



KORRALDUS

Narva

29.03.2023 nr 211-k

Kasutusloa andmine (A. Puškini tn 31)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Ehitisregistri keskkonda laekus kasutusloa taotlus A. Puškini tn 31 krundile püstitatud Narva riigigümnaasiumi hoonele, varikatusele, abihoonele ning hoonet teenindavatele välisvõrkudele, mh külmaveetorustik, kanalisatsioonitorustik, sademeveekanalisatsiooni torustik, sideehitis.

Kasutusloa taotlus, menetlus	22.02.2023. a taotlus nr 2311371/02326, menetlus nr 351963
Ehitisregistri kood, nimetus, kasutamise otstarve	121350743, Narva riigigümnaasium, 12632 põhikooli või gümnaasiumi õppehoone; 221360990, varikatus, 24219 muu nimetamata rajatis; 121350769, abihoone, 12744 elamu, kooli vms abihoone.
Ehitise asukoht, katastritunnus	Narva linn, A. Puškini tn 31, 51101:001:1871
Tehtud ehitustööde lühikirjeldus	Narva riigigümnaasiumi hoone, varikatuse, abihoone püstitamine. Rajatud on järgmised teatisekohustuslikud välisvõrgud: külmaveetorustik (ehitisregistri kood 221358303), kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 221358304), sademeveekanalisatsiooni torustik (ehitisregistri kood 221358306), sideehitis (ehitisregistri kood 221426370). Rajatud on kasutusloa taotluse ja kasutusteatise esitamise kohustuseta elektri- ja soojusvarustuse välisvõrgud, sõidu- ja kõnniteed, tänavavalgustus.
Ehitise omanik	Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood 10788733)
Ehitusluba, menetlus, korraldus	24.03.2021. a ehitusluba nr 2112271/08787, menetlus nr 240355, Narva Linnavalitsuse 23.03.2021. a korraldus nr 210-k
Ehitusloale esitatud ehitusprojekt	Salto AB OÜ projekteerimise peatöövõtja poolt koostatud „Narva riigigümnaasium“ eelprojekt, digidoc-boks „NARG_EP_08-03-2021.asice“
Kasutusloale esitatud ehitusprojekt	Salto AB OÜ projekteerimise peatöövõtja poolt koostatud „Narva riigigümnaasium“ tööprojekt, digidoc-boks „NARG_TP.asice“

Kasutusloa menetlusse olid ehitisregistri keskkonnas kaasatud kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks erinevad asutused, mis peavad seaduse või määruse kohaselt esitama menetlevale haldusorganile arvamuse või kooskõlastuse õigusakti andmiseks või mille õigusi, huve ja kohustusi võib ehitise puudutada, ehitusseadustiku § 54 lõike 6 alusel. Ehitusseadustiku § 54 lõike 5 alusel kaasas pädev asutus ehitisregistri keskkonnas kasutusloa menetlusse menetluse eseme ning selle kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikud.

Ehitisregistri keskkonnas oli genereeritud kasutusloa eelnõu, mis suunati ehitisregistri kaudu kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks Päästeameti Ida päästkeskusele, Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile, Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile, Haridus- ja Teadusministeeriumile, Kaitseministeeriumile, Terviseameti Ida regionaalosakonnale, Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile, AS-ile Narva Vesi (registrikood 10369373), OÜ-le VKG Elektrivõrgud (registrikood 10855041), Telia Eesti AS-ile (registrikood 10234957) ning AS-ile NARVA Soojusvõrk (registrikood 10549419), Öhu tn 4 kinnisasja omanikule, Öhu tn 6 kinnisasja omanikule.

Kasutusloa taotlusele on lisatud Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi kinnituskiri, milles on esitatud: „*Riigi Kinnisvara AS on nõus õppehoone, Narva linn, Puškini 31, ehitisele kasutusloa väljastamisega*“.

Haridus- ja Teadusministeerium, Telia Eesti AS ning OÜ VKG Elektrivõrgud esindajad esitasid oma nõusolekud ehitisregistri keskkonnas.

Päästeameti Ida päästekeskus kooskõlastas tingimusega:

„1. Ruumi number, otstarve: nr: G-143 trepikoda evakuatsioonivalgustuse mõõtmise protokoll on tühi, puuduvad mõõtmistulemused. Päästemeeskonna infopunktis tagada valgustus vähemalt valgustugevusega 5 luksi ja vähima toimimisajaga üks tund.

2. Vastavalt siseministri määruse nr 1 "Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitistele, kust tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade edastada Häirekeskusesse, ning tulekahjuteade edastamise ja sellest loobumise kord" lisale 2 antud ehitised tuleb edastada automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi teated Häirekeskusesse.

3. Esitada hoone operatiivkaart. Operatiivkaarti esitada lingi kaudu <https://tuleohutusaruanne.ee/iseteenindus/>“.

Terviseameti Ida regionaalosakond on loobunud kooskõlastamisest põhjusel: „Loobutud menetlusest EHR-is, rahvatervise seaduse § 12 lg 3 alusel annab Terviseamet hinnangu ehitusloa ja koolitus/tegevusloamenetluses (sisend HTM-le või SKA-le loa väljastamiseks) haridus- ja sotsiaalasutuse ehitusprojektile, samuti ilu- ja isikuteenuseid osutava ettevõtte projektile ehitusloa menetluse käigus. Ehitise kasutusloa menetluses Terviseamet ei osale“.

Kaitseministeerium on loobunud kooskõlastamisest põhjusel: „Vastuväiteid ei ole“.

AS Narva Vesi, AS Narva Soojusvõrk ei ole kooskõlastamisest keeldunud. Õhu tn 6 kinnisasja omanik ei ole arvamust avaldanud. Ehitusseadustiku § 54 lõike 8 kohaselt, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul kasutusloa eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse kasutusloa eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi kasutusloa eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

09.03.2023. a esitas Õhu tn 4 kinnisasja omanik vastuse kasutusloa menetlusse kaasamisele (Narva Linnavalitsuse dokumendiregistri nr 4.3-6/1494-1), milles esitas märkusi sisaldava arvamuse drenaažsüsteemi, lumesulamisvee ning lumekoristuse kohta. Alltoodud kirja sisu on tõlgitud vabas ja lühikeses vormis:

Kõige olulisem pretensioon on Õhu tänava drenaažsüsteemi kohta, mis lubati meile kirjalikult 2019. aasta veebruaris lülitada riigigümnaasiumi projekti. Lõpuks oli drenaaž paigaldatud 2021. aasta detsembris ainult riigigümnaasiumi tarbeks, arvestamata seda, et gümnaasiumi ja Õhu tänava juurde viiv kallak suundub meie majavalduse juurde ja sulalumi valgub meie keldrisse.

Riigigümnaasiumihoone katusekate on lame, mistõttu vajab talveperioodil lumekoristust, mille käigus lumi heidetakse piki hoonet asetsevale territooriumile. Kuhu lumi talveperioodil ladustatakse? Missugusesse drenaažsüsteemi voolab lumesulamisvesi juhul, kui lund õigeaegselt ära ei veeta?

Lumi riigigümnaasiumi juures olevalt nõlvalt lükati Õhu tänava piirile, kus ta lumehange kujul lasub tänaseni. Lumi, mis praegu asetseb vasakul pool teed asuval nõlval, ei voola sulamisel vastvalminud drenaažsüsteemi, kuna selles on kõigest kaks vastuvõtukaevu, vaid voolab nõlva teisele poole, Õhu tänavale.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti järelevalve osakond jättis Õhu tn 4 kinnisasja omaniku arvamuse arvestamata kasutusloa menetlemise otsuse langetamisel ning esitas 16.03.2023. a arvamuse avaldajale oma põhjused.

Ehitusseadustiku § 12 lõike 3 kohaselt ehitamisel tuleb arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Õhu tänavaga

piirnevale Õhu tn 4 kinnisasjale sademevee- ja lumesulamisvee kokkuvalgumisest tingitud mõju vähendamiseks olid rakendatud järgmised meetmed:

- OÜ Entec Eesti poolt koostatud „Narva riigigümnaasiumi õppehoone veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrgud“ ehitusprojektiga on ette nähtud sademeveekanalisatsiooni rajamine Õhu tänav T1 kinnisasjale. Sademeveekanalisatsiooni ehitusprojekt on koostatud tasemega 7 diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinseneri poolt ning kontrollitud tasemega 8 volitatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinseneri poolt ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni projekteerimise osas. Kutsetunnistusega tõendatud kvalifikatsiooni olemasolu ei jäta kahtlust, et sademeveekanalisatsioon (sh arvutuslik sademevee maht) on projekteeritud nõuetekohaselt.

- Teederegistri andmetel Õhu tänava (nr 5110090) pikkus on vaid 44 m. Õhu tänav asub Õhu tänav T1 kinnisasjal (katastritunnus 51101:001:1873). Õhu tänav T1 kinnisasjale on ette nähtud 2 restkaevu (üks - Õhu tn 4 elamumaa vastas, teine - A. Puškini tn 31 kinnisasja juurde viival kaldteel), ning sademevee renn (kaldtee jalamil). Geodeetilise teostusjoonise läbivaatamisel selgus, et Õhu tänav T1 kinnisasjale rajatud sademeveekanalisatsioon vastab ehitusprojektile.

- Vertikaalplaneeringuga on ette nähtud sadevee juhtimine uutesse sademevee restkaevudesse.

Lumesulamisvee osas on Õhu tn 4 kinnisasja omaniku kirjas esitatud eeldatav olukord. Tulevikus, ehk riigigümnaasiumi hoone eksploatatsiooni ajal, A. Puškini tn 31 territooriumilt lumekoristuse osas tekkivate võimalike küsimuste lahendamine on A. Puškini tn 31 kinnisasja omaniku pädevuses.

Õhu tänav T1 kinnisasjal asuvatelt sõidu- ja kõnniteedelt lumekoristuse osas küsimuste lahendamine on Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti pädevuses. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti põhimääruse § 7 lõike 5 alusel kommunaal- ja ehitusosakond tegeleb linna infrastruktuuri objektide (sh linna üldkasutatavate teede) hooldustööde korraldamisega.

Täiendavalt esitas kasutusloa taotleja oma seisukoha Õhu tn 4 kinnisasja omaniku märkuste kohta: „Lume ja jää koristamist nähakse ette üksnes juhul, kui kogunenud lume hulk hakkab ohustama konstruktsioone. Seda, kuidas täpselt lund koristatakse ja kus seda ladustatakse, peatöövõtja ette ei määra. See ülesanne on hoone omanikul ja haldusteenust pakkuval organisatsioonil. Kogu ehitatud lahendus on ehitatud vastavalt ehitusloa saanud projektile, sisaldades piisaval hulgal inseneride poolt määratud sademeveekaevu ja renni“.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti järelevalve osakond nõustub kasutusloa taotleja arvamusega.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakond kooskõlastas tingimusega: „Seisuga 24.03.2023. a puuduvad Narva Geoarhiivis <http://geoarhiiv.narva.ee/> abihoone, varikatuse, isevoolse kanalisatsiooni, sademeveekanalisatsiooni, veetoru jms teostusmõõdistused, kui ka ehitusjärgne mõõdistus, kuna geodeet pole neid geomõõdistuste infosüsteemis algatanud ega esitanud. Esitada Narva Geoarhiivile <http://geoarhiiv.narva.ee/> kõik so abihoone, varikatuse, isevoolse kanalisatsiooni, sademeveekanalisatsiooni, veetoru jms teostusmõõdistused sh ka ehitusjärgne mõõdistus. Vastavalt Majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määruse nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded" §-le 10 ja 12 peab uuringu tegija esitama mõõdistuse tellijale, ehtisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele. Kusjuures tellijale, ehtisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele esitatakse identsed digitaalsed maa-ala plaanid/joonised; muudatuse või paranduse korral esitatakse uuringu uus versioon nii tellijale, ehtisregistrile kui ka kohaliku omavalitsuse üksusele“.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti järelevalve osakond kooskõlastas tingimusega:

„Kohustada ehitise omanikku tagama kehtiva energiamärgise olemasolu ja nähtavus, mis paigaldatakse hoones külastajate jaoks kergesti märgatavale kohale. Ehitusseadustiku § 68 lg 1 p 1 kohaselt energiamärgis peab olema paigaldatud külastajate jaoks kergesti märgatavale ja nähtavale kohale hoones, milles on suletud netopind rohkem kui 500 ruutmeetrit ja mida külastavad rahvahulgad“.

27.03.2023. a esitas Narva linna peaarhitekt oma kooskõlastuse.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti varade osakond kooskõlastas tingimusega: *„Narva linna omandis olevatele kinnistutele on vaja seada isiklik kasutusõigus“.*

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti kommunaal- ja ehitusosakonna osakond esitas järgmised tingimused:

- *„Esitada kontrollimiseks ehitusperioodi kestel kahjustatud olemasoleva pinnase katte, sõidu- ja kõnnitee katte taastatud alad. Juhime tähelepanu sellele, et Narva linna kaevetööde eeskirja § 40 lõike 1 kohaselt kaevetöö lõpetatakse pärast teekatte, liikluskorraldusvahendite ja haljastuse lõplikku ja nõuetekohast taastamist ning kaevetööde heakorrastamist. Kaevetöö lõpetamisel annab kaevaja kaevetöödele üldise vastutuse kaevetööde lõpetamise kontrollaktil. Narva linna kaevetööde eeskirja § 43 lõike 3 kohaselt kaevetöödega tekitatud kahju hüvitab kaevaja täies ulatuses. Kaevaja pankroti väljakuulutamise või juriidilise isiku lõpetamise korral vastutab kaevetöödega tekitatud kahju eest kaevetööde tellija“.*
- *„Objekti korduvaks ülevaatuses tuleb: -korraldada asfaltkatte uuendamise korduv manustamine bituumeniga; -täita kõik kõnniteede uuendamise liivaga; - reguleerida kõik kaevude kapid haljasalaga ühte tasapinda“.*
- *„Seoses talvise hooajaga ei ole võimalik teha katete ülevaatus. Korduv ülevaatus toimub 31.05“.*
- *„Praegu ei ole võimalik teha haljastuse ülevaatus. Prügi rohelistest aladest pole eemaldatud. Haljasaladel on reljeef, mis tuleb parandada. Korduv ülevaatus toimub mais-juunis“.*
- *„Paigaldada liikluskorraldusvahendid vastavalt OÜ T-Model "Narva riigigümnaasiumi õppehoone. Teed ja liiklus" tööprojekti joonisele "Liiklusskeem"“.*

Ehitusseadustiku § 54 lõike 2 kohaselt pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse eelkõige juhul, kui ehitise kasutamise otstarbe muutmisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju ja seda ei ole varem hinnatud. Ehitise kasutamise otstarve ei ole muutunud. Ehitusloa menetluse nr 240355 käigus otsustaja tegi otsuse kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise kohta (vt Narva Linnavalitsuse 23.03.2021. a korralduse nr 210-k punkti 3.2).

06.03.2023. a toimus valminud ehitise ülevaatus. Ehitises olid avastatud ebaolulised puudused, mille kõrvaldamiseks edastati taotlejale vastavad teated ehitisregistri elektroonilise keskkonna kaudu. Kasutusloa taotleja selgitas oma 22.03.2023. a vastuskirjas, et puudused lahendatakse kokkuleppel tellijaga puuduste nimekirja alusel. Kasutusloa taotluse lisana on esitatud garantiikiri. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti järelevalve osakond on seisukohal, et avastatud puudused ei sisalda ehitusseadustiku § 55 kohaselt kasutusloa andmisest keeldumise põhjuseid.

Kuna püstitatud ehitised vastavad ehitistele esitatud nõuetele ja ehitusloale, siis võib kohalik omavalitsus anda kasutusloa A. Puškini tn 31 krundile püstitatud Narva riigigümnaasiumi hoonele, varikatusele, abihoonele ning hoonet teenindavatele välisvõrkudele.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Ehitusseadustiku § 51 lõike 1 kohaselt kasutusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2. Ehitusseadustiku § 54 lõike 1 kohaselt kasutusluba antakse, kui ehitis vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige ehitisele esitatud nõuetele, ja ehitusloale.
- 2.3. 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

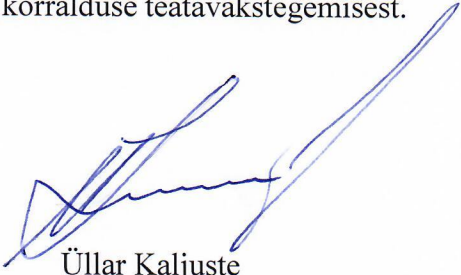
- 3.1. Anda kasutusluba A. Puškini tn 31 krundile püstitatud Narva riigigümnaasiumi hoonele, varikatusele, abihoonale ning hoonet teenindavatele välisvõrkudele, mh külmaveetorustik, kanalisatsioonitorustik, sademeveekanalisatsiooni torustik, sideehitis, mis on ehitatud Salto AB OÜ projekteerimise peatöövõtja poolt koostatud „Narva riigigümnaasium“ tööprojekti alusel (digidoc-boks „NARG_TP.asice“).
- 3.2. Kohustada 01. septembriks 2023. a ehitise omanikku:
 - 3.2.1. tagama kehtiva energiamärgise olemasolu ja nähtavus, mis paigaldatakse hoones külastajate jaoks kergesti märgatavale kohale.
 - 3.2.2. täitma käesoleva korralduse punktis 1 toodud Päästeameti Ida päästkeskuse, Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonna ning Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti kommunaal- ja ehitusosakonna kooskõlastamise tingimusi.
 - 3.2.3. täitma käesoleva korralduse punktis 1 toodud Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti varade osakonna kooskõlastamise tingimust, teavitades sellest uute tehnovõrkude valdajaid.
 - 3.2.4. taastama ehitustööde käigus rikutud tee- ja murukatted A. Puškini tänava teelõigul ning Õhu tänav T1 kinnisasjal, järgides Narva linna kaevetööde eeskirja nõudeid.
 - 3.2.5. teavitama otsuse punkti 3.2.1. – 3.2.4. täitmisest Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti järelevalve osakonda e-posti teel.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Käesolev 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.



Irina Smirnova
Abilinnapea,
linnapea asendaja



Üllar Kaljuste
Linnasekretär