

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....	3
1.1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2.	DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID	3
1.3.	DETAILPLANEERINGU ALUSUURINGUD	3
2.	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHT	4
3.	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
4.	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	4
4.1.	EHITUSÕIGUS JA KOORMUSNÄITAJAD. KRUNDIJAOTUS	5
4.2.	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTEID.....	7
4.2.1.	<i>Keskkonnakaitse</i>	7
4.2.2.	<i>Haljastus</i>	7
4.2.3.	<i>Jäätmekäitlus</i>	7
4.3.	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	7
4.4.	TEHNOVÕRGUD	8
4.4.1.	<i>Veevarustus ja kanalisatsioon</i>	8
4.4.2.	<i>Sidevarustus</i>	9
4.4.3.	<i>Elektrivarustus</i>	9
4.4.4.	<i>Tänavavalgustus</i>	10
4.4.5.	<i>Gaasivarustus</i>	10
4.4.6.	<i>Soojusvarustus</i>	10
4.5.	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	10
4.5.1.	<i>Kehtivad kitsendused</i>	10
4.5.2.	<i>Planeeritud kitsendused</i>	11
5.	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	11
5.1.	ARHITEKTUURINÕUDED	11
5.1.1.	<i>Üldised arhitektuuri nõuded</i>	11
5.2.	MÜRALEEVENDUSMEETMED	12
5.3.	KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED.....	12
5.4.	TULEOHUTUSNÕUDED	12
5.5.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED	13
5.6.	NÕUDED TEHNOVÕRKUDE PROJEKTEERIMISEKS JA EHITAMISEKS	13
6.	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE	13
6.1.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE	13
6.2.	VASTAVUS STANDARDITELE.....	14
6.3.	VASTAVUS TULEOHUTUSNÕUETELE	14
6.4.	VASTAVUS VÕRGUVALDAJATE TEHNILISTELE TINGIMUSTELE	14

JOONISED

Nr	Nimetus	Versiooni kuupäev	Joonise tähis
1	Kontaktala skeem	2019-10-27	DP-0
2	Tugiplaan	2019-10-27	DP-1
3	Põhijoonis	2019-12-10	DP-2
4	Tehnovõrgud	2019-12-10	DP-3

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Riigikogu seadus „Planeerimisseadus“
- Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 170
- Maardu linna ehitusmäärus, kinnitatud Maardu Linnavolikogu 27.06.2006 määrusega nr 114
- Maardu Linnavalitsuse 29.august 2017 korraldus nr 566 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“
- Arca Varahaldus OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Õigusaktid

- Siseministri 30. märts 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid"
- Maardu Linnavolikogu 26.02.2019 määrus nr 41 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“

Standardid:

- EVS 809-1 - Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 812-6 – Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7 - Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 840 – Radooniohutu hoone projekteerimine
- EVS 842 - Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- EVS 843 - Linnatänavad
- EVS 894 - Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides

1.3. Detailplaneeringu alusuuringud

Geodeetiline mõõdistus

Geodeetilise alusplaani mõõdistas A GEO OÜ, registrikood 10714901, töö nr 18005, va
02.01.2018

2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHT

Planeeritud ala asub Harjumaal Maardu linnas Kroodi tööstuspiirkonnas endise keemiakombinaadi territooriumil. Planeeringuala suurus ca 2,1 ha.

Ala piirneb põhjas Fosforiidi tn 2c kinnistuga, kirdes Fosforiidi tn 2/6 kinnistuga, idas Fosforiidi tn 2/5 kinnistuga, kagus Kombinaadi tn 7 // Maatükk I kinnistuga, lõunas Fosforiidi tn 5a, Fosforiidi tn L1 ja Fosforiidi tn 4 kinnistutega, edelas Fosforiidi tn 2, Fosforiidi tn 4c ja Fosforiidi tn 4e kinnistutega, läänes Fosforiidi tn 2/2 kinnistuga ning loodes Fosforiidi tn 2f kinnistuga.

Fosforiidi tn 4a ja Fosforiidi tn 4d krundid on hoonestamata, Fosforiidi tn 4b on hoonestatud tsiviilkaitse varjendiga (ei ole Ehitusregistris).

3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kruntide moodustamine ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine, krundi moodustamine Fosforiidi tänava lõigule, tehnovõrkude asukohtade määramine, juurdepääsude ja liikluskorralduse määramine, parkimise korraldamine, servituutide vajaduse ja ulatuse määramine.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringuga moodustatakse krundid ning määratakse ehitusõigused nende hoonestamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsutee, parkimine ja tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Krunt 1 (Fosforiidi tn 4f)

Krundi sihtotstarve ärimaa 100%. Ehitusõigust hoonete rajamiseks ei määrata. Krundile rajatakse sõiduautode parkla. Parkla rajamisel tuleb arvestada olemasolevate tehnovõrkudega (elektrikaablid ja sidekanalisatsioon) ning varemprojekteeritud tehnovõrkudega (veetorustik, kanalisatsioonitorustik ja sademeveekanalisatsioonitorustik). Territoorium heakorrastatakse ja haljastatakse ning piiratakse piirdeaiaga.

Krunt 2 (Fosforiidi 4b)

Krundi sihtotstarve ärimaa 20% ja tootmismaa 80%. Määratakse ehitusõigus kolme, kuni kolmekorruselise, hoone püstitamiseks. Hoone suurim lubatud kõrgus 14 m. Katusekalle 0-20 kraadi. Territoorium heakorrastatakse ja haljastatakse ning piiratakse piirdeaiaga. Krundile paigaldatakse kompaktaalajaam 6/0.4kV.

Krundil 2 paiknev sidekanalisatsioon tõstetakse alates sidekaevust nr 15110 kuni sidekaevuni nr 15108 ümber moodustatava tänavamaa krundile, krundile pos 4.

Raudtee kaitsevööndisse rajatakse parkla ja ladustamine. Parkla rajamine ja toorme/valmistoodangu ladustamine on lubatud vähemalt (mitte lähemale kui) 10m kaugusele raudtee välimisest rööpast, ladustamiskõrgus $H_{max}=3,0m$.

Krunt 3 (Fosforiidi tn 4g)

Krundi sihtotstarve ärimaa 40% ja tootmismaa 60%. Määratakse ehitusõigus kahe, kuni kolmekorruselise, hoone püstitamiseks. Hoone suurim lubatud kõrgus 14 m. Katusekalle 0-20 kraadi. Olemasolev, Ehitusregistrisse kandmata, varjend lammutatakse. Territoorium heakorrastatakse ja haljastatakse ning piiratakse piirdeaiaga.

Raudtee kaitsevööndisse rajatakse parkla ja ladustamine. Parkla rajamine ja toorme/valmistoodangu ladustamine on lubatud vähemalt (mitte lähemale kui) 10m kaugusele raudtee välimisest rööpast, ladustamiskõrgus $H_{max}=3,0m$.

Krunt 4 (Fosforiidi tn L5)

Krundi sihtotstarve transpordimaa 100%. Ehitusõigust ei määrata. Krunt antakse avalikule kasutusele – antakse üle kohalikule omavalitsusele.

Sõidutee planeerimisel juhitud standardi EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetest.. Fosforiidi tn lõik on planeeritud „kohaliku jaotustänavana“ liigi järgi, piirkiirusega 30 km/h, sõiduradade arv – 2 ja kergliiklustee või kõnniteega. Krundile rajatakse sõidutee (laius 7,0m), kergliiklustee (kergliiklustee laius 3,0m ja kõnnitee laius 1,5m) ja tänavavalgustus.

Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest minimaalselt 5 m;
- Kvaliteetse keskkonna loomiseks moodustatavad krundid heakorrastatakse;
- Turvalisuse tagamiseks ümbritsetakse kinnistud piirdeaiaga;
- Parkimiskohad on planeeritud moodustavatele kruntidele.
- Tänavamaale rajatakse kergliiklustee ja tänavavalgustus

4.1.Ehitusõigus ja koormusnäitajad. Krundijaotus

Krunt pos 1 (Fosforiidi tn 4f) :

1	Krundi pindala, m ² :	770
2	Krundi sihtotstarve:	ärimaa 100%
3	Suurim hoonete arv krundil:	-
4	Suurim hoone kõrgus:	-
5	Korruseid (maapealne/maa-alune):	-
6	Suurim maapealne hoonetealune pind, m ²	-
7	Krundi täisehitus %:	-
8	Parkimiskohtade arv:	Kuni 21 parkimiskohta

Krunt pos 2 (Fosforiidi tn 4b) :

1	Krundi pindala m ² (S):	9662
2	Krundi sihtotstarve:	ärimaa 20% tootmismaa 80%
3	Suurim hoonete arv krundil:	3 hoonet
4	Suurim hoone kõrgus:	14 m
5	Korruseid (maapealne/maa-alune):	3/-1
6	Suurim maapealne hoonetealune pind, m ²	5800
7	Krundi täisehitus % :	60
8	Parkimiskohtade arv:	Kuni 75 parkimiskohta

Krunt pos 3 (Fosforiidi tn 4g) :

1	Krundi pindala m ² (S):	3043
2	Krundi sihtotstarve:	ärimaa 40% tootmismaa 60%
3	Suurim hoonete arv krundil:	2
4	Suurim hoone kõrgus:	14 m
5	Korruseid (maapealne/maa-alune):	3/-1
6	Suurim maapealne hoonetealune pind, m ²	625
7	Krundi täisehitus %	20
8	Parkimiskohtade arv:	Kuni 18 parkimiskohta

Pos 4:

1	Krundi pindala m ² (S):	4038
2	Krundi sihtotstarve:	transpordimaa 100%
3	Suurim hoonete arv krundil:	-
4	Suurim hoone kõrgus:	-
5	Korruseid (maapealne/maa-alune):	-
6	Suurim maapealne hoonetealune pind, m ²	-
7	Suurim maapealne suletud brutopind, m ² :	-

8	Krundi täisehitus %	-
9	Parkimiskohtade arv:	-

4.2. Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtteid

4.2.1. Keskkonnakaitse

Kruntide moodustamise ja hoonestamisega ei kaasne kahjulikke keskkonnamõjusid.

4.2.2. Haljastus

Hoonestavate kruntide 2 ja 3 planeeritud haljastuse osakaal vähemalt 10%.

4.2.3. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt „Maardu linna jäätmehoolduseeskirja“ nõuetele

4.3. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Liikluskorralduse planeerimisel on lähtunud järgmistest põhimõtetest:

- Tagada võimalikult mugav juurdepääs planeeringuala kruntidele.
- Tagada parkimisvõimalused omal krundil.

Juurdepääs kruntidele

Planeeringualal moodustavatele kruntidele on planeeritud juurdepääs Fosforiidi tänavalt.

Parkimise korraldus

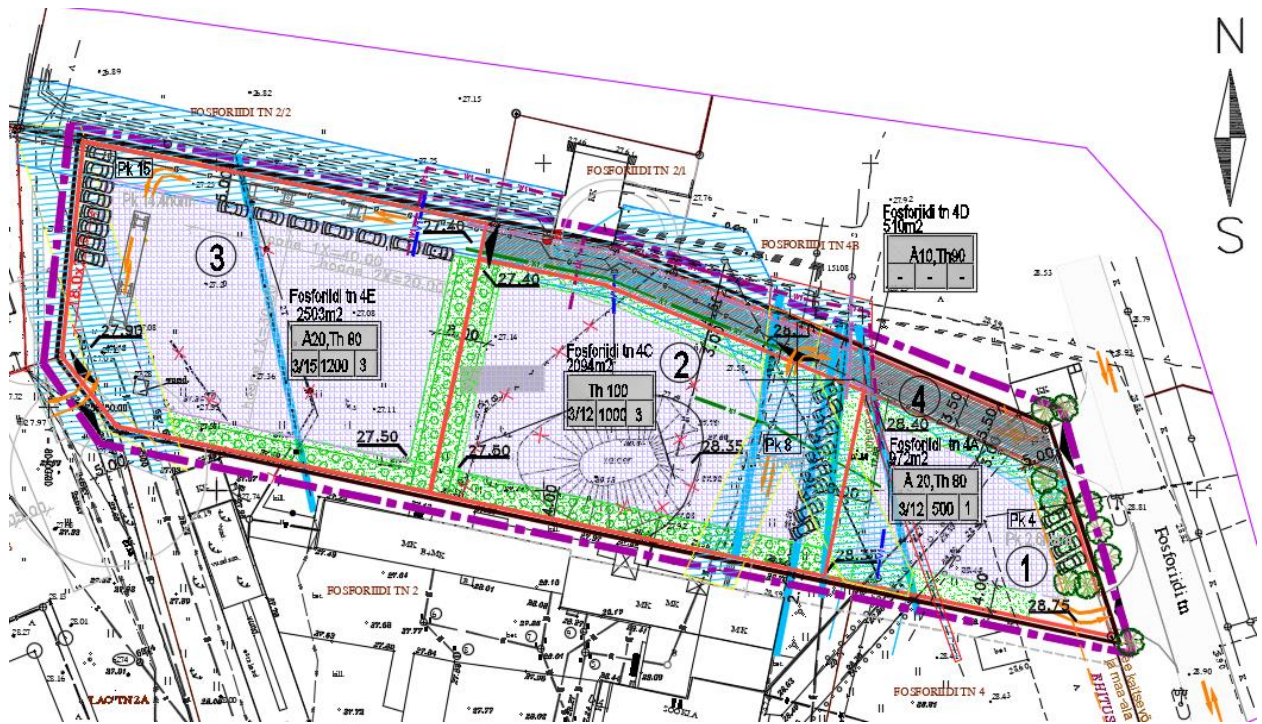
Kruntidele 1, 2 ja 3 on planeeritud parkimiskohad. Krundile pos 1 rajatakse parkla kuni 21 parkimiskohaga, krundile pos 2 parkla kuni 75 parkimiskohaga ja krundile pos 3 rajatakse parkla kuni 18 parkimiskohaga.

Juurdepääs Kombinaadi tn 7//maatükk I krundile

Planeering tagab maaüksuse Fosforiidi tn 2/5 (katastritunnus 44603:002:0052, sihtotstarve transpordimaa 100%) ühenduse Fosforiidi tänavaga. Fosforiidi tn 2/5 omanik on AS Maardu Raudtee. Krundi Kombinaadi tn 2//maatükk I (katastritunnus 44603:002:0061, omanik AS Maardu Raudtee) olemasolev juurdepääs on krundilt Fosforiidi tn 2/5 ning detailplaneeringuga seda lahendust ei muudeta.

Juurdepääs Fosforiidi tn 4c ja Fosforiidi tn 4e kruntidele

Fosforiidi tn 4c ja Fosforiidi tn 4e kruntidel kehtib „Fosforiidi tn 4a kinnistu detailplaneering“. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on nende kruntide juurdepääs lahendatud Fosforiidi tänavalt, mida käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.



4.4. Tehnovõrgud

Detailplaneeringus planeeritud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised.

Hoonete ehitusprojektides täpsustatakse tehnovõrkude asukohad ja parameetrid.

Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamisel.

4.4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Planeeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Kroodi Vesi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringule. Kruntidele pos 2 ja pos 3 on väljaehitatud liitumispunktid.

Reovesi

Planeeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Kroodi Vesi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringule. Kruntidele pos 2 ja pos 3 on väljaehitatud liitumispunktid.

Sademevesi

Kruntidele pos 2 ja pos 3 on väljaehitatud liitumispunktid. Sademevesi juhitakse vertikaalplaneeringuga restkaevude kaudu ühissademeveekanaliseerimisele.

Väline tulekustusvesi

Väline tulekustusvesi on tagatud Fosforiidi tänaval olevatest hüdrantidest.

Servituudi seadmise vajadus

Krundi piiride muutmisest ja uute kruntide moodustamisest tuleneb vajadus koormata kinnistud isikliku kasutusõiguse kitsendusega võrguvaldaja kasuks.

4.4.2. Sidevarustus

Planeeritud kinnistu sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 31876059.

Moodustava krundi pos 1 alal paikneb AS Telia Eesti sidekanalisatsioon. Planeering näeb ette sidekanalisatsiooni ümbertõstmise kaevudevahemikus nr 15108-15109-15110 moodustavale tänavamaale pos 4.

Sideliitumiseks planeeritavale hoonestusele näha ette individuaalsed 100mm sidekanalisatsiooni liitumised olemasolevatest sidekaevudest, või väljakande puhul uutest planeeritavatest sidekaevudest. Krundi pos 2 sideühendus lahendatakse ümbertõstetavast sidekaevust nr 15109. Krundi pos 3 sidelahendus lahendatakse olemasolevast sidekaevust 15108. Fosforiidi tn 2/2 sidevarustus säilitatakse ümbertõstetavast sidekaevust nr 15109.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavuspinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8mm. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale. Telia liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liini rajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt "Asjaõigusseaduse Rakenduseseadusele §15.

Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.

Servituudi seadmise vajadus

Krundipiiride muutmise ja uute kruntide moodustamisest tuleneb vajadus koormata kinnistud isikliku kasutusõiguse kitsendusega võrguvaldaja kasuks. Krunt pos 1 koormatakse servituudiga sidekanalisatsioonile võrguvaldaja kasuks.

4.4.3. Elektrivarustus

Planeeritud kinnistu elektrivarustuse lahenduse aluseks on AS Maardu Elekter tehnilised tingimused.

Krundi pos 2 loodepoolsesse nurka on planeeritud keskpingealajaam HEKA-1/1000. Alajaam paigaldatakse 5m sügavusele tänavapoolsest krundipiirist. Alajaama kaitsevöönd 2m. Planeeritud alajaam ringistatakse maakaabelliiniga 6kV alajaamaga PAJ-1 (Lao tn 8).

0,4 kV jaotusvõrk, kaitsetorus d160mm koos reservtoruga, on planeeritud krundile pos 1 (Fosforiidi tn), igale planeeritud krundile on planeeritud liitumiskilp krundipiirile.

Liitumiskilp on võrguvaldaja omand ning kilbil on kaitsevöönd 1m seadme välisküljest.

Planeeritud krundil 2 asuv ja seda läbiv alajaama AJ-6 ja Fosforiidi tn 3 vaheline kaabelliin tõstetakse ümber planeeritud tänavamaale krunt pos 1.

Planeeritavad peakaitsme suurused:

Pos 2	3*800A (kui iga hoone kohta eraldi, siis 2*3*400A)
Pos 3	3*250A (kui iga hoone kohta eraldi, siis 2*3*160A)
Tänavavalgustus	3*16A

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritava kruntide liitumiskilpide asukohad täpsustatakse eelprojekti mahus (arvestades kruntide objekti arhitektuuriga). Konkreetse objekti elektrivarustuse eelprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Planeeritavate hoonete katustele rajatakse päiksejaamad. Toodetav elektrienergia müüakse võrguettevõttele või tarbitakse omavajadusteks.

Servituudi seadmise vajadus

Krundipiiride muutmisest ja uute kruntide moodustamisest tuleneb vajadus koormata kinnistud isikliku kasutusõiguse kitsendusega võrguvaldaja kasuks. Krunt pos 1, 2 ja 3 koormatakse servituudiga võrguvaldaja kasuks.

4.4.4. Tänavavalgustus

Planeeringualal puudub tänavavalgustus. Detailplaneering näeb ette tänavavalgustuse rajamise krundi pos 4 ulatuses (Fosforiidi tn pikendus).

Tänavalõikude valgustuseks on planeeritud LED- allikatega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Tänavavalgustuse tarbeks nähakse ette jaotuskilp planeeritava alajaama juurde.

4.4.5. Gaasivarustus

Planeeringualal asub gaasitorustik. Moodustatav krunt pos 3 koormatakse servituudiga võrguvaldaja kasuks gaasitorustiku paiknemiseks.

4.4.6. Soojusvarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus planeeritud lahendada lokaalse küttega - õhk-vesi tüüpi soojuspumpadega.

4.5. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

4.5.1. Kehtivad kitsendused

Fosforiidi tn 4b kinnistu on koormatud;

- raudtee kaitsevöönd (asulates 30m äärmise rööpme teljest)



4.5.2. Planeeritud kitsendused

Pos 1:

- Krunt koormatakse kitsendusega olemasolevale **veetorustikule** tehnovõrgu valdaja, Kroodi Vesi OÜ, kasuks;
- Krunt koormatakse kitsendusega olemasolevale **kanalisatsioonitorustikule** tehnovõrgu valdaja, Kroodi Vesi OÜ, kasuks;
- Krunt koormatakse kitsendusega olemasolevale **sademeveekanaliseerimistorustikule** tehnovõrgu valdaja, Kroodi Vesi OÜ, kasuks;
- Krunt koormatakse kitsendusega olemasolevatele **elektrikaablitele** tehnovõrgu valdaja, AS Maardu Elekter, kasuks;
- Krunt koormatakse kitsendusega olemasoleva **sidekanalistasioonile** võrguvaldaja, AS Telia Eesti, kasuks.

Pos 2:

- Krunt koormatakse kitsendusega **raudtee kaitsevöönd** (asulates 30m äärmise rööpme teljest) raudtee valdaja, AS Maardu Raudtee, kasuks
- Krunt koormatakse kitsendusega planeeritavale **alajaamale** tehnovõrgu valdaja, AS Maardu Elekter, kasuks
- Krunt koormatakse kitsendusega planeeritava **tänavavalgustuse elektrikaablitele** tehnovõrgu valdaja, AS Maardu Elekter, kasuks;

Pos 3:

- Krunt koormatakse kitsendusega **raudtee kaitsevöönd** (asulates 30m äärmise rööpme teljest) raudtee valdaja, AS Maardu Raudtee, kasuks
- Krunt koormatakse kitsendusega olemasolevale **veetorustikule** tehnovõrgu valdaja, Kroodi Vesi OÜ, kasuks;
- Krunt koormatakse kitsendusega olemasolevale **kanalisatsioonitorustikule** tehnovõrgu valdaja, Kroodi Vesi OÜ, kasuks;
- Krunt koormatakse kitsendusega krundil olemasolevale **gaasitorule** survega kuni 5 baari, kaitsevööndi laius 2 m (1 m mõlemale poole torustiku teljest) võrguvaldaja kasuks;
- Krunt koormatakse kitsendusega olemasolevate ümbertõstetavate **elektrikaablitele** tehnovõrgu valdaja, AS Maardu Elekter, kasuks;

5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

5.1. Arhitektuurinõuded

5.1.1. Üldised arhitektuuri nõuded

Planeeringu põhijoonisel on tähistatud iga krundi hoonestusala, ehitusjoont ei määrata. Hoonestusalas peab paiknema ehitise ehitisealune pind, Majandus-ja taristuministri määruse 05.juuni 2015 nr 57 §19 Ehitusalune pind, mõistes.

Sokli kõrgus maapinnast kuni 0,6m.

Katusekalle on 0-20°.

Krundid piiratakse piirdeaiaga. Tänava äärde on planeeritud kuni 1,8 m kõrgune keevispaneelidest või võrkaed koos hekiga. Kuni 20% piirdeaiaga pikkuse ulatuses (väravapostid ja prügikasti varjav müür) on lubatud kasutada looduskivist või krohvitud müüritist.

5.2.Müraleevendusmeetmed

Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standardit EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ning tagada siseruumides nii päeval kui ka öösel sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ §6 lg 1 punktides 1.1 ja 1.2 sätestatud normtasemed.

Normtasemete tagamiseks kasutada helipidavaid avatäiteid või muid heli tõkestavaid ja summutavaid konstruktiivseid lahendusi.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tagada, et tehnoseadmete (nt õhksoojuspumba) müra ei ületaks kehtestatud normtasemeid.

5.3.Keskkonnakaitsealased nõuded

Ehitusprojektide koostamisel välistada vertikaalplaneerimisega sademevee valgumist naaber-kinnistutele.

Kõvakattega pindadelt ja hoonete katustelt kogutav sademevesi immutada pinnasesse omal krundil.

Istikud ja istutustööd peavad vastama Eesti standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetele.

5.4.Tuleohutusnõuded

Planeeritud hooned projekteerida vastavalt Majandus ja taristuministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjevervarustusele“.

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. Sissesõiduvärava minimaalne laius $L=3,5\text{m}$
Veevarustus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Kustutusvee normvooluhulk on $Q_0=10\text{l/s}$ 3tunni vältel. Väline tulekustutusvesi on tagatakse Fosforiidi tänava tuletõrjehüdrandist. Kogu planeeringuala asub hüdrandile lähemal kui $R=100\text{ m}$.

Kogu planeeringuala asub A-kategooria ohtliku ettevõtte Hromium OÜ ohualas.

Hoonete projekteerimisel konsulteerida Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

6.2. Vastavus standarditele

Planeeringus on tagatud olemasolevale kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused vastavalt Eesti standardile EVS 843 „Linnatänavad“.

Liikluskorraldus ja parkimine on lahendatud vastavalt Eesti standardile EVS 843 „Linnatänavad“.

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on kavandatud Eesti standardis EVS 809-1 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitude alusel.

6.3. Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutuse osa on lahendatud vastavalt Siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrjerveevarustusele“ ning vastavalt Eesti standarditele EVS 812-6 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

6.4. Vastavus võrguvaldajate tehnilistele tingimustele

Detailplaneering on koostatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.