



KESKKONNAAMET

Keskkonnaameti ootused planeeringutele

MaRu seminaril KOVidele

Kaili Viilma

Keskkonnaameti looduskasutuse osakonna juhataja

Oktoober 2026





KESKKONNAAMET

... millist rolli mängib KOV või KeA planeerimisel?

KeA hindab planeeringuid
elusloodusele avalduvate
mõjude ja keskkonnanormide
järgmise aspektist, ei tegele
sotsiaalia, ilu, mugavuse,
liikuvuse vms. teemadega

- **Üleriigiline planeering** – veab riik (MKM), KOV ja KeA üsna võrdsed partnerid
- **Riigi eriplaneering** – veab riik (MKM), KOV ja KeA üsna võrdsed partnerid (KeA on siiski REP kui KSH kooskõlastaja)
- **Üldplaneering** – veab KOV ja KeA on mh ÜP kui KSH aruande kooskõlastaja; **kõige olulisem KOVi tasemel ruumikasutuse planeerimise instrument**
- **KOV eriplaneering** – veab KOV ja KeA on mh KOV EP kui KSH aruande kooskõlastaja
- **Detailplaneering** – veab KOV, KeA on otsustavalt kaasatud
 - 1) KSH protsessi läbimise puhul, sh eelhinnangu ja KSH otsuse eelnõule seisukoha andja, DP ja KSH kooskõlastaja
 - 2) Kaitsealustel loodusobjektidel kaitseala valitsejana,
 - 3) EKV kahandamise vajaduse korral, kui pole KOVi otsustuspädevuses.

Planeeringute alusel antavad tegevusload – erinevad loastajad, kuid luba peab kokku minema planeeringuga ja vastama kehtivale õigusele sõltumata planeeringust



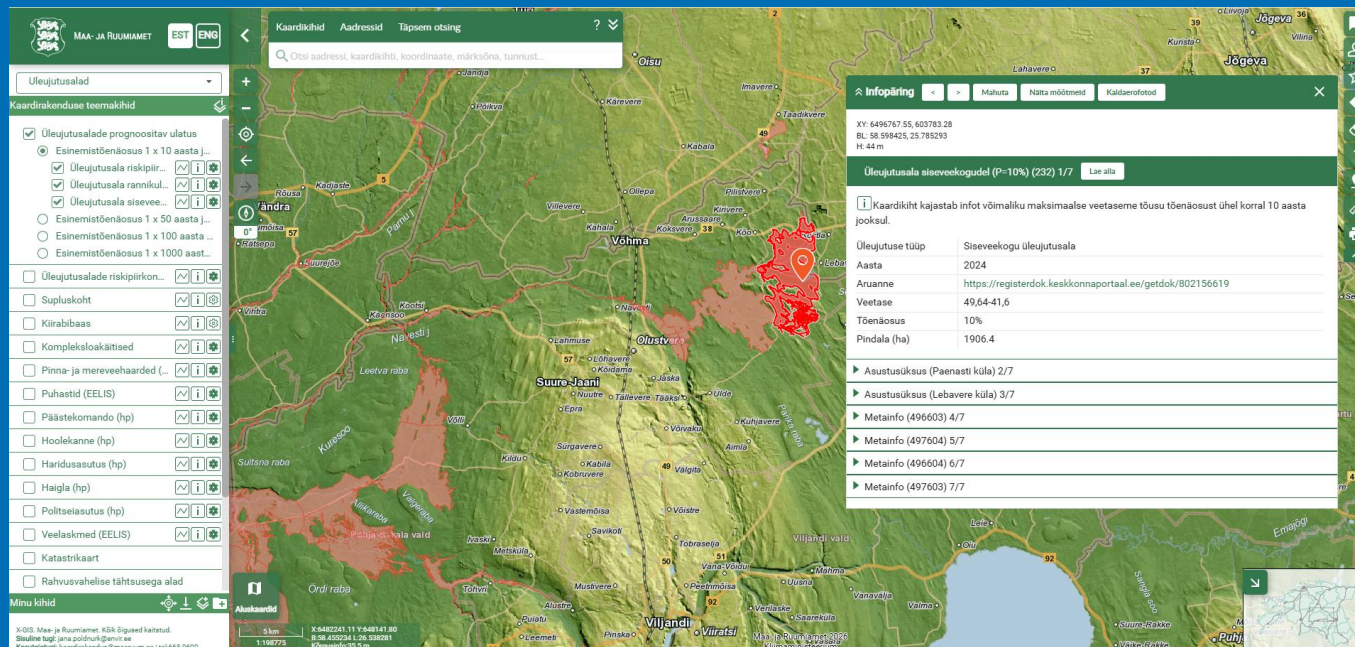
ÜP-de koostamisel tuleks arvestada _1

- **kliimamuutuste mõjuga**
- **üleujutusohuga** [Üleujutused | Kliimaministeerium](#)
- **põhjaveevarudega** – nii ressursina kui reostusohu mõistes
- **veekogumite seisundi ja konkreetse vesikonna veemajanduskava ja meetmeprogrammiga** – s.h. tegeleda paisudega
- **jääkreostusobjektidega** (Keskkonnaportaalis [jääkreostuse ja kaadamisalade](#) kaardikihil asukohad ja asjakohased uuringud, aruanded)
- **juurdepääsude tagamise vajadusega** – oluline arvestada piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuri, sh ajalooliste väärtuslike teede paiknemist ja võimalikke
- **metsa kasutamise piirangutega** – selged, õiguslikult rakendatavad ja digitaalse kaardikihiga seotud tingimused

Planeerimisel ja loastamisel tuleb arvestada randade ja kallaste looduslikkuse säilitamise vajadusega, aga ka korduvate ja ekstreemsete üleujutustega nii looduse kui inimese kaitseks.

KAUR on koostanud mitmeid analüüse:

1. Suurte üleujutusalaadega siseveekogude ja mererannikul korduva kõrgvee taseme poolt mõjutatud alade määramine (2019);
2. Rannikualade üleujutuste tõenäosusstsenaariumite koostamine ja kaardistamine (2023);
3. Pärnu jõe vesikonna üleujutuste tõenäosusstsenaariumite arvutamine ja kaardistamine (2025).



Maa- ja Ruumiameti geoportaali üleujutuste kaardirakenduses on nähtavad üleujutusohuga riskipiirkonnad, rannikualade tõenäosusstsenaariumid ning erinevad piirangud seoses üleujutustega.

Kliimaministeerium koondas ülejutuste riskide hindamise ja maandamisega seonduva info oma [kodulehele](#).



ÜP-de koostamisel tuleks arvestada _2

- **veekogude ranna ja kalda kaitse piirangutega** – ÜP määrab korduva üleujutusega alad, EKV kahandamised ja laiendamised, mitte aga kogu EKV ulatust, mis lähtub mh muutuvast ETAKist, kõrgusandmetest, kõlvikutest, astangutest, mullastikust ja eranditest.
- **rohevõrgustiku sidususega** – sh piiriülesus naabervaldadega (miinimumkriteeriumid KeAs välja pakutud, aga mitte õiguslikult siduvad)
- **looduskaitseliste kitsendustega** – lähtuvalt LKSist ja alade ja liikide kaitse-eeskirjadest
- **külastustaristu objektidega ja kultuuripärandiga**
- **vanad DPd ja nende kehtivus** – tuleb läbi vaadata, vajadusel korrigeerida/ kehtetuks tunnistada, s.h tuleb üle vaadata ja põhjendada varasemate EKVde kahandamise otsuste kehtima jätmise vajadust (nii ÜP kui DP alusel) ja hinnata võimalusi; ei piisa pelgalt soovist need kehtima jätta. KeA kaalub alates 01.09.2026 EKV kahandamise võimalikkust planeeringu kooskõlastamisel ja hea eeltöö tagab kiirema menetluse.

Planeeringute kehtivus ja tegevuslubade andmise võimalused

- Uue planeeringu kehtestamisel kaotab eelnev samal alal kehtinud sama taseme planeering kehtivuse (sh sellele antud nõusolekud (EKV vähendamine)). Samal alal ei saa kehtida mitu ÜP-d, DP-d vms.
- Kehtestatud DP kehtib kuni uue otsuse tegemiseni, kuid seda saab rakendada vaid ulatuses, mis see ei lähe vastuollu tegevusloa andmise ajal kehtivate õigusaktidega, sh LKS EKV sätetega. *Nt kehtivat planeeringut ei saa rakendada hetkest, kui kehtima hakkavad piirangud, mis keelavad planeeringuga kavandatud tegevust* (vt EhS § 12 lg 2; § 42 lg 1; HMS § 54).
- Kehtivate piirangutega kooskõlas olev planeering on järgmiseks kohustuslik, s.t planeeringust erinev maakasutus ja ehitamine ei ole lubatud
- Kui planeeringut ei suudeta, ei taheta või ei saa ellu viia, saab seda muuta, tunnistada kehtetuks (sh osaliselt) või koostada uue planeeringu



Kohtupraktikast

- Riigikohtu Halduskolleegiumi 05.03.2021 otsus 3-16-245

1998.a kehtestatud DP alale moodustati 2006. a **kaitsealuste taimeliikide püsielupaik**. 2010. a kehtestati ÜPga haljasala juhtotstarve, kuid 2015. a arvati DP ala püsielupaigast välja. **Maaomanik ei saanud püsielupaiga moodustamise tõttu omandi piiramise eest kahjuhüvitist.**

- Tallinna Ringkonnakohtu 26.09.2024 otsus haldusasjas nr 3-22-1645

2004. a kehtestatud DP järel muudeti LKS-s EKV ulatus laiemaks (üleujutusala) ja **moodustati hoiuala**, mistõttu ehitustegevus ei olnud enam võimalik. 2022. a tunnistas KOV DP kehtetuks. **Maaomanik ei saavutanud DP ega vana EKV ulatuse kehtima jäämist, kuigi väitis, et rikutud on tema õigustatud ootust, sest metsaraiega oli asutud DP-d ellu viima (vt. pildil).**

- Tallinna Halduskohtu 27.01.2026 otsus haldusasjas nr 3-24-3050 (vaidlustatud)

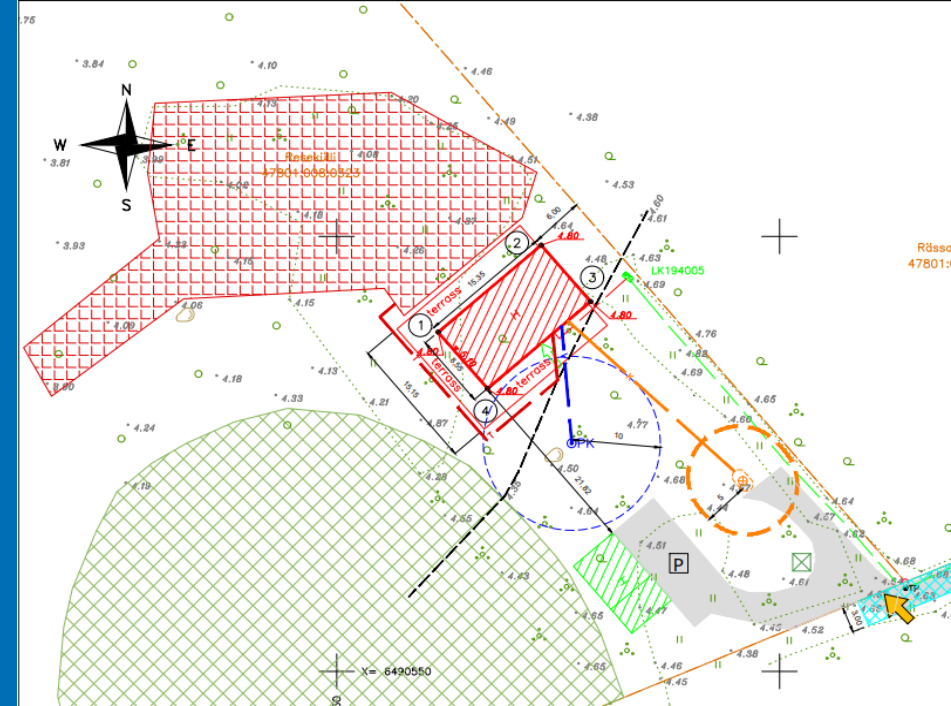
DP kehtestati 2004. a ÜP alusel (tiheasustusala; 50 m EKV). Uus ÜP määras ala hajaasustusalaks ja DP ala asub EKV-s. EKV vähendamiseks KeA nõusolekut ei andnud, DP-d ei saa realiseerida. DP alal oli **EKV-s ehitatud puurkaev**. **Maaomanik ei saavutanud DP kehtima jäämist, ehitusõigust ega EKV vähendamist.**



Liikide kaitse ja kooskõlastused?

Planeeringut ei pea KeAga kooskõlastama üksnes kaitsealuse liigi leiukoha tõttu, kuid koostöö on põhjendatud

- Kui kavandatakse tegevust I kaitsekategooria liigi elupaigas või kasvukohas või kui elupaiga või kasvukoha lähistel kavandatav tegevus võib mõjutada leiukoha keskkonnatingimusi või tekitada häiringuid (KMH/KSH eelhindamise vajadus);
- Kui kavandatakse tegevust II kaitsekategooria liigi elupaigas või kasvukohas ning ehitustegevuse tõttu ei pruugi olla võimalik säilitada kaitsealuse liigi isendeid (nt LKS § 55 lg 7 mõttes) või võib olla tarvilik kaitsealuse **liigi ümberasustamine** (LKS § 58 lg 6) või tegevus võib oluliselt mõjutada leiukoha keskkonnatingimusi ja põhjustada olulisi häiringuid;
- III kaitsekategooria liigi leiukohtadega seotud keerukamatel juhtudel (nt kui on oht, et võib hävida kogu III kat liigi elupaik LKS § 55 lg 8 tähenduses).





KESKKONNAAMET

Ja veel...

KeA kooskõlastus ei vabasta nt KOV-i oluliste asjaolude väljaselgitamise kohustusest ja huvide tasakaalustamisest, vastutus lasub lõplikul otsustajal (*Riigikohtu otsus asjas 3-20-1329 p 60*)

Puurkaevude asukohtade ja nendest tulenevate kitsenduste ulatuse väljaselgitamisel on heaks abiliseks EELIS ja MaRu Geoportaal.

Keskkonnalubadeta **puurkaevude sanitaarkaitsealade hooldusalaks muutmisega** tegeleb KAUR. See ei vaja KeA kaasamist (arvamuse ega nõusoleku küsimist).

Veekogud, mis ei ole EELISesse kantud, on siiski veekogud olenemata sellest, et nt. MaRu geoportaalis kaardil piiranguid ei kuva. Nt allikad, ojad.

Ka neile kehtivad veekogude erinevad vööndid, millega tuleb planeeringutes arvestada.



- **Kui planeeringu menetluse käigus toimuvad pärast kooskõlastamist lahenduste muudatused ja kaarte uuendatakse, siis tuua seletuskirjas välja, mida muudeti**
- **KSH tulemused tuleb ÜP-sse üle kanda**
- ✓ Erinevate osapoolte esitatud ettepanekud -----> dokumentidest peab olema aru saada, millega arvestati, millega ei arvestatud ja lisatud põhjendused.
- ✓ KSHs pakutud leevendusmeetmed -----> planeeringu seletuskirjas tuleks tingimused seada nii, et need haakuksid KSHs pakutud meetmetega.

Kui KSH jõuab järeldusele, et nt x objekti ei ole võimalik planeerida, siis ka ÜP seletuskirja ja joonist vastavalt muuta **või põhjendada, miks ÜPs ei arvestata KSH tulemusega.**

Küsimused võib ka hiljem saata
info@keskkonnaamet.ee

