

Kas ja miks on vaja ehitamist kaitsealadel ohjata?

Ehitussurve, iseäranis looduskaunitesse kohtadesse, üha kasvab. Viimasel kahel aastal on ehitustaotluste arv aastas suurenenud juba ligi veerandi võrra. Mõnele kaitsealale küsitakse igal aastal sadu ehituslube ja nii kümneid aastaid järjest, kirjutab Keskkonnaameti looduskasutuse osakonna juhataja Kaili Viilma. Lugu ilmus ERR portaalis arvamusoona 27.05

Keskkonnaametile pannakse sageli pahaks kaitsealadele kavandatud ehitustegevuse keelamist, piiramist või "ebamõistlike" tingimuste seadmist. Seda loetakse arengu piduriks ja inimeste põhiõiguste riiveks. Samuti rõhutakse võrdse kohtlemise ootusele, et "kui naaber sai, miks siis mina ei saa?" Ja õigust oma plaane ellu viia otsitakse üha enam nii meedia kui ka kohtu abil. Samal ajal valjeneb pidevalt nendegi hääl, kes sooviksid kaitsealadel inimtegevust oluliselt rohkem piirata.

Seega on keskkonnaamet otsuste tegemisel kolme tule vahel. Esmalt riigi poolt seatud eesmärgid looduse kaitseks ja vastavad õigusaktidega paika pandud reeglid, mis määravad ära keskkonnaameti kaalumiseruumi, teiseks ehitushuvilised ja kolmandaks loodushoiu eest seisvad huvigrupid. Sellises olukorras lahenduse leidmine on sageli kaelamurdev ülesanne. Püüan natuke keskkonnaameti otsuste telgitaguseid selgitada.

Milleks üldse piirangud?

Päris kasutuspiiranguteta ja keskkonnavastutusest vabu maid ju ei olegi, alati peab oma tegevuse kavandamisel mõnda seadust, määrust või eeskirja silmas pidama. Ka tavalises majandusmetsas ei saa alati puid raiuda, mistahes kohta ei saa vabalt maja ehitada, niisama lihtsalt ei saa vett võtta, väljaspool teid sõita, lärmi teha, pinnast reostada jne.

Looduskaitsealustel maadel on reeglid sageli veelgi rangemad. Loodust võetakse eraldi kaitse alla väga erinevatel põhjustel: üksikute liikide ja taimekoosluste, veekogude, märgalade, metsade, niitude, kaunite pärandmaastike ja kultuuripärandi, üksikute pinnavormide, põlispuude, jugade, jms erakordsete looduslike objektide kaitseks.

Väga üldistatult püüab riiklik looduskaitse tagada tasakaalus, toimiva ja elurikka keskkonna säilimist. Selleks piirataksegi looduse seisukohast kõige väärtuslikumatel ja õrnetematel aladel neid kahjustavat või hävitavat inimtegevust enam kui väljaspool kaitsealasid.

Ehitussurve, iseäranis looduskaunitesse kohtadesse, üha kasvab. Viimasel kahel aastal on ehitustaotluste arv aastas suurenenud juba ligi veerandi võrra. Koroonakriis

ajendas inimesi maale kolima, endale maakodu soetama või olemasolevat kõvasti kōpitsema.

Mōnele kaitsealale küsitakse igal aastal sadu ehituslube ja nii kümneid aastaid järjest. Lisaks elamutele soovitakse ehitada abihooneid (saunad, kuurid, garaažid), varjualuseid, kōmpinguid, puhkekohti, tiike, juurdepāāsuteid, päikeseparke, paadisildasid, kanaleid, spordiväljakuid, tarasid jne.

Kui kōik huvilised oleksid kōikjale alati ehitusōigused saanud, siis näeksid Otepāā kuppelmaastikud, Vooremaa, Lahemaa ja väga paljude veekogude kaldad juba ūsna linnalāhedaste asumite moodi vālja. Vōib küsida, et mis siis sellest, inimestel oleks seal kena elada, aga...

Miks keelata, kui on ōigus lubada?

Keskkonnaamet ei keela midagi kiusu pārast, pole meil ka majanduslikke-, poliitilise-ega erahuvisid. Meie ūlesanne on vaadata laiemat pilti ning hinnata parimate erialateadmiste pinnalt, kas kavandatud tegevus kahjustaks eraldi vōi koosmōjus teiste tegevustega selle ala eesmärke, mh liikide, koosluste ja maastike kaitse.

Kui endal teadmisi napib, küsitakse nōu eriala parimatelt spetsialistidelt. Vajadusel tehakse inventuure ja tellitakse uuringuid. Nāiteks olemasolevate hoonete ja talukohtade maitsekat korrastamist vōi ajaloolisele ōuealale sobituvate uute ehitiste pūstitamist vāljapoolle veekaitsevōõndit pole pōhjust keelata. Samuti annavad kaitseeeskirjad vahel ōiguse teatud ehitiste pūstitamiseks keskkonnaametilt luba kūsimata.

Samal ajal vōivad eeskirjades olla vahel ka keelud, mis sättestavad, kuhu keskkonnaamet ei saa ehitamise lubamist kas ūldse vōi siis teatud ehitiste tūūpide puhul kaaluda, nāiteks veekogude kalda ehituskeeluvōõndisse, pōlisele metsamaale vōi seni hoonestamata alale ehitamist vōi tootmisotstarbega ehitisi.

Kui eeskirjadega seatud reeglite jārgmine on veel suhteliselt lihtne, ehkki piirang vōib vahel tunduda ebaōiglane, lāheb asi eriti keeruliseks siis, kui ehitusōigus on keskkonnaameti kaaluda.

Looduslikud tingimused on praktiliselt igas paigas unikaalsed ja neid pole vōimalik teise paigaga ūks ūhele vōrrelda. Mōnel niidul kāib kotkas sōomas, teisel kasvab haruldane taimeliik, mōni koht on mārjem, teine avatud vaadetega, mōni asub jārsul nōlval, teine ajaloolises ja hāsti sāilinud kūlamaastikus jne.

Kaalutavaid nāitajaid ja nende kombinatsioone on väga palju. Lisaks on veel kuhjuvad mōjud: nāiteks kui mōne pāikesepaneeli paigaldamisel suure lageala

varjatud vaatega nurka ei mõjuta ala kaitse-eesmärke, siis oleks kõigi selle piirkonna maaomanike päikesepargi rajamise taotluste rahuldamine võimatu. Kogu lageala saaks nii päikesepaneelidega kaetud, vaated rikutud, liigid ja elupaik hävitatud.

Sama näite võiks tuua veekogude ääres asuvate kinnistute paadisildade ja –kanalite kohta: üks sild või kanal paatide veeskamiseks poleks probleem, aga 30 silda või kanalit ehk igale maaomanikule enda randumispaik on juba väga olulise keskkonnamõjuga.

Eesti üldise keskkonnaseisundi pideva halvenemise (veekogude kinnikasvamine liigsete toitainete ja põhjavee reostumine kemikaalide tõttu, liikide ohustatuse kasv, looduslike koosluste ja viljakate põllumaade hävimine jne), looduslike tingimuste eripärade, varasematele kogemuste ja ka kohtupraktika tõttu ei võta keskkonnaamet kergelt ühtegi taotlust, mis muudaks seniseid olusid püsivalt.

Taotlejad kipuvad sageli alahindama keskkonnaameti spetsialistide pädevust, kogemusi ja võimet tegevuste tegelikke ja pikaajalisi mõjusid prognoosida. Üks elamu ei ole kunagi vaid üks elamu, vaid meie jaoks on see juurdepääsuteed, kommunikatsioonid, sh energia-, vee- ja kanalisatsioonivarustus, abihooned, puhkerajatised, hooldatud ehk mittelooduslik õuema (mida suudetakse tehnika abil juba mitmete hektarite ulatuses madalmurusena hoida) ja tarad.

Kahetsusväärset sageli lisandub ka piirkonda sobimatu kõrghaljastus (vaateid sulgevad hekid või maapiirkonnas võõrkehana mõjuvad elupuud), sillutatud õuealad, tiigid ja välivalgustus. Loodust häirib ka elutegevusega paratamatult kaasnev müra ja transpordikoormuse kasv, samuti teehooldusvahendite kogunemine loodusesse (sool, liiv).

Veekogude ääres põhjustavad õuealad ka hajureostus, kuna madalmurused või sillutatud alad ei seo veekogu poole valguvast pinnaveest toitaineid nagu looduslik taimestik. Sellel kõigel on aga kokkuvõttes juba palju suurem mõju kui vaid sajaruuduse maja püstitamisel. Nii võetaksegi otsuste tegemisel aluseks kõik kättesaadavad keskkonna- ja ruumiandmed, vaadatakse paik üle looduses ja konsulteeritakse kolleegidega. Ja kahtluse korral langetatakse otsus siiski looduse kasuks.

Lubamine ja keelamine

Väide, et kaitsealadel ei lubata kunagi midagi teha ei vasta tõele. Keskkonnaameti looduskasutuse osakonnas menetletakse aastas ca 6000 erinevat tegevusluba kaitsealustel loodusobjektidel. Väga sageli seatakse küll tingimusi, kuid päris keelduvaid otsuseid on vaid ca kümnendik kõigist taotlustest.

Põhjendama peab nii lubamist kui ka keelamist, aga keelamised on meie jaoks kahtlemata palju keerulisemad ja vajavad enam selgitamist. Üha enam heidetakse siiski ette ka liigset lubamist, toimib naabrivalve ja saame kirju tähelepanelikelt kodanikelt.

Keskkonnaamet on kaitsealadel varmas lubama tegevusi, mis aitavad kaasa loodushariduse ja keskkonnateadlikkuse laiemale edendamisele (mitte segi ajada privaatse pildistamishuvi või looduses lõbutsemisega), poollooduslike koosluste, vaadete ja maastike hooldamisele (niitmine, karjatamine), ajalooliste talukohtade vääriskale taastamisele, keskkonnaohutuse suurendamisele (näiteks reoveekäitussüsteemide rajamine) ja maastike väärindamisele (näiteks õhuliinide asendamine maakaablitega, tootmishoonete varemete lammutamine).

Väga ettevaatlikud oleme täiesti uute hoonestusalade rajamise ja veekogudega seotud või neid mõjutavate tegevuste kavandamise puhul.

Parimatel juhtudel on loodukaitseraha toel või looduskeskkonda säilitanud piirangute tõttu maaelu hoopis hoogu juurde saanud. Nii on näiteks paljudes kohtades jalad alla saanud talunikud, kes panustavad riigi toetusel maahooldusesse. Kaunist keskkonnast lõikavad tulu nii turismikorraldajad kui ka puhkajad, keda ei peibutaks hoonestusalade vahel kõndimine.

Sama piirkonna kaitsealadel on kinnisvara hinnad sageli palju kõrgemad kui väljaspool kaitsealasid just kvaliteetse elukeskkonna ja suurema privaatsuse tõttu. Liigne arendustegevus töötab sellele kõigele vastu. Ja kuigi me ei oska rahas hästi mõõta elurikkuse ja puhta keskkonna väärtust, siis vaid sellepärast, et see on hindamatu ehk asendamatu.

Keskkonnaameti soovitused

- Enne kaitsealale maa soetamist uuri müüjalt ja keskkonnaameti piirkonna kontorist, millised on selle maa kasutamise reeglid ja võimalused; kaitsealade sihtkaitsevööndisse ei tasu ehitussoovidega maad soetada, samuti on enamasti keelatud metsamaale ja pool-looduslikele niitudele ja märgaladele ehitamine.
- Eelista uusarendusele vana hoonestusala soetamist ja korrastamist, saad boonuse juba kõrghaljastuse;
- Uuri ja vaata, millised on piirkonna ehitustavad ning lase oma uusarendus kohe juba nendega sobivaltp kavandada.