



Hipodroomi korterelamud muudatusprojekt
EELPROJEKT

Address:
Merimetsa tee 6,
Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Tellijä:
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	5
4. MUUDATUSTE NIMEKIRI	5
4.1 Merimetsa tee 6.....	5
4.2 Merimetsa tee 6/ Merimetsa tee 8 parkla.....	6

1. ÜLDOSA

1.1 PROJEKTI JA SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS

Käesolev arhitektuurne muudatusprojekt on koostatud Merimetsa tee 6 kinnistule projekteeritud korterelamule. Hoonele 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. Muudatust sisaldavad punktid on sama numbriga mõlemas projektis, aga käsitleb eelprojektiga võrreldes ainult Kaupmehe tn 8 kortermaja. Iga punkti alguses on kaldkirjas lühikirjeldus muutunud sisu kohta.

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

2. TEHNILISED ANDMED

Täpsustunud on punasega märgitud tehnilised andmed allolevates loeteludes.

KORTERELAMU TEHNILISED NÄITAJAD:

Kinnistu aadress:	Merimetsa tee 6, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Projekteeritud hoone kasutusotstarve:	11222; Muu kolme või enama korteriga elamu 12319; Muu kaubandushoone 12139; Muu toitlustushoone 12201; Büroohoone
Ehitisealune pind:	664,8 m ²
Maapealse osa alune pind:	664,8 m ²
Maapealse osa korruste arv:	5
Maa-aluse osa korruste arv:	2
Absoluutkõrgus:	+24,45
Kõrgus:	19,0 m
Pikkus:	37,5 m
Laius:	17,7 m
Suletud netopind:	maapealne – 2568,1m ²
Kõetav pind:	maapealne – 2568,1 m ²
Maapealse osa maht:	11 310,9 m ³
Maa-aluse osa maht:	19 023,4 m ³ (1.etapis)

Üldkasutatav pind:	maapealne – 284,0 m ²
Tehnopind:	maa-all parklas ainult krundi piirides – 16,6 m ²
Eluruumide pind:	maapealne – 1874,6m ²
Mitteeluruumide pind:	kokku: maapealne – 409,5 m ²
Suletud brutopind:	maapealne kokku – 2994,1 m ²
Hoone tulepüsivusklass:	TP-1

Maapealsed suletud brutopinnad katastriüksuste sihtotstarvete kaupa:

Kinnistu	Maapealne suletud brutopind, m ²	Elamu, m ²	Äripinnad, m ²	Protsentuaalne jaotus, E / Ä
Merimetsa tee 6	2994,1	2522,1	472,0	E 84,2% / Ä 15,8%

VÕRDLU DP JA PROJEKTEERITUD LAHENDUSE VAHEL:

	Detailplaneering	Merimetsa tee 6 ehitusloa saanud projekt	Merimetsa tee 6 muudatusprojekt
Hoonete arv	1	1	1
Maapealne ehitisealune pind	665 m ²	664,1 m ²	664,8 m ²
Korruselisus	6 / -2	5 / -2	5 / -2
Suurim kõrgus maapinnast	19,5 m	19,0 m	19,0 m
Absoluutkõrgus*	25 m	24,45 m	24,45 m
Tulepüsivus	TP1	TP1	TP1
Maa-alune sul. brutopind	6210 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	3320m ²	2995,0 m ²	2994,1 m ²

SELGITUSED TABELIS KASUTATUD TÄHISTELE:

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

Parkimine

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

Käesoleva projektiga on hoone maapealsetesse mahtudesse projekteeritud 31 korterit. Järelikult vajalik parkimiskohtade arv: 31 x 1,0 = 31 parkimiskohta.

Mitteeluruumide suletud brutopind on 472,0 m². Südalinnas on parkimiskohtade vajadus 1/200m² äripinna kohta. Ehk 472,0/200= 2,4 ehk 2 parkimiskohta.

Merimetsa tee 6 projekteeritava hoone jaoks vajalikke parkimiskohti kokku: 31+2=33 parkimiskohta.

	Arvutuslik	Ehitusloa saanud projekt	Muudatusprojekt
--	------------	--------------------------	-----------------

Parkimiskohtade arv	33	34	34
---------------------	----	----	----

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

Merimetsa tee 8 kinnistul olevatele hoonetesse on projekteeritud 70 korterit, siis tuleb korteritele arvestada vähemalt 70 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	31+70=101	145	137

3. TULEOHUTUS

Tuleohutuse osa lahendatud eraldi projektiga. Tuleohutuse projekti koostas Rovalis. Vt. MM68_PP_TO_Seletuskiri-MM6-korterelamud. Vt. MM68_PP_TO_Seletuskiri-MM468-parkla.

4. MUUDATUSTE NIMEKIRI

4.1 Merimetsa tee 6

P-01 Planeeringu muudatus, ruumide pindalad muutunud

P-02 Planeeringu muudatus, ruumide pindalad muutunud

P-03 Planeeringu muudatus, korteri pindala muutunud, rõdu pindala korrigeeritud

P-04 Siseust liigutatud

P-05 Planeeringu muudatus, korteri ja rõdu pindala muudetud

P-06 Planeeringu muudatus, korteri pindala muutunud, rõdu pindala korrigeeritud

P-07 Planeeringu muudatus, korteri pindala muutunud, rõdu pindala korrigeeritud

P-08 Sein lisatud

P-09 Planeeringu muudatus, korteri ja rõdu pindala muudetud

P-10 Planeeringu muudatus, korteri ja rõdu pindala muudetud

- P-11 Planeeringu muudatus, korteri pindala muutunud
- P-12 Planeeringu muudatus, korteri pindala muutunud
- P-13 Korteri ja rõdu pindala muutunud
- P-14 Planeeringu muudatus, korteri ja rõdu pindala muudetud
- P-15 Trepikoja pindala korrigeeritud
- P-16 Terrassi pindala muutunud
- P-17 Korteri ja rõdu pindala muutunud
- P-18 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-19 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-20 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-21 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-22 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-23 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-24 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-25 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-26 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-27 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-28 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-29 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-30 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-31 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-32 Korteri ja rõdu pindala muutunud
- P-33 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-34 Rõdu pindala korrigeeritud
- P-35 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-36 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-37 Korteri ja rõdu pindala korrigeeritud
- P-38 Tuletõkkeseksioonide piirjooni täpsustatud
- P-39 šaht lisatud

4.2 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, E1120. Parkla pindala muutunud
- P-11 Panipaikasid muudetud, Koridori pindala muutunud
- P-12 Peakilbiruumi liigutatud
- P-13 Tehnoruume ja parkimiskohti liigutatud, tehnoruumide pindalasisid 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