



Narva

02.02.2022 nr 66-k

### Kasutusloa andmine (Albatrossi tn 2)

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

18.01.2021 laekus ehisregistri keskkonda läbi vaatamiseks Albatrossi tn 2 kinnistule, katastritunnus 51106:012:0207, püstitatud üksikelamule ehisregistri koodiga 120579386, majandushoonele, ehisregistri koodiga 120579425, ning neid teenindavatele rajatistele kasutusloa taotlus nr 2111371/00577-1. Taotlusele on lisatud:

1. 2008. a ehitusprojekt, „AÜ Suur Primorskoje, Albatrossi tn 222 üksikelamu ja majandushoone ehitamine ilma detailplaneeringut koostamata“, töö nr 59-2008, projekterija FIE Olga Medvedjeva. Kinnistu aadressi muudatus on toimunud seoses ruumiandmete seaduses koha-aadressidele sätestatud nõuetega kooskõlla viimisega ning on 16.11.2016. a Narva Linnavalitsuse korraldusega nr 1218-k vastu võetud;
2. 2021 a. auditi aruanne „Üksikelamu audit 19420\_TJ\_Albatrossi-2\_v04“, töö nr 194200. Auditi aruande koosseisu on lisatud:
  - 2.1.ehitusprojekti muudatused, milles on kajastatud ehitusloa saanud ehitusprojekti kavandatud lahendusest üksikelamu sisesed ehitustööde käigus tehtud kõrvalekalded, ehk hoone asukoht ja gabariidid vastavad ehitusloa saanud ehitusprojektile. Ehitusprojekti muudatuse koostajaks on projekterija FIE Olga Medvedjeva;
  - 2.2.Majandus-ja taristuministri 12.10.2020 määruse nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord“ § 8 p 4 kohane erakorraline audit, mis on tehtud puuduvate ehitusdokumentide asendamiseks, audiitor D-PROJECT & CONSULTING OÜ.

Ehisregistri andmetel 17.06.2009.a Albatrossi tn 2 kinnistule ehitusprojekti „AÜ Suur Primorskoje, Albatrossi tn 222 üksikelamu ja majandushoone ehitamine ilma detailplaneeringut koostamata“, töö nr 59-2008, projekterija FIE Olga Medvedjeva kohaselt ehitiste püstitamiseks on antud ehitusluba nr 16364. 21.07.2009. a kinnistu omanik esitas ehitamise alustamise teatise nr 16739, et ehitustöödega on alustatud. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 20 lg 1 kohaselt enne käesoleva seaduse jõustumist antud ehitusluba kehtib tähtajatult, kui ehitamisega oli alustatud enne käesoleva seaduse jõustumist. Seega, kehtiva 2009. a ehitusseaduse § 25 kohaselt antud ehitusluba on tähtjatu.

19.01.2021 on ehisregistri keskkonnas, koduleht [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee), genereeritud kasutusloa eelnõu nr 2112371/01274, menetluse nr 245166, ning eelnõu on suunatud kooskõlastamiseks Päästeametile ning Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ametile.

Kasutusloa menetlus toimus ehisregistri elektroonilises keskkonnas. Koos taotlusega esitatud dokumentatsioonis on avastatud puudused ning kasutusloa taotlus on mitu korda ehisregistri elektroonilise keskkonna kaudu puuduste kõrvaldamiseks tagastatud.

27.01.2022. a laekus ehisregistri elektroonilisse keskkonda kõrvaldatud puudustega kasutusloa taotlus nr 2111371/00577-4 ning on genereeritud uus kasutusloa eelnõu nr 2112371/01274-4.

27.01.2022 kooskõlastasid ehisregistri elektroonilises keskkonnas kasutusloa taotluse kõik kaasatud isikud.

Päästeameti Ida päästkeskus kooskõlastas tingimisi, märkusega: „1. Hoone vastab I kasutusviisiga ehitisele esitatavatele olulistele tuleohutusnõuetele, kuid puudub väline tulekustutusvesi. Alus: majandus-ja taristuministri määrus nr 3 "Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide



säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded" § 14.“

Arhitektuuri- ja Linnaplaneermise Amet kooskõlastas informatiivse märkusega, mis on soovituslik täitmiseks: „Plaanimaterjali alusel moodustatud maaüksuse puhul on soovitatav täpsustada piiri kulgemist maastikul“.

Aiandusühistu Suur Primorskoje on asutatud eelmise sajandi 60-ndate aastate alguses. Aastate jooksul on AÜ Suur Primorskoje territooriumil ehitatud ja kasutatud nii aiamaaju kui ka teisi majandusehitisi. Tuletõrje veevõtukohta aastaringse kasutamise probleemi lahendamise vastavalt nõudmistele ei ole Albatrossi tn 2 kinnistu omaniku kohustus, kuid nõuetekohase välise tulekustutuse veevõtu koha puudumine tekitab kaudset ohtu Albatrossi tn 2 aiamaajale ning muudele AÜ Suur Primorskoje koosseisu kuuluvatele hoonetele ja rajatistele.

Vastavalt Narva Linnavalitsuse 07.10.1999 korraldusele nr 2545-k „Aiandusühistu Suur Primorskoje piiride ja pindala kinnitamine“, s.h ka Albatrossi tänava kinnistud, kuuluvad aiandusühistu Suur Primorskoje üldpindala koosseisu. Kehtivatele nõuetele vastav aastaringne veevõtu võimalus tule kustutamiseks aiandusühistus Suur Primorskoje puudub. 10.09.2018 saatis järelevalve osakond aiandusühistule Suur Primorskoje märgukirja nr 1-13.3.2/3713, milles juhtis tähelepanu tuleohutusseaduses sätestatud nõuetele, s.h ka välisele tulekustutuse veevõtu kohale ning teatas, et Narva Linnavalikogu võttis vastu aiandusühistutele rahalise toetuse väljamaksmise korra. Korra kohaselt välise tulekustutuse veevõtu koha ehitamine kuulub rahalise toetuse nimekirja. Tänapäeva seisuga puuduvad Narva Linnavalitsuses AÜ Suur Primorskoje territooriumil välise tulekustutuse veevõtu koha väljaehitamise kohta andmed.

18.12.2020 Päästeamet täiendavalt kirjalikult selgitas ehitisregistris tingimisi kooskõlastust: „Kasutusloa kooskõlastamisest ei keelduta kui üksikelamu või selle juurde kuuluva abihoone ainsaks puuduseks on välise tulekustutusvee puudumine. Kasutusloa taotlus kooskõlastatakse märkusega haldusakti ning sõnastus on järgmine: „Ehitusloa ehitusprojektis kirjeldatud tuletõrje veevõtukoht puudub. Tuletõrje veevõtukohta rajamine asustusüksuse turvalisuse tagamiseks ei ole aiandusühistute piirkondades soovila ja aiamaaja või üksikelamu omaniku ainukohustus. Sellest tingituna Päästeamet väljastab hoone kasutusloa kooskõlastamise märkusega, kus kirjeldab ehitusprojektis esitatud veevõtukohta puudumist.“ (Narva Linnavalitsuse dokumendiregistris nr 12392). Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 1-1/17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ lisale 1 - hoonete liigitus tuleohutuse järgi, I kasutusviisi (eluhooned) hõlmab hooned ja ruumid, kus kasutajad tunnevad hoones paiknevaid ruume ning kasutajatel on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks, kuid neil ei saa eeldada pidevat ärkvel olemist. Sellised hooned ja ruumid on kasutusotstarbeld näiteks ühe- ja kahe korteriga elamu (üksikelamu, kaksikelamu, kaksikelamu sektsioon, soovila, aiamaaja).

Seega, ehitusseadustiku § 55 kohaselt puuduvad Albatrossi tn 2 kinnistule püstitatud üksikelamule, majandushoonele ning neid teenindavatele rajatistele kasutusloa andmisest keeldumise põhjused.

## **2. ÕIGUSLIKUD ALUSED**

- 2.1. Ehitusseadustiku § 51 lõike 1 kohaselt annab kasutusloa kohaliku omavalitsuse üksus, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 9 punkti 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 andmisest keeldumine.



- 2.3. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 29 lõike 1 kohaselt pärast 2003. aasta 1. jaanuari ning enne käesoleva seaduse jõustumist ehitatud ehitisele võib anda ehitus- või kasutusloa või lugeda ehitamine või ehitise kasutamine teavitatuks, lähtudes ehitusseadustikus sätestatud ja arvestades käesolevast paragrahvist tulenevaid erisusi.

### 3. OTSUS

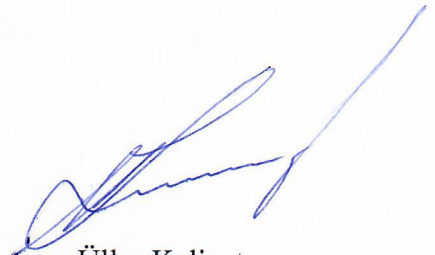
Väljastada Albatrossi tn 2 püstitatud üksikelamule, majandushoonele ning neid teenindavatele rajatistele kasutusloa märkusega “puudub väline tulekustutuse veevõtu koht”.

### 4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha aiandusühistu Suur Primorskoja juhatusele teatavaks, et aiandusühistu territooriumil peab olema korraldatud väline tulekustutuse veevõtu koht.
- 4.3. 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