



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

5. juuni 2019 nr 687

Hüüru küla Tuti ja Lipsu kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 30. mai 2018. aasta korraldusega nr 676 Hüüru külas Tuti (72701:001:2058, suurusega 7,46 ha, maatulundusmaa 100%) ja Lipsu (72701:001:2059, suurusega 2,12 ha, maatulundusmaa 100%) kinnistutel, eesmärgiga maasihtotstarbe muutmiseks äri- ja tootmiskaas ning ehitusõiguse määramiseks äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala asub Hüüru külas, Tallinn-Paldiski maantee läheduses ning piirneb Harku valla halduspiiriga. Planeeringualast idapoolsele jäävad Harku valla tootmishoonete piirkond, lõunapoolsele jäävad põllumaad ning edelapoolt piirneb planeeringuala Harku alajaamaga. Planeeringu alast idasuunas ca 90 m kaugusel asub elamupiirkond. Tuti ja Lipsu kinnistute vahelisele maa-alale jäävad kaks transpordimaa sihtotstarbega kinnistut, millest üks on reserveeritud Tabasalu-Juuliku ühendustee (Tabasalu-Juuliku tee L25) ja teine kinnistu kergliikluse (Harku kergtee L2) rajamiseks. Saue valla üldplaneeringu kohaselt paikneb detailplaneeringuks taotleval maa-alal hajaasustusalal, maakasutuse juhtfunktsiooniga äri- ja tootmiskaas. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 9,6 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Planeering koostatakse eesmärgiga muuta Tuti ja Lipsu kinnistute maasihtotstarbe äri- ja tootmiskaas ning määratakse ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning on määratud heakorrastuse nõuded.

Tuti kinnistule kavandatakse püstitada kaasaegne andmekeskuste kompleks. Andmekeskuse hooned planeeritakse eesmärgiga, et hoiustada ja käidelda infotehnoloogia seadmeid (serverid, andmemassiivid). Kokku kavandatakse Tuti kinnistule püstitada kuni 10 äri- ja tootmishoonet (s.h serveriruumid ning vastavalt vajalikud abihooned). Andmekeskuse põhihoonete eesmärk on tagada sinna majutatud info- ja kommunikatsioonitehnoloogia seadmete nõuetekohased füüsilised, kliimatilised ning elektrotehnilised nõuded ja turvalisus. Lipsu kinnistule planeeritakse kolm tootmis- ja ärihoonet ja 3 abihoonet.

Detailplaneeringu lahendus on seotud varem koostatud „Mnt 8 Tallinn-Paldiski Tähetorni-Harku lõigu (km 11-14) ja Juuliku-Tabasalu ühendustee Alliku-Vatsla (5 km) lõigu eelprojektiga“ (koostaja Kelprojektas) ja nimetatud tee on kantud detailplaneeringu joonisele. Kuni uue ühendustee valmimiseni, toimub planeeringualale juurdepääs avalikult teelt (Uus tänav). Juurdepääs Tuti kinnistule on kavandatud mööda Harku alajaama kinnistu teed. Teine sissepääs (varu sissepääs) on ette nähtud kohalikult Timuti teelt. Vastavalt nõuetele peab andmekeskusele olema ligipääs vähemalt kahelt juurdepääsuteelt.

Vastavalt turvanõuetele peab Tuti kinnistu territoorium olema ümbritsetud terasvõrk-moodulaiaga minimaalse kõrgusega 3,0 m või betoonpiirete/tõkestitega vähemalt kõrgusega 0,8 m. Piirdeaia materjal ja kõrgus otsustatakse järgmises projekteerimisstaadiumis. Vajadusel rajada piirdeaia varjamiseks ehitatava maantee poolt igihaljas hekk.

Detailplaneeringu eesmärgiks on hoiustada ja käidelda Tuti kinnistul infotehnoloogia seadmeid (serverid, andmemassiivid). Tuti kinnistu naabruses asuv Harku alajaam tagab elektrivarustuse töökindluse, millele lisanduvad andmekeskuse territooriumile paigaldatavad diisel varugeneraatorid. Keskkonnatingimused seadmeruumidele tagavad spetsiaalsed jahutusseadmed, mis on toodetud andmekeskuste keskkonnatingimuste tagamiseks. Seadmed tagavad hoones vajaliku temperatuuri ja niiskuse tasemed. Seadmeruumide jahutamise käigus on võimalik eraldada seadmete poolt toodetud soojus ja kasutada seda hoonete kütteks ja/või edasikanda kolmandatele isikutele. Lisaks on detailplaneeringualale projekteeritavate hoonete katustele ette nähtud jahutid, mis võivad tekitada teatud tasemel müra. Vastavalt seadmete spetsifikatsioonile on seadmete müratase 48-55 dBA 5 meetri kaugusel katusel asuvast seadmest. Arvestades eelpooltoodut ning asjaolu, et planeeringuala vahetus läheduses paiknevad elamualad oli kohustus läbi viia mürauring ning ette näha müra leevendavad meetmed.

Detailplaneeringu käigus on (Akukon OY Eesti filiaali, töö nr 181298-1) poolt läbi viidud mürauringu modelleering. Uuringu kohaselt on päevasel ajal müra sihtväärtus 50 dB ja müratasemed planeeritava ala ümbrusesse jäävate lähimate elamualade Rukkilille ja Põllu tn juures 35-37 dB, ehk siis norme ei ületata (tasemed alla sihtväärtuse 13-15 dB). Öisel ajal on müra sihtväärtus 40 dB ja müratasemed lähimate eluhoonete juures 33-36 dB (tasemed alla sihtväärtuse 4-7 dB). Vastavalt Atmosfääri kaitse seadusele, tuleb müra piirväärtuse ületamisel rakendada müra vähendavaid abinõusid. Käesoleva detailplaneeringu puhul on sihtväärtused normidest madalamad. Hoonetes asuvad seadmete ruumid vajavad jahutamist ja katustele on planeeritud kliimaseadmed, milliseid toodetakse spetsiaalselt andmekeskuste keskkonnatingimuste tagamiseks.

IV. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Saue Vallavalitsuse ning Tuti ja Lipsu kinnistute omaniku vahel on 23. mail 2018. aastal sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja eelkokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste kohta ning 15. aprillil 2019. aastal sõlmiti lisakokkulepe nr 1.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 17. aprilli 2019. aasta korraldusega nr 473. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 06. maist kuni 19. maini 2019. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (KMK Studio OÜ, töö nr 1816) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, § 140 lõike 8, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ning Tuti ja Lipsu kinnistute omaniku vahel on 23. mail

2018. aastal sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja eelkokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste kohta, Saue valla ning Tuti ja Lipsu kinnistute omaniku vahel 15. aprillil 2019. aastal sõlmitud lisakokkuleppe nr 1, võttes arvesse Harku Vallavalitsuse poolt 9. aprillil 2019. aastal väljastatud korraldus nr 150, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Tuti ja Lipsu kinnistute ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe muutmine äri- ja tootmiskaas ning määratakse ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (KMK Studio OÜ, töö nr 1816).
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
3. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristiina Rebane
vallasekretär