

## 1. MUUDATUSPROJEKT

### 1.1 MUUDATUSPROJEKTI JA SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS

**Merivälja tee 36** korterelamu muudatusprojekti koostamise aluseks on Allianss Arhitektid OÜ poolt koostatud eelprojekti töö nr 2124, 18.04.2023, millele on väljastatud **ehitusluba nr 2312271/03330** 05.05.2023.

Muudatusprojekti kajastatakse muudatusi, mis on teostatud Merivälja tee 36 kinnistule projekteeritud hoone eelprojektiga võrreldes järgmistes osades:

- AA - Üldosa dokumendid
- AS - Asendiplaan
- AR - Arhitektuur

Muudatused lähtuvad põhiprojekti ning tööprojekti koostamise käigus tulenevatest täpsustustest ning projekti tellija soovidest. Ehitise olulised tingimused ja tehnilised näitajad: tuleohutus, energiatõhusus, kasutus, tehnilised tingimused, ja ehitusloas märgitud hoone tehnilised näitajad.

Muudatused on toimunud hoone korterite arvu, netopinna ja parkimiskohtade arvu osas ning nendest tulenevalt.

### 1.2. MUUDATUSED ASENDIPLAANIL

1. Muudetud on -1.korruse garaaži allasõidu panduse mõõtmeid ja kallet: allasõidu tee geomeetriat on lihtsustatud ja kaldenurka muudetud kaldeni 1:10,7 (eelprojekti 1: 12,5).

2. Muudetud on parkimiskohtade arvu vastavalt korterite arvule.

Muudatusprojekti on **16 parkimiskohta**, neist -1.korrusel 10 kohta ja maapinnal panduse ääres kokku 6 parkimiskohta. (Ehitusloa projekti oli hoones ja kinnistul kokku 14 parkimiskohta, millest oli 11 kohta hoone all ja 3 kohta maapinnal).

Muudatuse tegemisel on arvestatud Transpordiameti poolt koostatud ja Merivälja tee 36 kehtivas detailplaneeringus toodud koefitsiente.

#### PARKIMISKOHTADE ARVUTUS / Ehitusloa väljastamisel kehtinud DP nõue

KORTERID	ARV	DP-s kehtinud koefitsendid	arv
6	1.3	1-2 toalised korterid	7.8
5	1.5	3-4 toalised korterid	7.5
<b>11 korterit</b>			<b>15.3 = 16 parkimiskohta</b>

3. Vähendatud on korterite juurde kuuluvate terrasside pindala ja muudetud on ühe terrassi asukohta seoses korteri plaanilahenduse muutmisega.

4. Seoses eelnevate muudatustega on muutunud haljastuse paiknemine, haljastuse osakaal kinnistul on jäänud samaks – 66%. Muudatused katendites vt Asendiplaan.

5. Tehnilised näitajad on täpsustatud, olulised tehnilised näitajad ei ole muutunud: hoone ehitusalune pind, hoone korruselisus ja maht. Täpsustatud on korterelamu netopinda.

6. Hoone tulepüsivust ega tuleohutuse põhumõtteid ei ole muudetud. Tuleohutuse klass on TP1. Vt lisa: Tuleohutuse osa põhiprojekt.

Töö nr: 2124  
Töö nimi: Merivälja tee 36 korterelamu  
Aadress: Merivälja tee 36, Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond  
Dok. tähis / Kuup.: AA+AS+AR-9-01 / 19.11.2025

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ  
Reg nr: EEP001570  
Vastutav spetsialist: Inga Raukas  
Muudatus: v02

7. Olmejäätmete konteinerite paiknemist sissesõidu tee ääres on võrreldes ehitusloa projektiga muudetud ja täpsustatud: jäätmekonteinerid on paigutatud sissepääsu värava kõrvale, et lihtsustada jäätmete äravedu. Jäätmekonteinerid on kinnistu sissesõidutee Merivälja tee 34 piirdeaia poolses servas, kahel pool pandust ca 6 m<sup>2</sup> suurusel asfaldiga kaetud alal. Kaldtee on 10,7% kaldega, tee osa prügikastide ees 1% kaldega ja võimaldab prügikonteinerite vedamise teenindava prügiautoni, kui see kinnistule ei sõida. Prügiautole on projekteeritud pääs konteineriteni ja see vastab Tallinna jäätmehoolduseeskirjale §16.

Olmejäätmed koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Kasutatakse vähemalt nelja jäätmekonteinerit vastavalt prügiveo lepingule ja soovitatud mahutite värvidele (Tallinna jäätmehoolduseeskiri §15). Paigaldatakse minimaalselt 4 konteinerit: 2tk ca 700L ja 2tk 240L. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine korraldatakse selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale KOV jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik ja korteriühistu.

Hoonest kogutakse liigiti kokku järgnevad tavajäätmed:

- segaolmejäätmed paigutatakse tumehalli märgistusega konteinerisse (700l);
- plast- ja metallpakendid ja joogikartong kogutakse kollase märgistusega konteinerisse(700l);
- biojäätmed paigutatakse pruuni tähistusega konteinerisse (240l);
- paber, papp kogutakse sinise märgistusega konteinerisse (240l);
- klaastaara ja klaaspakend: kas roheline märgistusega konteinerisse (240l) või viiakse taaraautomaati.

### 1.3 MUUDATUSED ARHITEKTUURSES OSAS

1. Merivälja tee 36 projektis on muudetud on korterelamu korterite arvu seoses 1. ja 3.korruse korterite suuruste vähendamisega ja täpsustatud on plaanilahendusi korterites. **Korterite arvu on suurendatud 2 korteri võrra 9-lt 11-le korterile** (22%, kuid hoone netopind on vähenenud 2 m2 võrra, brutopind ja hoone maht ning kõrgus pole muutunud).
2. **Korterite toalisus on muutunud 11% (alla15%).** Muudatusprojektis on korterite suurused järgmised: 2-toalisi on 6tk, 3-toalisi on 3tk, 4-toalisi on 1tk ja 5-toalisi on 1. (Eelprojektis oli 2tk 2-toalist, 4tk 3-toalist 3tk 4-toalist korterit). Plaanilahenduste muudatused on joonistel AR-5-02 kuni AR- 5-05.
3. Eluruumide andmete muudatused on esitatud võrdlevas tabelis AA-9-02\_pinnad-tehandmed ja asendiplaanil AS-4-02\_asendiplaan.
4. Seoses plaanide muudatuste ja täpsustustega on muudetud hoone akende ning rõdude paiknemist. Hoone fassaadiviimistlust on muudetud ja täpsustatud: korterelamu üldilme on hele ja lahendatud helehallide keraamiliste plaatidega, akende vahel on veidi tumedamas toonis fassaadiplaadid. Vt Viimistlusmaterjalide tabel joonistel AR-6-01 ja AR-6-02 ja lisas AA-9-01\_3d pildid.
5. 1. korrusel on muudetud panipaikade asetust ja arvu (7tk), ning tehnoruumi suurust. Keldrikorrusele on lisatud 4 panipaika. Seoses selle muudatusega on muudetud parkimiskohtade arvu keldrikorrusel, mis on kokku 10 parkimiskohta.

Töö nr:	2124	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Merivälja tee 36 korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Merivälja tee 36, Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA+AS+AR-9-01 / 19.11.2025	Muudatus:	v02

6. Hoone olulised tehnilised andmed ei ole muutunud üle 15%.

Muudetud ja täpsustatud netopinnad:

	Muudatusprojekt:	Ehitusloaprojekt:
Suletud netopind:	<b>1231,5 m<sup>2</sup></b>	1237,4 m <sup>2</sup>
Köetav pind:	<b>1231,5 m<sup>2</sup></b>	1237,4 m <sup>2</sup>
Üldkasutatav pind:	<b>418,9 m<sup>2</sup></b>	425,8 m <sup>2</sup>
Eluruumide pind:	<b>799,5 m<sup>2</sup></b>	801,5 m <sup>2</sup>
Eluruumide köetav pind	<b>799,5 m<sup>2</sup></b>	801,5 m <sup>2</sup>
Tehnopind:	<b>11,3 m<sup>2</sup></b>	10,1 m <sup>2</sup>

Eluruumide tehnilised andmed:

	Muudatusprojekt:	Ehitusloaprojekt:
Eluruumide arv	<b>11</b>	9
Tubade arv	<b>31</b>	28
Köökide arv	<b>11</b>	9
Pesemisruumid	<b>16</b>	12