



PÕLTSAMAA VALLAVALITSUS

OÜ Eesti Kinnisvarakapital
info@eestikinnisvarakapital.ee

09.06.2021 nr 7-5/2021/882-1

ETTEKIRJUTUS

Ettekirjutuse koostamise aeg ja koht: 9.06.2021, Põltsamaa linnas

Ettekirjutuse teinud isik: Põltsamaa Vallavalitsuse järelevalvespetsialist Kaja Kesküla

Isik, kellele ettekirjutus tehakse: **OÜ Eesti Kinnisvarakapital (registrikood 14536939)** juhatause liige Taivo Saks, aadressil Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Vana-Viru tn 4, 10111, elektronposti aadress info@eestikinnisvarakapital.ee).

Korralduseseaduse (edaspidi KorS) § 28 lg 1, Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 130 lg 2 punktide 2,4 alusel ning hinnanud haldusmenetluse käigus kogutud tõendeid ja välja selgitatud asjaolusid, teen täitmiseks **ettekirjutuse** mis tuleb täita määratud tähtjaks:

1. Viivitamatult esitada kasutusloa taotlus ja sellega seonduvad nõuetekohased dokumendid kohaliku omavalitsuse üksusele kasutusloa saamiseks aktiivses kasutuses olevale korterelamule aadressiga Põltsamaa vald, Põltsamaa linn. Lembitu tn 5.

2. Täitmise tähtaeg: ettekirjutuse sisus nimetatud nõuete vabatahtliku täitmise tähtaeg on **1.september 2021.a.**

Ja sunniraha hoiatuse:

Eelpoolnimetatud ettekirjutuse täitmata jätmise korral rakendatakse OÜ Eesti Kinnisvarakapital (registrikood 14536939) suhtes sunniraha vastavalt KorS § 23 lg 4, § 28 ja EhS § 133 asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras ning sunniraha suurus on **30 000** eurot, mille tasumise tähtaeg on 3 päeva pärast ettekirjutuse vabatahtliku täitmise tähtaja lõppemist.

Vastavalt EhS § 133 ettekirjutuse täitmata jätmise korral võib korraldusorgan rakendada sunnivahendit asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. Kohustuse täitmisele sundimiseks on sunniraha ülemmäär füüsilisele isikule 6400 ja juriidilisele isikule 64 000 eurot.

Kui ettekirjutust tähtaegselt ei täideta, siis pärast ettekirjutuse tähtaja lõppemist sunniraha vabatahtlikult kanda üle Põltsamaa Vallavalitsuse arvelduskontole IBAN: EE171010152000462007 (AS SEB Pank).

Sunniraha tasumine ei võta adressaadilt kohustust ettekirjutus täita ning täitmata kohustuste eest võib sunniraha rakendada korduvalt.

Vabatahtlikult tähtjaks sunniraha tasumata jätmise puhul nõutakse sunniraha sisse asendustäitmise ja sunniraha seaduse § 15 lg 1 kohaselt täitemenetluse seadustikus sätestatud korras nagu kohtuotsusest tulenev rahaline nõue. Seega lisandub sunnirahale selle vabatahtliku tähtaegse mittetasumise korral kohtutäituri tasu.

Juhul kui haldusakti adressaat leiab, et haldusaktiga või haldusmenetluse käigus on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi, on tal õigus esitada vaie Põltsamaa Vallavalitsusele (Lossi tn 9, Põltsamaa linn 48104) või kaebus Tartu Halduskohtu Tartu kohtumajja (Kalevi 1, 51010 Tartu, tmktartu.menetlus@kohus.ee) 30 päeva jooksul arvates päevast, millal vaide või kaebuse esitaja vaidlustatavast haldusaktist teada sai või oleks pidanud teada saama.

Ettekirjutuse täitmisest palume informeerida meid kirjalikult postiaadressil Põltsamaa Vallavalitsus, Lossi tn 9, 48104 Põltsamaa linn või digitaalselt allkirjastatud dokumendina e-posti aadressile info@poltsamaa.ee.

I Ettekirjutuse aluseks olevad õiguslikud ja faktilised asjaolud:

Ehitis, ehitamine, ehitise kasutamine ja ehitamisega seonduv muu tegevus peab olema ohutu ning see on ohutu, kui ei põhjustata ohtu inimesele, varale või keskkonnale. Ehitis peab kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olema ohutu. Ehitisele esitatavate nõuete hulgas on kasutamise ohutuse ja kasutusotstarbest tulenevad seisundi ja korrashoiunõuded. Avalikes huvides on, et ehitis ei kujutaks endast ohtu teiste isikute tervisele ega varale (EhS § 8, 11 lg 1, 2).

Põltsamaa Vallavalitsusele sai teatavaks, et ehitist, mis asub aadressil Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Lembitu tänav 5, ehitusregistri koodiga 114012187, kasutatakse omamata kasutusluba.

Ehitisregistri andmetel on Põltsamaa Linnavalitsus 26.09.2007 väljastanud ehitusloa EL-26/2007 katastriüksusel 61701:002:0032 18-korteriga elamu rekonstrueerimiseks. Ehitusloa kohaselt tuli omanikul esitada hiljemalt 3 päeva enne ehitustööde algust Põltsamaa Linnavalitsusele „Ehitamise alustamise teatis“ ja Jõgevamaa Tööinspeksioonile “Eelteade ehitustööde alustamise kohta”. Ehitamise alustamisel pidi olema ehitusobjektile kogu ehitamise ajaks nähtavale kohale paigaldatud informatsioonitahvel, milles sisaldub informatsioon ehitise, ehitusloa, ehitamise alustamise aja ja lõpetamise tähtaja, projekteerimisettevõtja, ehitusettevõtja ja omanikujärelevalve tegija kohta. Ehitatud ehitiste teostusjoonised tuli esitada Põltsamaa Linnavalitsusele hiljemalt 10 päeva jooksul tööde lõpetamise päevast alates. Pärast ehitamise lõpetamist tuli esitada Põltsamaa Linnavalitsusele vormikohane kasutusloa taotlus koos ehitamise tehniliste dokumentidega.

Kasutusloa taotlemine on ehitise omaniku seadusjärgne kohustus. Kõigil ehitistel, mis on pärast 30.06.1995. aastat saanud ehitusloa, peab pärast valmimist ja enne kasutuselevõttu olema kasutusluba või kasutusteatis ning ehitusdokumentatsioon. Ehitised, mis on ehitatud peale 01.01.2003 aga enne 01.07.2015 peavad vastama ehitise ohutusele esitatavatele nõuetele ning lisaks vastama detail-ja üldplaneeringule või projekteerimistingimustele. Ehitustegevuse aega tuleb omavalitsusele ka tõendada (pildid koos daatumitega, materjalide ostmise tšekid vms).

Põltsamaa linnas Lembitu tn 5 asuva 12 korteriga hoone omanikuks on olnud alates 27.07.2007 Osühing Taimar Teenused registrikoodiga 10823926, kus juhatuse liikmeks on Margus Raudsepp ja osanikuks Taivo Saks. Alates 26.03.2019 kuulub kinnistu OÜ Eesti Kinnisvarakapitalile registrikoodiga 14536939, mille juhatuse liikmeks on Taivo Saks.

Põltsamaa Vallavalitsuse jäätmevaldajate registri alusel oli kinnistu katastrinumbriga 61701:002:0032 vabastatud korraldatud jäätmeveoga liitumisest kuni 20.01.2018, kuna kinnistul ei elata. Momendil on kinnistul kehtiv jäätmeveoleping 770 liitrine mahuti, teenindusvälp 7 päeva.

Põltsamaa Vallavalitsus edastas 17.02.2021 nr 7-5/2021/299-1 OÜ Eesti Kinnisvarakapitali ametlikule meiliaadressile teatise järelevalvemenetluse alustamise kohta seoses kasutusloa puudumisega Põltsamaa linnas Lembitu tn 5 korterelamul.

22.03.2021 edastas Põltsamaa Vallavalitsus OÜ Eesti Kinnisvarakapitalile kutse osaleda järelevalvemenetluse käigus teostataval paikvaatlusel 29.03.2021 kell 11.00.

23.03.2021 edastas OÜ Eesti Kinnisvarakapitali vastuväite, märkides, et ei ole järelevalve alustamise teatist kätte saanud ja palus tähtaja pikendamist paikvaatlusel läbiviimisel osalemiseks ning omapoolsete selgituste andmiseks.

Paikvaatluse läbiviimise edasilükkamiseks Põltsamaa Vallavalitsus põhjendatud alust ei näinud. OÜ Eesti Kinnisvarakapitalile saadeti vastuskiri teatega, et paikvaatluse läbiviimine toimub 29.03.2021 kell 11.00 ja nende arvamusi ja vastuväiteid oodatakse kirjalikult hiljemalt 7.04.2021.

OÜ Eesti Kinnisvarakapitali esindaja kutsel märgitud ajaks kohale ei ilmunud ja nende poolt saadetud Margus Raudsepa kontakttelefon 56294216 paikvaatluse toimumiseks kokkulepitul ajal ei vastanud.

Paikvaatluse korraldust ei ole haldusmenetluse seaduses üksikasjalikult reguleeritud, mistõttu määrab selle üksikasjad haldusorgan kaalutusõiguse alusel (haldusmenetluse seadus, edaspidi HMS, § 5 lg 2). Kinnistuomanikule anti võimalus arvamuste ja vastuväidete andmiseks kuni 7.04.2021.

OÜ Eesti Kinnisvarakapital ei ole oma õigust arvamuste ja vastuväidete andmiseks kasutanud.

Ehitisregistris ei kajastu, et hoone omanik peale järelevalvemenetluse alustamist oleks asunud kasutusloa taotlema. Suusõnalisel vestlusel kinnitasid Põltsamaa Vallavalitsuse kasutuslubasid väljastavad ametnikud, et nende poole ei ole OÜ Eesti Kinnisvarakapital nimetatud probleemiga pöördunud.

Paikvaatlusel tuvastati, et kinnistul katastritunnusega 61701:002:0032, aadressiga Põltsamaa linn Lembitu tn 5 asub kolmekorruseline kahe trepikoja kortermaja. Esimese trepikoja ukse kohal märgitud korterinumbrid 1-9, teise trepikoja ukse kohal korterinumbrid 10-18. Maja ees jalgrattahoidla kus 5 jalgratast. Maja tagumises küljes on rõduksed, kuid puuduvad piirded. Kortermaja akendel on ees rulood, aknalaudadel toalilled. Mõned aknad ja rõduksed õhutusasendis. Trepikodade uste ees klaaspurgid konidega. Maja tagaküljel moodulkorsten, katusel päikesepaneelid, hoone kesklinnapoolse otsaseina ääres kaks õhk-vesi soojustpumba välisosa.

Paikvaatlus protokolliti ja saadeti tutvumiseks OÜ Eesti Kinnisvarakapitalile 06.04.2021 nr 7-5/2021/299-8.

Kogutud materjalidest lähtuvalt jõudis järelevalvespetsialist veendumusele, et Põltsamaa linnas Lembitu tn 5 asuv korterelamu on aktiivses kasutuses.

Ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid.

Omaniku kohustus on tagada ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele. Ehitamine tuleb dokumenteerida, kui ehitamiseks on nõutav ehitusluba. Ehitamise dokumenteerib ehitav isik. Ehitamist kajastavad dokumendid peavad võimaldama saada ehitise kasutamiseks ning selle kontrollimiseks asjakohast teavet ehitisest ja ehitamisest, sealhulgas ehitamisel kasutatud ehitustoodetest ja -materjalidest. Ehitusdokumentidest peab olema võimalik tuvastada ehitamise eest vastutanud isik.

Kasutusluba antakse valminud ehitisele, mille ehitamine vastab ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuetele ja kasutusotstarbele vastavalt.

Kasutusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus. Kasutusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse pädevale asutusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Koos kasutusloa taotlusega esitatakse ehitusprojekt, mille järgi ehitis ehitati.

Kasutusluba antakse, kui ehitis vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige ehitisele esitatud nõuetele, ja ehitusloale.

KorS § 28 lg 1 järgi on pädeval korrakaitseorganil ohu või korrarikkumise korral õigus panna avaliku korra eest vastutavale isikule ettekirjutusega ohu tõrjumise või korrarikkumise kõrvaldamise kohustus ning hoiatada teda haldussunnivahendite kohaldamise eest, kui isik ei täida kohustust hoiatuses määratud tähtaja jooksul. KorS § 6 lg 1 ja EhS § 130 lg 2 p 2, 3, 4 kohaselt on pädevaks korrakaitseorganiks praegusel juhul kohaliku omavalitsuse üksus. Kohaliku omavalitsuse üksus teostab ehitiste ja ehitamise üle riiklikku järelevalvet, teostades ehitise kasutamisele ohutuse kontrollimist, ehitamise teatise või ehitusloa olemasolu ja sellele kantud andmete tegelikkusele vastavuse kontrollimist, ehitise kasutusteatise või kasutusloa olemasolu ja sellele kantud andmete tegelikkusele vastavuse kontrollimist.

KorS § 15 lg-st 1 tulenevalt vastutab avaliku korra eest isik, kes on põhjustanud ohukahtluse või ohu, rikub avalikku korda või on põhjustanud sellise olukorra tekkimise võimaluse, mille realiseerumisel tekib oht või ohukahtlus. Praegusel juhul on korrarikkumiseks KorS § 5 lg 1 tähenduses aktiivses kasutuses oleva ehitise kasutusloa puudumine. Sellest tingituna pole olnud võimalik hinnata hoone ohutust kasutamisel. Kui hooned rajatakse õiguspäraselt, toimub ohutusnõuetele vastavuse eelkontroll planeerimis- ja ehitusloa menetluses.

Antud juhul puudub informatsioon millise projekti alusel hoone ehitati ja pole olnud võimalust hinnata ehitise ohutust inimestele ja keskkonnale. Juhul kui hoone on juba püstitatud, muutub ehitusloa tagantjärele vormistamine formaalseks tegevuseks, kaotades kooskõla EhS-i mõtte ja eesmärgiga.

Põhiseaduse § 28 lg-st 1 tuleneb, et riik peab kaitsma ennetavate meetmete toel inimeste vaimset ja füüsilist tervist, rakendades meetmeid nende elukeskkonnas tervislikkuse tagamiseks (sh hoone ohutuse tagamisega). Kasutusloa menetluses tuvastatakse tagantjärele, et hoone oleks ohutu ka ehitusprotsessi lõppedes. Hoonete tagantjärele seadustamise menetlus peab garanteerima kindluse, et ehitatud hooned vastavad ka tegelikkuses EhS-s toodud nõuetele, olles ohutud inimeste elule, tervisele, varale ja keskkonnale. Hoonele kasutusloa väljastamisel on oluline, et hoone vastaks kavandatud kasutamise otstarbele, ehitamise aluseks olnud projektile ning täidaks EhS-is ehitisele toodud nõudeid. (EhS § 8, § 11 lg 1, 2, § 12, § 15, § 19 lg 1 p 1,2, § 50 lg1). KorS § 15 lg-st 4 tuleneb asja omaniku korrakaitsekohustus ning KorS § 15 lg-st 6 asja üle tegelikku võimu omava isiku korrakaitseülesanne (seisundivastutus).

II Ettekirjutuse tegemise vajadus

Põltsamaa Vallavalitsuse järelevalvespetsialist, võtnud aluseks EhS § 130 lg 2 p 2,4, KOKS § 53¹, KorS § 28 lg 1 ja hinnanud haldusmenetluse käigus kogutud tõendeid tuvastas, et aktiivses

kasutuses olev ja kasutusluba mitte omav kortermaja kujutab endast olulist või kõrgendatud ohtu korrakaitseaduse (KorS) § 5 lõigete 3 ja 4 tähenduses. Puudub informatsioon millise projekti alusel hoone ehitati, pole olnud võimalust hinnata kas ehitatud hoone vastab ka tegelikkuses EhS-s toodud nõuetele, olles ohutu inimeste elule, tervisele, varale ja keskkonnale.

III Ära kuulamine

Põltsamaa Vallavalitsus on OÜ Eesti Kinnisvarakapital (registrikood 14536939) edastanud teatise järelevalvemenetluse alustamise kohta seoses hoone kasutusloa puudumisega. On antud võimalus edastada selgitused ja vastuväited, selgituste edastamise tähtaega on pikendatud. Samuti on edastanud kutse osaleda paikvaatlusel. OÜ Eesti Kinnisvarakapital (registrikood 14536939) ei ole kasutanud õigust selgitusi ja vastuväiteid esitada ning paikvaatlusel osaleda. Ettekirjutuse tegemise aluseks olevad olulised faktilised asjaolud on järelevalvemenetluse käigus kogutud materjaliga ja paikvaatlusega tuvastatud. Saab asuda seisukohale, et ehitised võib kujutada ohtu inimesele või varale. Avalikes huvides on, et ehitised ei kujutaks endast ohtu teiste isikute tervisele ega varale.

Korrakaitseorgan asub seisukohale, et ehitised ei vasta ehitusseadustikus ehitistele esitatavatele nõuetele, seetõttu kujutab ohtu varale ja keskkonnale. Väljaselgitatud asjaolusid arvestades võib pidada piisavalt tõenäoliseks, et lähitulevikus võib kaasneda oht nii inimestele kui ka varale. Ehitusseadustiku nõuete täitmise eest vastutab ehitise omanik.

Kohustatud isikul, OÜ Eesti Kinnisvarakapital (registrikood 14536939) on õiguspärase olukorra loomiseks võimalus asuda taotlema kasutusluba.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaja Kesküla

järelevalvespetsialist