

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

15.02.2023 nr 100-k

Ehitusloa andmine. Narva Linnavalitsus 05.01.2022. a korralduse nr 11-k kehtetuks tunnistamine (Linda tn 16)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

11.10.2022 ehisregistri elektroonilisse keskkonda laekus läbi vaatamiseks ehitusloa taotlus nr 2211271/29255 Linda tn 16 kinnistul, katastritunnus 51101:006:0133, asuva tootmishoone, ehisregistri kood 121390789, fassaadi ning katuse ümberehitamiseks koos ehitusprojektiga „821NEP_PP_v03_AR+TO+EK-Arh+Tuleohutus-Ehituskonstr.asice“v-04, töö nr 821-2022, projekteerija OÜ Narva Ehitusprojekt.

Ehisregistri andmetel 2003. a hooneregistri ehitise teatisega nr 511/3925(E1) oli ehisregistrisse kantud seitsmekorruseline tootmishoone ehisregistri koodiga 118002373. 12.01.2022 antud ehitusloa nr 2212271/00826 alusel tootmishoone (ehisregistri kood 118002373), on osaliselt lammutatud, v.a hoone esimesel korrusel asuvad kasutusel olevad alajaamaruumid.

Pärast lammutustööde lõpetamist 16.09.2022 esitas lammutustööde teostaja ehisregistrisse ehitise (ehisregistri kood 118002373) täieliku lammutamise teatise nr 2211582/02326. Ehitise täieliku lammutamise teatis on ehisregistris ettenähtud taotluste/teatiste menetluste väline dokument, mille ehitise lammutamise ehitusloa olemasolul ehisregistri programm automaatselt kannab otse ehisregistrisse ning ehitise seisund on märgitud kui „lammutatud“. Lammutatud seisundiga ehitiste puhul ehisregistris puudub tehniline võimalus edaspidi toimetada lammutatud ehitise ehisregistri koodiga.

Kuna ehitusprojekti kohaselt tootmishoone oli lammutatud osaliselt, tekkis vajadus taastada ehisregistris tootmishoonest jäänud hoone alajaamaruumidega osa. Selleks on 29.09.2022 esitatud andmete esitamise teatis nr 2211525/10150, milles olid määratud tootmishoone lammutamata osa uued tehnilised andmed ning hoone ehisregistri kood 121390789. Seitsmekorruselise tootmishoone esialgse ehitusprojekti kohaselt lammutamata jäänud ruumid olid kasutusel kui alajaamaruumid. Alajaamaruumidesse on paigutatud OÜ-le VKG Elektrivõrgud kuuluvad elektriabelliinid ning muud elektrienergia jaotamiseks pinge all olevad seadmed, millistele on kehtestatud elektriga seotud kitsendused ehk ehitusseadustiku § 70 ja 77 kohane elektripaigaldise kaitsevöönd. Esialgse tootmishoone ehitusprojekti kohaselt alajaamaruumid on hoone sisesed ning ruume ümbritsevad piirdetarindid (vahelagi, alajaama piiravad seinad, v.a üks lammutamata alajaama piirav välissein) on ehitatud kui hoonesisesed ning loomulikult neil puudub alajaamas asuvate seadmete ilmastikumuutuse ning sademete ja muude temperatuurikõikumise eest täiendav kaitse.

Seega, säilinud hoone osas asuvad piirdekonstruktsioonid vajavad kiiremas korras ümberehitamist, mille käigus korrastatakse hoone fassaad ning sisuliselt ehitatakse katus, mis tänasel päeval täielikult puudub, ehk et antud ehitusprojekti on ettenähtud jäänud hooneosa piirdekonstruktsioonide korrastamine.

Pärast tootmishoone lammutamist säilitatava hoone osa piirdekonstruktsioonide korrastamise kiiremas korras korraldamist hoone omanik 08.12.2021 esitas ehitusloa taotluse nr 2111271/43126 (Narva Linnavalitsuse dokumentide registris nr 11850) koos ehitusprojektiga „TOOTMISHOONE REKONSTRUEERIMINE ALAJAAMA TARBEKS“, töö nr 758-2021, projekterija Narva Ehitusprojekt. Ehitusprojekti seletuskirja punkti nr 1.1.7 „Projekti ülesanded“ kohaselt „Projektiga on ette nähtud:

- Kaldkatuse ehitamine
- Fassaadi viimistlus
- Välisuste vahetamine
- Välisvalgustuse paigaldamine
- Pommivarjendi sissekäigu taastamine“.

Ehitusloa taotluse menetlus nr 285815 toimus ehitisregistris. Menetluse olid kaasatud OÜ VKG Elektrivõrk, Päästeameti Ida päästekeskus ning muud Narva Linnavalitsuse spetsialistid. Kõik menetluse kaasatud isikud kooskõlastasid ehitusloa eelnõu, mh ka 09.12.2021. a OÜ VKG Elektrivõrgud Aleksandr Baluevi isikus, kes teatas, et kogu taotlus on kooskõlastatud.

Narva Linnavalitsus 05.01.2022. a toimunud istungil korraldusega nr 11-k võttis vastu otsuse: „Anda ehitusluba Linda tn 16 kinnistul asuva alajaama ehitisregistri koodiga 118002373 ümberehitamiseks vastavalt ehitusprojektile „Ehitusprojekt 758NEP_PP_Linda16“, peaprojekterija Narva Ehitusprojekt OÜ“. 12.01.2022 oli antud ehitusluba nr 2212271/00826

2022. a jooksul hoone omanik otsustas muuta hoone piirdekonstruktsioonide ümberehitamise ehitusprojekti, töö nr 758-2021, kavandatud lahendust, mille tagajärg oli hoone oluliste tehniliste andmete, sh tuleohutus- ning arhitektuurilahenduse muutmine. Ehitusseadustiku § 46 lg 1 punkti 1 kohaselt pädev asutus tunnistab ehitusloa kehtetuks, kui ehitusloa taotlemise aluseks olnud ehitusprojekti muudetakse selliselt, et ehitise olulised tingimused muutuvad oluliselt, näiteks ehitise tuleohutus, energiatõhusus, kasutamise otstarve, mõjuvad koormused või ehitusloas märgitud muud olulised tehnilised näitajad.

11.10.2022 esitatud koos ehitusloa taotlusega ehitusprojekti, töö nr. 821-2022 seletuskirja nr 1.1.7 „Projekti ülesanded“.

Projektiga on ette nähtud:

- Katuse ehitamine
- Fassaadi viimistlus
- Välisuste vahetamine
- Välisvalgustuse paigaldamine
- Maa-aluse osa sissekäigu taastamine

Ehk et ehitusprojekti nr 821-2022 on kavandatud 2022. a alguses ehitusloa saanud ehitusprojekti nr 758-2021 identne ehitustööde loetelu.

Ehitusloa menetlus toimus ehitisregistri elektroonilises keskkonnas, menetluse nr 329299. Ehitusloa eelnõu oli suunatud Päästeameti Ida päästekeskusele kooskõlastamiseks, osaühingule VKG Elektrivõrgud arvamuse andmiseks ning Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ametile sisekommentaari avaldamiseks.

Ehitusloa taotlusele lisatud dokumentatsioonis on avastatud puudused ning ehitusloa taotlus koos dokumentatsiooniga on mitu korda tagastatud täiendamiseks. 23.01.2023 laekus ehitisregistri elektroonilisse keskkonda täiendatud dokumentatsiooniga ehitusloa taotlus nr 2211271/29255 edaspidiseks menetlemiseks.

Kõik ehitusloa menetlusse kaasatud isikud nõustasid Linda tn 16 asuva tootmishoone (ehitisregistri kood 121390789) fassaadi ja katuse ümberehitamisega ehitusprojekti „821NEP_PP_v03_AR+TO+EK-Arh+Tuleohutus-Ehituskonstr.asice“v-04, töö nr 821-2022, projekteerija OÜ Narva Ehitusprojekt, kohaselt, v.a OÜ VKG Elektrivõrgud, kes esitas rea märkuseid taotlusele lisatud ehitusprojektis kavandatud fassaadi ning katuse ümberehitamise lahenduse kohta ning märkuste esitamise eesmärgi valis, kui „lahendamiseks“.

OÜ VKG Elektrivõrgud oma märkustes teatas, et ei ole täidetud nende soov: „et projekteerija meiega ühendust võtaks, et saaksime lahendused leida“; „millisest VKG Elektrivõrgud OÜ varasemast kooskõlastusest räägitakse“; „tööprojekti peavad olema esitatud ehitustehnilised lahendused säilitatava hoone osa nõuetekohaseks ja alaliseks säilitamiseks (tugikonstruktsioonid, seinad, laed, katus jne), mis tagavad töös olevate elektripaigaldiste nõuetekohased käidu tingimused (sh ventilatsioonisüsteem, sisse- ja väljapääsud (sh avariilised) jne). Tööprojektile koostada ekspertiis ja projekt kooskõlastada VKG Elektrivõrgud OÜ-ga ning ekspertiis esitada tutvumiseks“.

Ehitusseadustiku § 42 lg 8 kohaselt, kui ehitusloa eelnõu kohta on kooskõlastamise või arvamuste avaldamise käigus esitatud märkusi, võtab pädev asutus need asjakohaselt arvesse või põhjendab nende arvestamata jätmist.

Ehitusloa taotlus hoone fassaadide ning katuse ümberehitamiseks on esitatud OÜ-le VKG Elektrivõrgud arvamuse avaldamiseks kui elektripaigaldise kaitsevööndiga ehitise omanikule, et selgitada välja ehitustööde teostamise ajal elektripaigaldise kaitsevööndis kehtivaid piiranguid.

Ehitusseadustiku § 70 ja 77 on kehtestatud elektriga seotud elektripaigaldise kaitsevööndis toimetamiseks piirangud. Paragrahv 70 esimeses lõikes on sätestatud tehnovõrgu põhimõte: „Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks“.

Ehitusseadustiku § 77 lg 2 kohaselt elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd - veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis;
- 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis;
- 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis;
- 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.

OÜ VKG Elektrivõrgud poolt esitatud märkustes puuduvad hoone fassaadi ja katuse ümberehitamise ehitustööde teostamise piirangud, kuna ehitusloa taotlusega esitatud ehitusprojektis, töö nr 821-2022, puuduvad ehitusseadustiku § 77 lg 2 loetletud elektripaigaldise kaitsevööndis keelatud tegevused. Ehitusprojektiga kavandatud hoone piirdekonstruktsioonide ümberehitamise tegevused ei riiva VKG Elektrivõrgud OÜ, kui kaitsevööndis oleva ehitise omaniku õigusi, analoogselt kui OÜ VKG Elektrivõrgud poolt 09.12.2021 varem kooskõlastatud ehitusprojektis nr 758-2021.

OÜ VKG Elektrivõrgud poolt esitatud märkuste lahendamine võivad pooled (OÜ VKG Elektrivõrgud ja hoone omanik) leida läbirääkimiste teel.

Seega, takistusi taotlusele lisatud eelprojekti alusel ehitusloa andmiseks ei ole. Ehitusprojekt vastab sätestatud nõuetele, ehitisele ja ehitamisele esitatud nõuetele. Ehitusseadustiku § 44 märgitud ehitusloa andmisest keeldumise põhjused puuduvad. Seega, ehitusloa andmiseks takistusi ei ole.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Ehitusseadustiku § 39 lõike 1 kohaselt ehitusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses 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 § 42 lõike 3 punkti 5 ehitusloa kõrvaltingimusena võib eelkõige sätestada ehitise või ehitamise keerukusest tulenevad lisatingimused ehitamiseks.
- 2.4. Ehitusseadustiku § 46 lõike 1 punkti 1 kohaselt pädev asutus tunnistab ehitusloa kehtetuks, kui ehitusloa taotlemise aluseks olnud ehitusprojekti muudetakse selliselt, et ehitise olulised tingimused muutuvad oluliselt, näiteks ehitise tuleohutus, energiatõhusus, kasutamise otstarve, mõjuvad koormused või ehitusloas märgitud muud olulised tehnilised näitajad;
- 2.5. Haldusmenetluse seaduse § 68 lõike 2 kohaselt otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal.

3. OTSUS

- 3.1. Anda ehitusluba Linda tn 16 kinnistul, katastritunnus 51101:006:0133, asuva tootmishoone, ehitisregistri kood 121390789, fassaadi ning katuse ümberehitamiseks ehitusprojekti „821NEP_PP_v03_AR+TO+EK-Arh+Tuleohutus-Ehituskonstr.asice“v-04, töö nr 821-2022, projekteerija OÜ Narva Ehitusprojekt, kohaselt.
- 3.2. Tunnistada kehtetuks Narva Linnavalitsus 05.01.2022. a korralduse nr 11-k ja selle alusel kohaselt antud ehitusluba nr 2212271/00826.
- 3.3. Kohustada Linda tn 16 kinnistu omanikku kooskõlastama OÜ-ga VKG Elektrivõrgud ehitustööde organiseerimise kava.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
- 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