



Narva

13.01.2016.a nr 27-k

Kasutuslubade andmine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

21.12.2015 laekusid Narva Linnavalitsusele läbivaatamiseks Pimeaed ja Pimeaia tn 1 ümberehitatud Victoria bastioni, bastionide Victoria ja Honor vahelise kurtiini, Pimeaed, Pimeaia tn 1, Sadama tee, Sadama tee 2, Jõe tn lõik 2 bastioni Victoria ja bastionide Victoria ja Honor vahel rajatud kurtiini haljastus ja heakorrastus ning Pimeaed, Pimeaia tänav, Hariduse tn 2 elektrimaakaabelliini kasutuslubade taotlus koos ehitusdokumentatsiooniga (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 12300).

Ehitusseadustiku § 53 kohaselt laekunud dokumentatsioon on kontrollitud ning kontrollimise käigus on avastatud, et ehitusprojekt, mille kohaselt ehitised on ehitatud on koos taotlustega esitamata, mis ei vasta ehitusseadustiku § 52 lõikes 3 sätestatud nõuetele, ehk koos kasutusloa taotlusega esitatakse ehitusprojekt, mille järgi ehitised ehitati. Avastatud puudustest on 21.12.2015 teatatud taotlejale kirjalikult (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 12300-2). Samas kirjas on taotlejale tehtud ettepanek teostada 23.12.2015 ehitusseadustiku § 130 lõike 2 punkti 2 kohast ehitise kontrolli, kuhu on kaasatud taotleja esindajad, ehitusettevõtja, omanikujärelevalve, projekteerija, Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti linnamajandusosakonna ja muinsuskaitse vanemspetsialist esindajad, kes väljendavad kirjalikult oma arvamuse ehitiste kohta kasutuslubade andmiseks. Ehitusseadustiku § 130 lõike 2 punkti 2 kohase kontrolli kohta on 23.12.2015 koostatud akt, milles ehitise ülevaatuses kaasatud isikud avaldavad oma arvamuse ehitiste kohta kasutusloa andmiseks. Akt on haldusmenetluse § 16 lg 1 kohaselt menetluse ökonoomia ja kiiruse huvides edastatud taotlejale ülevaatusse kaasatud isikutelt ja organisatsioonidelt arvamuste saamiseks.

Ehitusseadustiku § 54 lõike 6 punkti 1 kohaselt kasutuslubade andmise menetlusse on kaasatud:

1. keskkonnaamet, kuhu on saadetud vastav päring 22.12.2015 (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 12300-3);
2. Päästeamet, kuhu on tuleohutuse seaduse § 5 lõike 1 kohaselt saadetud päring kasutusloa väljastamise 22.12.2015 (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 12300-4) kooskõlastamiseks.

23.12.2015 toimus ehitiste kontroll. Kontrolli käigus on avastatud, et ehitustööde käigus on esialgsest ehitusprojektist, mille kohaselt on väljastatud ehitisluba, tehtud kõrvalekaldeid ehk bastionisse Victoria ning püssirohukeldrisse sissepääsude konstruktsioone ja arhitektuuri on oluliselt muudetud, sissepääsude asukohta on natuke nihutatud, ja sellega kaasnes sissepääsude ümbritseva territooriumi muudatus. Victoria bastioni pargi kõnniteede konstruktsioonist on paigaldatud ainult alumine killustikukiht, mis on ka tihendamata, ehitustööde käigus rikunud kõnniteed on kohati taastamata, sügisel taastatud haljasalal muru ei kasva. Kasemati esimesel korrusel mõnedes kohtades on näha pinnase- ja sadevee läbijooksusid ehk kohati vesi tilgub.

30.12.2015 Keskkonnaamet oma kirjaga nr V 6-6/15/28662-2 teatas, et temal puudub õiguslik alus ehitise kasutusloale nõusoleku andmiseks. Küll aga nad esitavad omapoolsed seisukohad ja märkused nimetatud eelnõule ehk:

läheldes kaitseala valitseja esitatud tingimustest ala kasutamisel, mis on esitatud projektide juurde ning on projekti lahutamatud osad, mis on määratud Keskkonnaameti 06.05.2014 kirjas nr V 14-4/14/5110-12:

„Lähtuvalt tekkinud olukorrast ja tehtud ettepanekutest on Keskkonnaamet alljärgneval seisukohal ning annab tingimusliku nõusoleku:

- Victoria bastioni kurtiinide ülemine korrus tuleb säilitada võimalikult puutumatuna (parandades vaid varisemisohklikud kohad).
- Oluline, et ülemine Victoria bastioni kurtiin jääks nahkhiirte talvitumise ajaks (1. oktoobrist kuni 1. maini) külastajatele suletuks.
- Nahkhiirte talvitumispäiga seisukohast on oluline välja lülitada kurtiinides mistahes valgustus ning paigaldada korruste eraldamiseks vaheuks, mis jääb nahkhiirte talvitumise ajaks suletuks.
- Kuna alumine korrus jääb kasutuse kui aktiivne turismiobjekt, siis on liigi seisukohast oluline, et alumise korruse kõik praod saab kinni müüritud, et mitte tekitada nahkhiirtele ökolõksu efekti (justkui oleks talvitumiseks sobivad praod olemas, aga kurtiini külastatavuse tõttu talvitumine siiski oluliselt häiritud).“

Lisaks Keskkonnaamet teatas, et kasutusloa väljastamisel peab lähtuma kaitseala valitseja tingimustest, mis on esitatud projektidele, et kavandatav tegevus ei kahjustaks kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti seisundit (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 12517).

Ehitusseadustiku § 54 lõike 3 punkti 1 kohaselt kasutusloa kõrvaltingimusena võib eelkõige sätestada põhjendatud juhul kasutusloa kehtivuse tähtaja. Vastavalt Keskkonnaameti tingimustele Victoria kasemattide teise korruse külastamine on iga aasta keelatud 01. oktoobrist 30. aprillini.

31.12.2015 ehitusjärelevalvele on tagastatud ehitise nõuetele vastavuse kontrollimise akt (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 12300). Kõik kaasatud isikud hindasid bastioni Victoria ning kurtiini ehitised nõuetele vastavaks ning ehitiste nõuetele vastavuse kontrollimise aktil kinnitasid oma allkirjadega, et ehitusseadustiku § 55 loetletud põhjused kasutuslubade väljastamisest keeldumiseks puuduvad ja ümberehitatud Victoria bastioni, Viktoria bastioni ning Honori vahelisele kurtiinile (püssirohukelder) ning neid teenindavatele rajatistele võib väljastada kasutusload. Kuid kaasatud isikutel olid järgmised märkused:

- muinsuskaitse vaneminspektor teatas, et „kasemattides esineva pinnase- või sadevee läbijooksu jälgimiseks esitada koos projektiga hooldusjuhend. See peab sisaldama ka tegevuskava juhiks, kui tilkumine kevadeks aastal 2016 ei lõpe. Tegevuskavas lahti kirjeldada võimalikud lahendused ja konkreetsed tegevused läbijooksu likvideerimiseks“;
- linnakommunaalosakonna kommunaalteenistuse juhataja teatas, et Victoria bastionil asuvas pargi osa, sh peasissepääs parki kuni olemasoleva mälestussambani, mille haljasala oli ehitustööde käigus lõhutatud, on taastamata, kõnniteede piirete betoonplaatide vahel ning muudes kohtades ühendused/vuugid on ebakorrektselt täidetud.

Esitatud märkused on põhjendatud, kuid kasutusloa väljastamiseks loetletud puudused takistuseks ei saa olla, kuna:

- Victoria bastioni ning püssirohukeldri objekti ehitustöid on alustatud 2013. aastal. Seega 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.
- Victoria bastioni pargis on lõpetamata heakorrastustööd, mida ei ole võimalik teostada sügise-talve hooaja saabumisega välisõhu külma temperatuuri põhjusel.

Ehituse tellija tegi ettepaneku määrata loetletud hooajaliste vaegtööde lõpetamise tähtjaks 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.

04.01.2015 Päästeamet saatis ehitise kasutusloa eelnõu kooskõlastuse nr 7.2-3.3/23322-2, milles teatas, et Päästeamet kooskõlastab kasutusloa eelnõu „Pimeaed ja Pimeaia tn 1, Narva ümberehitatud Victoria bastioni ja bastionide Victoria ja Honor vahelise kurtiini“. Kasutusloa kooskõlastus on antud eelnõu osale – objekt „kasematid-tunnel“ pindalaga 661 m² (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 12300-6).

04.01.2015 Päästeamet saatis ehitise kasutusloa eelnõu kooskõlastuse nr 7.2-3.3/23322-3, milles teatas, et Päästeamet kooskõlastab kasutusloa eelnõu „Pimeaed ja Pimeaia tn 1, Narva ümberehitatud Victoria bastioni ja bastionide Victoria ja Honor vahelise kurtiini“. Kasutusloa kooskõlastus on antud eelnõu osale – objekt „kurtiin-püssirohukelder“ pindalaga 100 m² (linnavalitsuse dokumendiregistris nr 12300-7).

07.01.2015 ehituse tellija esitas ehitusjärelvalve osakonnale vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse „Nõuded ehitusprojektile“ § 12 sätestatud nõuetele vormistatud ehitusprojekti muudatuse ehk ehitusprojekti, mille kohaselt ehitised on ehitatud.

06.01.2015 on kontrollitud ehitusdokumentatsioon ning on avastatud, et dokumentatsioon on koostatud kehtetu majandus- ja kommunikatsiooniministri 27.12.2002 määruse nr 71 „Eri liiki ehitiste ehitamise tehnilistele dokumentidele esitatavad nõuded“ järgi. Victoria bastioni ning püssirohukeldri ehitustööd on alustatud 2013. aastal ning 2014. aasta septembris ehitustööd objektil on peatatud. 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. Seega ajavahemikus 2013. aastast 2014. aasta septembrini ehitustööde dokumentide koosseisule ja vormistamisele ei kohaldata majandus- ja taristuministri 2015. a määruse nr 115 nõudeid. Ehitustöödega objektil on jätkatud juunikuus 2015. aastal. Selleks ajaks kehtis uus majandus- ja taristuministri 02.03.2015 määrus nr 19 „Ehitamise tehnilistele dokumentidele esitatavad üldnõuded“. Seega 2015. aastal teostatud ehitustööde ehitusdokumentatsiooni koosseis ja vormistamine peab vastama määruse nr 19 nõuetele, millest on teatatud tellijale ja ehitusettevõtjale.

08.01.2016 ehituse tellija edastas ehitusjärelvalve osakonnale ehitusdokumentatsiooni, mis on vormistatud vastavalt kehtivale ehitustööde teostamise ajaks nõuetele.

Seega ehitusseadustiku § 55 Pimeaed ja Pimeaia tn 1 ümberehitatud Victoria bastioni, bastionide Victoria ja Honor vahelise kurtiini, Pimeaed, Pimeaia tn 1, Sadama tee, Sadama tee 2, Jõe tn lõik 2 bastioni Victoria ja bastionide Victoria ja Honor vahel rajatud kurtliini haljastus ja heakorrastus ning Pimeaed, Pimeaia tänav, Hariduse tn 2 elektrimaakaabelliini kasutuslubade 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 ehitusmääruse § 27 lõike 3 kohaselt ehitise kasutusloa väljastamise või väljastamisest keeldumise ja kehtetuks tunnistamise otsustab Linnavalitsus.

- 2.3. Ehitusseadustiku § 54 lõike 3 punkti 1 kohaselt kasutusloa kõrvaltingimusena võib eelkõige sätestada põhjendatud juhul kasutusloa kehtivuse tähtaja.
- 2.4. Haldusmenetluse § 4 lõike 1 kohaselt on kaalutlusõigus (diskretsioon) haldusorganile seadusega antud volitus kaaluda otsustuse tegemist või valida erinevate otsustuste vahel.

3. OTSUS

3.1. Väljastada Pimeaed ja Pimeaia tn 1 ümberehitatud Victoria bastionile, sh kasemattidele pindalaga 661 m², bastionide Victoria ja Honor vahelisele kurtliinile (püssirohukelder), Pimeaed, Pimeaia tn 1, Sadama tee, Sadama tee 2, Jõe tn lõik 2 bastioni Victoria ja bastionide Victoria ja Honor vahele rajatud kurtiinil haljastusele ja heakorrastusele ning Pimeaed, Pimeaia tänav, Hariduse tn 2 elektrimaakaabelliinile kasutusload.

3.2. Pimeaed Victoria bastioni kasemattide teisekorruse külastamine on iga aasta keelatud 01. oktoobrist 30. aprillini.

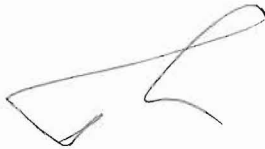
3.3. Ehituse tellijale vahetult pärast kasutusloa saamist koostada ehitusettevõtjaga kirjalik kokkuleppe majandus- ja taristuministri 01.09.2015 määruse nr 115 „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja esitamisele esitatavad nõuded“ § 16 lõike 2 sätestatud ehitusettevõtja kohustuse täitmiseks. Hooldusjuhendi üleandmine peab toimuma hiljemalt 15.07.2016.

3.4. Ehituse tellijale korraldada hooajaliste vaegtööde teostamist tähtjajaks 01.06.2016.

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