



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

28.12.2011 nr 1418

#### **Kasutusloa väljastamine**

29. novembril 2011 esitas Raatuse tn 86 korteriomandite nr 1, 2, M15 ja M16 omanik OÜ Tesmasan Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (edaspidi osakond) kasutusloa taotluse.

Kasutusloa taotlusega soovitakse muuta hetkel mitteiluruumi nr M16 koosseisu kuuluva ruumi (mis moodustab korteriomandi nr 2) ja mitteiluruumi nr M15 (mis moodustab korteriomandi nr M15) kasutamise otstarvet ilu- ja isikuteenust osutava ettevõtte hooneks, nagu näiteks juuksuritöökoda, solaarium ja saun. Korteriomandite nr 1 ja M16 (mis moodustavad mitteiluruumi nr M16) ruumide kasutamise otstarvet muuta ei soovita. Samuti soovitakse esitatud taotlusega ka kasutusloa mitteiluruumides nr M15 ja M16 osaliselt muudetud tehnosüsteemi osadele (küttesüsteem).

Vastavalt ehitusseaduse (edaspidi EhS) § 33 lg 8 peab kasutusloa taotluse esitama korteriomani korteriomani häälteenamuse otsuse alusel. Raatuse tn 86 on moodustatud 16 korteriomandit. Kuna kasutusloa taotluse esitas OÜ Tesmasan, kellele kuulub 4 korteriomandit, siis puudus kasutusloa taotlemiseks vajalik korteriomani häälteenamus.

30. novembril 2011 saatis osakond Raatuse tn 86 kõigile korteriomandi omanikele kirja, millega teavitati kasutusloa taotlemisest ning anti korteriomanikele võimalus tutvuda kasutusloa taotlusega koos esitatud mõõdistusprojektiga. Osakond palus esitada korteriomani nõusolekud või põhjendatud vastuväited kasutusloa väljastamiseks Raatuse tn 86 ruumide kasutamise otstarbe muutmiseks ilu- ja isikuteenust osutava ettevõtte ruumideks, nagu näiteks juuksuritöökoda, solaarium ja saun ning paigaldatud õhksoojuspumpadele. Oma kirjalikud nõusolekud või vastuargumendid paluti esitada hiljemalt 07. detsembriks 2011.

08. detsembril 2011 laekus Raatuse tn 86 korteriomandite nr nr 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 omanike ja korteriomandite nr 3, 5 ja 14 kaasomanike poolt allkirjastatud kiri. Kirjas on välja toodud kolm küsimust/vastuväidet:

1. Korteriomandi nr 2 ruumides tegutsevat ilusalongi peab K & S SALONG OÜ. Ettevõtte reklaamib avalikes allikates jätkuvalt enda juurde sissepääsu läbi elanikele mõeldud ukse ja koridori. Avalikest allikatest ja tegelikult elust ei paista, et K & S Salongi kliente või koostööpartnereid juhatakse sisse maja äripindadele ehitatud ja korteriomandit nr M15 läbivast uksest. Mis annab linnavalitsuse arvates alust arvata, et kliente ja koostööpartnereid soovitakse vastu võtta siiski äripindadele mõeldud tänavapoolsest uksest?

2. Esimese korruse äripindade automaatne tulekahjusignalisatsioon ei tööta korrektselt, sest lülitab alatasa välja ülejäänud maja sundventilatsiooni. Soovitakse probleemile lahendust ning äripindade

omaniku poolt automaatse teavitussüsteemi paigaldamist, et väljalülitumisel toimuks ventilatsiooni sisselülitamine OÜ Tesmasani poolt.

3. Äripindadele paigaldatud ebaseaduslike õhksoojuspumpade kooskõlastamiseks ei ole võimalik nii kiiresti anda nõusolekut või keelduda nõusoleku andmisest selles küsimuses. Kirjas tehakse ettepanek see punkt lahutada ruumide kasutamise otstarbe muutmisega seotud kasutusloa taotlemisest ning anda selles osas kaasomanikele täiendav tähtaeg vastamiseks (50 päeva).

Eelmisele kirjale lisaks esitas oma kaaskirja korteriomandi nr 8 omanik Jaak Lepik, kus ta teatab, et enne täiendavate küsimustele vastuste saamist ja lahenduste leidmist ei saa kasutusloa taotlusele heakskiitu anda. Antud kaaskirjaga esitati kaks küsimust.

1. Tesmasan OÜ-l on kinnisturegistri järgi majas Raatuse tn 86 neli pinda: korteriomandid 1, 2, M15 ja M16. Ehitisregistri (edaspidi EHR) järgi eksisteerib ehitises Raatuse tn 86 äripindadena vaid kaks pinda - M15 ja M16. Palun selgitage, kas EHRi ja kinnistusregistri andmed peavad ühtima?

2. Kasutusloa taotluses nimetab taotleja pindasid M2 (ilu- ja isikuteenuste äri); M15 (ilusalong) ja M16 (perearstikeskus). Kõigi nende puhul tuleb taotluses täita olulised tehnilised andmed, sh kogupind, lahuspind, köetav pind. Kui võrrelda kasutusloa taotluses neid andmeid ja EHRi andmeid, siis need ei klapi kohe kuidagi. EHR-s olev pind M15 paistab taotluses olevat "kaheks lööduna" ja esitatud pindadena M2 ja M15. EHR-s mitteeksisteerivale pinnale M2 ei saa kasutusluba taotleda. Luba saab taotleda nende muutmist EHR-s olevatele pindadele ehk pindadele tähisega M15 ja M16.

Tartu Linnavalitsus peab võimalikuks väljastada kasutusluba Raatuse tn 86 ehitise kasutamise otstarbe osaliseks muutmiseks ning muudetud tehnosüsteemidele järgmistel kaalutlustel.

1) Kaasomanike poolt esitatud juurdepääsuga seotud küsimuse kohta teatame, et Sotsiaalministri 20. detsembri 2000. a määruse nr 86 "Tervisekaitseõuded ilu- ja isikuteenuste osutamisele" § 2 lg 3 kohaselt võib ilu- ja isikuteenust osutatav ettevõtte asuda teenuse osutamiseks ette nähtud eraldi hoones, üldkasutatavas hoones või elamus. Ilu- ja isikuteenuseid võib elamutes osutada, kui sissepääs teenuse osutamise ruumidesse on elamu sissepääsust eraldi. Ühine sissepääs on lubatud kõigi korteriomaniike või korteriühistu üldkoosoleku kirjalikul nõusolekul. Mõõdistusprojekti kohaselt on ilu- ja isikuteenust osutavatesse ruumidesse klientidele eraldi sissepääs. Eelpool nimetatud määruses sätestatud nõuete täitmise üle teostab riiklikku järelevalvet Terviseamet. Terviseameti Lõuna talitus on 20.10.2010 kirjaga nr 12.4-1/903-1 ja 23.11.2011 kirjaga nr 12.5-1.2.410/10538 teatanud, et K & S Salong (registrikood 11994417) ja Lady Salon OÜ (registrikood 11500603) teenindusruumid iluteenuste osutamiseks aadressil Raatuse tn 86, Tartu on vastavuses sotsiaalministri 20.12.2000 määrusega nr 86 "Tervisekaitseõuded ilu- ja isikuteenuste osutamisele" esitatud nõuetega. Ruumidele, millega käesoleval hetkel kasutusluba väljastatakse, on eraldi juurdepääs maja eest olevast välisuksest olemas. Et käsitleda kõnealuseid kahte korteriomandit nr 2 ja M15 hõlmavaid ruume ühtse mitteiluruumina, tuuakse varasem mitteiluruumi nr M16 koosseisu kuulunud ruum mitteiluruumi nr M15 koosseisu (vt selgitust allpool).

2) Kaasomanike poolt automaatse tulekahjusignalisatsiooniga seoses esitatud vastuväite osas rõhutame, et olemasoleva hoone tehnosüsteemide korrashoid tuleb lahendada korteriühistu siseselt. Äripinnad on üle vaadanud ja tuleohutusnõuetele vastavaks tunnistanud ka Lõuna-Eesti Päästkeskus. Seega eelpoolnimetatud asjaolu ei puutu käesolevas kasutusloa väljastamise menetluses asjasse ning linnavalitsus jätab selle tähelepanuta.

3) Kaasomanike poolt tehtud ettepaneku osas, jätta ebaseaduslike õhksoojuspumpade punkt kasutusloa taotlemise menetlusest välja ning anda selles osas kaasomanikele täiendav tähtaeg

vastamiseks, märgime, et omavolilised õhksoojuspumbad on paigaldatud aastaid tagasi ning kaasomanikud ei ole selle aja jooksul linnavalitsuse poole nende paigaldamisega seoses pöördunud. Omavoliliselt paigaldatud õhksoojuspumbad avastasid osakonna ehitusjärelvalvetöötajad ehitusjärelvalve teostamise käigus, misjärel algatati äriruumide omaniku suhtes menetlus ettekirjutuse tegemiseks. Menetluse käigus, 19. septembril 2011, esitati osakonnale kasutusloa taotlus, millega muuhulgas sooviti seadustada õhksoojuspumbad. Osakond saatis 21. septembril 2011 kõigi Raatuse tn 86 kaasomanikele kasutusloa taotlemise kohta kirja, kus paluti anda oma nõusolek või kirjalikud vastuargumendid hiljemalt 28. septembriks 2011. Antud tähtjaks ei esitatud vastuargumente õhksoojuspumpade kohta. Arvestades asjaolu, et linnavalitsusele ei ole õhksoojuspumpade kasutamise ajal kaasomanikelt kaebusi laekunud, kaasomanikel on olnud piisavalt aega kujundada oma seisukoht seoses paigaldatud õhksoojuspumpadega ning 08. detsembri 2011 kirjas ei ole esitatud põhjendatud vastuargumente tehnosüsteemide (küttesüsteemid) muutmisele tuleb jätta ettepanek täiendava tähtaja andmiseks rahuldamata.

Järgnevalt selgitame Jaak Lepiku poolt tõstatatud EHRi ja kinnistusraamatu andmetega seonduvat. Olemasolev mitteiluruum nr M16 hõlmab endas EHRi kohaselt kolme korteriomandit nr 1, 2 ja M16 ning mitteiluruum nr M15 ühte korteriomandit nr M15. Kasutusloa taotlusega sooviti moodustada mitteiluruumi nr M16 koosseisu kuuluvast korteriomandit nr 2 hõlmavast ruumist mitteiluruum nr M2 ning muuta kasutamise otstarvet olemasolevas mitteiluruumis nr M15. Osakonnas vaadati esitatud andmed üle ning leiti, et uut mitteiluruumi nr M2 pole võimalik luua, kuna selle mitteiluruumi klientide ligipääs on läbi olemasoleva mitteiluruumi nr M15 ruumide. Arvestades ruumide loogilist paiknemist ning omavahelist ühendatust jääb Raatuse tn 86 korterelamu-ärihoonesse endiselt kaks mitteiluruumi (M15 ja M16), kuid muutuvad mitteiluruumide nr M15 ja M16 kogupinnad (mitteiluruumi nr M16 kogupind väheneb 48,8 m<sup>2</sup> ning mitteiluruum nr M15 suureneb 48,8 m<sup>2</sup> võrra). Seega mitteiluruum nr M15 hakkab hõlmama olemasolevate korteriomandeid nr 2 ja M15 ning mitteiluruum nr M16 hõlmab olemasolevaid korteriomandeid nr 1 ja M16.

Asjaolu, et 4 korteriomandit moodustavad hetkel EHRi kohaselt 2 mitteiluruumi, on ilmselt põhjendatav asjaoluga, et Raatuse tn 86 korteriomandid kinnistati (kanti kinnistusraamatusse) enne hoonete kasutusloa väljastamist. Vastavalt korteriomandiseaduse § 5 lg 3 p 1 tuleb korteriomandite registriosade avamiseks kinnistamisavalduses märkida korteriomandite reaalosade ja kaasomandi mõtteliste osade suurused. Kinnistamisavaldusele lisatakse riikliku hooneregistri pidaja või ehitusloa või kasutusloa andnud ametiasutuse väljastatud koopia korteriomanditeks jagatava hoone plaanist või ehitatava hoone projektist, millel on piiritletud ja korterinumbriga tähistatud iga korteriomandi reaalosaks olevad ruumid.

Kasutusloa taotlemisel tuleb esitada ehitise olulised tehnilised andmed ning vajadusel korteri ja/või mitteiluruumi olulised tehnilised andmed. Need andmed peavad ühtima ehitus- või mõõdistusprojekti andmetega. Esitatud andmed kontrollib osakond üle. Kasutusloa taotlemisel esitatud ja kasutusloa väljastamise aluseks olevad andmed kantakse EHRi.

Erinevates registrites olevad andmed peavad vastama tõele. Registriandmete muutmise aluseks on omaniku avaldus ja/või vastav dokument, millest andmete muutmise vajadus tuleneb. Ka käesoleva kasutusloa väljastamisega muudetakse EHR-s kehtivaid andmeid. Linnavalitsuse pädevusse ei kuulu kinnistusraamatu andmete muutmine.

Alal on kehtestatud Raatuse 86, 88 kruntide ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga on

esimese korruse tasandile planeeritud äripinnad ning üheks ehitise kasutamise otstarbeks on lubatud muuhulgas ka teenindushoone. Seega äripindade kavandatav kasutamise otstarbe muutmine ilu- ja isikuteenust osutava ettevõtte hooneks, nagu näiteks juuksuritöökoda, solaarium ja saun, vastab kehtestatud detailplaneeringule.

Vastavalt ehitusseaduse § 32 lg 1 on ehitise kasutusluba kohaliku omavalitsuse või riigi nõusolek, et valminud ehitise või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele. Kasutusluba väljastatakse, kui ehitisele vastab õigusaktidega ettenähtud nõuetele. Kasutusluba väljastatakse pärast ehitise ülevaatust ja nõuetele vastavaks tunnistamist. 08. detsembril 2011 valminud ehitise ülevaatuse aktiga on tuvastatud vastavus taotletud kasutusotstarbeks ettenähtud ehitisele kehtestatud nõuetele, ehituseeskirjadele ja -normidele, sealhulgas tervisekaitse ja tuleohutuse nõuetele ning tehtud ettepanek Raatuse tn 86 mitteiluruumile nr M15 (korteriomandid nr 2 ja M15) kasutusloa väljastamiseks kasutamise otstarbega ilu- ja isikuteenust osutava ettevõtte hoone, nagu näiteks juuksuritöökoda, solaarium ja saun. Kasutusloa saamiseks vajalikud dokumendid on kooskõlastatud Lõuna-Eesti Päästkeskuse ja Terviseameti Lõuna talituse poolt. Kasutusloa väljastamisest keeldumise aluseid ei esine.

Linnavalitsus leiab, et olemasolevate äriruumide osaline kasutamise otstarbe muutmine ei riku kaasomanike õigusi ning võrreldes olemasolevate ruumide kasutamise otstarvetega ei too kaasa oluliselt teistsuguseid mõjutusi.

Arvestades taotlejale kuuluvat omandi vaba kasutamise õigust (sealhulgas õigust võtta ehitise ettevõtlusvabaduse teostamiseks osaliselt kasutusele ilu- ja isikuteenust osutavate ruumidena), samuti teiste korteriomaniike seaduslikke õigusi ja vabadusi, asjaolu, et kavandatav muudatus ei tohiks teiste korteriomaniike jaoks ülemääraseid mõjusid kaasa tuua, samuti asjaolu, et ei esine kasutusloa väljastamisest keeldumise aluseid vastavalt ehitusseadusele, on Tartu Linnavalitsus seisukohal, et kasutusluba Raatuse tn 86 korterelamu-ärihoone kasutamise otstarbe osaliseks muutmiseks tuleb väljastada.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, ehitusseaduse § 33 ning Tartu linna ehitismääruse § 32 lg 4, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal väljastada omaniku taotluse alusel ehitise kasutusluba Raatuse tn 86 korterelamu-ärihoone mitteiluruumile nr M15, seoses kasutamise otstarbe muutmise ja isikuteenust osutava ettevõtte hooneks, nagu näiteks juuksuritöökoda, solaarium ja saun ning mitteiluruumides nr M15 ja M16 osaliselt muudetud tehnosüsteemidele.

2. Korraldus jõustub punktis 1 nimetatud ehitise omanikele teatavastegemisest.

3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Kruise  
Linnapea

Jüri Mölder  
Linnasekretär