

## SELETUSKIRI

Merivälja tee 33 kinnistul kehtib hetkel ehitusluba nr. 1712271/11442 24.04.2017 (Arhitektuuribüroo JVR poolt 2017a koostatud Erihaigla-ärihoone Merivälja tee 33, Pirita LO, Tallinn, Eelprojekt). Ehitusregistri kood 120796572.

Seoses erihaigla rajamise soovi luhtumisega soovib Merivälja 33 arendaja vähendada kavandatava hoone mahtu ja vaadata ümber hoonesisesed funktsioonid.

02.07.2020 a. esitas arendaja uue ehitusloa taotluse (taotluse number: 2011271/14849).

Käesolev eskiislahendus toetub Tallinna Linnaplaneerimisameti kirjale 05.04. 2021 nr 4-1/1248-1 ja arvestab selles toodud märkustega.

Eskiislahenduses on hoone keldrikorrusele paigutatud 74 parkimiskohaga autoparkla ja täpsustada hoone kasutusotstarvet. Esimesel korrusel säilivad randa ja kohalikku piirkonda teenindav restoran, apteek, mitmesugused meditsiiniteenused, ning ratturitele mõeldud pesemis- ja riietusruumid. Lisanduvad kaubanduspinnad ja kohalikku kogukonda teenindavad teenused.

Teisel korrusel algselt asunud haiglaplokk on asendunud büroo- ja teenindusruumidega (ilusalong, massaazialong) ja lastehoiuga. Võrreldes ehitusloa saanud projektiga on hoone maapealse osa fassaadilahenduse muudatused kosmeetilised.

Hoone väliskuju ja kasutatud viimistlusmaterjalid jäid samaks, mis olid ehitusloa saanud projektis. Samuti jäid samaks ja ei suurenenud ehitise maapealsed gabariidid, ehitise maapealne brutopind ja ehitusalune pind. Asendiplaaniline lahendus on sarnane ehitusloa saanud projektile, lisandunud on vaid keldrikorruse parklasse viiv allasõidupandus ja jäänud ära kiirabiauto ligipääs hoonele. Tagatud on normikohane parkimine vastavalt täna kehtivale Tallinna parkimisnormatiivile ja Tallinna linnale on vastavalt DP-le reserveeritud 64 parkimiskohta. Krundil on tagatud nõutud 30% haljastuse osakaal. Täpsem haljastuse lahendus esitatakse TLPA-le valmiva eelprojekti koosseisus.

### *Detailplaneeringu ja eskiisprojekti võrdlus*

Ärihoone Merivälja tee 33 projekteerimise aluseks on kehtiv detailplaneering AS Nord Projekt töö 07050 „Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering“. Tallinna Linnavolikogu korraldus detailplaneeringu kehtestamiseks 21.02.2013 otsus nr 18.

	NÄITAJA	DETAILPLANEERING	ESKIISPROJEKT
1.	Kinnistu aadress	Merivälja tee 33	Merivälja tee 33
2.	Kinnistu pindala	9372 m <sup>2</sup>	9372 m <sup>2</sup>
3.	Hoonete arv krundil	1	1
4.	Kinnistu sihtotstarve	Ä 100%	Ä 100%
5.	Tulepüsivusaste	TP1	TP2
6.	Ehitisealune pind	3500 m <sup>2</sup>	3181,5 m <sup>2</sup>
7.	Max. korruselisus	2K/ -1K	2K
8.	Suletud maapealne brutopind	5900 m <sup>2</sup>	5474,7 m <sup>2</sup>
9.	Suletud maa-alune brutopind	3500 m <sup>2</sup>	2386,3

10.	Max. kõrgus maapinnast	11 m	9,2 m
11.	Max. kõrgus	Abs. 15.04 (EH2000) abs. 14.8 m (BK77)	abs. 13.7 m (EH2000)
12.	Haljastus %	20 %	29,8 %
13.	Parkimiskohtade arv avalikuks kasutamiseks	64	64

### *Krundisisene parkimine*

Parkimiskohtade kontrollarvutus on tehtud vastavalt Tallinna parkimiskohtade arvu normid, Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus number 84.

### **Parkimiskohtade kontrollarvutus**

Piirkond **Ä Ä R E L I N N**

Otstarve	Arvestuse alus suletud bruto	normatiiv	arvutuslik	projekteeritud
<b>Muud ravihooned (perearst, hambaravi, apteek)</b>	1048,3 m <sup>2</sup>	1/60	17,5	107 pk proj. hoone kasutuseks  64 pk avalikuks kasutamiseks  Kokku 171 pk
<b>Ärihooned: restoran, kohvik</b>	269 m <sup>2</sup>	1/40	6,7	
<b>Ärihooned: asutus, büroo, kauplus 1.k. rendipinnad – kauplused</b>	696,4 m <sup>2</sup>	1/40	17,4	
<b>Lastehoid 2. korrusel</b>	229,1 m <sup>2</sup>	1/120	1,9	
<b>Ärihooned: asutus, büroo 2.k. rendipinnad</b>	2189,9 m <sup>2</sup>	1/40	54,7	
<b>pk avaliku funktsiooniga asutustele</b>			44	
<b>pk büroodele</b>			55	
<b>Kokku hoone pk vajadus</b>			<b>99</b>	
<b>Linnale avalikuks kasutamiseks</b>	-	-	64	
<b>Kokku</b>			163	

Normatiivne parkimiskohtade arv mitteiluruumide puhul arvutatakse vastava kasutusotstarvega ala suletud brutopinna ruutmeetrite kohta.

Detailplaneeringus on sätestatud nõue, et parkimiskorraldusega tuleb tagada avaliku kasutusega parkimiskohtade säilimine alal. Tallinna linna kasuks seada tasuta isiklik kasutusõigus 64 maapealse parkimiskohta avalikuks kasutamiseks.

Normatiivne vajalik parkimiskohtade arv kinnistul 163 pk.  
Projekteeritud parkimiskohtade arv kinnistul 171 pk.

Parkimine on korraldatud omal krundil, projekteeritud hoone kasutuseks 107 parkimiskohta, avalikku kasutusse jääb 64 parkimiskohta.  
Projekteeritud parkimiskohtadest 97 parkimiskohta asub avatud parklas ja 74 parkimiskohta hoonealuses parkimismajas.

Kalle Vellevoog  
Volitatud arhitekt-ekspert, tase 8  
Arhitektuuribüroo JVR oü