



Narva

17.08.2022 nr 566-k

Vaide Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti 15.09.2021 ettekirjutus- hoiatuse nr 1-13.2/2404/21 kehtetuks tunnistamiseks

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Uusküla tn 17 kortermaja omanike esindaja (katastritunnus 51105:003:0144) Narva linn, Uusküla tn 17 korteriühistu (registrikood 80054990) esitas Narva Linnavalitsusele 20.07.2022. a vaide Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti 15.09.2021 ettekirjutus-hoiatuse nr 1-13.2/2404/21 kehtetuks tunnistamiseks.

06.07.2021. a avastas aadressil Uusküla tänav 17 (katastritunnus 51105:003:0144) riikliku järelevalve teostaja paikvaatluse käigus, et kinnistule on püstitatud üheksa üle 20 m² ehitisealuse pinnaga garaaži. Haldusmenetluse seaduse § 6 kohase uurimise käigus selgus, et Uusküla tn 17 kinnistul asuvate garaažibokside õiguspärase püstitamise kohta ehtisregistris ning Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti arhiivis andmed puuduvad.

Paikvaatlusel avastatu alusel on Korrakaitse seadus (edaspidi KorS) § 12 lg 1 ja Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HmS) § 18 kohaselt koostatud paikvaatluse protokoll. Paikvaatluse protokoll nr 235 ja 04.08.2021 kiri haldusmenetluse algatamise kohta nr 1-13.2/2081 on 06.08.2021 toimetatud juhatusel liikme / korteriühistu esimehe kätte tähitud väljastusteatega kirjaga.

Haldusmenetluses õiglase otsuse tegemiseks, õiguspärase kaalutluse piirides riikliku järelevalve meetmete paindlikuks kohaldamiseks palus järelevalve osakond oma 04.08.2021 kirjas nr 1-13.2/2081 korteriühistu juhatusel HmS § 6, 38 ja KorS § 30 lõike 3 kohaselt kirjalikult vastata küsimustele ning esitada vajalikud dokumendid, et teha õiglase otsus õigusliku aluseta püstitatud garaažide kohta.

16.08.2021 korteriühistu poolt antud seletuse (LV dokregis tris registreeritud nr 1-12.2/7671 all) kohaselt: „**ajutised garaažid on püstitatud Nõukogude Liidu ajal 1970.- aastatel. Garaažid asuvad Uusküla 17 kinnistul. 05.06.2005 toimunud korteriühistu üldkoosolekul sai maa rentimine meie korteriühistu liikmete heakskiidu. 11.08.2021 toimus nimetatud garaažide omanike koosolek, kus võeti ühehäälselt vastu otsus kutsuda 26.08.2021 kokku korteriühistu Uusküla tn 17 erakorraline koosolek päevakorraga: taotleda projekteerimistingimusi ja tellida ehitusprojekt garaažide püstitamiseks. Pärast projekti heakskiitmist ja ehitusloa väljastamist lammutatakse ajutised garaažid koheselt**“.

Lisaks eelmisele kirjale 30.08.2021 esitas korteriühistu järelevalve osakonnale kirjas (LV dokregis tris registreeritud nr 1-12.2/8173 all) täiendava informatsiooni:

- garaažide kasutajate 11.08.2021 toimunud koosoleku protokoll;
- Uusküla tn 17 korteriühistu 26.08.2021 toimunud üldkoosoleku protokoll;
- koosoleku volikirjad;
- garaažide projekteerimistingimuste taotluse „*Olemasoleva ajutise garaažide asemel garaažide ehitamisel*“.

Samal päeval, **30.08.2021**, esitas Narva linn, Uusküla tn 17 korteriühistu elektrooniliselt läbi ehtisregistri projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel (LV dokregis tris nr 1-14/81669). Projekteerimistingimuste osas „Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused“ on taotleja poolt märgitud: „Olemasoleva **ajutise garaažide asemel garaažide ehitamisel**“. ALPA-le esitatud projekteerimistingimuste taotlus on tagastatud läbi vaatamata järgmisel põhjusel:

„Vastavalt Narva Linnavolikogu 24.01.2013. a otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringule Uusküla tn 17 kinnistu on korruselamumaa.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja punktidele 2.2.4.1 korruselamu alale lubatud on kuni üheksakorruselised korterelamud.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja punktidele 2.2.4.4 garaažide hoonestusviis, maksimaalne lubatud täisehituse % ja minimaalne nõutav haljastuse % määratakse detailplaneeringuga.

Samuti garaažide ala peamised juhtotstarbed peavad olema: garaaži maa või garaaži reservmaa.

Lisaks garaažikomplekside paiknemist peetakse sobivaks raudtee ääres ja linnaruumis väheolulistest kohtades“.

Haldusmenetluse käigus hankis järelevalve osakonna spetsialist infot ehitisregistrist ja tegeles dokumentide otsinguga Narva Linnavalitsuse ALPA arhiivis. Uuringute käigus selgus, et garaažide püstitamise õiguslikku alust tõendavad dokumendid puuduvad.

15.09.2021 vormistas järelevalve osakond ettekirjutus-hoiatuse nr 1-13.2/2404/21, mis oli 21.09.2021 saadetud Narva linn, Uusküla tn 17 KÜ juhatuse esimehele Jekaterina Lušnikovale tähtitud väljastusteatega kirjaga.

Ettekirjutus-hoiatusega nr 1-13.2/2404/21 olid esitatud nõuded kohustada Narva linn, Uusküla tn 17 korteriühistut (registrikood 80054990) tagama seadusandluses ettenähtud korras garaažide lammutamine tähtajaks kuni 29.04.2022, kuna ehitusseadustiku ja Narva Linnavolikogu 24.01.2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu kohaselt puudub seaduslik alus garaažide paigaldamiseks antud alale. Ettekirjutuses oli hoiatus, et määratud tähtajaks ettekirjutuse nõude täitmata jätmise puhul rakendatakse sunniraha summas 900 eurot. Ettekirjutuses märgitud aja jooksul oli ettekirjutuse saajal õigus esitada vaie Narva Linnavalitsusele 30 päeva jooksul arvates ettekirjutuse teatavaks tegemisest või esitada kaebus Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja 30 päeva jooksul arvates käesoleva ettekirjutuse teatavakstegemisest.

Ettekirjutuse nõuded, täitmise tähtaeg ning hoiatuses määratud sunniraha summa ettekirjutuse saaja poolt vaidlustatud ei olnud.

- **18.04.2022** (LV dokregis tris registreeritud nr 1-12.2/3731 all) ja **10.05.2022** (LV dokregis tris registreeritud nr 1-12.2/4542 all) esitas korteriühistu taotluse:
 - palvega viia garaažide lammutamise tähtaeg üle 2023. aasta maikuu lõppu;
 - palvega vaadata läbi garaažide säilitamise küsimus ja anda luba garaažide registreerimiseks Uusküla tn 17 korteriühistule kuuluvale territooriumile.
- **30.05.2022** (LV dokregis tris registreeritud nr 1-12.2/5289 all) oma täiendavas taotluses selgitas korteriühistu, et garaažid on „ehituskonstruktsioonid“, mitte „ehitised“.
- **27.04.2022** kirjas nr 1-12.2/3731-2 ja **24.05.2022** kirjas nr 1-12.2/4542-2 antud vastustes järelevalve osakond esitas korduvalt korteriühistule päringu dokumentide esitamise kohta (näiteks üldkoosoleku protokoll, millega on võetud vastu otsus ehitiste lammutamise kohta või muud sarnased dokumendid), mida läbi vaadates võiks järelevalve osakond langetada otsuse garaažide lammutamise edasilükkamise kohta.
- **08.06.2022** kirjas nr 1-12.2/5289-2 selgitas järelevalve osakond korteriühistule, et ehitusseadustiku § 3 punkti 1 ja 2 kohaselt - ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Samuti selgitas järelevalve osakond, et Narva linnas, Uusküla tn 17 territooriumile ehitatud ja/või paigaldatud garaažid kuuluvad mõiste „ehitis“ alla.
- **20.07.2022** esitas korteriühistu taotluse (vastuväite) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ameti **15.09.2021** koostatud **ettekirjutus-hoiatuse nr 1-13.2/2404/21 kehtetuks tunnistamiseks.**

Garaažiboksi paigaldamiseks krundi eraldamise protokoll koopia oli väljastatud II Maailmasõjas osalenud pensionäri Sevastjan Dobvnlale. 22.03.1983 lubas Narva linna Täitevkomitee Rahvasaadikute nõukogu Sevastjan Dobvnlal paigaldada metallist garaažiboksi Uusküla tänavale „Estontara“ kõrvale. Arhiivimaterjalide andmetel „Estontara“ asus endisel Uusküla tn 23 krundil, mille pindala oli 15090 m². Protokollis puudub viide skeemile/kaardile/või muule joonisele, kus

on näidatud garaažiboksi paigaldamiseks ettenähtud maa-ala. Seega on võimatu teha kindlaks kohta, kuhu 1983. a oli lubatud paigaldada garaažiboks.

Sevastjan Dovbnja suri 31.08.1992. aastal. Kuna garaaži paigaldamiseks oli 1983. a protokoll koostatud isikupõhiselt, ehk et puudusid andmed boksi paigaldamise maa-ala asukoha ja suuruse kohta, siis pärast protokolliga omava isiku surma on protokoll tühine ning boksi paigaldamise seaduslik alus on ära langenud.

2. OTSUSE TEGEMISE KOKKUVÕTE

Narva Linnavalitsus ei nõustu vaides toodud „faktilistega asjaoludega ja põhjendustega“ Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti 15.09.2021 ettekirjutus- hoiatuse nr 1-13.2/2404/21 tühistamiseks/kehtetuks tunnistamiseks ning selle õigusvastaseks tunnistamisega järgmistel põhjustel:

1. ALPA poolt tehtud järeldus, et Uusküla tn 17 asuvad garaažid on paigaldatud õigusliku aluseta on õige põhjusel, et enne ettekirjutus-hoiatuse nr 1-13.2/2404/21 koostamist haldusmenetluse käigus põhjaliku uurimise käigus ei leitud dokumentatsiooni, mis oleks vastanud ehitusseadustiku ja planeerimise seaduse rakendamise seaduses § 28 lg 4 sätestatud nõuetele: ehitise ehitamise õiguspärasuse hindamisel tuleb arvestada asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 14 sätestatut. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 14 lg 1¹ on sätestatud: ehitusloana käesoleva paragrahvi 1. lõike tähenduses käsitletakse ka enne 1991. aasta 1. novembrit koostatud ja kehtinud korras kinnitatud maa ostueesõigusega erastamist taotleva isiku elamu, suvila või aiamaja tüüpprojekti või enne nimetatud tähtpäeva koostatud ja kehtinud korras kinnitatud maa ostueesõigusega erastamist taotleva isiku elamu, suvila või aiamaja ehitusprojekti, kui ehitusloa väljaandmist ei ole võimalik tuvastada.
2. Vaide punktis nr 2 on kirjas, et garaažid olid ehitatud 1983. a, mida tõendab täitevkomitee poolt 1983. a väljastatud protokoll. Nimetatud protokollis on viide ainult ühe garaažiboksi kohta. Protokoll on isikunime põhine, mitte garaažiboksi paigaldamiseks eraldatud maa-ala põhine, kuna protokollis puudub viide maa-alale, kuhu on lubatud üks boks paigaldada. 16.08.2021 korteriühistu poolt antud seletuse (LV dokregis tris registreeritud nr 1-12.2/7671 all) kohaselt: „ajutised garaažid on püstitatud Nõukogude Liidu ajal 1970.-aastatel.“ Ehk et garaažide paigaldamise aasta kohta on haldusmenetluse käigus ilmnenu d vastuoluline informatsioon ning garaažide paigaldamise aasta kohta dokumentaalne tõendusmaterjal arhiivides ja korteriühistul puudub. Seega, Narva Linnavalitsus ei nõustu punktis sätestatud järeldusega garaažide paigaldamise aasta kohta.
3. Vaide punktis 3 ja 4 on tehtud viited:
 - 3.1.1995.a kuni 2002. a kehtinud Planeerimis-ja ehitusseaduse § 70, milles on sätestatud nõuded enne 1995. a omavoliliselt püstitatud ehitisele kasutusloa andmiseks;
 - 3.2.30.06.2014 kehtivuse kaotanud Ehitusseaduse § 72 (Ehitusseaduse kehtivuse aeg lõppes 2015. a), milles on sätestatud nõuded õiguslikul alusel ehitatud ehitisele.

Jääb arusaamatuks, miks on viidatud kehtivuse kaotanud seadustele, arvestades, et kui ajavahemikus 1995. kuni 31.12.2002. aastal ning 2003. kuni 30.06.2015. aastal garaažide omanikel oli seaduslik võimalus boksidele taotleda kasutusluba, ei ole nad seda võimalust kasutanud. Ehk et haldusmenetlus käigus planeerimis- ja ehitusseadustiku kohast kasutusluba garaažiboksidele riikliku järelevalve teostajale esitatud ei olnud.

4. Vaide esitaja arvamusel „aadressil Uusküla tn 17 paiknevad garaažid olid ehitatud enne 1995 õiguslikul alusel, s.o Eesti NSV täitevkomitee loal. Tegemist on õiguslikul alusel ehitatud ehitistega. Ehitised vastavad ehitise nõuetele, on ohutud, neid võib kasutada

ettenähtud otstarbel.“ Linnavalitsus ei saa nõustada korteriühistu poolt punktis toodud järeldustega, kuna riikliku järelevalve teostaja poolt läbiviidud uuringu käigus ei ole välja ilmunud mitte ühtegi dokumenti, mis tõendaks, et Uusküla tn 17 maa-alal asuvate garaažibokside paigaldamiseks/ehituseks on olemas seaduslik alus. Alates 1995. aastast Uusküla tn 17 maa-alal asuvate garaažibokside omanikud ei kasutanud kordagi Eesti vabariigi seadusandlusega ehitiste omanikele antud võimalust ehitiste ehitamiseks eraldatud maa-ala erastamiseks, ehitiste seadustamiseks ja/või kasutusloa taotlemiseks ja/või kuni 2003. a hooneregistris registreerimiseks. Loetletud võimalused võisid toimuda tingimusel, et bokside ehitamiseks oli ehitiste omanikel dokumentatsioon, mis tõendas nende ehitamise seaduslikku aluste.

Seega, 18.07.2022 vaide esitaja poolt toodud põhjendused Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise 15.09.2021 koostatud ettekirjutus-hoiatuse nr 1-13.2/2404/21 suhtes on õigusvastased ning neid ei saa võtta arvesse selle kehtetuks tunnistamiseks.

3. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 3.1. Haldusmenetluse seaduse § 73 lg 1 kohaselt, kui seadusega ei ole sätestatud teistsugust vaidealluvust, esitatakse vaie haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgani kaudu haldusorganile, kes teostab haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgani üle teenistuslikku järelevalvet.
- 3.2. Haldusmenetluse seaduse § 85 punkti 4 kohaselt vaie sisuliselt lahendades on haldusorganil õigus vaideotsusega jätta vaie rahuldamata.
- 3.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 4 lõike 2 kohaselt amet on aruandekohustuslik Narva Linnavalitsuse ees, kes suunab ja koordineerib tema üle seaduses sätestatud korras teenistuslikku järelevalvet.

4. OTSUS

Jätta 18.07.2022. a kortermaja omanike esindaja - Narva linn, Uusküla tn 17 KÜ poolt esitatud vaie 15.09.2021. a ettekirjutuse-hoiatuse nr 1-13.2/2404/21 kohta kehtetuks tunnistamise nõue rahuldamata.

5. RAKENDUSSÄTTED

- 5.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks vaide esitajale - Narva linn, Uusküla tn 17 korteriühistule.
- 5.2. Korraldus jõustub seadusega ettenähtud korras.
- 5.3. Käesoleva korralduse peale võib esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Katri Raik
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär