



OÜ Casa Projekt
Endla tn 92-1/3
10614 TALLINN

Teie 27.11.2006

Meie 15.12.2006 nr 30-12-3/2

Kokasauna, Kõviku ja Lätte kinnistute detailplaneering

Oleme läbi vaadanud meile esitatud Kokasauna, Kõviku ja Lätte kinnistute detailplaneeringu (OÜ Casa Projekt töö nr 35/06) Saku vallas Tännassilma külas. Leiame, et me ei saa planeeringule oma hinnangut anda enne kui on täiendatud planeeringu seletuskirja ja jooniseid ning teostatud täiendavad uuringud järgmistes punktides.

- Planeeringuala asub valdavas osas Laagri nahkhiirte püsielupaiga territooriumil, kus tegevusi reguleerib kaitse-eeskiri (RT L 2006, 59, 1057). Planeeringu seletuskiri ja kaardimaterjal ei kajasta poole sõnagagi planeeringuala asumist nahkhiirte püsielupaigas. Püsielupaiga piire ning piirangu- ja sihtkaitsevööndeid ei ole kantud planeeringu joonistele. Seletuskirjast ei selgu kuidas planeeritavad tegevused haakuvad püsielupaiga kaitsekorruga. Täiendada selles osas nii seletuskirja kui planeeringujooniseid ja –lahendust.
- Planeeringu toodu põhjal (sh jooniste) ei ole võimalik hinnata, kas kavandatavad ehitismahud vastavad nahkhiirte kaitse-eeskirjas sätestatule – hoonete teede ja parklate alune pind ei tohi ületada 40% katastriüksuse pindalast (kaitse-eeskiri § 6). Näidata planeeringu seletuskirjas ja joonistel katastriüksuste 71801:001:0889, 71801:001:0436 ja 71801:001:0436 kohta lisaks hoonetealusele pinnale ka parklate ja teede alused pinnad ruutmeetrites ning järgida seejuures püsielupaiga kaitse-eeskirjas seatud tingimusi.
- Planeeringu seletuskirjas viidatakse (punkt 3.2), et kinnistute ümber võib püstitada kuni 2m kõrguseid metallpiirdeid. Juhime tähelepanu, et mitmed planeeringuga moodustatavad uued kinnistud ulatuvad Peeter Suure Merekindluse tunnelite kaitsetsooni. Vastavalt Laagri püsielupaiga kaitsekorrale on keelatud uute ehitiste püstitamine tunnelite telgjoonest lähemale kui 20m.
- Planeeringujooniselt võib aru saada, et positsioonil 9 asuva 100m pika ning 32m laia varjendi asemele kavatakse rajada tootmishoone ning parkimisplats. Planeeringukaustast on leitav OÜ Ehituskonstruksioonide Tugevdamine ekspertarvamus varjendi likvideerimise kohta lõhkamise teel. Vastavalt nahkhiirte kaitse-eeskirjale on Laagri püsielupaigas keelatud ehitamisel lõhkamistöde tegemine. Soovime näha planeeringu seletuskirjas selgitust, mil viisil kavandatakse varjendi lammutamine korraldada.

SAKU VALLAVALITSUS
SISSE TULNUD

19. detsember 2006
m 7-1.1/5350

Narva mnt 7a
15172 Tallinn
Reg nr 70001231

telefon 672 2972
faks 672 2972
kkt@harju.envir.ee

Postiaadress:
Viljandi mnt 16
11216 TALLINN

- Laagri püsielupaiga puhul on tegu paepealse alaga ning Peeter Suure Merekindluse tunnelite ja blindaažide ning neis talvituvate nahkhiirte tõttu on tegemist mürale, vibratsioonile ja varinguohule tundliku alaga. Seetõttu soovime näha planeeringu seletuskirjas seletust, millist tehnoloogiat kasutades kavandatakse planeeringualale rajada trassid ja kommunikatsioonid ning milliseid ehitustehnilisi võtteid kavandatakse kasutada hoonete ehitamiseks, et eeltoodud ohte vältida. Tuleb arvestada, et tegevus ei tohi põhjustada kahju (sh varinguid) Peeter Suure Merekindluse tunnelites ja blindaažides.
- Positsioonil nr 15 on kavandatud täiesti uue tee rajamine üle Peeter Suure Merekindluse tunneli. Teed hakkab kasutama tootmishooneid teenindav transport. Positsioonil nr 14 on kavandatud kortermaja teenindava liikluse jaoks uute teede rajamine üle tunnelite. Tagamaks nahkhiirte elupaigaks oleva ning muinsuskaitsealuse mälestise kaitset, tuleb kohtades, kust kavandatakse tee rajamist üle tunneli, läbi viia tunneli seisundi (sh ohutus, koormustaluvus jms) hindamiseks vajalikud ehitusgeoloogilised ja geotehnilised mõõtmised, püsivus- ja vajumisarvutused, stabiilsuse arvutused, kandevõime analüüs. Vajadusel koostada tunneli kindlustamise projektid. Kui uuringutest nähtub oht tunneli seisundile, muuta planeerimislahendust.
- Vastavalt Harju maakonna teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" asub planeeringuala keset rohevõrgustiku tuumala. Peame vajalikuks seletuskirja täiendada punktiga, mis räägib lahti rohevõrgustiku säilitamise või ümberkujundamisega seonduva planeeringualal. Oleme teadlikud asjaolust, et koostamisel on Saku valla üldplaneering, millega rohevõrgustiku paiknemist korrigeeritakse. Puuduvad aga andmed, kuidas koostamisel olev üldplaneering rohevõrgustikku planeeringuala osas käsitleb. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringuga (sh Kokasauna, Kõviku ja Lätte kinnistute detailplaneeringuga) ei saa muuta maakonna üldplaneeringut või teemaplaneeringut!
- Planeeringuala idaosa planeerimislahendus (eelkõige teede kulgemine) on seotud Kirsimäe III, IV, V, Käspre III, Jaagupi VI ning Tõnu-Mihkli VI kinnistute detailplaneeringu lahendusega. Arusaamatuks jääb, miks ei ühti kavandatud teede ja trasside kulgemine nende kahe planeeringu vahel, korrigeerida planeerimislahendust. Kui planeeringuala idaosa lahendus töötatakse läbi mõne hilisema detailplaneeringu raames (positsioonile 14 ei ole nt trasse planeeritud), kajastada seda seletuskirjas.
- Planeeringuga on kavandatud ca 5 ha suuruse elumumaa krundi moodustamine (positsioon 14), kuhu kavandatakse seitsme kortermaja rajamist kokku 2400m² ulatuses. Kuna samal positsioonil asuvad suures ulatuses Peeter Suure Merekindluse tunnelid ja nende kaitsevööndid (nii muinsuskaitse objektist kui nahkhiirte püsielupaigast tulenevad), on ala määratlemine terves ulatuses elumumaana ebaõige. Maa sihtotstarbeks peaks jääma valdavas osas sotsiaalmaa, elumumaana määratlema vaid kortermajade vahetu ümbrus nende teenindamiseks vajalikus ulatuses.
- Nahkhiirte elupaiga kaitse seisukohalt on oluline püsielupaiga haljastus. Kuna planeerimislahendusega nähakse ette suures ulatuses väheväärtusliku haljastuse likvideerimine, koostada selle kompenseerimiseks haljastusprojekt.
- Planeeringu eskiisile on 2005.a koostatud eksperthinnang nahkhiirte seisukohalt (Triinu Tõrv 21.06.2005). Tänastes tingimustes, kus on moodustatud Laagri

nahkhiirte püsielupaik ning planeerimislahendus ei ole enam eskiisi staadiumis, ei ole kõnealune eksperthinnang piisav. Peame II kategooria kaitsealauste nahkhiireliikide elutingimuste säilitamiseks vajalikuks täiendava eksperthinnangu koostamist liigieksperti(te) poolt käesolevale planeerimislahendusele. Ühtlasi märgime, et eksperdi hinnang peab tingimata kajastama kuidas on planeerimislahenduses arvestatud järgmisi juba Triinu Tõrva töös tähtsustamist leidnud nõudeid nahkhiirte kaitse ja elutingimuste tagamiseks: kõrghaljastamise säilitamine võimalikult suurel määral; puude ja hekkide istutamine ning veesilmade rajamine; ajalised piirangud müra ja vibratsiooni põhjustavatele töödele, tagada tunnelite mittekahjustamine jt. Nahkhiirte kaitse aspektidest tuleb analüüsida ka kavandatavate tegevuste mõju, sh kasvavast inimkoormusest ja liiklusest tulenevat mõju nahkhiirte elupaikadele planeeringualal. Käsitleda ka kavandatavate kuni 2m kõrguste metallaedade ning tänavavalgustuse rajamisega kaasnevat võimalikku mõju. Analüüs peab sisaldama hinnangut Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsioonide 1, 2 ja varjenditevahelise tunnelisüsteemi restaureerimiseks koostatud muinsuskaitsele eritingimustele nahkhiirte kaitse seisukohalt ja vajadusel esitama soovitusi elupaiga soodsa seisundi tagamiseks. Hinnata tunnelite-blindaažide ja ehitusalade vahele jäävate puhvertsoonide piisavust ja haljastuslahenduse sobilikkust. Samuti hinnata kas tunnelitesse ja blindaažidesse sissepääsuavadest on tagatud nahkhiirtele piisavad puhvertsoonid. Eksperthinnang peab andma juhised kaitsealuste nahkhiireliikide elupaikadele negatiivsete mõjude vältimiseks.

Lisaks märgime, et Kokasauna, Kõviku ja Lätte kinnistute detailplaneeringu seletuskiri on planeeritava maa-ala suurust ning planeeritava tegevuse mitmekülgsust ja ulatust arvestades äärmiselt kõhn. Planeeringukausta on lisatud palju mitmesugust materjali, mille seost planeeringualaga võib aimata, kuid milles toodud soovitused ja järeldused enamasti planeeringu seletuskirjas ei kajastu või kajastuvad paarilauseisena. Planeeringu koostamise juures kasutatud materjalid kuuluvad planeeringu lissasse, kuid planeerimislahenduse analüüs, valik ja detailid peavad selguma seletuskirjast ning olema seal kajastatud piisava põhjalikkusega.

Lugupidamisega

Jaan Pikka

Jaan Pikka
Juhataja

Koopia: Saku Vallavalitsus, Muinsuskaitseamet

Elle Valtna, Tiina Napp 67 22 973