



## KORRALDUS

Narva

11.10.2023 nr 737-k

### Kasutusloa andmine (Pikse tn 10)

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Ehitisregistri keskkonda laekus kasutusloa taotlus nr 2311371/11604 Pikse tn 10 krundile (katastritunnus 51104:002:0122) püstitatud ehr-koodiga 121411189 majandushoone kohta. Riigilõivuseaduse § 331<sup>6</sup> alusel on makstud riigilõiv 500 eurot enne ehitusseadustiku jõustumist ebaseaduslikult ehitatud ehitise ehitisregistrisse kandmise eest.

1994. aastal oli heaks kiidetud Pikse tn 10 üksikelamu ja majandushoone ehitusprojekt, millega on ette nähtud 79,2 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga majandushoone „garaaž-saun“ püstitamine piki Pilve tn 9 krundiga kulgevat piiri ning ilma mingi kauguseta krundipiirist. 2006. aastal oli samale kohale ehitatud 108,5 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga majandushoone ilma saunata. Seega, 1994. a ehitusprojekt ja ehitusluba on kehtetu. Uus ehitusluba, ehitusprojekt ja ehitusdokumendid puuduvad.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 29 lõike 6 kohaselt pärast 2003. aasta 1. jaanuari ehitatud ehitise ohutuse hindamisel võetakse aluseks ehitusprojekt. Ehitusprojekti puudumisel tehakse ehitise ohutuse hindamiseks ehitise audit.

Majandus- ja taristuministri (edaspidi – MTM) 12.10.2020. a määruse nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord“ § 8 punkti 3 kohaselt ehitise erakorraline audit tehakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 28 lõikes 6 või § 29 lõikes 6 toodud ehitusprojekti asendamiseks.

MTM 12.10.2020. a määruse nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord“ § 8 punkti 4 kohaselt ehitise erakorraline audit tehakse ehitusdokumentide asendamiseks, kui ehitusdokumendid on puudulikud määral, mis takistab pädeval asutusel andmast hinnangut kasutusloa menetluses.

Kasutusloa taotlusele on lisatud FIE Olga Medvedjeva poolt koostatud ehitise erakorraline audit nr A239 puuduolevate ehitusdokumentide ja ehitusprojekti asendamiseks ning ehitise nõuetele vastavuse hindamiseks. Auditi punktis „Kokkuvõtlik üldine hinnang ehitisele“ on esitatud: „Majandushoone on ehitatud 2006. aastal. Majandushoone vastab ehitamise ajal kehtinud standardile ja nõuetele, ei ole tuleohhtlik“.

Rang Quality OÜ poolt koostatud Pikse tn 10 ehitiste erakorralise tuleohutusauditi punktis „Eksperdi hinnang ehitisele“ on esitatud: „Pikse tn 10 üksikelamu ja abihooned vastavad olulistele tuleohutusnõuetele. Märkused:

1. Vastavalt heakskiidu saanud projektile (Pilve tn 9 elumaja juurdeehituse ja rekonstrueerimise ning majandushoone püstitamise ehitusprojekt, töö nr 132-2007) Pilve tn 9 majandushoone ja naaberkrundil asuva ehitise vahel ehitatakse tulemüür REI 120. Paikvaatluse hetkel projektiga ettenähtud tulemüür oli väljaehitamata, kuid Pilve tn 9 abihooned on püstitatud. NB! KOV ja Päästeameti teadmiseks ning lahendamiseks.

2. Pilve tn 9 kinnistu välispiiri läheduses paikneb puuriit ehk põlevmaterjal. Põlevmaterjali kaugus Pikse tn 10 abihoonest (aknast ja väravast) on < 4 m. Ohutu kaugus (vähemalt 4 m) ei ole tagatud. NB! KOV ja Päästeameti teadmiseks ning lahendamiseks“.

25.05.2023. a teostas Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti järelevalve osakond Pilve tn 9 kinnistu läbivaatuse riikliku järelevalve teostamise eesmärgil, mille käigus on tuvastatud, et Pilve tn 9 krundile püstitatakse majandushoone piki Pilve tn 9 krundi lõunapoolset piiri ning on juba püstitatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga katusealune nn „puuriit“. Läbivaatuse tulemuste põhjal oli algatatud haldusmenetlus ettekirjutuse tegemiseks (Narva Linnavalitsuse dokumendihaldussüsteemis kiri nr 4.3-6/5927).

Ehitisregistri andmete kohaselt oli 2008. a väljastatud kirjalik nõusolek Pilve tn 9 majandushoone püstitamiseks Pilve tn 9 elumaja juurdeehituse ja rekonstrueerimise ning majandushoone püstitamise ehitusprojekti nr 132-2007 (edaspidi – *Pilve 9 ehitusprojekt*) alusel. Pilve 9 ehitusprojekti kinnitamise hetkel oli juba ehitatud Pikse tn 10 naaberkrundile majandushoone piki Pilve tn 9 krundiga kulgevat piiri. Kõnealune situatsioon on kajastatud Pilve 9 ehitusprojekti asendiplaani. Vastavalt Pilve 9 ehitusprojekti seletuskirja osa

„Tuleohutusabinõud“ kohaselt peab Pilve tn 9 krundile püstitatava majandushoone ja Pikse tn 10 kinnistul olemasoleva majandushoone vahel olema tulemüür.

Pilve tn 9 kinnisasja omanik teatas oma 13.07.2023 kirjas (Narva Linnavalitsuse dokumendihaldussüsteemis kiri nr 4.3-6/5927-2), et „Majandushoone ehitus algas 2015. aastal. Katusealune valmis 2018. aastal. Katusealune on eraldiseisev alla 20 m<sup>2</sup> pindalaga ehitis“.

2008. a väljastatud kirjalik nõusolek Pilve tn 9 majandushoone püstitamiseks loetakse kehtetuks selle aegumise tõttu. Ehitusseaduse § 16 lg 9 kohaselt majandushoone püstitamine pidi olema alustatud kahe aasta jooksul alates väikeehitise püstitamise kirjaliku nõusoleku andmisest. Majandushoone püstitamise oli alustatud 2015. aastal. Seega ehitustööd teostati õigusliku aluseta. 05.10.2023. a tegi Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti järelevalve osakond ettekirjutuse nr 4.3-6/5927-3, mille kohaselt peab Pilve tn 9 omanik esitama ehitusteatise ja ehitusprojekti Pilve tn 9 majandushoone kohta.

Rang Quality OÜ poolt koostatud Pikse tn 10 ehitiste erakorralise tuleohutusauditi punktis „Tule levik naaberehitistele“ on esitatud: „Tule levik Pikse tn 10 abihoonest Pilve tn 9 abihoonele on osaliselt takistatud ehk Pikse tn 10 abihooone naabripoolne välissein vastab EI-M 60 tuletõkkeseina nõuetele ning abihooone puidust katuseosad on väljastpoolt tule eest kaitstud“.

Rang Quality OÜ poolt koostatud Pikse tn 10 ehitiste erakorralise tuleohutusauditi punktis „Eksperti hinnang ehitisele“ on esitatud: „Pikse tn 10 üksikelamu ja abihooone vastavad olulistele tuleohutusnõuetele“.

FIE Olga Medvedjeva poolt koostatud ehitise erakorralise auditi nr A239 punktis „Kokkuvõtlik üldine hinnang ehitisele“ on esitatud: „Majandushoone vastab ehitamise ajal kehtinud standardile ja nõuetele, ei ole tuleohtlik“.

Tuleohutuseksperdi ja ehitise audiitori hinnangule ning Päästeameti Ida päästkeskuse kooskõlastusele tuginedes võib kohalik omavalitsus anda kasutusloa Pikse tn 10 krundile püstitatud majandushoonele.

Ehitusseadustiku § 54 lõike 5 ja 6 alusel olid kaasatud kasutusloa menetlusse kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks erinevad asutused ja isikud: Päästeameti Ida päästkeskus, Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet, Pikse tn 10 kinnisasja omanik, Pilve tn 9 kinnisasja omanik, Pikse tn 8 kinnisasja omanik.

Päästeameti Ida päästkeskus kooskõlastas koos tingimusega: „Kooskõlastus abihoonetele. Tulevikus, kui tehakse sisemised ehitustööd garaažis, siis garaaži seinte ja lagede pinnad peavad tehas klassist B-s1,d0. ning põrandakattena kasutada A2FL-s1-klassi või selleks eesmärgiks eraldi heaks kiidetud ehitusmaterjali“.

Pikse tn 10 kinnisasjaga piirneva Pikse tn 8 kinnisasja omanik ei ole arvamust avaldanud. Ehitusseadustiku § 54 lõike 8 kohaselt, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul kasutusloa eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse kasutusloa eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi kasutusloa eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Pikse tn 10 kinnisasjaga piirneva Pilve tn 9 kinnisasja omanik andis ehitisregistri keskkonna kaudu oma nõusoleku püstitatud majandushoonele koos tingimusega: „Lepiti kokku tingimused, et aadressil: Pikse 10 krundi omanikul puuduvad pretensioonid Pilve 9 krundil asuvale olemasolevale küttepuitkuurile ja tehnikaplokkile“.

Pikse tn 10 omanik esitas järgmise seisukoha Pilve tn 9 omaniku tingimuse kohta (Narva Linnavalitsuse dokumendihaldussüsteemis kiri nr 4.3-1/9552-1): „Pikse tn 10 majandushoone kasutusloa taotluse menetluse nr 388385 raames oli 26.09.2023. a tehtud seisukoha järelepärimine Pilve tn 9 naaberkrundi omaniku poolt avaldatud tingimuse kohta. Vastuseks teatame, et oleme nõus Pilve tn 9 krundi omaniku arvamusega Pilve tn 9 ehitiste ehitusprojekti vastavusse viimise tingimused“.

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti järelevalve osakonna poolt 05.10.2023. a tehtud ettekirjutusest nr 4.3-6/5927-3 tuleneb, et Pilve tn 9 omanik peab esitama ehitusteatise ja ehitusprojekti Pilve tn 9 majandushoone kohta ning viima majandushoone vastavusse ehitusteatise aluseks oleva ehitusprojekti. Ehitusseadustikust ei tulene kohustust esitada pädevale asutusele ehitusteatist ega ehitusprojekti kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga eraldiseiseva katusealuse kohta.

Ehitusseadustiku § 54 lõike 2 kohaselt pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse eelkõige juhul, kui ehitise kasutamise otstarbe muutmiseга võib kaasneda oluline keskkonnamõju ja seda ei ole varem hinnatud. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti KMH vanemspetsialist tegi järelduse, et keskkonnamõju hindamise menetlusi käesolevalt ei kohaldata vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi - KeHJS) § 6 lõikele 2'3, kuna kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ esitatud tegevuste nimistusse ning see üksi ega koostoimes muu tegevusega ei mõjuta Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

Ehitusseadustiku § 55 kohaselt kasutusloa andmisest keeldumise põhjused puuduvad. Auditi järeldusotsusest on võimalik tuvastada üheselt, et ehitise vastab ehitusseadustiku § 11 lõikes 2 ja §-s 12 sätestatud nõuetele. Ehitise on valmis ning ei ole vaja ehitustöödega jätkata. Kuna ehitise vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, siis võib kohalik omavalitsus anda kasutusloa Pikse tn 10 krundile püstitatud eht-koodiga 121411189 majandushoonele.

## **2. ÕIGUSLIKUD ALUSED**

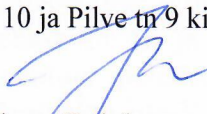
- 2.1. Ehitusseadustiku § 51 lõike 1 kohaselt kasutusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.
- 2.2. Ehitusseadustiku § 54 lõike 1 kohaselt kasutusluba antakse, kui ehitise vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige ehitisele esitatud nõuetele, ja ehitusloale.
- 2.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 9 punkti 2 kohaselt järelevalve osakonna põhiülesandeks on ehitise- 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 Pikse tn 10 krundile püstitatud eht-koodiga 121411189 majandushoonele.
- 3.2. Kohustada ehitise omanikku täitma käesoleva korralduse punktis 1 toodud Päästeameti Ida päästkeskuse kooskõlastamise tingimust.

## **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.
- 4.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha käesolev korraldus teatavaks Pikse tn 10 ja Pilve tn 9 kinnisasja omanikule.

  
Jelena Golubeva  
Linnapea asendaja

  
Üllar Kaljuste  
Linnasekretär