

**Sõitme küla Sõlme põik 2, 4, 6, 7, Sõlme tee 8, 10, 12  
ning Sõlme tee L1 ja Sõlme tee L2 kinnistute  
detailplaneering**

**Töö nr. 05-049**

**ASUKOHT: HARJU MAAKOND, KUUSALU VALD,  
SÕITME KÜLA  
Sõlme tee ja Sõlme põik kinnistud**

**TELLIJA: Kattis OÜ  
Reg. nr. 14007164  
Töökoja 4a  
11415 TALLINN, EESTI  
Tel. 56288085**

**OMANIK: RGR METALL OÜ  
OMANIKU ESINDAJA: JELENA MASLI  
Juhatuse esimees**

**PROJEKTEERIJA: Tuulesoojus OÜ  
Töökoja 4a, 11415 Tallinn  
Reg. nr. 11021790  
MTR EEP001762**

**ARHITEKT : ANU KUNINGAS  
Tel. 56232923  
anukuningas@hotmail.com**

## **SISUKORD**

1. ÜLDOSA .....	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
3. PLANEERIMISLAHENDUS .....	4
4. SERVITUUDID.....	5
5. LIIKLUS JA PARKIMINE .....	5
6. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS.....	6
7. KODANIKUKAITSE.....	6
8. TULEOHUTUS .....	7
9. VERTIKAALPLANEERIMINE.....	7
10. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	7
11. DRENAAZ .....	8
12. ELEKTRIVARUSTUS.....	8
13. KESKKONNAKAITSE-TERVISEKAITSE .....	8
14. PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD.....	9
PROJEKTI KOOSSEIS .....	10

# **SELETUSKIRI**

## **1. ÜLDOSA**

Käesolev detailplaneering käsitleb Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Sõitme külas asuva endise Otsa II planeeringu osalist muutmist.

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku KATTIS OÜ tellimusel. Koostamise aluseks on Kuusalu Vallavalitsuse korralduse nr. 521 20. oktoobril 2022. a. välja antud detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud tellija soovid, Otsa II maaüksuse keskkonna ja looduslike tingimuste iseärasused, planeerimis-seadus ning Kuusalu valla ehitismäärus ja üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

1. Kehtiva Otsa II detailplaneeringu osaline muutmine.
2. Seoses Sõlme põik 7 sisse ehitatud tee ümberpööramise koha eraldamist antud kinnistust ja liitmine avalikule teemaa alale.
3. Kruntide Sõlme tee 8 ja 10 liitmine ühiseks kinnistuks ning ehitusõiguse seadmine paarismajale.
4. Kraavi kaitsetsooni vähendamine 25 meetrilt 12 meetrile.
5. Kõnnitee mitterajamine.
6. Kogumismahutite asendamine biopuhastitega.
7. Vajalike piirangute ja servituutide määramine.

## **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

Olemasolev olukord käsitleb Otsa II detailplaneeringu järgi välja ehitatud arendust. Kinnistu on krunditud ja kasutusloa on saanud asfalttee (2212371/08855; 07.06.2022), tänavavalgustus (2211301/06276;16.05.2022) ja veetrass (2212371/11256; 24.10.2022). Antud planeeringut läbiv kraav on puhastatud ja planeeritud.

### 3. PLANEERIMISLAHENDUS

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD

	Kinnistu suurus	Maa sihtotstarve	Max hoonealune pind	Suletud brutopind	Tulepüsivus	Parkimis-kohtade arv	Korruselisus	Hoonete arve krundil	Aadress	Krundi ID	Uus aadress	Uus suurus	Uus sihtotstarve
1	3616	E100%	300	500	TP-3	2	2	1+2	Sõlme põik 1	35301:001:1774			
2	7348	E100%	300	500	TP-3	2	2	1+1	Sõlme põik 2	35301:001:1780			
3	3633	E100%	300	500	TP-3	2	2	1+2	Sõlme põik 3	35301:001:1775			
4	3848	E100%	300	500	TP-3	2	2	1+2	Sõlme põik 4	35301:001:1779			
5	3645	E100%	300	500	TP-3	2	2	1+2	Sõlme põik 5	35301:001:1776			
6	5333	E100%	300	500	TP-3	2	2	1+2	Sõlme põik 6	35301:001:1778			
7	4420	E100%	300	500	TP-3	2	2	1+2	Sõlme põik 7	35301:001:1777		4295	
8	3653	E100%	300	500	TP-3	2	2	1+2	Sõlme tee 6	35301:001:1781			
9	3708	E100%	300	500	TP-3	2	2	1+2	Sõlme tee 12	35301:001:1784			
10	3097	E100%	300	500	TP-3	2	2	1+2	Sõlme tee 8	35301:001:1782	Liidetakse		
11	3290	E100%	300	500	TP-3	2	2	1+2	Sõlme tee 10	35301:001:1783	Sõlme tee 10	6387	ER 100%
12	5898	L100%	-	-	-	-	-	-	Sõlme tee L2	35301:001:1773		6023	
13	2423	L100%	-	-	-	-	-	-	Sõlme tee L1	35201:002:0601			

Planeeritavatele kruntidele on antud järgnevad arhitektuursed-ehituslikud nõuded:

1. Kruntide täisehituse maksimaalseks protsendiks on planeeritud 8,3%, mida antud detailplaneerigu käigus ei muudeta.
2. Maksimaalne korruselisus: kaks korrust. Keldrikorrust planeeringu-järgselt ette nähtud ei ole.
3. Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on planeeritud +9 m.
4. Katused projekteerida kaldega 15-45°, kogu hoone ulatuses sama kaldega või fassaadi vaate osas sama kaldega. Katusekatte materjalidena kasutada kivi, terasplekki, rull-materejali, soovivad toonid hall, roheline, antiikkollane.
5. Sokli viimistluses kasutada kivi- või krohvipinda.
6. Korstnad tuleb projekteerida vähemalt 800 mm üle katuseviilu, korstnapits katta tarvikutega sama tüüpi plekiga. Plekist moodul-korstnate kasutamine hoonest väljaspool ei ole lubatud.
7. Seinte välisviimistluses kasutada puitu, krohvi, looduslikku siledat kivipinda. Korruga kasutada mitte üle kahe erineva materjali. Mitte kasutada seinte välisviimistluses palkmaterjali ja rustikaalseid välisviimistluske.
8. Hoonestusala minimaalne kaugus krundi teepoolsest piirist on ette nähtud vähemalt 10 m.  
Naaberkruntide hoonestuse vaheline minimaalne kaugus on ette nähtud vähemalt 20 m.
9. Kruntidele on ette nähtud projekteerida ainult üks elamu ja 1-2 abihoonet. Soovitavalt liigendatud kujul.
10. Piirdeaiad lahendada järgnevalt: kruntide sissesõiduteepoolsele krundipiirile rajada 1,5 meetri kõrgune hekk või kuni 1,2 m kõrge puitlippidest aed.

Kinnistutevahelise piirina kasutada hekki või kuni 1,5 meetri kõrgust võrkpiiret. Kõige soovitatavam lahendus oleks siiski piirete haljastusega asendamine.

Pos. nr.	EHITUSE OTSTARVE, LIIK	NORMATIIVNE PARKIMISKOH. ARV	PLAN. PARKIMISKOH. ARV
1	üksikelamu	2-3	2
2	üksikelamu	2-3	2
3	üksikelamu	2-3	2
4	üksikelamu	2-3	2
5	üksikelamu	2-3	2
6	üksikelamu	2-3	2
7	üksikelamu	2-3	2
8	üksikelamu	2-3	2
9	üksikelamu	2-3	2
10	üksikelamu	2-3	2
	KOKKU		20

Käesoleva planeeringu järgselt on ette nähtud igale krundile hoonestuseväliseid parkimiskohti 1-2 ja hoone mahus 1-2 (garaaž või katusealune), arvestatud on 2 autokohta iga pere peale. Kas parkimine lahendatakse kahe- või ühekohaliste hoone mahus olevate garaažide või katusealustega, sõltub juba vastavalt tellijast ja konkreetsest mahulisest projektist.

#### **4. SERVITUUDID**

Käesoleva planeeringu alal on elektriservituut seatud.

Vajadus on seada servituudid drenaažitrassile, mis asetsb Sõlme põik 5 krundil ja liiklusmaal Sõlme tee L2.

Samuti on servituudivajadus biopuhastile Sõlme põik 3, liiklusmaal Sõlme tee L2 ja Sõlme tee 10 krundil.

Tee maa-ala on eraldi kinnistuna, mis on üldkasutatav.

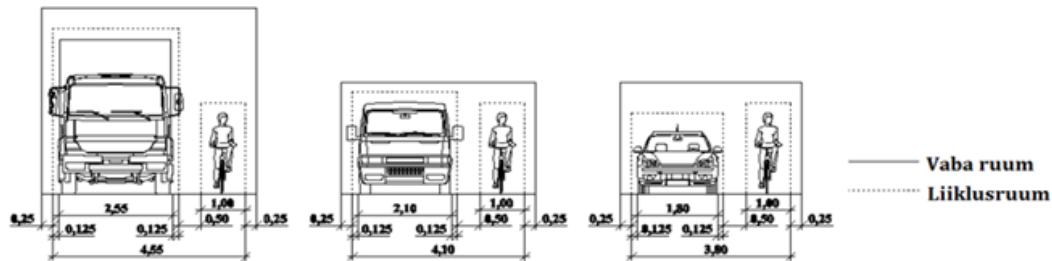
#### **5. LIIKLUS JA PARKIMINE**

Antud planeeringus on asfalttee juba rajatud ja saanud kasutusloa (2212371/08855; 07.06.2022).

Liiklusruum tuleb ühiskasutuses kergliiklejatele ja autoliiklusele ning eraldi jalgteed ei rajata, mis on kooskõlas ka ümbritsevate välja ehitatud arenduste teedevõrgu põhimõtetega.

Sõlme tee on 5,0 m laiune ja Sõlme põik tupikteed 4,5 m laiused.

Ühiskasutuses tänava ristlõige on toodud EVS joonisel 5.4, kus jalgrattur/jalakäija mahub samasse liiklusruumi sõiduautoga/kaubikuga/veoautoga.



Joonis 5.4 — Sõidukite ruumivajadus ristlõikes kiirusel 40 km/h ja vähem

## 6. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Planeeritav ala asub valdavas osas endisel põllumaal, kohati esineb kõrghaljastust. Lääneosa on kõrghaljastusega piiratud.

Planeeringuga on ette nähtud rajada piiratava haljastuse võõnd sõidutee ja kõnnitee vahele, samuti üksikud kõrghaljastuse grupid tehnorajatiste maale ja sellega piirnevatele aladele.

Istutatavad põõsad ja puud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv liigitüüpilised. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Kõrghaljastus tuleb rajada hoonetest vähemalt 6 m kaugusele (oleneb puu liigist). Tuleb järgida ka kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimaluse korral säilitada. Ehitustööde käigus paigaldada puudele tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrseid.

Autotee on ette nähtud asfaltkattega, sissesõiduteed plaatkivisillutisega ja kõnniteed murukivisillutisega.

## 7. KODANIKUKAITSE

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei ole ohtlikke objekte (näiteks bensiinjaamad) ega ettevõtteid-asutusi, mis võiksid põhjustada katastroofe.

Kuritegevuse ennetamiseks on ette nähtud korralik tänavavalgustus ning hea hoonete vaheline nähtavus. Sissesõiduteed on selgelt eristatavad. Võimaluse korral organiseerida naabrivalve ning sõlmida valveleping turvafirmaga. Ehitamisel kasutada kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud jms). Oluline on ka haljasalade ja hoonestuse korrashoid.

## **8. TULEOHUTUS**

Kõik detailplaneeringuga ette nähtud elamud rajatakse tulepüsivusklassiga TP-3.

Hoonete tulepüsivus peab vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Järgida tuleb ka Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ nõudeid. Tagatud peab olema vaba ligipääs hoonetele.

Hoonestusala määramisel on arvestatud tuletõrjekujadega vastavalt TP-3 klassi kuuluvate hoonete puhul (vähemalt 10 m).

Planeeringualal on rajatud 2 tuletõrjehüdranti.

Tuletõrjehüdrandid on välja ehitatud ja töötavad (on katsetatud). Veetrassi kasutusluba (2212371/11256; 24.10.2022) sisaldab ka veehüdrantide kasutusluba.

## **9. VERTIKAALPLANEERIMINE**

Vertikaalplaneerimine avalike teede osas on teostatud. Täiendavalt ei muudeta. Avalikud teed on saanud kasutusloa (2212371/08855; 07.06.2022). Krutidel ehitusaluses tsoonis on ette nähtud maapinda tõsta keskmiselt ca 0,7 meetri jagu.

## **10. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

Vesivarustuse trassid on koos hüdrantidega on välja ehitatud ja kontrollitud ning saanud kasutusloa (2212371/11256; 24.10.2022).

### **KANALISATSIOON**

Planeeritavatele kruntidele ette nähtud biopuhasti, mis käitleb majast tuleva heitvee keskkonnasõbralikult ja efektiivselt. Biopuhastil peab olema Euroopa Liidus kohustuslik CE-märgis ning see peab olema läbinud kõik vajalikud laborikatsed, eelkõige puhastusefektiivsuse mõõtmise.

Efektiivsemad biopuhastid töötlevad puhastusprotsessis tekkinud aktiivmuda ja heljumit uuesti, pumbates selle tagasi eelmisesse kambriisse puhastusprotsessi uuesti käivitades. Biopuhastiga on tegemist juhul, kui bioloogiline puhastus toimub enne reovee juhtimist kraavidesse, vastasel juhul on tegemist septikuga.

Drenaaživeed immutatakse kas omal krundil või juhitakse sadevete kraavidesse.

## **11. DRENAAŽ**

Endise Otsa II DP kohaselt on kruntide Sõlme põik 2, 4, 6, 7, Sõlme tee 8, 10, 12 drenaaž tagatud seoses olemasoleva sadevete eelvoolu kraaviga. Antud kraav on puhastatud ja taastatud esialgsel kujul.

Tagamaks sadevete äravoolu kruntidelt Sõlme tee 1, 2, 3, 4, Leegiranna tee 13 ja Leegiranna tee L3, on projekteeritud sadevee kraav (Tuulesoojus OÜ projekt, töö nr 22-021VK\_PP). Antud kraav lahendab eelpool nimetatud kruntide sadevee probleemid ning kuivatab Leegiranna tee L3 teetammi. Samuti eemaldab antud kraav osaliselt Leegiranna arenduse sadeveed, mis suubuvad antud piirkonna Leegiranna tee alustest truupidest.

## **12. ELEKTRIVARUSTUS**

Elektrivarustus on välja ehitatud ja saanud kasutusloa. Kõikidele kinnistutele on välja ehitatud liitumispunktid võimsusega 3x20A.

## **13. KESKKONNAKAITSE-TERVISEKAITSE**

**Kuusalu valla rannaala üldplaneeringu järgi on tegemist väikeelamu-  
maaga. Ka antud planeeringus on seda arvesse võetud.**

**Kogu piirkonna jaoks on rajatud ühine puurkaev-pumbajaam.**

Õhusaastet ei ole antud planeeringu puhul ette näha. Kuna Kuusalu vald on lähedusse planeerinud üldranna, siis sotsiaalselt on üsna tervitatav elamuasumi tekitamine avaliku ranna juurde. Loodame, et inimesed elavad selles piirkonnas kultuurselt, tekitamata müra, kuna planeeritud on väikeelamud ühe perekonna tarbeks.

Eksperdid peavad kavandatava arendusprojekti ja piirkonnas laiemalt sobivaks hoonete kütmise viisiks mitme kütuseliigi kombineerimist (näiteks puit+maaküte).

**Jäätmete vedu peab toimuma vastavalt luba/litsentsi omava ettevõttega sõlmitava lepingu alusel ning jäätmekäitlus peab vastama kõigile**

**Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele ja olema kooskõlas koostamisel oleva Kuusalu valla jäätmekavaga. Soovitav on rakendada kohtsorteerimise süsteemi.**

Igale krundile on ette nähtud olmejäätmete konteineri asukoht, kuhu on soovitatav koguda eelkõige mitteorgaanilised jäätmed. Orgaaniliste jäätmete tarbeks on planeeritud kruntidele komposterid.

Kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt kuni kogu piirkonna ühtse kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamiseni arendajate poolt.

Olmeveed kanaliseeritakse selleks vastavalt toodetud vähemalt 10 m<sup>3</sup> plastikmahutitesse. Tsentraalse kanalisatsiooni väljaehitamise korral on kinnistute omanikel kohustus ühineda tsentraalse kanalisatsiooniga.

Mereäärse detailplaneeringu ala ulatuses on põhjavesi looduslikult keskmiselt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Planeeritav kinnistu asub nn. rannaalal.

Tulevikus võib planeeringuga käsitletud ala ja naaberplaneeringute ala muutuda sotsiaalselt suhteliselt aktiivseks elamu- ja vaba aja veetmise piirkonnaks.

Planeeritav ala asub kõrge radooniohuga piirkonnas. Elamute siseruumid tuleb ehitada järgides EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodut. Kõrge radoonisisaldusega piirkondades tuleb pinnaseõhu radoonitaset enne ehitusprojekti koostamist mõõta. Esimesel talvel pärast hoone kasutuselevõttu tuleb teha kordusmõõtmine.

#### **14. PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD**

Planeeritava ala suurus 53 912 m<sup>2</sup>

Planeeritav elamumaa kogupind 45 466 m<sup>2</sup>

Planeeritava ala tee ja tänava maa-ala suurus 8446 m<sup>2</sup>

Planeeritud parkimiskohtade arv kokku 20

Koostas: Anu Kuningas

Tellijaja: Urmas Merila

## **PROJEKTI KOOSSEIS**

### **1. LÄHTEÜLESANNE**

### **2. SELETUSKIRI**

### **3. JOONISED**

- a) Asukohaskeemid 1:15 000 leht nr. 1**
- b) Tugiplaan M 1: 1000 leht nr. 2**
- c) Põhijoonis M 1:500 leht nr. 3**