

Kontaktvööndi analüüs Neeme tee 46 ja lähiumbruse detailplaneeringule

Vihula valla ehitusmääruse §6 p2 lg5 kohaselt on detailplaneeringu kohane ehitamine ehituskruundi või kinnistu jagamine ehituskruuntideks, sealhulgas hoone jagamine reaalosadeks lubatud, kui jagamise tulemusel tekib minimaalselt 1000m² suurune ehituskruunt tiheasustusosalal või minimaalselt 2000m² suurune kruunt hajaasustusosalal, kui üldplaneeringus ei ole määratud teisiti. Vihula valla üldplaneering ütleb samuti, et Käsmus on lubatud moodustada minimaalselt 1000m² pindalaga krunte.

Kuna tegemist on elamiseks atraktiivse asukohaga, on inimeste soov soetada Käsmu suvilaid või maad nende jaoks olnud pidevalt väga suur. Ajaloolised kinnistud on seetõttu jagatud väiksemateks kruntideks. 1924. ja 1935. aasta Eesti kaartidelt on näha, et hoonestus paiknes Neeme tee merepoolses küljes Neeme tee ääres ja vahetult Soome lahe ääres, nende vahel olid aia- ja põllumaad. Haritaval maal paiknev hoonestus ja kinnistud on tekkinud hiljuti, peale Teist maailmasõda. Seega ei ole tegemist ajalooliselt väljakujuneud ja käesoleva ajani säilinud krundistruktuuriga piirkonnaga. Detailplaneeringu tulemusel jagatakse endine põllumaa, mis seisab praegu söötis, välja hoonestatud kinnistust. Keskkonnaamet möönab oma kirjas 21.10.2014 nr V 6-5/14/20479-2 lk 3 lõik 2, et L. Välja uurimistöo lubab moodustada uusi kinnistuid endiste põllulappide baasil. Samuti kinnitab Keskkonnaamet L. Välja seisukohta, et kuna käesolevaks ajaks on valdav osa kinnistutest tükeldatud, siis ei saa välistada selle protsessi jätkumist edaspidi, sest üksikute endiste haritava maa lappide säilitamine söötis aladena ei ole otstarbekas. Mõlemad moodustatavad krundid piirnevad külatänavaga ning nende planeeritav pindala ei ole vastuolus ühegi seadusandliku aktiga.

Neeme tee 46 kinnistul puuduvad miljöövärtuslikud, sellele krundile varem rajatud kultuuriväärtusega ehitised. Krundil paiknev ait on sinna mujalt toodud.

Vihula valla ehitusmääruse kohaselt tuleb miljöövärtuslikul alal vaadelda kinnistute suurust, ehitusjoont, hoonete korruselisust, paigutust ja mastaapi.

Neeme tee 46 kinnistu on elamumaa sihtotstarbega, seega saab teda võrrelda elamumaa sihtotstarbega kruntidega. Neeme tee 46 kinnistu pindala on käesoleval ajal 2518m², jagamisel tekib kaks krunti, kummagi pindala 1259m².

Neeme tee 44 pindala on 3021m².

Neeme tee 25 pindala on 865m².

Neeme tee 23b pindala on 920m².

Neeme tee 27 pindala on 1322m².

Kokku: 6128m², mis teeb keskmiseks kinnistu pindalaks 1532m², mis oluliselt ei erine Neeme tee 46 jagamisel tekkivate kinnistute pindalast. Neeme tee 48 kinnistu maakastutse sihtotstarve on elamumaa, kuid seda kasutatakse majutusasutusena. Ehitisregistris on Neeme tee 48 kinnistul paikneva endise merekooli hoone kasutusotstarve sanatooriumi majutushoone, pansionaat, mis ei kuulu haiglate ja muude ravihoonete gruppi. Seetõttu ei saa kinnistut analüüsis kasutada. Ülejäänud ümbritsevad kinnistud on riigikaitsemaa, transpordimaa, tootmismaa või ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarvetega.

Kuna Keskkonnaamet ei vaidlustanud ehitamise võimalust Neeme tee 46 kinnistule planeeritavatele ehitusaladele, siis pole vaja seda teemat pikemalt analüüsida.

Koostas: Külli Õisma

10. november 2014.a.