



Narva

13.01.2016.a nr 26-k

Kasutuslubade andmine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

01.10.2015 laekus Narva Linnavalitsusele läbivaatamiseks Linnuse tn 2 püstitatud rannahoone kasutusloa taotlus (linnaavalitsuse dokumendiregistris nr 9262).

Ehitusseadustiku § 53 kohaselt kasutusloa taotlus on kontrollitud ning taotluses avastatud puuduste kohta kiri on saadetud taotlejale 01.10.2015.

Tuleohutuse seaduse § 5 lõike 1 kohaselt Ida Päästkeskusele on 02.10.2015 saadetud päring kasutusloa väljastamise kooskõlastamiseks (linnaavalitsuse dokumendiregistris nr 1-13.2/3641).

02.10.2015 lisaks taotlusele ehitusettevõtja esitas ehitusdokumentatsiooni. Ehitusdokumentatsioonis on avastatud rida puuduseid, millest on 05.10.2015 ehitusettevõtjale ja taotlejale teatatud kirjalikult.

13.10.2015 ehitusjärelvalve osakonnale laekus Päästeametilt kiri, milles Päästeamet teatas, et Linnuse tn 2 vastamise tähtaeg on 17.10.2015, kuid suure töökoormuse tõttu Päästeamet palub pikendada menetlust veel 10 päevaks ehk kuni 27.10.2015. Ehitusjärelvalve koos taotlejaga nõustus pikendama Päästeameti menetlust kuni 27.10.2015.

Ehitusseadustiku § 130 lõike 2 punkti 2 kohaselt 20.10.2015 toimus ehitiste nõuetele vastavuse kontrollimine. Kontrollimisele kaasati ehituse tellija, ehitusettevõtja, projekteerija, omanikujärelvalve ning muinsuskaitse esindajad. Kontrolli käigus on avastatud, et hoone ehitustööd on kohati lõpetamata. Kuna ehituse tellija osales ülevaatusel, oli ta teadlik avastatud puudustest.

21.10.2015 Päästeamet kirjalikult esitas Linnuse tn 2 rannahoonel avastatud puuduste nimekirja, mis oli samal päeval edastatud ehitusettevõtjale ja taotlejale.

24.11.2015 Päästeamet esitas täiendavad küsimused Linnuse tn 2 püstitatud hoone kohta.

Ehitusseadustiku § 130 lõike 2 punkti 2 kohase kontrolli kohta on 29.10.2015 koostatud akt, milles ehitise ülevaatuseks kaasatud isikud avaldavad oma arvamuse ehitise kohta kasutusloa andmiseks. Akt on haldusmenetluse § 16 lg 1 kohaselt menetluse kiiruse ja ökonoomia huvides edastatud taotlejale ülevaatusse kaasatud isikutelt arvamuste saamiseks.

24.11.2015 Päästeamet esitas ehitise kasutusloa kooskõlastamisest keeldumise kirja nr 7.2-3.3/18280-2 (linnaavalitsuse dokumendiregistris nr 11311).

15.12.2015 ehitusjärelvalve esindaja koos tellijaga teostas korduva ehitise ülevaatuse. Ülevaatusel on tehtud kindlaks, et Joaoru ehitised on ehitatud ehitusprojekti, mis oli esitatud koos ehitusloa taotlusega, kohaselt, ning on avastatud, et rannahoone viimistlustöödes on mõned üksikud väheolulised puudused, ehk on vaja teostada üksikud tööd Joaoru territooriumil, mille kohta on koostatud vastav akt. Ülevaatusel on märgatud, et supelrand on ehitatud vastavalt ehitusprojekti kavandatud lahendusele, kuid pärast sügiseid tugevaid vihmasadusid supelranda toodud liiva, mis ehitusprojekti kohaselt kujundab projektijärgse ranna kallaku vee poole, viib sademetega ära jõkke.

Tekkinud probleemi lahendamiseks ehitusprojektis puudub lahendus ning puudub supelranna hooldusjuhend. Majandus- ja taristuministri 01.09.2015 määruse nr 115 „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja esitamisele esitatavad nõuded“ § 16 lõike 2 kohaselt ehitatavale ehitisele, mille ehitamist on alustatud enne 2015. aasta 9. märtsi, ei kohaldata hooldusjuhendi üleandmisel käesoleva määruse § 15 lõiget 2. Sellise ehitatava ehitise hooldusjuhendi peab ehitaja koostama ja ehitise omanikule üle andma hiljemalt kuue kuu jooksul pärast ehitise üleandmist.

17.12.2015 tuleohutuse seaduse § 5 lõike 1 kohaselt Ida Päästkeskusele on saadetud korduv arvamuse päring kasutusloa väljastamiseks (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 1-13.2/3641-2).

21.12.2015 ehitusjärelevalvele on tagastatud ehitise nõuetele vastavuse kontrollimise akt. Kõik kaasatud isikud hindasid Joaoru ehitised vastavaks nõuetele ning ehitiste nõuetele vastavuse kontrollimise aktil kinnitasid oma allkirjadega, et ehitusseadustiku § 55 loetletud põhjused kasutuslubade väljastamisest keeldumiseks puuduvad ja Joaorus püstitatud rannahoonele, päästetornile ning rajatud supelranna ehitistele võib väljastada kasutusload.

29.12.2015 lisaks 01.10.2015 saadetud kasutusloa taotlusele tellija esitas kasutuslubade taotlused püstitatud päästetornile ning rajatud supelrannale.

29.12.2015 ehitusettevõtja esitas puuduva täitedokumentatsiooni Joaoru territooriumi osas ning rannahoone, päästetorni ja tänavavalgustuse elektripaigaldise kasutuselevõtule eelneva auditite aruanded (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 12508). Aruannete otsuste kohaselt Joaorus paigaldatud elektripaigaldised on hinnatud vastavaks kehtestatud õigusnõuetele ja neid võib ettenähtud otstarbel kasutada. Ehitusdokumentatsioon on kontrollitud ning on avastatud, et:

- dokumentatsioon on koostatud tänaseks kehtetu majandus- ja kommunikatsiooniministri 27.12.2002 määruse nr 71 „Eri liiki ehitiste ehitamise tehnilistele dokumentidele esitatavad nõuded“ järgi. Joaoru ehitustööd on alustatud 2012. aastal ning 2015. aasta viimase poolaasta jooksul aktiivset tegevust objektil ei toimunud, kuna tegeldi ehitustööde käigus tehtud ebakvaliteetse tööde kõrvaldamisega. Majandus- ja taristuministri 04.09.2015 määruse nr 115 „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja esitamisele esitatavad nõuded“ § 16 lõike 1 kohaselt ehitamise üksikule osale või etapile, mida on alustatud enne käesoleva määruse jõustumist, kohaldatakse ehitamise alustamisel kehtinud ehitamise dokumenteerimise nõuded;
- ehitusdokumentatsioonis puuduvad järgmised dokumendid: survekanalisatsiooni katsetuse aktid ja teostusdokumentatsioon, rannahoones paigaldatud veetorustike katsetused, kontrollmõõdistus Raja tn 5 territooriumil tehtud töödele, rannahoone katusekonstruktsioonile, paigaldatud kohvikuterassi raudbetoonplaadile terrassikattele, hoone vaheseinte ning maakütte ehitusdokumentatsioonid. Maakütte ehitusdokumentatsioon esitatakse pärast katsetus/seadistustööde lõpetamist.

Ehitusseaduse § 34 kohaselt kasutusloa väljastamisest keeldutakse, kui ehitamise tehnilised dokumendid ei vasta nõuetele. Samas paragrahvis on kirjas, et kui ehitusdokumentatsioonis puuduste kõrvaldamine on võimatu ja kui puudus ei ole ehitise ohutust arvestades oluline, otsustab kasutusloa väljastaja kasutusloa väljastamise esitatud dokumentide alusel.

Ehitusseadustiku § 55 kasutusloa väljastamisest keeldumise põhjuseks ehitusdokumentatsiooni puudulikkus puudub. Puuduvat dokumentatsiooni ei ole võimalik taastada.

Teostusmõõdistusjooniste kohaselt on tõestatud, et ehitised on tegelikult ehitatud ning dokumentatsiooni puudus ei suurenda ehitiste kasutamise ohutust, kuid võib mõjutada kasutamise kvaliteeti. Ehitusettevõtjat on kohustatud kõrvaldama ehitustööde käigus tehtud ebakvaliteetsed tööd, mis on ilmnenu garantiiaja jooksul.

05.01.2015 Päästeamet saatis ehitise kasutusloa eelnõu kooskõlastuse nr 7.2-3.3/18280-4, milles teatas, et Päästeamet kooskõlastab „väljastada Linnuse tn 2 püstitatud rannahoone kasutusluba“ (linnaavalitsuse dokumendiregistris nr 108).

Seisuga 06.01.2016 on Joaoru puhkeala ehitistel vajalik teostada järgmised ehitustööd: kohviku terrassi vasaku välistrepi kõrval on haljasala pärast parandustöid taastamata; kohviku terrassipõrandaplaadid on kohati vajunud; kohvikuterrassi- ja rannahoonekatuse käsipuudel ei tööta valgustus; maakütte ja rannahoone põrandakütte katsetus/seadistustööd on lõpetamata, ning sellel põhjusel maakütte dokumentatsioon on esitamata. Sügise-talve hooaja jooksul välisõhu külma temperatuuri põhjusel ei ole otstarbekas loetletud töid lõpetada ning ehituse tellija tegi ettepaneku määrata loetletud vaegtööde lõpetamise tähtajaks 01.06.2016. Lõpetamata ehitustööd ei mõjuta ehitiste kasutamise ohutust vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele, mida ka kinnitasid oma allkirjadega ehitiste nõuetele vastavuse kontrollimise aktil kontrollimiseks kaasatud isikud.

Seega ehitusseadustiku § 55 kasutusloa andmisest keeldumise põhjused puuduvad.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Ehitusseadustiku § 51 lõike 1 kohaselt kasutusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2. Narva linna ehitismääruse § 27 lõike 3 kohaselt ehitise kasutusloa väljastamise või väljastamisest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustab Linnavalitsus.
- 2.3. Haldusmenetluse § 4 lõike 1 kohaselt on kaalutusõigus (diskretsioon) haldusorganile seadusega antud volitus kaaluda otsustuse tegemist või valida erinevate otsustuste vahel.

3. OTSUS

- 3.1. Väljastada Linnuse tn 2, I.Grafovi 25, Joaorg püstitatud rannahoonele, päästetornile ning rajatud supelrannale kasutusload.
- 3.2. Kohustada ehitustööde tellijat korraldama talve/sügise hooaja vaegtööde teostamist kuni 01.06.2016.
- 3.3. Kohustada ehitustööde tellijat parandama garantiiaja jooksul avastatud ehitustööde käigus ebakvaliteetselt tehtud ehitustööd viivitamatult pärast nende avastamist
- 3.4. Ehituse tellijale vahetult pärast kasutusloa saamist koostada ehitusettevõtjaga kirjalik kokkuleppe majandus- ja taristuministri 01.09.2015 määruse nr 115 § 16 lõike 2 sätestatud ehitusettevõtja kohustuse täitmiseks. Hooldusjuhendi üleandmine peab toimuma hiljemalt 15.07.2016

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.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär