



KLOOGARANNA TEE 26 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



OÜ Entec Eesti
www.entec.ee

2022

KLOOGARANNA TEE 26 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 4. oktoober 2017. a Keila Vallavalitsuse korraldusega nr 667

VASTU VÕETUD:

KEHTESTATUD:

TÖÖ NUMBER: **1331/21** (PLANID: 102472)

HUVITATUD ISIKUD: **Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS ja Ralf Pärni**

PROJEKTIJUHT: **OÜ Entec Eesti**, projektijuht Janne Tekku

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

2021-2022

SELETUSKIRI JA JOONISED: Janne Tekku

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB OSALISELT KOPEERIDA LÄÄNE-HARJU VALLAVALITSUSE, HUVITATUD ISIKU VÕI RAHANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD	4
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD.....	6
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED	6
1.2 OLEMASOLEV OLUKORD JA HALJASTUSE ÜLEVAADE.....	6
1.3 KONTAKTVÕONDI ÜLEVAADE JA LÄHIÜMBRUSE OLEMASOLEV OLUKORD.....	8
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	10
2.2 ÜLDPLANEERINGU HAAKUMINE	10
2.3 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	11
2.3.1 Hoonete üldised arhitektuurinõuded.....	12
2.4 LIIKLUSKORRALDUS.....	12
2.4.1 Kergliiklusteed	13
2.4.2 Parkimise põhimõtted	13
2.5 HALJASTUS JA HEAKORD.....	14
2.6 JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	15
2.7 TULEOHUTUSNÕUDED	15
3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	17
4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	18
4.1 VEEVARUSTUS	18
4.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	18
4.3 REOVEEKANALISATSIOON	19
4.4 SADEMEVEE LAHENDUS	19
4.5 ELEKTRIVARUSTUS	20
4.6 SIDEVARUSTUS.....	21
4.7 VALGUSTUS	21
4.8 SOOJAVARUSTUS.....	21
5 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	22
6 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	23

LISAD

LISA 1. TEHNILISED TINGIMUSED

JOONISED

JOONIS 1. ASENDISKEEM

JOONIS 2. KONTAKTVÕONDIPLAAN

JOONIS 3. TUGIPLAAN

M 1:500

JOONIS 4. PÕHIJOONIS

M 1:500

JOONIS 5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS

M 1:500

JOONIS 6. ILLUSTREERIV JOONIS

M 1:500

MENETLUSDOKUMENDID

KOOSKÕLASTUSED

EESSÕNA

Käesoleva *Kloogaranna tee 26 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu* koostamise aluseks oli Keila Vallavalitsuse 4. oktoobri 2017. a algatamise korraldus nr 667 ja korralduse lisa - *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks* (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa kruntideks jagamine ja kruntidele ehituõiguse ja ehituslike tingimuste määramine, samuti hoonete toimimise tagamiseks vajaliku tee servituutide määramine ning tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine. Planeeringualal soovitakse suurendada Selveri kaupluse hoone mahtu ning määrata moodustatud kõrvalkrundile tennisehalli rajamise tingimused. Planeeringuala pindala on 1,1 ha.

Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- *Keila valla üldplaneering* (kehtestatud 13.10.2005, otsus nr 259/1005);
- *Laulasmäe XI maaüksuse detailplaneering* (kehtestatud 8.09.2004. korraldusega nr 954, PlanID: 529);
- Keila Vallavalitsuse 4. oktoobri 2017. a algatamise korraldus nr 667 ja korralduse lisa - *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks*;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Geodeediline aluskaart, töö nr GD-21-470, 30.07.2021. a, mõõdistaja OÜ TOP Geodeesia.
- Maanteeameti seisukohad, kiri 07.09.17 nr 15-2/17-00012/530 ja Transpordiameti täpsustatud tingimused e-kirjaga 17.05.2021.
- Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2030.

Detailplaneeringut menetletakse planeerimisseaduse (RT I, 26.02.2015, 3) alusel. Planeering on kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohane. Planeeringu kehtestamise järgselt muutub kehtetuks varem alale koostatud Laulasmäe XI maaüksuse detailplaneering.

Planeeringu koostas OÜ Entec Eesti arhitekt-planeerija Janne Tekku (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7) ja Ülar Jõesaar (vee- ja kanalisatsiooni insener).

Töösse olid kaasatud huvitatud isikud Ülar Hallikivi (Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS) ja Ralf Pärni.

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Planeeritav katastriüksus Kloogaranna tee 26 asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ääres. Planeeritava katastriüksuse Kloogaranna tee 26 pindala on 10 779 m², sihtstarve ärimaa. Juurdepääs alale on tagatud 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt kahe juurdepääsutee kaudu. Olemasolev juurdepääs kinnistu lõunaosale on Laulasmaa tee 1 kinnistut läbivalt pinnasteelt.

Planeeritav kinnistu piirneb põhjapoolt Laulasmäe rohumaa 16 (katastritunnusega 29503:022:0005) ja Miku vkt 9 kinnistutega (katastritunnusega 29503:010:0070). Idapool asub hoonestamata Miku vkt 41 kinnistu (katastritunnusega 29503:010:0002) ning lõunas Laulasmaa tee 1 (katastritunnusega 29503:022:0010) ja Laulasmaa tee L1 kinnistud (katastritunnusega 29501:001:0473).

1.2 Olemasolev olukord ja haljastuse ülevaade

Kloogaranna tee 26 kinnistu on hoonestatud ja seal asuvad: Selveri kauplus (*Foto 1 ja 4*), kohvik Laulasmaa Lounge (vt *Foto 2*), inventari hoidla (*Foto 3*), Lisaks asuvad alal järgnevad rajatised: kuivkäimla, kanakuut ja alajaam (*Foto 8*). Hoonete ja rajatiste vahel asuvad parklad ja sõiduteed ning kohviku taga spordiväljakud (korvpalli väljak ja tenniseväljak, vt *Foto 3*). Spordiväljakute taga, inventari hoidla kõrval asub mänguväljak.

Hoonete, parklate ja sõiduteede vahel asuvad haljasalad, mis on valdavalt murukattega. Kõrghaljastust kasvab kinnistu idapiiril, kus kasvavad lehtpuud (vahtrad, haavad, saared). Spordiväljakute ees kõnnitee servas kasvab ka üks kuusk (vt *Foto 4*).

Planeeringuala maapind on suhteliselt tasane ning maapinna keskmine kõrgusmärk on +21.00 m. Maapind tõuseb veidi ala idapiiril, kus absoluutkõrgus on +21.59 m.

Kinnistu lääneservas asub kergliiklustee (laiusega 2.6 – 2.8 m, vt *Foto 2*). Kinnistu keskel asub puurkaev PRK0051587 (millel on 10 m laiune hooldusala). Lisaks paiknevad kinnistul mitmed tehnovõrgud: veetorustikud, kanalistatsioonitorustikud, sademevee-torustikud, sidekaablid, elektrikaablid.



Foto 1: Vaade Selver ABC kauplusele



Foto 2: Vaade kergliiklusteelt Laulasmaa Lounge hoonele



Foto 3: Vaade spordiväljakutele, mille taga inventari hoidla kuivkäimla, ja mänguväljak



Foto 4: Vaade jalgteelt Selver ABC kauplusele



Foto 5: Vaade Selveri taga asuvale haljasalale



Foto 6: Vaade kinnistu kirdenurka ehitatud naabri kuurile



Foto 7. Vaade kõrvalkruundil asuvatele tenniseväljakutele ja publihoonele Recset



Foto 8. Vaade kinnistu lõunaosas asuvale kanakuudile ja alajaamale



Foto 9. Vaade kõrvalalkinnistulle (Recset publi)



Foto 10. Vaade läheduses asuvale MEIE poehoonele

1.3 Kontaktvööndi ülevaade ja lähiümbruse olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Laulasmaa küla keskses, kus lisaks elamukruntidele asuvad ühiskondlikud hooned: kool/lasteaed, kooli sporidhoone, Laulasmaa SPA, söögikohad (kohvik Ott ja Matilda, publi Recset), poed.

Lähim elamupiirkond jääb planeeringualast idapoole kus asuvad Laulasmaa Miku AÜ kinnistud, millel elamumaa sihtotstarve. Selles piirkonnas asuvad hoonestatud kinnistutel valdavalt elamud (ja suvilad) ning hoonestamata kinnistutel asuvad haljasalad ja teed (vt *Joonis 2. Kontaktvööndiplaan*). Lähim elamu asub planeeritavast kinnistu piirist ca 25 m kaugusel.

Läänepoole, teisele poole 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teed, jääb elamumaa sihtotstarbega Lohusalu tee 2 kinnistu kus asub elumaja koos abihoonetega ja ärimaa sihtotstarbega Kloogaranna tee 29 kinnistu, kus asuvad hetkel lagunenud hooned.

Lõunapool asub Laulasmaa tee 1 kinnistu, mille sihtotstarve on küll maatulundusmaa aga tegelik kasutus on ärilist laadi. Kinnistul paiknevas hoones tegutseb Laulasmaa baar/pubi Recset, mille kõrval paiknevad tenniseväljakud (vt *Foto 7* ja *Foto 9*).

Recset pubist teisele poole Laulasmaa teed jääb hiljuti ehitatud MEIE pood (vt *Foto 10*).

Põhjapool asuva kinnistu, Laulasmäe rohumaa 16, sihtostarve on maatulundusmaa. Hooneid kinnistul ei asu.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus „Laulasmaa” asub vahetult planeeritava kinnistu kõrval teisel pool 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teed. Sama suuna peatus asub 100 m kaugusel põhjapool. Lähedusse jääb ka „Lohusalu tee” ja „Laulasmaa kool” peatus.

Planeeritaval alal on varasemalt kehtestatud *Laulasmäe XI maaüksuse detailplaneering* (kehtestatud 08.09.2004. a. korraldusega nr 954). Planeeringu eesmärk on maa sihtostarve muutmine ja ehitusõiguse määramine.

Kontaktvööndi alal on kehtestatud kuus detailplaneeringut ning algatatud üks detailplaneering. Detailplaneeringute ülevaade on toodud *Joonis 2. Kontaktvööndi plaanil* ja järgnevas loetelus.

Kontaktvööndi alal on algatatud *Tamme maaüksuse detailplaneering* (algatatud 20.11.2011. a). Planeeringu eesmärk on kinnistu jagamine neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks.

Kontaktvööndi alal on kehtestatud kuus detailplaneeringut:

- *Laulasmaa tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering*. Planeeringu eesmärk on maa sihtotstarbe muutmine ja kinnistu jagamine, ärihoonete rajamiseks tingimuste seadmine. Kehtestatud 19.01.2021. a;
- *Laulasmaa Koolitus- ja Puhkekeskuse detailplaneering*. Planeeringu eesmärk on ehitustegevuse ja maakasutuse määramine. Kehtestatud 01.12.2004. a;
- *Laulasmaa kooli maa-ala detailplaneering*. Planeeringu eesmärk on maaüksuste liitmine, kruntide ehitusõiguse määramine, maa munitsipaliseerimine. Kehtestatud osaliselt 08.07.2004. a;
- *Laulasmäe XI maaüksuse detailplaneering*. Planeeringu eesmärk on maa sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine. Kehtestatud 08.09.2004. a;
- *Rannaroosi tee 1 (Laulasmäe-XVII) detailplaneering*. Planeeringu eesmärk on määrata kinnistute piirid, ehitusjooned, ehituskeelualad, kinnistu funktsioonid, ehitusalused pinnad. Kehtestatud 23.03.2015. a;
- *Laulasmäe XXI maaüksuse detailplaneering*. Planeeringu eesmärk on maa-ala jagamine kolmeks korterelamu krundiks. Kehtestatud 07.09.2006. a.

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu eesmärk on kinnistu jagamine kaheks krundiks ja ehitusõiguse määramine. Planeeringualal soovitakse suurendada Selveri kaupluse hoone mahtu ning määrata moodustatud kõrvalkrundile tennisehalli rajamise tingimused.

2.2 Üldplaneeringu haakumine

Keila valla üldplaneeringu alusel asub kinnistu tiheasutuspiirkonnas ärimaa juhtotstarbega alal ja on üldplaneeringu kohane.



Kaart 2. Väljavõte Keila valla üldplaneeringu joonisest (planeeringuala tähistatud helesinisega noolega)

	VÄIKEELAMUMAA
	AIANDUS- JA SUVILAKRUNTIDE MAA (perioodiliseks või alaliseks elamiseks)
	SUVILAKRUNTIDE MAA (valdavalt perioodiliseks elamiseks kasutatav)
	KORRUSELAMUMAA / sh. kaugküttepiirkond
	ÄRIMAA

2.3 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud *Joonis 4. Põhijoonis*. Planeeringuga moodustatakse planeeritavast Kloogaranna tee 26 katastriüksusest kaks krunti.

Krunt 1 suuruseks on 5898 m².

Krunt 1 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% ärimaa (tähis BT);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 2000 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Hoonete lubatud korruselisus: 2

Krundile on antud ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on tagatud kahe juurdepääsutee kaudu 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt.

Krundi lääneservas paikneb olemasolev kergliiklustee, millele on seatud servituudi vajadus.

Krundile on seatud juurdepääsu- ja parkimisala servituudi vajadusega ala (ühisala) parklale ja et tagada juurdepääs krundile 2 paikenvale parklale. Osaliselt paikneb krundi 1 parkla ala krundi 2 põhjaservas. Planeeritava alajaama tarbeks on krundi idanurka seatud ca 35 m² suurune servituudi ala Elektrilevi OÜ kasuks.

Krunt 2 suuruseks on 4880 m².

Krunt 2 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% ärimaa (tähis BT);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 2000 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Hoonete lubatud korruselisus: 2

Krundile on antud ehitusõigus ärihoonete ja tennisehalli ehitamiseks. Juurdepääs krundile on tagatud läbi krundi 1 parkla (seatud *juurdepääsu- ja parkla servituudi vajadusega ala*). *Juurdepääsu- ja parkla servituudi vajadusega ala* (ühiskasutusala) on seatud krundi põhjaservas asuvale alale, et võimaldada krundile 1 parkla rajamist.

Lubatud on krundile piirdeaedade rajamine.

Krundi lääneservas paikneb olemasolev kergliiklustee, millele on seatud servituudi vajadus. Krundi idaserva planeeritud kõrgepingekaablitele on seatud servituut ca 225 m² suurusele alale.

2.3.1 Hoonete üldised arhitektuurinõuded

1. Rajatavad hooned peavad asuma planeeringu joonistel kajastatud hoonestusala sees.
2. Hoonestusala piires on lubatud kruntidele rajada maksimaalselt kolm hoonet, mis on maksimaalselt 2-korruselised ja 12 m kõrged. Maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on lubatud 2000 m².
3. Hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoonete arhitektuur peab olema esteetiline ja atraktiivne. Fassaadide viimistluses kasutada piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale (näiteks kasutada viimistluses puitu, klaas (vitriinaknad), metall, kivi või komposiitmaterjal) jms. Soovitav on hoonete (tennisehall) fassaadide liigendamine.
4. Katusekatte materjalidena võib kasutada valtsplekki ja erinevad rullmaterjale.
5. Kruntidele võib osaliselt rajada piirdeaedu või hekke, näiteks jäätmete kogupispunkti ümber. Piirdeaia kõrgus valida vastavalt tehnilisele vajadusele. Piirdeaia materjalide valik sobitada kokku hoone arhitektuurse lahendusega.

2.4 Liikluskorraldus

Planeeritava ala paikneb 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ääres. Planeeringualale juurdepääsuks kasutatakse olemasolevaid ristumiskohti 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt arvestusega, et riigiteel on tagatud nõuete kohane nähtavus. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevate juurdepääsudega nii krundile 1, kui ka krundile 2 ning selles osas säilib olemasolev olukord.

Juurdepääs krundile 1 on tagatud 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt kahe juurdepääsutee kaudu. Krunt 2 juurdepääs on tagatud läbi krundi 1 (seatud *juurdepääsu- ja parkla servituudi vajadusega ala* kaudu). Krundi 2 lõunaosa piirneb Laulasmaa teega ning vajadusel on ka sinna võimalik juurdepääsutee rajamine. Planeeringu koostamisel kajastatud juurdepääsu ja võimalike parkimiskohtade perspektiivset võimaliku lahendust antud kohta.

Transpordiameti (endine nimetus Maanteeamet) seisukohad planeeringule on esitatud 07.09.17 kirjas nr 15-2/17-00012/530 ning täpsustatud tingimused on esitatud Hans Keskranna poolt 17. mai 2021 e-kirjaga (vt MENETLUSDOKUMENDID). Nendes kirjades esitatud tingimused on võetud detailplaneeringu koostamise aluseks selles osas, mis on kooskõlas kehtivate seadustega.

Planeeringuala ulatuses asuvale kõrvalmaantee lõigule on ette nähtud piirkiirus 50 km/h. Lähtudes olemasolevast olukorrast on nähtavuskolmnurkade ulatus valitud kiirusel 50 km/h kus tagatud nähtavus 120 m, nii paremale kui vasakule 7 m kaugusel sõiduteest. Nähtavuskolmnurgad ja külgnähtavusala 12 m kajastuvad *Joonisel 5. Tehnovõrkude joonis*.

Planeeringukohase lahenduse valmimisel on eeldada mõningast liiklussageduse kasvu. Krundile 1 on planeeritud Selveri kaupluse laiendus ning senise 34 parkimiskoha asemel on kavandatud 67 (vt ptk 2.4.2). Krundile 2 on planeeritud rajada tennisehall ning selle tegevusega ei kaasne vajadust olemasoleva parkla laiendamiseks.

11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna kõrvalmaanteel on teekaitsevöönd 30 m. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Planeeringu joonistele on kantud EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.

Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 72. Tegevus tee kaitsevööndis:

- paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Planeeringu järgne uus hoonetus on kavandatud väljapoole riigiteede kaitsevööndit. Kaitsevööndisse jääb osaliselt olemasolev hoonetus krundil 2.

2.4.1 Kergliiklusteed

Planeeringuala on seotud riigitee äärse paikneva olemasoleva kergliiklusteega. Parklate ümberehituse korral tuleb tagada kruntide sees sujuv jalakäijate liikumine ja ühendus olemasoleva kergliiklusteega. Soovitav on planeerida sujuvad ja toimivad jalgteed avalike hooneteni. Planeeringulahenduse kohased illustratiivsed jalgteede asukohad kajastuvad - *Joonis 6. Illustreeriv joonis*.

2.4.2 Parkimise põhimõtted

Parkimine on lahendatud planeeringuala sees. Parkimist maantee ääres kavandatud ei ole. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Eesti standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*, ning seda on tulenevalt hoonete tegelikust kasutusest korrigeeritud. Parkimisnormatiivi arvutamise alusel on ala liigitatud *väikeelamute alaks*.

Krundile 1 on kavandatud 67 parkimiskohta. Krundile 2 on planeeritud 16 parkimiskohta.

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus Linnatänavate standardi alusel

Krundi nr	Planeeritava hoone kasutusotstarve (brutopind)	Parkimisnormatiiv väikeelamute alal	Kavandatud parkimiskohtade arv	
Krunt 1	Kauplusehoone (~2000 m²)	2000 / 30 = 66.6	67	
Krunt 2	Restoran, kohvik (~340 m²)	340 / 80 = 4.25	4	16
	Tennisehall (~1450 m²)	1450 / 25 = 58	6	
	Jõusaal (~200 m²)	200 / 25= 8	6	
Parkimiskohtade arv kokku:		136.85	83	

Märkused:

- Krundile 1 on kavandatud parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud *Linnatänavate* standard kuid kavandatavate parkimiskohtade vajaduse määramisel on arvestatud täpsemat hoone kasutust, kui standard seda võimaldab.
- Krundile 2 kavandatava tennisehalli ja jõusaali tarbeks ei anna parkimisnormatiiv õiget vajalikku parkimiskohtade arvu. Standardis on antud spordisaali normatiiv 1/25. Tennisehalli kasutus ei ole võrreldav spordisaaliga. Rajatav tennisehall mahutab kaks väljakut, kus saab korraga mängida maksimaalselt 8 inimest. Seega on arvestatud tennisehalli tarbeks 6 parkimiskohta ja jõusaali tarbeks 6 parkimiskohta.
- Kruntidele kavandatud parklaid hakatakse kasutama kavandatavate hoonete vahel ühiselt ehk toimub ristkasutus, mis võimaldab rajatud kohtade optimaalset kasutust.

Piirkonnas on jalgrataste vähim parkimisnormatiiv *Linnatänavate* standardi kohaselt antud alal järgnev:

- Krundil 1 (supermarket, kauplused 1/150 ehk hoone brutopind $2000/150=13,3$) on jalgrataste parkimiskohtade vajaduseks hinnatud 13,3 kohta. Planeeringus on kavandatud 6+12 kohta.
- Krundil 2 (restoran, kohvik 1/50 ehk brutopind $340/50=6,8$; spordisaal 1/5 ehk külastajate arv $8/5=1,6$; jõusaal $10/5=2$) on jalgratase parkimiskohtade vajaduseks hinnatud 10,4 kohta ja planeeringus on kavandatud 8+8 parkimiskohta.

Jalgrattaparklate orienteeruv asukoht on tähistatud *Joonis 6. Illustreerival joonisel*. Edasisel projekteerimisel tuleb tagada vajalik parkimiskohtade arv kruntidel väliparkla ja hoonete vahetus läheduses (nagu *Joonis 6. Illustreerival joonisel* kujutatud lahenduses).

2.5 Haljastus ja heakord

Planeeringualal asub väikses osas kõrghaljastust. Olemasolevad lehtpuud kasvavad kruntide idapiiril ning osaliselt on võimalik neid säilitada.

Uute hoonete kavandamisel tuleks jätta/rajada kruntidele muruplatsidega alasid (vt *Joonis 6. Illustreeriv joonis*). Krundil 2 kasvab üksik kuusk, mida võimalusel võiks säilitada.

Pärast ehitustegevust tuleb tagada krundi puhastamine ehitusprahist ja heakorrastamine.

2.6 Jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted

Lääne-Harju valla haldusterritooriumil reguleerib jäätmehoolduse korraldust Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 29.05.2018 nr 11).

Korraldatud jäätmeveo teenust osutab Lääne-Harju valla territooriumil Eesti Keskkonnateenused AS. Korraldatud jäätmevedu on olmejäätmete, eelkõige segaolmejäätmete, paberi ja papi, biolagunevate jäätmete ning ajutiselt kogumismahutite vahetusse lähedusse paigutatud suurjäätmete äravedu.

Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri kehtestab nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks, korraldatud jäätmeveo rakendamise korra, ehitus- ja lammutusprahi osutamisel tekkivate jäätmete käitlemise korra Lääne-Harju valla haldusterritooriumil. Eeskirja eesmärk on tagada Lääne-Harju vallas jäätmeseaduse, pakendiseaduse ja nende seaduste alusel antud rakendusaktide nõuete täitmine. Juriidilistele ja füüsilistele isikutele ning asutustele on Lääne-Harju valla haldusterritooriumil jäätmehoolduseeskirja täitmine kohustuslik.

Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult jäätmekonteineritesse. Tulenevalt jäätmeseadusest on Eestis jäätmete liigiti kogumine kohustuslik. Korraldatud jäätmeveo korral kogub olmejäätmed korraldatud jäätmeveo piirkonnas ja veab jäätmekäitluskohta riigihanke korras valitud ettevõtja.

Jäätmemahuti tuleb paigutada selliselt, et seda saab tühjendada jäätmeveokiga vahetult paiknemiskohast.

2.7 Tuleohutusnõuded

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Planeeritaval ala paiknevad juurdesõiduteed, juurdepääsud hoonetele hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada Siseministri 30 märtsi 2017. a määrus nr 17, *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Hoone tuleohutuse määravad antud määruse alusel nimetatud hoone kasutusviis, ruumide kasutusotstarve, korruste arv ja pindala, hoone kõrgus, tuletõkkeseksiooni pindala, kasutajate arv, eripõlemiskoormus ja hoones toimuva tegevuse tuleohtlikkus.

Kruntidele 1 ja 2 kavandatavad hooned liigituvad määruse alusel IV kasutusviisi alla.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Käesoleva detailplaneeringu elluviimise tulemusena ei muutu olemasolev maakasutus – Kloogaranna tee 26 kinnistul on tänasel hetkel ärimaa sihtotstarve ning sama sihtotstarve saab olema ka kahel uuel krundil.

Detailplaneeringus antud võimaliku ehitusõiguse realiseerumisel suureneb kruntidel ehitistealune pind ja parklate ning teede alune pind. Seega on oluline hoonete ja parklate vahelistel aladel murupindade säilitamine/rajamine, et tagada sademevete äravool ning mõningane pinnasesse imbumine.

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjaga. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.
- Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.
- Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal (nt saastumata pinnase või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms kasutamine kinnistute heakorrastamisel või täitmisel) või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 1 m³ päevas või rohkem kui 20 m³ kogu ehitusperioodi kestel, tuleb ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.
- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone, et vähendada hoonete kütmisele võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus. Puurkaevu baasil maakütte rajamine peab olema kooskõlastatud Keskkonnaametiga.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada/tastata haljasalad.

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1 Veevarustus

Planeeritav ala paikneb AS Lahevesi ühisveevarustuse piirkonnas. AS Lahevesi on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks ning liitumiseks 03.08.2021 (vt Lisa 1). Planeeritava ala veevarustus tuleb projekteerida ja teostada vastavalt AS Lahevesi väljastatud tehnilistele tingimustele.

Praegu toimub kruntide veega varustamine kinnistu oma puurkaevust (PR0051587). Planeeringu elluviimisel tuleb olemasolev puurkaev likvideerida tamponeerimise teel.

Krundile 1 on antud ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks ja krundile 2 ärihoonete ja tennisehalli ehitamiseks. Eeldatav kruntide veetarbimine on:

- Krunt 1 $Q_{keskd}=1,5 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{maxh}=0,75 \text{ m}^3/\text{h}$
- Krunt 2 $Q_{keskd}=3,20 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{maxh}=1,6 \text{ m}^3/\text{h}$

Planeeringuala läbivad AS Lahevesi ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustikud. Kruntide 1 ja 2 tarbeks on ühisveevõrgule rajatud eraldi liitumispunktid koos maakraanidega. Liitumispunktidest tuleb rajada PE plasttorust ühendustorustik kuni olemasoleva või planeeritava hooneni.

Torustiku rajamisel tuleb järgida tehnilistes tingimustes toodud nõudeid. Veemöödusõlme asukoht hoones peab olema valitud kohe peale veetoru sisenemist hoonesse. Veevarustuse lahendus on toodud *Joonis 5. Tehnovõrkude joonisel*.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veetorustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks kruntide arvutusliku veetarbimise.

4.2 Tuletõrjeveevarustus

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Tuletõrjeveevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard *EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt IV kasutusviisi hooneteks. Kuni kahekorruseliste hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 1 on kuni 8-korruselisel IV kasutusviisiga hoonete, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m^2 ja tuletõkkeseptsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 1600 m^2 , vajalik tuletõrjeehuk väliskustutuseks 15 l/s . Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

Kruntide välistulekustutuseks vajalik veekogus on tagatud krundil 2 paiknevast olemasolevast tuletõrjehüdrandist.

Kui planeeritavate hoonete tuletõkkeseptsiooni piirpindala on vahemikus 1600 kuni 2400 m², siis on vajalik tuletõrjeveehulk väliskustuseks 20 l/s. Täiendava välistulekustutuseks vajaliku veekoguse tagamiseks tuleks paigaldada ca 55 m³ mahuga tuletõrje veemahuti. Planeeringu joonisel on kajastatud võimaliku, ca 55 m³ suuruse mahuti paigaldamise asukoht.

4.3 Reoveekanalisisatsioon

Planeeritav ala paikneb AS Lahevesi ühiskanalisatsiooni piirkonnas. AS Lahevesi on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks ja liitumiseks 03.08.2021 (vt Lisa 1). Planeeritava ala reoveekanalisisatsioon tuleb projekteerida ja teostada vastavalt AS Lahevesi väljastatud tehnilistele tingimustele.

Senini toimus kruntide reovee käitlemine kruntide omapuhastites.

Krundile 1 on antud ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks ja krundile 2 ärihoonete ja tennisehalli ehitamiseks. Eeldatavad kruntide arvutuslikud reoveekogused on:

- Krunt 1 $Q_{keskd}=1,5 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{maxh}=0,75 \text{ m}^3/\text{h}$
- Krunt 2 $Q_{keskd}=3,20 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{maxh}=1,6 \text{ m}^3/\text{h}$

Planeeringuala läbivad AS Lahevesi ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustikud. Kruntide 1 ja 2 tarbeks on ühiskanalisatsioonitorustikule rajatud eraldi liitumispunktid koos kontrollkaevudega. Krundil 2 paiknev kohvikuhoone on juba ühendatud ühiskanalisatsiooniga.

Liitumiskaevudest tuleb rajada PVC plasttorust ühendustorustik kuni olemasoleva või planeeritava hooneni. Torustiku rajamisel tuleb järgida tehnilistes tingimustes toodud nõudeid. Reoveekanalisisatsiooni lahendus on toodud *Joonisel 5. Tehnovõrkude joonisel*.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kanalisatsioonitorustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks kruntide arvutuslikud reoveekogused.

4.4 Sademevee lahendus

Planeeringualal on olemasolev toimiv sademeveekogumise ja ärajuhtimise süsteem. Sademeveed juhitakse 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna kõrvalmaantee äärsesse sademeveekraavi.

Praegusel ajal juhitakse valingvihma korral maanteeäärsesse sademeveekraavi kruntide parklatest ca 30 l/s ja katustelt ca 23,4 l/s sademeveett. Kokku 53,4 l/s sademeveett. Kraavi juhitakse sademeveed kahe De 200 mm ja ühe De 100 mm toruga (vt *Fotod 11 ja 12*).

Planeeringuga elluviimisel lisandub valingvihma korral parklatest ca 34,4 l/s ja hoonete katustelt ca 55,6 l/s, kokku ca 90 l/s.

Otstarbekas on rekonstrueerida olemasolev sademeveesüsteem arvestades lisanduvate vooluhulkadega kasutades suublana olemasolevat sademeveekraavi. Krunt 1 puhul on soovitatav katuste ja parklate sademeveed koguda eraldi torustikuga, kuna krundi 1 parklate sademevesi tuleb enne suublasse juhtimist suunata läbi möödavooluga õlipüüduri.



Foto 11. Sademeveetoru suubumine kraavi
(kp 12.04.2021. a)



Foto 12. Sademeveetoru suubumine kraavi (kp 12.04.2021.a)

Planeeringualaga külgnev kraav sügavusega ca 1,1 m, põhjalaiusega 0,5 m, nõlvakaldega 1:2 ja põhjakaldega ca 1% suudab läbi lasta ca 5,67 m³/s sademeveett. Olemasolevate truupide Di 800 mm läbilaskevõime on 2,05 m³/s sademeveett. Kraavi valgalalt valingvihma olukorras kogutav vooluhulk on kuni 0,85 m³/s. Seega on kraavi ja truupide läbilaskevõime piisav ka planeeringu elluviimisel lisanduva sademeveekoguse 0,09 m³/s läbilaskmiseks.

Sademeveekanaliseerimise lahendus on toodud *Joonisel 5. Tehnovõrkude joonisel*.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud sademeveetorustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks platside ja katuste arvutuslikud sademeveekogused.

4.5 Elektrivarustus

Lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 390765 (vt Lisa 1). Vastavalt tehnilistele tingimustele on detailplaneeringu alal ettenähtud koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht on valitud võimalikult koormuskeskmesse (kahe krundi piirile) parkla äärde tagamaks alajaama teenindamiseks ööpäevaringselt vaba juurdepääsu.

Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablist KPL28004. Uuest planeeritud alajaamast on planeeritud uutele objektidele eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Kui peakaitsme suurus ületab 630A, siis projekteerida liitumispunkt planeeritava alajaama 0,4kV jaotusseadmesse, kui ei siis on kinnistute piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilpide asukoht. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga.

Alajaamale eraldi katastriüksusi ei moodustada. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud elektrikaablite põhimõtteline asukoht. Kaablite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus. Tööjooniste koostamiseks tuleb taodelda uued tehnilised tingimused ning need täiendavalt kooskõlastada.

4.6 Sidevarustus

Lahendus on koostatud vastavalt Telia telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 35795181 (vt Lisa 1. Tehnilised tingimused). Kinnistul asuval Selveri kauplusel on sideühendus Telia kaablivõrgus optilise kaabliga.

Selveri kaupluse laiendusele uut sideühendust ei planeerita. Krundil 2 asuva kohviku sideühendus on kavandatud Selveri kauplusehoonest olemasolevat optilist maakaablit pikendades kohvikuhooneni. Selveri ja kohviku vaheline optilisesidekaabli kaablitrass on planeeritud olemasoleva Selveri kaupluse ette, kõnnitee alla.

Sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tuleb tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt kehtivatele nõuetele (EhS §70 ja §78). Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

4.7 Valgustus

Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva parklate, kaupluse ümbruse ja kohviku valgustuse likvideerimise ja uue välisvalgustuse maakaabli paigutamise koos valgustusmastide paiknemisega. Parklate ja kaupluse ümbruse valgustus on planeeritud 6 meetriste metallmastidel paiknevate LED valgustitega. Valgustuse kaabel saab toide Selveri hoonest ja kohvikust. Parkla valgustust valgustab ka kinnistut läbivat jalakäiate ja jalgratturite teed. Hoonete ümbruse valgustamiseks võib kasutada ka hoone seinale kinnitatud valgusteid.

4.8 Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust.

Hoonete soojavarustuse lahendamiseks tuleb leida võimalused lahendada see individuaalküttena. Mõistlik on kasutada kombineeritud küttesüsteeme: õhk-õhk soojuspumbad, õhk-vesi soojuspumbad, puuraukudega maaküte, maaküte või päikesepaneelid, fossiilsete kütuste kasutamine (nt surugaasi toitel katlamaja), jne. Kütelliigi valik tehakse eraldi projekteerimistingimustega.

5 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimise tegevuskava täpsustub detailplaneeringu järgselt vastavalt arendaja ja Lääne-Harju Vallavalitsuse vahelistele jt osapoolte vahelistele kokkulepetele. Võimalik planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuse jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud detailplaneeringule;
2. Rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine;
3. Hoonete ehitusprojektide koostamine;
4. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks;
7. Ehituslubade väljastamine hoonete/rajatiste ehitamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet;
10. Tehnovõrgkude väljaehitamine kuni liitumis-punktideni ning kasutuslubade väljastamine;
11. Hoonete ja kinnistustisest ehitiste väljaehitamine ja kasutuslubade väljastamine.

6 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on koostatud standardi EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine alusel.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka piirkonn elanike huvi ja initsiatiivi. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Korrashoid ja intensiivne kasutamine. Heakord on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. On tähtis, et piirkond ei jääks hooletusse ega peletaks sellisena eemale kohalikke elanikke. Halvasti korras hoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna puuduseks. Sageli saavad hooldamata ja intensiivsest kasutusest väljas olevad haljasalad narkosõitlaste ja kodutute kogunemise kohaks.

Ehitustegevuse lõppedes tuleb alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, graafi seintelt eemaldamine jne), tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Piirkonna üldine hea hooldatus, atraktiivsus ja rahvarohkus, suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järelevalvest. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Erinevate funktsioonide põimumine (nt elumajad ja ühiskondlikult kasutatavad alad kõrvuti) aitab luua nii päeval kui öösel elavama naabruskonna, see aga suurendab kontrollitunnet ja vähendab vandalismi.

Nähtavus ja vaateväli. Tuleks vältida tänavaäärseid läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad, kõrge hekk) ning võimalike peidupaiku ründajatele. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Hea vaateväli hoonete akendest hoovidesse vähendab salajasi vargusi. Vajalik on piisav valgustus, sisehoovid, parklad, kõnniteed ka majaesised tuleks valgustada. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust.

Sama oluline on ka selge liikumisteede süsteemi loomine. Vältida tuleks eraldatud või umbsopiga lõppevaid alasid. Liikumisteed peab olema selgelt ühendatud teiste piirkonnas väljakujunenud teedevõrgustikuga.

Vargused ja vandalism. Ala pideva heakorra ja hooldamiskulude vähendamise seisukohalt on tähtis vastupidavate materjalide kasutamine väikevormide juures. Kui pingid, prügikastid ja valgustid on tehtud vastupidavast materjalidest, vähendab see vandalismiaktide ja süütamise riski. Pargipingid jt varguse objektiks sattuda võivad

objektid peavad olema statsionaarselt kinnitatud. Vandalismiaktide ohvriks sattunud objektide eemaldamine või asendamine tugevamast materjalist objektidega, vähendab intsidentide kordumise riski.