



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.09.2010 nr 938

**Arhitektuuri ja ehituse osakonna
järelevalveteenistuse ehitusjärelevalve
vanemspetsialist Signe Sariku 07.07.2010
ettekirjutuse nr 4 peale esitatud vaide
läbivaatamine**

01.07.2010 teostas arhitektuuri ja ehituse osakonna järelevalveteenistuse ehitusjärelevalve vanemspetsialist Signe Sarik Jalaka 13 kinnistul asuva ehitise välise visuaalse paikvaatluse, mille käigus tuvastati, et omavoliliselt, st ilma registreeritud ehitusprojekti ja ehitusloata on alustatud hoone rekonstrueerimistöödega. Olemas olnud hooneosa (varjualune) oli lammutatud ning selle asemele ehitati uut varjualust (Jalaka 11 kinnistu poolisel küljel). Valmis olid ehitatud varjualuse kandekonstruktsioonid (postid ja sarikad).

Signe Sarik tegi 07.07.2010 Jalaka 13 kinnistu omanikele ettekirjutuse nr 4, milles märgiti, et vastavalt ehitusseaduse § 2 lg 6 p 3 on ehitise rekonstrueerimine ehitamine. EhS § 2 lg 8 kohaselt on ehitise rekonstrueerimine ehitise piirdekstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine. EhS § 12 lg 2 järgi peab ehitamiseks olema ehitusluba. Seega, tuginedes paikvaatlusel kogutud andmetele, on teostatud ehitamist ilma ehitusloata, millega on ehitise omanikud rikkunud ehitusseadust. Ettekirjutusega esitati nõue viivitamatult peatada ehitustegevus Jalaka 13 kinnistul. Ettekirjutuses märgiti, et ehitustegevust võib jätkata peale ehitusloa saamist. Ehitusloa taotlemiseks tuleb tellida ehitusprojekt ja esitada see arhitektuuri ja ehituse osakonnale.

Jalaka 13 omanik esitas 05.08.2010 vaide nimetatud ettekirjutuse tühistamiseks. Vaides märgitakse, et väide, nagu oleks alustatud Jalaka 13 kinnistul asuva ehitise rekonstrueerimistöödega, on meelevaldne ega tugine faktidel. Vaides viidatakse asjaolule, et varjualune (sh kandekonstruktsioonid) on seal olnud püsivalt ja seaduslikult - varjualune on kantud asendiplaanile, ülesmõõtmisprojektile ja inventariseerimisaktile juba aastast 1997. Juunis 2010 tekkis vajadus varjualuse katusekatte vahetamiseks. Samuti asuti uuendama konstruktsioonide värvi. Antud tegevused aga ei ole käsitletavad rekonstrueerimisena ehitusseaduse mõttes, vaid tegu on dekoreerimistöödega, mille jaoks ei ole vajalik ehitusloa olemasolu. Kuivõrd dekoreerimistööde käigus selgus, et tagamaks ohutust oleks õigem vahetada ka mõned konstruktsiooni osad, on vaide esitaja asunud tegutsema selleks, et saada vajalik ehitusluba. Selleks on tellitud rekonstrueerimisprojekt ja konsulteeritud päästeametiga projektile kooskõlastuse saamiseks. Lähtuvalt eeltoodud põhjendustest palub vaide esitaja ettekirjutuse tühistada.

19.08.2010 toimus arhitektuuri ja ehituse osakonnas nõupidamine vaide esitaja ja osakonna esindajate vahel, mille eesmärgiks oli vaide asjaolude selgitamine. Arhitektuuri ja ehituse osakond

on pikendanud vaide läbivaatamise tähtaega kuni 14.09.2010.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et vaie tuleb jätta rahuldamata järgmistel põhjendustel.

Vaidlust ei ole kõnealuse varjualuse rekonstrueerimiseelse tegevuse seaduslikkuses. Ettekirjutus on tehtud seoses varjualuse paikvaatluse hetkel teostatud omavoliliste rekonstrueerimistöödega. Seetõttu ei ole vaide esitaja viide asjaolule, et varjualune on kantud asendiplaanile, ülesmõõtmisprojektile ja inventariseerimisaktile juba aastast 1997, asjakohane. Samuti ei ole asjakohane vaide esitaja viide dekoreerimistöödele (värvi uuendamine jms), mis ei ole käsitletavad ehitusseaduse tähenduses ehitustegevusena, kuna ettekirjutust ei ole tehtud varjualuse osas teostatud dekoreerimistööde pärast. Ehitusjärelevalve vanemspetsialisti Signe Sariku 07.07.2010 tehtud ettekirjutuse nr 4 aluseks oli asjaolu, et ilma registreeritud ehitusprojekti ja ehitusloata oli alustatud hoone rekonstrueerimistöödega. Nagu ettekirjutuses märgitud, on ehitise rekonstrueerimine ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine. Antud juhul seisnevad rekonstrueerimistööd varjualuse (täielikus või osalises) lammutamises ning selle asemele (täielikult või osaliselt) uue varjualuse ehitamises. Paikvaatlusel tuvastati, et valmis on ehitatud varjualuse kandekonstruktsioonid (postid ja sarikad). Ettekirjutuse lisaks oleva paikvaatluse akti juurde kuuluvalt fototabelilt nähtub selgesti, et tegemist on pooleliolevate ehitustöödega, varjualuse ette on muu hulgas ladestatud ehitusmaterjali. Samuti tunnistab ka vaide esitaja, et dekoreerimistööde käigus selgus vajadus vahetada konstruktsiooni osad, seega teostada rekonstrueerimistöid. Ühtlasi on vaide esitaja teadlik asjaolust, et selleks on vajalik tellida ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba.

Käesolevaks ajaks on arhitektuuri ja ehituse osakonnale esitatud vastav ehitusprojekt. Seega on vaide esitaja asunud juba teostatavaid rekonstrueerimistöid seadustama. Haldusakt on õiguspärane, kui see on antud pädeva organi poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele. Seega ei muuda rekonstrueeritava hoone suhtes juba teostatud ehitustööde tagantjärele seadustamine õigusvastaseks ettekirjutust ja selle nõuet peatada viivitamatult ehitustegevus, sest ettekirjutuse tegemise ajal teostati nimetatud hoone suhtes rekonstrueerimistöid ilma rekonstrueerimisprojekti ja ehitusloata. Ehitustöid ei ole lubatud jätkata kuni ehitusloa väljastamiseni.

Linnavalitsus märgib ühtlasi selgituseks, et juhul kui ehitustegevus on peatatud kuni ehitusloa saamiseni ning vaide esitaja täidab ettekirjutuse nõuet, haldussundi (sunniraha) vaide esitaja suhtes ei rakendata.

Lähtuvalt eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2 ning haldusmenetluse seaduse § 85 p 4, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Jätta Jalaka 13 kinnistu omaniku vaie arhitektuuri ja ehituse osakonna järelevalveteenistuse ehitusjärelevalve vanemspetsialist Signe Sariku 07.07.2010 ettekirjutuse nr 4 tühistamiseks rahuldamata.
2. Korraldus jõustub vaide esitanud Jalaka 13 kinnistu omanikule teatavastegemisest.
3. Kui isik leiab, et tema õigusi on käesolevas vaidmenetluses rikutud, võib käesoleva korralduse peale esitada kaebuse Tartu Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates käesoleva korralduse teatavastegemisest.

4. Vaide rahuldamata jätmisel võib esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Urmas Kruuse
Linnapea



Jüri Mölder
Linnasekretär