

I PLANEERINGU SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU:

- Tallinna linna ehitismäärus
- Tallinna Linnavalitsuse 15.10.2014 korraldus nr 1536-k - Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Keskklinnas.
- Detailplaneeringu algatamise taotlus nr DP 039390, registreeritud 13.03.2014

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt Tallinna LV 31.oktoober 2012 määrusele nr 52

LÄHTEDOKUMENDID:

- Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering
- Tallinna Linnavolikogu 16. aprill 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneering „Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine“
- Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014
- Tallinna Linnavolikogu 2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“
- Tallinna Linnavalitsuse 3.mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“
- Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“.
- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Tuleohutuse seadus
- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti standard EVS 843:2003 Linnatänavad.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti standard EVS 894:2008 / A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:

- AS Tallinna Küte 15.12.2014 tehnilised tingimused nr 21300-01-14/61+ skeem
- AKTSIASELTS TALLINNA VESI 11.12.2014 tehnilised tingimused PR/1460105-1
- AS Eesti Telekom 09.12.2014 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23557469 + skeem
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni 15.12.2014 tehnilised tingimused nr 226009

Planeeringu koostamisel tehtud uuringud:

- Inseneribüroo REIB OÜ töö nr TT-3701 , Koidu tn 61 // Luha tn 2 topo-geodeetilised uurimistööd; Maa-ala plaan tehnoorkudega; 07.11.2014
- Koidu tn 61 // Luha tn 2 ala puittaimestiku haljastuslik hinnang – koostas dendroloog Olev Abner 05.12.2014 (VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VI – Dendrooloogiline inventeerimine)

1. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Tallinnas Keskklinnas Koidu tänava, Luha tänava ja Väike-Ameerika tänava vahelises kvartalis, Koidu ja Luha tänava ääres. Planeeritud ala suurus 0,16 ha.

Planeeritav ala piirneb läänest Koidu tänavaga (Kiire tänav // Koidu tänav T4 // Luha tänav T1 // Videviku tänav T2 // Väike-Ameerika tänav T2), põhjas paikneb Koidu – Luha – Saturni tänava ristmik, kinnistust idas paikneb Luha tänav (Kiire tänav // Koidu tänav T4 // Luha tänav T1 // Videviku tänav T2 // Väike-Ameerika tänav T2). Kinnistust lõunas paikneb Koidu tn 63 elamumaa kinnistu, Väike-Ameerika tn 12 elamumaa kinnistu ja Luha tn 4 // Väike-Ameerika tn 38a elamumaa kinnistu.

2. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Eesmärk on tihendada kesklinna hoonestust asukohta otstarbalt ja suuruselt sobiva hoonemahuga ja kujundada Koidu tänava äärde korrastatud tänavasein ning kavandada miljöölale iseloomulik nurgalahendus.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud alal paikneb 1 elumumaa kinnistu suurusega 912 m².

Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistu ja Luha tn 4 // Väike-Ameerika 38a kinnistu vahele jääb 5m² suurune reformimata maa-ala. Maa-ala liidetakse Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistuga. Kavandatud kinnistu suurus 917m²

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritaval alal paiknev olemasolev korterelamu säilib, korterelamu on rekonstrueeritud ja kasutusluba on väljastatud, 09.03.2007.a. kasutusluba nr 6186. Olemasoleva korterelamu külge kavandatakse 62m² ehitusaluse pinnaga uus hoonemaht, kuhu planeeritakse sokiikorrusele ja 1. korrusele kohvik või äripind piirkonna elanike teenindamiseks ja teisele korrusele 1 korter.

Korrastatud hästitajutava tänavaseina kujundamiseks on hoonestusala tänavapoolne piir määratud krundi Koidu tänavapoolse piirini, samale sirgele Koidu tänava ääres olemasolevate hoonetega.

Hoonemahu suuruse määramisel on lähtutud piirkonna keskmisest hoonestustihedusest, eesmärgist kavandada piirkonda sobiv, tänavaruumis mitte domineerivad hoonemaht, mille ehitamise järel jääks insolatsiooni kestus lähialale jäävates eluruumides Eesti standardile vastavaks.

3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad:

Kinnistu 100% elumumaa sihtotstarve muudetakse 10% ärimaaks ja 90% elumumaaks.

❖ Pos nr 1 – Koidu tn 61 // Luha tn 2:

Krundi ehitusõiguses on määratletud:

- Magasini tn 23 krundi sihtotstarve: Ä 10% EK 90%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
- Hoone maapealse osa suurim lubatud ehitusalune pindala on 320 m²
maa-alune hoonestusala 114 m².
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 12,5 m
- Hoone korruselisus: 3 + 1 (3 + katusekorrus)

Planeeritud hoonesse on 18 kuni 2-toalist korterit, millele on kavandatud juurde üks 3- ja enamatoaline korter ja äriruumid suletud brutopinnaga kokku kuni 917 m².

Põhijoonis vt. Graafilise osa joonis DP-4

NÄITAJAD KRUNTIDE KAUPA

Hoonestusala pos. Nr.	Krundi aadress	krundi planeeritud suurus m ²	ehitusala pind m ²	täisehituse %	korruselisus (maks., vajadusel min.)	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve (vastavalt detailplaneeringu liigile)	maa sihtotstarve (vastavalt katastrüksuse liigile)	sihtotstarbe osakaal % (vastavalt katastrüksuse liigile)	suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastavalt katastrüksuse liigile)
1.	Koidu tn 61 // Luha tn 2	917m ²	320 (maapealne); 114 (maa-alune)	35%	4 / -1 12,5 m (22,80abs.h)	1	Ä EK	Ä E	Ä 10% EK 90%	917 m ² (maapealne): Ä 67m ² EK 850 m ² ; 114 m ² (maa-alune): Ä 62 m ² EK 52 m ²

3.4 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevad Koidu ja Luha tänav on asfaltbetoonkattega äärekiviga. Mõlemal pool sõiduteed paikneb asfaltbetoonkattega kõnnitee. Tänavalt kinnistule sissesõit üle kõnnitee on olemasolev allalastud äärekivi. Parkla kinnistul on välja rajatud. Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritud alale. Olevad insenerivõrgud paiknevad Koidu ja Luha tänaval asfaltbetoonkatte all ning kinnistut läbib soojatorustik ja kanalisatsioonitorustik.

Krundil maapinna kõrgust oluliselt ei muudeta. Säilib parkimisplats ja enamuses haljaspindadest.

Kinnistul tuleb rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemise meetmeid, et vähendada koormust ühisorustikule.

Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkiinnistule. Samuti tuleb sademeveed juhtida hoonest eemale. (VT: Seletuskirja punkt 4.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks).

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted. Asendusistutuse vajaduse arvutus

Haljastusliku hinnangu tegemiseks vajaliku dendroloogilise inventuuri viis läbi dendroloog Olev Abner 2014 aasta detsembris.

- Maha võetakse planeeritud äri- ja elumumaa (Ä10% / EK 100%) krundil planeeritavale hoonestusele liiga lähedale jääv 1 puu – kuldask IV väärtusklass. Likvideeritakse pos nr 22 sookase tüvetüügas (V väärtusklass). Ümber istutatakse kinnistul kuldsõstar (II väärtusklassi põõsas), harilik elupuu (III väärtusklassi põõsas), jaapani enelas (II väärtusklassi põõsas), Thunbergi kukerpuu (II väärtusklassi põõsas) ja läikiv tuhkpuu hekk (II väärtusklass).

Kinnistul on olemasolev parkla, mida käesoleval hetkel ka kasutatakse. Selline prakimislahendus on ka heaks kiidetud ehitusloaga nr 11501 28.06.2005 ehitise rekonstrueerimiseks.

(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD IX - väljavõte ehitusprojekti asendiplaanist).

Olemasoleva parkla suurus ei muudeta ja olemasolev hoovihaljastus enamuses säilib.

Et tagada kõrghaljastusele soodsamad kasvutingimused, on soovitatav veidi parkimisala nihutada, selletõttu peaks ka mõned põõsad ümber istutama. Juurde planeeritud krundisistest teede ja parkla ala rajada vett läbilaskvast katendist.

- Kuna planeeritaval kinnistul on piisavalt kõrghaljastust, siis asendusistutust kinnistule ei kavandata.
- Mänguväljaku asukoht on paigutatud olemasoleva parkla ja kõrghaljastuse vahele, ilmakaarte ja päiksesevalguse suhtes kõige soodsasse kohta. Mänguväljak on eraldatud olemasolevast parklast hekiga.

Planeeritud haljastatava ala osakaal 30%.

Olemasolev kõrghaljastuse osakaal on kinnistul 16%, samuti jääb kavandatav kõrghaljastusega ala osakaal 16%. Kuna krundi maa-alal paikneb olemasolev parkla ja rohkesti tehnovõrke, siis kõrghaljastust juurde istutada ei ole eriti võimalik. Samas on krundil rohkesti ka olemasolevat madalhaljastust (mitmesuguseid põõsaid), mis moodustavad omavahel ühtse rohelse keskkonna antud kinnistul.

Asendusistutuseks on tehtud arvutused, võttes aluseks dendroloogilist uuringut (koostas dendroloog Olev Abner) ja Tallinna Linnavolikogu määrusele 19.mai 2011 nr 17 "Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord" tingimusi.

Puude asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arvutus on tehtud vastavalt puu raieks ja hoolduslõikeks loa andmise tingimustele ja korrale.

Asendusistutuse kohustus määratakse raieloa haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

$$D \cdot \frac{k_1 + k_2 + k_3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus:

- 1) D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
- 2) k_1 – raiutava puuliigi koefitsient;
- 3) k_2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;
- 4) k_3 – raiepõhjuse koefitsient.

Puuliigi koefitsient – k_1 : 1) haruldast liiki või kaitsealused puud – 5,0; 2) väärtuslikud lehtpuud (kõik tamme liigid, harilik pöök, künnapu), väärtuslikud okaspuud (kõik männi, lehise liigid) ja leht- ja okaspuude vormid ja teisendid – 2,5; 3) väärtuslikud lehtpuud (kõik hobukastani, pärna ja pähklipuu liigid) ja teised okaspuud – 2,0; 4) enamkasutatavad või dekoratiivsed lehtpuud (saare, remmelga, viirpui ja vahtra liigid ning toominga võõrliigid, arukask, pooppuu, harilik jalakas, hõbehaab, sanglepp, must pappel ja sellega võrdsustatud liigid, hiina- ja kallaspappel) – 1,0; 5) kiirekasvulised või lühiealised lehtpuud (saarvaher, hall- ja värepp, harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik haab, raagremmelgas, loogapaju, soo- ja kuldkaas, berliini- ja palsamipappel) – 0,5.

Puu seisukorra koefitsient – k_2 : 1) eriti väärtuslik puu (I väärtusklass) – 5,0; 2) väärtuslik puu (II väärtusklass) – 2,5; 3) oluline puu (III väärtusklass) – 1,0; 4) väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) – 0,3;

Raiepõhjuse koefitsient – k_3 : 1) ehitusalune raie kaitstaval loodusobjektidel, puiesteel ja lastme hooldusintensiivsusega haljasalal – 5,0;

2) ehitusalune raie üldkasutatavas pargis ja haljasalal – 2,5; 3) muud ehitusalused raied – 0,7.

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos nr 2	Kuldkaas – IV väärtusklass	$(25+33) \times (0,5+0,3+0,7)/3=29$
Pos nr 22	Sookaas(tüvetüügas) – V väärtusklass	Asendusistutust ei arvutata
Pos nr 5	Kuldsõstar (põõsas) – V väärtusklass; Ümberistutatav põõsas	-
Pos nr 11	Läikiv tuhkpuu (hekk) – II väärtusklass Ümberistutatav hekk	-
Pos nr 13	Harilik elupuu "Smaragd" – III väärtusklass Ümberistutatav põõsas	-
Pos nr 14	Jaapani enelas (põõsas) – II väärtusklass Ümberistutatav põõsas	-
Pos nr 15	Thunbergi kukerpui – II väärtusklass Ümberistutatav põõsas	-
Kokku asendusistutikuid		29 haljastuse ühikut

Kokku likvideeritakse 1 puu:

- 1 IV väärtusklassi puud – jääb planeeritud hoonestusalale liiga lähedale.
- 1 V väärtusklassi kase tüvetüügas – asendusistutust ei arvutata.

Märkus: Esialgselt arvutustest järeldub, et asendusistutusteks on vaja 29 haljastuse ühikut. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks Tallinna Linnavolikogu 19.mai 2011 nr 17 määruse "Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord" lisas 3 toodud tabeli järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse. Sobivad asenduspuude liigid on andnud dendroloog, vt haljastuse hinnangut.

Arvutusega saadud kompenseerimiseks vajalike haljastuse ühikute arv on esialgne ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Heakorra tagamise põhimõtted:

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda kahjustavaid ja saastavaid tegevusi. Planeeringus kavandatakse Olemasoleva korterelamu külge uus hooneosa, kuhu planeeritakse soklikorrusele ja 1. korrusele kohvik (äripind) piirkonna elanike teenindamiseks ja teisele korrusele 1 korter.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Jäätmekäitlus toimub vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 – "Tallinna jäätmehoolduseeskiri." § 16. Nõuded jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele:

- Jäätmekontrineri asukoht on olemasolev, Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistu õuealal.
- Mahuti on paigutatud kinnistule aiaga piiratud alale, mahutid paigaldada katusealusesse. Jäätmemahutid ei ole tänavalt vaadeldavad. Jäätmevedajale tuleb tagada mahuti tühjendamise ajaks sissepääs.

Katusealune prügikonteinerile on kavandatud nii, et konteiner ei oleks tänavalt vaadeldav, kasutada miljöösse sobivaid arhitektuurivõtteid.

Planeeritud hoonemaht paikneb Koidu ja Luha ristmikul. Teisele poole tänavat paiknevad elamud jäävad piisavalt kaugemale. Planeeritud hoonemaht ei halvenda üle tänava jäävate elamute insolatsioonitingimusi.

Normitud insolatsioonitingimuste tagamiseks lähtuda hoone projekteerimisel Eesti standardist EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

3.6 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeringualas on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud nii Koidu tänaval kui ka Luha tänaval. Luha tänavalt on olemasolev juurdepääs autodele Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistule, juurdepääs säilib. Uue hoonemahu varustamine insenerivõrkudega toimub läbi olemasoleva hoone, millel on olemas võrguühendused.

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt väljastatud tehnilised tingimused PR/1460105-1 11.12.2014.a.

Vesi:

Kinnistu olmeveevarustus (1,0 l/s) on olemasolev, ühendus Koidu tn d150mm ühisveetorustikust, olemasolev ühendus säilib. Planeeritud kinnistul on olemasolev omaette vee liitumispunkt ühisveetorustikust, mis paikneb transpordimaal 1m kinnistu piirist Koidu tänava maa-alal. Kinnistule on välja ehitatud d90mm veeühendus.

Kanalisatsioon:

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne. Kinnistu reovee kanaliseerimisel on eelvooluks Luha tn d500mm ühiskanalisatsioonitorustik.

Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistul on olemasolev d160mm kanalisatsioonitorustik. Olemasolev ühendus säilib. Olemasolev liitumispunkt paikneb Luha tänava maa-alal.

Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistut läbi kanalisatsioonitorustik kuni Koidu tn 63 hooneni. Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistule määratakse servituudi vajadusega ala kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega 4m Koidu tn 63 kinnistu kasuks.

Tuletõrje:

Välisulekustutusvesi (10 l/s) saadakse Koidu-Saturin-Luha tänava ristmikul olevast hüdrandist.

Sademevee kanalisatsioon:

Kinnistute sademevesi immutatakse pinnasesse omal kinnistul, vältida tuleb sademevete valgumist naaberkinnistutele. Osalislet on sademevesi ka suunatud ühiskanalisatsioonitorustikku (olemasolev olukord, mis säilib).

3.6.2 Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud vastavalt AS Tallinna Küte tehniliste tingimustele 15.12.2014 nr 21300-01-14/61 Ühendatav summaarne soojakoormus 0,285 MW (olemasolev hoone + juurdeehitav osa).

Soojakoozumused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Detailplaneeringuga haaratud maa-alal ja selle vahetus läheduses paiknevad AS Tallinna Küte kuuluvad kaugküttetorustikud:
 - maa-alune r/b kanalis paiknev soojatorustik DN50 kambri U32-2 ja Koidu tn 63 hoone vahel;
 - kambri U32-3 algav Koidu 61 soojusega varustav eelisoleeritud harutorustik DN50 koos teenindussõlmega.

Soojusandja parameetrid:

- maksimaalne rõhk soojavõrgus katsetuste ajal 1,6 Mpa;
- maksimaalne temperatuur: 130°C

Ühenduskoht kaugküttevõrguga jääb endiseks.

Objekti soojavarustus on olemasolev ja ei vaja ümberprojekteerimist.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 2.juuli 2002 määrusega nr 213 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”.

kehtestatud kaugküttevõrgu kaitsevööndite ning nendega seotud kitsendustega.

Soojatorustiku kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustikku.

3.6.3 Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamiseks planeeritud maa-alal on AS Eesti Telekom väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23557469 09.12.2014

Planeeritava alaga, Koidu tn 61 // Luha tn 2, piirneb AS Eesti Telekom-ile kuuluv sidekanalisatsioon Koidu tn ja Luha tn ääres. Olemasoleva hooneni on välja ehitatud sidekanalisatsiooni sisend sidekaevust nr 2519. Planeeritud hoone juurdeehitusele on kavandatud ühendus läbi olemasoleva hoone. Sisend sidekaevust nr 2519 säilib.

Samas jääb olemasolev 3-avaline sidekanalistatsioon liiga lähedale planeeritavale hooneosale. Sidekanalisatsioon tõstetakse ümber 2,0m kaugusele hoonest, sidekaevust nr 2518 kuni sidekaevuni nr 2519.

Tööjooniste raames tuleb koostada kaablite ümberlülitamise skeem.

3.6.4 Elektrivarustus

Käesoleva lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regioon poolt välja antud tehnilised tingimused 15.12.2014 nr 226009.

Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:

- o toitealajaam – Endla 110/35/6
- o toitefiider – 607:ENL
- o jaotusalajaam – 4825:(Kesklinn)

Planeeritud elektrivarustus:

Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistul paikneb olemasoleva hoone kõrval jaotus- ja liitumiskilp. Kuna planeeritav hoonemaht on kavandatud sellele alale, tõstetakse jaotus- ja liitumiskilp(3x80A) ümber planeeritud uue hoonemahu kõrvale.

Tehnovõrkude ja –rajatiste ümberpaigutamise seadusest reguleerib asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15² lg 4. Eelnimetatud seaduse sätte kohaselt saab kinnisasja omanik taotleda tehnorajatiste ümberpaigutamist, kusjuures ümberpaigutamise kulud kannab kinnisasja omanik.

Jaotus- ja liitumiskilp paikneb krundi piiril, detailplaneeringuga määratakse Koidu tn 61 // Koidu tn 2 kinnistule servituudi vajadusega ala jaotus- ja liitumiskilbile kaitsevööndiga 2m trassivaldaja kasuks. Jaotus- ja liitumiskilp peab olema tänavalt teenindatav.

Olemasolevad kaablid kaevatakse lahti ning ühendatakse ümber.

Käesolev lahendus on põhimõtteline.

Võrgu ümberehituseks tuleb sõlmida Elektrilevi OÜ-ga Võrgu lisateenuse leping. Teenustasu sisaldab kõigi vajalike tööde tegelikke kulusid. Peale võrgu lisateenuse lepingu sõlmimist ja teenustasu esimese osamakse tasumist, Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab MP kaablid 17241 (A240) jätkumuhviga kaablite pikendamisel olemasolevasse jaotuskilpi (19496JK) uues asukohas.

VT: DETAILPLANEERINGU LISAD IV - Võrguvaldajate tehnilised tingimused(9 lehel)

3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted ning parkimiskohtade vajaduse arvutus

3.7.1. Liiklus

Lähitänavatel on kahe-suunaline liiklus, v.a. Väike-Ameerika tänaval Tehnika tn. ja Luha tn. vahelisel lõigul ning Luha tänaval ja Saturni tänaval Väike-Ameerika tänava ja Tehnika tänava vahelisel lõigul. Koidu, Luha ja Väike-Ameerika tänavatel mõlemal pool kulgeb jalgte. Kvartalit ümbritsevatel tänavatel on suhteliselt väike liikluskoormus.

Autotranspordi juurdepääs planeeritavale alale on võimalik sõites Tehnika tänavalt Väike-Ameerika tänavale ja sealt Koidu tänavale või siis Luha tänavale või sõites Pärnu maanteelt Väike-Ameerika tänavale ja sealt Luha või Koidu tänavale.

Piirkonna tänavavõrku ja liikluskorraldust planeeringus ei muudeta. Kinnistul on olemasolev juurdepääs autodele sissepääsuga Luha tänavalt, jalakäijatele olemasolev sissepääs Koidu tänavalt. Uue hoonemahu juurde on kavandatud jalakäijatele uus juurdepääs.

3.7.2 Parkimine

Olemasolevas korterelamus paikneb 18 väikest korterit, parkimist mahub kinnistule 12 parkimiskohta.

Parkimiskohtade arv ei vasta Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 a otsusele nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“.

Samas on Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistu omanike vahel sõlmitud notariaalne leping nr 5620, § 3: Kaasomandis oleva asja valdamise ja kasutamise korra kokkuleppe muutmine. Vastavalt § 3.1.2 kohalselt jäävad ainult 5 kinnistu maa-alal paiknevad parkimiskohta olemasolevas korterelamus (18 korterit) paiknevate korterite kasutusse. Ülejäänud parkimiskohad jäävad kavandatava juurdeehituse otstarbeks.

VT: DETAILPLANEERINGU LISAD VIII - Planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped (Väljavõte lepingust 5620, 4 lehel)

20.06.2011 on Arhitektuuribüroo Pilter ja Taras OÜ koostanud Koidu tn 61 // Luha tn 2 korterelamu laienduse eskiisprojekti projekteerimistingimuste taotlemiseks, sarnase hoonemahu rajamiseks, mis käsitletud käesoleva projektiga. Eskiisprojekt on kooskõlastatud:

- Tallinna Transpordiameti Liikluskorralduse osakonna poolt 25.07.2011;
- Tallinna Keskiinna Valitsuse poolt 25.07.2011;
- Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti poolt 06.07.2011

Varasem detailplaneeringu eskiisilahendus, koostanud OÜ Hendrikson & Ko 08.02.2013 (Tellijaks OÜ Real Kinnisvara), on kooskõlastatud Koidu tn 61 // Luha tn 2 kaasomanike poolt.

VT: DETAILPLANEERINGU LISAD VIII - Planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped (Varasemad kooskõlastused, 4 lehel)

Planeeringualal on tagatud 12 parkimiskohta õue alal. Parkla mõõtmed on määratud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Kinnistu nimetus	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Koidu tn 61 // Luha tn 2	Ärimaa 10% Elamumaa 90% – Ä10%: 62m ² maa-pealset brutot EK 90%: 1 uus korter 3-ja enam toaline;	62 / 120 = 0,5 ehk 1 1 x 1 = 1	20	12

18 kuni 2-toalist olemasolevat korterit	18 x 1 = 18
---	-------------

Detailplaneering ei ole arengukavaga kooskõlas.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 a otsusele nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“. Punkt 4.1.10 Parkimisnormatiivi ei rakendata parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust, või riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljööväärtslikul hoonestusalal.

3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Olemasolevat kinnistut läbib soojatorustik ja kanalisatsioonitorustik, kaitsevööndiga 4 m. Kinnistul asub jaotus-ja liitumiskilp kaitsevööndiga 2 m seadmest.

- Pos nr 1 – Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistule määratakse:
 - Servituudi vajadusega ala olemasolevale kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega 4m Koidu tn 63 kinnistu kasuks.
 - Servituudi vajadusega ala olemasolevale soojatorustikule koridori laiusega 4m trassivaldaja kasuks.
 - Servituudi vajadusega ala olemasolevale madalpingekaablile koridori laiusega kuni 0,8m trassivaldaja kasuks.
 - Servituudi vajadusega ala ümbertõstetavale jaotus-ja liitumiskilbile, kaitsevööndiga 2m seadmest trassivaldaja kasuks.
 - Servituudi vajadusega ala 0,5m² Luha tn 4// Väike-Ameerika tn 38a kinnistu kasuks(olemasoleva hoone alune maa)

3.9 Tuleohutusnõuded

Planeeringu kavandamisel on lähtutud järgmistest tuleohutuse normdokumentidest:

- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded“.
- Siseministri 08.09.2000 a määrus nr 55 „Tuleohutuse üldnõuded“.
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Kasutusviis: olemasolev hoone I kasutusviisiga ehitise (korterelamu), millele lisatakse uus maht, millel on IV või V kasutusviis ja I kasutusviis. Täpsem kasutusviis täpsustatakse ehitusprojektiga.

Tulepüsimisklass: TP2

Välistulekustutusvesi (10 l/s) saadakse Koidu-Saturin-Luha tänava ristmikul olevast hüdrantist.

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tagada piisav juurdepääs hoonele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrjeautodel on pääs hooneni kahelt küljelt ja päästemeeskonnal kogu hoone perimeetri ulatuses.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkinnistu hooneteni, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Olemasolev Koidu tn 61 // Luha tn 2 hoone paikneb Koidu tn 63 kinnistu piirist 1,4 m kaugusel. Olemasolev Koidu tn 63 hoone paikneb kinnistu piiril ja on tulemüüri Koidu tn 61 // Luha tn 2 hoone poolt.

Uue hoonemahu projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hoone äri-ja elamumaa krundil projekteerida TP2 tulepüsimisklassiga.
- Juurdepääsutee laius minimaalselt 3,5m

3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele, mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.

Kuna planeeritud maa-ala paikneb Tallinna üldplaneeringu järgi korruselmute alal ning antud detailplaneering vastab ka teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ nõuetele, siis võib ühe uue hoonemahu juurde kavandamist pidada antud piirkonnale sobivaks.

Kavandatud hoone jääb suuruselt piirkonna keskmiste hulka ega muutu tänavaruumis domineerivaks. Planeeritud krundi hoonestustihedus on 1,0, mis vastab teemaplaneeringule. Vastavalt teemaplaneeringule „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ nõuetele on määratud piirkonnas maksimaalseks hoonestustiheduseks 1,0. Olemasoleva hoone korruselisus on kuni 4 korrust (3+katusekorrus), hoone kasutusluba on väljastatud 09.03.2007.a. kasutusluba nr 6186, planeeritud uue hoonemahuga olemasolevat korruselisust ei ületata.

Korrastatud tänavaseina kujundamiseks on hoonestusala tänavapoolne piir määratud ümbritsevate hoonete paiknemise järgi kruntide Koidu tänavapoolse piirini ja määratud on ehitusjoon.

Määratud on arhitektuurinõuded, mis tagavad hoone sobivuse miljöösse.

Tihendatakse kesklinna hoonestust asukohta otstarbalt ja suuruselt sobiva hoonega ning kujundatakse Koidu tänavale korrastatud tänavasein.

Planeeringuga luuakse võimalused täiendava eluruumi ja äripinna planeerimiseks linnakeskuse vahetus läheduses asuvasse piirkonda, mis võimaldab kasutada erinevaid teenuseid isiklikku transporti kasutamata ja avaldab seeläbi positiivset mõju linna liiklusele. Äripind on mõeldud piirkonna elanike teenindamiseks.

Planeeringuga on ette nähtud võtta seni kasutamata maa-ala kinnistul kasutusele.

VT. DETAILPLANEERINGU LISAD: Nr X – Illustratsioon

4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

❖ Pos nr 1 – Koidu tn 61 // Luha tn 2:

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 35%
- Ehitusjoon 0m kinnistu Koidu tänavapoolsest piirist, vastavalt teemaplaneeringule „Tallinna Kesklinna miljööväärtslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine“.
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 12,5m (abs. h=22,80 m)
- Katuse kalle: 30° - 45°
- Hoonestusviis: lahtine
- Maksimaalne korterite arv: olemasolevaid kortereid 18 + 1 juurde kavandatav korter
- Uue hoonemahu soklikorrus võib olla kuni 1,7m kõrgusel maapinnast, vastavalt piirkonnas olemasolevale olukorrale (olemasolevatel hoonetel Koidu tänava ja Luha tänava ääres erikõrgustel asetsevad soklid).
- Kujundada miljööalale iseloomulik nurgalahendus.
- Välisviimistlus: betooni, klaas, paekivi, tellis, krohv, puit.
- Lähtuda hoone välisviimistlusmaterjalide valikul antud Uus-Maailma asumi miljööväärtslikule piirkonnale omastest tavadest.

Hoone välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki, rullkatet (välja arvatud lamekatuse korral), kärjekujulist ruberoidkatet jne.

4.2 Rajatiste ehitus ja kujundusnõuded

Projekteerida piirdeaed kuni 1,5 meetri kõrguse puitlippaiana. Piirdeaeda Koidu tänava ja Luha tänava ristmiku pool haljasalal ei planeerita.

Prügikonteineri asukoht ei tohi olla tänavalt vaadeldav, varjata prügikonteinerid kasutades miljöösse sobivaid arhitektuurivõtteid.

4.3 Olemasolevate hoonete lammutamise või ümberehitamise nõuded

Olemasolev Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistu hoone säilib.

4.4 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

- **TALLINNA KESKKONNAAMET** kooskõlastas detailplaneeringu ja esitas järgmise lisatingimuse:
- korterelamu juurdeehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaamtiga.

NÕUDED EHITUSPROJEKTILE TEHNOVÕRKUDE OSAS:

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline.

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.

- **Elektrilevi OÜ Arendus-ehitusosakond** on detailplaneeringu koostanud tingimustel, et tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- **AKTSIASELTS TALLINNA VESI** on detailplaneeringu koostanud tingimustel, et Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistut läbivale kanalisatsioonitorustikule seada notariaalne servituut Koidu tn 63 kinnistu omaniku kasuks.
Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- **AS Eesti Telekom**

- **AS Tallinna Küte** on detailplaneeringu koostanud tingimustel, et üksikute objektide soojavarustuse projekteerimiseks taotleda AS Tallinn Küte konkreetsed tehnilised tingimused.

Järgnevate projekteerimistaadiumite (hoonete ja tänavate tehnovõrkude ehitusprojektide) koostamiseks taotleda võrgu valdajate tehnilised tingimused ja tööjoonised kooskõlastada võrgu valdajatega.

4.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Tuleohutusnõuded

Uue hoonemahu projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hoone äri- ja elamumaa krundil projekteerida TP2 tulepüsivusastmega.
- Juurdepääsutee laius minimaalselt 3,5m

Nõuded heakorra tagamiseks

- Kinnistul tuleb rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemise meetmeid, et vähendada koormust ühisorustikule. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule. Samuti tuleb sademeveed juhtida hoonest eemale.

- Kavandatava hoone ümbrus tuleb pimedal ajal valgustada, kasutades selleks nt liikumisanduriga õuevalgustust. Soovituslik on kasutada valvesignalisatsiooni, turvafirmade teenuseid ja liitumist organiseeritud naabrivalvega.

- Normitud müratasemete tagamiseks lähtuda hoone projekteerimisel Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

- Normitud insulatsioonitingimuste tagamiseks lähtuda hoone projekteerimisel Eesti standardist EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

- Hoone ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 “Linnatänavad” tabeli 9.13 nõuetele.

- Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti standardi EVS 778:2001 "Ilupuude ja põõsaste istikud" nõuetele. Standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte.

- Planeeritud mänguväljak ja krundisisene rekreatsiooniala on soovitatav eraldada parklast hekiga.

- Ehitusprojekti lisada haljastusprojekt.

Kinnistul paiknevate puude/põõsaste kaitsemeetmed ehitustööde ajal:

- Ehitustööde kujasse (kuni 5m) jäävate haljastusobjektidele tagada vajalikud kasvutingimused.
- Vajadusel katta puu tüved vastavate kaitse piiretega. (puit piirded).
- Ehitus- materjali ja jäätmete paigutamisel kinnistul jälgida, et jäätmete ja haljastuse vaheline kuja ei oleks väiksem, kui 1,5 m.
- Kinnistul paiknevatele põõsastele näha ette kaitse tara, et vältida põõsaste kahjustumist ehitustööde käigus.
- Ehitustööde käigus mitte teha kaevetöid puude/põõsaste juurestiku kaitse tsoonis. Juhul, kui kaevetööd on vajalikud, siis teha need käsitsi.
- Välistrasse mitte planeerida puude kasvualale. (Eesti standard EVS 843:2003 “Linnatänavad“).
- Kõvakattega sõiduteed peavad olema puu tüvest vähemalt 2 m kaugusel, kõnniteed 1m kaugusel

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrusele nr 32 “Tallinna linna kaevetööde eeskiri” § 24 Haljastuse kaitse:

(1) Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega, rajatakse tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel.

(2) Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga.

(3) Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitse ning kaevetöö teha kas käsitsi või kinnisel viisil sügavamal kui 1m.

- (4) Tehnovõrkude paigaldamist segavate üle 4cm läbimõõduga puujuurte läbilõikamine kooskõlastatakse Keskkonnaametiga. Peenemad juured lõigatakse läbi sirgelt terava lõikevahendiga.
- (5) Kuivaperioodil kastetakse kahjustatud juurtega puid ning paljastunud juured kaetakse kuivamise vältimiseks.
- (6) Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal kaetakse maapind viisil, mis välistab pinnase tihenemise.
- (7) Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid Tallinna Keskkonnaameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel.

Varemkooritud huumusmuld kasutada ära planeeritud krundi haljastamisel.

5. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

5.1 Vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele:

- Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering:
Planeeritud maa-ala Tallinna linna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarbeks on määratud korruselamute ala, põhiselt kahe- ja enamkorruseliste korterelamute ala, kus võib paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teeningusettevõtted; garaažikoperatiivid jm.
Kavandatud on Magasini tn 23 krundile kuni 4-korruseline mitme korteriga elamu.
Detailplaneering vastab Tallinna linna üldplaneeringule.
- Tallinna Linnavolikogu 16. aprill 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneering "Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine".
Võrdlus Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistu detailplaneeringuga.

	Teemaplaneering	Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistu detailplaneering
Ehituspiirkond nr 4 ; arenguala		
Suurim lubatud hoonestustihedus	1,0	1,0
Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	3 + 1 (3 + katusekorrus)	Olemasolev hoone: 3 + 1 (3 + katusekorrus); Kavandatud uus hoonemaht: 2+1(2 + katusekorrus);
Maksimaalne hoonestuse %	40%	35%
Maksimaalne hoonete arv krundil (v.a abihooned)	2	1
Haljastatava ala osakaal	30%	30%
sh kõrghaljastusega ala osakaal	20%	16%

(VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD IX - Planeeritava ala olemasoleva olukorra kirjeldus, kontaktvõõndi analüüs ja järeldus - Väljavõte teemaplaneeringust "Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine"*)

Detailplaneering vastab teemaplaneeringu enamus nõuetele. Olemasolev kõrghaljastuse osakaal on kinnistul 16%, samuti jääb kavandatud kõrghaljastusega ala osakaal 16%. Kuna krundi maa-alal paikneb olemasolev parkla ja rohkesti tehnovõrke, siis kõrghaljastust juurde istutada ei ole eriti võimalik. Samas on krundil rohkesti ka olemasolevat madalhaljastust (mitmesuguseid põõsaid), mis moodustavad omavahel ühtse rohelise keskkonna antud kinnistul.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Tallinna Keskkonnaamet (VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta*).

- Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014:

Detailplaneering ei ole arengukavaga Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006-2014 kooskõlas (VT: *seletuskirja punkt 3.7.2 Parkimine*).

Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistu omanike vahel on sõlmitud notariaalne leping nr 5620, § 3: Kaasomandis oleva asja valdamise ja kasutamise korra kokkuleppe muutmine. Vastavalt § 3.1.2 kohalselt jäävad ainult 5 kinnistu maa-alal paiknevat parkimiskohta olemasolevas korterelamus (18 korterit) paiknevate korterite kasutusse. Ülejäänud parkimiskohad jäävad kavandatava juurdeehituse otstarbeks.

(VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD VIII - Planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped (Väljavõte lepingust 5620, 4 lehel)*)

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Tallinna Transpordiametiga (VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta*).

- Tallinna Linnavolikogu 27.mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuste piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”:

Detailplaneeringus on arvestatud Tallinna Linnavolikogu määrusega 27.mai 2004 nr 19 (VT: seletuskirja punkt 3.6.2 Soojusvarustus). Hoonete soojusvarustus on lahendatud olemasoleva kaugkütte baasil. Detailplaneeringu tehnoorkude lahendus on kooskõlastanud AS-iga Tallinna Küte(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

- Tallinna Linnavalitsuse 3.mai 2006 määrusega nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord”:
Detailplaneeringu alal tegi haljastusliku hinnangu tegemiseks vajaliku dendroloogilise inventuuri dendroloog Olev Abner 05.12.2014(VT: Seletuskirja punkt 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted. Asendusistutuse vajaduse arvutus;DETAILPLANEERINGU LISAD VI – Dendroloogiline inventeerimine)
Detailplaneeringus on arvestatud Tallinna Linnavalitsuse määrusega 3.mai 2006 nr 34.

- Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 “Tallinna jäätmehoolduseeskiri”:
Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Jäätmekäitlus toimub vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28– “Tallinna jäätmehoolduseeskiri. “
Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisiseselt õue alal katusealusesse. Katusealune prügikonteinerile on kavandatud nii, et konteiner ei oleks tänavalt vaadeldav, kasutada miljöösse sobivaid arhitektuurivõtteid.

- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 “Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord”:
Asendusistutuse arvutused on tehtud vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele 19.mai 2011 nr 17 “Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord” peatükk 3 § 14. Aluseks on võetud dendroloogiline uuring (koostas dendroloog Olev Abner). (VT: seletuskirja punkt 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted. Asendusistutuse vajaduse arvutus)

- Tuleohutuse seadus:
Detailplaneeringus on arvestatud tuleohutuse seadusega.
(VT. Seletuskirja punkt 3.9 Tuleohutusnõuded)

- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded:
Uue hooneosa asukohat on valitud naaberhoonete tuleohutuskujasid silmas pidades. Olemasolev Koidu tn 61 // Luha tn 2 hoone paikneb Koidu tn 63 kinnistu piirist 1,4 m kaugusel. Olemasolev Koidu tn 63 hoone paikneb kinnistu piiril ja on tulemüüriga Koidu tn 61 // Luha tn 2 hoone poolt. Olemasolevale hoonele liidetakse juurde uus planeeritav hooneosa. Tagatud ka päästemeeskonna juurdepääs hoonetele.
Detailplaneering vastab tuleohutusnõuetele.
(VT. Seletuskirja punkt 3.9 Tuleohutusnõuded)

- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest:
Normitud müratasemete tagamiseks on määratud nõue lähtuda hoone projekteerimisel Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”(VT:4.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks).

- Eesti standard EVS 843:2003 Linnatänavad:
Detailplaneeringu lahendus vastab Eesti standardile EVS 843:2003 Linnatänavad(VT: Seletuskirja punkt_3.7.2 Parkimine). Detailplaneering on kooskõlastatud Tallinna Transpordiametiga(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine:
Lähikümbruse tänavad on väljakujunenud struktuuriga ning rahuliku liiklusega, mida kasutavad peamiselt piirkonna elanikud. Kinnistul on juba olemasolev piirdeaed, prügikonteinerite asukoht on aiaga piiratud alal. Parkimiskohad krundil on hoone lähedal piiratud territooriumil, mis raskendab tunduvalt autode ärandamist või vargusi neist.
Detailplaneeringu lahendus vastab Eesti standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

- Eesti standard EVS 894:2008 / A1:2010 “Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”:
Normitud insulatsioonitingimuste tagamiseks on määratud nõue lähtuda hoone projekteerimisel Eesti standardist

- EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

(VT:4.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks). Hoone asukoht on valitud selliselt, et ta ei varjutaks naaberelamuid.

- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”:

Välisest tuletõrjevesi (10 l/s) saadakse Koidu-Saturin-Luha tänava ristmikul olevast hüdrantist.

Detailplaneering vastab Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”:

(VT. Seletuskirja punkt 3.9 Tuleohutusnõuded)

- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”:

Detailplaneering vastab Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”(VT. Seletuskirja punkt 3.9 Tuleohutusnõuded).

5.2 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:

- AKTSIASSELTS TALLINNA VESI 11.12.2014 tehnilised tingimused PR/1460105-1:

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas.

Detailplaneering on kooskõlastatud AKTSIASSELTSiga TALLINNA VESI 11.02.2015 PR/1460105-3

(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

- AS Tallinna Küte 15.12.2014 tehnilised tingimused nr 21300-01-14/61:

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud AS-iga Tallinna Küte 23.02.2015.a. nr DP15/08 (VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

- AS Eesti Telekom 09.12.2014 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23557469:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni 15.12.2014 tehnilised tingimused nr 226009:

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud

Elektrilevi OÜ-ga 04.02.2015 nr 6508728407

(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

VT: DETAILPLANEERINGU LISAD III Võrguvaldajate tehnilised tingimused.

5.3 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud:

- Koidu tn 61 // Luha tn 2 ala puittaimestiku haljastuslik hinnang – koostas dendroloog Olev Abner 05.12.2014:

Dendroloogi ettepanekutega on arvestatud. Väärtuslikud puud säilitatakse.

(VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VI – Dendroloogiline inventeerimine)

5.4 Tallinna Linnavalitsuse 15.oktoober 2014 korralduses nr 1536-k “Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine” esitatud lisanõuete täitmine detailplaneeringu koostamisel:

- 5.4.1 Hoonestusala on määratud selliselt, et ehitusprojekti oleks võimalik kavandada miljöõalale iseloomulik

nurgalahendus (VT: Seletuskirja punkt 4.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded);

- 5.4.2 On määratud nõue projekteerida piirdeaed kuni 1,5m kõrguse puittippaiana (VT: Seletuskirja punkt 4.2 Rajatiste ehitus ja kujundusnõuded). Piirdeaeda Koidu tänava ja Luha tänava ristmiku poole ei planeerita.

- 5.4.3 Mänguväljaku asukoht on paigutatud olemasoleva parkla ja kõrghaljastuse vahele, ilmakaarte ja päikseseevalguse suhtes kõige soodsasse kohta. Mänguväljak on eraldatud olemasolevast parklast hekiga.

(VT: Seletuskirja punkt 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted. Asendusistutuse vajaduse arvutus)

- 5.4.4 Haljastus on tagatud 30% krundi pinnast. Kõrghaljastust 20% ei ole tagatud - olemasolev kõrghaljastuse osakaal on kinnistul 16%, samuti jääb kavandatav kõrghaljastusega ala osakaal 16%. Kuna krundi maa-alal paikneb olemasolev parkla ja rohkesti tehnovõrke, siis kõrghaljastust juurde istutada ei ole eriti võimalik. Samas on krundil rohkesti ka olemasolevat madalhaljastust (mitmesuguseid põõsaid), mis moodustavad omavahel ühtse rohelise keskkonna antud kinnistul.

(VT: Seletuskirja punkt 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted. Asendusistutuse vajaduse arvutus)

- 5.4.5 Kinnistul on olemasolev parkla(sillutatud ala), mida käesoleval hetkel ka kasutatakse. Selline prakimislahendus on ka heaks kiidetud ehituslooga nr 11501 28.06.2005 ehitise rekonstrueerimiseks.

(VT. DETAILPLANEERINGU LISAD IX – planeeritava ala olemasoleva olukorra kirjeldus, kontaktvööndi analüüs ja järelus - väljavõte ehitusprojekti asendiplaanist).

Olemasoleva parkla suurus ei muudeta ja olemasolev hoovihaljastus enamuses säilib.

Et tagada kõrghaljastusele soodsamad kasvutingimused, on soovitatav veidi parkimisala nihutada, selletõttu peaks ka mõned põõsad ümber istutama. Juurde planeeritud krundisest teede ja parkla ala rajada vett läbilaskvast katendist. Säilivad väärtuslike puude kasvutingimused.

(VT. DETAILPLANEERINGU LISAD IX – planeeritava ala olemasoleva olukorra kirjeldus, kontaktvööndi analüüs ja järelus - väljavõte ehitusprojekti asendiplaanist).

- 5.4.6 Kuna krundi maa-alal paikneb olemasolev parkla ja rohkesti tehnovõrke, siis kõrghaljastust juurde istutada ei ole eriti võimalik. Samas on krundil rohkesti ka olemasolevat madalhaljastust (mitmesuguseid põõsaid), mis moodustavad omavahel ühtse rohelse keskkonna antud kinnistul. Asendusistutust kinnistule ei kavandata
(VT: Seletuskirja punkt 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted. Asendusistutuse vajaduse arvutus).
- 5.4.7 On määratud nõue, et kinnistul tuleb rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemise meetmeid, et vähendada koormust ühisorustikule. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule. Samuti tuleb sademeveed juhtida hoonest eemale (VT: Seletuskirja punkt 4.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks).
- 5.4.8 On määratud nõue, et prügikonteineri asukoht ei tohi olla tänavalt vaadeldav, varjata prügikonteinerid kasutades miljöösse sobivaid arhitektuurivõtteid.
(VT: Seletuskirja punkt 4.2 Rajatise ehitus ja kujundusnõuded).

5.5 Muudatused võrreldes DP eskiislahendusega

Detailplaneeringu lahendust võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega ei ole eriti muutunud. Kohendatud on hoonestusala, et ehitusprojekti oleks võimalik kavandada miljööalale iseloomulik nurgalahendus.

Tallinna Kesklinna Valitsuses toimunud detailplaneeringu eskiisi avalikul arutelul osalesid ka Koidu tn 63 elanikud. Koidu tn 61 // Luha tn 2 kinnistu detailplaneeringu kohta elanikel vastuväiteid ei olnud.