



Narva

28.06.2017 nr 621-k

### **Tee ehitusloa andmine ( Albert-August Tiimanni tänav J1 )**

#### **1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

10.05.2017 laekus läbivaatamiseks A.A.Tiimanni tänav J1 ehitamiseks tee ehitusloa taotlus koos projektiga (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 4814).

Ehitusloa eelnõu linnavalitsuse dokumendiregistri kaudu oli suunatud arhitektuuri osakonnale, Linnamajandusametile kooskõlastamiseks. Ehitusprojekti kooskõlastajate poolt on avastatud puudused, millest on kirjalikult teatatud tee omaniku esindajale.

Ehitusseadustiku § 42 lg 6 kohaselt pädev asutus kaasab menetlusse kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku.

Ehitusprojektile olid lisatud A.A.Tiimanni tänav J1 ehitamiseks naaberkinnistute nõusolekud, v.a A.A.Tiimanni tn 1n kinnistu omaniku arvamus tee ehitamise kohta (avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsu kohta).

Päring tee ehitusprojekti kohta oli A.A.Tiimanni tn 1n kinnistu omanikule saadetud 06.06.2017.

17.06.2017 kinnistu omanik teatas kirjalikult, et kirja sai kätte ning teatas, et põhjendatud vastuse edastab 19.06.2017. Lubatud kuupäeval A.-A.Tiimanni tn 1 n omanik kirjalikult teatas, (dokumendiregistri nr 6449), et ta on vastu ehitusprojekti toodud teelahendusele ning ei anna oma kooskõlastust A.-A.Tiimanni tänav J1 tee ehitusprojektile. Oma vastuväidet A.A.Tiimanni omanik põhjendas järgmiste asjaoludega, et kavandatud tee ehitusprojekti kohaselt temale kuuluvale kinnistule on ettenähtud ainult üks sissesõit. Kinnistu omaniku arvamusel see lahendus täielikult blokeerib võimaluse kasutada A.A.Tiimanni 1n kinnistul asuvat hoonet. A.A.Tiimanni tn 1n kinnistu juurde ettenähtud üks sissesõit ei anna võimalust juurde sõita mahalaadimiseks ning pealelaadimiseks suuregabariidilisele transpordile, kuna hoone on kasutusel kui „Laohoone“. Lisaks ta teatab, et hoone vastaspoolt, ehk hoovist juurdepääs on blokeeritud naaberkinnistu omaniku poolt, millest tuleneb järeldus, et juurdesõit on, kuid juurdesõidutee omanik ei luba seda kasutada.

Samas oma kirjas kinnistu omanik ei teinud omapoolseid ettepanekuid ehitusprojekti A.A.Tiimanni tn 1n kinnistule sissesõidu muutmise kohta.

Haldusmenetluse seaduse § 6 kohaselt haldusorgan on kohustatud välja selgitama menetletavas asjas olulise tähendusega asjaolud ja vajaduse korral koguma selleks tõendeid oma algatusel. Seega:

- Ehitisregistri (EHR) andmetel A.A.Tiimanni 1n kinnistul on registreeritud üks hoone, EHR kood 118002433, hoone nimetus olmehoone-puidukuivati, kasutamise otstarbe “Muu erihoone, nagu näiteks varjend”, pindala 2461.1 m<sup>2</sup> ning “Toiduainetetööstuse hoone” pindala 1381.9 m<sup>2</sup>. 2005 aastal hoone osa pindalaga 1381.9 m<sup>2</sup> oli rekonstrueeritud pagaritööstuse ruumideks. Rohkem seadusandluse kohast ehitus ja/või kasutuslubasid hoone ümberehitamiseks ja/või kasutamise otstarbe muutmiseks väljastatud ei ole. Omaniku kirjast selgub, et ta kasutab hoonet laohoonena. Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” lisa kohaselt toiduainetetööstuse kasutamise otstarbe kood on 12514, puidutööstusehoone vastavalt 12517 ja hoidlad ja laohooned on koodidega 12521 – 12529. A.-A. Tiimanni tn 1n hoone laohoonena kasutamine ei vasta ehitusseadustiku nõuetele.
- A.A.Tiimanni 1n hoone on üks mööblitehase kompleksi hoonetest, mis on ehitatud 1974 a. Hoone ehitamise aastal puudus olmehoone-puidukuivati hoonetele eraldi juurdepääsutee vajadus, sest ta oli ehitatud mööblitehase teenindamiseks ning hoonesse juurdepääs oli ehitatud mööblitehase hoovist. A. A. Tiimanni tn 1n hoone omaniku kirjast selgub, et ta ei

jõudnud naaberkinnistute omanikuga kokkuleppele olemasoleva juurdepääsutee avalikult kasutatava tee kasutamise kohta.

- Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 kohaselt omavalitsusüksuse ülesandeks on korraldada antud vallas või linnas sotsiaalteenuseid, -toetusi ja muud sotsiaalabi, eakate hoolekannet, noorsootööd, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla ja linna teede ehitamist ja korrashoiu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita. Seega A.-A. Tiimanni J1 avalikult kasutatava tänava ehitamisega Narva linn täidab oma kohustusi, ehk ehitab linna tänava, millega tagab olemasolevatele kinnistutele juurdepääsud ning parendab sh ka A.-A.Tiimanni 1n kinnistu omaniku olukorda kinnistule juurdepääsutee osas.
- Ehitusseadustiku § 99 lg 1 kohaselt projekteerimistingimused on nõutavad käesoleva seadustiku lisas 1 nimetatud ehitusloakohustusliku tee ehitusprojekti koostamiseks, kui planeeringuga ei ole tee asukoht täpselt määratud. A.-A.Tiimanni tänava J1 täpne asukoht on määratud Narva linna üldplaneeringus, kuid planeeringus on määramata naaberkinnistute juurdepääsuteede asukohad. Seega projekteerija joonestas juurdepääsud vastavalt tellija poolt väljastatud lähteülesandele, eelnevalt kinnistute omanikega kooskõlastamata.
- A.-A.Tiimanni 1n kinnistu omanikule on saadetud kooskõlastamiseks A.-A.Tiimanni tänava J1 terviklik ehitusprojekt. Omanik jättis kooskõlastamata tervikliku tänava ehitusprojekti, kuid võib kindlalt öelda, et ta ei saa vastu väita projekteeritud üldplaneeringu kohaselt avalikkusele suunatud tänava ehitamisele. Tänava ehitusprojekti kooskõlastamata jätmise pigem oli suunatud temale kuuluvale kinnistule juurdepääsutee asukoha ja/või laiuse kohta. Samas A.-A.Tiimanni 1n kinnistu omaniku kirjas puudusid temapoolsed konkreetset ettepanekud ehitusprojekti kavandatud A.-A.Tiimanni 1n kinnistule juurdepääsutee suuruse ja/või asukoha kohta.
- Tulenevalt AÕS § 156 lg 1 sätestatust on õigus A.-A.Tiimanni tn 1n hoone omanikul nõuda juurdepääsu oma kinnistule projekteeritud avalikult kasutatavalt A.-A.Tiimanni tänava J1 teelt.

Ehitusseadustiku § 42 lg 8 kohaselt, kui ehitusloa eelnõu kohta on kooskõlastamise või arvamuste avaldamise käigus esitatud märkusi, võtab pädev asutus need asjakohaselt arvesse või põhjendab nende arvestamata jätmist. Järevalve osakond osaliselt jätab A.-A.Tiimanni 1n kinnistu omaniku arvamuse arvestamata järgmistel põhjustel:

- (1) A.-A.Tiimanni tänav J1 on projekteeritud üldplaneeringu kohaselt, seega tänava ehitamiseks naaberkinnistu omanike kooskõlastus ei ole nõutav.
- (2) omanikud on kaasatud ainult ehitusprojekti kavandatud nendele kuuluvatele kinnistutele juurdepääsutee asukoha osas.
- (3) A.-A.Tiimanni 1n kinnistule sissesõit laiusega 5.5 m on ehitusprojekti ettenähtud
- (4) Kui A.-A.Tiimanni 1n kinnistu omanikku ei rahulda kavandatud ehitusprojekti tema kinnistule sissesõidu asukoht, seda võib täpsustada kinnistu omanikuga enne ehitustööde alustamist. A.-A.Tiimanni 1n kinnistule vajadusel juurdepääsutee asukoha muutmine kinnistu piirides ei takista tänava ehitamiseks tee-ehitusloa andmist.
- (5) Antud ehitusprojekti raames Narva linnavalitsus A.-A.Tiimanni tänava J1 ehitustööde käigus ehitab ühe sissesõidutee A.-A.Tiimanni 1n kinnistule, eelnevat täpsustades kinnistu omanikuga sissesõidu asukoha. Kui kinnistu omanikule tema äri edukaks jätkamiseks ning arendamiseks on vaja teist sissesõiduteed kinnistule, tal on võimalus kehtiva seadusandluse kohaselt hoone kasutamise otstarbe muutmise projektis seda projekteerida ning ehitada. Täna on antud territooriumil haljasala ja kulunud kõnnitee, seega puuduvad igasugused võimalused autotranspordi liikumiseks.

26.06.2017 linnavalitsuse dokumendiregistris kõik kooskõlastajad kooskõlastasid A-A.Tiimanni tänava J1 ehitamiseks ehitusprojekti. Arhitektuuri ja planeerimise osakond tegi kaks märkust ehitusprojekti vormistamise kohta:

1. Reaalprojekt OÜ tiitellehel peavad olema esitatud äriregistrikood ja MTR registreeringu number. Seletuskirja päistiitlis või jaluses peavad olema esitatud töö nimetus ja projekti staadium.

2. Line Engineering OÜ tiitellehel peavad olema esitatud MTR registreeringu number ning tellija aadress ja kontaktandmed. Seletuskirjas peab olema esitatud lehekülgede arv dokumendis (1/14...14/14).

Seega A-A.Tiimanni tänava J1 ehitamiseks ehitusloa andmiseks koos ehitusseadustiku § 42 lg 3 punktis 5 sätestatud kõrvaltingimusega takistusi ei ole.

## **2. ÕIGUSLIKUD ALUSED**

2.1. Ehitusseadustiku § 101 lõike 1 kohaselt tee ehitamiseks esitatakse ehitusteatis kohaliku omavalitsuse üksusele või annab kohaliku omavalitsuse üksus ehitusloa.

2.2. Narva linna ehitusmääruse § 24 lõigete 4, 5 kohaselt koostab ehitusjärelvalveosakond haldusakti eelnõu ehitusloa väljastamise või sellest keeldumise kohta ning esitab selle Linnavalitsusele kinnitamiseks.

2.3. Ehitusseadustiku § 42 lg 3 punkti 5 kohaselt ehitusloa kõrvaltingimusena võib eelkõige sätestada ehitise või ehitamise keerukusest tulenevad lisatingimused ehitamiseks.

2.4. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse §9 lõike 2 kohaselt järelvalve osakonna põhiülesandeks on ehitus- ja kasutuslubade taotluste menetlemine ning linnavalitsuse vastavasisuliste korralduste ettevalmistamine, mille alusel toimub ehitusloa või kasutusloa andmine, muutmine, kehtetuks tunnistamine või keeldumine andmisest.

## **3. OTSUS**

3.1. Väljastada ehitusluba A-A.Tiimanni tänava J1 ehitamiseks.

3.2. Kohustada ehitusprojekti/ehitustööde tellijat:

3.2.1. enne ehitustööde alustamist täpsustada A.-A.Tiimanni 1n kinnistu omanikuga sissesõidutee asukoha kinnistule A.-A.Tiimanni 1n, Narva.

3.2.2. Korraldada arhitektuuri ja planeerimise osakonna märkuste ehitusprojekti kohta lahendamise.

## **4. RAKENDUSSÄTTED**

4.1. Korraldus jõustub seadusega ettenähtud korras.

4.2. Korraldust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste  
Linnapea



Ants Liimets  
Linnasekretär