



Narva

21.03.2018.a nr 252-k

Kasutusloa andmisest keeldumine (Vaivara tn 2)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

07.01.2018 ehitisregistri keskkonda laekus läbivaatamiseks Vaivara tn 2 kinnistul asuva ümberehitatud hoone kasutamise otstarbe muutmisega külalistemajaks ning bürooruumideks kasutusloa taotlus nr. 1711371/24374. Taotlusele on lisatud ehitusprojekt, ehitusdokumentatsioon, audit (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 13).

15.02.2018 ehitisregistri keskkonnas, koduleht www.ehr.ee, on genereeritud kasutusloa eelnõu nr. 1812371/02203, menetluse nr 126949, ning eelnõu on suunatud Päästeameti Ida Päästkeskusele, Terviseameti Ida-Talitusele, arhitektuuri ja paneerimise osakonnale ning järelevalve osakonnale kooskõlastamiseks.

12.03.2018 ehitisregistri elektroonilises keskkonnas kõik menetluse kaasatud isikud jätsid Vaivara tn 2 ümberehitatud hoone kasutusloa taotluse kooskõlastamata, mida kirjalikult põhjendasid:

Päästeameti Ida Päästkeskus teatas, et puudub osaliselt tuleohutusalane dokumentatsioon, esinevad ehituslikud puudused. ATS-i keskseadme asukoht ei vasta paiknemisskeemil näidatule. Teisel korrusel nr 2 puudub suitsuandur, kuid paiknemisskeemil on see näidatud. ATS ei ole seotud hoone ventilatsioonisüsteemiga. ATS ei hõlma kogu hoonet. Autonoomsed tulekahjusignalisatsioonianidurid puuduvad keldri- ja pööningukorrusel. Teisel korrusel trepikojas nr 1 puudub evakuatsioonivalgusti. Hoone juurdeehitus peaks moodustama omaette tuletõkkesektiooni. Tuleb tähistada päästemeeskonna sisenemistee.

Terviseameti Ida-Talitus teatas, et Vaivara 2 hoone teisel korrusel paiknevad ruumid kasutamiseks külalistemajana koos saunaruumidega ei vasta majandus- ja kommunikatsiooniministri 23.05.2012 määruse nr 43 „Nõuded majandusettevõttele“ ja sotsiaalministri 01.01.2010 määruse nr 86 „Tervisekaitseenõuded ilu- ja isikuteenuste osutamise“ nõuetele.

Arhitektuuri-ja planeerimise osakonna kunstnik teatas, et hoone fassaad on korrastamata. Hoone fassaadi välisviimistlus koosneb värvitud krohvikihist. Hoone külgfassaad väljub Vaivara tänavale ning asub vahetult avalikus kasutuses oleval kõnniteel. Taotlusele lisatud auditi aruande koosseisu on lisatud hoone fassaadi fotod. Fotodel on selgelt näha, et hoone fassaadi osal, mis asub vahetult avalikus kasutuses oleva kõnnitee piiril, laguneb krohvikihist. Auditi aruandes fassaadikrohvikihi lagunemise põhjus on selgitamata. Hoone teistel fassaadi osadel on ka olemas üksikud kohad, mis näitavat krohvikihi alanud lagunemisele. Vaivara tn 2 hoone 2003 a. ehitusprojekti, töö nr 03, projekterija FIE Irina Vahramejeva, ning 2009 a ehitusprojekti korrigeerimine, projekterija OÜ Constructuve, kohaselt hoone fassaadi välisviimistlus peab olema teostatud dekoratiivkrohviga ning projektis on selgelt välja toodud karniisi lahendus. Hoone fassaad ei ole kaetud dekoratiivkrohviga ning karniis ei vasta ehitusprojekti kavandatud lahendusele.

Järelevalve osakond teatas, et taotlusele lisatud ehitusprojekti eri osades toodud hoone ümberehitamise lahendused ei lange omavahel kokku, ehk arhitektuursed plaanid/joonised ei vasta projekti tehnosüsteemide plaanidele/joonistele. Ehitusdokumentatsioon ei vasta majandus- ja taristuministri 04.09.2015 määruses nr 115 „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja esitamisele esitatavad nõuded“ sätestatud nõuetele. Taotlusega koos esitatud audit on mitteusaldusväärne, kuna audiitor on aktsepteerinud kõik ehitusprojekti osad, ehk ka need millistes on toodud üks teisele mitte vastavad korruste plaanide lahendused ja hoone drenaažiprojekt, mis koostatud laiendamata hoonele. Hinnang on tehtud ilmselt paikvaatluse meetodil ning ainult hoone konstruktsioonidele. Samas puudub hinnang ümberehitatud katusele koos katusekonstruktsioonidega ning pööningu ümberehitatud vahelaele, mille käigus on paigaldatud vahelae kande elemendid ja muud konstruktsioonid, sh trepp nr 1 ja nr 2. Hoone ümberehitamise eesmärk oli kasutamise otstarbe muutmine, mille käigus on muudetud ka tehnosüsteemid ning hoone on plaanis laiendatud. Puudub audiitori hinnang, kas muudetud kasutamiseotstarbega hoone vastab nõuetele, sh ohutusnõuetele. Hindamata on hoone tuleohutus ning puudub info, kas audiitor hinnangu koostamisel kasutas olemasolevat ehitusdokumentatsiooni või teostas muud vajalikud toimingud kokkuvõtliku hinnangu koostamiseks. Audiitori kokkuvõtte: „Ehitis on ehitatud hea kvaliteediga, kasutades kvaliteetseid ehitusmaterjale ja kaasaegset tehnoloogiat“ jääb arusaamatuks, mille alusel on tehtud see järeldus. „Auditi seiskohast ei ole tehnilisi takistusi ÜKSIKELAMU kasutusele võtmiseks“. Ehitusprojektide kohaselt Vaivara 2 hoone on ÄRIHOONE. Pärast auditi punkti 3 „Hinnang“ järgmisena on lisatud hoone fassaadist tehtud foto, millel selgelt on näha, et hoone katus laseb vihmavett läbi, mis purustab hoone fassaadi välisviimistluse, krohvi, mis väljub vahetult avalikult kasutatavale linnale kuuluvale kõnniteele. Hoone fassaadile sademete sattumise põhjuse kõrvaldamiseni hoone fassaadi konstruktsioonid, ja sh välisviimistluskrohvi kiht, sademete mõjul jätkuvalt lagunevad. 2013 aastal Vaivara 2 hoone fassaadist toimus krohvitükkide varing avalikult kasutatavale kõnniteele. Tänašeks krohvitükkide varinguid ei ole veel toimunud, kuid hoone fassaadi küljest, mis väljub avalikult kasutatavale kõnniteele, välisviimistluse krohv on kohati maha koorunud (fotod on lisatud) ning iga hetk võib hakata varisema linnaelanike või linna küllastajate peale, mis toob endaga kaasa ohu inimeste elule, tervisele, varale.

Haldusmenetluse seaduse § 40 lg 3 punktide 2 ja 7 kohaselt haldusmenetluse võib läbi viia menetlusosalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata, kui: menetlusosalise poolt taotluses või seletuses esitatud andmetest ei kalduta kõrvale ning puudub vajadus lisaandmete saamiseks; muudel seaduses sätestatud juhtudel. Kasutusloa taotluse menetluses selgus, et Vaivara 2 hoone ei vasta ehitusseadustiku § 11 „Ehitisele esitatavad nõuded“ sätestatud nõuetele, ehk taotleja menetlusse kaasamise vajadus puudus, kuna tema kirjalik arvamus ei oleks antud juhul mõjutanud otsuse tegemist. Avastatud puuduste kõrvaldamine võtab pikemalt aega, nagu näiteks hoonefassaadi ümberehitamine. Seega ehitusseadustiku § 55 punktide 1 ja 8 kohaselt Vaivara tn 2 kinnistul asuvale ümberehitatud hoonele kasutusloa andmisest peab keelduma.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1. Ehitusseadustiku § 51 lõike 1 kohaselt kasutusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.

- 2.2. Ehitusseadustiku § 55 punkti 1 ja 8 kohaselt pädev asutus keeldub kasutusloa andmisest, kui ehitise ehitamine ei vasta nõuetele ja ehitusseadustiku § 54 lõike 6 punktis 1 nimetatud asutus on jätnud kasutusloa eelnõu põhjendatud juhul kooskõlastamata;
- 2.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse §9 lõike 2 kohaselt järelevalve osakonna põhiülesandeks on ehitus- ja kasutuslubade taotluste menetlemine ning linnavalitsuse vastavasisuliste korralduste ettevalmistamine, mille alusel toimub ehitusloa või kasutusloa andmine, muutmise, kehtetuks tunnistamine või andmisest keeldumine.

3. OTSUS:

Keelduda Vaivara tn 2 ümberehitatud hoonele kasutamiseotstarbe muutmisega büroohooneks ja külalistemajaks kasutusloa andmisest.

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

FOTOTABEL



Foto nr 1

15.03.2018. Üldvaade hoone Vaivara 2 fassaadile.

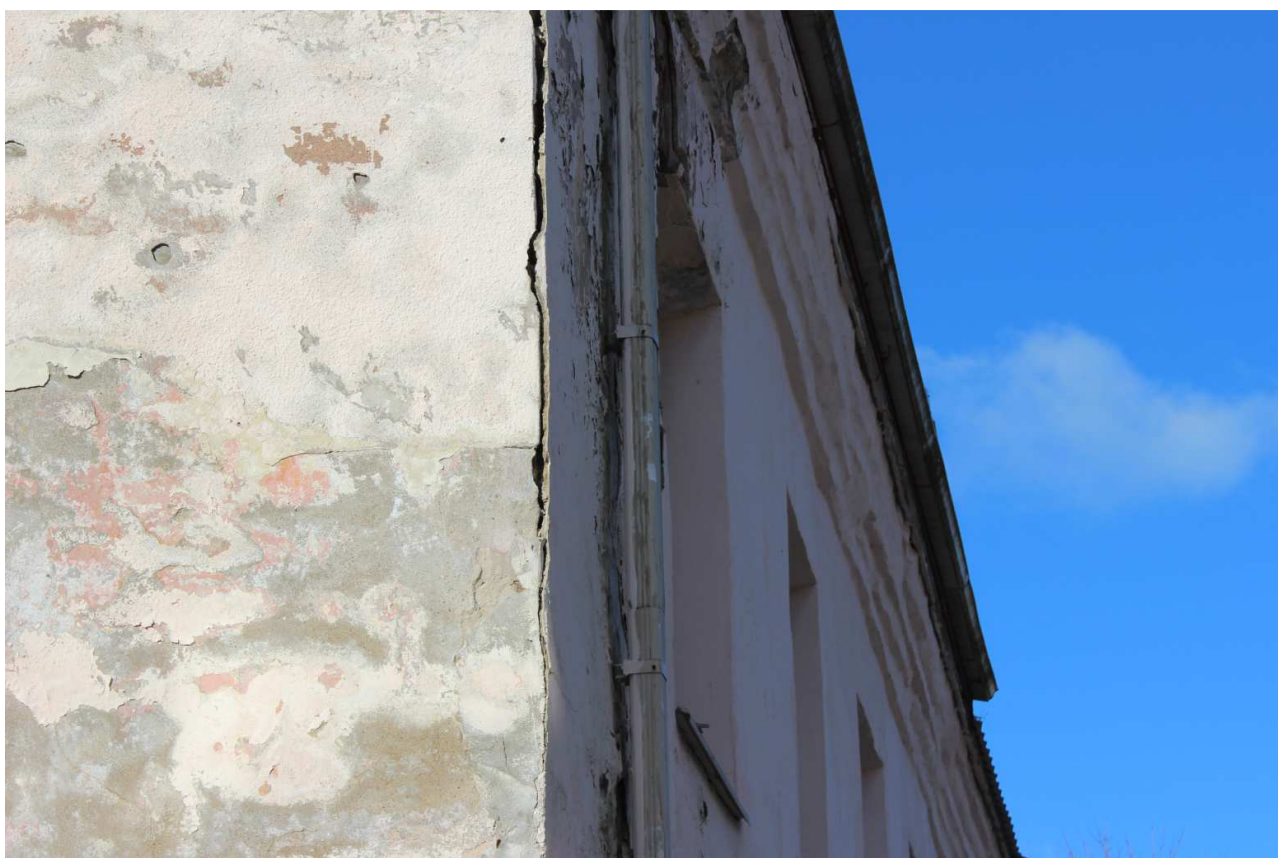


Foto nr 2

115.03.2018. Üldvaade hoone Vaivara 2 fassaadile.



Foto nr 3

15.03.2018. Detailvaade hoone Vaivara 2 fassaadile.



Foto nr 4

15.03.2018. Detailvaade hoone Vaivara 2 fassaadile. Aknalauual vedeleb fassaadi element.