

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

24.09.2014.a nr 1067-k

Kasutuslubade väljastamisest keeldumine ning ajutiste kioskite lammutamine (Energia tn 2b ajutised kioskid)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

26.04.2002 Narva Linnavalitsuse ehitusinspeksioon väljastas Energia tn 2b paigaldatud ajutistele müügikioskitele kasutusloa nr 1129 esmakordselt. 2002. aastal kehtiva planeerimise ja ehitusseaduse kohaselt ajutise ehitise kasutamine oli piiratud maksimaalselt viieaastase ajaga. See tähendab, et 26.04.2007 Energia tn 2b asuvate kioskite kasutusluba kaotas oma kehtivuse.

Narva Linnavolikogu oma 28.10.2004. a otsusega nr 131/42 on kehtestanud Narva Energia tänava turu detailplaneeringu. Vastavalt detailplaneeringule Energia tn 2b kaubandustegevus on kavandatud kinnisesse hoonesse.

31.04.2007 Energia tn 2b kinnistu on võõrandatud uuele omanikule. Kuna kinnistul asuvate kioskite kasutusluba kehtivuse aeg lepingu sõlmimise ajaks oli lõppenud, esitas uus omanik 2007. aasta juulikuus Energia tn 2b asuvatele kioskitele kasutuslubade pikendamise taotlused. Narva Linnavalitsus oma 31.07.2007 korraldusega nr 1084-k nõustus Energia tn 2b asuvate kioskite kasutuslubade pikendamisega kuni 01.08.2008, kuna 31.04.2007 müügilepingu ning Narva Linnavalitsuse 13.06.2007 korralduse nr 843-k kohaselt Energia tn 2b uus omanik kinnistu omandamisel võttis üle omandatud varasse investeerimise kohustuse, sh ka 2008. aastal.

Energia turgu omaniku taotluse ning kehtiva detailplaneeringu alusel Narva Linnavolikogu 06.03.2008. a otsusega nr 56 on kinnitanud projekteerimistingimused Energia tn 2b kaubanduskeskuse ehitamiseks.

14.05.2008 Energia 2b kinnistu omanik esitas Narva Linnavalitsuse Linnavarakomisjoni istungile Energia 2b tänavakaubanduse korraldamise loa tähtaja pikendamise taotluse. 09.07.2008 toimival Linnavarakomisjoni istungil otsustati rahuldada Energia tn 2b omaniku taotluse ning kaubandustegevuse luba pikendada kuni 01.08.2009. Augustikuus 2008 Energia tn 2b omanik esitas Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile Energia tn 2b asuvate kioskite kasutuslubade pikendamise taotlused koos Linnavarakomisjoni otsusega. Narva Linnavalitsus 10.09.2008 korraldusega nr 1087-k võttis vastu otsuse väljastada Energia tn 2b asuvatele kioskitele kasutusload kasutamise tähtajaga kuni 01.08.2009. Samuti 28.11.2008 oli vormistatud 31.07.2007 kinnistu müügilepingu muutmise leping, mille kohaselt on muudetud omandatud varasse investeerimise kohustuse graafikut.

Kuna 06.03.2008. a väljastatud projekteerimistingimuste nr 56 alusel ehitusprojekt jäi linnavalitsusele kooskõlastamiseks esitamata, 06.03.2010 projekteerimistingimused nr 56 kaotasid oma kehtivuse.

2009. a Energia tn 2b kinnistu omanik pöördus korduvalt Narva Linnavalitsuse Linnavarakomisjoni poole taotlusega pikendada Energia turul tänavakaubanduse korraldamise loa tähtaega. 10.06.2009 toimival linnavarakomisjoni istungil otsustati rahuldada Energia tn 2b kinnistu omaniku taotlus ning pikendada Energia turul tänavakaubanduse korraldamise tähtaega kuni 01.12.2011. Juulikuus 2009 Energia tn 2b omanik esitas Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile Energia tn 2b asuvate kioskite kasutuslubade pikendamise taotlused koos Linnavarakomisjoni otsusega. Narva Linnavalitsus 12.08.2009 korraldusega nr 936-k võttis vastu otsuse väljastada Energia tn 2b asuvatele kioskitele kasutusload kasutamise tähtajaga kuni 01.12.2011.

Narva Linnavalitsuse 10.02.2010 korraldusega nr 149-k võeti vastu otsus muuta OÜ ALVEL VENTURES, Kinnisvarakapitali AS ja Narva linna vahel sõlmitud lepingu investeerimiskohustuse täitmist tähtaja osas. 26.02.2010 oli vormistatud 31.07.2007 kinnistu müügilepingu muutmise leping, mille kohaselt on muudetud omandatud varasse investeerimise kohustuse graafikut. 2010. aasta lepingu muutmise lepingu kohaselt Energia tn 2b omanik peab investeerima omandatud varasse 448475 krooni ehk 28662,78 eurot (kaksikümmend kaheksa tuhat kuussada kuuskümmend kaks eurot ja seitsekümmend kaheksa eurosent) kuni 01.12.2012 (esimene detsember kahe tuhande kahesteiskümnendal aastal).

2011. aasta novembrikuus Energia tn 2b omanik esitas Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametile taotluse Energia tn 2b tänavakaubanduseloat pikendamiseks, mille kehtivus vastavalt 10.06.2009 Linnavarakomisjoni istungil tehtud otsusele oli kuni 01.12.2011.

22.11.2011 linnapea tööruumis toimival nõupidamisel tänavakaubanduseloat pikendamise taotlus oli läbi vaadatud ning otsustatud nõustuda Energia tn 2b asuvates kioskites tänavakaubanduse pikendamisega ja kasutuslubade väljastamisega kuni 01.12.2012 tingimusel, et Energia tn 2b kinnistu omanik seadusega ettenähtud korras esitab Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kasutuslubade taotlused koos ehitusseaduses nõutavate dokumentidega ning vastavalt 26.02.2010 lepingu muutmise lepingu punktile 2 ja vastavalt Narva Linnavalitsuse 13.06.2007 korraldusele nr 843-k täidab vara omandamisel võetud investeerimise kohustused, kuna omandatud varasse investeerimise graafiku kohaselt esimene investeerimise tähtaeg on 01.12.2012 ehk aasta pärast. Seega 2012. aasta jooksul Energia tn 2b omanik peab omandatud varasse investeerima, sh seadusega ettenähtud korras tellima Energia tn 2b kinnistule ehitusprojekti ja koos kooskõlastatud ehitusprojektiga esitama ehituslubade taotlused Energia tn 2b projekteeritud ehitistele. Narva Linnavalitsuse 08.02.2012 korralduse nr 115-k alusel on väljastatud Energia tn 2b kinnistul asuvatele kioskitele kasutusload tähtajaga kuni 01.12.2012. a.

31.10.2012. a Energia tn 2b omanikule korraldusega nr 1075-k kehtestatud 28.10.2004 Narva Linnavolikogu otsusega nr 131/42 detailplaneeringu ning omaniku esitatud taotluse alusel on Energia tn 2b kaubanduskeskuse püstitamiseks projekteerimistingimusi väljastatud korduvalt. Projekteerimistingimused kaotavad oma kehtivuse 31.10.2014. Tänapäeva seisuga kaubandushoone ehitusprojekt Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastamiseks on esitamata.

Narva Linnavalitsuse 21.08.2013. a korraldusega nr 799-k on omanik esitanud taotluse alusel väljastatud projekteerimistingimused Energia tn 2b ajutiste kioskite ja neid ümbritseva territooriumi rekonstrueerimiseks. Seega on tõenäoline, et Energia tn 2b kinnistu omanikul ei ole plaanis projekteerida ning ehitada detailplaneeringu kohaselt Energia tn 2b kinnistul kaubanduskeskusehoonet. Tänapäeva seisuga ehitusprojekt kooskõlastamiseks on esitamata.

Narva Linnavalitsusele läbivaatamiseks 25.04.2014 laekusid omanikult Energia tn 2b ja 4e asuvatele kioskitele taotlused nende kasutuslubade pikendamiseks. Ehitusseaduse § 33 lõike 1 punktide 2, 4, 6 kohaselt kasutusloa saamiseks tuleb esitada ehitusprojekt, mille kohaselt ehitised on ehitatud; esitada õigusaktis sätestatud juhtudel dokument, mis tõendab ehitise kasutusele võtmisele eelneva ehitise, selle osa või ehitise tehnosüsteemi tehnilise kontrolli teostamist, ning tasuda riigilõiv.

Esitatud dokumentatsiooni läbivaatamisel on avastatud, et koos taotlustega on esitamata ehitusprojekt, elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistus ning riigilõiv on tasumata. Taotlustele on lisatud kioskite asukohaskeem. Skeemi kohaselt kioskit nr 23, 17 ja 18, kioski nr 1 ja nr 15 üks kolmandik ning pool kioskit nr 12 asuvad kinnistutel, mille omanikuks ei ole OÜ Alvel Ventures. Narva linna ehitusmääruse § 26 lõike 15 kohaselt võõral kinnistul asuva ajutise ehitise kasutusloa pikendamiseks peab koos taotlusega esitama maaomaniku nõusoleku. Maaomaniku nõusolek kioskite paigaldamiseks puudub.

Ehitusseaduse § 36 lõike 1 punkti 8 kohaselt kasutusloa taotlus peab sisaldama ajutise ehitise ehitamise korral ehitise kasutamise taotletavat aega. Kioskite kasutamise taotletav aeg on määramata.

Ehitusseaduse § 34 lõike 2 kohaselt kui kasutusloa taotleja esitatud dokumendid on puudulikud, peab kasutusloa väljastaja võimaldama taotlejal puudused kõrvaldada, määrates selleks taotlejale tähtaja, mis ei või olla lühem kui viis tööpäeva. Ehitusjärelevalve osakond 05.05.2014 kirjas nr 1-16/4114 teatas taotlejale avastatud puudustest ning määras puuduste kõrvaldamise tähtajaks 20.05.2014. Samas kirjas teatasime, et tuleohutuse seaduse § 5 lõike 1 kohaselt kohalik omavalitsus võib ehitusseaduses sätestatud ehitise kasutusloa väljastada, kui asukohajärgne päästekeskus on ehitusprojekti või ehitise kasutusloa kirjalikult heaks kiitnud.

29.04.2014 Ida-Eesti Päästekeskusele on saadetud vastav päring. 26.05.2014 Ida-Päästekeskus teatas kirjalikult, et päästeseaduse § 5 lõike 1 punkti 8 alusel ta keeldub heaks kiitmast Narva linnas aadressil Energia 2b ajutiste kioskite kasutusluba.

Ehitusseaduse §i 33 lõike 4 kohaselt kasutusluba väljastatakse pärast ehitise ülevaatus ja nõuetele vastavaks tunnistamist. Kasutusloa väljastajal on õigus kaasata ehitise ülevaatus tegemisse selleks pädevaid isikuid ja institutsioone, kes esitavad oma arvamuse kirjalikult. Ehitise ülevaatus aja määrab linna- või vallavalitsuse ehitusjärelevalvet teostav ametiisik, arvestades ehitise omaniku avaldatud arvamusi ehitise ülevaatus toimumise aja kohta (majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002 määrus nr 11). Kirjas nr 1-16/4114 ehitusjärelevalvet teostav ametnik tegi ettepaneku teostada ehitise ülevaatus 09.05.2014.

Kioskite ülevaatusel on avastatud, et kioskeid ümbritsev territoorium ei vasta Ameti arhiivis olevale ehitusprojektile ehk olemasolev asfaltkate on kohati lagunened; kioskite hooned on amortiseerunud ning lagunevad, fassaadidel on kohati augud, välisseinte värvitoon ei vasta projektile, katusekate on kohati katki ning kioskite katustel kohati kasvab muru. Territooriumil on paigaldatud metallboks, mida ei ole ehitusprojekti; kioskite ümber ripuvad juhtmed, mõned nendest on isoleerimata otstega; ehitusprojekti kohane hoone, milles on kavandatud paigaldada tualetiruumid, on lammutatud.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002 määruse nr 11 § 5 lõike 3 kohaselt kui ehitise ülevaatus käigus tuvastatakse ehitise nõuetele mittevastavus, peab linna- või vallavalitsuse ehitusjärelevalvet teostav ametiisik teavitama motiveeritult sellest ehitise omanikku. 13.05.2014 ehitusjärelevalve osakond kirjaga nr 1-16/4114 teavitas taotlejat kioskite ülevaatusel avastatud puudustest ning määras puuduste kõrvaldamise tähtajaks 12.06.2014.

09.05.2014 toimunud ülevaatusel ehitusjärelevalve tegi järelduse, et 2002 püstitatud ajutised ehitised on amortiseerunud. Energia turu kioskid olid ehitusprojekti kohaselt kavandatud kui ajutised ehitised. Kioskite konstruktsioon on vundamendita, puidust karkassil paviljonide välisseinad on vooderdatud plastvoodriga. Hoonete fassaadidel tekkinud augud ning katusel kasvav muru on näide sellest, et aastate jooksul ehitisi ei ole hooldatud ega remonditud. Hoonete ümber igalt poolt väljuvad isoleerimata juhtmete otsad. 2014. aasta talvel kioski hoones tekkis tulekahju.

13.05.2014 ehitusjärelevalve osakond saatis kioskite omanikule kirja, milles loetles ülevaatusel avastatud puudused ning määras puuduste kõrvaldamise tähtaja (linna- ja vallavalitsuse dokumendiregistris nr 4114).

04.06.2014 ehitusjärelevalve osakond tuletas meelde avastatud puudustest ning saatis kioskite omanikule Ida Päästekeskuse arvamuse kioskite kohta (linna- ja vallavalitsuse dokumendiregistris nr 4114). Kiri oli saadetud äriregistris deklareeritud aadressile tähitud kirjaga ning e-posti aadressile. Posti teel saadetud kiri tuli tagasi (hoiutähtaja möödumisel).

10.06.2014 kioskite omaniku esindaja palus kirjalikult puuduste kõrvaldamise tähtaega pikendada (linna- ja vallavalitsuse dokumendiregistris nr 5868).

10.06.2014 ehitusjärelevalve osakonnale laekus OÜ Alvel Ventures kiri (linna- ja vallavalitsuse dokumendiregistris nr 1-12.2/5868), milles firma uus juhatuse liige palub pikendada avastatud

puuduste kõrvaldamise tähtaega, põhjendades seda omaniku ja juhtkonna vahetusega. Äriregistri andmetel 04.06.2014 OÜ-l Alvel Ventures on uus juhatuse liige.

Energia turu kioskite hooned amortiseerinud, nad on mitu korda põlenud ning tänaseks nendel puudub elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistus, mis tähendab, et kiosкитеhooned on ohtlikud kasutajatele. Ehitusseaduse § 40 lõike 1 kohaselt inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale ohtliku ehitise omanik peab sellise ehitise kas viima vastavusse ehitisele esitatavate nõuetega või lammutama linna- või vallavalitsuse korraldusega määratud tähtpäevaks ning lõike 3 kohaselt ajutine ehitis tuleb lammutada või muul viisil likvideerida kohaliku omavalitsuse määratud tähtpäevaks.

Kuna Narva linnavalitsusel Energia turul asuvate kioskite ohutuse kohta puuduvad andmed ning mitme kuu jooksul kioskite omanik ei võtnud ette mitte mingisuguseid meetmeid, et tagada kioskite kasutajatele hoonete ohutu kasutamise, ehitusjärelevalve osakond valmistas ette Narva linnavalitsuse korralduse eelnõu, milles määras kioskite lammutamise tähtajaks 01.11.2014.

30.06.2014 korralduse eelnõu oli saadetud kioskite omanikule tutvumiseks ning arvamuse väljendamiseks. Arvamuse väljendamise tähtajaks oli määratud 21.07.2014. Kiri oli saadetud tähtitud kirjana äriregistris deklareeritud aadressile ning e-posti aadressile (vastus on dokumendiregistris nr 4114, 5868). Kioskite omanik eiras ehitusjärelevalve osakonna palvet ja määratud tähtajaks jäi arvamus laekumata (kiri tuli tagasi hoiutähtaja möödumisel).

31.07.2014 ehitusjärelevalve osakond vastavalt ehitusseaduse § 62 lõike 1 ja 2, haldusmenetluse seaduse § 17 ja korraaitseaduse § 6, 31 saatis kioskite omanikule kutse ilmuda ehitusjärelevalve osakonda 08.09.2014 (vastus on dokumendiregistris nr 2609). Kutsele on lisatud korralduse eelnõu ning eelmine saatekiri. Kiri oli saadetud äriregistris deklareeritud aadressile ning e-posti aadressile. Posti teel saadetud kiri tuli tagasi 28.08.2014 (hoiutähtaja möödumisel).

04.08.2014 kioskite omanik teatas e-postiga, et talle sobib määratud kohtumise tähtaeg (vastus on dokumendiregistris nr 7742). Telefoni teel kioskite omanik palus lükata kohtumise päeva 09.09.2014, millega ehitusjärelevalve osakond nõustus.

09.09.2014 ehitusjärelevalve osakonda tuli isik, kes ei olnud kioskite omaniku firma esindaja. Suuliselt ta teatas, et on kioskite omaniku esindaja sugulane, kuid tal puudus vastav volitus. Kirjaliku arvamust korralduse eelnõus loetletud asjaolude kohta ta ei ole esitanut.

12.09.2014 kirjalik arvamus laekus (vastus on dokumendiregistris nr. 9137). Kirjas on teatatud, et tänane kioskite omanik on uus ning kuna firma omandamisel tal ei olnud täielikku ülevaadet firma kohustustest, palub lisaiega, et tutvuda korralduses loetletud asjaoludega.

Korralduse eelnõuga tutvumiseks uuel omanikul oli kaks ja pool kuud.

Kuna kioskite ohutuse kohta kohalikul omavalitsusel puudub informatsioon ning ehitusseaduse § 15¹ järgi ajutine ehitis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ehitatud ehitis. Ajutise ehitise ehitamise korral ehitise kasutamise aja määrab kirjalikus nõusolekus, ehitusloas või kasutusloas kohalik omavalitsus, aga mitte ehitise omanik. Viimases kasutusloas kioskite kasutamise tähtaeg on ammu lõppenud. Ajutise ehitise kasutamise tähtaja kohta informatsioon on avalik ning kättesaadav ehitisregistris. See tähendab, et uuel kioskite omanikul oli võimalus sellega tutvuda enne kioskite omandamist.

„HMS § 40 lg 1 sätestab üldreegli, mille kohaselt peab haldusorgan enne haldusakti andmist võimaldama menetlusosalisel esitada oma arvamusi ja vastuväiteid. Seega peab isiku ärakuulamine toimuma enne asja ametlikku otsustamist. Ärakuulamise efektiivseks tagamiseks peab isikule olema teada, millist otsust haldusorgan kavandab ja millest otsus üldjoontes sõltub. Koormava haldusakti puhul on ärakuulamine kohustuslik, kui ei esine HMS § 40 lg-s 3 märgitud erandeid isiku ärakuulamata jätmiseks.“ (vt nt Riigikohtu 20. aprilli 2011. a otsus nr 3-3-1-94-10, p 20).

HMS § 40 lg 3 p 2 sätestab, et haldusmenetluse võib läbi viia menetlusosalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata, kui menetlusosalise poolt esitatud taotluses või seletuses esitatud andmetest ei kalduta kõrvale ning puudub vajadus lisaandmete saamiseks.

Tänaseks on kioskid kasutusel kasutusloata. Kioskite lohakas, räämane, põlengu jälgedega välimus jätab mulje, et nad on amortiseerinud, mis rikub linna Kerese osa ilmet (fotod on lisatud). Kohalikul omavalitsusel puuduvad andmed kioskite ohutuse kohta, kuna puudub elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistus ning Ida Päästkeskuse heakskiit kasutuslubade

väljastamiseks. Sellel põhjusel kasutusloata kasutusel olevates ajutistes kioskites avastatud puuduste kõrvaldamise tähtaega ehitusjärelvalve pikendada ei saa.

Ehitusseaduse § 34 lõike 1 punktide 1, 4, 5, 10, 13 kohaselt kasutusloa väljastamisest keeldutakse, kui ehitis ei vasta taotletud kasutamiststarbele ettenähtud ehitisele kehtestatud nõuetele (kohalikul omavalitsusel puuduvad andmed kioskite ohutuse kohta); kasutusloa taotlus ei vasta nõuetele (ehitise kasutamise taotletav aeg on määramata); kasutusloa taotlemisel esitatav ehitusprojekt ei vasta nõuetele (ehitusprojekt on esitamata); ei ole tasutud riigilõiv; ei ole esitatud dokumenti, mis tõendab ehitise kasutusele võtmisele eelneva ehitise, selle osa või ehitise tehnosüsteemi ehitamiseks tehnilise kontrolli teostamist (puudub elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistus). Ehitusjärelvalve on seisukohal, et ehitusseaduse § 34 lõike 1 punktide 1, 4, 5, 10, 13 kohaselt Energia 2b asuvatele ajutistele kioskitele kasutusluba väljastada ei saa.

Ehitusseaduse § 15¹ kohaselt ajutine ehitis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ehitatud ehitis. Ajutise ehitise ehitamise korral määrab kohalik omavalitsus ehitise kasutamise aja kirjalikus nõusolekus või ehitusloas ja kasutusloas.

Energia turu kioskihooned on esialgse ehitusprojekti kohaselt ajutised ehitised. Nad on paigaldatud rohkem, kui kümme aastat tagasi. Tänapäevaks kioskihoonete kasutamiseks puudub kasutusluba, nad on amortiseerunud, nendel puudub elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistus ja Ida Päästkeskus keeldus kioskihoonetele heakskiidu andmisest kasutusloa väljastamiseks, mis tähendab, et kioskihooned ei vasta ehitusseaduse § 3sätetatud nõuetele. Kaaludes kõik ülaltoodud asjaolusid Linnavalitsus teeb otsuse Energia turul asuvate kioskihoonete lammutamiseks

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

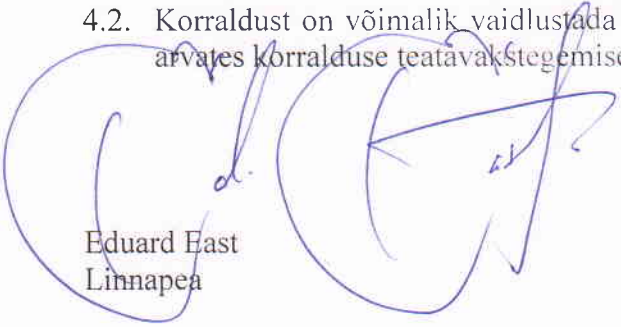
- 2.1. Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 1 kohaselt on kaalutusõigus (diskretsioon) haldusorganile seadusega antud volitus kaaluda otsustuse tegemist või valida erinevate otsustuste vahel.
- 2.2. Ehitusseaduse § 32 lõike 1 kohaselt ehitise kasutusluba on kohaliku omavalitsuse või riigi nõusolek, et valminud ehitis või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele.
- 2.3. Ehitusseaduse § 40 lõige 3 kohaselt tuleb ajutine ehitis lammutada või muul viisil likvideerida kohaliku omavalitsuse määratud tähtpäevaks.
- 2.4. Narva linna ehitismääruse § 27 lõike 3 kohaselt ehitise kasutusloa väljastamise või väljastamisest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustab Linnavalitsus.

3. OTSUS

- 3.1. Keelduda Energia tn 2b asuvatele ajutistele kioskite kasutuslubade väljastamisest ja jätta rahuldamata OÜ Alvel Ventures (rg-kood 11213466) 25.04.2014.a esitatud taotlused kasutuslubade pikendamise kohta.
- 3.2. Kohustada OÜ-t Alvel Ventures (rg-kood 11213466), Energia 2b asuvad ajutised kioskid lammutada või muul viisil likvideerida hiljemalt 15.11.2014.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2. Korraldust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Eduard East
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär