TAPA VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Tapa 28.10.2026 nr 490

Tamsalu linnas asuvate Sääse ringtee 4a, Linnuvabriku tn 1, Sääse ringtee 14, Linnuvabriku tn 3, Sauvälja tee 9 ja Linnuvabriku tänav J1 maaüksuste detailplaneeringu algatamine

SKP Invest OÜ volitatud esindaja Kobras OÜ esitas Tapa Vallavalitsusele avalduse detailplaneeringu algatamiseks Tapa vallas Tamsalu linnas asuvatele Sääse ringtee 4a, Linnuvabriku tn 1, Sääse ringtee 14, Linnuvabriku tn 3, Sauvälja tee 9 ja Linnuvabriku tänav J1 maaüksustele. Avaldus on registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 17.06.2026 nr 7-1/26/30-1 all.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on SKP Invest OÜ.

Planeeringuala hõlmab järgmisi katastriüksusi:

1) Sääse ringtee 4a (registriosa nr 2506631, katastritunnus 79201:001:1156, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 51715,0 m^2);
2) Linnuvabriku tn 1 (registriosa nr 2506631, katastritunnus 79201:001:1157, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 49845,0 m^2);
3) Sääse ringtee 14 (registriosa nr 2506631, katastritunnus 79201:001:1159, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 37130,0 m^2);
4) Linnuvabriku tn 3 (registriosa nr 2506631, katastritunnus 79201:001:1154, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 41237,0 m^2);
5) Sauvälja tee 9 (registriosa nr 2506631, katastritunnus 79201:001:1155, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 54883,0 m^2);
6) Linnuvabriku tänav J1 (registriosa nr 2506631, katastritunnus 79201:001:1158, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 2889,0 m^2).

Planeeringuala suurus on ligikaudu 23,7 ha. Planeeringuala on peamiselt ümbritsetud tootmismaa kruntidega. Planeeringule on koostatud eskiislahendus (lisa).
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva tootmismaa korrastamine ja taaskasutusse võtmine ning maakasutustingimuste ja ehitusõiguse määramine andmekeskuse, päikesepargi ja energiasalvestussüsteemi (akupark) rajamiseks.
Planeeringuga lahendatakse ka juurdepääsud, liikluskorraldus, parkimine, tehnovõrkudega varustamine, sademevee käitlemine, haljastus ja heakord ning määratakse vajalikud keskkonnakaitsetingimused.

Taotluse kohaselt soovitakse kavandada hooneid ja rajatisi ehitusalane kogupindalaga kuni 150 000 m^2. Taotletud ehitusmaht on planeerimisel kaalutav lähteettepanek; lubatav ehitusõigus selgitatakse välja planeeringu koostamise ja mõjude hindamise käigus.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktist 1, sest linnas kavandatakse ehitusloakohustuslike hoonete püstitamist. Planeering võimaldab lahendada kavandatava kompleksi ruumilise terviklahenduse ning kaaluda selle sobivust ümbritseva maakasutuse ja elukeskkonnaga.

Tapa vallavolikogu 29.02.2022 otsusega nr 48 kehtestatud Tapa valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhotstarve tootmismaa (T3). Detailplaneering koostatakse üldplaneeringu kohasena.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tapa Vallavalitsus.

Detailplaneeringu tehnilise koostamise tellib ja rahastab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik SKP Invest OÜ. Selleks on sõlmitud huvitatud isikuga 07.10.2026 haldusleping nr 7-1/26/45-1 detailplaneeringu koostamise üleandmiseks.

Kavandatava detailplaneeringu eesmärk on luua võimalus andmekeskuse rajamiseks koos päikesepargi ja energiasalvestussüsteemiga (akupark). Tegemist on tehnoloogilise taristu kompleksiga, mille rajamise ja kasutamisega võib kaasneda keskkonnamõju, mille ulatus sõltub kavandatava tegevuse mahust, tehnilisest lahendusest, seadmete paiknemisest ja töörežiimidest ning planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest.

Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 16 punkti 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda muu käesolevas määruses nimetamata tegevuse korral, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Kuna kavandatav tegevus ei ole määruses nr 224 eraldi nimetatud, kuid selle iseloomu ja võimaliku keskkonnamõju tõttu ei saa välistada olulise keskkonnamõju kaasnemist, on põhjendatud koostada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang.
Kavandatava tegevuse võimalikud keskkonnamõjud on eelkõige seotud andmekeskuse jahutus- ja ventilatsiooniseadmete, energiasalvestussüsteemi, elektrialajaama, trafode, inverterite ning varugeneraatorite tööga kaasneva müraga. Samuti võivad tegevusega kaasneda ehitusaegne müra ja vibratsioon, liikluskoormuse suurenemine, mõju pinnasele ja sademevee ärajuhtimisele ning muud mõjud, mis sõltuvad planeeringuala looduslikest tingimustest ja kavandatava kompleksi tehnilisest lahendusest.

Erilist tähelepanu vajab kavandatava tegevuse võimalik müramõju, kuna esialgse teabe kohaselt paiknevad lähimad elamud kavandatavast kompleksist ligikaudu 400-500 meetri kaugusel ning tegemist on tiheasustusega elamupiirkonnaga. Andmekeskuse jahutus- ja ventilatsiooniseadmed ning energiasalvestussüsteemi ja elektritaristu seadmed võivad töötada ööpäev läbi. Seetõttu tuleb hinnata võimalikku mürahäiringut lähimate elamute juures, sealhulgas öisel ajal, ning eri müraallikate koosmõju. Kuna andmekeskuse võimsus ja seadmete täpne koosseis ei ole käesolevas etapis teada, ei ole võimalik kavandatava tegevuse müra mõju ulatust praegu piisava kindlusega määrata.

Keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnangus tuleb täpsustada kavandatava tegevuse iseloomu ja mahtu, hinnata võimalikke mõjusid inimese tervisele ja heaolule ning teistele asjakohastele keskkonnaelementidele, käsitleda mõju võimalikku ulatust ja koosmõju teiste tegevustega ning selgitada välja võimalikud keskkonnamõju vältimise ja leevendamise meetmed.

Eeltoodust tulenevalt tuleb detailplaneeringu koostamise käigus koostada määruse nr 224 § 16 punkti 1 alusel keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang. Eelhinnangu eesmärk on anda piisav teave kavandatava tegevuse võimaliku keskkonnamõju hindamiseks ning selgitada välja, kas detailplaneeringu elluviimisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju, mille tõttu on vajalik algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise

algatamise vajalikkuse üle otsustatakse eelhinnangu tulemuste, õigusaktides sätestatud kriteeriumide ja asjaomaste asutuste seisukohtade alusel.

Detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnangu koostamise korraldamise ja selleks vajalike lähteandmete esitamise kohustus lasub huvitatud isikul.

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigust ehitamiseks ega taga taotletud ehitusõiguse määramist või planeeringu kehtestamist. Lõplik lahendus kujuneb uuringute, mõjude hindamise, koostöö, kaasamise ja avaliku menetluse tulemusel.

Tulenevalt eeltoodust ja planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ning Tapa Vallavolikogu 29.05.2025 määruse nr 58 „Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses, liiklusseaduses ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud küsimuste lahendamise volitamine“ § 1 lõike 2 alusel:

1. Algatada Tapa vallas Tamsalu linnas asuvate Sääse ringtee 4a (katastritunnus 79201:001:1156), Linnuvabriku tn 1 (katastritunnus 79201:001:1157), Sääse ringtee 14 (katastritunnus 79201:001:1159), Linnuvabriku tn 3 (katastritunnus 79201:001:1154), Sauvälja tee 9 (katastritunnus 79201:001:1155) ja Linnuvabriku tänav J1 (katastritunnus 79201:001:1158) maaüksuste ja lähiala detailplaneering eesmärgiga luua võimalus kaasaegse andmekeskuse rajamine koos päikesepargi ja energiasalvestussüsteemiga (akupark).

2. Määrata planeeringuala piir ja pindala vastavalt korralduse (lisale). Planeeringuala pindala on ligikaudu 23,7 ha.

3. Koostada detailplaneering kooskõlas Tapa valla üldplaneeringu ja kehtivate õigusaktidega. Lahendada planeerimisseaduse §-s 126 sätestatud asjakohased ülesanded, sealhulgas krundijaotus, hoonestusalad ja ehitusõigus, ehitiste suurim lubatud kõrgus ja ehitisealune pind, liikluskorraldus, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, haljastus, heakord ning vajalikud servituudid ja avaliku kasutuse tingimused.

4. Detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Koostada ajakohane topo-geodeetiline alusplaan ja mürauuring koos müra leviku modelleerimisega, arvestades päevast ja öist aega, seadmete töörežiime ning koosmõju piirkonna teiste müraallikatega. Selgitada välja liiklusanalüüsi, pinnase- ja põhjaveeuuringu, jääkreostusuuringu ning muude uuringute vajadus. Uuringute täpne maht määratakse lähtudes KSH eelhinnangust, asjaomaste asutuste seisukohtadest ja planeeringu koostamisel ilmnevatest asjaoludest.

5. Tapa Vallavalitsuse haldusosakonnal korraldada planeeringu koostamise algusetapis KSH eelhinnangu andmine ning valmistada selle ja asjaomaste asutuste seisukohtade põhjal ette KSH algatamise või algatamata jätmise korralduse eelnõu. Eelhinnang ja otsuse eelnõu esitada seisukoha saamiseks vähemalt Keskkonnaametile, Terviseametile ja Päästeametile ning vajaduse korral teistele asjaomastele asutustele. Huvitatud isikul esitada vallavalitsuse määratud mõistliku tähtaja jooksul eelhindamiseks vajalikud tehnilised andmed. Käesoleva korraldusega KSH algatamist ega algatamata jätmist ei otsustata.

6. Tapa Vallavalitsuse poolt detailplaneeringu vastuvõtmiseks tuleb nõuetele vastav ja kooskõlastatud detailplaneering esitada ühes eksemplaris vallavalitsusele hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest. PlanS § 139 lõike 2 alusel tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

7. Lisada planeeringule selle elluviimiseks vajalike tegevuste ja nende järjekorra kirjeldus.

8. Planeeringus esitada vähemalt üks planeeringulahenduse illustratsioon, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

9. Planeeringu koostamisel teha koostööd olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude ning tee omanike ja valdajatega, sealhulga Elektrilevi OÜ-ga ja Tapa Vesi OÜ-ga. Kokkuvõte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus põhijoonisel.

10. Esitada detailplaneering kooskõlastamiseks Päästeametile, Terviseametile ja Keskkonnaametile. Täiendavad kooskõlastajad määrab Tapa Vallavalitsus planeeringu sisu ja mõjuala alusel.

11. Kaasata planeeringu koostamisse planeeringuala kinnisasjade omanikud, naaberkinnisasjade, sealhulgas Sääse ringtee 4, Sauvälja tee 3, Sauvälja tee 7, Sääse ringtee 16, Sääse ringtee 12 ja Sääse ringtee 6 omanikud ning teised isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada või kes on avaldanud soovi olla koostamisse kaasatud.

12. Enne detailplaneeringu kehtestamist leppida huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 kohases halduslepingus kokku detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisatsioon) väljaehitamise ja rahastamise kohustused. Lepingus määrata kohustuste ulatus, täitmise tähtajad, vajaduse korral tagatised ning avaliku kasutuse ja rajatiste üleandmise tingimused.

13. Esitada detailplaneering vallavalitsusele digitaalselt, järgides planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele kehtestatud nõudeid. Planeeringu juurde kuuluvates lisades esitada menetlustoiminguid, koostööd ja kaasamist kajastavad dokumendid, sealhulgas uuringud, KSH eelhinnang, kooskõlastused, arvamused, nende arvestamise kokkuvõte ning planeeringuga seotud lepingud. Paberkandjal originaalkooskõlastusi joonistele ei nõuta.

14. Esitada nõuetele vastav, kooskõlastatud ja arvamuste alusel täiendatud detailplaneering vallavalitsusele vastuvõtmise otsustamiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates. Menetluse ajakava koostamisel arvestada, et planeerimisseaduse § 139 lõike 2 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel algatamise taotluse esitamisest. Kaheaastane esitamise tähtaeg ei pikenda seaduses sätestatud menetlustähtaega.

15. Tapa Vallavalitsuse haldusosakonnal:
    15.1 avaldada detailplaneeringu algatamise teade14 päeva jooksul algatamisest arvates Ametlikes Teadaannetes ja Tapa valla veebilehel;
    15.2 avaldada detailplaneeringu algatamise teade 30 päeva jooksul algatamisest arvates ajalehes Virumaa Teataja ning Tapa valla lehes; kui valla lehe ilmumissagedus seda ei võimalda, avaldada teade valla lehes esimesel võimalusel;
    15.3 teavitada detailplaneeringu algatamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi 30 päeva jooksul algatamisest arvates;
    15.4 teha korraldus teatavaks Kobras OÜ-le ja SKP Invest OÜ-le ning tagada planeeringu koostamise kohta ajakohase teabe avalikustamine Tapa valla veebilehel.

16. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Käesoleva korralduse peale võib esitada Tapa Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal

oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Riho Tell
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Margit Halop
jurist vallasekretäri ülesannetes

Lisa: DP eskiisjoonis