

Tellija: ORISSAARE VALLAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Pikk 23
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@sarma.ee

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EH10207096-0001

EO10207096-0001

EP10207096-0001

EG10207096-0001

EJ10207096-0001

EL10207096-0001

Juhataja: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Koostas: Pille Hein

Kausta kooslus :	seletuskirjas lehti	13
	jooniseid	4

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA
 - 1.1. Planeeritav ala.....3
 - 1.2. Detailplaneeringu algataja.....3
 - 1.3. Lähtematerjalid.....3
2. PLANEERINGU EESMÄRK.....3
3. OLEMASOLEV OLUKORD
 - 3.1 Planeeritava ala asukoht.....3-4
 - 3.2 Planeeritava kinnistu andmed.....4
 - 3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused.....4-5
 - 3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....5-7
4. PLANEERINGU LAHENDUS
 - 4.1. Läänemere ehituskeeluala vähendamise ettepanek.....7
 - 4.2. Kruntimine.....7-8
 - 4.3. Hoonestus.....8
 - 4.4. Juurdepääsude lahendus.....8-9
 - 4.5. Piirded.....9
 - 4.6. Haljastus ja heakord.....9
 - 4.7. Puurkaevu sanitaarkaitsekuja vähendamise ettepanek.....9
 - 4.8. Keskkonnatingimused.....9-10
 - 4.9. Tuleohutus.....10
 - 4.10. Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused.....11
 - 4.11. Servituutide vajadus.....12
 - 4.12. Tehnovõrgud.....12-13
5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....13

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:5000

Tugiplaan M 1:1000

Planeeringu joonis M 1:1000

Elektriskeem M 1:4000

LISAD

ORISSAARE VALD, MAASI KÜLA, TÄNAVASUU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA.

1.1. Planeeritav ala: Orissaare vald, Maasi küla, Tänavasuu mü.

1.2. Detailplaneeringu algataja: Orissaare Vallavalitsus

1.3. Lähtematerjalid

- Orissaare Vallavolikogu otsus nr. 175 16.10.2007 detailplaneeringu algatamise kohta
- Orissaare Vallavolikogu otsus nr. 180 27.11.2007 Maasi küla Tänavasuu maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise ja volituste andmise finantslepingu sõlmise kohta
- Orissaare valla rannaalade osaüldplaneering
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas DP Projektbüroo, detsember 2007)
- OÜ Jaotusvõrgu saarte piirkonna poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 133483 24.01.2008
- Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 7325175 28.01.2008.

2. PLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva planeeringu eesmärk on maaüksuse jagamine 2 ehituskruudiks, nendele ehitusõiguse määramine, maaüksuste sihtotstarbe määramine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeeringu ala suurus ca 6,30 ha

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritavaks alaks on Tänavasuu mü. Maaüksus asub Saaremaa kirdeosas Orissaare vallas Maasi külas. Planeeringu ala paikneb maakonna keskusest Kuressaare linnast ca 55 km kaugusel. Kinnistu suurus on 5,02 ha.

Maaüksus piirneb põhjast Väikese väinaga, ülejäänud osas ümbritsevad Tänavasuu kinnistut eramaad.



● Planeeritava ala asukoht

3.2 Planeeritava mü. andmed seisuga 01.02.2008

Tänavasuu mü. suurus 5,02 ha
 Katastritunnus 55001:007:0270
 Kinnistu omanik seisuga 01.02.2008 Kuno-Franz Ottis
 Margus Indus
 Kinnistu sihtotstarve maatulundusmaa 100%
 Reg. nr. 2807434

3.3 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Planeeritaval alal kehtib Orissaare valla rannaalade osaüldplaneering, kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeritav territoorium asub osaliselt Natura 2000 võrgustiku alal.

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Looduskaitseeadus	ca 3,1 ha	Ranna- ja kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd 200 m 1 m samakõrgusjoonest
Eesti Vabariigi Veeseadus	ca 0,25 ha	Veekaitsevöönd 20 m 1 m samakõrgusjoonest

Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Veeseadus	ca 0,3 ha	Avaliku kasutusega kallasrada 10 m Läänemere tavalisest veepiirist
Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	ca 1,9 ha	Natura 2000 hoiuala

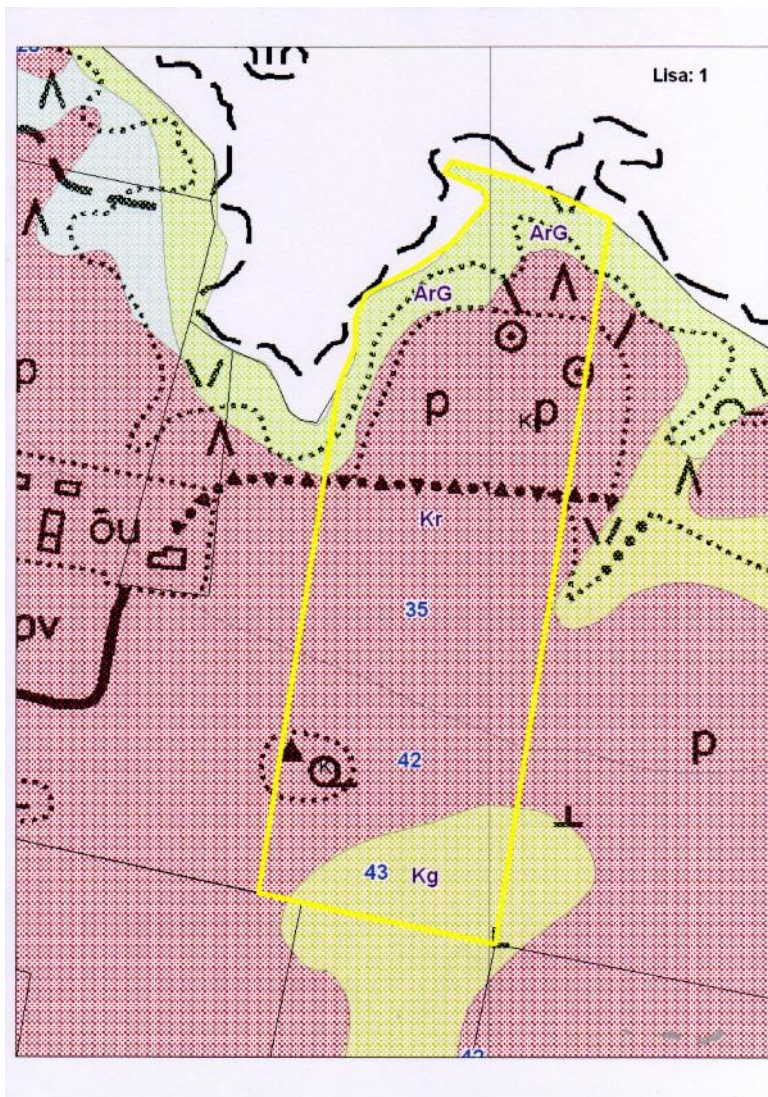
3.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Saaremaa kirdeosas Läänemere ääres. Minimaalne absoluutkõrgus ranna ääres on 0,29 m ning maksimaalne kõrgus 3,25 m lõunaosas. Maa-ala mereäärne osa on kaetud kadastiku ja üksikute mändidega vaheldumisi mõne lagedama kohaga, lõuna poolne osa peale Natura 2000 hoiuala piiri on haritav maa.



Merepoolsel küljel asuv kadastik koos mändide ja mõne üksiku heitlehelise puuga

Orissaare valla rannaalade osaüldplaneeringu järgi loetakse väärtuslikuks haritavaks maaks alasid, kus hindepunkt ületab 40 punkti. Tänavasuu maaüksusel üle 40 hindepunktiga maad on kinnistu lõunaosas. Maa-ameti mullakaardi järgi on põhiliseks mullatüüpideks maaüksusel koreserikas rähkmuld, kohati kinnistu kaguosas gleistunud rähkmuld. Rähkmullad on suhteliselt kivised ja raskesti haritavad.



Põllumaa boniteedi hindepunktide skeem

Maaüksus on hoonestamata.

Juurdepääs maatükile Maasi küla teelt üle Randvee mü. kulgeva pinnastee. Seda teed on võimalik ka tulevikus kasutada juurdepääsuna. Suuregabariidilise transpordi tarbeks on vaja teed laiendada või rajada möödasõidu taskud ning tugevdada.

Lähim alajaam asub Maasi küla alguses ca 600 m Tänavasuu kinnistust.



Olemasolev Üle Randvee kinnistu kulgev pinnastee.

4. PLANEERINGU LAHENDUS:

4.1 Läänemere ehituskeeluala vähendamise ettepanek

Mõlemal Tänavasuu kinnistu omanikul on soov rajada maa-alale aastaringset kasutatav elamu. Maaüksust kitsendab mere poolt Läänemere ehituskeeluvööndi ala ja Natura 2000 võrgustiku hoiuala. Kinnistu lõunapoolses osas paikneb vastavalt Orissaare valla rannaalade osaüldplaneeringule väärtuslik üle 40 hindepunktiga põllumaa. Naaberkinnistutel on Läänemere 200 m ehituskeeluala vähendatud ja hooned paiknevad merest peale 100 m joont. Selleks, et jätta puutumatuks Natura 2000 hoiuala ja väärtuslik põllumaa, teeb käesolev planeering vähendada Läänemere ehituskeelu ala ja lähtuvalt sellest muuta Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringut järgmiselt: alates Tänavasuu kinnistu idapiirist mööda Natura 2000 piiri (looduses kiviaed) kuni lõikumiseni 100 m joonega eesti Põhikaardi järgsest rannajoonest, sealt edasi mööda 100 m joont kuni kinnistu läänepiirini. Selline ehituskeeluvööndi paiknemine võimaldaks hooned rajada põllumaa sellele osale, kus hindepunkt on alla 40 ning samas jätta puutumatuks väärtuslik rannaala. Hoonete põllumaa äärde ehitamine lõhub vähem ka ühtset põllumassiivi ja seega ei muuda harimist keerulisemaks.

4.2 Kruntimine

Kuna Tänavasuu kinnistu omanikel on soov ehitada maaüksusele elumajad, on kinnistu jagatud kaheks ehitusvõimalusega krundiks.

Krundi nimi	Krundi pindala ha	Krundi planeeringujärgne sihtotstarve	Krundi katastri sihtotstarve
Krunt nr 1	2, 51	Pereelamu maa	Väikeelamumaa
Krunt nr 2	2,51	Pereelamu maa	Väikeelamumaa

4.3 Hoonestus

planeeringu põhijoonisel (joonis nr. 3) on markeeritud planeeritud hoonestatav ala ja ehituskeeluala. Ehituskeeluala hõlmab väärtuslikku rannaala ja säilitatavat haritavat maad. Eluhoone soovitusliku asukoha määramisel on lähtutud Orissaare valla rannaalade osaüldplaneeringu punktist 9.1 Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal. Sellest lähtuvalt ei tohi naaberkruntide eluhooned asuda üksteisele lähemal kui 100m. Planeeringu joonisel on markeeritud olemasolevatest hoonest tulenev ja planeeritud hoonetest tulenev 100 m ehituspiirangute kuja. Uutest hoonetest tulenev piirangute ala võib nihkuda, olenevalt sellest kuhu hoone projekteeritakse.

Kruntide 1-2 ehitusõigus

Lubatud hoonete maks arv krundil: 3 (elamu + 2 kõrvalhoonet)
 Lubatud hoone maks kõrgus: 8,0 m
 Ehitiste maks korruselisus: 1 korrus + katusekorrus
 Katusekalle: 1 korruselisel hoonel 0-20 kraadi, 1,5 korruselisel majal kahepoolne kaldkatus 37-45 kraadi
 Maks hoonete alune pind: 250 m²
 Välisviimistlus materjalid: kasutada naturaalseid materjale
 Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale

Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema vormilt lihtne ning harmoneeruma nii ümbritsevate hoonetega kui olemasoleva looduskeskkonnaga. Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale. Katuse materjalist tuleks vältida plekki. Kasutada ei tohi naturaalseid materjale imiteerivaid tehismaterjale (näiteks plastikvoodreid, plastikaknaid jne).

Abihoonete arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega. Vältima peaks sama maja või kõrvuti asetsevate majade puhul väga väikesi katusekalde erinevusi.

Elamuehitustööd tuleb planeerida vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, samuti koostatavast projektlahendusest tulenevate teiste normide ja standarditega. Vastavalt kehtivale Ehitusseadusele on tööde alustamine võimalik peale ehitusloa saamist omavalitsuse territooriumil kehtestatud alustel ja korras. Ehitised ja rajatised püstitatakse kohalike omavalitsuste volikogude poolt kinnitatud detailplaneeringute alusel vastavalt kooskõlastatud tööprojektidele.

4.4 Juurepääsude lahendus

Juurdepääs maatükile Maasi teelt üle Randvee kinnistu kulgeva pinnastee. Lisaks tuleb üle Randvee mü. ja üle planeeritud kruntide tagada juurdepääs ka tagapool asuvatele naaberkinnistutele. Suuregabariidilise transpordi tarbeks on vaja teed laiendada ning rajada möödasõidu taskud ning tugevdada.

Käesoleva planeeringuga teele eraldi teemaa krunti ei ole moodustatud. Tee kasutamiseks tuleb maaomanike vahel sõlmida notariaalsed servituudilepingud või peale väljaehitamist anda tee valla haldusesse ja sõlmida maaomanikel lepingud vallavalitsusega, et määrata juurdepääs avaliku kasutusega teeks.

Teekatte minimaalne laius 3,5 m. Teele on planeeritud möödasõidu taskud ja lektri ja side kaabelliinid.

Parkimine lahendada igal krundil vastavalt vajadusele.

Uued kruntide vahelised ja sisesed juurdepääsuteed võiksid olla rajatud looduslähedastest pinnakattematerjalidest (kruuskate).

Kruntide sisesed juurdepääsuteed võiksid olla vabalt kujundatud ja looklevamad.

Teede täpsed laiused, kalded, profiilid, kattematerjalid ja kraavid pannakse paika edasise projekteerimise käigus. Teede laius peab võimaldama päästetehnika liikumise.

Teede väljaehitamine peab olema elamukruntidele ehitusloa väljastamise tingimuseks.

4.5 Piirded

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid massiivseid plank- ja kiviaedu ning võrkaedu ja metallpiirdeid.

Piirde tüüpina on soovituslik kasutada lihtsaid ja eesti ajalooliste talupiiretena kasutatavaid peenest ümarpuidust puitaedu (nt latt-, hirs-, rõht-, roigasaed).

Piirete maksimaalne kõrgus 1,6 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

4.6 Haljastus ja heakord

Kuna tegemist on lageda alaga, siis on soovitatav rajada uut haljastust õuealadele ja sissesõidu teede äärde. Haljastuse täiendamisel on soovitatav kasutada kodumaiseid taimeliike, mis harmoneeruks lähiümbrusega. Kruntide hoonestuse ümbruse haljastuses võib kasutada ka ilupuid ja –põõsaid, muru, kuid kogu haljastus peab harmoneerima olemasoleva loodusliku keskkonnaga.

Kruntide haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

4.7 Puurkaevu sanitaarkaitsekuja vähendamise ettepanek

Uute hoonete varustamiseks veega on planeeritud üks ühine puurkaev. Vastavalt veeseadusele peab puurkaevu sanitaarkaitsekuja olema 50 m raadiuses puurkaevust. Kuna ööpäevane vee tarbimise hulk on kuni 1 m³, teeb planeering ettepaneku vähendada puurkaevu sanitaarkaitse kuja 10 meetrini puurkaevust.

4.8 Keskkonnatingimused

- Planeeritavatele kruntidele jääb osaliselt Natura 2000 võrgustiku hoiuala. Nimetatud alal majandamine saab toimuda ainult Looduskaitseaduses sätestatule.
- Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine. Võimalusel kasutada ehitusel kergeid ehitusmasinaid.
- Ehitus- ja heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada.
- Hooned ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja

puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.

- Elamute kütteks on planeeritud igale krundile lokaalne puu- või vedelküte, vajadusel elektriküte.
- Kruntide veega varustamiseks on planeeritud üks ühine puurkaev. Planeering teeb ettepaneku vähendada puurkaevu sanitaarkaitse kuja 10 meetrini puurkaevust. Orienteeruv veetarbimise hulk on kuni 1 m³ ööpäevas. Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Puurkaevu projekteerimise aluseks on keskkonnaministri määrus nr. 8 30.01.1997 Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine.
- Kuna piikonnas puudub ühiskanalisatsioon, siis reovee kogumine on lahendatud kogumismahutitega. Kogumiskaevud lasta tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Kogumiskaevude valikul tuleks eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel.
- Vastavalt Jäätmeseadusele on krundivaldaja kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.
- Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele.

4.9 Tuleohutus

Planeeringuga on tagatud ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad ja tulekustutustehnika pääs krundile.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Maasi küla veevõtumahuti asub küla alguses Kuivati maa-alal ca 1 km kaugusel planeeritavatest kruntidest. Tuletõrje veevõtukoht peab olema tähistatud valgustatava või helenduva sildiga, millele on märgitud veevaru kuupmeetrites ja veevõtukohta haldaja andmed.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

4.10 Planeeringujärgsed seadusjärgsed kitsendused

Krundi nimi	Kitsenduse alus	Kitsenduse sisu	Kitsenduse ruumiline ulatus
Krunn nr 1	Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m 1 m samakõrgusjoonest	ca 1,7 ha
	Vastavalt Eesti Vabariigi Looduskaitseadusele käesoleva planeeringuga tehtud Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	100 m Läänemere tavalisest kaldajoonest	ca 1 ha
	Eesti Vabariigi Veeseadus	Veekaitsevöönd 20 m 1 m samakõrgusjoonest	ca 0,11 ha
	Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus ja Veeseadus	Avaliku kasutusega kallasrada 10 m Läänemere keskmise veeseisu piirjoonest	ca 0,14 ha
	Eesti Vabariigi Veeseadus	Puurkaevu sanitaarkaitsekuja 10 m raadiuses puurkaevust	ca 250 m ²
	Orissaare valla rannaalade osaüldplaneering	Üle 40 boniteedi punktiga väärtuslikud põllumaad	ca 0,8 ha
Krunn nr 2	Eesti Vabariigi Looduskaitseadus	Ranna- ja kalda piiranguvöönd 200 m Läänemere tavalisest veepiirist	ca 1,96 ha
	Vastavalt Eesti Vabariigi Looduskaitseadusele käesoleva planeeringuga tehtud Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	alates krundi idapiirist mööda Natura 2000 piiri kuni lõikumiseni 100 m joonega Läänemere tavalisest kaldajoonest, sealt edasi mööda 100 m joont kuni krundi läänepiirini.	ca 1,15 ha
	Eesti Vabariigi Veeseadus	Veekaitsevöönd 20 m 1 m samakõrgusjoonest	ca 0,08 ha
	Eesti Vabariigi Asjaõiguseadus ja Veeseadus	Avaliku kasutusega kallasrada 10 m Läänemere keskmise veeseisu piirjoonest	ca 0,22 ha
	Eesti Vabariigi Veeseadus	Puurkaevu sanitaarkaitsekuja 10 m raadiuses puurkaevust	ca 60 m ²
	Orissaare valla rannaalade osaüldplaneering	Üle 40 boniteedi punktiga väärtuslikud põllumaad	ca 0,77 ha

4.11 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/ kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Randvee mü.	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	ca 800 m ²
	Krunt nr 1 ja krunt nr 2	Reaalservituut	Planeeritud sidekaabel	ca 800 m ²
	Krunt nr 1, krunt nr 2, Mäe mü., Põlde mü., Neeme mü.	Reaalservituut	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt	ca 1400 m ²
Kruntr nr 1	Krunt nr 2, Mäe mü., Põlde mü., Neeme mü	Reaalservituut	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt	ca 450 m ²
	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja jaotuskapp	ca 260 m ²
	Krunt nr. 2	Reaalservituut	Planeeritud sidekaabel	ca 260 m ²
	Krunt nr 2	Reaalservituut	Planeeritud ühine puurkaev koos pumplaga	ca 50 m ²
Kruntr nr 2	OÜ Jaotusvõrk	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja jaotuskapp	ca 270 m ²
	Mäe mü., Põlde mü., Neeme mü	Reaalservituut	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt	ca 400 m ²
	Krunt nr 1	Reaalservituut	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt	ca 1400 m ²

4.12 Tehnovõrgud

Veevarustus:

Planeeritavate hoonete varustamiseks veega rajada krundile nr 2 ühine puurkaev pumplaga ning sealt vedada laiali veetorustik. Eeldatav tarbimiskogus kogu planeeritavate kruntide kohta on ca 1 m³ ööpäevas.

Kanalisatsioon:

Kuna piikonnas puudub ühiskanalisatsioon, siis reovee kogumine on lahendatud kogumismahutitega. Kogumiskaevud lasta tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Kogumiskaevude valikul tuleks eelistada selleks ette nähtud tüüpeid valmis mahuteid. Muud lahendused on lubatud vaid erandina ja projekti alusel.

Sademevee äravool:

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele.

Elekter:

Elektrienergia planeerimiseks on OÜ Jaotusvõrgu Saarte regioon väljastanud tehnilised tingimused nr 133483 24.01.2008 a.

Orienteeruv peakaitse suurus 3x25 A krundi kohta.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringuala elektritoite lahendus läbiräägitud AS Elpec projektijuhi Valdur Kanne ja projekterija Olev Jakobsoniga. Kokku sai lepitud järgmine lahendus:

Laheküla küla Eigi-Salu mü. võrguühenduse projektiga on kavandatud piirkonda Laheküla tee äärde uus 10/0,4 kV alajaam. Täiendavat uut alajaama Maasi tee äärde kavandatud ei ole. Planeeritavate kruntide elektritoide võtta olemasolevalt madalpinge õhuliinilt (vt. Elektritoite skeem joonis 4).

Jaotuskapp koos liitumiskappidega on planeeritud Krundile nr 1 juurdepääsutee äärde. Vajadusel võib liitumiskapid paigaldada eraldi mõlema krundi sissesõidutee lähedusse.

Side

Sideühendus on võimalik AS Elion poolt maapiirkondade telefoniseerimiseks rakendatud raadiotelefonisüsteemi RAS või AS4000 (WDSL) kaudu, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust.

5. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Tagada hea nähtavus, valgustatus ja jälgitavus. See vähendavad sissemurdumise, vandalismi, vägivaldaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski. Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumise riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on soovitatav palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal või leppida kokku mõne läheduses elava alalise elanikuga. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmise vähendab sissemurdumise riske.

Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumise, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Kuna tegemist on suhteliselt suurte metsastunud kruntidega, siis lisatakistuste vältimiseks tuleks hoiduda kõrgete ja läbipaistmatute takistuste rajamisest vaateväljas. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaanised tuleks valgustada.

Oluline tegur on ka kruntide korrashoid. Halvasti korrashoitud alad võivad jätta mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest. Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.