



Hipodroomi korterelamud muudatusprojekt
EELPROJEKT

Address:
Merimetsa tee 8/1, Merimetsa tee 8/2, Merimetsa tee 8/3, Merimetsa tee 8/4,
Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Tellija:
Hipodroomi Development OÜ
Jõe 4a, Tallinn
Esindaja:
Ott Ottis
Ott@reterra.ee
Tel. +372 54 53 9311

Projekteerija:
PIN Arhitektid OÜ
reg nr:12073665
MTR: EEP002107
Vastutav pädev isik: Neeme Tiimus,
Volitatud arhitekt 7
neeme@pinarhitektid.ee
Töö nr: 286
8. aprill 2026

SISUKORD

1. ÜLDOSA.....	3
1.1 PROJEKTI JA SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS	3
2. TEHNILISED ANDMED	3
3. TULEOHUTUS	7
4. MUUDATUSTE NIMEKIRI	8
4.1 Merimetsa tee 8/1 ja Merimetsa tee 8/2	8
4.2 Merimetsa tee 8/3 ja Merimetsa tee 8/4	8
4.3 Merimetsa tee 6/ Merimetsa tee 8 parkla.....	9

1. ÜLDOSA

1.1 PROJEKTI JA SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS

Käesolev arhitektuurne muudatusprojekt on koostatud Merimetsa tee 8 kinnistule projekteeritud korterelamutele. Hoonetele on väljastatud 16.07.2024 ehitusluba nr 2412271/04978.

Muudatusprojekti eesmärgiks on kajastada ehitusprojekti arhitektuurse osa projekteerimise käigus toimunud muudatusi võrreldes ehitusloa saanud projektiga.

Muudatusprojekt on koostatud eelprojekti mahus. Muudatusprojekti on kajastatud punktid, mis võrreldes ehitusloa saanud projektiga on muutunud.

Muudatusprojekt vastab detailplaneeringuga kehtestatud nõuetele. Projekt on kooskõlas kehtivate normatiivaktidega, vastab tuleohutuse ja keskkonnaohutuse nõuetele ning tagab ohutuse.

2. TEHNILISED ANDMED

Täpsustatud on punasega märgitud tehnilised andmed allolevates loeteludes.

Kinnistu aadress:	Merimetsa tee 8/1, Merimetsa tee 8/2, Merimetsa tee 8/3, Merimetsa tee 8/4 Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Projekteeritud hoone kasutusotstarve:	11222; Muu kolme või enama korteriga elamu
Maa-aluse osa maht:	19 023,4 m ³ (1.etapis)
Tehnopind:	maa-all parklas ainult krundi piiridesse – 256,1 m ²
Hoone tulepüsisivusklass:	TP-1

Merimetsa tee 8/1:

Ehitisealune pind:	297,9 m ²
Maapealse osa alune pind:	297,9 m ²
Maapealse osa korruste arv:	5
Maa-aluse osa korruste arv:	2
Absoluutkõrgus:	+23,03 m
Kõrgus:	17,5 m
Pikkus:	21,0 m
Laius:	16,1 m
Suletud netopind:	maapealne – 1015,9 m ²
Kõetav pind:	maapealne – 1015,9 m ²

Maapealse osa maht:	4 216,7 m ³
Üldkasutatav pind:	maapealne – 117,5 m ²
Eluruumide pind:	898,4 m ²
Suletud brutopind:	maapealne – 1212,8 m ²

Merimetsa tee 8/2:

Ehitisealune pind:	374,1 m ²
Maapealse osa alune pind:	374,1 m ²
Maapealse osa korruste arv:	5
Maa-aluse osa korruste arv:	2
Absoluutkõrgus:	+23,03 m
Kõrgus:	17,5 m
Pikkus:	23,8 m
Laius:	17,9 m
Suletud netopind:	maapealne – 1308,8 m ²
Kõetav pind:	maapealne – 1308,8 m ²
Maapealse osa maht:	5 030,6 m ³
Üldkasutatav pind:	maapealne – 153,4 m ²
Eluruumide pind:	1155,4 m ²
Suletud brutopind:	maapealne – 1533,5 m ²

Merimetsa tee 8/3:

Ehitisealune pind:	371,4 m ²
Maapealse osa alune pind:	371,4 m ²
Maapealse osa korruste arv:	6
Maa-aluse osa korruste arv:	2
Absoluutkõrgus:	+24,95 m
Kõrgus:	19,6 m
Pikkus:	23,8 m
Laius:	17,9 m
Suletud netopind:	maapealne – 1565,2 m ²
Kõetav pind:	maapealne – 1565,2 m ²
Maapealse osa maht:	5 931,1 m ³
Üldkasutatav pind:	maapealne – 180,8 m ²
Eluruumide pind:	1384,4 m ²

Suletud brutopind:	maapealne – 1844,8 m ²
<u>Merimetsa tee 8/4:</u>	
Ehitisealune pind:	301,1 m ²
Maapealse osa alune pind:	301,1 m ²
Maapealse osa korruste arv:	6
Maa-aluse osa korruste arv:	2
Absoluutkõrgus:	+24,95 m
Kõrgus:	19,9 m
Pikkus:	21,0 m
Laius:	16,1 m
Suletud netopind:	maapealne – 1225,1 m ²
Kõetav pind:	maapealne – 1225,1 m ²
Maapealse osa maht:	4 690,5 m ³
Üldkasutatav pind:	maapealne – 140,5 m ²
Eluruumide pind:	1084,6 m ²
Suletud brutopind:	maapealne – 1460,3 m ²

VÕRDLU DP JA PROJEKTEERITUD LAHENDUSE VAHEL:

	DP	Merimetsa tee 8/1 EP	Merimetsa tee 8/2 EP	Merimetsa tee 8/3 EP	Merimetsa tee 8/4 EP	Merimetsa tee 8 hooned kokku EP	Merimetsa tee 8/1 MP	Merimetsa tee 8/2 MP	Merimetsa tee 8/3 MP	Merimetsa tee 8/4 MP	Merimetsa tee 8 hooned kokku MP
Hoonete arv	4	1	1	1	1	4	1	1	1	1	4
Maapealne ehitisealune pind	1345 m ²	297,9 m ²	374,1 m ²	371,4 m ²	301,1 m ²	1344,5 m ²	297,9 m ²	374,1 m ²	371,4 m ²	301,1 m ²	1344,5 m ²
Korruselisus	6 / -2	5 / -2	5 / -2	6 / -2	6 / -2	6 / -2	5 / -2	5 / -2	6 / -2	6 / -2	6 / -2
Suurim kõrgus maapinnast	19,5 m	17,5m	17,5m	19,6 m	19,9 m	19,9 m	17,5m	17,5m	19,6 m	19,9 m	19,9 m
Absoluut-kõrgus*	25 m	23,03 m	23,03 m	24,95 m	24,95 m	24,95 m	23,03 m	23,03 m	24,95 m	24,95 m	24,95 m
Tulepüisivus	TP1	TP1	TP1	TP1	TP1	TP1	TP1	TP1	TP1	TP1	TP1
Maa-alune sul. brutopind	kokku 12205 m ²	maa-alune parkla -1. korrus I etapis 4278,2 m ² , -2. korrus 185,2 m ² , kokku: 4463,4 m ²					maa-alune parkla -1. korrus I etapis 4278,2 m ² , -2. korrus 185,2 m ² , kokku: 4463,4 m ²				
Maapealne sul. brutopind	kokku 6040 m ²	1212,8 m ²	1533,5 m ²	1844,8 m ²	1460,3 m ²	6051,4 m ²	1212,8 m ²	1533,5 m ²	1844,8 m ²	1460,3 m ²	6051,4 m ²

SELGITUSED TABELIS KASUTATUD TÄHISTELE:

Korruselisus : 6 / -2 - maapealsete korruste arv / maa-aluste korruste arv

Parkimine

Merimetsa tee kinnistule projekteeritavate hoonete vajaliku parkimismnormi arvutamisel on arvestatud Tallinna südalinna norme, mis tagab korterelamule koefitsendi 1,0 ehk 1 parkimiskoht korteri kohta.

Merimetsa tee 8/1 hoonesse on projekteeritud 14 korterit. Järelikult vajalik parkimiskohtade arv: $14 \times 1,0 = 14$ parkimiskohta.

Merimetsa tee 8/2 hoonesse on projekteeritud 18 korterit. Järelikult vajalik parkimiskohtade arv: $18 \times 1,0 = 18$ parkimiskohta.

Merimetsa tee 8/3 hoonesse on projekteeritud 21 korterit. Järelikult vajalik parkimiskohtade arv: $21 \times 1,0 = 21$ parkimiskohta.

Merimetsa tee 8/4 hoonesse on projekteeritud 17 korterit. Järelikult vajalik parkimiskohtade arv: $17 \times 1,0 = 17$ parkimiskohta.

Kokku vajalikke parkimiskohti: 70 tk.

	Arvutuslik	Ehitusloa saanud projekt	Muudatusprojekt
Parkimiskohtade arv	70	73	77

Parkimiskohti kolmel krundil 1.etapis: maa peal 3 tk(1.etapis) Merimetsa tee 6 krundil, maa-aluses parklas 108 tk (1. etapis), s.h 2 kohta liikumispuudega inimese sõidukile. Kokku parkimiskohti 1. etapis 111 tk.

Jalgrataste parkimine

Jalgrataste parkimiskohtade vajadus on arvutatud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 järgi, kus korterelamutele tuleb arvestada vähemalt 1 jalgratas korteri kohta.

Kuna Merimetsa tee 8 kinnistul olevatele hoonetesse on projekteeritud 70 korterit, siis tuleb korteritele arvestada vähemalt 70 kohta.

Merimetsa tee 6 kinnistul olevasse hoonesse on projekteeritud 31 korterit, siis tuleb korteritele arvestada vähemalt 31 kohta.

Jalgrataste parkimine on lahendatud Merimetsa tee 8 ja 6 kinnistutel. Kohad on ette nähtud -1. korruse parklasse, kuhu on projekteeritud eraldi kaks jalgrataste hoiuruumi, kokku 50 jalgratta kohaga. Lisaks 26 ratta hoiukohta on ette nähtud Merimetsa tee 6 kinnistul asuval jalgratta hoidlasse ja välisõhus 30 kohta. Merimetsa tee 6 hoone 1. korruse rattaruumis 31 kohta. Kokku 137 jalgratta hoiukohta.

	Arvutuslik	Ehitusloa saanud projekt	Muudatusprojekt
Jalgratta parkimiskohtade arv	$70+31=101$	145	137

3. TULEOHUTUS

Tuleohutuse osa lahendatud eraldi projektiga. Tuleohutuse projekti koostas Rovalis. Vt. MM68_PP_TO_Seletuskiri-MM8-korterelamud. Vt. MM68_PP_TO_Seletuskiri-MM468-parkla.

4. MUUDATUSTE NIMEKIRI

4.1 Merimetsa tee 8/1 ja Merimetsa tee 8/2

P-01 Trepp muutunud, siseseina liigutatud, trepikoja pindala korrigeeritud

P-02 Trepp muutunud, siseseina liigutatud, trepikoja pindala muutunud

P-03 Šaht muutunud

P-04 Korterite planeeringu muudatus

P-05 Šaht muutunud, trepikoja pindala muutunud

P-06 Korterite pindala muutunud

P-07 Korterite pindala korrigeeritud

P-08 Korterite pindala korrigeeritud

P-09 Korterite pindala korrigeeritud

P-10 Korterite pindala korrigeeritud

P-11 Korterite pindala korrigeeritud

P-12 Terrassi pindala muudetud

P-13 Terrassi pindala korrigeeritud

P-14 Korterite pindala korrigeeritud

P-15 Treppi muudetud

P-16 Treppi muudetud

P-17 Korterite pindala korrigeeritud

P-18 Korterite pindala korrigeeritud

P-19 Korterite pindala korrigeeritud

P-20 Trepp muutunud, trepikoja pindala korrigeeritud

P-21 Korterite pindala korrigeeritud

4.2 Merimetsa tee 8/3 ja Merimetsa tee 8/4

P-01 Šahti asukoht muutunud, trepikoja pindala korrigeeritud

P-02 Trepp muutunud, siseseina liigutatud, trepikoja pindala korrigeeritud

P-03 Šaht muutunud, tuletõkkesektsioonide piirjooni täpsustatud

P-04 Korterite planeeringu muudatus

P-05 Šaht muutunud, trepikoja pindala korrigeeritud

P-06 Trepp muutunud

- P-07 Korterite planeeringu muudatus, korteri pindala muutunud
- P-08 Siseukse asukoht muutunud
- P-09 Korteriplaneeringu muudatus, korteri pindala muutunud
- P-10 Trepp muutunud, trepikoja pindala korrigeeritud
- P-11 Korterite pindala korrigeeritud
- P-12 Korterite pindala korrigeeritud
- P-13 Korterite pindala korrigeeritud
- P-14 Korterite pindala korrigeeritud
- P-15 Korterite pindala korrigeeritud
- P-16 Korterite pindala korrigeeritud
- P-17 Trepp muutunud, siseseina liigutatud, trepikoja pindala korrigeeritud
- P-18 Trepp muutunud, trepikoja pindala korrigeeritud
- P-19 Korterite pindala korrigeeritud

4.3 Merimetsa tee 6/ Merimetsa tee 8 parkla

- P-01 Panipaika suurendatud
- P-02 Panipaika muudetud
- P-03 Lisatud elektriauto laadimiskohad
- P-04 Parkimiskohti liigutatud
- P-05 Panipaika muudetud
- P-06 Panipaika muudetud
- P-07 Lisatud elektriauto laadimiskohad
- P-08 Lisatud elektriauto laadimiskohad
- P-09 Parkimiskohta liigutatud ja tehnoruum lisatud
- P-10 Vahesein lisatud, EI120. Parkla pindala muutunud
- P-11 Panipaikasad muudetud, Koridori pindala muutunud
- P-12 Peakilbiruumi liigutatud
- P-13 Tehnoruume ja parkimiskohti liigutatud, tehnoruumide pindalasad muudetud
- P-14 Elektriauto laadimiskohad lisatud
- P-15 Trepikoda ja liftihall üheks tuletõkkeseksiooniks ühendatud, siseuks eemaldatud
- P-16 Trepikoda ja liftihall üheks tuletõkkeseksiooniks ühendatud, siseuks eemaldatud
- P-17 Post eemaldatud
- P-18 Koridori pindala muutunud
- P-19 Ruumi otstarve ja pindala muutunud

- P-20 Ruumide pindalad muutunud
- P-21 Koridori pindala muutunud
- P-22 Koridori pindala muutunud
- P-23 Ruumi otstarve muutunud
- P-24 Tehnoruumi pindala korrigeeritud
- P-25 Ruumi pindala muutunud
- P-26 Tuletõkkeseksioonide piirjoone täpsustatud, suitsutsoone muudetud
- P-27 Tuletõkkeseksioonide piirjooni täpsustatud