

FOSFORIIDI TN 20 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

Harju maakond, Maardu linn, Fosforiidi tn 20

Töö nr.: DP-2-25

Staadium:

DETAILPLANEERING

Vastutav spetsialist:

Kristina Sepp

Projekteerija:

Vladimir Rybtsov
Ehitusload&Kasutusload OÜ
5688 5287
info.kasutusload@gmail.com

Huvitatud isik:

AS Eskaro

Tallinn 14. september 2025

I. MENETLUSDOKUMENDID

- Maardu Linnavalitsuse, AS Eskaro (esindaja Igor Chumakov) ja Ehitusload&Kasutusload OÜ (esindaja Vladimir Rybtsov) vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohaste ehitiste väljaehitamiseks 13.01.2025
- Maardu Linnavalitsuse korraldus Fosforiidi tn 20 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks 27.02.2024 nr 135
- AS Eskaro taotlus detailplaneeringu algatamiseks 06.02.2024

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
3.2 Kontaktvööndi analüüs.....	5
3.3 Alusplaan.....	6
3.4 Haljastus.....	6
4. PLANEERINGU KAVANDATAV.....	6
4.1 Linnaruum.....	6
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	6
4.1.2 Linnaehituslikud ideed.....	7
4.1.3 Planeeritava maa-ala krunt.....	7
4.1.4 Arhitektuurnõuded ehitisele.....	7
4.1.5 Krundi ehitusõigus.....	7
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus.....	8
4.3 Tehnovõrgud.....	8
4.3.1 Veevarustus-, kanalisatsioon ja sademevesi.....	8
4.3.2 Side.....	8
4.3.3 Elektrilahendus.....	8
4.3.4 Gaasilahendus.....	8
4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas.....	8
4.4 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	9
4.4.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
4.5 Tuleohutusnõuded.....	9
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA HUVITATUD ISIKUTE POOLT PEALE DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMIST.....	10

III LISAD

1. Maardu Elekter AS tehnilised tingimused elektrivarustusele TT-119 / 17.01.25.a.
2. Kroodi Vesi OÜ tehnilised tingimused veevarustusele ja kanalisatsioonile nr 04/03/25, 04.03.2025
3. Telia Eesti AS tehnilised tingimused sideteenus nr 39416947, 24.01.2025.a.

IV JOONISED

1. ASUKOHASKEEM	1:2500	1/5
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND	1:2500	2/5
3. TUGIPLAAN	1:500	3/5
4. PÕHIJONIS	1:500	4/5
5. TEHNOVÕRKUDE JONIS	1:500	5/5

V KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastuste lehed

FOSFORIIDI TN 20 KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lg 10; § 125 lg 1 p 1; § 126; §127; § 128
- Maardu Linnavalitsuse korraldus Fosforiidi tn 20 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 27.02.224 nr 135;
- AS Eskaro taotlus detailplaneeringu algatamiseks 06.02.2024;
- Maardu Linnavalitsuse, AS Eskaro (esindaja Igor Chumakov) ja Ehitusload&Kasutusload OÜ (esindaja Vladimir Rybtsov) vahel sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohaste ehitiste väljaehitamiseks 13.01.2025

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Maardu linna üldplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42;
- Planeeritava ala vahetus läheduses väljastatud projekteerimistingimused ja ehitusload, tehnorajatiste ehitusprojektid;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.“ ja Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Fosforiidi tn 20 kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 26.09.2006 otsusega nr 81;
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, Ankord OÜ töö nr 3476M 15.09.2023.a.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

- 2.1. kinnistul Fosforiidi tn 20, Maardu, Harjumaa (katastritunnus 44603:002:0164) olemasoleva tootmishoone (ehitisregistri kood 116069002) laiendamine;
- 2.2. kinnistul Fosforiidi tn 20, Maardu, Harjumaa (katastritunnus 44603:002:0164) olemasoleva töökoda (ehitisregistri kood 116069122) lammutamine;
- 2.2. maa sihtotstarbe ja äri- ja tootmishoonete ehitusõiguse ulatuse määramine (ehitusõiguse määramine olemasoleva tootmishoone laiendamiseks);
- 2.3. tehnovõrkude liitumispunktide asukoha määramine;
- 2.4. parkimise ja juurdepääsude ning liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 2.5. haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine;
- 2.6. servituutide vajaduse ja ulatuse määramine;
- 2.7. keskkonnaalaste tingimuste sätestamine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Harju maakonnas, Maardu linna Kroodi majanduspiirkonnas Fosforiidi tänav L3, Fosforiidi tn 22 ja Fosforiidi tn 14 vahelisel alal. Planeeringuala lähipiirkond on kasutusel äri-tootmisotstarbel. Fosforiidi tn 20 planeeritava maa-ala suurus on 25 204 m². Kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa. Kinnistu piirneb põhjast Fosforiidi tn 14 ja 16 kinnistutega, lõunast ja läänest kinnistuga Fosforiidi tn 24, idast Fosforiidi tn 22 ja Kombinaadi raudtee 3 kinnistutega.

Kehtiva Maardu linna üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42) kinnistu Fosforiidi tn 20 äri- ja tootmise maa-ala on erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning tootmishoonete ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala (ÄT). Algatav detailplaneering on kehtestatud üldplaneeringu kohane.

Planeeritaval territooriumil asuvad AS Eskaro värvitööstuse järgmised ehitised: tootmishoone (ehitisregistri kood 116069002, ehitisealune pind 4612 m²), garaaž (ehitisregistri kood 116069006, ehitisealu pind 407 m²) ja töökoda (ehitisregistri kood 116069122, ehitisealune pind 885 m²).

Kinnistu on ühendatud tehnovõrkudega. Juurdepääs kinnistule on tagatud Fosforiidi tänavalt.

Planeeritava ala piires kehtib lääne/lõunaosas asuva kinnistu Fosforiidi tn 24 „Fosforiidi tn 20 kinnistu ja lähiala detailplaneering“, kehtestatud Maardu Linnavalitsuse 26.09.2006.a otsus nr 81. Ida/põhjaosas kehtib „Vana-Narva maantee, Fosforiidi tänav, Kroodi tänav maaüksuste ning lähiala detailplaneering“, kehtestatud Maardu Linnavalitsuse 20.06.2017.a korraldus nr 435. Põhjaosas kehtib „Fosforiidi tn 14 kinnistu detailplaneering“, kehtestatud Maardu Linnavolikogu 29.01.2002 otsuse nr 153.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt kinnistul on olemas:

- Maardu Elekter AS-le kuuluv maa-alune elektrimaakaabelliin
- Läänepoolsel küljel asub üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (ranna või kalda piiranguvöönd)
- Idapoolsel küljel asub raudtee kaitsevöönd
- Lõunaedela küljel asub olemasoleva puurkaevu kaitsevöönd

Servituudid on puudu.

Kinnistu reljeef on suhteliselt tasane, pinnakõrguse vahe jääb ca 0.83 cm piiridesse. Maapinna kõrgusmärgid jäävad vahemiku abs. +33,16 kuni 33,99.

Planeeritaval alal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte.

3.2 Kontaktvööndi analüüs

Piirkonna lähiümbruse maakasutuseks on peamiselt tööstus-, tootmis-, kaubandus- ja teenindushooned. Domineerivad viilkatused ja lamekatused. Hoonete välisviimistluseks on peamiselt metal (sandwich-paneelid) ja krohv.

Piirkonna kruntide suurused jäävad enamasti 2204-29984 m² ning lubatud hoonestusalused pinnad kuni 60% kinnistu üldpinna suuruselt. Kruntide struktuur on korrapärane.

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Ankord OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnoorkudega töö nr 3476M 15.09.2023.

Maaomand planeeritava alal

Nr.	Aadress	Pindala, m ²	Katasritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Fosforiidi tn 20	25204	44603:002:0164	Tootmismaa 100%	AS Eskaro

3.4 Haljastus

Fosforiidi tn 20 kinnistu on kaetud muruga ja puudega. Hoonestamisel tuleb arvestada hoonestusviisile vastava kvaliteetse kõrghaljastuse loomise vajadusega. Haljastust ei muutu. Puude likvideerimine ei ole ette nähtud.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringuga on kavandatud määrata kinnistule ehitusõigus ja hoonestustingimused olemasoleva tootmishoone laiendamiseks, tehnoorkude ja haljastuse küsimused. Kinnistul asuv töökoda kuulub lammutamisele.

Põhja poolt tootmishoone laiendamine on planeeritud laohoone/tootmishoone 780 m² arvelt (esimene ehitusjärg). Lääne poolt on kavas laohoonete/tootmishoonete püstitamine 937 m² (esimene ehitusjärg) ja 3 600 m² (teine ehitusjärg). Kogu ehitisealune pind s.o ol.ol tootmishoone 4 612 m² + juurdeehitused 5 317 m² moodustab 9 929 m².

Põhijoonisel toodud planeeritavate juurdeehituste asukohad ja mõõdud on põhimõttelised (täpne asukoht ja mõõdud selguvad ehitusprojekti koostamise käigus).

Krundipiiride muutmist kavas pole. Kitsendused ja reaalservituudid (teeservituudid, liiniservituudid, veejuhtimise servituudid ja muud servituudid) ei tule. Planeeritav piirdeaed on läbinähtav kõrgusega kuni 2 m (ei kasutata imiteerivaid materjale).

Projektaalale jääb üks varasema võrgu geodeetiline märk 1205 (GPA ID 53117; 63- 952-91205; IV klassi nivelleerimine), mida kavatakse säilitada selle praeguses asukohas. Samuti tagatakse juurdepääs ja geodeetiliste mõõtmiste läbiviimine geodeetilisel märgil vt tugiplaan ja tehnoorkude joonis.

4.1 Linnaruum

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Maardu linna üldplaneering:

Maardu Linnavolikogu 31.01.2023.a otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu kohaselt

on Fosforiidi tn 20 asuv kinnistu tiheasustusalas ning detailplaneeringu koostamise kohustusega äri ja tootmise maa-ala segafunktsiooniga alal. Detailplaneering vastab kehtivale üldplaneeringule.

4.1.2 Linnaehituslikud ideed

Planeeritavate juurdeehituste korruselisuse valikul on lähtutud olemaolevast tootmishoonest ja piirkonnas olemasolevatest ehitistest ning lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringutest. Selle tulenevalt on planeeritud maksimum 2 korruselised ehitised. Kontaktvööndis asuvate hoonete korruselisus on ühe-, kahe- ja kolmekorruseline.

4.1.3 Planeeritava maa-ala krunt

Krundi ehitusõigus (sihtotstarve, ehitiselune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus ja arv, ehituskeelualad) on esitatud põhijoonisel.

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

Aadress	Krundi pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud ehitiselune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Sihtotstarve detailplaneeringutes	Sihtotstarve katastriüksustes
Fosforiidi tn 20	25204	15122	18	4	Ä ja / või T 0-100%	Tootmismaa 100%

4.1.4 Arhitektuurnõuded ehitisele

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on Fosforiidi tn 20 kinnistu planeeringuga piiritletud:

1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: eelistada neutraalseid ja kauakestvaid materjale (valged, hallid ja beeži toonid, täpsustub ehitusprojektis)
2. lubatud korruselisus 2
3. lubatud katusekalded 0-20 kraadi
3. lubatud maksimaalne kõrgus 18 m;
4. välisviimistlusmaterjalid eelistada neutraalseid ja kauakestvaid fassaadiviimistlusi (hallid ja beeži toonid, täpsustub ehitusprojektis)

4.1.5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve; hoonete suurim lubatud arv krundil; hoonete suurim lubatud korruselisus ja katuseharja kõrgus; hoonete suurim lubatud ehitiselune pindala; parkimiskohtade arv kinnistul.

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ä ja / või T 0-100%
Kasutamise otstarve:	Äri-, tootmis-, lao- ja büroohoone
Hoonete lubatud arv krundil:	4
Hoonete maksimaalne korruselisus:	2
Hoonete kõrgus:	18 m
Katusekalle	0-20 kraadi
Hoonete ehitiselune pindala (kokku):	Kuni 60% kinnistu pindalast maksimum (15122 m ²)

Hoonete suletud brutopind:	10 473 m ²
Parkimiskohtade arv krundil:	28
Kruntimine:	Krundipiiride muutmist kavas pole
Haljastus:	Haljastuse osakaal on vähemalt 20% ehituskrundi territooriumist

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel arvestada Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja rakendamisjuhust. Kogu krundi liiklusskeem on toodud põhijoonisel. Juurdepääs krundile toimub Fosforiidi tänavalt. Alates bussipeatusest, mis asub kinnistu Fosforiidi tänav 17 juures Fosforiidi tn 20 kinnistu poole viib olemasolev kõnnitee. Fosforiidi sõidutee ületamise eesmärgil rajatakse ülekäigurada (tuleneb Maardu Linnavalitsuse, AS Eskaro ja Ehitusload&Kasutusload OÜ vahel 13.01.2025 sõlmitud halduslepingust). Kinnistu Fosforiidi tn 20 piirilt ehitise sissepääsuni, viib jalakäijate jaoks ette nähtud kinnistusesene kergliiklustee vt põhijoonis.

Parkimine on ette nähtud ainult Fosforiidi tn 20 kinnistul. Projektiga nähakse ette 28 parkimiskohta (parkimiskohtade mõõtmete määramisel tugineda EVS 843:2016 normatiivile). Kinnistusesed ja tootmishoone ümber asuvad teed on kaetud asfaldiga.

4.3 Tehnovõrgud

Kinnistu Fosforiidi tn 20 on liitunud järgmiste tehnovõrkudega: side (Telia Eesti AS), elekter (Maardu Elekter AS), sademevee- ja olmekanaliseatsioon Kroodi Vesi OÜ). Kinnistul on olemas alates 2016.a tootmisvee saamiseks puurkaev (KOV kirjaliku nõsoleku number 634, puurkaevu katstrinumber 55784, puurkaevu registrikood PRK0055784).

4.3.1 Veevarustus-, kanalisatsioon ja sademevesi

Kinnistul Fosforiidi tn 20 asub puurkaev, kust võetakse vesi. Kinnistu on liitunud sademevee ja kanalisatsiooniga (sadevee ja reovee ärajuhtimise teenuse müügileping on sõlmitud ettevõtjaga Kroodi Vesi OÜ). Juurdeehituste varustamine vee ja kanalisatsiooniga ei ole planeeritud. Olemasoleva vee- ja kanalisatsiooni ei muudeta. Sadevesi parklast ja ehitiste katuselt juhitakse läbi olemasolevate vihmaveetorude sadeveekanalisatsiooni.

4.3.2 Side

Kinnistu Fosforiidi tn 20 on liitunud sidega (leping on sõlmitud Telia Eesti AS-ga). Juurdeehitused samuti ühendatakse sidega.

4.3.3 Elektrilahendus

Fosforiidi tn 20 tootmishoonel on välja ehitatud elektripaigaldis, mis on ühendatud elektrivõrguga (leping on sõlmitud AS Maardu Elekter'iga). On plaanis varustada juurdeehitised elektriga. Elektrilahendus käsitletakse eraldi projektis.

4.3.4 Gaasilahendus

Kinnistu ei ole ühendatud gaasiga.

4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas

Hoonete tööprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

4.4 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetel (seisuga 26.07.2023) ei paikne planeeringualal ega selles vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikukaitseliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Detailplaneeringuga kaasnev keskkonnamõju ei ole oluline:

- kavandatav tootmishoone laiendus ei ole olulise keskkonnamõjuga objekt;
- planeeritud ala asub tööstuspiirkonnas, lähimad ehitised asuvad 12 m kaugusel;
- planeeritaval alal on olemas vesi, lahkvoolne kanalisatsioon, sademevee on varustatud uue puhastiga;
- planeerimislahendus arvestab Kroodi oja veekaitse- ja kalda ehituskeeluvööndiga.

4.4.1 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Antud planeeringuga lahendatakse kogu krundi haljastus ja heakord, s.t. arvestatakse planeeritavat hoonestust. Kinnistul kasvavad puud. Kinnistu on kaetud osaliselt murukatega. Planeeringualal kasvavaid puid planeeritakse säilitada maksimaalt. Planeeringualal projekteeritav haljastatud maa pindala peab moodustama minimaalselt 20% planeeringuala välja krunditud kinnistu pindalast.

Kinnistul on korraldatud segaolme-, paber/kartongi-, biolagunevate- ja pakendijäätmete kogumine ning nende üleandmine vedajale. Kinnistul asub 3 (kolm) 660 liitrist ja 1 (üks) 120 liitriline jäätmemahuti, mis on ette nähtud segaolme-, paber/kartongi- ja biolagunevate jäätmete kogumiseks. Paberi ja kile kogumise jaoks on tagatud press. Mahutite asukoht on toodud põhijoonisel.

Korraldatud jäätmeveoga hõlmatud piirkonnas jäätmete äravedu võib teostada vedaja, kellega Maardu Linnavalitsusel on sõlmitud kontsessioonileping jäätmete vedamise kohta. Jäätmekäitlust Fosforiidi tn 20 kinnistul reguleerib Maardu linna jäätmehoolduseeskiri vastu võetud 22.11.2022 nr 25.

4.5 Tuleohutusnõuded

Olemasolevate hoonete tulekustutuse vooluhulgad on järgmised:

- välistulekustutuseks 20 l/sek
- sisetulekustutuseks 2x2,5 l/sek
- automaattulekustutuseks 45 l/sek

Tuletõrje allikaks on kinnistul Fosforiidi tn 20, Maardu asuv maa alune veemahuti mahuga 300 m³ (mahuti asukoht on toodud põhijoonisel).

Tuletõrjevett antakse mahutist 2 pumba abil (40 l/sek, H=55 m, 30KW) välistulekustutuseks, sisetulekustutuseks ja automaattulekustutuseks.

Projekteeritud objektide arvutuslikud tuleohutuse vooluhulgas on järgmised:

- välistulekustutuseks 30 l/sek

- sisetulekustutuseks 2x2,5 l/sek
- automaatttulekustutuseks 72 l/sek

Tuletõrjevett välistulekustutuseks, sisetulekustutuseks ja sprinklertulekustutuseks saab võtta olemasolevast tuletõrjehüdrandist (asub kinnistust väljaspool), kinnistul asuvast tuletõrje veemahutitest (300 m³) ning tuletõrjepumpla ruumi välisseinal olevatest ühendussutsidest. Vajalik vahumoodustaja tagavara, mis hoitakse tuletõrjepumplas on 2 m³. Välistulekustutise vee võtmine on lahendatud Fosforiidi tänaval asuvast hüdrandist nr 6715, mis asub Fosforiidi tn 20 kinnistust ca 400 m kaugusel. Hüdrandi asukoht on näidatud põhi- ja kontaktvööndi joonisel. Kui mahuti ja hüdrandi poolt tagavast veest jääb puudu, tuleb ehitada veel üks tuletõrjeveemahuti puudujääva veekoguse m3 kompenseerimiseks.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Katusele on võimalik pääseda päästemeeskonna enda redeliga.

4.6 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809–1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluline:

- Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- Konkreetsed ja selgelt eristavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- Tagumiste juurdepääsude vältimine;
- Hea vaade üldkasutatavatele aladele;
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada:

- Vööraستهle piiratud juurdepääs eraalale;
- Valdusele sissepääsu piiramine;
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- Atraktiivsed materjalid, värvid;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA HUVITATUD ISIKUTE POOLT PEALE DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMIST

- Peale detailplaneeringu kehtestamist hüvitama Maardu Linnavalitsusele Fosforiidi tee L3 kinnistule jalgteede projekteerimise ja rajamise eest. Huvitatud isik kohustub täitma eeltoodud kohustused hiljemalt 5 (viie) aasta jooksul detailplaneeringu kohaste rajatiste ehituslubade

väljastamisest (sh ehitisteatise esitamisest)

- Tehniliste tingimuste taotlemine
- Detailplaneeringus toodud hoonete püstitamiseks vajalike projektide koostamist
- Ehituslubade taotlemine ja väljastamine Maardu Linnavalitsuse poolt ehitiste püstitamiseks
- Tasuma avalikult kasutatava taristu tasu avalikult kasutatava infrastruktuuri ehitis(t)e rajamiseks Maardu linnas ühe aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest, kuid hiljemalt enne Fosforiidi tn 20 kinnistule laiendatud hoone kasutusloa saamist Maardu Linnavalitsuse poolt.
- Uute planeeritud hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Maardu Linnavalitsuse poolt

Seletuskirja koostas: Vladimir Rybtsov 14.09.2025