

Neeme tee 35 detailplaneeringu algatamise taotluse lisa

Neeme tee 35 (katastritunnus 92201:014:0130) asub Lahemaa rahvusparki Lahemaa piiranguvööndis. Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu kohaselt asub Neeme tee 35 tiheasustusalal, elumumaa juhtotstarbega alal ning piiranguvööndis. Neeme tee 35 kõlvikuline koosseis on õuema (548 m²), metsamaa (2471 m²) ja muu maa (352 m²). Detailplaneeringuga kavandatakse hooned paikneksid peamiselt metsamaa kõlvikul.

Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirja (edaspidi kaitse-eeskiri) § 7 p 3 kohaselt on kaitseala valitseja nõusolekuta kaitsealal keelatud kehtestada detailplaneeringut. Kaitse-eeskirja § 4 kohaselt on kaitseala valitsejaks Keskkonnaamet. Seega on detailplaneeringu menetluses vajalik küsida Keskkonnaameti kooskõlastus.

Kaitse-eeskirja lisa leht 4 kohaselt ei jää Neeme tee 35 ehituskeeluvööndisse. Ka kaitse-eeskirja seletuskirja kohaselt on Lahemaa piiranguvööndis Käsme külas tiheasustusalal ehituskeeluvööndi ulatus 50 meetrit. Samuti ei jää Neeme tee 35 ehituskeeluvööndisse Vihula valla üldplaneeringu kohaselt.

Kaitse-eeskirja § 1 lg 3 kohaselt tuleb kaitsealal arvestada looduskaitseaduses sätestatud piiranguid kaitse-eeskirjas ettenähtud erisustega.

Kaitse-eeskirja § 23 lg 1 p 1 kohaselt on piiranguvööndis hoonete püstitamine metsamaal keelatud. Kaitse-eeskirja § 23 lg 2 p 2 teeb sellest erandi, mille kohaselt **on Lahemaa piiranguvööndis ehitiste püstitamine kaitseala valitseja nõusolekul lubatud**. Kaitse-eeskirja § 23 lg 2 p-s 2 puudub täpsustus, et see erand ei kehti metsamaal. Kaitse-eeskirja § 23 lg 1 p 1 on üldnorm ning § 23 lg 2 p 2 on erinorm. Õiguse üldpõhimõtete kohaselt tuleb üld- ja erinormi konkurentsi korral kohaldada erinormi (*lex specialis derogat legi generali*). Seega **on Neeme tee 35 kinnistule ehitiste püstitamine kaitseala valitseja nõusolekul lubatud**, vaatamata sellele, et suuremas osas on tegemist metsamaaga.

Kaitse-eeskirja § 8 lg 1 kohaselt ei kooskõlasta kaitseala valitseja tegevust, mis kaitse-eeskirja kohaselt vajab kaitseala valitseja nõusolekut, kui see võib kahjustada kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist või kaitseala seisundit. Lahemaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk on pärandkultuurimaastiku, sealhulgas pärandmaastiku, asustusstruktuuri, taluarhitektuuri, miljööväärtuste, ajaloolis- kultuuriliste väärtustega hoonete ning loodusdirektiivi elupaigatüüpide, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse.

Neeme tee 35 omanikule ei ole teada, et Neeme tee 35 kinnistult oleks leitud kaitsealuseid liike või tegemist oleks mõne kaitsealuse liigi elupaiga alaga. Riigikohus on rõhutanud, et kinnistuomanikku tuleb teavitada, kui kinnistul leitakse ja kantakse registrisse kaitsealuse liigi elupaik (Riigikohtu 04.12.2023 otsus nr 3-21-552/28, p 22.2).

Kuna Neeme tee 35 jääb osaliselt projekteeritava metsaelupaikade looduskaitseala territooriumile, siis võib seal esineda loodusdirektiivi elupaigatüüpe. Samas on projekteeritava metsaelupaikade looduskaitseala Maa-ameti looduskaitse kaardikihist näha, et projekteeritav looduskaitseala ulatub Neeme tee 35 kinnistule vaid osaliselt – Neeme tee poolses küljes jääb suurem osa Neeme tee 35 kinnistust projekteeritavast looduskaitsealast välja. Seega on võimalik hooned kavandada väljapoole projekteeritavat looduskaitseala ja hoonete kavandamine ei kahjusta loodusdirektiivi elupaigatüüpe.

Kavandatava hoonestuse alal on seega kaitse-eesmärgiks külamiljö. Kaitse-eeskirja § 23 lg 3 kohaselt on kaitseala valitsejal õigus seada hoonestusele tingimusi. Järelikult on võimalik rajada Neeme tee 35 kinnistule hoonestus, mis on kaitse-eesmärgiga kooskõlas.

Keskkonnaametil on kooskõlastuse andmisel lai kaalutusõigus. Kui kavandatavate hoonete alune ala on loodusväärtuste esinduslikkuse osas piiripealne (vana inventuuri kohaselt oli B kategooria, uue inventuuri kohaselt C kategooria), ei ole ehitustegevuse tingimusteta välistamine põhjendatud ega proportsionaalne. Tegemist on tiheasustusalal asuva elumumaa sihtotstarbega eraomandisse kuuluva maaüksusega, mida maaomanikul on huvi ja õigus hoonestada.

Neeme tee 35 hoonestamist ei välista ka Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava 2016-2025, mis on kinnitatud Keskkonnaameti peadirektori 29.04.2016 käskkirjaga. Kaitsekorralduskavas on märgitud, et Lahemaa piiranguvöönd on teistest piiranguvöönditest leebema kaitsekorraga (väiksemad

ehituspiirangud). Ehitusalade ja -soovituste osas on välja toodud, et külad on tsoneeritud nelja liiki ehitusaladeks ja määratletud on nende väärtustele vastavad kaitsemeetmed. Kaitsekorralduskava lisa 8 kohaselt asub Neeme tee 35 Käsmu küla osas, mis on tsoneeritud kui väärtuslik külaosa. Sellele kaardile on märgitud ka ehituskeeluvöönd. Neeme tee 35 kinnistule ehituskeeluvööndit märgitud ei ole. Neeme tee 35 ei kuulu nimetatud kaardi kohaselt küll väärtusliku külaosa ehitusala hulka, kuid kaitsekorralduskava kohaselt on üldised ehitussoovitused informatiivsed, andes üksnes suuniseid kaalutlusotsuse tegemiseks, igal üksikjuhtumil tuleb analüüsida Lahemaa rahvuspargi üldisi ja konkreetseid piirkonna kaitse-eesmärke ning teostada paikvaatlusel kinnistu ja kontaktvööndi hoonestuse analüüs.

Kaitsekorralduskava kohaselt on väärtuslik külaosa see, kus algupärane struktuur on muutunud, kuid põhjoontes siiski loetav ning miljööväärtuslikud alad erinevatest ajalooperioodidest. Uute õuealade loomisel ja hoonestuse püstitamisel tuleb kaitsekorralduskava kohaselt arvestada ajalooliste kruntide suurus, kruntide paiknemist külateede suhtes, külatüübile iseloomulikku õuealade omavahelist paiknemist ja kaugusi. Neeme tee 35 hoonestamisel on kõiki neid nõudeid võimalik järgida. Neeme tee 35 krunt paikneb Neeme tee ääres hoonestatud kruntide kõrval ning on suuruselt ja kujult teiste hoonestatud kruntide sarnane.

Kaitsekorralduskava lisa 7 kohaselt on Käsmu väärtuslik külaosa tuumikala kontaktvöönd, kus mahtude ja materjalikasutusega hoitakse n.ö üleminekutsooni. Väärtuslikul külaosal on hoonestamine lubatud. Täpsustatud on, et elumaja ehitamine on lubatud kohtades, kus järgib hoonete paigutusviisi õuel; ühel krundil on lubatud üks elamu; abihoonete ehitamine on lubatud kohtades, kus järgib hoonete paigutusviisi õuel; hoonete paigutus külatänava suhtes peab olema vastavalt ajaloolisele paigutusele lähedalasuvatel kruntidel. Elamu näitajate osas on välja toodud, et elamu suurim ehitisealune pind on 150 m², harja kõrgus maapinnast 6,5-7,5 m, räästa kõrgus maapinnast 3,5 m, katusetüübiks viilkatus, katusekalle 30-45 kraadi, viimistlusmaterjaliks laudis, laiuse ja pikkuse suhe 1:1,5 kuni 1:2 ning elamu juurdeehitus on lubatud kuni kahel küljel. Samuti on lisas 7 sätestatud abihoonete näitajad. Kõiki nimetatud nõudeid on võimalik Neeme tee 35 kinnistu hoonestamisel arvestada.