

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

19.01.2022 nr 43-k

Kasutusloa andmisest keeldumine (Vaivara tn 2)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

26.12.2018. a laekus ehitisregistri keskkonda läbi vaatamiseks Vaivara tn 2 kinnistul, katastritunnus 1101:007:0026, asuvale ümberehitatud ärihoonele, ehitisregistri kood 118002624, kasutusloa taotlus nr 1811371/23478 koos 2004.a ehitusprojektiga „Ehitusloa projekt (eriosadega) 2004_EP_Vaivara2.bdoc“, töö nr 03, projekterija FIE Vahramejeva, 2009. a muudatusprojektiga „Muudatusprojekt T1302009_EP_AA-0-01_Vaivara2-Muudatus.pdf“, töö number puudub, projekterija OÜ Constructive, 2017. a auditi aruande „171221 audit 17004 Vaivara v04.pdf“, töö nr 17003, audiitor Civil Works OÜ, 2022. a allkirjastatud auditi aruande „Ehitise audit 17K11A_audit_Vaivara2.asice“, töö number puudub, audiitor AB Insenerid OÜ, ning ehitusdokumentatsiooniga.

03.01.2019 kasutusloa laekumise päeval on ehitisregistri keskkonnas, koduleht www.ehr.ee genereeritud kasutusloa eelnõu nr 1912371/00090, menetluse nr 158636, mis suunati ehitisregistri kaudu kooskõlastamiseks Terviseameti Ida regionaalosakonnale, Päästeameti Ida päästkeskusele ning Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ametile.

Kasutusloa menetlus toimus ehitisregistri elektroonilises keskkonnas. Esitatud dokumentatsioonis on avastatud puudused ning kasutusloa taotlus on 15.01.2019 puuduste kõrvaldamiseks tagastatud ehitisregistri elektroonilise keskkonna kaudu.

Taotleja on 03.01.2022. a ehitisregistri elektroonilises keskkonnas kasutusloa taotluse nr 1811371/23478-2 taasesitanud ning ehitisregistri keskkonnas on genereeritud kasutusloa eelnõu nr 1912371/00090-2.

13.01.2022 kõik menetlusse kaasatud isikud väljendasid kasutusloa eelnõu kohta järgmised arvamused:

1. Päästeameti Ida päästkeskus kasutusloa eelnõu jättis kooskõlastamata järgmistel põhjustel:

„1.Esitada uus korstna pühkimise akt. Esitatud akt on aastas 2017, kasutusel olevat ahju, kaminat või pliiti ning selle korstnat ja ühenduslõõri peab puhastama vastavalt vajadusele, kuid mitte harvemini, kui nende dokumentatsioonis on ette nähtud. Kui dokumentatsioon puudub või kui dokumentatsioonis ei ole ette nähtud muud puhastamissagedust, tuleb neid puhastada vähemalt üks kord aastas. Alus: majandus-ja taristuministri määrus nr 3 "Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded" § 2 ja § 14. 2.Küttesüsteemide eksperthinnangu näidisvorm on kättesaadav Päästeameti kodulehel. Palume eksperthinnang koostada vastavalt näidisvormile. Alus: majandus-ja taristuministri määrus nr 3 "Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded" § 2 ja § 14. 3.Tuletõkkemansetid ei ole paigaldatud vastavalt tootja paigaldusjuhendile. Mansetid kinnitamata. Tuletõkkemansett asetatakse pigistuskambriga varustatud kinnitusriba abi torule pidades silmas, et mansett liibuks tihedalt vastu seinale. Juhul kui sein on krobeline või ebatasane alune pind tasandada. • Kõik lisatavad materjalid tuleb lisada dokumentide kausta, mitte viidete alla. Alus: majandus-ja taristuministri määrus nr 3 "Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja

ja üleandmisele esitatavad nõuded" § 2 ja § 14. • Esitatud puuduolevate ehitise tuleohutusala dokumentatsiooni loetelu ei ole lõplik. Sõltuvalt ehitise eripärast, keerukusest, kasutatud ehitustoodetest ning kasutuseelsest ülevaatuselt, võib olla vajalik täiendavate dokumentide esitamine“

2.Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti

2.1. järelevalve osakond kasutusloa eelnõu jättis kooskõlastamata järgmistel põhjustel:

“Määratud tähtajast kolm aastat hiljem tagastatud lahendatud märkustega kasutusloa taotlusele on lisatud 02.01.2021. a koostatud hoone audit. Auditi koostamise eesmärk oli „Põhiliste kandekonstruktsioonide püsivuse ja tehnosüsteemide toimimise ülevaatus seoses omaniku sooviga saada ehitisele kasutusluba“, mis on „vastavalt Majandus- ja taristuministri 12.10.2020 määruse nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord“ § 8 lg 4 kohaselt auditi liigiks on erakorraline audit, mis on vastavalt ülaltoodud määrusele koostatud ehitusdokumentide asendamiseks, kuna ehitusdokumendid on puudulikud määral, mis takistab pädeval asutusel andmast hinnangut kasutusloa menetluses“. Auditi raames on kontrollitud sh ehitise arhitektuurset vastavust ehitusprojektile (audit p 1.1). Auditi p 1.3 kirjeldatud „Ehitamise olulised kuupäevad“ - täielikult puuduvad andmed hoone fassaadi ümberehitamise kohta vastavalt ehitusloa aluseks olevale ehitusprojektil kavandatud lahendusele. Ehk auditi aruandest ei loe välja, kas hoone fassaad on ehitusprojekti kohaselt korrastatud või mitte. Audiitori poolt tehtud hinnangus arhitektuursele lahenduse kohta on teatatud: „visuaalsel vaatlusel hoone arhitektuurne lahendus põhimahus vastab auditi teostajale esitatud muudatusprojektile (Constructive OÜ 14.04.2009, töö nr T-130-2009) v.a üksikud elemendid (läänepoolse fassaadi parempoolne pööningu aken asendatud ventilatsioonirestiga, tõstandvärav varustatud käiguuksega, sokkel krohvitud). Lisaks pole realiseeritud ehitusprojektiga ette nähtud astmeline profiilkarniis“. Selgub, et hoone fassaadil on elemendid, mis on ehitusprojekti kohaselt teostamata. Lisaks auditi kohaselt: „Paikvaatlusel on tuvastatud, et hoone fassaadil esinevad mõned värvi ja krohvi kahjustused, mille põhjuseks on katuselt valguva sajuvee sattumine fassaadi pinnale. Auditi teostaja hinnangul pole antud puudus oluline ja ei takista hoone kasutusloa väljastamist, kuid on soovitatav tulevikus vihmaveeäraavoolusüsteemi korrastada ja fassaad üle krohvida. On soovitatav sõlmida hooldusleping kutselise kinnisvarahooldajaga, kes jälgiks fassaadi ja katuse seisukorda ning vajadusel teostaks õigeaegseid hooldus-, parandus- ja remonttöid.“ Kokkuvõtliku hinnangu kohaselt: „Ärihoone põhiliste kandekonstruktsioonide püsivuse ja tehnosüsteemide toimimise seisukohast ei ole tehnilisi takistusi hoone sihtotstarbeliselt kasutusse võtmiseks“. Samas audiitor pöörab tähelepanu hoone hooldusele: „Hoone pikaajalise kasutamise ohutuse tagab hoone korrapärane kontroll ja hooldus.“ Audiitor teatab, et „täiendav kontroll vastavalt ülaltoodud määruse § 2 lg-le 3 pole teostatud, kuna ülevaatusel pole tuvastatud ehitisel kahjustusi, mis takistavad ehitise kasutusotstarbele vastavat kasutamist, ning kinnistu omanik ei teavitanud ülevaatus teostanud ehitusinsenerile ehitise kasutamist takistavatest, ohtlikest ega täiendavat kontrolli vajavatest asjaoludest“. Audiitori soovitusel hoone edaspidiseks kasutamiseks on pühendatud hoone hooldusele, milles pooled on suunatud katusele ja fassaadile - „katuselt jääpurikate ja lume koristamine (vastu hoone välisseina on üldkasutatav kõnnitee)- fassaadi välisviimistluse seisukorra kontroll ja õigeaegne parandus - katuse vihmaveesüsteemi puhastus - katuse seisukorra kontroll pööningul (läbijooksud)“ Auditi lõpus on teatatud, et „Ehitise auditi tegemisel kasutatud ülaltoodud dokumentatsioon tuleb esitada ehtisregistrisse koos hoone kasutusloa taotlusega, et selle alusel kohalik omavalitsus saaks võtta vastu kasutusotsuse“. 05.01.2022 kasutusloa taotluse menetluse raames on tehtud Vaivara tn 2 hoone fassaadi paikvaatlus. Vahetult piki hoone põhjafassaadi asub avalikult kasutatav linnale kuuluv kõnnitee. Paikvaatluse käigus on avastatud, et hoone fassaadi välisviimistluse väliskrohvikiht on pragusid täis ning mitmes kohas mureneb, värvikiht on tulnud maha, mis tekitab murenenud krohvitükkide avalikule kõnniteele varisemise tõttu ohtu. Hoone viilkatuse äärel ripuvad jääpurikad, katusele on kogunenud koristamata lumekiht, mis oma raskuse põhjusel libiseb otse avalikult kasutatavale kõnniteele. Hoone katusel puuduvad lumetõkked (fotod on lisatud). Kasutusloa taotlus nr 1811371/23478 on esmaselt esitatud menetlemiseks 26.12.2018. Menetlusse oli kaastatud linnakunstnik, kes 15.01.2019 tegi tingimisi kooskõlastuse järgmise märkusega:

„korrastada kõik fassaadid kuni 01.09.2019“. Kolme aasta pärast selgus, et hoone fassaad on jätkuvalt korrastamata. Ehitisregistri andmetel kasutusloa taotlus nr 1811371/23478 oli taotlejale tagastatud märkuste lähendamiseks 03.01.2019, ning kõrvaldatud märkustega on taasesitatud kolme aasta pärast koos 2021. a tehtud auditi aruandega, mille hinnangu kohaselt hoone vastab nõuetele. Kuid auditi aruandes puudub hinnang hoone fassaadi seisundile. Hoone paikvaatlus tegi kindlaks, et kolme aasta jooksul hoone fassaad on jätkuvalt korrastamata. Lisaks visuaalsele korrashoiule antud hoone fassaad asub vahetult avalikult kasutatava kõnnitee ääres, ning fassaadi korrastamata elemendid võivad otsa kukkuda kõnniteele liikuvatele jalakäijatele, lisaks hoone viilkatuselt ripuvad jääpurikad, mis kukkumisel langevad kõnniteele. Hoone on tervikasi, ehk hoone fassaadi vaadata eraldi hoone siseruumidest ei saa, eriti, kui lagunev hoonefassaadi viimistlus või jääpurika-/lumekamakad kukkumisel maandub avalikult kasutatavale kõnniteele. Seega, selleks, et kohalik omavalitsus saaks võtta vastu otsuse hoone kasutamiseks, tuleb hoone fassaad vastavalt ehitusprojektis kavandatud lahendusele korrastada ning võtta kasutusele meetmed, mis takistavad lume/jääpurikate libisemist kõnniteele, ning lisada dokumentatsioonile hoone, sh katuse hooldusjuhendid“. 05.01.2022 kuupäeva seisuga hoone fassaadi fotomaterjalid on lisatud.

2.2. Geodeesia ja maakorralduse osakond kooskõlastas tingimisi, märkusega:

„Kontrollmõõdistus teostatud vanas kõrgussüsteemis (BK77)“

2.3. Arhitektuuri ja planeerimise osakonna linnakunstnik kasutusloa eelnõu jättis kooskõlastamata järgmistel põhjustel

„Fassaadid ei saanud projekti kohaselt korda. Eelmises lepingus oli fassaadide kordategemise aeg paika pandud - 09.01.2019. Tänapäevaks on hoone värvitud erinevates värvides ja ei vasta projektile, korda on tegemata hoone karniis.“

Kasutusloa eelnõu menetluse kaasatud isikute poolt tehtud märkuste alusel on selgelt välja loetav, et:

1. seadusandlusega ettenähtud hoone osade perioodiline kontroll ja/või muu nõutav eksperthinnang on teostamata, hoonetes kohati on tuleohutuse tagamise eesmärgiga konstruktsiooni osad paigaldatud mitte vastavalt paigaldusjuhendile, jne;

2. omaniku poolt on hoone pidev hooldus tagamata, millest on selgelt kirjutatud 2022. a aruande p 4 „Soovitused hoone edasiseks kasutamiseks“:

„edasiseks eksploatatsiooniks käigus soovib auditi teostaja teostada vähemalt järgmisi hooldustöid:

- katusest jääpurikate ja lume koristamine (vastu hoone välisseina on üldkasutatav kõnnitee);

- fassaadi välisviimistluse seisukorra kontroll ja õigeaegne parandus;

- katuse vihmaveesüsteemi puhastus;

- katuse seisukorra kontroll pööningul (läbijooksud);

- metallist kandekonstruktsioonide värvikihi seisukorra kontroll ja õigeaegne parandus;

- ventilatsiooni puhastus vähemalt kord aastas, tuletõkkeklappide hooldus vastavalt tootja hoolduskavale;

- korstnapühkimine vähemalt kord aastas;

- KVVK seadmete hooldus vastavalt tootja juhendile;

- tuleohutuspaigaldise hooldused vastavalt asjakohastele standarditele ning õigusaktidele.

NB! Nimekiri ei ole ammendav, kuna hoolduskava väljatöötamine ei käesoleva auditi ülesandeks“.

KOKKUVÕTE:

1. Ehitusseadustiku § 55 kohaselt pädev asutus keeldub kasutusloa andmisest, kui:

2) ehitus on kasutusotstarbe muutmise tõttu ohtlik: piki hoone põhjafassaadi asuvale avalikult kasutatavale kõnniteele lumest puhastamata hoone viilkatuselt võivad kukkuda lumekamakad ning jääpurikad;

3) ehitus ei vasta ehitusloale: hoone fassaadi krohviikiht on kohati lagunenu, mis on selgelt näha ka 2017. a koostatud auditi aruandes. Hoone fassaad on värvitud erinevate värvitoonidega;

7) audit on tegemata: koos taotlusega esitatud auditile on küttesüsteemide eksperthinnang ning korstna pühkimise akt on lisamata;

8) käesoleva seadustiku § 54 lõike 6 punktis 1 nimetatud asutus on jätnud kasutusloa eelnõu põhjendatud juhul kooskõlastamata: kasutusloa eelnõu menetlusse kaasatud Päästeameti Ida päästkeskus jättis eelnõu kooskõlastamata;

2. ehitisregistri andmetel menetluse tähtaeg 28.02.2019 on lõppenud. Ehitusseadustiku § 54 lg 4 kohaselt pädev asutus annab kasutusloa 30 päeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates. Ehitisregister automaatselt taotluse laekumise päevast määrab ehitusseadustiku kohase menetluse tähtaja, ehk menetluse tähtaeg oli 26.01.2019. Kuna taotlus 15.01.2019 on tagastatud puuduste kõrvaldamiseks, menetluse tähtaega on pikendatud kuu aja võrra - kuni 28.02.2019. Määratud tähtajaks kasutusloa taotluse puudused olid kõrvaldamata.

Seega, Vaivara tn 2 kinnistul, katastritunnus 1101:007:0026, asuvale ümberehitatud ärihoonele, ehitisregistri kood 118002624, ehitusseadustiku § 55 p. 2, 3, 7, 8 kasutusloa andmisest pädev asutus keeldub.

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.
- 2.3. Ehitusseadustiku § 55 p. 2, 3, 7, 8 kohaselt pädev asutus keeldub kasutusloa andmisest, kui: ehitus on kasutusotstarbe muutmise tõttu ohtlik; ehitus ei vasta ehitusloale, riigi või kohaliku omavalitsuse kehtivale eri- või detailplaneeringule, sealhulgas detailplaneeringu elluviimise tegevuskavale, või projekteerimistingimustele; audit on tegemata; käesoleva seadustiku § 54 lõike 6 punktis 1 nimetatud asutus on jätnud kasutusloa eelnõu põhjendatud juhul kooskõlastamata.

3. OTSUS

Keelduda kasutusloa andmisest Vaivara tn 2 kinnistul, katastritunnus 1101:007:0026, asuvale ümberehitatud ärihoonele, ehitisregistri kood 118002624.

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.



Katri Raik
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär