



Narva

11.05.2022 nr 361-k

Kasutusloa andmisest keeldumine (Aasa tn 8)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

08.10.2021. a laekus ehitisregistri keskkonda läbi vaatamiseks Aasa tn 8 kinnistul, katastritunnus 51102:001:0003, asuvale ning laiendatud eramule, ehitisregistri kood 118007174 püstitatud majandushoonele, ehitisregistri kood 121367810, püstitatud abihoonele, ehitisregistri kood 121367796, kasutusloa taotlus nr 2111371/24203 koos auditi aruandega „Narva linn Aasa tn 8 ehitiste auditi aruanne 25321_TJ_v04_AASA8_2021-09-24“, töö nr. 25321, audiitor D-PROJECT & CONSULTING OÜ.

Auditi seletuskirja p. 6 „6. KOKKUVÖTLIK ÜLDINE HINNANG EHITISELE“ kohaselt:

„Audiitor konstateerib, vastavalt omaniku tellimusel, on läbi viidud elamu, abihoone ja majandushoone ehitusaudit. Hooned asuvad krundi piires. Krunt on hoonestatud 25,8% ulatuses, mis vastab ehitamise ajal kehtinud Narva linna üldplaneeringule 2000-2012. Üldplaneeringu seletuskirja, köide III. P.p.3.2.

6.1. Eramu vastab oma otstarbele ja võib kasutada eluhoonena aastaringselt. Eramu ei avalda negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale ja vastab ehitamise ajal kehtinud normidele ja nõuetele, ei ole tuleohtlikud. Hoone vastab olulistele tuleohutusnõuetele ning kasutusloa väljastamiseks takistusi ei ole.

6.2. Abihoone ja majandushoone ei vasta Siseministeeriumi 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ esitatavatele nõuetele. Selleks, et viia hooned vastavusse kehtivate ohutusnõuetega on vajalik koostada ehitusprojekt.“

Ehitisregistri andmetel Aasa tn 8 kinnistule on 1962. a püstitatud üks hoone - eramu, ehitisealuse pinnaga 47m². Pärast 1962. a Aasa tn 8 maa-alal tehtud ümberehitamise/laiendamise/püstitamise ehitustööde kohta kohalikul omavalitsusel puuduvad andmed, ehk et ehitustööd on tehtud ebaseaduslikult.

01.07.2015. a jõustunud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 28 ja 29 kohaselt enne 2003. aasta 1. jaanuari ehitatud ehitisele ning 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 sätestatust ja arvestades käesolevast paragrahvist tulenevaid erisusi. Nimetatud ehitisele võib anda ehitus- või kasutusloa või lugeda ehitamine või ehitise kasutamine teavitatuks vastavalt ehitusseadustiku lisas 1 või 2 sätestatule. Ehitise ohutuse hindamisel võetakse aluseks ehitusprojekt. Ehitusprojekti puudumisel tehakse ehitise ohutuse hindamiseks ehitise audit. Ehitise audit asendab loa- või teavitamismenetluses ehitusprojekti. Ehitise auditi tellib omanik.

08.10.2021 kasutusloa laekumise päeval on ehitisregistri keskkonnas, koduleht www.ehr.ee genereeritud kasutusloa eelnõu nr 2112371/18197, menetluse nr 277719, mis suunati ehitisregistri kaudu kooskõlastamiseks Päästeameti Ida päästkeskusele ning Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ametile.

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

Taotleja on 27.03.2022. a ehitisregistri elektroonilises keskkonnas kasutusloa taotluse nr 2111371/24203-4 taasesitanud ning ehitisregistri keskkonnas on genereeritud kasutusloa eelnõu nr 2112371/18197-4.

30.03.2022 kõik menetlusse kaasatud isikud väljendasid kasutusloa eelnõu kohta järgmise arvamuse:

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

1. „Ei ole võimalik aru saada, kas tuletõkkesein vastab nõutele. Peab olema koostatud tuleohutusaudit tuleohutuseksperdi poolt (tase 6). Selgitus: hoone ehitusauditi koostamisel ei ole kaasatud pädevat isikut. Hoone ehitusauditis on hinnatud ka hoone tuleohutust. Ehitise tuleohutusnõuete auditi tegemine on tuleohutuse seaduse tähenduses tuleohutusteenus. Vastavalt tuleohutuse seaduse § 41 lg-le 1 antud tuleohutusteenust võib majandustegevuse korras osutada füüsiline isik, kellel on tuleohutuseksperdi 6. taseme kutsetunnistus. Alus: majandus-ja taristuministri määrus nr 3 "Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded" § 14.“

2. Järelevalve osakond kasutusloa eelnõu jättis kooskõlastamata järgmistel põhjustel:

„Auditi aruanne ei vasta majandus- ja taristuministri 12.10.2020 määrmuses „Ehitise auditi tegemise kord“ nr 61 sätestatud nõuetele.“ (määruse § 6 kohaselt ehitise auditi aruanne koostatakse vastuoludeta, terviklikult ning üheselt mõistetavalt).

Koos kasutusloa taotlusega auditi aruande seletuskirja kohaselt:

p 3.1 - eramu rekonstrueeriti ja laiendati ajavahemikus 1995 kuni 2008;

p 3.3.1 abihoone - „Abihoone on ehitatud enne 2001 aastat ilma projekti ja ehitusloata“;

p 3.4.1 - majandushoone ehitati ajavahemikus 1995 kuni 2001.

Samas, ehitustööde teostamise aastate kohta puuduvad dokumentaalsed tõendid. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 27 kohaselt ehitiste kontrollimise käigus selgitatakse eelkõige välja sh ehitise ehitamise aeg. Kui kinnisasja omanik ei esita piisavaid tõendeid ehitamise aja kohta, eeldatakse, et ehtis on ehitatud pärast ehitusseaduse jõustumist, ehk pärast 2003.a. Auditi aruandesse lisatud asendiplaani kohaselt tuleohutuse tagamiseks Aasa tn 6 naaberkiinnistule on ehitatud garaaži tuletoкке sein ning tulemüür (asendiplaan on lisatud). Auditi seletuskirja p 4.3 kohaselt: „Aasa tn 6 poole on rajatud tulemüür EI-M60. Aasa tn 6 krundile ehitatud garaaži tuletoкке välissein on 3,48 m kõrgune, mis on kõrgem abihoone katusest, mille kõrguseks on 2,46 m“. Seletuskirja samas punktis on teatatud: „Tulemüür (Aasa tn 6) on lõpuni valmis ehitamata. Ehitusluba ei ole esitatud“.

Seletuskirja p 5.2.1: „Hinnang abihoone nõuetele vastavuse kohta“ kohaselt „Abihoone (Aasa tn 8) ja naaberkiinnistudel (Aasa tn 6) olevate hoonete vahelised kujud ei vasta Eesti Standardis EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise käigus“ sätestatud normidele (alla 8 meetri)-0,48m. Tulemüür (Aasa tn 6) on lõpuni valmis ehitamata. Ehitusluba ei ole esitatud“.

Seletuskirja p 5.3.1: „Hinnang majandushoone nõuetele vastavuse kohta“ kohaselt „Majandushoone (Aasa tn 8) ja naaberkiinnistudel (Aasa tn 6) olevate hoonete vahelised kujud ei vasta Eesti Standardis EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise käigus“ sätestatud normidele (alla 8 meetri) - 0,58 m. Tulemüür (Aasa tn 6) on lõpuni valmis ehitamata. Ehitusluba ei ole esitatud“.

Ehtisregistri andmetel 25.04.2021 Aasa tn 6 naaberkiinnistul asuva eramu, majandushoone, garaažihoone ümberehitamiseks, vee- ja kanalisatsioonitorustike, piirdeaia püstitamiseks ning Aasa tn 6 ja Aasa tn 8 naaberkiinnistute vahel tulemüüri on esitatud ehitusloa taotlus nr 2111271/13246. Ehitusloa taotluse menetluse nr 2257092 staatus on „edastatud märkuste lahendamiseks“. Märkuste lahendamise tähtajaks on määratud 14.02.2022, mis on möödas. Seega, Aasa tn 8 asendiplaanile märgitud Aasa tn 6 ja Aasa tn 8 naaberkiinnistute vahel tulemüür ehtisregistri koodiga 221376756, kui „ehitatud“, tegelikult ei ole saanud ehitusluba ehitamiseks.

Jäab arusaamatuks, kas Aasa tn 6 kinnistule on tulemüür ebaseaduslikult ehitusloata püstitatud, või Aasa tn 8 auditi aruandes on toodud vastuoluline ning vale informatsioon. Kui Aasa tn 6 kinnistule on püstitatud ehitusloata tulemüür, Aasa tn 8 kasutusloa taotluse menetluses ebaseaduslikult püstitatud tulemüüri vastavus nõuetele kontrollita on võimatu, kuna puudub dokumentatsioon, mis tõendab ebaseaduslikult püstitatud tulemüüri vastavust kehtivatele nõuetele.

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

- 1) ehitis ei vasta nõuetele - ehitised ei vasta tuleohutuse nõuetele;
- 8) käesoleva seadustiku § 54 lõike 6 punktis 1 nimetatud asutus on jätnud kasutusloa eelnõu põhjendatud juhul kooskõlastamata - Päästeamet jättis kasutusloa eelnõu kooskõlastamata.

Seega, Aasa tn 8 kinnistul, katastritunnus 51102:001:0003 asuvale ning laiendatud eramule, ehitisregistri kood 118007174, püstitatud majandushoonele, ehitisregistri kood 121367810, püstitatud abihoonele, ehitisregistri kood 121367796, ehitusseadustiku § 55 p 1 ja 8 kohaselt kasutusloa andmisest pädev asutus keeldub.

Haldusmenetluse seaduse § 40 kohaselt 05.04.2022. a saatis taotluse menetleja saatekirjaga nr 1-13.2/56 Aasa tn 8 omanikule tutvumiseks ning arvamuse väljendamiseks käesoleva korralduse eelnõu. Arvamuse esitamiseks oli määratud tähtaeg 20.04.2022. a. Saatekiri koos korralduse eelnõuga oli Aasa tn 8 omanikule üle antud 07.04.2022. a, mille kohta on dokumentaalne kinnitus - postisaadetise väljastusteade. Määratud tähtajaks jäi arvamus esitamata.

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 p 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 keeldumine andmisest.
- 2.3. Ehitusseadustiku § 55 p 2, 3, 7, 8 kohaselt pädev asutus keeldub kasutusloa andmisest, kui: ehitis on kasutusotstarbe muutmise tõttu ohtlik; ehitis 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 Aasa tn 8 kinnistul, katastritunnus 51102:001:0003, asuvale ning laiendatud eramule, ehitisregistri kood 118007174, püstitatud majandushoonele, ehitisregistri kood 121367810, püstitatud abihoonele, ehitisregistri kood 121367796.

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



Sergei Solodov
Linnasekretäri asendaja