



OTSUS

[kuupäev] nr [number]

Kurmu tn 13 ja Kurmu tn 15 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Haabersti linnaosas

Planeerimisseaduse § 142 lg 2 ja 6, § 77 lg 1, § 128 lg-te 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, lg-te 3-6, § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringuga ja tulenevalt Arhitektuuribüroo Kuup Ruut OÜ 16. juuni 2026 algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ja arvestades Keskkonnaameti ... 2026 kirjas nr ..., Terviseameti ... 2026 kirjas nr ... ning Maa- ja Ruumiameti ... 2026 kirjas nr ... esitatud seisukohtadega

1. Algatamine

1.1 Algatada Kurmu tn 13 ja Kurmu tn 15 kinnistute detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) Haabersti linnaosas 0,27 ha suuruse maa-ala osas, mis on tähistatud lisaks 2 oleval skeemil punase joonega.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

1.2.1 Kurmu tn 13 ja Kurmu tn 15 kinnistuid hõlmava Tiskre oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine olemasolevate välja ehitatud väikeelamute ja nende terrasside ja muude õueehitistega ehituskeeluvööndisse jäävas osas.

1.2.2 Põhjus tuleneb olukorrast, kus kummalgi väikeelamul puudub kasutusluba ning nende väljastamine pole võimalik enne, kui on vähendatud Tiskre oja ehituskeeluvööndit.

2. Üldplaneering

2.1 Detailplaneeringu ala jääb Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) pereelamute alale. Pereelamute alal võivad paikneda ühe või kahe korteriga elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiu asutused. Pereelamute ala haljastuse osakaaluks on 30%, hoonestustiheduseks on määratud 0,3 ning lubatavaks hoonestuskõrguseks on kuni 2 korrust.

2.2 Detailplaneeringu lahendus on Haabersti linnaosa üldplaneeringut muutev, kuna detailplaneeringuga taotletakse Tiskre oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist. Olemasolev ehitatud keskkonna lahendus vastab üldplaneeringule.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritava maa-ala kohta on varem kehtestatud detailplaneering (kinnistute Rannamõisa tee 16 ning Vana-Rannamõisa tee 19 ja 21 detailplaneering, DP002780).

4. Lähteseisukohad

4.1 Detailplaneering koostada vastavalt järgmistele lähteseisukohtadele ja lisas 1 toodud tingimustele:

4.1.1 Tingimused linnaruumile

4.1.1.1 Detailplaneering ei näe ette linnaruumilisi muudatusi. Olemasolev keskkond ei muutu ning ehitusõiguse menetlus on vaid hoonete seadustamise eesmärgil.

4.1.2 Tingimused linnaliikuvusele

4.1.2.1 Detailplaneering ei näe ette muudatusi liikluskorralduses.

4.1.3 Tingimused linnamaastikule ja keskkonnale

4.1.3.1 Detailplaneering ei näe ette muudatusi looduskeskkonnas.

4.1.3.2 Detailplaneeringu koostamisel tuleb anda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang ja kaaluda KSH algatamise vajalikkust lähtudes [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

4.1.4 Asjaõigusi puudutavad tingimused

4.1.4.1 Detailplaneering ei näe ette avalike rajatiste kavandamist.

5. Uuringud

5.1 Detailplaneeringu koostamisel võivad tekkida täiendavad uuringute vajadused.

6. Kaasamine

6.1 Detailplaneeringu koostamisse kaasata:

6.1.1 Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Terviseamet ja Päästeamet;

6.1.2 [Planeerimiseseaduse](#) § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada;

6.1.3 Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-s 2 nimetatud linna asutused, sh Kesklinna Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond ning vajadusel teised linna asutused.

6.1.4 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang.

7. Avalikult kasutatava ehitise ehitamise vajaduse välja selgitamine

7.1 Arvestades, et detailplaneeringu koostamise eesmärgist tulenevalt võib detailplaneeringu realiseerimine tuua kaasa olemasoleva avalikult kasutatava ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avalikult kasutatava ehitise ehitamise vajaduse, korraldatakse ja hinnatakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“ järgmist:

7.1.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet korraldab vajadusel enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel [planeerimiseseaduse](#) § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine. Detailplaneeringust huvitatud isik võtab halduslepingus kohustuse tagada oma kulul detailplaneeringus kavandatavate ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse, tehnoehitiste, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmishitamise ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise;

7.1.2 Tallinna Linnaplaneerimise Amet hindab koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 7.1.1 nimetatata olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

7.1.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“ § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel

punktis 7.1.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

7.1.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 7.1.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

8. Menetlus

8.1 Detailplaneeringu algatamist taotles 16. juunil 2026 Arhitektuuribüroo Kuup Ruut OÜ eesmärgiga vähendada Kurmu tn 13 ja Kurmu tn 15 kinnistuid hõlmavat kalda piiranguvööndit piisavas ja võimalikult minimaalses mahus, tagamaks olemasoleva kahe väikeelamu väljajäämise mõjualast. Illustreeriva materjali on koostanud Arhitektuuribüroo Kuup Ruut OÜ.

8.2 Planeerimisseaduse § 130 kohaselt sõlmisid Tallinna linn, Arhitektuuribüroo Kuup Ruut OÜ, eraisik R. Potisepp ja eraisik V. Pulk 22. septembril 2026 halduslepingu nr 3-6/41 detailplaneeringu koostamiseks.

9. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

9.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

9.2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkuse kaalumise aluseks on *KeHJS* § 33 lõike 2 punkt 3 koostoimes [planeerimisseaduse](#) (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 1 punktiga 1, kuna detailplaneeringuga kavandatakse Tiskre oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist, mis toob kaasa kehtestatud Tallinna üldplaneeringu põhilahenduse muutmise. Seetõttu tuleb *PlanS* § 142 lõike 6 kohaselt anda *KSH* eelhinnang ja kaaluda *KSH* algatamise vajalikkust.

9.3 Planeeritava maa-ala kohta koostati *KSH* eelhinnang lähtudes *KeHJS* § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest, mille tulemusena jõuti järeldusele, et *KSH* läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik järgmistel põhjustel ning juhul, kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse alljärgnevat tingimusi ja nõudeid:

9.3.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, millel võiks eeldatavalt olla oluline keskkonnamõju *KeHJS* § 2² tähenduses. Planeeringu eesmärk on Tiskre oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine minimaalses vajalikus ulatuses olemasolevate ehitusloa alusel rajatud väikeelamute seadustamiseks ja kasutuslubade väljastamise võimaldamiseks. Planeeringuga ei kavandata uusi hooneid, ehitusmahtude suurenemist ega maakasutuse olulist muutmist ning tegevusega ei kaasne keskkonnataluvuse ületamist, pöördumatuid muutusi keskkonnas ega ohtu inimese tervisele või varale.

9.3.2 Planeeringuala paikneb väljakujunenud väikeelamute piirkonnas ning olemasolev maakasutus vastab Haabersti linnaosa üldplaneeringus määratud pereelamute ala juhtotstarbele. Kavandatav tegevus ei too kaasa muudatusi liikluskorralduses, tehnovõrkude lahendustes, avalikus ruumis ega looduskeskkonnas. Olemasolev keskkond jääb sisuliselt muutumatuks ning puudub alus eeldada olulise keskkonnakoormuse suurenemist.

9.3.3 *EELIS*-e andmetel ei paikne planeeringualal ega selle lähiümbruses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 alasid, vääriselupaiku, kaitsealuste liikide leiukohti ega muid olulisi looduskaitselisi väärtusi. Samuti ei asu piirkonnas kalade koelmuid, kultuuripärandi objekte, ohtlike ettevõtete ohualasid ega muid keskkonnatingimuste suhtes tundlikke alasid, mida kavandatav tegevus võiks oluliselt mõjutada.

9.3.4 Planeeringu elluviimisega ei kaasne negatiivset mõju pinnasele, põhjaveele, pinnaveele, õhukvaliteedile ega kliimale. Ala on juba välja kujunenud elamukasutuses ning ühendatud olemasolevate tehnovõrkudega, sealhulgas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Kuna uusi ehitisi ega maakasutuse muudatusi ei kavandata, ei kaasne tegevusega täiendavat keskkonnakoormust.

9.3.5 Planeeringuga ei kaasne ehitustegevust ega muid tegevusi, mis võiksid põhjustada olulisi häiringuid inimese tervisele ja heaolule. Samuti ei kaasne olulist müra, vibratsiooni, õhusaastet

ega liikluskooormuse suurenemist, kuna tegemist on olemasolevate eluhoonetega väljakujunenud elamupiirkonnas.

9.3.6 Tiskre oja kalda ehituskeeluvööndi vähendamise eelanalüüs näitas, et kavandatav tegevus ei kahjusta kalda kaitse eesmärke. Täiendavat taimestiku eemaldamist, reljeefi muutmist, kõlvikute ega kinnisasjade piiride muutmist ei kavandata. Samuti ei piirata juurdepääsu kaldale ega olemasolevaid liikumisvõimalusi. Elamute ja oja vahel paiknevad jätkuvalt üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistud, mis tagavad avaliku kasutuse võimaluse.

9.3.7 Detailplaneeringuga ei kaasne olulist jäätmetekke suurenemist ega jäätmekäitlusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju. Kuna planeeringuga uusi hooneid ei kavandata ning tegemist on olemasolevate eluhoonete seadustamisega, jääb jäätmetekke võrreldes olemasoleva olukorraga sisuliselt samaks. Tekkivad olmejäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt [jäätmeseaduse](#) ning Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskirja](#)“ nõuetele.

9.3.8 Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist ebasoodsat mõju teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele. Kavandatav tegevus ei takista ümbritsevate alade kasutamist ega ole vastuolus piirkonna kehtivate ruumilise arengu põhimõtetega.

9.3.9 Planeeringu elluviimisega ei kaasne piiriülest keskkonnamõju, suurõnnetuse ega keskkonnakatastroofi riski suurenemist. Arvestades tegevuse olemust, mahtu, asukohta ja asjaolu, et tegemist on olemasolevate elamute seadustamisega, puudub alus eeldada olulise keskkonnamõju avaldumist. Seetõttu ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik.

9.3.10 Lähtudes eelnevast ja KeHJS § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumitest (sh mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus; oht inimese tervisele või keskkonnale; mõju suurus ja ruumiline ulatus, elanikkond; ala väärtus ja tundlikkus ning mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale), ei kavandata antud juhul detailplaneeringus tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajaduse.

9.4 KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt küsiti KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta seisukohta Keskkonnaametilt, Terviseametilt ning Maa- ja Ruumiametilt.

9.4.1 Keskkonnaamet asus ...

9.4.2 Terviseamet asus ...

9.4.3 Maa- ja Ruumiamet asus ...

10. Teatavaks tegemine

10.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

10.2 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist Ametlikes Teadaannetes ja vähemalt ühes üleriigilise või kohaliku levikuga ajalehes ning elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lõikes 6 nimetatud asutusi.

10.3 Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Sellest tulenevalt teavitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisest Kurmu tn 11, Kurmu tn 11a, Kurmu tn 13a, Kurmu tn 15a, Kurmu tn 17a, Kurmu tn 17, Kurmu tn 8, Kurmu tn 9 ja Kurmu tn 10 maaomanikke ja KÜ-d.

10.4 [Planeerimisseaduse](#) § 124 lõike 4¹ kohaselt loetakse korteriomanditeks jagatud kinnisomandi puhul teated kinnisasja omanikule edastatuks ka juhul, kui teade on edastatud korteriühistule. Korteriühistu juhatus on kohustatud edastama saadud teate kõigile korteriomanikele.

10.5 Detailplaneeringu algatamise otsusega ja KSH algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide infosüsteemis veebiaadressil <https://teele.tallinn.ee/documents/157018/view>.

10.6 Tallinna Haabersti linnaosavalitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avalik väljapanek ja avalik arutelu peale planeeringu algatamist.