|  |
| --- |
|  Eelnõu **NARVA LINNAVALITSUS** |

**KORRALDUS**

|  |  |
| --- | --- |
| Narva |  ……………..2021 nr  |
|  |  |

**Kasutusloa andmine (Pimeaia tn 3 // 5 // Pimeaed)**

1. **ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

21.08.2021. a laekus ehitisregistri keskkonda läbi vaatamiseks Pimeaia tn 3 // 5 // Pimeaed kinnistul, katastritunnus 51101:002:0071, asuvale ümberehitatud Pimeaia pargile, ehitisregistri kood 220602840, kasutusloa taotlus nr 2111371/19443 koos:

* ehitusprojektiga „9.1 Projektdokumentatsion 1 Põhiprojekt Zoroaster OÜ.rar Viide: 1“, töö nr.20102016/PP, projekteerija OÜ Zoroaster,
* ehitusprojekti muudatustega „9.2 Tööprojekt Sinear OÜ 2\_Tooprojekt\_Sinear\_OU.rar Viide:1“,
* tööprojektiga„9.3 Lõpptööprojekt Terre Ehitus OÜ 3\_Lopptooprojekt\_Terre\_Ehitus\_OU.rar Viide: 1“,
* OÜ Zoroaster arvamusega tööprojektis kajastatud muudatuste kohta: „9.5 Projekteerija Arvamus Zoroaster\_OU\_Arvamus\_Narva\_Pimeaed\_14122021KV3“, mis on 14.12.2021 vormistatud kirjana numbriga KV3. Arvamus on antud „Terre Ehitus OÜ poolt (reg.nr 14227517) esitatud tööprojektidele:“. Arvamuse kohaselt esitatud tööprojektid on OÜ Zoroasteri poolt „läbivaadatud ning aktsepteeritud“.
* ehitusdokumentatsiooniga.

Pimeaia ümberehitamiseks ehitusluba nr 1712271/06633 oli antud 2017 a. Ehitusloa andmise aluseks oli OÜ Zoroaster poolt koostatud ehitusprojekt, töö nr 20102016/PP, ehitisregistri menetlus nr 81914. Ehitisregistri andmetel 29.09.2017 oli esitatud ehitamise alustamise teatis nr 1711581/07988, mille kohaselt SINEAR OÜ pankrotis (11496671) on ehitustöödega alustatud 03.10.2017. Kuna Sinear OÜ (tänaseks pankrotis) hankelepingust tulenevaid kohustusi ei täitnud, ütles ehitustööde tellija - Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet, hankelepingu üles 02.07.2019. a koos leppetrahvi nõudega ja nõudis teostatud tööde kohta täitedokumentatsiooni esitamist.

2019. a augustikuus esitatud täitedokumentatsiooni kontrollimisel selgus, et see on puudulik ja uue ehitustööde hanke läbiviimiseks on vaja teostada ehitustööde audit Narva Pimeaia pargis teostamata/mittenõuetekohaselt teostatud tööde mahtude määramiseks. Auditi aruande, koostaja Ekspertiisibüroo OÜ, töö nr 19-076-2E, punktis 3.3 „ JUHISED EHITUSTÖÖDE JÄTKAMISEKS“ on iga ehitatud ja/või ehitustöödega alustatud Pimeaia rajatise kohta antud juhised „avastatud puuduste kõrvaldamiseks ning edaspidiste ehitustööde jätkamiseks.“

21.12.2020. a oli sõlmitud ehitustööde leping Terre Ehitus OÜ-ga Narva Pimeaias ehitustööde lõpetamiseks. 29.03.2021 ehitisregistrile on esitatud uus ehitamise alustamise teatis, mille kohaselt OÜ Terre Ehitus (14227517) 31.03.2021 jätkas Pimeaia ümberehitamisega. Enne Pimeaia ehitustöödega jätkamist ehitusettevõtja ning omanikujärelevalve on audiitori märkustega tutvunud ning igale märkusele on antud kommentaar, mis on kajastatud „16 Ekspertiisi märkused koos TP autori ja OJV kommnetaaridega Viide: 1“ failis.

23.08.2021 kasutusloa laekumise päeval on ehitisregistri keskkonnas, koduleht [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) genereeritud kasutusloa eelnõu nr 2112371/14886, menetluse nr 271186, mis suunati ehitisregistri kaudu kooskõlastamiseks OÜ-le VKG Elektrivõrgud, AS-le Narva Vesi, Linnamajandusametile, Arenduse ja Ökonoomika Ametile ning Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ametile.

Ehitusseadustiku § 130 lõike 2 punkti 2 kohaselt on kontrolli kohta koostatud 09.11.2021 akt, kus on ehitise ülevaatuseks kaasatud ehitusettevõtja, omanikujärelevalve pädevad isikud, kes peavad avaldama oma arvamust ehitiste kohta kasutusloa andmiseks. 17.11.2021 on ehitiste nõuetele vastavuse kontrollimise akt järelevalve osakonnale taasesitatud. Kõik kaasatud isikud, sh ehitusettevõtja, omanikujärelevalve vastutavad spetsialistid, tunnistasid Pimeaia tn 3 // 5 // Pimeaed kinnistul, katastritunnus 51101:002:0071, asuva ümberehitatud Pimeaia pargi, ehitisregistri kood 220602840, nõuetele vastavaks ning ehitise nõuetele vastavuse kontrollimise aktil kinnitasid oma allkirjaga, et ehitusseadustiku § 55 loetletud põhjused kasutusloa väljastamisest keeldumiseks puuduvad.

25.11.2021 lisaks taasesitatud aktile tellija esitas akti teise versiooni, milles lisaks ehitusettevõtjale ning omanikujärelevalve pädevatele isikutele ümberehitatud Pimeaia pargi, ehitisregistri kood 220602840, tunnistasid nõuetele vastavaks tellija esindajad ning muud ehitusettevõtja esindajad, kes ehitise nõuetele vastavuse kontrollimise aktil kinnitasid oma allkirjaga, et ehitusseadustiku § 55 loetletud põhjused kasutusloa väljastamisest keeldumiseks puuduvad.

Enne akti koostamist teostas järelevalve koos peaarhitektiga ümberehitatud pargi paikvaatluse, mille käigus on tehtud kindlaks, et ehitustööd on lõppemas ning pargi rajatised on rajatud asendiplaani kohaselt.

Kasutusloa menetlus toimus ehitisregistri elektroonilises keskkonnas. Ehitusdokumentatsioonis on avastatud puudused ning kasutusloa taotlus on mitu korda puuduste kõrvaldamiseks tagastatud ehitisregistri elektroonilise keskkonna kaudu.

Taotleja on 27.12.2021. a ehitisregistri elektroonilises keskkonnas lõplikult kõrvaldatud puudustega kasutusloa taotluse nr 2111371/19443-6 taasesitanud ning ehitisregistri keskkonnas on genereeritud kasutusloa eelnõu nr 2112371/14886-6.

27.12.20212021 kooskõlastasid kõik menetlusse kaasatud isikud kasutusloa väljastamiseks kasutusloa taotluse.

1.Arenduse ja Ökonoomika Amet kooskõlastas kasutusloa taotluse eelnõu tingimisi, märkusega:

„märkused, mis ei sega kasutamist (parandada olemasolev piirdeaed ja paviljoni paigaldada istepingid)“.

2.Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Amet kooskõlastas kasutusloa taotluse tingimisi, märkustega:

2.1.„rajatis „paviljon“, ehitisregistri nr 220802236 - ehitusseadustiku lisa nr 2 kohaselt varikatusele üle 20 m2 ehitisealuse pinnaga peab esitama ehitusprojektita ning ehitusdokumentatsioonita kasutusteatise. Pimeaia kasutusloa taotluse menetluse käigus on tehtud kindlaks, et pimeaeda püstitatud paviljon vastab ehitusprojektile. Ehitisregistris ehitise „paviljon“ seisundi „ehitamisel“ muutmiseks „kasutusel“ vastu peab esitama kasutusteatise“.

2.2.„lisada vastavasse punkti 4271 (kontroll)mõõtmistulemuse aruanne.“

Seega, Pimeaia tn 3 // 5 // Pimeaed kinnistul, katastritunnus 51101:002:0071, asuv ümberehitatud Pimeaia park vastab nõuetele ning pargile, ehitisregistri koodiga 220602840, võib anda kasutusloa.

**2. ÕIGUSLIKUD ALUSED**

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

2.2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 9  punkti 2 kohaselt järelevalve 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. Anda kasutusluba Pimeaia tn 3 // 5 // Pimeaed kinnistul, katastritunnus 51101:002:0071, asuvale ümberehitatud Pimeaia pargile, ehitisregistri kood 220602840, ehitatud ehitusprojekti „Projektdokumentatsion 1 Põhiprojekt Zoroaster OÜ.rar Viide: 1“, töö nr.20102016/PP, projekteerija OÜ Zoroaster ning kooskõlastatud OÜ Zoroasteri poolt muudatusprojekti „Lõpptööprojekt Terre Ehitus OÜ 3\_Lopptooprojekt\_Terre\_Ehitus\_OU.rar Viide: 1“, kohaselt.

3.2. Kohustada ehitustööde tellijat täitma ning arvestama korralduse punktis 1 kasutusloa eelnõu tingimisi kooskõlastuste märkustega;

1. **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.

Katri Raik Üllar Kaljuste

Linnapea Linnasekretär