

## EELNÕU

Arvamuse küsimiseks  
Avalikustamiseks veebilehel

**Keila**

**25.11.2024 nr 2-4/359**

Projekteerimistingimuste EELNÕU kaugküttetorustiku projekti koostamiseks

06.09.2024. a esitas OÜ DEM Projekt (registrikood 11111412) projekteerimistingimuste taotluse kaugküttetorustiku rajamiseks Keila linnas Jaama tn 15, Paldiski mnt 5b, Pargi tn 1, 1a, Vaikne tn 1, 1a, 2a, 2b, Jaama tn 13 // Vaikne 1b ja Vaikne tänav kinnistutel vastavalt AS Utilitas Eesti poolt välja antud „Soojustorustiku projekteerimise ülesandele nr VEO-RH-2024-2-KEILA“ ja sellele lisatud soojustorustike põhimõttelisele skeemile.

OÜ DEM Projekt kooskõlastas soojustorustike põhimõttelise skeemi Vaikne tn 1, 1a, 2a, 2b, Jaama tn 13 // Vaikne 1b kinnistute omanikega ning Paldiski mnt 5, 5b, Pargi tn 1 ja 1a kinnistutel moodustatud korteriühistutega. Kinnistute omanikud esitasid koos kooskõlastustega tingimused, mis kokkuvõtvalt on seotud kaugküttetrasside paigaldusejärgsete taastamistöödega ja ehitustööde korraldamisega. Kaugküttetrasside paigaldusejärgsete taastamistööde teostamiseks tuleb projekteerijal koostada eraldi joonised (asendiplaan koos ristlõigetega) ja käsitleda seletuskirjas eraldi peatükina. Ehitustööde korraldamisega seotud tingimused on seotud ehitustööde läbiviimisega ja ei ole takistuseks projekteerimistingimuste väljastamisel.

Käesolevate projekteerimistingimuste määramise eelnõu koos seletuskirja ja seotud materjalidega avalikustati täiendavalt Keila linna veebilehel kahe nädala jooksul 06.12.2024-20.12.2024 ja saadeti ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks käsitletavate kinnistute omanikele ja puudutatud võrguvaldajatele (AS Keila Vesi ja Elektrilevi OÜ) ning ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 1 ja muinsuskaitseaduse § 61 lõike 4 alusel Muinsuskaitseametile.

Vaikne tänav ja Jaama tn 15 kinnistud kuuluvad Keila linnale ja omaniku teavitamine ei ole vajalik. Keila Linnavalitsus teeb ettepaneku määrata projekteerimistingimused ilma avalikku istungit läbi viimata. Puudutatud isikutel on oma arvamuse andmiseks seaduses ettenähtud tähtaeg 10 päeva eelnõu saamisest.

Lähtudes eeltoodust ja vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktide 1 ja 2, lõike 2, lõike 4 punkti 5, lõike 5, § 28 lõike 1, § 31 ja § 33 lõike 1 alusel ning juhindudes Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punktist 7, § 17 lõikest 8 ja arvestades 06.09.2024 OÜ DEM Projekt poolt esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr. 2411002/06872, mille alusel kavandatakse projekteerida uus kaugküttetorustik Jaama tn 15, Paldiski mnt 5b, Pargi tn 1, 1a, Vaikne tn 1, 1a, 2a, 2b, Jaama tn 13 // Vaikne 1b ja Vaikne tänav kinnistutel ning vastavalt 29.08.2017 Keila linnavolikogu otsusega nr 31 kehtestatud Vaikne 1 kinnistu detailplaneeringule ja 27.11.2001 Keila linnavolikogu otsusega nr 59 kehtestatud Vaikne tn 1, 1a ja Vaikne tn 1b/Jaama tn 13 detailplaneeringule:

1. Määrata projekteerimistingimused **kaugküttetorustiku projekti koostamiseks** Keila linnas olevatele kinnistutele:
    - 1) Pargi tn 1 (katastritunnus 29601:009:0004);
    - 2) Pargi tn 1a (katastritunnus 29601:009:1550);
    - 3) Paldiski mnt 5b (katastritunnus 29601:009:0043);
    - 4) Jaama tn 15 (katastritunnus 29601:009:0045);
    - 5) Vaikne 2b (katastritunnus 29601:009:1200);
    - 6) Vaikne tänav (katastritunnus 29601:001:0204);
    - 7) Vaikne 2a (katastritunnus 29601:009:0140);
    - 8) Vaikne tn 1 (katastritunnus 29601:009:0046);
    - 9) Jaama tn 13 // Vaikne 1b (katastritunnus 29601:009:0041);
    - 10) Vaikne 1a (katastritunnus 29601:001:0438).
  - 1.1. Projekteerida kaugküttetorustike paigaldus vastavalt AS Utilitas Eesti poolt välja antud Soojustorustiku projekteerimise ülesandele nr VEO-RH-2024-2-KEILA ja sellele lisatud soojustorustike põhimõttelisele skeemile.
  - 1.2. Projekt peab sisaldama paigaldusejärgsete taastamistöde jooniseid (asendiplaan koos ristlõigetega) ja käsitleda seletuskirjas eraldi peatükina.
  - 1.3. Enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada ehitusprojekt teiste projekteeritavasse piirkonda jäävate tehnovõrkude valdajatega, kinnistute omanikega ja Keila Linnavalitsusega.
  - 1.4. Projektialas asub ajaloomälestise Keila kalmistu (reg-nr 27604) kaitsevöönd. Seoses sellega tuleb ehitusprojekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
  - 1.5. Ehitusprojekt peab vastama Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 kehtestatud „Nõuded ehitusprojektile” nõuetele.
  - 1.6. Projekt koostada aktuaalsele geodeetilisele alusplaanile, mis peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.
  - 1.7. Utilitas Eesti AS sõlmib enne ehitusloa taotluse esitamist kinnistute omanikega isikliku kasutusõiguse lepingu või taotleb sundvalduse seadmist Utilitas Eesti AS kasuks uute rajatiste paigaldamisel kinnistute koormamiseks.
2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat väljaandmisest.
  3. Projekteerimistingimused avalikustada Keila linna veebilehel ja sellekohane info Keila Lehes.

4. Ehitusinsener Olar Barndõk'il teha korraldus taotlejale, Utilitas Eesti AS-le, Paldiski mnt 5b, Pargi tn 1, 1a, Vaikne tn 1, 1a, 2a, 2b ja Jaama tn 13 // Vaikne 1b kinnistute omanikele teatavaks.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enno Fels  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Maris Mäger  
linnasekretär

## Seletuskiri

Keila Linnavalitsuse korralduse eelnõu

**„Projekteerimistingimuste EELNÕU kaugküttetorustiku projekti koostamiseks ” juurde**

Korralduse eelnõu eesmärk on projekteerimistingimuste määramine kaugküttetorustiku projekti koostamiseks Jaama tn 15, Paldiski mnt 5b, Pargi tn 1, 1a, Vaikne tn 1, 1a, 2a, 2b, Jaama tn 13/ Vaikne 1b ja Vaikne tänav kinnistutel.

06.09.2024 a. esitas OÜ DEM Projekt (registrikood 11111412) projekteerimistingimuste taotluse kaugküttetorustiku rajamiseks Keila linnas järgmistel kinnistutel:

- 1) Pargi tn 1 (katastritunnus 29601:009:0004);
- 2) Pargi tn 1a (katastritunnus 29601:009:1550);
- 3) Paldiski mnt 5b (katastritunnus 29601:009:0043);
- 4) Jaama tn 15 (katastritunnus 29601:009:0045);
- 5) Vaikne 2b (katastritunnus 29601:009:1200);
- 6) Vaikne tänav (katastritunnus 29601:001:0204);
- 7) Vaikne 2a (katastritunnus 29601:009:0140);
- 8) Vaikne tn 1 (katastritunnus 29601:009:0046);
- 9) Jaama tn 13/ Vaikne 1b (katastritunnus 29601:009:0041);
- 10) Vaikne 1a (katastritunnus 29601:001:0438).

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud, mis on kehtestatud Keila linnavolikogu 29.08.2017 otsusega nr 31 ja 27.11.2001 Keila linnavolikogu otsusega nr 59.

Keila Linnavalitsus ei pea uue detailplaneeringu koostamist otstarbekaks. Taotletav linnaruumiline muudatus puudutab ainult kaugküttetorustiku asukoha muutmist. Projekteerimistingimuste väljastamine ehitusõiguse täpsustamiseks on kohane, kuna planeeringute kehtestamisest on möödunud üle viie aasta ja planeeringute põhimõttelise lahenduse muutmise vajaduseta käsitletavatel kinnistutel on kohane piirduda lahenduse täpsustamiseks projekteerimistingimuste avatud menetlusega.

Utilitas Eesti AS Keila piirkonna esindaja teavitab projekteerimisest kõiki projekteeritavasse piirkonda jäävate tehnovõrkude valdajaid ja kinnistute omanikke.

Utilitas Eesti AS sõlmib enne ehitusloa taotluse esitamist kinnistute omanikega isikliku kasutusõiguse lepingu või taotleb sundvalduse seadmist Utilitas Eesti AS kasuks uute rajatiste paigaldamiseks eelnimetatud kinnistutele, millele kaugküttetorustiku rajamine kavandatakse.

Muinsuskaitseaduse § 61 lõike 4 kohaselt, kui ehitise rajamiseks puudub detailplaneeringu koostamise kohustus ja ehitise rajatakse projekteerimistingimuste alusel, koostatakse muinsuskaitse eritingimused, lähtudes käesolevas paragrahvis detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohta sätestatust. Detailplaneeringu olemasolul seda täpsustavate projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega.

EhS § 28 lõike 1 alusel annab projekteerimistingimused kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti ja § 33 lõike 1 kohaselt kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.

*Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustamisel kohaldatakse haldusmenetluse seaduse § 48 ja § 49, kuid ei rakendata nimetatud seaduse § 50 kohast asja arutamist avalikul istungil.*

*Vastavalt haldusmenetluse seadusele teatati maa-alal asuvate kinnistute omanikele ja puudutatud võrguvaldajatele (AS Keila Vesi ja Elektrilevi OÜ) projekteerimistingimuste eelnõu avalikust menetlusest. Menetluse algatamise teade avaldati Keila Lehes. Teates märgiti lühidalt taotluse sisu, avatud menetluse korras antava õigusakti eelnõu ja taotluse väljapaneku aeg ja koht ning ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtaeg. Eelnõu koos seletuskirja ja muude asjassepuutuvate dokumentidega pandi avalikkusele tutvumiseks linna veebilehele kaheks nädalaks. Avaliku istungi läbiviimine ei olnud vajalik, kuna projekteerimistingimuste sisu ei puuduta avalikku huvi. Seetõttu tehti menetlusest teatamisel ettepanek asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata.*

*Projekteerimistingimuste kooskõlastamine teiste riigiametitega peale Muinsuskaitseameti polnud vajalik, sest selles piirkonnas pole teiste riigiametite haldusalas olevat objekti (nt maanteed, raudteed, looduskaitseobjekti, veekogu, põllumajandussüsteemi, maardlat vm) ning projekteerimistingimuste sisus ei ole riigiametite haldusalasid (nt tervisekaitse, keskkonnakaitse, tuleohutus vm) puudutavaid asjaolusid.*

Keila Linnavalikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punkti 7 järgi on linnavalitsuse pädevuses projekteerimistingimuste taotluste menetlemine ja projekteerimistingimuste väljastamise, väljastamisest keeldumise, muutmise ja kehtetuks tunnistamise otsustamine ja otsuste avalikustamine; § 17 lõikest 8 tulenevalt avalikustatakse projekteerimistingimused Keila linna kodulehel.

Linnavalitsus informeerib kirjalikult projekteerimistingimuste väljastamisest projekteerimistingimuste taotlejat, maa-ala kinnistute omanikke või nende esindajad ja asjakohaseid võrguvaldajaid.

**Korralduse rakendamiseks vajalikud kulutused:** täiendavaid kulutusi ei ole, riigilõivu (25 eurot) on projekteerimistingimuste taotleja Keila Linnavalitsusele tasunud 06.09.2024.

Korralduse rakendamiseks vajalikud kulutused: puuduvad.

Korraldus jõustub teatavastegemisest.

Korralduse kooskõlastavad õigusnõunik Marju Vipper ja linnasekretär Maris Mäger.

Eelnõu esitaja:

Inge Angerjas  
abilinnapea

Koostaja:  
Olar Barndök  
ehitusinsener  
5269379

25.11.2024