



Andrus Umboja
Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Teie 04.12.2025 nr 4-2/5323

Meie 15.12.2025 nr 11.1-1/25/2412-4

Vastus teabenõudele

Esitasite 05.12.2025 Riigi Tugiteenuse Keskusele teabenõude, milles väljendasite soovi tutvuda järgmiste dokumentidega:

1. aktsiaseltsi Keila Vesi taotluse „Keila Kooli Pargimaja liginullenergia korpuse ehitamine“ lammutatava hoone KEK energiamärgis;
2. aktsiaseltsi Keila Vesi ehitatava hoone projekt;
3. aktsiaseltsi Keila Vesi ehitatava hoone energiatõhususe arvutus (ETA);
4. mõlema taotluse (Jõelähtme vallavalitsus ja aktsiaseltsi Keila Vesi) hindamiskriteeriumite järgsete suhtarvude kujunemise arvutustabelid;
5. hindamiskomisjoni otsuse protokollid (s.h. 13.11.2025 protokoll nr 11.3-4/25/79-1);
6. aktsiaseltsile Keila Vesi väljastatud taotluse rahuldamise otsus.

Käesolevaga edastame Teile järgmised dokumendid:

1. aktsiaseltsi Keila Vesi taotluse „Keila Kooli Pargimaja liginullenergia korpuse ehitamine“ lammutatava hoone KEK energiamärgis (lisas);
2. aktsiaseltsi [Keila Vesi ehitatava hoone eelprojekt](#) (vastavalt riigihalduse ministri 08.12.2020 määruse nr 49 „Kohaliku omavalitsuse üksustele liginullenergiahoonete ehitamiseks antava toetuse kasutamise tingimused ja kord“ (edaspidi *meetme määrus*) § 10 lg 4 punktile 8);
3. aktsiaseltsi Keila Vesi ehitatava hoone energiatõhususe arvutus (ETA) (lisas);
4. väljavõte 13.11.2025 hindamiskomisjoni protokollist nr 11.3-4/25/79-1, mis puudutab Jõelähtme Vallavalitsuse ja aktsiaseltsi Keila Vesi taotlusi (vt allpool);
5. mõlema taotluse (Jõelähtme vallavalitsus ja aktsiaseltsi Keila Vesi) hindamiskriteeriumite järgsete suhtarvude kujunemine (vt allpool);
6. aktsiaseltsile Keila Vesi väljastatud taotluse rahuldamise otsus (lisas).

Hindamiskriteeriumite kujunemine

Taotluste hindamine toimus vastavalt meetme määruse § 15 lõikele 2 ja Lisa 2 metoodikale.

Hindamiskriteerium 1. Energiatõhususe saavutamine avaliku sektori hoonetes (45 p)

Hinnatakse projektiga saavutatavat energiatõhusust avaliku sektori hoonetes, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse hallatavate hoonete hulgast lammutatavate hoonete või nende osade energiamärgise kaalutud energiakasutuse (KEK), lammutatava köetava pinna ja uue liginullenergiahoone köetava pinna ruutmeetrite arvu. Kriteerium näitab suhtarvuna, kui suur hulk suure energiakuluga pinda jääb avaliku sektori kasutuses vähemaks ja kui palju liginullenergia pinda tekib juurde.

Suhtarv arvutatakse alloleva valemi abil:

$(X : Y) \times (KEK - 100)$, kus X – kohaliku omavalitsuse hallatavate hoonete hulgast lammutatava(te) hoone(te) köetava pinna ruutmeetrite arv; Y – uue loodava liginullenergiahoone köetava pinna ruutmeetrite arv; KEK – energiamärgisel olev kaalutud energiaerikasutus, kWh/(m²a); 100 – liginullenergiahoonele vastav kaalutud energiaerikasutus, kWh/(m²a).

Suhtarvude alusel moodustatakse pingerida, mille alusel hinnatakse projekte järgmiselt:

- 45 punkti saab pingerea esimesel kohal olev maksimaalse suhtarvuga projekt;
- 5 punkti saab pingerea viimasel kohal olev minimaalse suhtarvuga projekt.

Pingerea esimese ja viimase koha vahel olevate projektide hindamisel kasutatakse järgmist valemit:

$45 - (45 - 5) : (N - 1) : (P - 1)$, kus N – järjekorranumbrite arv pingereas (k.a esimene ja viimane koht); P – konkreetse taotluse järjekorranumber pingereas.

Juhul kui on esitatud ainult üks taotlus, saab see maksimaalse hinde – 45 punkti. Võrdse suhtarvu väärtusega taotlused saavad pingereas sama järjekorranumbri.

Taotleja	Projekti nimi	Lammutatavad pinnad		Ehitatav pind		Kriteerium 1 - Avaliku sektori hoonetes energiatõhususe saavutamine		
		KEK	m ²	KEK	pind	Suhtarv	Jrk nr	Hinde-punktid 5 - 45 p
Aktsiaselts Keila Vesi	Keila Kooli Pargimaja liginullenergia korpuse ehitamine	156	3361,2	100	3245,7	57,99	17	5,00
Jõelähtme Vallavalitsus	Loo Haridus- ja tugikeskuse ehitus	185	2404	100	1950,9	104,74	15	10,00

17 projektitaotlustest maksimaalne suhtarv 330,90 ning minimaalne suhtarv 57,99.

Hindamiskriteerium 2. Lahenduse asjakohasus ja hoone kasutuse jätkusuutlikkus (25 p)

Uue hoone ehitamise vajadust ning tehtud valikute sobivust on hinnatud vastavalt esitatud projektilahendusele ja kaalutud alternatiividele. Taotleja poolt projektis pakutud lahenduses on arvestatud vajadusega teenust piirkonnas (kohaliku omavalitsuse üksuse haldusterritoorium või linnaosa) projektis esitatud mahus pakkuda. Kahaneva rahvastikuga piirkondades on rahvastiku prognoosist lähtudes kaalutud alternatiive, jätkusuutlikkust ja rakendatud teenusvõrgustiku optimeerimise võimalusi. Taotleja on kaalunud olemasoleva hoonefondi ümberkorraldamisel alternatiive. Läbivalt on arvestatud hoone kasutuse jätkusuutlikkuse põhimõtetega ja teenuse kasutajate sihtgruppide edasise dünaamikaga kohaliku omavalitsuse üksuse haldusterritooriumi või linnaosatasandil. Ehitatava hoone pikaajaline jätkusuutlikkus on veenvalt selgitatud ja põhjendatud. Hooneehitamisel kahaneva rahvastikuga/sihtgrupiga piirkondadesse on projekt näiteks osa süsteemsest kohaliku omavalitsuse üksuse hoone- ja teenusvõrgustiku optimeerimise kavast või muust sarnasest strateegiast, mis arvestab pikaajalisi rahvastikuprognoose. Põhjendustes on vastavalt vajadusele kasutatud näiteks uuringuid ja analüüse, mis tõendavad teenuse osutamise edasist vajadust projekti asukohas ning eeliseid alternatiivsete lahenduste ees.

Kõik mainitu kajastub ka projekti lahenduse kirjelduses ning taotleja on leidnud sobivaima lahenduse projekti elluviimiseks.

Aktsiaselts Keila Vesi projekt Keila Kooli Pargimaja liginullenergia korpuse ehitamine – Täidetud on 7 tingimust 8-st. Üldiselt on info tingimuste täitmise hindamiseks esitatud konkreetselt ja hinnangu andmiseks piisava selgusega. Otsustati hinnata 25 punktiga.

Jõelähtme Vallavalitsuse projekt Loo Haridus- ja tugikeskuse ehitus – otsustati hinnata 20 punktiga. Esitatud rahvastikuproгноosi joonise info ei ole arusaadav ega selgitatud. Esitatud sõnaline osa progноosi kokkuvõttest siiski kattub Cumulus Consulting progноosiga. Progноosi otse viidatud ei olnud. Kavandatavate teenuste osutamist olemasoleva muu hoonefondi baasil, va praegune hoone, ei ole piisavalt kaalutud sh projekti elluviimiseks alternatiivina osa teenuste teistes asukohtades korraldamist kogu hoonefondi võimalusi arvestades. Lammutatava hoone energiaklass kasutuses olles on D, mis pigem võiks üldjuhul näidata sobilikkust rekonstrueerimiseks. Täidetud on 7 tingimust 8-st. Esineb väiksemaid ebatäpsusi ja puudusi esitatud info arusaadavuses.

Hindamiskriteerium 3. Multifunktsionaalsus ja ligipääsetavus (15 p)

Hoone on projekteeritud multifunktsionaalsena või see on hõlpsasti multifunktsionaalseks kohandav. Võimalik on eraldada/ühendada ruume ja hoone osi. Hoone on ligipääsetav eri tüüpi sihtgruppidele, sh liikumispuuetega isikutele, ning lahendused ligipääsetavuse tagamiseks on kavandatud hooneloomuliku osana, ilma kohandamiste, ümberehituste ja erilahendusteta (universaalne disain). Hoonet on võimalik kasutada eri funktsioonides, kasutades erinevaid sissepääse jms.

Aktsiaselts Keila Vesi projekt Keila Kooli Pargimaja liginullenergia korpuse ehitamine – otsustati hinnata 15 punktiga. Täidetud on mõlemad tingimused. Info tingimuse täitmise hindamiseks on esitatud konkreetselt ja hinnangu andmiseks piisava selgusega.

Jõelähtme Vallavalitsuse projekt Loo Haridus- ja tugikeskuse ehitus – otsustati hinnata 10 punktiga. Projekt ei tõenda hoone multifunktsionaalset kasutusvõimalust ega arvesta piisavalt eri sihtgruppide ligipääsetavuse vajadustega.

Hindamiskriteerium 4. Ruumimõju ümbritsevale keskkonnale ja asukoha juurdepääsetavus (15 p)

Hoone/hoonete/hooneosa lammutamine ja uue hoone rajamine on kooskõlas planeeringutes kehtestatud põhimõtetega. Hoonefondi ümberkorraldamisel ei kavandata kultuurilise väärtusega hoonete lammutamist või lammutamist toetab Muinsuskaitseameti vastavasisuline hinnang. Ehitatav hoone asub funktsionaalselt sobivas asukohas, toetab kompaktse keskuse arenemist ja on olenevalt sihtgrupist lihtsasti ligipääsetav jalgsi, kergliiklusvahendi või ühistranspordiga. Projekt avaldab olulist positiivset mõju elukeskkonnale. Näiteks sobib rajatav objekt planeeringult ümbritsevasse elukeskkonda ning sellega antakse panus säästliku ja otstarbeka maakasutuse kujundamisse, püüdes vältida hoonestatud alade pindala laiendamist ja soodustades varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Hoone kavandamisel on korraldatud arhitektuurivõistlus ja projekti koostamisse on olnud kaasatud vähemalt volitatud arhitekt tase 7 kutset omav ekspert. Kasutatud on BIM-tehnoloogiat.

Aktsiaselts Keila Vesi projekt Keila Kooli Pargimaja liginullenergia korpuse ehitamine – otsustati hinnata 15 punktiga. Täidetud on vähemalt viis tingimust kuuest, sh tingimus 6. Info tingimuse täitmise hindamiseks on esitatud konkreetset ja hinnangu andmiseks piisava selgusega.

Jõelähtme Vallavalitsuse projekt Loo Haridus- ja tugikeskuse ehitus – otsustati hinnata 15 punktiga. Täidetud on vähemalt viis tingimust kuuest, sh tingimus 6. Info tingimuse täitmise hindamiseks on esitatud konkreetset ja hinnangu andmiseks piisava selgusega.

Jõelähtme Vallavalitsuse ja aktsiaseltsi Keila Vesi projektide hindamiskriteeriumite lõikes saadud punktid ja koondtulemused on järgmised:

Taotleja	Projekti nimi	HK1	HK2	HK3	HK4	Koond
		Hinne (5-45)	Hinne (0-25)	Hinne (0-15)	Hinne (0-15)	
Aktsiaselts Keila Vesi	Keila Kooli Pargimaja liginullenergia korpuse ehitamine	5,00	25	15	15	60,00
Jõelähtme Vallavalitsus	Loo Haridus- ja tugikeskuse ehitus	10,00	20	10	15	55,00

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anna Zolin
avaliku taristu talituse juhataja

Lisa:

1. aktsiaseltsi Keila Vesi taotluse „Keila Kooli Pargimaja liginullenergia korpuse ehitamine“ lammutatava hoone KEK energiamärgis;
2. aktsiaseltsi Keila Vesi ehitatava hoone ETA;
3. aktsiaseltsile Keila Vesi väljastatud taotluse rahuldamise otsus.

Anna Zolin 5917 7506
anna.zolin@rtk.ee