

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

Käesoleva köite koostajad

Amet	Nimi	Allkiri
Planeeringute üksuse juht	Einike Laidaar	
Maastikuarhitekt	Martin Allik	
Insener	Marko Kuusik	

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1 Üldosa	3
2 Olemasolev olukord.....	3
3 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed	3
3.1 Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks	4
4 Planeerimislahendus	4
4.1 Kruntide maakasutus	5
4.2 Andmed kruntide moodustamiseks	5
4.3 Kruntide ehitusõigus.....	5
4.4 Arhitektuuritingimused	5
4.5 Tehnilis-majanduslikud näitajad.....	5
4.6 Servituutide vajadus.....	6
5 Teed, parkimine, vertikaalplaneerimine	6
6 Haljastus, heakorrastus, keskkonnakaitse.....	6
7 Elektri- ja sidevarustus	7
7.1 Elektrivarustus	7
7.2 Tänavavalgustus.....	8
7.3 Sidevarustus.....	8
8 Vee ja kanalisatsioonivarustus	8
9 Gaasivarustus	9
10 Soojavarustus.....	9
11 Tuletõrje veevarustus	10
12 Kuritegevuse ennetamine.....	10

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	1:4000	AS-001
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	1:2000	AS-002
3. Tugiplaan	1:500	AS-003
4. Põhijoonis	1:500	AS-004
5. Tehnovõrkude koondplaan	1:500	AS-005
6. Liiklusskeem	1:500	AS-006

III LISAD

IV MENETLUSDOKUMENDID

V KOOSKÕLASTUSED

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

SELETUSKIRI

1 Üldosa

Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering on koostatud Narva LV Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti tellimusel ja on algatatud Narva Linnavolikogu 26.01.2012.a. otsusega nr 10.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa-alal krundipiiride moodustamine, maakasutuse sihtotsarvete ning ehitusõiguse määramine. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Kehtestatud planeeringud ja muud arvesse võetavad dokumendid:

1. Narva linna üldplaneering aastatel 2000-2012
2. Koostamisel olev Narva linna üldplaneering (AS Entec Eesti)
3. Olemasolevad piirkonna tehnovõrkude skeemid
4. Erinevad standardid ja normid
5. Tellija ja huvitatud isiku poolt kooskõlastatud esialgne eskiis.

2 Olemasolev olukord

Planeeritav territoorium asub Narva linnas Soldino linnaosas Tallinna mnt ja Võidu prospekti ristmiku vahetus läheduses.

Detailplaneeringuga haaratud ala suurus on ca 1,5 ha.

Ala hõlmab kahte kinnistut:

Tallinna mnt 30a, katastri üksuse tunnus 51102:005:0003, 646 m², ärimaa;

Tallinna mnt 30b, katastri üksuse tunnus 51102:005:0033, 10607 m², ärimaa;

ja osaliselt Tallinna mnt ning Võidu prospekti äärde jäävat liiklusmaad.

Planeeritav maa-ala jaguneb peaaegu võrdselt pooleks haljasala ja asfaltkattega ala vahel. Viimane on eelkõige kasutuses ümbritsevate kaupluste ja meelelahutusasutuste parklana, kuid siia jääb ka takso- ja bussipeatus. Planeeringuala on väheselt kõrghaljastatud ning kogu haljasmass asub Tallinna mnt 30b kinnistu kesk- ja lõunaosas. Ala läbivad mitmed nii eesmärgipäraselt rajatud kõvakattega kui ka isetekkelised jalgteed, mis peamiselt ühendavad lõunasse jäävat elamuala ja põhjas Tallinna mnt ääres asuvaid kaubandusettevõtteid. Sõidukite juurdepääs alale toimub Võidu prospektilt.

3 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu (2000-2012) järgi jaguneb antud ala maakasutuse sihtotstarvete järgi liiklusmaaks ja üldmaaks. AS Entec Eesti poolt koostatava uue Narva linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala kavandatud ärimaana.

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

Planeeritava ala kontaktvööndisse jääv hoonestus on segahoonestus, kus äri- ja sotsiaalhoonete kõrval on kerges ülekaalus korterelamud. Hoonestus on peamiselt 5-korruselise, kuid on ka madalamaid kaubandus- ja sotsiaalfunktsiooniga hooneid (1-2 korruselised) ning kõrgemaid 9-korruselisi eluhooneid. Viimased paiknevad just planeeringuala lähistel Tallinna mnt, Kreenholmi tn ja Kangelaste prospekti ristmikul, kuhu on Tallinna mnt 35 maa-ala detailplaneeringuga (kehtestatud 17.04.2008) kavandatud veel üks 9-korruselise hoone.

Jalakäijate juurdepääs planeeritavale alale on hetkel väga hea ent sõidukitel on see mitterahuldav, sest ainus ühendus on Võidu prospektilt.

Planeeringualale jääb kaks bussipeatust, millest Võidu prospektil asuv peatus on planeeritud säilitada ning teise asukoht ümber tõsta.

3.1 Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks

Kehtiv Narva linna üldplaneering sätestab, et planeeritava ala juhtfunktsiooniks on üldmaa ja liiklusmaa, samas kui koostatav üldplaneering märksa ajakohasemalt näeb antud kruntidele ette ärimaa sihtotstarbe.

Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b krundid asuvad Narva linna tuiksoone, Tallinna maantee, ääres. Seega senine juhtfunktsioon, mille kohaselt asus planeeringu alal osaliselt parkla ja osaliselt haljasala, on nii linnaehituslikult kui ka Narva arenguperspektiive arvestades aegunud.

Detailplaneeringu lahendus teeb seega ettepaneku muuta ala sihtotstarve ärimaaks.

4 Planeerimislahendus

Esitatud planeerimislahendus on kooskõlas koostatava Narva linna üldplaneeringuga ja kujunenud hoonestusega.

Detailplaneeringuga haaratud alale on ette nähtud:

- maa-ala krundipiiride täpsustamine;
- ehitusala määramine;
- parklad;
- bussipeatuste asukoha täpsustamine, parendamine;
- territooriumi heakorrastamine ;
- kavandatava hoonete varustamine vajalike tehnovõrkudega vastavate tehniliste tingimuste alusel;
- prügikonteinerite paiknemine.

Planeeringu lahendus näeb ette kahe olemasoleva krundi liitmise ning uuele äri- ja kaubandushoonele hoonestusala määramise ja parkimiskorralduse lahendamise.

Kavandatav ehitus koosneb kuni 9-korruselisest ärihoonest ja kuni 2-korruselisest kaubandushoonest. 9-korruselise mahu kahel esimesel korrusel võivad samuti olla kaubanduspinnad. Hoone väljaehitamisel võivad erineva funktsiooniga mahud olla üksteisest selgelt eristatavad. Selleks võib muuhulgas kasutada hoone kõrgema osa tagasiastet või näiteks erinevaid fassaadilahendusi.

Planeeringu lahendus ei muuda olevate tänavate asukohti ja piire.

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

4.1 Kruntide maakasutus

Planeeringu lahendusega liidetakse Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b krundid.

Positsioon 01 - Tallinna mnt 30a; moodustatakse olemasolevatest Tallinna mnt 30a ja 30b kruntidest; alale nähakse ette hoonestusõigus ühe kuni 9-korruselise äri- ja kaubandushoone rajamiseks, samuti lahendatakse parkimise ja heakorraga seonduvad küsimused.

4.2 Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr	Krundi aadress (soovituslik)	Maa sihtotstarve (kü liik)	Krundi suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest (nr) või riigi maale	Liidetavate-lahutatavate osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (kü liik)
01	Tallinna mnt 30a	Ä 100%	11253	51102:001:0003	+646	Ä 100%
				51102:001:0033	+10607	Ä 100%
KOKKU			11253			

4.3 Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi aadress	Krundi suurus m ²	Ehitusalune pind m ²	Korruselisus/harja kõrgus	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ kaupa)	Suletud brutopind KÜ sihtotstarvete kaupa m ²
01	Tallinna mnt 30a	11253	4150	+9 / 39m	1	Ä 100	Ä 100	Ä 16280
KOKKU		11253						

4.4 Arhitektuuritingimused

Planeeritavad hooned:

Kandekonstruksioonid	- raudbetoon, väikeplokk, teraspostid
Piirdekonstruksioonid	- raudbetoon, väikeplokk, klaas, puitprofiil
Välisviimistlus	- kivi, betoon, metall, puit, krohv, klaas.
Katusekate	- betoonplaat, bituumen.
Katusekalle	- 5° - 40°
Katuseharja suund	- vaba

Varikatuste või sildade rajamisel tuleb arvestada eriotstarbeliste sõidukite gabariitidega (vabakõrgus h = 5m).

4.5 Tehnilis-majanduslikud näitajad

1. Planeeritava maa-ala suurus ca 1,5 ha

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

2. Kruntide arv	1	
3. Krunditud maa bilanss		
ärimaa	Ä 100%	11253 m ²
4. Parkimiskohtade arv		
planeeritud	109	
normatiivne	109	
5. Suletud brutopind	Ä 16280 m ²	

4.6 Servituutide vajadus

Kinnistu valdajatel tuleb arvestada olemasolevate ja tulevikus rajatavate tehovõrkudega seonduvate piirangutega.:

- servituudivajadus planeeritud keskpingeakaablitele koridoriga 2 m võrguvaldaja kasuks
- servituudivajadus planeeritud alajaamale 2 m välispiirdest võrguvaldaja kasuks
- servituudivajadus olevale sidekanalisatsioonile koridoriga 4 m võrguvaldaja kasuks
- servituudivajadus planeeritud sidekanalisatsioonile koridoriga 4 m võrguvaldaja kasuks
- servituudivajadus olevale tänavavalgustuse kaabelliinile ja postile koridoriga 2 m võrguvaldaja kasuks
- servituudivajadus planeeritud tänavavalgustuskaablile koridoriga 4 m võrguvaldaja kasuks

Planeeringuga nähakse ette juurdepääsuservituut Võidu prospekt 2 kinnistu omaniku kasuks.

5 Teed, parkimine, vertikaalplaneerimine

Olemasolev sõidukite pääs planeeritavale alale on võrdlemisi keeruline. Seega on lisaks olevale juurdepääsule Võidu prospektilt kavandatud ka sissesõit Tallinna mnt-lt. Lahendus näeb ette Tallinna mnt-le parempöövet võimaldava täiendava sõiduraja loomise. Planeeringu ala lõunapiirile jääb kavandatava kaubandushoone laadimisala ning sellele on ette nähtud eraldi juurdepääs Võidu prospektilt. Antud juurdepääsu normide kohaseks võimaldamiseks on olemasolevat bussipeatust nihutatud 15 meetri võrra põhja suunas. Tallinna mnt 30b asuvad bussi- ja taksopeatused tõstetakse uutele asukohtadele.

Vertikaalplaneeringu lahenduses on lähtutud olemasolevate katete kõrgusmärkidest ja teede normatiivsetest piki- ja põikikalletest. Vertikaalplaneerimise lahendus tuleb täpsustada järgmises projekteerimisstaadiumis.

6 Haljastus, heakorrastus, keskkonnakaitse

Alal on teostatud visuaalne dendroloogiline inventeerimine. Vaadeldavatel kinnistutel domineerivad perekondade *Tilia*, *Malus* ja *Populus* liigid ning nende peamiselt keskealised isendid. Antud puid ei ole tõenäoliselt aastaid hooldatud ning nende üldine

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

seisukord on rahuldav. Säilitamist ja täiendamist läbi uusistutuste väärrib ala idapiiril kulgev 3-realine pärnaallee. Arvestades kõrghaljastuse olulist linnakeskkonda kujundavat mõju ja puude suurt biomassi on võimalusel püütud säilitada võimalikult palju elujõulisemaid puid.

Põhijoonisel on näidatud säilitatav, eemaldatav ja kavandatav kõrghaljastus. Kokku likvideeritakse planeeringu rakendumisel kuni 28 puud ning uusistutustena on kavandatud 48 puud. Arvestades ala senist liigilist koosseisu, on alleepuudena lubatud linnatingimustesse sobilikud perekonna *Tilia* isendid (nt läänepärn, hõbepärn) ja vabakujuliste istutustena ala lõunaosas perekonna *Pinus* isendid (nt harilik mänd, keerdokkiline mänd).

Planeeritava territooriumi heakorrastus näeb ette:

- muruplatside rajamist
- uute teede ja kõnniteede rajamist

Teesillutus täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Kõnniteed on soovituslik rajada betoonplaatidest, -kividest või muust vett läbilaskvast materjalist.

Soovituslik on koos ehitusprojektiga teostada ka haljastusprojekt.

Vältimaks keskkonnakaitseliste probleemide tekkimist, tuleb lähtuda järgnevatest seadustest:

- Looduskaitseseadus
- Jäätmeseadus

Olmeprügi tuleb koguda konteineritesse, mis paiknevad kavandatud kinnistu lõunaosas laadimisalal. Prügi viiakse välja konteinerites linnakommunaalettevõttega sõlmitud lepingu alusel. Jäätmekäitlus peab vastama Narva Linnavolikogu 14.02.2008.a määrusega nr 9 kehtestud „Narva linna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetele.

Parkimiskohtade vihmavee äravoolud varustada õlipüüduritega. Ehitustööde tegemise ajaks tuleb puud katta kaitsekilpidega.

7 Elektri- ja sidevarustus

7.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on VKG Elektrivõrgud OÜ väljastanud 21.06.12 tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr. NEV/29446-2.

Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b kinnistute detailplaneerimisega kavandatud hoonete koormuse ühendamiseks näha ette uus hoonesse sisseehitatud alajaam trafodega kuni 1200 kVA. Alajaamale näha ette ca 65 m² ruum, mille kohal asuval korrusel ei tohi paikneda eluruume. Trafo- ja jaotlaruumide ukсед peavad avanema tänavale või parklasse, et oleks tagatud alajaamale ööpäevaringne juurdepääs operatiiv- ja remonditöödeks.

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

Planeeritava alajaama toide lahendada sisselõike teel olemasolevast 6 kV kaablist nr. 55 alajaamade AJ-29 (Võidu tn 1b) ja AJ-89 (Võidu tn 2a) vahel. Sisselõike kohast paigaldada kaks 6 kV kaabelliini planeeritava alajaama 6 kV jaotlani. Planeeritava hoone elektrivarustus näha ette planeeritava alajaama 0,4 kV jaotlast. Alajaama ja liitumispunkti täpne asukoht määratakse hoone projektiga.

Elektrienergia saamiseks ja olemasoleva elektrivõrgu ümberehituseks tuleb esitada võrguettevõtjale taotlused, sõlmida vastavasisulised lepingud ja tasuda vastavad tasud. Detailplaneeringus on kinnistule määratud seadusega ette nähtud planeeritavatele kaabelliinidele ja alajaamale teenindusservituudid ja kaitsevõõndid.

7.2 Tänavavalgustus

Hariduse tänava ja lähiala tänavavalgustuse planeerimiseks on Narva Linnavalitsuse linnavara- ja majandusamet väljastanud 21.05.2012 tehnilised tingimused nr 2-6/1964.

Planeeritava hoonestusala alla jäävad olemasolevad tänavavalgustuse kaabelliinide ja postid koos valgustitega likvideerida. Olemasoleva tänavavalgustuse võrgu toidete taastamiseks näha ette uued kaabelliinid kõnniteede alal. Planeeringuala tänavavalgustus lahendatakse projekteerimisstaadiumis.

7.3 Sidevarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on lähtutud Elioni Ettevõtte AS 09.08.2010 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr. 19785579.

Planeeritava hoonestusala alla jääv olemasoleva sidekanalisatsioon ja sidekaevu välja viimiseks hoonestusalast paigaldada Võidu prospekti äärde planeeritava kõnniteele kaks uut sidekaevu. Olemasolevast sidekaevust nr 39 paigaldada uus sidekanalisatsioon läbi uute sidekaevude kuni olemasoleva sidekaevuni nr 37. Olemasolev sidekanalisatsioon kaevude nr 37 ja 39 vahel ja sidekaev nr 38 likvideerida. Uuest sidekaevust näha ette planeeritava büroohoone sidekanalisatsiooni sisestus. Liitumispunkti täpne asukoht määratakse hoone projektiga.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas määratakse projekteerimise järgmistes etappides.

8 Vee ja kanalisatsioonivarustus

Vee- ja kanalisatsiooniosa on planeeritud vastavalt AS Narva Vesi 07.05.2012 väljastatud tehnilistele tingimustele C/638-1.

Planeeritava hoone veevarustus on kavas ühendada Võidu prospektil asuva Ø 200 mm ühiskasutatavas veetorustikku. Projekteerimisstaadiumis tuleb selgitada vajadus rõhutõstepumba järele.

Hoone heitvee ja parkimisplatsil koguneva sadevee kanaliseerimine on kavandatud olemasolevasse Võidu prospekti ühis- ja isevoolsesse ühiskasutatavas keraamilistest torudest kanalisatsioonitorustikku Ø 300 mm. Sisselõiked on kavandatud

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

olemasolevatesse kanalisatsioonikaevudesse. Toitlustusasutuse kavandamisel hoonesse, tuleb väljundile näha ette õli-rasvapüüduuri paigaldamine. Samuti tuleb projekteerimisstaadiumis vajaduse korral näha parkimisplatsile ette sadevee lokaalne puhastus liivast ja õlist.

Kõigi planeeringuga ette nähtud torustike läbimõõt, sisselõiked kaevudesse, hoone konkreetne veevajadus ja liitumispunkti täpne asukoht täpsustatakse projekteerimisstaadiumis.

9 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahendus on koostatud vastavalt AS EG Võrguteenuse 03.05.2012 väljastatud tehnilistele tingimustele PJ-264/12. Kavandatava hoone gaasivarustuse ühendus on nähtud ette Võidu prospektil asuvast olemasolevast (B-kategooria ST D219x7,0 mm, OP 0,8-3,0 Bar) gaasitorustikust maksimaalse gaasi (soojuse) võimsusega 3,0 MW (gaasikulu tunnis ~330nm³/h). Kavandatud torustiku täpne läbimõõt, sisselõiked kaevudesse, hoone konkreetne gaasivajadus ja liitumispunkti täpne asukoht fikseeritakse projekteerimisstaadiumis.

10 Soojavarustus

Soojavarustuse lahendus on koostatud vastavalt AS Narva Soojusvõrk 08.05.2012 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-12/96-1. Kavandatava hoone soojavarustuse ühendus on nähtud ette olemasolevast Mõisa tänaval asuvast soojakambri TK-25-2.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on soojuskandja parameetrid:

Otseveevolutorustikul P=6,5 kgs/cm²; T=130-70 °C

Tagasivoolutorustikul P=3,5-4,5 kgs/cm²; T=60-45 °C

Soojuspunkt näha ette eraldi ruumis ja tuleb varustada automatiseeritud soojussõlmega sõltumatu küttesüsteemiga. AS Narva Soojusvõrk soojusarvesti peab olema paigaldatud etteandval torustikul, sisenemisel uude hoonesse. Soojussõlme ruumis peab olema vee ärajuhtimine kanalisatsiooni. Kaloriiferseadmetel näha ette automaatika võrkudest automaatseks välja lülitamiseks, ventilaatorite välja lülitumisel ja automaatseks kaitseks kalorifeeri jäätumise vastu.

Planeeritava soojusvarustuse torustiku minimaalne paigaldussügavus on 600 mm (toru isolatsioonikihi pealt maapinnani). Torustiku osa, mis paikneb asfaltkattega tee all, tuleb kaitsta transpordi koormuse eest (näiteks betoonplaatidega). Kui soojustorustiku paigaldussügavus on üle 1 m tee pinnast, või kui torustik asub haljasalal, pole täiendav torustiku kaitse vajalik.

Uushoonestuse alal asuva soojuspunkti asukoht perspektiivse hoone soojussõlmes täpsustub edasise projekteerimise käigus vastavalt uutele tehnilistele tingimustele. Kavandatud torustiku täpne läbimõõt, sisselõiked kaevudesse, hoone konkreetne soojavajadus ja liitumispunkti täpne asukoht fikseeritakse projekteerimisstaadiumis.

Töö nr 11410-0018 Tallinna mnt 30a ja Tallinna mnt 30b maa-ala detailplaneering

11 Tuletõrje veevarustus

Tuleohutuseosa on planeeritud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315 2004 a „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonete planeerimisel on lähtutud kehtivatest tulekaitse normidest, vastavalt milledele on tagatud juurdepääsud ja ümbersõidud tuletõrjemasinadele. Tagatud on hoonetevahelised tulekaitse normidega nõutavad kujud – 8 meetrit.

Vastavalt EVS 812:6:2012 on planeeritavate hoonete ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks 25 L/s. Väline tuletõrjeveevarustus lahendatakse olemasolevate tuletõrjehüdrantide baasil, mis asuvad Tallinna mnt ja Kangelaste tn ristmikul ning Võidu prospekt tänaval - lähim tuletõrjeveehüdrant Võidu prospektil u 55 meetri kaugusel planeeritavast hoonest. Hüdrantide asukohad näidatud joonisel AS005. Tulekustutusvesi peab vastama EVS 812:6:2012 nõuetele.

Minimaalne tulepüsivusklass uushoonestusel on soovitatavalt TP1.

12 Kuritegevuse ennetamine

Kuna linnaplaneerimine avaldab mõju erinevatele kuriteoliikidele ning kuriteohirmule läbi kurjategijate, ohvrite, politsei ja elanike käitumise, hoiakute, valikute ja tunnete, siis tuleb ka käesolevas detailplaneeringus neid aspekte käsitleda.

Vastavalt EVS 809-1, 2002, 4.2.3. on käsitletava piirkonna tüüp – linnakeskus. Vastavalt sellele on olemasolev keskkond, kus teoreetiliselt vastavalt 4.3.1. võimalikud kõik kuus kuriteoliiki ja ka vastavalt 4.3.2. kuriteohirm.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik vaid teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- territoriaalsus
- vastupidavus

Detailplaneeringus on neid strateegiaid rakendatud, aga põhilised on 5.2.3. loetletud juhtimisstrateegiad, mida saavad rakendada asjatundjad ning need aitavad leevendada ka kuriteohirmu.

Käesolevas detailplaneeringus antakse soovitusel tagada:

- hea valgustus hoonetele ja pääsudel nendesse (eriti hoone tagaosas)
- haljastuse rajamine, milline ei soodustaks kurjategijatele varjumisvõimalusi
- vastupidavad ukSED, aknad, lukud
- videovalve
- turvasüsteem (signalisatsioon)
- tänavavalgustus

Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.