



SISUKORD

1	ÜLDOSA	2
1.1	Sissejuhatus	2
1.2	Üldandmed	2
1.3	Projekteerijad:	3
2	PROJEKTIMUUDATUSTE OSA	4
2.1	Üldiselt	4
2.2	Muudatused ja põhjendused jooniste ja olulisemate teemade kaupa	4
3	TEHNILISED NÄITAJAD JA ANDMETE VÕRLDUS EHITUSLOA SAANUD EELPROJEKTIGA	5
4	JOONISTE NIMEKIRI	7



1 ÜLDOSA

1.1 Sissejuhatus

Käesolev ehitusprojekti muudatusprojekt on koostatud Taludevahe tn 106 hoone ehitusprojekti muutmiseks. Muudatusprojekt vastab tehniliselt ja mahuliselt Apex Arhitektuuribüroo OÜ poolt koostatud ehitusprojektile töö nr 22-18. Hoonele on väljastatud ehitusloa taotluse põhjal ehitusluba nr 2412271/01218 kuupäeval 04.03.202 . Joonistel ja seletuskirjas kajastatakse ainult muudatused, mis on tehtud peale varasemat Apex Arhitektuuribüroo OÜ poolt koostatud muudatusprojekti töö nr 22-18 (ehitusprojekti nr: EP212600, kinnitatud 03.11.2025).

Muudatused on tingitud tellija soovidest ja täpsematest projekteerimisstaadiumitest. Hoone ehitatakse ümber tellija soovidele vastavalt ning seaduste ja normidega ettenähtud piirides. Täpsustunud on peamiselt plaanilahendused, avade paiknemine ning tehnilised näitajad.

1.2 Üldandmed

Hoone nimetus:	Korterelamu äripindadega
Hoone kasutusotstarve:	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu 12132 Kohvik, baar või söökla 12319 Muu kaubandushoone 12339 Muu teenindushoone
Tellijä:	NOBE OÜ Sepiste tn 7, Tallinn 11415, Harju maakond, Eesti Karel.kirss@nobe.ee Tel +372 53530687
Kinnistu aadress:	Taludevahe tn 106 Haabersti linnaosa, Tallinn
Katastriüksuse nr:	78401:101:5188
Kinnistu suurus:	1785 m ²
Kinnistu sihtotstarve:	Elamumaa 0..70%, Ärimaa 30..100%
Kinnistu projekteeritud sihtotstarve:s	Elamumaa 66%, Ärimaa 34%



1.3 Projekteerijad:

Peaprojekteerija:

Apex Arhitektuuribüroo OÜ
Tatari tn, 64
10134 Tallinn
MTR EEP000533, 24.11.2005
registrikood: 11192333
Vastutav spetsialist: Ove Oot, volitatud arhitekt VII

Arhitektuurne osa:

Apex Arhitektuuribüroo OÜ
Tatari tn, 64
10134 Tallinn
MTR EEP000533, 24.11.2005
registrikood: 11192333
Vastutav spetsialist: Ove Oot, volitatud arhitekt VII
Tel: 51 40 577, ove@apexab.ee
Arhitektid: Ove Oot, Taavi Põlme

Muudatusprojekti koostaja:

Apex Arhitektuuribüroo OÜ
Tatari tn, 64
10134 Tallinn
MTR EEP000533, 24.11.2005
registrikood: 11192333
Vastutav spetsialist: Ove Oot, volitatud arhitekt VII
Arhitektid: Ove Oot, Taavi Põlme



2 PROJEKTIMUUDATUSTE OSA

2.1 Üldiselt

- Muudatused on tingitud tellija soovidest.

2.2 Muudatused ja põhjendused jooniste ja olulisemate teemade kaupa

Sisetrepp

- Äripind 12 sisetrepp muudetud. Trepi kuju muudetud. Trepi astmete arvu ei muudeta.

Pindalad

- Äripindade pindalad täpsustunud, tulenevalt plaanide muudatustest.

1.Korrus

- ÄRIPIND 8 – Külaliste wc planeering on muudetud avaramaks.
- ÄRIPIND 10 – Wc-duširuumi ukse asukohta on muudetud. Äriruumi köögimööbli planeering on muudetud kompaktsemaks.
- ÄRIPIND 11 – Wc-duširuumi planeering on muudetud avaramaks.
- ÄRIPIND 12 – Köögimööbli planeering on muudetud avaramaks. 1. korruse wc asukohta on muudetud. Äripinna sisese trepi kuju on muudetud.

-

2.Korrus

- ÄRIPIND 12 – Äripinna sisese trepi kuju on muudetud. Wc-duširuumi on muudetud avaramaks.



3 TEHNILISED NÄITAJAD JA ANDMETE VÕRLDUS EHITUSLOA SAANUD EELPROJEKTIGA

Kinnistu aadress	Taludevahe tn 106, Haabersti linnaosa, Tallinn			
Katastritunnus	78401:101:5188			
	Ehitusloa saanud eelprojekt (dok. nr 2311271/ 03476)	Muudatusprojekt (nr: EP212600, kinnitatud 03.11.2025)	Käesolev muudatusprojekt	Detailplaneering POS 31
Krundi suurus	1785 m ²	1785 m ²	1785 m ²	1787 m ² 1)
Krundi sihtotstarve	Elamumaa 66% / Ärimaa 34 %	Elamumaa 66% / Ärimaa 34 %	Elamumaa 66% / Ärimaa 34 %	Elamumaa 0-70% / Ärimaa 30-100%
Hoonete arv krundil	1	1	1	1
Tulepüsivusklass	TP1	TP1	TP1	min TP2
Ehitisealune pind	498 m ²	482,9 m ²	482,9 m ²	500 m ²
Korruselisus	3 K	3 K	3 K	3 K
Täisehitusprotsent	27,9 %	27,1 %	27,1 %	
Haljastuse osakaal	42,7 %	42,7 %	42,7 %	min 30 % 3)
Parkimiskohtade arv	17 P	17 P	17 P	21 P 2)
<i>sh kinnistul</i>	4 P	4 P	4 P	8 P
<i>parkimiskohad kinnistu väliselt</i>	13 P	13 P	13 P	13 P
Jalgrataste parkimiskohtade arv	31 JP	31 JP	31 JP	
<i>lukustatavas ruumis</i>	7 JP	7 JP	7 JP	
<i>metall raamid, lukustamiseks</i>	24 JP	24 JP	24 JP	
Suletud brutopind	1241,1 m ²	1240,1 m ²	1240,1 m ²	1245 m ²
<i>sh elukondlik</i>	691,4 m ²	693,8 m ²	693,8 m ²	0..870 m ²
<i>sh ärikondlik</i>	416,9 m ²	418,4 m ²	418,4 m ²	375..1245 m ²
<i>sh üldpind ja tehnopind</i>	132,8 m ²	127,9 m ²	127,9 m ²	
Suletud netopind	1051,4 m ²	1051,5 m ²	1051,8 m ²	



sh eluruumide pind	588,7 m ²	592,3 m ²	592,3 m ²	
sh mitteeluruumide pind	358,5 m ²	358,9 m ²	359,2 m ²	
sh üldkasutatav pind	86,4 m ²	83,8 m ²	83,8 m ²	
sh tehнопind	17,8 m ²	16,5 m ²	16,5 m ²	
Mitteeluruumide netopind otstarbe järgi	358,5 m ²	358,9 m ²	359,2 m ²	
12132 Kohvik, baar või söökla	88,1 m ²	91,9 m ²	92,0 m ²	
12319 Muu kaubandushoone	111,3 m ²	111,1 m ²	111,0 m ²	
12339 Muu teenindushoone	159,1 m ²	155,9 m ²	156,2 m ²	
Köetav pind	1051,4 m ²	1051,5 m ²	1051,8 m ²	
Maht	4365 m ³	4360 m ³	4360 m ³	
Kinnistu keskmine abs kõrgus	2,12 m	2,12 m	2,12 m	
Hoone 0.000	2,45 m	2,45 m	2,45 m	
Absoluutkõrgus	13,12 m	13,12 m	13,12 m	14 m
Kõrgus kinnistu maapinna keskmisest	11 m	11 m	11 m	11 m
Laius	11,5 m	11,5 m	11,5 m	
Pikkus	45,6 m	45,6 m	45,6 m	
Katuse kalle	0 °	0 °	0 °	0-7 °
Hoone eluiga	50 a	50 a	50 a	

1) Kinnistu suurus detailplaneeringus antud 1787 m² ja Maa-ameti lehel 1785 m². Arvestame edasiselt Maa-ameti andmetega. Mõõtmine annab samuti 1785 m² kinnistu pindalaks.

2) Parkimiskohtade arvu muutus tulenevalt parkimiskohtade arvutusest. EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi.

3) Määratud Haabersti üldplaneeringus.

4) Detailplaneeringu abs kõrgus Balti süsteemis ja projekteeritud hoone abs kõrgus EH2000 süsteemis.

-muudatused tehnilistes näitajates väljatoodud antud värviga.



4 JOONISTE NIMEKIRI

KÄESOLEV MUUDATU- PROJEKTI JOONIS	EHITULOAGA (NR 2412271/01218) EHITUSPROJEKTI JOONIS (töö nr 22-18)	JOONISE NIMETUS	MÕÕT- KAVA	MÄRKUS
AA-0-01		TIITELLEHT		muudatusprojekti tiitelleht
AR-3-01		SELETUSKIRI		Muudatusprojekti seletuskiri
AR-5-101	AR-5-101	1-KORRUUSE PLAAN	M 1:100	asendab esialgset
AR-5-102	AR-5-102	2-KORRUUSE PLAAN	M 1:100	asendab esialgset
	AR-5-103	3-KORRUUSE PLAAN	M 1:100	
	AR-5-104	KATUSE PLAAN	M 1:100	
	AR-6-101	LÕIGE-11	M 1:100	
	AR-6-102	LÕIGE-22-33	M 1:100	
	AR-6-201	VAADE-A	M 1:100	
	AR-6-202	VAADE-B-ja-D	M 1:100	
	AR-6-203	VAADE-C	M 1:100	
	AR-8-101	VERTIKAALSED- VÄLISKONSTRUKTSIOONID	M 1:20	
	AR-8-102	VERTIKAALSED- SISEKONSTRUKTSIOONID	M 1:20	
	AR-8-103	HORISONTAALKONSTRUKTSIOON ID	M 1:20	
	AR-8-104	HORISONTAALSKONSTRUKTSIOON ID-2	M 1:20	
	AR-9-101	EHITISEALUNE-PIND-SKEEM	M 1:200	
	AR-9-102	SULETUD-BRUTOPIND-SKEEM	M 1:200	
	AR-9-103	INSOLATSIOON	M 1:200	
	AR-9-104	AUTODE-PARKIMISE-SKEEM	M 1:200	
	AS-4-102	ASENDIPLAAN	M 1:250	
	AS-4-101	SITUATSIOONISKEEM	M 1:2000	



AS-6-101

KATENDITE LÕOKED

M 1:20