



KEILA  
LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Keila

18.07.2024 nr 2-2/189

### **Ehituslubade väljastamine ehitiste püstitamiseks ja rajamiseks Keilas Linnuse tn 5 ja Linnuse tänav L1 asuval kinnistul**

#### **ASJAOLUD**

1.1. Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ (11904035) Jõesaare OÜ (registrikood 16359111) (edaspidi arendaja) esindajana on esitanud Keila Linnavalitsusele nõuetekohase ehitusloa taotluse Linnuse tn 5 kinnistule kahekorruselise 34 korteriga rida- ja korterelamu (ehitisealune pind 2 446,9 m<sup>2</sup>) ning hoonega seonduvate ühisveevärgi liitumistorustiku ja ühiskanalisatsiooni liitumistorustiku (aadress Keila linn, Linnuse tänav L1) ehitamiseks. Esmakordselt esitas arendaja tegevusloa taotluse koos aluseks olevate ehitusprojektidega (edaspidi ka projekt 2) 15.09.2022; 17.10.2022 tagastati taotlus täiendamiseks; 11.11.2022 esitati taotlus koos ehitusprojektiga uuesti ning 28.11.2022 tagastati täiendamiseks; 17.01.2023 esitati korrigeeritud taotlus koos lisaks oleva ehitusprojektiga uuesti ning 08.02.2023 tagastati täiendamiseks. Arendaja täiendas ja korrigeeris taotlust ja ehitusprojekti vastavalt Keila Linnavalitsuse spetsialistide märkustele ning esitas uuesti menetlemiseks 17.03.2023, mille alusel koostatud eelhindanguga ning keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõuga Keilas elamute rajamiseks koos Linnuse tänav renoveerimise lahendusega ning soojuspuuraukude rajamisega mälestiste 21517 ja 17881 kaitsevööndis nõustus Muinsuskaitseamet oma 15.06.2023 kirjaga reg.nr: 5.1-17.6/967-1.

Kuna Keskkonnaamet keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu ega ehitusloa väljastamist ei kooskõlastanud, täiendas ja korrigeeris arendaja taotlust ja projekti 2 vastavalt Keila Linnavalitsuse ja Keskkonnaameti märkustele ning esitas uuesti menetlemiseks 05.04.2024.

1.2. Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ (11904035) ja Balti Puurkaev OÜ (11461448) arendaja esindajana esitasid 24.01.2023 ehitusloa taotluse koos ehitusprojektiga (edaspidi ka projekt 3) puuraukude ehitamiseks Keila linnas Linnuse tn 5 kinnistul maakütte rajamiseks (p 1.1 – 1.2. nimetatud ehitusloa taotlused on eelnevalt ja edaspidi nimetatud ühiselt ka tegevusloa taotlus),

täiendatud ehitusprojekti 09.06.2023 ning veelkord täiendatud ehitusprojekti 11.10.2023 ja uuesti 04.04.2024.

1.3. Ehitusloa taotluste lisaks olevad projekt 2 (34 korteriga rida- ja korterelamu ehitusprojekt, Linnuse tn. 5, Keila linn, Harjumaa, töö nr 2022-01-20PP/b) ja projekt 3 (Kinnise soojussüsteemi projekt, Harju maakond Keila linn Linnuse tn 5, projekt nr 190123) on vastavuses Keila Linnavolikogu 28.03.2017 otsusega nr 12 osaliselt kehtestatud Keila Jõesaare detailplaneeringuga (edaspidi DP), millega jaotati Jõepargi kinnistu 18,91 ha suurune maa-ala 5 krundiks: moodustati 3 elamumaa (Linnuse tn 1, 3 ja 5), 1 sotsiaalmaa (pargimaa, mis anti tasuta üle linnale) ning 1 transpordimaa (Linnuse tänav, mis anti tasuta üle linnale) krunt, määrati maakasutustingimused ja ehitusõiguse ulatus ning tingimused. DP eesmärk oli luua võimalus Jõesaare maa-ala efektiivsemaks kasutamiseks kavandades varasemates asukohtades olnud hoonestuse taastamist ning jättes jõesaarest suurema osa avaliku kasutusega heakorrastatud pargialaks järgides sobivat tasakaalu hoonestuse ning pargi loodusega.

1.4. DP elluviimiseks tehti Jõepargi kinnistul maakorralduslikud toimingud, Jõepargi kinnistu jagati ja Keila linn sai tasuta enda omandisse suurema osa (132 508 m<sup>2</sup>) eraomandis olnud looduskaitsealusest Keila mõisa pargist, avalikult kasutatavatest Keila jõe äärsetest haljasaladest (10 655 m<sup>2</sup>) ja Linnuse tänava lõigu (4424 m<sup>2</sup>) ning tasu (100 000 eurot) eest 18 745 m<sup>2</sup> suuruse osa Keila mõisa pargist ja 9329 m<sup>2</sup> suuruse osa avalikult kasutatavatest Keila jõe äärsetest haljasaladest.

1.5. Võrreldes DP-s lubatud ehitusmahuga Linnuse tn 5 kinnistule (ehitisealuse pinna suurus 3500 m<sup>2</sup>) on projektis 2 ehitusmahtu vähendatud ca 30% võrra.

1.6. Käesoleva otsuse lisaks 1 oleva eelhindangu koostamise aluseks on 05.04.2024 ja 04.04.2024 esitatud tegevusloa taotlus koos täiendatud ja täpsustatud ehitusprojektiga, sh on ehitusprojekti koosseisu lisatud keskkonnakaitse peatükk kaitse- ja leevendusmeetmetega ning asendiplaanidele on märgitud viited kaitsetegevusteks.

## **MENETLUSE KÄIK**

### **Keskkonnamõju hindamise algatamata jätmine**

2.1. Ehitusseadustiku § 42 lõike 2 kohaselt otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse<sup>1</sup> (KeHJS) § 3 lõike 1 punkti 1 kohaselt tuleb hinnata keskkonnamõju (KMH), kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Tegevusloa taotluses toodud tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 toodud tegevuste hulka, mille puhul on KMH algatamine kohustuslik. Tegevus liigitub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka (muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju) ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 15 punkti 8 (selline tegevus, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti) alla.

2.2. Tulenevalt ehitusseadustiku § 39 lõikest 1 ja Keila linnavolikogu 28.09.2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus” § 4 lõike 2 punktist 1 annab ehitusloa Keila Linnavalitsus, seega on Keila Linnavalitsus otsustajaks KeHJS tähenduses.

2.3. Eelhindang koostati ühiselt Linnuse tn 3 ja Linnuse tn 5, Linnuse tänav L1 ehitusloa taotlustele, kuid käesolevas eelnõus arvestatakse eelhindangut ainult Linnuse tn 5 ja Linnuse

tänav L1 kinnistutele ehitamise keskkonnamõju osas. Eelhinnangu tulemusena leiti, et projektide 2 ja 3 puhul pole vastavalt KeHJS esitatud tingimustele ja kriteeriumitele alust eeldada olulise keskkonnamõju esinemist ning KeHJS järgne keskkonnamõju hindamine ei ole vajalik. Lisas 1 toodud eelhinnangus lähtuti keskkonnaministri 16.08.2017 määrusest nr 31 „Eelhinnangu sisu täpsustatud nõuded“. Mõjude eelhindamisel võeti arvesse võimaliku mõju suurust, mõjuala ulatust, mõju ilmnemise tõenäosust, mõju tugevust, kestust, sagedust, pöörduvust ja võimalikke koosmõjusid.

2.4. KeHJS § 11 lõike 2<sup>2</sup> kohaselt peab otsustaja enne KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade tegevuse KMH vajalikkuse üle otsustamist küsima seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, esitades neile seisukoha võtmiseks eelhinnangu ning KMH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu. Keila Linnavalitsus edastas 18.05.2023 kirjaga nr 7-4/405-1 ja 30.11.2023 kirjaga nr 7-4/405-4 asjaomastele asutustele seisukoha väljendamiseks eelhinnangu ning keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu. Asjaomasteks asutusteks olid Muinsuskaitseamet (info mälestise ning selle kaitsevööndi osas) ja Keskkonnaamet (KeHJS § 2<sup>3</sup> lg 2 ja § 11 lg 10 alusel).

2.4.1. Muinsuskaitseamet vastas 15.06.2023 kirjaga nr 5.1-17.6/967-1, et nõustub eelhinnanguga ning keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõuga Keilas üksikelamute rajamiseks koos Linnuse tänava renoveerimise lahendusega ning soojuspuuraukude rajamisega mälestiste 21517 ja 17881 kaitsevööndis.

2.4.2. Keskkonnaamet 15.06.2023 kirjas nr 6-3/23/10294-2 ja 21.12.2023 nr 6-3/23/10294-6 jäi seisukohale, et lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, ei ole kavandatava tegevuse elluviimisega välistatud olulise keskkonnamõju (KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes) esinemine looduskaitsealusele Keila mõisa pargile. Eelnevast tulenevalt ei andnud Keskkonnaamet KeHJS § 11 lg 10 kohast kooskõlastust KMH algatamata jätmise otsuse eelnõule, mis oli koostatud 04.10.2023 ja 11.10.2023 Keila Linnavalitsusele esitatud ehitusprojektide põhjal.

2.4.3. Arendaja 05.04.2024 ja 04.04.2024 esitatud tegevusloa taotluse ning seonduva lisateabe põhjal koostas Keila Linnavalitsus käesoleva eelnõu ja selle lisaks oleva eelhinnangu, mille edastas haldusmenetluse seaduse § 40 lõigetest 1 ja 2 lähtudes arendajale tutvumiseks ning arvamuse ja seisukoha andmiseks hiljemalt 16.04.2024.

Arendaja esitas oma vastuse 16.04.2024, milles põhimõtteliselt nõustub eelnõu ja selle lisas toodud eelhinnanguga.

2.4.4. Keila Linnavalitsus edastas 18.04.2024 kirjaga nr 7-4/405-5 Keskkonnaametile seisukoha väljendamiseks uuendatud eelhinnangu ning keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu.

2.4.5. Keskkonnaamet 29.05.2024 kirjas nr 6-3/24/8231-3 esitas märkused eelhinnangu kohta ning tõi välja, et Keskkonnaametil puudub veendumus kavandatava tegevuse olulise mõju puudumisest (KeHJS § 2 2 mõistes) kaitsealuse pargi kaitseväärtustele ning sellest, et peale tegevuse elluviimist on võimalik pargi kaitse-eesmärkide saavutamine samal pindalal, mistõttu ei anna Keskkonnaamet KeHJS § 11 lg 10 kohast kooskõlastust KMH algatamata jätmise korralduse eelnõule.

2.4.6. Keila Linnavalitsus korrigeeris eelhinnangut vastavalt punktis 2.4.5. viidatud Keskkonnaameti märkustele ning edastas eelhinnangu ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu Keskkonnaametile 13.06.2024 kirjaga nr 7-4/405-9.

2.4.7. Keskkonnaamet 05.07.2024 kirjas nr 6-3/24/8231-6 on seisukohal, et juhul, kui kavandatava tegevuse elluviimisel järgitakse eelhinnangus (ja projektides) kirjeldatud

keskkonnameetmeid, ei kaasne kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 22 mõistes) ning KMH algamine ei ole eeldatavalt vajalik ja vastavalt KeHJS § 11 lg-le 10 kooskõlastab kaitstava loodusobjekti valitsejana KMH algamata jätmise korralduse eelnõu.

2.4.8. Keila Linnavalitsus lähtus KMH algamata jätmise otsuse tegemisel KeHJS § 11 lõikes 2 sätestatud tähtajast, mida on pikendatud KeHJS § 11 lõike 2<sup>1</sup> alusel 11.10.2023 kuni keskkonnamõju hindamise algamise või algamata jätmise otsuse tegemiseni.

### **Ehitusloa väljastamine**

2.5. Ehitusseadustiku § 42 lõike 7 punkti 1 alusel esitab pädev asutus ehitusloa eelnõu kooskõlastamiseks asutusele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud ehitusloa taotluse esemega. Keila Linnavalitsus esitas hoonete ehituslubade eelnõud kooskõlastamiseks Päästeametile, kui hoonete tuleohutuse tagamisega seotud asutusele. Päästeamet kooskõlastas projekti 2 riikliku ehitisregistri kaudu 16.11.2022.

2.6. Ehitusseadustiku § 42 lõike 7 punkti 2 alusel Keila Linnavalitsus kaasas ehitisregistris menetlusse arvamuse avaldamiseks aktsiaseltsi Keila Vesi, Telia Eesti AS ja Elektrilevi OÜ ja Linnuse tn 1, Linnuse tn 2 ja Linnuse tn 4 omanikud, kelle seisukohad on esitatud korralduse lisas 2.

2.7. Looduskaitseseaduse § 14 lõike 1 punktide 6 ja 8 kohaselt ei või kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta: lubada ehitada ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, sealhulgas lubada püstitada või laiendada lautrit või paadisilda; anda ehitusluba. Eelnimetatud sätete alusel esitas pädev asutus projekti 2 ja projekti 3 ehitusloa eelnõu kooskõlastamiseks Keskkonnaametile kui Linnuse tn 5 ja Linnuse tänav L1 kinnistutele ulatuva Keila mõisa paragi valitsejale.

2.7.1. Keskkonnaamet esitas oma 05.07.2024 kirjas nr 6-3/24/8231-6 nõude kavandatava tegevuse elluviimisel järgida eelhindangus (ja projektides) kirjeldatud keskkonnameetmeid.

2.8. Muinsuskaitseseaduse § 52 lõike 4 kohaselt kooskõlastab pädev asutus ametiga ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise lubamise, kui ehitusteatisel või ehitusloa taotluse ese on seotud mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitisega; § 58 lõike 1 kohaselt pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise. Eelnimetatud sätete alusel esitas pädev asutus projekti 2 ja projekti 3 ehitusloa eelnõu kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametile kuna Linnuse tn 5 ja Linnuse tänav L1 kinnistule ulatub muinsuskaitsealuse kinnismälestise kindlustatud elamu (reg nr 21517) kultuurkiht (reg nr 17881) ja kinnismälestise kaitsevöönd.

2.8.1. Muinsuskaitseamet esitas 23.05.2023 kooskõlastuse nr 46248 kõrvaltingimusega – „Kaevetöödel arheoloogiamälestise reg-nr 17881 ja selle kaitsevööndi alal tuleb tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine. Enne tööde teostamise algust peab Muinsuskaitseametist taotlema tööde tegemise loa (register.muinas.ee). Tööde tegemise luba väljastatakse pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist. Kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega kogu projekti alal. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.“

2.9. Korralduse lisas 2 on ehitusloa menetluse käigus esitatud arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel, mis sisaldab EhS § 42 lõike 8 kohaselt esitatud märkusi ning Keila Linnavalitsuse otsuseid ja selgitusi märkustega arvestamise kohta. Nende asutuste ja kinnisasjade omanike puhul, kes tähtaegselt ehitusloa eelnõu kohta kooskõlastust ei esitanud või arvamust ei avaldanud ega taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse ehitusloa eelnõu kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andjad ei soovinud eelnõu kohta arvamust avaldada (EhS § 42 lõige 9).

2.10. Keila Linnavalitsus ei ole ehitusloa menetluse käigus tuvastanud ehitusseadustiku § 44 kohaseid ehitusloa andmisest keeldumise aluseid ega ehitusloa kehtivuseks pikema tähtaja sätestamiseks vastavalt ehitusseadustiku § 45 lõikele 1.

## **OTSUSTUS**

3. Lähtudes eeltoodust, korraldusele lisatud eelhindangust, asjaomaste asutuste seisukohtadest ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse<sup>1</sup> § 6 lõike 2 punkti 22, § 6<sup>1</sup> lõike 3, § 7 punkti 1, § 9 lõike 1, § 11 lõigete 2, 2<sup>2</sup>, 2<sup>3</sup>, 4, 7, 8, 8<sup>1</sup>, 9, 10, § 12 lõike 2, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 15 punkti 8 ja ehitusseadustiku § 39 lõike 1 ja § 42 lõigete 1, 2, 3 punkti 5 ja lõike 8 alusel ning kooskõlas Keila Linnavolikogu 28.09.2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punktiga 1 ja § 20 lõikega 3 ning Keila Linnavolikogu 28.03.2017 otsusega nr 12 osaliselt kehtestatud Keila Jõesaare detailplaneeringuga:

3.1. Väljastada ehitusluba rida- ja korterelamu püstitamiseks Keila linn, Linnuse tn 5 asuval kinnistul ja rida- ja korterelamut teenindavate rajatiste rajamiseks Keila linn, Linnuse tänav L1 kinnistul ehitisregistris 05.04.2024 ehitusloa taotluses nr 2211271/23082 märgitud tingimustel.

3.2. Väljastada ehitusluba maakütte soojuspuuraukude rajamiseks Keila linn, Linnuse tn 5 asuval kinnistul ehitisregistris 04.04.2024 ehitusloa taotluses nr 2311271/01412 märgitud tingimustel.

3.3. Jätta algatamata ehitusprojektidega 2 ja 3 Keilas Linnuse tn 5 ja Linnuse tänav L1 kavandatavate tegevuste keskkonnamõju hindamine, sest KeHJS § 6<sup>1</sup> kohase korralduse lisaks 1 oleva eelhindangu alusel kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

3.4. Kui kavandatavate tegevuste elluviimisel järgitakse eelhindangus esitatud nõudeid (ehitusloa kõrvaltingimused) ning ehitusprojekti keskkonnakaitse nõudeid, siis sellega ei kaasne olulist mõju keskkonnale, kultuuripärandile ning inimese tervisele, heaolule ja varale.

4. Käimasolevasse menetlusse ei liideta teisi keskkonnamõju hindamise menetlusi ja puudub vajadus viia läbi keskkonnauuringuid.

5. Kanda ehitusloale kõrvaltingimustena:

5.1. Muinsuskaitseameti täiendav tingimus;

5.2. Keskkonnaameti täiendav tingimus;

5.3. Aktsiaseltsi Keila Vesi täiendav tingimus;

5.4. Elektrilevi OÜ täiendav tingimus;

5.5. Telia Eesti AS täiendav tingimus;

5.6. täita kavandatava tegevuse elluviimisel korralduse lisas 1 olevas eelhindangus esitatud keskkonnanõudeid, sh negatiivse mõju võimalikke leevendusmeetmeid (Lisa 1, ptk 5);

5.7. rajatiste ehitamiseks Linnuse tänav L1 kinnistul on vajalik maaomaniku nõusolek, mis tähendab maakasutuse vormistamist isikliku kasutusõiguse või sundvalduse seadmise kaudu.

6. Teavitada avalikkust keskkonnamõju hindamise algatamata jätmisest teate avaldamisega Ametlikes Teadaannetes 14 päeva jooksul.
7. Kolm päeva enne ehitustöödega alustamist tuleb ehtisregistrisse ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) esitada ehitamise alustamise teatis.
8. Pärast ehitustööde lõpetamist tuleb esitada ehitusdokumendid ning objekt ülevaatuseks Keila Linnavalitsusele.
9. Edastada ehitusloa andmise ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise korraldus koos lisadega 14 päeva jooksul menetlusse kaasatud asutustele ja isikutele ning avaldada Keila Linnavalitsuse kodulehel.
10. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
11. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Enno Fels  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Maris Mäger  
linnasekretär