



Narva

07.04.2017.a nr 341-k

Kaalika tn 47. Esitatud vaide läbivaatamine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

30.03.2017 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile (edaspidi ALPA) laekus Kaalika 47 omanikult vaie 28.02.2017 Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti järelevalve osakonna otsusele nr 1-16/1632-2 „Keelduda Kaalika tn 47 (ehitusprojekt, töö 01-16, projekteerija OÜ Bonacon) ehitusloa andmisest ehk jätta ehitusteatis registrisse kandmata.“ (linnavalitsuse kirjaderegistri nr 3314)

Vaide punktis nr 2 esitamisel on toodud vaide esitamise põhjendused, millega järelevalve osakond ei saa nõustuda:

1. Punktis 2.2. vaide esitaja teatab, et „HMS § 15 alusel tagastas ALPA Kaalika tn 47 ehitusteatised läbi vaatamata 13.01.2017 mõnede formaalsete puuduste tõttu“ nt: „ehitusprojektil puudusid ehitusprojekti koostaja allkirjad; projekti tiitel leht ei vastanud formaalsetele nõuetele; projekti seletuskirjas puudusid andmed olemasolevate hoonete lammutamise kohta ning andmed elukondliku hoone nimetusega „aiamaja“ elektri, vee- ja kanalisatsiooni ning kütte varustuse kohta“

Vaide esitaja tõepoolest 09.01.2017 esitas kohalikule omavalitsusele ehitusteatis (paberkandjal) Kaalika tn 47 kinnistul asuvate ehitiste ehitisaluse pinnaga 26 m² ja 16 m² lammutamiseks ning aiamaja ehitisealuse pinnaga 49 m² püstitamiseks ehitusteatised. 13.01.2017 järelevalve osakond kirjaga nr 1-16/318 haldusmenetluse seaduse § 15 tagastas Kaalika tn 47 ehitusteatised koos ehitusprojektiga läbivaatamata järgmistel põhjustel:

1. Ehitusteatised esitaja poolt on allkirjastamata;
2. Suvila ehitusteatile on lisamata eluruumi lisa;
3. Ehitusprojekti dokumentidel puuduvad ehitusprojekti koostaja allkirjad, koostamise kuupäev,
4. Ehitusprojekti tiitelleht ei vasta majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 § 7 sätestatud nõuetele;
5. Ehitusprojekti seletuskirjas puuduvad olemasolevate hoonete lammutuse osa ning andmed elektrivarustuse, vee- ja kanalisatsiooni ning kütte kohta.

Lisaks järelevalve osakond pööras taotleja tähelepanu asjaolule, et maaameti ortofoto andmetel suvilahoone ehitustööd on juba alustatud, millest ehitusprojekti seletuskirjas ei ole teatatud. Seletuskirjale peab lisama osa, mis kirjeldab juba tehtud ehitustööd ning nende vastavust ehitusprojektile.

Ehitusseadustiku lisa nr 1 kohaselt elamu ehitisealuse pinnaga 20-60 m² ning kuni 5 m kõrgusega püstitamiseks kohalikule omavalitsusele peab esitama ehitusteatis koos ehitusprojektiga. Samasuuruse hoone lammutamiseks kohalikule omavalitsusele peab esitama ka ehitusteatis koos ehitusprojektiga;

17.07.2015 majandus- ja taristuministri määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 1 lg 2 punkti 2 kohaselt määruse nõuetele vastav ehitusprojekt tuleb koostada kui ehitusteatisega koos tuleb ehitusseadustiku lisa 1 nimetatud juhtudel esitada ehitusprojekt. Sama määruse 3 peatükis „Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale või koos ehitusteatisega esitatavale ehitusprojektile“ on sätestatud ehitusprojektile esitatavad nõuded. Nõuetega võib tutvuda riigiteataja elektroonilisel aadressil <https://www.riigiteataja.ee/akt/118072015007>.

Määruse peatükis on loetletud, mida peab sisaldama ehitusprojekt. Määruse § 7 lg 1 punktis 8 on sätestatud, et kõik ehitusprojekti osade dokumentide kööited tuleb varustada tiitellehega, millel esitatakse sh ka ehitusprojekti valmimise kuupäev;

Ehitusseadustiku § 36 lg 3 punkti 1 kohaselt ehitusteatises märgitakse esitaja nimi, kontaktandmed, dokumendi soovitatav kättetoimetamise viis, esitamise kuupäev ja allkiri;

KOKKUVÕTE: punktis 2.2. toodud vaide, et järelevalve osakonna kirjas loetletud puudused olid „formaalsed“ ei vasta tõele. Esitatud teatis koos ehitusprojektiga ei vastanud ehitusseadustikus sätestatud nõuetele, seega taotlejale on teatatud 13.01.2019 kirjaga nr 1-16/318, et taotlus koos ehitusprojektiga on jäetud läbivaatamata.

2. Vaide punktis 2.3. vaide esitaja teatab, et järelevalve kiri on saadetud postiga, „kuigi mina palusin saata vastust e-mailile, mis oli märgitud ka taotluses“. Ehitusteatisel on tõepoolest märgitud taotleja e-posti aadress, kui ka posti aadress. Ehitusseadustiku § 36 lg 1 kohaselt ehitise ehitamisest teavitatakse pädevat asutust elektrooniliselt ehtisregistri kaudu.

Kuna paber kandjal esitatud taotluses palve saata vastus e-posti aadressile puudus, siis vastus oli saadetud posti aadressile.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) §25 lõike 1 kohaselt haldusakt, kutse, teade või muu dokument toimetatakse menetlusosalisele kätte vastavalt seaduses või määrukses ettenähtud korrale või **taotluses tehtud valikule** kas postiga, dokumendi väljastanud haldusorgani poolt või elektrooniliselt. HMS § 27 lõike 2 kohaselt dokument toimetatakse isikule elektrooniliselt kätte, kui isik on sellega nõus.

Kuna taotluses ei olnud nõusoleku elektroonilise kättetoimetamise kohta, siis vastus oli saadetud märgitud taotluses posti aadressile. Seega vaide punktis 2.3. toodud vastuväide ei ole asjakohane.

3. Vaide punktis 2.4 vaide esindaja rõhutab ehitusseadustikus § 36 lg 2 teises lauses sätestatule: kui pädev asutus ei teavita ehitusteatises esitajat kümne päeva jooksul pärast ehitusteatises esitamist vajadusest ehitusteatises esitatud andmete täiendamiseks kontrollimiseks, siis võib alustada ehitamist. „Kuna EhS näeb ette 10pv reageerimise tähtaega ehitusteatisele, siis ühtlasi otsustasin, et ALPA-l täiendavaid nõudeid pole ning leppisime kokku ehitusettevõtjaga, kes hakkas ehitama suvila“.

Ehitusteatis laekus 09.01.2017 (linna valitsuse kirjaderegistri nr 318)

Järelevalve osakonna vastus posti teel on saadetud 13.01.2017

Vaide esindaja tutvus 13.01.2017 saadetud aadressil Rakvere tn 32-36, 20304 Narva posti teel kirja sisuga ainult 19.01.2017, kui tuli ametniku juurde vastuvõtule.

9+10=19, ehk kümnendal päeval, pärast ehitusteatises esitamist taotleja oli teadlik, et tema poolt esitatud 09.01.2017 ehitusteatis koos ehitusprojektiga on puudulikud ning nõuavad märkuste kõrvaldamist. Kuna ehitusteatis oli tagastatud läbivaatamata puuduste olemasolu tõttu ehitusdokumentatsioonis, siis maaüksusele Kaalika tn 47 ei olnud õigust ehitada.

Vaatamata sellele ning:

- ehitusseadustiku § 36 lg 2 esimeses lauses sätestatule ehitusteatis tuleb esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise ehitamise alustamist;
- ehitusseadustiku § 35 lg 1 sätestatule käesolevas paragrahvis sätestatud juhul tuleb pädevat asutust ehitamisest eelnevalt teavitada;
- ehitusseadustiku § 19 lg 1 punktis 2 sätestatule omanik peab tagama ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele, sealhulgas peab omanik tagama: ehitamiseks ja ehitise kasutamiseks vajalike lubade olemasolu ning nõutavate teavituste ja teadete esitamise;

Kaalika tn 47 omanik Larissa Balagur otsustas, et on käes aeg leppida kokku ehitusettevõtjaga, „kes hakkas ehitama suvila“

4. Vaide punktis 2.5 vaide esitaja korduvalt teatab, et tema arvamusel järelevalve kirjas olid märkused „formaalsed“. Samas vaide esitaja kinnitab, et talle oli vastuvõtul suuliselt märkuste

sisu selgitatud, seega lisaks kirjale vaide esitajal oli suuliselt rõhutatud asjaolu, et märkused tulenevad seadusandlusest, aga mitte „formaalsed“. Vaatamata saadud seletusele, vaide esitaja kinnitab, et tema otsustas, et ehitustöödega võib alustada. Samas vaide esitaja ei vaidlustanud 13.01.2017 järelevalve kirjas loetletud puuduseid ning pöördus projekteerija poole, et täiendada ehitusprojekti. Seega võib teha järelduse, et ehitusteatis ning vaide esitaja Larissa Balagur nõustus 13.01.2017 järelevalve kirjas nr 1-16/318 loetletud puudustega.

Ehitusteatis esitamine annab isikule õiguse alustada ehitamisega pärast 10 päeva möödumist. Ehitusteatis oli esitatud 09.01.2017 ja vastuse (otsus ehitusteatis läbi vaatamise kohta) vaide esitaja sai kätte 19.01.2017, siis sellest tulenevalt vaide esitajal ei olnud õigust ehitada esitatud koos ehitusteatisega esitatud ehitusprojekti alusel.

5. Vaide punktid 2.6., 2.7.

13.02.2017 Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise ametile laekus (paberkandjal) uus ehitusteatis (suvila püstitamiseks) koos parandatud ja täiendatud ehitusprojektiga. Ehitusprojekti seletuskirja p. 1.5.1 projekteerija teatab, et „Omanik on juba alustanud ehitustegevusega ning projekti koostamise kuupäevaks on kinnistul juba rajatud postvundament“ (projekti koostamise kuupäev on 09.02.2017), ning maaameti ortofoto andmetel (lennuaeg september 2016) ehitusprojekti kavandatud aiamaja asukohas on olemas vundamendi või hoone seinte konstruktsioonid ning ehitusprojekti koosseisu lisatud 27.08.2016 mõõdistatud geodeetiline Kaalika 47 maa-ala plaan tehnovõrkudega, millel on 09.02.2017 koostatud ehitusprojekti kavandatud aiamaja asukohas on näidatud olemasolev „plats/hooneosa“. Esitatud 13.02.2017 dokumentatsioonis informatsiooni alusel järelevalve ametnik Jegor Tšumakov 21.02.2017 teostas Kaalika tn 47 kinnistu ülevaatus eesmärgiga kontrollida tegelikku situatsiooni kinnistul ning avastas, et 21.02.2017 kuupäeva seisuga aiamaja hoone on juba püstitatud. Teostatud uurimise alusel on 28.02.2017 koostatud „Kaalika tn 47 ehitusloa andmisest keeldumine ehk ehitusteatis registrisse kandmata jätmine“ otsus, mis on samal päeval kirjaga nr 1-16/1632 edastatud teatise esindajale e-posti teel larissa.balagur@gmail.com. Samuti ehitusprojekti koostaja BONACON OÜ kontaktisiku Mihhail Kuznetsovi palvel eelnimetatud otsus oli saadetud 09.03.2017 e-postile mihhail.k@gmail.com

13.02.2017 esitatud ehitusteatis (vana aiamaja ja kuuri lammutamiseks ja uue kuuri püstitamiseks) oli läbivaadatud ja vastus oli saadetud 16.02.2017 e-postile larisa.balagur@gmail.com.

Esitatud ehitusprojekti kohaselt vana kuur ja vana aiamaja lammutatakse ja uus kuur püstitatakse.

Ehitusprojekti esitatud maa-ala plaani (koostaja OÜ Hades Geodeesia, töö G1166, **27.08.2015**) kohaselt uus kuur on juba püstitatud.

Vastuse saatmisel ebakorrekse e-posti aadressi tõttu vastus ei olnud õigeaegselt kätte saadud. Pärast e-posti aadressi täpsustamist vastus oli saadetud 28.02.2017 e-postile larissa.balagur@gmail.com

Eeltoodust tulenevalt vaide esitaja esitas ehitusteatis juba püstitatud kuuri kohta ning lammutamata aiamaja kohta täieliku lammutamise teatise (esitatakse pärast lammutustööde lõpetamist), mis ei ole kooskõlas ehitusseadustiku sätetega.

6. Vaide punktis 2.8. vaide esitaja rõhutab, et 28.02.2017 otsus nr 1-16/1632-2 on „formaalsel õigusvastane“. Selle vaidega ei saa nõustuda, kuna ehitusseadustiku § 35 lõikega 1 ning § 36 lõikega 2, milles on selgitatud millal ja milleks esitatakse ehitusteatis: käesolevas paragrahvis sätestatud juhul tuleb pädevat asutust ehitamise eelnevalt teavitada; ehitusteatis tuleb esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise ehitamise alustamist. 09.02.2017 koostatud ehitusprojekti seletuskirja punktis 1.5.1 toodud informatsiooni kohaselt ehitusprojekti koostamise kuupäevaks (on arusaamatu, millise kuupäeva vaide esitaja loeb ehitusprojekti koostamise päevaks, kas 09.01.2017, kui ehitusprojekt koos ehitusteatisega oli esmakordselt esitatud, või 09.02.2017 kui dokumentatsioon oli esitatud kõrvaldatud puudustega) omanik on teadlikult alustanud

ehitustegevust, millel puudus ehitusseadustiku kohane dokument, mille alusel võis alustada ehitustegevust.

Tugines ehitusprojekti seletuskirja punktis 1.5.1 toodud informatsioonile, järelevalve ametnikud olid sunnitud rakendama ehitusseadustiku § 36 lg 5 punktis 1 kohaselt kontrolli, kuna, mitte vastava ehitusseadustikus sätestatud ehitusprojektile esitatud nõuetele ehitusprojekti kohane ehitamine võib mitte vasta ehitusseadustikus ehitamisele sätestatud nõuetele. (Ehitusseadustik § 36 lg 5 p.1 kohaselt vajaduse korral kontrollib pädev asutus, kas seoses ehitusteatises märgitud ehitise või ehitamisega tuleb viia ehitise või ehitamine nõuetega vastavusse)

KOKKUVÕTE:

Ehitusseadustiku § 1 lõike 4 kohaselt käesolevas seadustikus ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid, arvestades käesoleva seadustiku erisusi. Haldusmenetluse seaduse § 6 kohaselt haldusorgan on kohustatud välja selgitama menetletavas asjas olulise tähendusega asjaolud ja vajaduse korral koguma selleks tõendeid omal algatusel.

Eelpooltoodust tulenevalt, kui esitatud dokumentide läbivaatamisel haldusorganil on küsimusi, siis ta on kohustatud oma algatusel selgitama asjas olulise tähendusega asjaolusid. Kuna antud menetluses olid küsimused, siis ehitusloa menetluse rakendamine on põhjendatud.

Vaide esitaja on teadlikult alustanud ehitustegevust eirates ehitusseadustiku § 19 lg 1 p. sätestatud nõuet: Omanik peab tagama ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele, sealhulgas peab omanik tagama ehitamiseks ja ehitise kasutamiseks vajalike lubade olemasolu ning nõutavate teavituste ja teadete esitamise.

7. Vaide punktis 2.9 on teatatud: „olemasolevale vundamendile on ladustatud“. Sama informatsioon on toodud seletuskirja p. 1.5.1.: „kinnistul on juba rajatud postvundament“. Maameti ortofoto andmetel on ka selgelt näha, et ehitusprojekti kavandatud aiamaja kohal kinnistul on juba olemas kas vundament või vundament koos püstitatud müüridega. Vundament on ehitise üks olulisem konstruktsioon ning selle ehitamine on ka ehitustegevus, mis enne ehitustegevuse alustamist peab olema põhjalikult ehitusprojekti projekteeritud.

8. Vaide punktis 2.10. on „Ehitustegevusega on alustatud, nagu juba varem mainitud, alles jaanuaris 2017“.

09.01.2017 esitatud ehitusprojekt koos taotlustega on haldusmenetluse seaduse § 15 kohaselt tagastatud läbivaatamata, kuna esitatud dokumentatsioonis on avastatud puudused, mis takistasid andmast õiglast hinnangut esitatud dokumentatsiooni kohta, sh hinnata ehitusprojekti ja taotluse vastavust nendele seadusandluses esitatud nõuetele ehitusteatises andmete ehitisregistrisse kandmiseks. 19.01.2017 vaide esitaja sai kätte järelevalve osakonna kirja nr 1-16/318, millega tagastatakse ehitusprojekt koos taotlustega läbivaatamata.

KOKKUVÕTE:

27.08.2016 Kaalika 47 kinnistu on mõõdistatud. 09.02.2017 koostatud ehitusprojekti kavandatud aiamaja asukohas on näidatud olemasolev „plats/hooneosa“;

Maaameti ortofoto andmetel, lennuaeg 09.09-13.09.2016, on selgelt näha, et 09.02.2017 koostatud ehitusprojekti kavandatud aiamaja asukohas on juba ehitatud hoone vundament või ka seinad;

09.01.2017 esitatud ehitusteatis koos projektiga, mis on 13.01.2017 tagastatud läbivaatamata dokumentatsioonis avastatud märkuste parandamiseks.

Ehitusteatises märkused sai esindaja kätte 19.01.2017, millest on tema käega ehitusteatisel tehtud vastav kanne, ehk Ehitusteatises esitamise päevast kümnendal päeval, mis vastab ehitusseadustikus sätestatud nõudele

2017 jaanuari kuus on alustatud ehitustegevus (vaide punkt 2.4), millega on rikutud ehitusseadustiku § 19 lg 1 p.2; § 35 lg 1; § 36 lg 2 sätestatud nõuded. Seega ehitada käesoleva jaanuaris ei olnud lubatav.

13.02.2017 on esitatud uus ehitusteatis koos teatises ja ehitusprojekti kõrvaldatud märkustega. Kuna ehitustööd on juba alustatud ehitusteatises esitamine ei vasta ehitusseadustiku § 35 lg 1; §

36 lg 2 sätestatud nõuetele pädevat asutust ehitamisest eelnevalt, vähemalt kümme päeva enne ehitise ehitamise alustamist, teavitada.

21.02.2017 Kaalika 47 kinnistul hoone on juba valmis ehitatud.

Loetletu tõendab, et Kaalika tn 47 aiamaja ehitustegevus on alustatud enne 27.08.2016 ning 21.02.2017 kuupäevaks, kui Kaalika tn 47 aiamaja püstitamiseks ehitusteatis menetlus on veel lõpetamata, aiamaja on juba püstitatud.

Lähtudes eeltoodust leiab Narva Linnavalitsus, et Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti järelevalve osakonna 28.02.2017 otsus nr 1-16/1632-2 „Keelduda Kaalika tn 47 (ehitusprojekt, töö 01-16, projekterija OÜ Bonacon) ehitusloa andmisest ehk jätta ehitusteatis registrisse kandmata“ on õiguspärane ja Larissa Balagur'i vaie tuleb jätta rahuldamata.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Haldusmenetluse seaduse §73 lg 1 kohaselt, kui seadusega ei ole sätestatud teistsugust vaidealluvust, esitatakse vaie haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgani kaudu haldusorganile, kes teostab haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgani üle teenistuslikku järelevalvet.
- 2.2. Haldusmenetluse seaduse §85 punkti 4 kohaselt valet sisuliselt lahendades on haldusorganil õigus vaideotsusega jätta vaie rahuldamata.
- 2.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse §4 lõike 2 kohaselt amet on aruandekohustuslik Narva Linnavalitsuse ees, kes suunab ja koordineerib tema tegevust ning teostab tema üle seaduses sätestatud korras teenistuslikku järelevalvet.
- 2.4. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 66¹ lõike 1 kohaselt teenistuslik järelevalve on valitsuse poolt valla või linna ametiasutuste ja nende ametiisikute ning ametiasutuste hallatavate asutuste ja nende juhtide tegevuse seaduslikkuse ja otstarbekuse üle teostatav kontroll.

3. OTSUS

Arvestades punktis 1 toodud asjaolusid ja põhjendusi, jätta Larissa Balagur'i vaie Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti järelevalve osakonna 28.02.2017 otsuse nr 1-16/1632-2 „Keelduda Kaalika tn 47 (ehitusprojekt, töö 01-16, projekterija OÜ Bonacon) ehitusloa andmisest ehk jätta ehitusteatis registrisse kandmata.“ rahuldamata, kuna vaides esitatud nõuetel puudub seadusest tulenev alus ning ükski vaietes esitatud asjaolu ei ole aluseks vaidlustatud otsuse tühistamiseks.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha käesolev korraldus teatavaks vaide esitajale Larissa Balagur'ile.
- 4.3. Käesoleva korralduse peale võib esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär