TAMSALU ENDISE LINNUVABRIKU ALA DETAILPLANEERING

ALGATUSTAOTLUSE SELETUSKIRI

Planeeringuala asub Põhja-Eestis, Lääne-Viru maakonnas Tapa vallas Tamsalu linnas Sääse piirkonna endise linnuvabriku territooriumil. Planeeringuala maaomanikud on Avalor Invest OÜ ja SKP Invest OÜ.

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise eesmärk on korrastada ja võtta Tapa vallas Tamsalu linnas asuv endise linnuvabriku territoorium (jäätmaa) uuesti kasutusele tootmismaana ning määrata alale vajalikud maakasutus-, ehitus- ja arengutingimused. Planeeringuga soovitakse võimaldada paindlik tootmistegevus, mis lubaks alale kavandada nii tootmishoone-, laohoone- kui ka põllumajandusliku tootmisehitise maa sihtotstarbe koos elektrienergia tootmise ja jaotamise maa sihtotstarbega. Detailplaneeringu ala suurus on ligikaudu 23,7 ha.

Detailplaneeringuga hõlmatud alad.		
Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala
79201:001:1156	Tootmismaa 100%, Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tamsalu linn, Sääse ringtee 4a	51715.0 m²
79201:001:1157	Tootmismaa 100%, Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tamsalu linn, Linnuvabriku tn 1	49845.0 m²
79201:001:1159	Tootmismaa 100%, Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tamsalu linn, Sääse ringtee 14	37130.0 m²
79201:001:1154	Tootmismaa 100%, Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tamsalu linn, Linnuvabriku tn 3	41237.0 m²
79201:001:1155	Tootmismaa 100%, Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tamsalu linn, Sauvälja tee 9	54883.0 m²
79201:001:1158	Transpordimaa 100%, Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tamsalu linn, Linnuvabriku tänav J1	2889.0 m²

Kehtiv Tapa valla üldplaneeringu näeb planeeringualal ette maakasutuseks T3 ehk olulise keskkonnamõjuga tootmise ala. Detailplaneeringu vajadusega ala arendamisel arvestatakse nii Tapa valla üldplaneeringu tingimuste kui ka kohalike elanike heaolu ja keskkonnakaitse nõuetega. Ala arendamisega antakse oluline panus kogu piirkonna arengusse. **Detailplaneeringu algatamise taotlus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.**

Üheks perspektiivikamaks planeeringuala kasutusvõimaluseks on kaasaegse andmekeskuse rajamine koos päikesepargi ja energiasalvestussüsteemiga (akupark). Andmekeskus on kaasaegne tootmis- ja tehnoloogiarajatis, mida võib lihtsustatult käsitleda kui digitaalsete andmete ladu. Andmekeskuse toimimiseks on vajalikud suured hoonemahud ja stabiilne ning võimas elektriühendus.

Planeeringuala läheduses (ligikaudu 2 km kaugusel) paiknevad kõrgepingeliinid, mis tagab head tingimused elektrivõrguga liitumiseks. Samuti nähakse ette võimalus paigaldada päikesepaneele taastuvenergia tootmiseks planeeringualal. Maapinna efektiivseks kasutuseks ja visuaalse häirigu minimeerimiseks on soovituslik paneelid paigutada hoonete katustele. Koos päikesepaneelidega on vajalik rajada akupark toodetud energia salvestamiseks. Mürahäiringute vähendamiseks paigutatakse akupark planeeringuala põhjaossa, võimalikult kaugele olemasolevatest elamutest. Planeeringuala ümbruses toimub juba täna tootmistegevus, millega kaasneb müra. Sellest tulenevalt aitavad kavandatavad suured hooned müra tõkestada elamute suunal. Täiendavalt on käesoleval hetkel planeerimisel tuulepargid planeeringuala läheduses naabervalla Väike-Maarja territooriumil, mis suurendab tulevikus piirkonna taastuvelektri tootmisvõimsust ning loob täiendavad võimalused andmekeskuse energiavajaduse katmiseks taastuvatest allikatest toodetud elektrienergiaga.

Planeeringuala on ümbritsetud olemasoleva teedevõrguga, mis tagab alale hea juurdepääsu mitmest suunast ning ei nõua uute suuremahuliste juurdepääsude rajamist. Parkimine on kavandatud lahendada planeeringualal. Täpsem lahendus antakse edasisel planeerimisel ja projekteerimisel.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule peab haljastatud pinna osakaal moodustama vähemalt 10% krundi pindalast, mida on eskiislahenduses arvestatud. Kuna planeeritava tootmisala läheduses on ka elamuid, on nendesse suundadesse kavandatud haljastatud puhvertsoonid.

Piirkonnas paiknevad olemasolevad puurkaevud, mida on võimalik kasutada andmekeskuse jahutussüsteemi ning tuletõrjeveevarustuse tagamiseks. Jahutuslahendus põhineb kinnisel süsteemil, mistõttu ei ole veetarbimine liiga suur.

Andmekeskuse töö käigus tekkiv jääksoojus on võimalik suunata kohalikku kaugküttevõrku. Olemasolev Tamsalu linna küttetrass paikneb planeeringuala läheduses Sääse kortermajade piirkonnas.

Kuna planeeritav kõvakattega pind (katused ja platsid) on suur ning piirkonnas puuduvad olemasolevad sademeveesüsteemid, tuleb lahendada sademevee küsimused planeeringuala piires. Sademeveeküsimused on kavandatud lahendada säästva sademeveekäitluse põhimõtetel, mille eesmärk on sademevee kogumine, ajutine mahutamine ja immutamine tekkekohas. Selleks kavandatakse planeeringualale ümbritsevast madalamad haljasalad (ajutised märgalad), mis koguvad kokku katustelt ja kõvakattega pindadelt sademevee, toimides puhvermahutina valingvihmade korral ning võimaldavad sellel imbuda pikema ajaperioodi vältel.