

Detailplaneeringu algatamisettepanek

Türi tn 16 ja lähiala detailplaneering

Detailplaneering nr: DP048950

1. Eelkonsultatsioon

Eelkonsultatsioonis osalemine

Olen läbinud Tallinna Linnaplaneerimise Ametis planeeringu algatamise ettepaneku eelse konsultatsiooni

✓ Jah

Eelkonsultatsiooni kokkuvõte

 2026.09.23 Re_ Kohila tn 3 kvartali DP eelkonsultatsioon.msg

Lisatud: 23.09.2026 18:11

144,9 KB

2. Osapooled

Nimi	Roll
K-Projekt Aktsiaselts —	DP algatamisettepaneku tegija
KÄTLIN SAAR K-Projekt Aktsiaselts	DP algatamisettepaneku tegija esindaja
Osaühing Lenne —	Planeeringu koostamisest huvitatud isik

3. Olemasolev olukord

Planeeringu ruumikujud

Detailplaneeringu ala 18502 m²

Planeeringu alal asuvad maaüksused

Aadress	Linnaosa	Sihtotstarve	Pindala	Omandivorm
Kohila tn 3c // Türi tn 18 78401:118:0300	Kesklinn	Tootmismaa 100%	2201 m ²	Eraomand
Kohila tn 3a 78401:118:1790	Kesklinn	Tootmismaa 100%	3565 m ²	Eraomand
Kohila tn 3 78401:118:0330	Kesklinn	Tootmismaa 100%	1216 m ²	Eraomand
Türi tn 16 78401:118:1760	Kesklinn	Tootmismaa 100%	7575 m ²	Eraomand
Saku tn 6a 78401:118:1780	Kesklinn	Tootmismaa 100%	2709 m ²	Eraomand
Saku tn 8 // Türi tn 14 78401:118:0320	Kesklinn	Ärimaa 100%	1235 m ²	Eraomand

Planeeritava maa-ala asukoht ja kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Tallinna Kesklinnas: Saku, Türi ja Kohila tänavate vahelises kvartalis. Planeeritud maa-ala suurus 2,19 ha.

Ehitisregistri andmetel paikneb Kohila tn 3a kinnistul 4- korruseline ladu-tootmishoone; Kohila tn 3 kinnistul 2-korruseline energiakeskuse hoone; Kohila tn 3c // Türi tn 18 kinnistul 5-korruseline puidutöökoda-tootmishoone; Türi tn 16 kinnistul 3-korruseline puidutöökoda-tootmishoone, 2-korruseline tootmishoone ja 1- korruseline kaarhall-ladu; Saku tn 8 // Türi tn 14 kinnistul 2-korruseline kontor-hotell; Saku tn 6a kinnistul 2-korruseline metallitöökoda.

Juurdepääs kruntidele on Saku tänavalt ja Kohila tänavalt läbi Saku tn 2a kinnistu.

Hoonete vaheline ala on enamuses asfalteeritud ja haljastust on alal minimaalselt. Olemasolev haljastus paikneb peamiselt tänavahaljastusena Saku tänava ääres.

Alal ei ole väärtuslikke ega muinsuskaitsealuseid hooneid, samuti puuduvad looduskaitsealised kitsendused.

Olemasolev hoonestus

Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Kohila tn 3c 101025087				Olemas
Kasutusotstarve Muu tööstusharu tootmishoone				
Korruste arv 5	Ehitusalune pind 1283.0 m²	Suletud netopind 2736.7 m²	Suletud brutopind 3284.04 m²	

Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Kohila tn 3a 101017651				Olemas
Kasutusotstarve Muu tööstusharu tootmishoone				
Korruste arv 4	Ehitusalune pind 1665.0 m²	Suletud netopind 3269.6 m²	Suletud brutopind 3923.52 m²	

Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Kohila tn 3 101021402				Olemas
Kasutusotstarve Energeetikaettevõtte hoone				
Korruste arv 2	Ehitusalune pind 818.0 m²	Suletud netopind 747.6 m²	Suletud brutopind 897.12 m²	

Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Türi tn 16 101017649				Olemas
Kasutusotstarve Muu tööstusharu tootmishoone				
Korruste arv 2	Ehitusalune pind 679.0 m²	Suletud netopind 661.4 m²	Suletud brutopind 793.68 m²	

Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Türi tn 16 101017648				Olemas
Kasutusotstarve Muu tööstusharu tootmishoone				
Korruste arv 3	Ehitusalune pind 2962.0 m²	Suletud netopind 4800.1 m²	Suletud brutopind 5760.12 m²	

Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Saku tn 6a 101017647				Olemas
Kasutusotstarve Muu tööstusharu tootmishoone				
Korruste arv 2	Ehitusalune pind 544.0 m²	Suletud netopind 877.3 m²	Suletud brutopind 1052.76 m²	

Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Türi tn 14 101025840				Olemas
Kasutusotstarve Muu tööstusharu tootmishoone				
Korruste arv 1	Ehitusalune pind 108.0 m²	Suletud netopind 81.0 m²	Suletud brutopind 97.20 m²	

Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Saku tn 8 101025839				Olemas
Kasutusotstarve Büroohoone				
Korruste arv 2	Ehitusalune pind 976.0 m²	Suletud netopind 1624.6 m²	Suletud brutopind 1949.52 m²	

Kehtiv detailplaneering ja käimasolevad menetlused

Planeering	Nimetus	Linnaosa	Seisund	Seisundi kp
DP024160	Kohila tn 3, Kohila tn 3a, Kohila tn 3c // Türi tn 18, Türi tn 16, Saku tn 8 // Türi tn 14, Saku tn 6 ja Saku tn 6a kinnistute detailplaneering	Kesklinn	Kehtestatud	21.06.2017

4. Planeeringus kavandatud

Eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Kohila tn 3a, Kohila tn 3, Kohila tn 3c // Türi tn 18, Türi tn 16, Saku tn 6a, Saku tn 8 // Türi tn 14 kinnistutele ehitusõigus 7-17 korrusega äri- ja eluhoonete ehitamiseks ning määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala kohta kehtib Tallinna Linnavalitsuse 21.06.2017 korraldusega nr 1009-k kehtestatud Kohila tn 3, Kohila tn 3a, Kohila tn 3c // Türi tn 18, Türi tn 16, Saku tn 8 // Türi tn 14, Saku tn 6 ja Saku tn 6a kinnistute detailplaneering (DP024160), milles on kavandatud 6-10 korruselised ärihooneid. Planeeringu lahendust ei ole realiseeritud. Võrreldes kehtiva detailplaneeringu koostamise ajaga ei ole nõudlus äripindade järele enam samaväärne ning piirkonda on juba kavandatud märkimisväärses mahus äripindu. Seetõttu ei ole 100% ärimaa kasutusotstarbe realiseerimine tänastes turutingimustes enam põhjendatud ega piirkonna arenguvajadustega kooskõlas. Piirkonna arengusuund on muutunud ning varasemast tootmispiirkonnast on muutumas kesklinna lähedane tootmis-, äri- ja elu keskkond. Naabrusesse on rajatud Türi elamukvartal, Vektori äri- ja eluhoone ning piirkond on kujunemas mitmeotstarbeliseks linnaruumiks. Piirkonda elukeskkonnana toetab hea ligipääs avalikele

teenustele ja sotsiaalsele taristule. Läheduses paiknevad mitmed lasteaiad ning piirkonnal on hea ühendus Tallinna kesklinnaga. Planeeringulahendusega kavandatud elamufunktsiooni lisamine võimaldab kujundada mitmekesisema linnaruumi, kus on ühendatud elu- ja äriefunktsioonid. Segakasutusega hoonestus toetab piirkonna ööpäevaringset kasutust, suurendab linnaruumi aktiivsust ning aitab kaasa olemasoleva taristu ja ühistranspordi tõhusamale kasutamisele. Samuti võimaldab kavandatud lahendus paindlikumalt reageerida muutunud kinnisvaraturu vajadustele ning toetab piirkonna arengut.

Hoonestusettepanekud:

Kavandatud on mitmetasandiline hoonestus, mille alumistele korrustele on planeeritud äripinnad ning kõrgematele korrustele elamufunktsioon. Planeeringuala arendamine on kavandatud kahes etapis. Esimeses etapis rajatakse positsioonil 2 kavandatud hooned ning suurem osa rohe- ja haljasaladest. Planeeringuala teise etapi arendamine on kavandatud pärast olemasoleva tootmistegevuse lõppemist piirkonnas.

Alal ei asu kaitse all olevaid hooneid, kuid ala lahendamisel kaalutakse tööstuspärandi säilitamise võimalusi. Võimaluse ja sobivuse korral integreeritakse väärtuslikke või iseloomulikke tööstuskeskkonna elemente ala kujundusse, sealhulgas maastikuarhitektuursesse lahendusesse või kaalutakse olemasolevate tööstuspärandi elementide säilitamise ja eksponeerimise võimalusi muul sobival viisil, eesmärgiga toetada piirkonna identiteedi ja ajaloolise kihistuse säilimist. Konkreetsete elementide ja kasutusviisid, sh võimalik Kohila tn 3 hoone osa säilitamine täpsustatakse edasiste etappide käigus. Hoonemahtude kavandamisel on arvestatud ümbritseva linnaruumiga: planeeringuala idaküljel paikneva Vektori äri- ja eluhoone suunas on kavandatud kõrgemad hoonemahud, samas kui Türi kvartali olemasoleva hoonestuse poole on kavandatud madalamad mahud, et tagada ühildumine olemasolevasse keskkonda.

Maksimaalne korruselisus on kavandatud 17 korrust (maksimaalne absoluutkõrgus 77 m) ning keskmiselt on kavandatud 6-14 korruselised hooned.

Üld- ja/või teemaplaneeringut muutev:

✗ Ei

Keskkonna strateegilise mõju hindamine:

✗ Ei

Ehitusõigus ja kruntide kasutamise tingimused

Positsioon	Sihtotstarbed	Kasutusotstarbed	Korruseid MP (MA)
2	korterelamu (kahekorruseline enam kui 8 korteriga elamu või vähemalt kolmekorruseline mitme korteriga elamu), jae- ja hulgikaubandusehitis- ed, teenindusehitised, toitlustusehitised, majutusehitised, sideehitised, bürood, side- ja telekommunikatsiooni- ehitised, äriotstarbelised meelelahutus-, haridus-, teadus- ja tervishoiuasutused, äriotstarbelised puhke- ja spordiehitised, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa, loomaaia ja botaanikaaia maa, valitsushoone, omavalitsushoone	–	17 (2)

Positsioon	Sihtotstarbed	Kasutusotstarbed	Korruseid MP (MA)
1	korterelamu (kahekorruseline enam kui 8 korteriga elamu või vähemalt kolmekorruseline mitme korteriga elamu), jae- ja hulgikaubandusehitised, teenindusehitised, toitlustusehitised, majutusehitised, sideehitised, bürood, side- ja telekommunikatsiooni- ehitised, äriotstarbelised meelelahutus-, haridus-, teadus- ja tervishoiuasutused, äriotstarbelised puhke- ja spordiehitised, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa, loomaaia ja botaanikaaia maa, valitsushoone, omavalitsushoone	–	11 (2)

Liikluskorralduse põhimõtted:

Ühistranspordi ühendus on piirkonnas väga hea. Pärnu maantee ääres asub bussi- ja trammipeatus „Kalev“, 400 m kaugusel asub Tondi rongipeatus.

Sõidukite juurdepääsud kinnistule on kavandatud Saku tänavalt, Saku tn 2a ja Türi tänavalt. Juurdepääsude asukohad täpsustatakse planeerignu koostamise käigus.

Parkimine on valdavalt kavandatud hoone mahus, maa-alustele parkimiskorrustele. Tänav

tüüpide alusel on Kohila, Türi ja Saku tänavad kohalik tee, mille ääres on pikiparkimise võimalus.

Planeeritava ala haljastuse osakaal (%):

30

Haljastuse põhimõtted:

Hoonete vahele moodustub kompaktse roheala ja kõrghaljastusega sisekvartal, kuhu on kavandatud läbivad jalgteed ning mitmekesised mängu-, puhke- ja rohealad.

5. Dokumendid

Eskiislahenduse joonis

 25106_Algatamisettepanek_eskiis.pdf	Lisatud: 23.09.2026 17:59	1,3 MB
---	---------------------------	--------

Situatsiooniskeem

 Illustratsioonid.pdf	Lisatud: 23.09.2026 17:59	8,2 MB
--	---------------------------	--------

Algatamisettepaneku lisad

 25106 Algatamisettepaneku seletuskiri.pdf	Lisatud: 23.09.2026 18:07	230,9 KB
---	---------------------------	----------

6. Kinnitused ja esitamine

Detailplaneeringu finantseerimine

Kui detailplaneeringu koostamise algatamisettepanekus taotletakse planeeringu koostamise rahastamist ameti kulul, menetleb amet ettepanekut edasi juhul, kui taotletava planeeringu koostamine on ameti eelarves ette nähtud.

Huvitatud isik nõustub detailplaneeringu finantseerima?

✓ Jah

Kinnitused

Algatamisettepanekuga kinnitan, et olen teadlik

- ✓ Algatamisettepaneku allkirjastamisega loetakse määratud esindaja algatamisettepaneku tegija poolt volitatuks detailplaneeringuga seonduvates menetlustoimingutes.
Haldusmenetluse seaduse § 13 lõikest 1 tulenevalt võib esindaja algatamisettepaneku tegijat esindada kõigis menetlustoimingutes, mida seadusest tulenevalt ei pea ettepaneku tegija tegema isiklikult.
- ✓ Vastavalt planeerimisseaduse § 130 võib planeerimisalase tegevuse korraldaja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks.
- ✓ Vastavalt planeerimisseaduse § 131 võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse oma kulul välja ehitada detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised. Planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringu kõrvaltingimusena ette näha, et planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtajaks täitnud oma halduslepinguga võetud kohustusi.

Kinnitan, et olen teadlik eelnevate punktide sisust, vastutan taotluses esitatud andmete õigsuse eest ning oman õigust/volitust algatamisettepaneku esitamiseks.

KÄTLIN SAAR

/allkirjastatud digitaalselt/