

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

26.02.2008 nr 225-k

Ehitusloa väljastamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Läbivaatamiseks ning kooskõlastamiseks laekus OÜ-lt Kavakava Raekoja plats 2 krundile Tartu Ülikooli Narva kolledži õppehoone püstitamiseks ehitusloa taotlus (esitamise kuupäev taotlusel puudub; menetluse algus on fikseeritud OÜ Kavakava taotlusel märkega „SISSE TULNUD 17.11.2006.a.“ linnavalitsuse ametniku poolt) ja sellele lisatud:

1. Tartu Ülikooli kaaskirjaga nr. 6.1-13/DH-20280, 31.10.2006;
2. Õppehoone püstitamise eelprojektiga. Eelprojekt koosneb järgmistest osadest: hoone arhitektuuri- ja restaureerimise osa, projekteerija OÜ Kavakava ja OÜ Arhitektuuribüroo Katrin Etverk; sisekujunduse osa, projekteerija OÜ Kohvi; akustika osa, projekteerija FIE Linda Madalik; hoone konstruktsioonide osa, projekteerija OÜ Ehitusekspertiisibüroo; hoone kütte, ventilatsiooni, jahutuse, vee ja kanalisatsiooni osad, projekteerija OÜ Hevac; hoone elektripaigaldise osa, projekteerija OÜ Eldeco Inseneribüroo; nõrkvoolu osa, projekteerija OÜ Telealatt; ehituse organiseerimise osa, projekteerija Tallinna Tehnikakool; ekspertarvamus eelprojekti kohta, ekspert OÜ Ehituskonsultant Tiit Masso. Eelprojekti koosseisu on lisatud: krundi asendiplaan, välisvõrkude koondplaan, situatsiooni skeem, sidesisestuse välistrass, Muinsuskaitse eritingimused, Narva Linnavolikogu otsus nr. 230, 23.12.2005 projekteerimistingimuste määramise kohta, Raekoja platsi topograafiline plaan tehnovõrkudega, AS-i Narva Vesi tehnilised tingimused, AS-i Narva Soojusvõrk kiri nr. 1-12/292-1, 19.06.2006, milles on määratud soojusvõrku liitumise punkt, OÜ-u VKG Elektrivõrgud liitumisleping nr. 181, 14.08.2006, AS-i Elion Ettevõtte tehnilised tingimused kiri nr. C-6-41178-2/12, 20.09.2006
3. Makstud riigilõivuga summas 26022,5 EEK

Projekti kooskõlastused:

1. Ida-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo kiitis eelprojekti heaks märkusteta;
2. Maanteemeti Narva peaspetsialist vaatas läbi märkusteta;
3. Ida-Virumaa Keskkonnateenistus oma kirjas nr. 32-12-1/8091 kooskõlastas eelprojekti tingimusega, et lahkvoorse kanalisatsiooni tekkel sadeveed suunata sadeveekanalisatsiooni kaudu veekogusse;
4. Muinsuskaitseamet kooskõlastas eelprojekti märkusteta ning volitas Ida-Virumaa vaneminspektorit erandina väljastama vajadusel tööde alustamise luba eelprojekti alusel;
5. Ida-Viruma Tervisekaitsetalitus vaatas eelprojekti läbi märkusteta;
6. Haridus- ja Teadusministeerium kooskõlastas eelprojekti märkusteta;
7. Tartu Ülikool kooskõlastas eelprojekti märkusteta;

8. OÜ VKG elektrivõrgud, AS Narva Vesi, AS Narva Soojusvõrk, AS Elion Ettevõtted ja EG Võrguteenistus kooskõlastasid eelprojekti märkusteta;
9. Narva Linnavara- ja Majandusamet jättis eelprojekti kooskõlastamata.

Eelprojekti läbivaatamisel oli avastatud rida puuduseid, millest oli teatatud ehitusloa taotlejale kirjadega nr. 1-11/1673, 07.12.2006 ning nr.1-11/1825, 19.12.2006.

Krundi omanik esitas kohtusse kaebuse kirjades nr. 1-11/1673, 07.12.2006 a ning nr.1-11/1825, 19.12.2006 a. tehtud otsuste osaliseks tühistamiseks ning Narva Linnavalitsuse kohustamiseks ehitusloa väljastamiseks.

Kohus tühistas otsusega kirjas nr. 1-11/1673, 07.12.2006 punktide nr.1, 3, 4, 5, 11, 12 nõuded ning kirjas nr.1-11/1825, 19.12.2006 punktide 1, 3, 4, 5 nõuded, ja kohustas Narva Linnavalitsust uuesti läbi vaatama Raekoja plats 2 hoone püstitamiseks taotletud ehitusloa taotluse ehitusloa väljastamiseks.

Kohtuotsuse alusel on algatatud Raekoja plats 2 Kolledži hoone püstitamiseks uus ehitusloa väljastamise menetlus. Esitatud ehitusloa taotlusele lisatud dokumentide läbivaatamisel avastati:

1. Puudub hoone ehitamiseks Muinsuskaitseameti luba tööde alustamiseks;
2. Projekteeritud hoone on ühendamata Narva linna vee ja kanalisatsiooni võrkudega. Vastavalt AS-i Narva Vesi tehnilistele tingimustele on hoone veevarustuseks vaja renoveerida olemasolev veetorustik piki Suurt tn, projekteerida ja ehitada kolledžihoones sisend alates uuesti ehitatud plastiktorustikust ning projekteerida ja ehitada uus õuekanalisatsioon ja sadeveekanalisatsioon. Projektid peavad olema kooskõlastatud AS-iga Narva Vesi. Kuna Raekoja plats 2 krunt asub muinsuskaitsealas, hoonet teenindavate rajatiste projektid peavad olema kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga ning koos ehitusloa taotlustega vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks peab olema esitatud muinsuskaitseameti ehitusluba nende ehitamiseks. Kõik loetletud dokumendid puuduvad. Vee- ja kanalisatsioonivõrgud on esitatud joonisel A 1-1. Kuna näidatud võrkude asukohad on „eeldatavad”, siis võib teha järelduse, et nende asukoht ei ole kindel ning võib muutuda.
3. Puuduvad muinsuskaitseametiga kooskõlastatud hoone elektri-, side- ja soojusvarustuse ehitusprojektid;
4. Projektis puudub liiklusskeem, liiklusekorralduse projekt ning seadusega ettenähtud korras koostatud ja kooskõlastatud hoone teenindamiseks parkla ehitusprojekt. Kolledži hoone projekti koosseisus on nimetatud parkla ehitusprojekt Kolledži õppehoone ehitusprojektis väga oluline osa. Kavandatav kolledžihoones on projekteeritud Narva linna Vanalinna osas, kuhu pärast teist maailmasõda on planeeritud nelja- ja viiekorruseliste elamute rajoon, ning selle linna osas ehitatud infrastruktuur, s h. ka juurdesõiduteed ja parklad, on arvestatud ainult korterelamute teenindamiseks. Projekteeritud õppehoone lähedal puudub ühiskondliku transpordi marsruut. Uue kolledžihoones ehitamisega see oluliselt muutub ehk teisisõnu suureneb koormus olemasolevatele tänavatele, mille kaudu peab sõitma Vanalinna magamisrajoonist läbi, et pääseda õppehoone juurde. Projekti koosseisus peab olema kavandatud uus liiklusskeem koos liiklusekorralduse projektiga ja uue parkla projektiga, milles on välja töötatud hoone teenindava ja päästeabi transpordi liiklusmarsruudid ning parklad kolledži, kohviku ning muuseumi töötajatele, külastajatele, õpilastele. Eelprojekti esitas projekteerija situatsiooni skeemi (joonis A1-3) ning seletuskirja punktis „Vertikaalplaneerimine ja liikluslahendus“ kirjutas, et Raekoja plats 2 krundil parklat ei ole ette nähtud. Parkla kavandati munitsipaalomandis oleva Suure tn kõrvale ja kõrvalasuva Raekoja platsi krundile, mis ei kuulu Tartu Ülikooli omandisse. Projektis ei ole esitatud parkimiskohtade arvutust kavandatava kolledži hoonele vastavalt standardi EVS 843:2003 punkti 10.2.2. „parkimisnormatiiv“ nõuetele. Teeseaduse mõistes parkla on tee. Parklate projekteerimisele ja ehitamisele esitatavad nõuded on sätestatud

teeseaduses. Kui parklad kavandatakse projektis võõrale maale, väljastatakse ehitusluba selle ehitamiseks pärast servituudi kandmist kinnistusraamatusse. Esitatud dokumentides puuduvad andmed, kas krundi omanik, kelle maale on planeeritud õppehoone teenindamiseks parkla, on sellega nõus või mitte.

5. Finantsplaneerimise OÜ 15.oktoobril 2007 poolt esitatud ehitise ehitus-tehniline ekspertiis kinnitas et *“Eskiisprojekti alusel koostatud eelprojekt on ettenähtud tellijaga kooskõlastamiseks, ehitusloa taotluse menetlemiseks ja ehitusloa väljaandmiseks. Ekspertdile esitatud eelprojekt vastab heale ehitustavale, ehitusprojektile esitatavatele ehitustehnilistele nõuetele ja hoone projektistandardile EVS 811:2002.”* Ehitusseadus näeb ette ehitusprojekti ekspertiisi esitamist.

6. Joonistest ning eelprojekti seletuskirjast ei nähtu, kuidas on tagatud ligipääs liikumispuudega inimestele hoonesse. Ehitusseaduse § 3 lõikest 9 tuleneb, kui ehitise kasutamise otstarve seda eeldab, peavad ehitise ja selle üldkasutatavad osad ning ruumid olema ligipääsetavad ja kasutatavad liikumispuudega inimestele.

7. Projekt on kooskõlastamata Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti peaarhitektiga.

Eeltoodust lähtudes:

1. koos ehitusloa taotlusega esitatud õppehoone ehitusprojektis ei ole arvestatud ehitusele esitatavaid nõudeid: ehitise peab olema projekteeritud hea ehitustava ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ning ehitise ei või ohustada selle kasutajate ja inimeste tervist. Esitatud projekti koosseisus puuduvad muinsuskaitseametiga kooskõlastatud hoone varustamiseks vajalike välisvõrkude ehitusprojektid, (s.t. õppehoone on varustamata veega, kanalisatsiooniga, küttega jne), muinsuskaitseametiga kooskõlastatud hoone teenindamiseks ettenähtud transpordi parkla ehitusprojekt, võõrale maale planeeritud parkla ehitamiseks puudub krundi omaniku nõusolek (st. õppehoonel puudub parkla), puudub ligipääs hoonesse liikumispuudega inimestele.

2. ehitusprojekt ei vasta ehitusprojektile esitatavatele nõuetele: puudub liiklusskeem, parkimiskohad ja liikumispuudega inimeste ligipääs hoonesse, mis ei võimalda kasutada õppehoonet suurel hulgal inimestel: liikumispuudega inimestel, mitteühiskondliku transpordi kasutataval külastajatel, töötajatel, õpilastel ning hoonet teenindaval transpordil; puudub arvutus, mille järgi on arvestatud joonisel A 1-3 märgitud parkimiskohtade arv, mis omakorda ei võimalda kontrollida kavandatud parkimiskohtade arvu vastavust nõuetele. Kuna puudub ehitusprojekti ekspertiis, ei ole võimalik hinnata, kas ehitusprojekt ja projekteeritud ehitise vastavad nõuetele.

2. Õiguslikud järelused

2.1. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus § 30 lõike 1 punkt 2 kohaselt valla- või linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis volikogu määruste või otsustega või valla või linna põhimäärusega on pandud täitmiseks valitsusele.

2.2. Narva Linnavolikogu 20. märtsi 2003a määrus nr 10/12 „Narva Linnavalitsuse ehitusloa ja kasutusloa väljaandmise õiguse delegeerimine”

2.3. Ehitusseaduse § 3 lõike 1 kohaselt ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale. Ehitise rekonstrueerimise ja laiendamise korral tuleb tagada rekonstrueeritavate või laiendatavate osade vastavus käesolevas paragrahvis sätestatud nõuetele. Muinsuskaitse ehitise rekonstrueerimise korral ei ole nõutav käesoleva paragrahvi lõikes 7 sätestatud nõuete järgimine

- 2.4. Ehitusseaduse § 3 lõike 4 kohaselt ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Ehitisest tingitud ohtlike kemikaalide kemikaaliseaduse tähenduses eritumine peab olema takistatud. Samuti tuleb vältida müra ning inimest ohustava kiirguse levikut ja vee või pinnase saastumist või mürgitamist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitise osades ega pindadel ei või koguneda niiskust inimese elu, tervist või vara ohustaval määral.
- 2.5. Ehitusseaduse § 3 lõike 9 kohaselt Kui ehitise kasutamise otstarve seda eeldab, peavad ehitise ja selle üldkasutatavad osad ning ruumid või alad olema ligipääsetavad ja kasutatavad liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele.
- 2.6. Ehitusseaduse § 19 lõike 3 punktide 1, 2, 4 kohaselt ehitusprojekt peab olema selline, et oleks võimalik selle järgi ehitada; ehitist kasutada ja hooldada; kontrollida ehitise vastavust õigusaktides kehtestatud nõuetele.
- 2.7. Ehitusseaduse § 21 lõike 1 kohaselt ehitusprojekti ekspertiis on ehitusprojekti vastavuse hindamine ehitusprojektile ettenähtud nõuetele, sealhulgas ehitusprojekti järgi ehitatava ehitise nõuetele vastavuse osas.
- 2.8. Ehitusseaduse § 21 lõike 2 kohaselt ehitusprojekti ekspertiis on kohustuslik suurte rahvahulkade kogunemisega seotud ehitiste ehitusprojektidele.
- 2.9. Ehitusseaduse § 23 lõike 2 punkt 2 kohaselt esitada ehitusprojekt, mis vastab ehitusloa taotlemisel ehitusprojektile esitatavatele nõuetele ja on koostatud või kontrollitud käesoleva seaduse §-s 47 nimetatud projekteerimises pädeva või kontrollitud käesoleva seaduse §-s 47 nimetatud ehitusprojektide ekspertiiside tegemises pädeva vastutava spetsialisti poolt ja mis on seadustega ettenähtud juhtudel heaks kiidetud.
- 2.10. Ehitusseaduse § 29 lõike 2 punkti 4 kohaselt on ehitise omanik kohustatud taotlema ehitamise lõpetamisel ehitisele kasutusluba või esitama ehitise likvideerimise korral ehitise teatise.
- 2.11. Muinsuskaitseseadus § 35 lõike 3¹ kohaselt Pärast käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud tööde projekti kooskõlastamist väljastab Muinsuskaitseamet tööde alustamise loa. Kui lõikes 3 nimetatud tööde teostamiseks on ehitusseaduse kohaselt nõutav kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek või ehitusluba, annab kohalik omavalitsus selle pärast Muinsuskaitseameti poolt tööde alustamise loa väljastamist.
- 2.12. Teeseaduse § 21 lõike 3 kohaselt Tee ehitamiseks või remontimiseks antakse tee-ehitusluba, kui projekt vastab käesoleva seaduse § 19 lõikes 2 nimetatud tee projekteerimise normidele ning teistele teetööde kohta kehtestatud normidele ja õigusaktidele.

3. Otsus

- 3.1. Väljastada ehitusloa taotlejale ehitusluba Raekoja plats 2 õppehoone püstitamiseks
- 3.2. Ehitusluba ei laiene töödele väljapoole Raekoja plats 2 krundi ja krundi sees õppehoone teenindamiseks vajalike välisvõrkude ning parkla ehitamiseks.
- 3.3. Kohustada Raekoja plats 2 krundi omanikku enne õppehoone ehitustööde alustamist esitama ehitusloa väljastajale:
- 3.3.1. liikumispuuetega inimestele hoonele ligipääsu (Muinsuskaitseameti, Päästeameti ning Narva linna peaarhitektiga kooskõlastatud) eelprojekti täienduse;
- 3.3.2. õppehoone teenindamiseks kooskõlastatud transpordi liiklusskeemi;
- 3.3.3. õppehoone ehitise põhiprojekti ekspertiisi.

4. Rakendussätted

4.1. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale korraldusest teatavakstegemisest.

4.2. Korraldust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär