



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.09.2011 nr 1017

Arhitektuuri ja ehituse osakonna 03.08.2011 ettekirjutuse nr 23 peale esitatud vaide läbivaatamine

L. Puusepa tn 11 elamu korteri 2 omaniku esindaja advokaat Marko Paabumets esitas 01.09.2011 vaide 1) Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna 03.08.2011 ettekirjutuse nr 23 kehtetuks tunnistamiseks ja 2) arhitektuuri ja ehituse osakonna kohustamiseks uuesti otsustama L. Puusepa 11 Tartus viivitatamata meetmete nõuded kahjude tekkimise ärahoidmiseks vastavalt eksperthinnangus toodud meetmetele.

Vaidlustatud ettekirjutusega tuvastas arhitektuuri ja ehituse osakonna järelevalveteenistuse ehitusjärelevalve vanemspetsialist Rein Rikas, tuginedes 1. augustil 2011. a osakonnale esitatud OÜ Ehitusseire poolt koostatud eksperthinnangus väljatoodud ohtlikele puudustele, et omavoliliselt, st ilma registreeritud ehitusprojekti ning ehitusloa ja kirjaliku nõusolekuta on L. Puusepa 11 korteriomandite omanikud korterelamut rekonstrueerinud ja muutnud selle tehnosüsteeme. Teatud ehitustööde tulemusel on ehitis osaliselt muutunud ohtlikuks inimese elule, tervisele või varale. Õigusrikkumiste kõrvaldamiseks esitas Rein Rikas Puusepa 11 kinnistu omanikele järgmised nõuded: a) viivitatamata toetada korteris nr 2 kandva vaheseina konstruktsioonis vahetult vahelaetastiku all paiknev vööpalk; b) viivitatamata toetada korteri nr 4 ja pööningu vaheline vahelagi ning korteri nr 4 otsasein; c) viivitatamata peatada korteri nr 4 kohal oleva pööningu osa kasutamine ja lisakoormamine.

Vaide esitaja esindaja leiab, et ettekirjutuse tegija on lähtunud ettekirjutuse tegemisel eksperthinnangust, kohustanud ettekirjutuse subjekte täitma nõudeid, mis tulenevad eksperthinnangust, kuid samas on ettekirjutuse andja jätnud põhjendamatult viivitatamatust abinõudest välja eksperthinnangus märgitud ahju lammutamise. Kuivõrd ahi on endiselt ohu allikaks korteri 2 elanikele, on selline esmase viivitamata meetme väljajätmine ettekirjutusest, kui seda on nõudnud ka ekspert, õigusvastane ja endiselt elanikele ohuallikas elule, tervisele ja varale. HMS § 56 lõigete 1-3 kohaselt peab kirjalik haldusakt ja soodustava haldusakti andmisest keeldumine olema kirjalikult põhjendatud. Haldusakti põhjenduses tuleb märkida haldusakti andmise faktiline ja õiguslik alus. Kaalutlusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses tuleb märkida kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud. Seega peavad haldusakti motiveeringus olema ära näidatud asjaolud, mis toovad kaasa akti aluseks oleva õigusnormi kohaldamise. Oluline on faktilise ja õigusliku motivatsiooni omavaheline loogiline sidumine. Ettekirjutuses nr 23 puudub kirjalik põhjendus ja motiivid, miks ei peaks eksperti poolt märgitud ahju korteris nr 4 mitte lammutama, kui haldusakti andmise faktiline alus ehk kirjeldus

tegeliku elu asjaoludest, mis tingisid haldusakti andmise just käesoleva vaide alapunktis 1.4 viidatud tingimustel. Vaide esitaja on seisukohal, et motiveeringu puudumine on mõjutanud asja otsustamist.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et esitatud vaie ei ole põhjendatud ning tuleb jätta rahuldamata järgmistel põhjendustel:

Vaide esitaja esindaja ei leia, et vaidlusaluses ettekirjutuses sisalduv rikuks tema esindatava subjektiivseid õigusi, kuid on seisukohal, et tema esindatava subjektiivseid õigusi rikub korteris nr 4 (asetseb korteri nr 2 kohal) omavoliliselt ehitatud ahju viivitamatu lammutamise nõude esitamata jätmine. See tähendab, vaide esitaja esindaja on seisukohal, et arhitektuuri ja ehituse osakond oleks pidanud ettekirjutuses lisaks juba selles sisalduvale esitama nõude ka korteris nr 4 omavoliliselt ehitatud ahju viivitamatuks lammutamiseks, kuna vastavalt eksperthinnangule, millele tuginedes on ettekirjutus tehtud, on selle ahju tõttu ahjuga koormatud korterite nr 2 ja 4 vahel asetsev tala ohtlikult koormatud ning ahi tuleks koheselt lammutada.

Linnavalitsus märgib, et vastavalt haldusmenetluse seadusele taotletakse haldusakti kehtetuks tunnistamist, kui vaide esitaja arvates on haldusaktiga rikutud tema subjektiivseid õigusi. Antud juhul ei ole vaide esitaja esindaja arvates haldusaktiga (selles sisalduvaga) rikutud tema esindatava subjektiivseid õigusi ning seetõttu ei võimalda ettekirjutuse kehtetuks tunnistamine saavutada vaide esitaja taotletavat eesmärki - ahju lammutamise nõude seadmist ettekirjutuses. Sellest tulenevalt on linnavalitsuse hinnangul vaides ettekirjutuse kehtetuks tunnistamise nõue põhjendamatu ning linnavalitsus jätab seetõttu selles osas vaide rahuldamata.

Linnavalitsus analüüsib järgnevalt, kas kõnealuse ahju viivitamatu lammutamise nõude esitamine Puusepa 11 kinnistu omanikele oli 03.08.2011 ettekirjutuse tegemise ajal või võiks käesoleval ajal olla põhjendatud.

Siinjuures tuleb arvestada, et olukorras, kus ehitise või selle osa on muutunud ohtlikuks inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale, tehakse vastavalt ehitusseadusele kahte liiki ehitusjärelvalve ettekirjutusi: a) selliseid ettekirjutusi, millega kohustatakse ettekirjutuse adressaate tegema viivitamatuid toiminguid kujunenud ohu likvideerimiseks; b) selliseid ettekirjutusi, millega kohustatakse ettekirjutuse adressaate ehitise või selle osa kas viima vastavusse ehitisele esitatavate nõuetega või lammutama. Sõltuvalt ettekirjutuse tegemise viivitamatusest rakendatakse ettekirjutuse tegemisele erinevaid menetlusreegleid. Nende ettekirjutuste puhul, millega kohustatakse ettekirjutuse adressaate tegema viivitamatuid toiminguid ohu likvideerimiseks, viiakse haldusmenetlus läbi menetlusosalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata, kuna viivitusest tuleneda võiva kahju ärahoidmiseks on vaja viivitamatult tegutseda.

Vaidlusaluse ettekirjutusega nr 23 kohustati Puusepa 11 kinnistu omanikke tegema viivitamatuid toiminguid kujunenud ohu likvideerimiseks, st ettekirjutuse kohaselt tuleb viivitamatult toetada korteris nr 2 kandva vaheseina konstruktsioonis vahetult vahelaetastiku all paiknev vööpalk, viivitamatult toetada korteri nr 4 ja pööningu vaheline vahelagi ning korteri nr 4 otsasein, samuti viivitamatult peatada korteri nr 4 kohal oleva pööningu osa kasutamine ja lisakoormamine. Vaidlusalune ettekirjutus nr 23 ei olnud ettekirjutus ehitise või selle osa lammutamiseks või nõuetega vastavusse viimiseks. Lähtuvalt Riigikohtu väljakujunenud praktikast tehakse ehitise või selle osa lammutamiseks ettekirjutusi *ultima ratio* põhimõttel, see eeldab, et ettekirjutuse adressaatidele on menetluse käigus tagatud ärakuulamisõigus ning on kindlaks tehtud lisaks formaalsele õigusvastasusele ka ehitise või selle osa materiaalne õigusvastasus.

Seega, kuigi eksperthinnangus on asutud seisukohale, et kõnealune ahi tuleks koheselt lammutada, tuleb arhitektuuri ja ehituse osakonnal järgida ettekirjutuste tegemisel haldusmenetluse reegleid ja Riigikohtu praktikat ning seetõttu ahju lammutamise nõude esitamine ettekirjutuses nr 23 sisalduvate nõuete kõrval ei oleks, arvestades asjaolu, et tegemist oli esmase ettekirjutusega viivitamatute toimingute teostamiseks ning menetlusosalistele ei tagatud selle ettekirjutuse tegemisel ära kuulumisõigust ega tehtud selle ettekirjutuse tegemise ajaks veel lõplikult kindlaks ahju materiaalsel õigusvastasust, olnud põhjendatud.

Arvestada tuleb seda, et arhitektuuri ja ehituse osakond ei ole kõnealuse ahju poolt põhjustatud ehitise ohtlikkuse küsimust jätnud käsitlemata, vaid on vaidlusaluses ettekirjutuses nr 23 esitanud muu hulgas nõude viivitamatult ajutiselt toetada korteris nr 2 kandva vaheseina konstruktsioonis vahetult vahelaetalastiku all paiknev vööpalk, mis on korteris nr 4 omavolilise ahju ehitamise tõttu ülekoormatud.

Arhitektuuri ja ehituse osakonna järelevalveteenistuse ehitusjärelevalve vanemspetsialist Rein Rikas on teinud kinnistu omanikele 31.08.2011 täiendava ettekirjutuse nr 29, millega kohustas kinnistu omanikke tellima L. Puusepa 11 korterelamus teostatud kõikide omavoliliste ehitustööde seadustamiseks või nende ümberehitamiseks ning olemasoleva kandekonstruktsiooni (korteris nr 2 kandva vaheseina konstruktsioonis vahetult vahelaetalastiku all paikneva vööpalgi) püsivalt tugevdamiseks ehitusprojekti ning taotlema ehitusloa.

Kõnealuses korteris nr 4 omavoliliselt ehitatud ahju säilitamine olemasolevas asukohas ei ole välistatud, st ei ole materiaalselt õigusvastane, kui ehitusprojekti määratakse kindlaks selle ahju asukoht ja koormuse jaotamine ning täpsemad ja püsivad toetuslahendused, kui ehitusprojekti kavandatakse ei riku naabrite subjektiivseid õigusi ning vastavalt ehitusprojektile ja taotletavale ehitusloale viiakse läbi vastavad ehitustööd. Seetõttu ei pea linnavalitsus käesoleval hetkel vajalikuks ega otstarbekaks teha lammutamisetekirjutust.

Eeltoodud arvestades ei ole arhitektuuri ja ehituse osakonna 03.08.2011 ettekirjutuse nr 23 kehtetuks tunnistamine ja arhitektuuri ja ehituse osakonna kohustamine uuesti otsustama L. Puusepa 11 viivitamatute meetmete nõuded kahjude tekkimise ärahoidmiseks vastavalt eksperthinnangus toodud meetmetele põhjendatud.

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 L. Puusepa tn 11 elamu korteri 2 omaniku esindaja advokaat Marko Paabumetsa vaie arhitektuuri ja ehituse osakonna 03.08.2011 ettekirjutuse nr 23 kehtetuks tunnistamiseks ja arhitektuuri ja ehituse osakonna kohustamiseks uuesti otsustama L. Puusepa 11 viivitamatute meetmete nõuded kahjude tekkimise ärahoidmiseks vastavalt eksperthinnangus toodud meetmetele rahuldamata.

2. Vaideotsus jõustub vaide esitajale teatavastegemisest.

3. Kui isik leiab, et tema õigusi on käesolevas haldusmenetluses 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 korralduse teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Kruuse
Linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
Linnasekretär