

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

01.11.2017.a nr 1075-k

1. Jõe tn 18 asuva hoone nr 1 ja hoone nr 2 kasutusloa väljastamisest keeldumine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

09.09.2016 esitas pr Svetlana Pavlova, kes on üks kahest kinnistu 1. Jõe tn 18 kaasomanikuks, Narva linnavalitsusele elektronposti kaudu (koduleht www.info@narvaplan.ee) järgmised dokumendid (linnavalitsuse dokumendiregistri nr 8880):

- kaks andmete esitamise teatist (abihoone nr 1 ja abihoone nr 2 kohta);
- OÜ Constructive (registrikood 11331510) poolt koostatud abihoone ehitise auditi aruande, töö nr T-688-2016;
- vene keeles koostatud project, «Проект индивидуального жилого дома, мастерской, блокированной с гаражом, мастерской блокированной с котельной по адресу: г. Нарва, ул. Речная, №18», 1995.a töö nr ИД-II-95, täidetud Муниципальное предприятие «Проектное бюро», Aleksander Puškini tn 20, Narva.
- OÜ Visiitplus poolt koostatud «Mõõdistusprojekt. Majandushoone garaažiga ja majandushoone», 2008. a töö nr 44-2007;
- OÜ Infraekspert poolt koostatud topograafiline plaan tehnovõrkudega, töö nr T0018, 02.03.2015.

27.09.2016 oli Narva linnas aadressil 1. Jõe 18 kinnistu kaasomanikele väljastatud ettekirjutushoiatus nr 8880-2 nõudega esitada auditi ehtisregistrisse tähtajaks kuni 31.12.2016.

02.01.2017 esitas Constructive OÜ teistkordselt järgmised dokumendid:

- audiitori aruande „Elektripaigaldise korraline audit“;
- ühe riigilõivu tasumise maksekorralduse.

24.01.2017 oli kinnistu 1. Jõe 18 kaasomanikele saadetud tähtkirjana väljastusteatega vastuskiri koos kutsega (linnavalitsuse dokumendiregistri nr 28-2), milles oli teatatud, et esitatud dokumendid on vaadatud läbi, taotlused tagastatakse jättes rahuldamata, läbi vaadatud ehitusauditis on avastatud puudused.

Kirjas olid üksikasjalikult kirjeldatud vead ning olid lahtiselgitatud ehitise auditi dokumentatsiooni vormistamisele esitatavad nõuded.

Samuti oli omanikele esitatud kinnistule järelevalve osakonna spetsialisti 14.02.2017 juurdepääsu nõue ehitiste visuaalkontrolli tegemiseks.

Omanikud mitmekordselt lükkasid visuaalkontrolli edasi ja see toimus vaid 22.08.2017.

04.08.2017 oli ehtisregistri keskkonnas, kodulehel www.ehr.ee genereeritud menetluse nr 107802 hoone nr 1 kasutusteatiselise eelnõu nr 1711301/06256 ning menetluse nr 107841 hoone nr 2 kasutusteatiselise eelnõu nr 1711301/06257. Esitatud Constructive OÜ poolt (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 7898 ja nr 7899).

Mõlema hoone kasutamise otstarbeks on Constructive OÜ eksperdi poolt koostatud ehitiste auditi aruandes määratud külaliste maja.

11.08.2017 oli ehtisregistri kodulehe www.ehr.ee kaudu saadetud kooskõlastamisele menetluse nr 107802 hoone nr 1 kasutusteatiselise eelnõu nr 1711301/06256 ning menetluse nr 107841 hoone nr 2 kasutusteatiselise eelnõu nr 1711301/06257:

Kooskõlastamise tulemused:

1. Narva linnavalitsuse spetsialistide kooskõlastused:

1.1 Geodeesia ja maakorralduse osakond:

Geodeesia ja kaartide vanemspetsialist – 18.08.2017 kooskõlastan tingimisi: „Esitada geodeetilised mõõdistused (topo-geoalus, teostusjoonis(ed), ehitusjärgne kontrollmõõdistus). Geodeet saab oma töö registreerida siin: www.narvaplann.ee/?menu=5. Kui mõõdistused on tehtud ning nad on vastuvõetud, lisada need toimikusse”.

1.2 Arhitektuuri ja planeerimise osakond:

1.2.1 Linnakunstnik – 16.08.2017 ei kooskõlasta: „Ehitistel puudub fassaadi viimistlus, ehitusjärg ei võimalda hinnata antud olukorda rahuldavalt“.

1.2.2 Arhitekt – 01.09.2017 ei kooskõlasta: „Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringuga on 1. Jõe tn 18 maakasutuse sihtotstarbeks määratud väikeelamumaa. Abihoone (külalistemaja) kasutamise otstarve ei vasta üldplaneeringu seletuskirja punktide 2.2.4.2. Selle punkti kohaselt väikeelamumaal võivad asuda ühepere-või kaksikelamud (ainult juhul, kui see on nii juba välja ehitatud või määratud detailplaneeringus). Väikeelamumaa ei või kavandada üksikuid ärihooneid ega suuremaid korterelamuid (rida-või korruselamud jne). Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt külalistemaja kuulub mitteilamute hulka, nimelt – 12111 Hotell, motell, külalistemaja. Audit on puudulik, mõõdistusprojekt ei vasta tegelikusele.“

1.3 Kommunaal- ja ehitusosakond:

Linnavara insener – 21.08.2017 kooskõlastan: “Märkused puuduvad”.

Keskkonnamõju hindamise vanemspetsialist – 01.09.2017 kooskõlastan: “Märkused puuduvad”.

Heakorra vanemspetsialist – 05.09.2017 kooskõlastan: “Märkused puuduvad”.

2. Terviseameti Ida talituse kooskõlastus:

21.08.2017 Ei kooskõlasta: „Edastasite Terviseameti Ida talitusele (edaspidi amet) kasutusteatis nr 17111301/06256 ja nr 17111301/06257 menetluse nr 107841 ja nr 107802 kooskõlastamiseks. Ehitise aadress on 1. Jõe tn 18, Narva linn, Ida-Viru maakond ning tegemist on muu lühiajalise majutuse hoonega. Ehitisregistris puudus projekt, mille alusel saaks amet majutusasutuse nõuetele vastavust kontrollida ja hinnata. Lähtudes eeltoodust ei kooskõlasta amet kasutusteatist nr 17111301/06256 ja nr 17111301/06257”.

3. Päästeameti Ida päästkeskuse kooskõlastus:

07.09.2017 Ei kooskõlasta: “Dokumentide listist puudub Päästeasutuse kooskõlastatud ehitusprojekt ja ehitamist tõendavad dokumendid. Päästeamet kontrollib kasutusloa komisjonis ehitise vastavust ehitusprojektile. Vastavalt ehitusseadustiku § 12 lg 1 ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt. Esitatud dokumentide kohaselt ei ole tuleohutusnõuded antud hoones täidetud. Esitatud mõõdistusprojekt, mis on koostatud 01.04 2017 on ainult joonised. Vastavalt majandus- ja taristuministri määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 5 lg 1 ei kuulu mõõdistusprojekt ehitusprojekti staadiumi hulka. Vastavalt määrusele nr 97 §5 lg 1 ehitusprojekti staadiumiteks on eelprojekt, põhiprojekt ja tööprojekt. Ehitise ohutuse hindamisel võetakse aluseks ehitusprojekt, mille järgi ehitati. Juhul kui puudub ehitusprojekt peab ehitise omanik tellima ehitise ohutuse hindamiseks ehitise auditi. Ehitise audit peab tõendama hoone ohutust. Ehitise audit, mis on esitatud ei tõenda hoone tuleohutust (viidatud korduvalt)”.

4. Naaberkruntide omanike arvamused

18.08.2017 olid naaberkinnistute omanikud kaasatud menetlusse arvamuste andmiseks. Kaasamine oli tehtud ehitisregistri elektronsüsteemi keskkonnas, kodulehe www.ehr.ee kaudu ning lisaks oli igale omanikule saadetud tähtkiri väljastusteatega):

4.1 kinnistu 2. Jõe tn 3, Narva, omaniku poolt 28.08.2017 esitatud arvamus: «Kirja nr 1-13.2/3479 alusel soovime avaldada Teile oma arvamus Narva linnas, aadressil: 1. Jõe tn 18, asuva kinnistu ja hr Sergei Rvatšov'i katastriüksuse sihtotstarbe muutmise (elamumaa ärimaaks) taotluse kohta. Kinnistu 2. Jõe tn 3 omanikud Jekaterina Knjazeva ja Mihhail Knjazev on antud avalduse vastu. Kuna maaomanik ei saa tagada, et edaspidi antud maad ei kasutata restorani, töökoja või tehase jne asutamiseks. Ning ei saa tagada vaikust ja rahu ning ohutust ja turvalisust. Muretseme väga meie elukoha vaikuse ja kekkonnasõbralikkuse pärast»;

4.2 kinnistute Taime tn 2 ja Taime 2a, Narva, ühe (Olga Tšesnokova) kahest omaniku poolt 30.08.2017 esitatud arvamus: "Olen aadressil: 1.Jõe tn 18, Narva, asuvale kinnistule võõrastemaja kasutusloa väljastamise vastu. Ehitis ei ole hotellina kasutamiseks kõlblik, paikneb vahetus läheduses elamust Taime tn 2, Narva, mis on vastuolus tuletõrje nõuetele. Peale selle, on vaidlusalune ehitis püstitatud kinnistu piiride rikkumisega, nimelt asub osaliselt krundil Taime tn 2, millega on rikutud minu omandiõigust";

4.3 kinnistu Taime tn 4, Narva, omaniku poolt 29.08.2017 esitatud arvamus: "Elame Narva linnas aadressil: Taime tn 4, meie väike krunt piirneb krundiga 1. Jõe tn 18, Narva. Oleme kõrvalkrundil hotellide ja restoranide avamise vastu, kuna elame oma majas pidevalt ning soovime vaikust ja rahu";

4.4 kinnistu 1. Jõe tn 20, Narva, omanik kirjale ei vastanud.

11.09.2017 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet Järelevalve osakond teatas Constructive OÜ-le ehitisregistri kodulehe www.ehr.ee kaudu, et menetluse nr 107802 kasutusteatiselise eelnõu nr 1711301/06256 ning menetluse nr 107841 kasutusteatiselise eelnõu nr 1711301/06257 on vaadatud läbi ja taotlused tagastatakse jättes rahuldamata.

"Esitatud dokumentatsiooni ning auditi läbivaatamisel on avastatud järgmised puudused:

- Eramu auditi aruanne, töö nr 2/2017, ei vasta 24.09.2016 määruses nr 116 „Ehitise auditi tegemise kord“ sätestatud nõuetele;
- Andmete esitamise eramu teatisele ja ehitise täieliku lammutamise kuuri teatisele võtmise taotlus on jäetud läbivaatamata.

Teatis on täidetud ebakorrektselt.

Esitage Järelevalve osakonda eramu projekti originaal ja inventariseerimise joonised".

Ehitusseadustiku §55 lõigete 1 ja 8 kohaselt võib järelevalve osakond keelduda kasutusloa andmisest, kuna ehitis ei vasta sätestatud nõuetele ning jätta kasutusloa eelnõu kooskõlastamata.

Vaadeldava ehitise auditi dokumentatsioon lubab avastada järgmised puudused:

1. vale on krundi/objektide aadress;
2. märkimata on krundi omanikud ning nende andmed. Juhul kui omanike on mitu on vajalik ehitise auditi koosseisus esitada teise omaniku poolt väljastatud lihtkirjaliku volikirja. Ehitise audit ei ole allkirjastatud krundi omanike poolt;
3. auditis puudub krundi omaniku lähteülesanne;
4. auditi koosseisus puudub kinnitus selle kohta, et auditit tegev isik vastab ehitusseadustikus toodud nõuetele;
5. auditi lehekülgete numeratsioon on ebakorrektn. Iga auditi lehekülg peab olema allkirjastatud eksperdi poolt;
6. auditi aruande allkirjastamise kuupäeva kohta on antud valeinformatsioon. Kuupäevaks on märgitud 24.08.2016 kuid audit on esitatud vaid 04.08.2017;

7. 2016. a septembris on ehitisregistrisse kantud kaks krundil aadressil: 1. Jõe tn 18, Narva, asuvat hoonet, pindadega 82,2m² ja 74,3m², ehitiste seisundid on määramata. Auditi aruandes puudub ehitisregistri andmete ja ehitiste auditit tegava isiku arvutuste vahe hinnang;

8. ehitise auditi aruandes on vale ehitise kasutamise otstarve – külalistemaja. Taotluses on kasutamise otstarbeks märgitud 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone. Antud seisund ei kuulu elamute hulka. Krundi sihtotstarve - elamumaa 100%;

9. ehitise auditi koosseisus olev eksperdi poolt koostatud hoonete mõõdistusprojekt ei vasta tegelikkusele;

10. tehnilised andmed ei ole kontrollitud ning ei ole täpsed;

11. auditi aruandes puudub ehitisele ja selle osadele esitatud tuletõrje nõuete täitmise hinnang, samuti puudub ehitistesse paigaldatud ehitusmaterjalidele, -toodetele ja –seadmetele esitatud tuletõrje nõuete täitmise hinnang (sh kütteseadmete kohta so esimese hoone kamin ja teise hoone sauna keris); Ei ole antud hinnang kruntide piiril asuva naaberehitise mõjule. Aruandes puudub korstnapühkija akt vaatamata sellele, et igas hoones on olemas suitsulõõr;

12. ehitise auditi koosseisus puudub asendiplaan. Asendiplaan peab olema koostatud geodeetilise mõõdistuse alusel, mis ei ole vanem kui 2 aastat. Mõõdistuse plaanil peavad olema ehitiste ja rajatiste koordinaadid ning hoonete ja rajatiste pinnad;

13. puudub hinnang sellisele faktile, et abihoone (majandusehitis garaažiga) nr 1 on ehitatud võõrale alale, osaliselt krundile aadressil: 1. Jõe tänav L4 (katastritunnus 51104:004:0191), Narva linn;

14. ei ole teostatud antud krundi veevarustus- ning kanalisatsioonivõrgu kasutuskontrolli. Ei ole hinnatud tehnovõrkude puudumise mõju keskkonnale;

15. puudub krundi piirete hinnang (piirde olemasolu, asukoht krundil, piirde omand, konstruktsioon jne). Ei ole hinnatud olemasoleva piirde mõju naaberkinnistutele;

16. ehitiste auditi koosseisu ei ole lisatud vanad dokumendid;

17. ehitusseadustiku ja planeerimise seaduse rakendamise seaduse kohaselt: - ehitise ohutuse hindamiseks võetakse aluseks ehitusprojekt aga mitte mõõdistusprojekt, kuna mõõdistusprojekt on sisuliselt inventariseerimine olemasolevate ehitiste ning mõõdistusprojektis puuduvad andmed ehitiste ohutuse kohta, vaid konstateeritud valmis ehitatud konstruktsioonid j ne. - ehitusprojekti puudumisel tehakse ehitise ohutuse hindamiseks ehitise audit. Ehitise auditi tulemusel peab olema võimalik kanda ehitise olulisemad tehnilised andmed ehitisregistrisse ning vajaduse korral tuvastada ehitise vastavus detailplaneeringule või projekteerimistingimustele. Lisaks esitatud auditi aruande alusel ei ole võimalik otsustada, kas ehitisele võib väljastada kasutusluba või on vaja teha veel ümberehitustööd, milleks on vaja esitada ehitusloa taotluse koos ehitusprojektiga.

Suurem osa märkustest jäid parandamata peale 2016. aasta oktoobris tehtud esimest ehitise auditi aruande kontrolli.

Kohaliku omavalitsuse üksus otsustab ehitise auditi tulemusel täiendavate riikliku järelevalvemeetmete vajaduse, arvestades eelkõige:

- 1) ehitisele esitatavate nõuete täitmist, sealhulgas olulise või kõrgendatud ohu esinemise võimalikkust;
- 2) ehitise ehitamise aega;
- 3) ehitise kasutamise otstarvet;
- 4) kinnisasja omaniku ning vajaduse korral piirnevate kinnisasjade omanike õiguste ja huvide kaitset.

Seega on olemas kõik kasutusloa andmisest keeldumise alused kuna ehitise audit ei vasta 24.09.2016 määruses nr 116 „Ehitise auditi tegemise kord“ esitatud nõuetele ning ehitusseadustiku §55 kohaselt ei saa anda Narva linnas aadressil 1. Jõe 18 asuvate ehitiste kasutusluba.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1. Ehitusseadustiku §55 lõike 7 ja 8 kohaselt Kasutusloa andmisest keeldumise põhjuseks on, et ei ole täidetud auditile esitatavad nõuded (24.09.2016 määruses nr 116 „Ehitise auditi tegemise kord“) ja kaasatud isikud, kellele oli esitatud kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks kasutusloa taotluse projekt, ei kooskõlastanud nimetatud dokumenti.

2.2. Haldusmenetluse seaduse §43 punkti 2 kohaselt, kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata, antakse selle kohta haldusakt. Kui haldusorgani initsiatiivil algatatud haldusmenetluses otsustatakse jätta haldusakt andmata, teavitatakse sellest adressaati ja haldusmenetlus lõpeb.

2.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse §9 lõike 2 kohaselt on järelevalve osakonna põhiülesandeks 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

Narva Linnavalitsus keeldub 1. Jõe tn 18 asuva hoone nr 1 ja hoone nr 2 kasutusloa väljastamisest ning lõpetab kasutusloa väljastamise haldusmenetluse Narva linnas 1. Jõe tn 18 asuvat ehitiste kohta.

4. RAKENDUSSÄTTED

4.1. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.2. Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär