

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

23.11.2022 nr 832-k

Kasutusloa andmine (Sepa põik 1)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Ehitisregistri keskkonda laekus kasutusloa taotlus Sepa põik 1 krundile püstitatud erihooldekodu hoonele ning hoonet teenindavatele välisvõrkudele, mh külmaveetorustik, kanalisatsioonitorustik, sademeveekanaliseerimise torustik, sidetrass.

Kasutusloa taotlus, menetlus	03.11.2022. a taotlus nr 2211371/19758, menetlus nr 334124
Ehitisregistri kood, nimetus, kasutamise otstarve	121375784, erihooldekodu, 11319 erihooldekodu
Ehitise asukoht, katastritunnus	Narva linn, Sepa põik 1, 51101:001:0722
Tehtud ehitustööde lühikirjeldus	Erihooldekodu hoone püstitamine. Rajatud on järgmised teatisekohustuslikud välisvõrgud: sademeveekanaliseerimise torustik (ehitisregistri kood 221388452), külmaveetorustik (ehitisregistri kood 221388780), kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 221388783), sidetrass (ehitisregistri kood 221387750). Rajatud on kasutusloa taotluse ja kasutusteate esitamise kohustuseta piirdeaed ning teed.
Ehitise omanik	AS HOOLEKANDETEENUSED (registrikood 10399457)
Ehitisluba, menetlus, korraldus	28.04.2022. a ehitisluba nr 2212271/13099, menetlus nr 294693, Narva Linnavalitsuse 28.04.2022. a korraldus nr 320-k; 08.04.2022. a haldusakt nr 2212994/00893 sidetrassi rajamiseks; 23.09.2022. a tee ehitisluba nr 97
Ehitusloale esitatud ehitusprojekt	Est Estate OÜ projekteerimise peatöövõtja poolt koostatud „Erihooldekodu eluhoone püstitamine“ eelprojekt, digidoc-boks „022022_EP_v03_SepaPõik1.asice“; TiTo Arhitektid OÜ arhitektuurse osa projekteerija poolt koostatud „NARVA LINN, SEPA PÕIK 1 ERIHOOLDEKODU ELUHOONE PÜSTITAMINE“ eelprojekt, digidoc-boks „171121_EP_v02_AR.asice“
Kasutusloale esitatud ehitusprojekt	Est Estate OÜ projekteerimise peatöövõtja poolt koostatud „ERIHOOLDEKODU ELUHOONE TÜÜPPROJEKTI SIDUMINE“ põhiprojekt, digidoc-boks „022022_PP_EK-5-01_v02_Vundamenditaldmikumid.asice“; TiTo Arhitektid OÜ arhitektuurse osa projekteerija poolt koostatud „Erihooldekodu hoone püstitamine“ põhiprojekt, digidoc-boks „171121_PP_v01_AR.asice“
Kasutusloale esitatud muudatusprojekt	TiTo Arhitektid OÜ arhitektuurse osa projekteerija poolt koostatud „NARVA LINN, SEPA PÕIK 1 ERIHOOLDEKODU ELUHOONE PÜSTITAMINE -EHITUSPROJEKTI MUUDATUS“, digidoc-boks „171121M_EP_AR_SepaPõik1_v02.asice“

Kasutusloa menetlusse oli 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.

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, Terviseameti Ida regionaalosakonnale, AS-le HOOLEKANDETEENUSED, AS-le Narva Vesi (registrikood 10369373), OÜ-le VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041) ning Telia Eesti AS-le (registrikood 10234957).

AS HOOLEKANDETEENUSED, Telia Eesti AS, OÜ VKG ELEKTRIVÕRGUD esindajad esitasid oma nõusolekud ehitisregistri keskkonnas. AS Narva Vesi esitas nõusoleku koos tingimusega: „Tuleb üle viia veetorustiku maakraani linna maale 6 kuu jooksul“.

Narva linna peaarhitekt kooskõlastas ehitusloa aluseks olnud ehitusprojekti muudatuse ehitisregistri keskkonnas.

Terviseameti Ida regionaalosakond on loobunud kooskõlastamisest põhjusel: „Juhime tähelepanu, et rahvatervise seaduse § 12 lg 3 kohaselt avalik- ja eraõiguslik juriidiline isik ning füüsiline isik esitab kohaliku omavalitsuse nõudel tervisekaitse riiklikule järelevalveasutusele kooli, lasteasutuse, hoolekandeadutuse, lapsehoiuteenuseid osutava ettevõtte ning ilu- ja isikuteenuseid osutava ettevõtte ehitusprojekti, sealhulgas hooldusjuhendi koopia, ehitise tervisekaitsenõuetele vastavuse kontrollimiseks ja terviseohutuse hinnangu andmiseks. Lisaks hoolekandeadutuste ehitusprojektidele, hindab amet ruumide sobivust tervishoiuteenuse või hoolekandeteenuse osutamiseks tegevusloa menetluse käigus. Kasutusloa menetluses Terviseamet ei osale. Anname teada, et Hoolekandeteenused AS esitas 08.11.2022 taotluse erihoolde teenuse osutamise ruumide vastavuse hindamiseks aadressil Sepa põik, 1 Narva linn. Amet vaatab esitatud taotluse läbi ja väljastab hinnangu hiljemalt 30 kalendripäeva jooksul alates hinnangu taotluse registreerimisest. Erilise vajaduse korral lähtuvalt vastamise keerukusest võib vastamise tähtaega pikendada kuni kahe kuuni. Lähimal ajal ameti inspektor kontrollib objekti vastavust kohapeal“.

Päästeameti Ida päästkeskus kooskõlastas tingimusega: „Esimesel ja teisel korrusel evakuaatsioonisuna märgistused (klepsud) vahetada välja evakuaatsioonivalgustuse või järelehelendavate märgistuse vastu“.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti esindajad esitasid oma nõusolekud tingimustega:

- „Sepa tänava teelõigul tuleb taastada asfaltkate vastavalt kehtiva "Narva linna kaevetööde eeskirja" nõuetele hiljemalt 31.05.2023. a“.
- „Tolli tänava L2 teelõigul tuleb korrastada teeäärne haljasala, mida kasutati autode parkimiseks ehitusperioodi kestel, vastavalt kehtiva "Narva linna kaevetööde eeskirja" nõuetele hiljemalt 31.05.2023“.
- „Kuna erihooldekodu hoone välisvõrgud (vee-, kanalisatsioonitrass ja side) läbivad linnamaad, tuleb seada krundile isiklik kasutusõigus või servituut“.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti esindajad esitasid oma nõusolekud tingimustega:

- „Esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt Sepa tänava poolse paneelaia rajamiseks“.
- „Esitada keevispaneelidest piirdeaia ehitusprojekt, mis vastaks majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja EVS-i 932:2017 „Ehitusprojekt“ nõuetele“.
- „Maasoojustorustike alal on lubatud istutada vaid neid haljastusliike, mille juursüsteem on pinnapealne ja ei riku tehnoajatis“.

07.11.2022. a toimus valminud ehitise ülevaatus. Ehitises olid avastatud puudused, mille kõrvaldamiseks edastati taotlejale vastavad teated ehtisregistri elektroonilise keskkonna kaudu. 21.11.2022. a toimus lõplik ülevaatus. Ehitises ei ole avastatud puudusi. Ehtisregistri keskkonna kaudu on kasutusloa taotlus mitu korda tagastatud ehitusdokumentatsioonis avastatud puuduste kõrvaldamiseks. 21.11.2022. a on taotleja esitanud lõplikult kõrvaldatud puudustega ehitusdokumentatsiooni.

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 294693 käigus otsustaja tegi otsuse kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise kohta (vt Narva Linnavalitsuse 28.04.2022. a korralduse nr 320-k punkti 3.4).

Ehitusluba nr 2212271/13099 on antud kõrvaltingimusega: „EK osa: vastavalt 17.07.2015 Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ §8 (2), EVS-i 932:2017 punktile 7.1, 9.17.1.2 ehitusprojekti koosseisus esitada ehitusgeoloogia uuring“. Kõnealune kõrvaltingimus jäi täitmata. Ehitamist teostava isiku JAAGOR GRUPP OÜ (registrikood 11479000) esindaja esitas järgmise põhjenduse: „Geoloogilise uuringu nõue ei saa olla kohutuseks. 17.07.2015 Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ §8 (2) ütle, et eelprojekti koostamise lähtealuseks, lisaks ehitusseadustiku § 14 lõikes 1 sätestatule, on tellija esitatud lähteülesanne, ehitusuuring ning vajadusel ehitise eskiis või tehnoloogiline projekt või mõlemad. Ehitusseadustiku § 14 sätestab, et vajaduse korral tuleb ehitusprojekti koostamiseks oluliste ehitustehniliste andmete väljaselgitamiseks teha ehitusuuring. § 42 sätestab, et ehitusloa menetlus on pädeval asutusel põhjendatud juhul õigus nõuda ehitusuuringute tegemist või olemasolevate uuringute täpsustamist. Uuringute tulemusi tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel. Narva LV pole uuringu tegemist vajadust põhjendanud. Majandus- ja taristuministri määrusele nr 32 „Ehitusgeoloogilisele uuringule esitatavad nõuded“ § 1 kohaselt on ehitusgeoloogilise uuringu eesmärgiks saada ehitise planeerimiseks, projekteerimiseks ning ehitamiseks vajalikke andmeid pinnasekihtide ning maapõue kohta. Kuna püstitatava hoone piirkonnas on varasemalt teostatud ehitusgeoloogilise uuringud, siis on eelprojekti arvestatud pinnase andmetega maa-ameti geoloogia kaartidelt: - täitepinnas (ehituspraht, tihenened), - täitepinnas (muld, liiv, tihenened), - tolmlüü, kesktihe ja tihe.

EP on välja toodud, et geoloogiline olukord kinnistul määratakse enne vundamentide põhiprojekti tegemist pinnase surfide teel. Surfide tegemisel selgus, et pinnas hoone alla vastab maa-ameti geoloogia andmetele. Rõhutame, et standardid on Eesti Vabariigis soovituslikud, mitte kohustuslikud, juhul kui riik pole õigusaktiga (seaduse või määrusega) mõnd standardi kohustuslikuks teinud. Nimetatud standardi pole riiklikult kohustuslikuks muudetud, mistõttu pole standardit järgimine kohustuslik, vaid soovituslik. Lisaks eelnevale ütleb standard EVS-ile 932:2017 punkt 9.17.1.2, et ehitusprojekti EP osas esitatakse info üldiste alusandmete kohta, millest lähtuti ehitusprojekti osa koostamisel; asjakohasel juhul näiteks ehitusuuring. Rõhutan asjakohasel juhul. Antud hetkel pole asjakohane, kuna vajalik info oli kättesaadav juba maa-ameti geoloogia kaartidelt“.

Ülaltoodud väide „Surfide tegemisel selgus, et pinnas hoone alla vastab maa-ameti geoloogia andmetele“ jäetakse arvesse võtmata, kuni pädevale asutusele ei ole esitatud dokumenti, millega seda tõendatakse.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet otsustas ehitamist teostava isiku esitatud arvamusega mitte arvestada järgmistel põhjustel:

„- ehitusloa kõrvaltingimuste täitmine on kohustuslik, kuna Narva Linnavalitsuse 28.04.2022. a korralduse nr 320-k peale ei olnud esitatud Narva Linnavalitsusele vaiet ning Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale kaebust 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest;

- ehitusloa aluseks olnud ehitusprojekti (sh muudatusprojekti) koostamiseks alusdokumendina oli võetud sh EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“;

- majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 4 lõike 2 kohaselt ehitusprojekti osade koostamisel lähtutakse sh standarditest. Kuna nõue tugineda ehitusprojekti koostamisel sh standarditele, lähtub ehitusseadustiku §-st 13 tulenevast määrusest, siis standardi kasutamine on kohustuslik;

- „Kuna püstitatava hoone piirkonnas on varasemalt teostatud ehitusgeoloogilised uuringud, siis on eelprojekti arvestatud pinnase andmetega maa-ameti geoloogia kaartidelt: - täitepinnas (ehituspraht, tihenemud), - täitepinnas (muld, liiv, tihenemud), - tolmlüü, keskthie ja tihe“ väitega ei saa nõustuda. VIRU GEOLOOGIA OÜ poolt 24.08.2017. a tehtud Sepa tn 22 krundi ehitusgeoloogilise uuringu aruandes on märgitud: muldpinnas, liivsavimoreen ning lubjakivi. Sellega tõendatakse, et maa-ameti geoloogia kaartidel esitatud andmed ei ole täpsed. Lähtuvalt pinnase omadustest ja ehitise konstruktsioonist valitakse vundamendi tüüp. Ehitist kandev pinnasekiht, tegelikud pinnase omadused, põhjavee tingimused jäävad teadmata ehitusgeoloogilise uuringu puudumise tõttu. See takistab pädeval asutusel andmast ühest hinnangut kasutusloa menetluses“.

Ehitise kohta ühese hinnangu andmine on võimalik auditi abil. Eelneva ehitusgeoloogilise uuringuta rajatud vundament nõuab erakorralist auditeerimist ehitise või ehitise osa nõuetele vastavuse (sh vundamendi tüübi valiku õigsuse) hindamiseks. Majandus- ja taristuministri 12.10.2020. a määruse nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord“ § 8 punkti 2 kohaselt ehitise erakorraline audit tehakse ehitise või ehitise osa nõuetele vastavuse hindamiseks. Ehitusseadustiku § 18 lõike 1 kohaselt ehitise auditi eesmärk on tõendada ehitise nõuetele vastavust ning ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamise ohutust või anda ehitise kohta muu hinnang. Ehitusseadustiku § 54 lõike 3 punkti 6 kohaselt kasutusloa kõrvaltingimusena võib eelkõige sätestada auditi tegemise nõude.

Ehitusseadustiku § 55 kohaselt kasutusloa andmisest keeldumise põhjused puuduvad. Muudatusprojekti tehtud muudatused ei sisalda ehitusseadustiku § 46 lõike 1 punktis 2 loetletud ehitusloa kehtetuks tunnistamise põhjuseid. Kuna püstitatud ehitised vastavad ehitistele esitatud nõuetele ja ehitusloale, siis võib kohalik omavalitsus anda kasutusloa Sepa põik 1 krundile püstitatud erihooldekodu hoonele ning hoonet teenindavatele ehitistele koos kõrvaltingimustega.

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. Ehitusseadustiku § 54 lõike 3 punkti 6 kohaselt kasutusloa kõrvaltingimusena võib eelkõige sätestada auditi tegemise nõude.
- 2.4. 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 Sepa põik 1 krundile püstitatud erihooldekodu hoonele ning hoonet teenindavatele ehitistele, mh külmaveetorustik, kanalisatsioonitorustik, sademeveekanalisatsiooni torustik, sidetrass, mis on ehitatud Est Estate OÜ projekteerimise peatöövõtja poolt koostatud „ERIHOOEDEKODU ELUHOONE TÕÜPPROJEKTI SIDUMINE“ põhiprojekti (digidoc-boks „022022_PP_EK-5-01_v02_Vundamenditaldmikum.asice“), TiTo Arhitektid OÜ arhitektuurse osa projekteerija poolt koostatud „Erihooldekodu hoone püstitamine“ põhiprojekti (digidoc-boks „171121_PP_v01_AR.asice“) ning TiTo Arhitektid OÜ poolt koostatud „NARVA LINN, SEPA PÕIK 1 ERIHOOEDEKODU ELUHOONE PÜSTITAMINE -EHITUSPROJEKTI MUUDATUS“ muudatusprojekti alusel (digidoc-boks „171121M_EP_AR_SepaPõik1_v02.asice“).
- 3.2. Kohustada ehitise omanikku täitma kõrvaltingimust: ajavahemikus 01. mai - 31. mai 2023. a teha erakorraline audit ehitise või ehitise osa nõuetele vastavuse hindamiseks ning esitada järeldusotsuse tegemiseks pädevale asutusele. Kui audit on tegemata, pädev asutus võib kasutusloa kehtetuks tunnistada ehitusseadustiku § 57 lõike 2 punktis 2 alusel.
- 3.3. Kohustada ehitise omanikku täitma käesoleva korralduse punktis 1 toodud AS Narva Vesi, Päästeameti Ida päästkeskuse, Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti ning Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kooskõlastamise tingimusi.

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.



Katri Raik
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär