



## PÕLTSAMAA VALLAVALITSUS

**OÜ Martinex**

tarvo.kriisa@hiteh.ee

**Kuuse 5/7 korteriühistu**

Meie 17.02.2020 nr 7-5/2020/399-1

### **Ettekirjutus**

Ettekirjutuse koostamise aeg ja koht: 17.02.2020 Põltsamaa linnas

Ettekirjutuse teinud isik: Põltsamaa Vallavalitsuse järelevalvespetsialist Kaja Kesküla

Isik, kellele ettekirjutus tehakse:

1. OÜ Martinex (registrikood 10766329)

2. Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Kuuse 5/7 korteriühistu (registrikood 80473571), kuhu kuuluvad korteriomanikud OÜ Martinex (registrikood 10766329), XXX (isikukood XXX), XXX (isikukood XXX)

Ettekirjutus tehakse korralduse seaduse (edaspidi KorS) § 6 lg 1, § 15 lg 1, 4, 6, § 23 lg 4, § 28, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 53<sup>1</sup>, ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 6, § 11 lg 1, § 16 lg 1, § 19 lg 1 p 4, § 130 lg 2 p 2, p 5, § 132 lg 3 p 1, § 133 alusel.

### **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 üheks esitatavaks nõudeks on ka mehaaniline vastupidavus ja stabiilsus. Avalikes huvides on, et ehitis ei kujutaks endast ohtu teiste isikute tervisele ega varale (EhS § 8, 11 lg 1, lg 2 p 1).

Põltsamaa Vallavalitsusele sai teatavaks, et ehitis, mis asub Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Kuuse tn 3, 5/7 ja Pajusi mnt 10a, eelpoolnimetatud kinnistuid ühise tervikuna piirav piirdeaed, millest alles jäänud ja lagunened osad on ohtlikud Pajusi maanteel ja Kuuse tänaval eelpoolnimetatud kinnistute servas asuval kõnniteedel liiklejatele.

Kinnistute Põltsamaa linn, Kuuse tn 3, katastritunnusega 61701:001:0210 ja Põltsamaa linn Pajusi mnt 10a, katastritunnusega 61701:001:0320, omanikuks OÜ Martinex (registrikood 10766329). Kinnistu Põltsamaa linn, Kuuse tn 5/7, katastritunnusega 61701:001:0040 omanikuks on OÜ Martinex (registrikood 10766329), XXX (isikukood XXX), XXX (isikukood XXX). Moodustatud on korteriühistu Kuuse 5/7 (registrikood 80473571) kuid äriregistris puudub kanne korteriühistu juhatuse liikmete kohta.

Põltsamaa Vallavalitsus saatis OÜ Martinexile märgukirja piirdeaia korrastamiseks 25.07.2019 (registreeritud dokumendiregistris 25.07.2019 nr 4-10/2019/11420-1). Märgukiri saadeti OÜ Martinex ametlikule meiliaadressile. Märgukirjas juhiti kinnistu omaniku tähelepanu kohustusele hoida korras kinnistu piirdeaed, korrastustööd paluti teostada 12. augustiks 2019. Töid ei teostatud.

Samasisuline märgukiri saadeti OÜ Martinex postiaadressile 16.08.2019 (registreeritud dokumendiregistris 16.08.2019 nr 4-12/2019/1585-1), korrastustööd paluti teostada 13.09.2019. Väljastusteatega saadetud kiri tagastati hoiutähtaja möödumisega.

OÜ Martinex ametlikule meiliaadressile saatis Põltsamaa Vallavalitsus uue märgukirja 23.01.2020 (registreeritud dokumendiregistris 23.01.2020 nr 4-10/2020/213-1). Märgukiri saadeti OÜ Martinex ametlikule meiliaadressile [tarvo.kriisa@hiteh.ee](mailto:tarvo.kriisa@hiteh.ee). Märgukirjas selgitati rajatise mittevastavust ehitusseadustiku nõuetele ja kohustust tagada inimese elu, tervise ja vara ohutus. Saadetud märgukirjas selgitati, et ohu kõrvaldamiseks tuleb eemaldada betoonist aiapostidest alles jäänud metallarmatuuri osad. Tööde teostamise tähtjaks määrati 05.02.2020, samuti anti teada, et tööde teostamise kohta arvamusi või vastuväiteid ootab Põltsamaa Vallavalitsus 29.01.2020. Märgukirjale lisati selgitus ettekirjutuse ja sunniraha rakendamise ning märgukirja teatavaks tegemise kohta.

OÜ Martinex ei ole esitanud oma arvamusi, ega vastuväiteid tööde teostamise kohta. 06.02.2020 järelkontrolli käigus selgus, et märgukirjas märgitud tööd on teostamata. Samal kuupäeval vormistati paikvaatluse protokoll EhS nõuete rikkumise fikseerimiseks.

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 29.01.2020, kuid ta ei ole oma õigust kasutanud.

Paikvaatlusel tuvastati, et kinnistud Kuuse tn 3 katastritunnusega 61701:001:0210, Kuuse tn 5/7 katastritunnusega 61701:001:0040 ja Pajusi mnt 10a katastritunnusega 61701:001:0320 asuvad Põltsamaa kesklinnas. Põltsamaa linnas Kuuse tn 3 kinnistul Kuuse tänavaga piirneva kõnnitee vahetus läheduses, Kuuse tn 5/7 kinnistul Kuuse tänavaga ja Pajusi maantee kõnnitee vahetus läheduses ja Pajusi mnt 10 Pajusi maantee kõnnitee vahetus läheduses olev rajatis so piirdeaed on osaliselt eemaldatud ja allesjäänud osad lagunenud. Kinnistu piirile on jäänud aia betoonpostide metallarmatuur ja betoonalused. Kuuse tänaval kõnniteega vahetult piirnev piirdeaia betoonalus ja betoonpostide metallarmatuur paikneb 30 cm kaugusel kõnnitee servast. Pajusi maanteel paiknevad piirdeaiast allesjäänud osad 50 cm kaugusel kõnnitee servast.

Metallarmatuur koosneb neljast metallvardast, mis on omavahel kokku painutatud. Neljast metallvardast on üks varrastest painutatud, osadel postidel metallvarda painutatud osa suunaga kõnnitee poole. Metallarmatuuri kõrgus on 150 cm. Selliseid neljast erinevast metallvardast koosnevaid metallarmatuure on Pajusi maanteel 13 tk ja Kuuse tänaval 28 tk.

Paikvaatlus protokolliti (lisa 1).

Paikvaatluse tulemusena jõudis järelevalvespetsialist veendumusele, et Põltsamaa linnas Kuuse tn 3, 5/7 ja Pajusi mnt 10a kinnistutel asuva piirdeaia konstruktsioonelemendid on inimese elule, tervisele või varale ohtlik ehitus ehitusseadustiku mõistes. Pooleldi eemaldatud ja lagunenud piirdeaed seab ohtu Põltsamaa linnas Kuuse tn 3, 5/7 ja Pajusi mnt 10a kinnisasjaga piirneval kõnniteel liiklevad jalakäijad. Kõnnitee on jalakäija, robotliikuri ja tasakaaluliikuriga liiklemiseks ettenähtud ja äärekiviga või muul viisil sõiduteest või jalgrattateest eraldatud teosa. Liiklusturvalisuse tagamiseks tuleb pöörata erilist tähelepanu ühistranspordipeatustele ja üldhariduskoolide ümbrusele. Kinnistu aadressiga Kuuse 5/7 ja Pajusi mnt 10a Pajusi maantee poolse kõnnitee servas asub bussipeatus. Kinnistute Kuuse tn 3 ja 5/7 piirneval Kuuse tänavaga kõnniteel liiguvad lapsed Põltsamaa

Ühisgümnaasiumisse. Koolide ümbrus on lastega juhtuvate õnnetuste riskipiirkond, sest seal toimub palju liikumist. Laps on vähemkaitstud liikleja, kes on väiksemat kasvu, ettearvamatu käitumisega ja kellel on veel välja arenemata ohutunnetus. Kuuse tn 3, 5/7 ja Pajusi mnt 10a pooleldi eemaldatud ja lagunened piirdeaed (ehitis) on muutunud ohtlikuks ümbruskonnale, ehitise lähedal liikuvate inimeste elule, tervisele ja varale. Ehitise peab olema ohutu ka siis, kui seda ei kasutata. Lähtudes tuvastatud asjaoludest saab asuda seisukohale, et ehitise ei vasta ehitusseadustikus ehitisele esitatavatele nõuetele, 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.

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 kohaselt on pädevaks korrakaitseorganiks praegusel juhul kohaliku omavalitsuse üksus. 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 ehitise laguneda laskmine määrani, mis ei võimalda teda kasutada eesmärgipäraselt ja ohutult ning ehitise seisukord kujutab ohtu inimestele, nende varale ning keskkonnale. (EhS § 6, § 8, § 11 lg 1, § 16 lg 1, § 19 lg 1 p 4). 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, § 132 lg 3 p 1, KOKS § 53<sup>1</sup>, KorS § 28 lg 1 ja hinanud haldusmenetluse käigus kogutud tõendeid tuvastas, et pooleldi eemaldatud ja lagunened piirdeaed kujutab endast olulist või kõrgendatud ohtu korrakaitseaduse (KorS) § 5 lõigete 3 ja 4 tähenduses, kuna piirneb vahetult üldkasutatava kõnniteega ja ühistranspordi peatusega.

## **III Äraakuulamine**

Põltsamaa Vallavalitsus on korduvalt kinnistute Kuuse tn 3, 5/7 ja Pajusi mnt 10a omaniku OÜ Martinex (registrikood 10766329) tähelepanu juhtinud kohustusele korrastada või lammutada kinnistu piirdeaed. OÜ Martinex ja kinnistu Kuuse tn 5/7 kaasomanike XXX ja XXX täiendav äraakuulamine ei täidaks oma eesmärki, sest ettekirjutuse tegemise aluseks olevad olulised faktilised asjaolud on paikvaatlusega tuvastatud. Ohtliku ehitise kohta on koostatud paikvaatluse akt ja tehtud fotod. Lähtuvalt ehitise paikvaatlusel tuvastatud asjaoludest saab asuda seisukohale, et ehitise võib kujutada ohtu inimesele või varale. Avalikes huvides on, et ehitise ei kujutaks endast ohtu teiste isikute tervisele ega varale.

Omades kinnisvara avalikus ruumis, kuulub selle juurde ka kohustus seda hooldada ja korras hoida. Seni ei ole Kuuse tn 3, 5/7 ja Pajusi mnt 10a omanikud näidanud üles hoolsust oma vara haldamisel. Lammutamiskorraldus ei ole karistusliku, vaid korrakaitse iseloomuga.

Omaniku huvi säilitada ohtlik ehitise ei sa olla kaalukam avalikust huvist tagada korrektne ja ohutu miljöö ja avaliku tee kasutajate huvist ohutult liigelda. Avalik huvi ohutuse ja seaduslikkuse tagamiseks on ülekaalukam ettekirjutuse adressaadi huvidest ohtlik ehitise säilitada. Eeldused ehitise lammutamiseks on täidetud, st esineb ehitise mittevastavus nõuetele.

Korrakaitseorgan asub seisukohale, et kohustatud isikutel OÜ Martinex, XXX ja XXX on õiguspärase olukorra loomiseks mitu võimalust (lagunenud aiapostide ja betoonaluse lammutamine või aia taastamine) ning annab seetõttu ettekirjutusega alternatiivselt võimaluse valida erinevate abinõude vahel.

#### IV Ettekirjutus

Tuginedes eeltoodule ning lähtudes KorS § 28 lg 1 teeb Põltsamaa Vallavalitsus:

1. OÜ Martinex'ile (registrikood 10766329, juhatuse liige Tarvo Kriisa, aadressil Pärnasalu tn 31, Saue linn, Saue vald, Harju maakond, elektronposti aadress tarvo.kriisa@hiteh.ee) järgmise ettekirjutuse, mis tuleb täita määratud tähtajaks:

a) Viivitatamatult eemaldada Põltsamaa linnas Kuuse tn 3, 5/7 ja Pajusi mnt 10a kinnistutel kõnniteedega piirneval serval piirdeaia elemendid s.o betoonalused ja betoonpostide metallarmatuur. Ohu viivitamatul tõrjumisel ja kõrvaldamisel ei kohaldata ehitusseadustiku Lisa 1 (piirdeaia lammutamisega kaasnevad kaevetööd nõuavad ehitusteatist) sätestatud, mistõttu võib ilma ehitusteatiseta teha vajalikke lammutustöid.



Ettekirjutuse täitmise tähtaeg: ettekirjutuse sisus nimetatud nõuete vabatahtliku täitmise tähtaeg on **28.02.2020.a.**

b) Alternatiivselt: Korrastada (sirgestada) Põltsamaa linnas Kuuse tn 3, 5/7 ja Pajusi mnt 10a kinnistutel kõnniteedega piirneval serval piirdeaia betoonalus ja sirgestada betoonpostide metallarmatuur, valada nende ümber betoonist post ja aiapostide vahele paigaldada piirdeaia elemendid. Kui piirdeaia korrastamisega kaanevad kaevetööd, siis osa asendamisel samaväärsena ei ole vaja ehitusteatist esitada.

Eelpoolnimetatud ettekirjutuse täitmata jätmise korral rakendatakse OÜ MARTINEX (registrikood 10766329) suhtes sunniraha vastavalt KorS § 23 lg 4, § 28 ja EhS § 133 asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras ning sunniraha suurus on **10 000** eurot, mille tasumise tähtaeg on 3 päeva pärast ettekirjutuse vabatahtliku täitmise tähtaja lõppemist.

Sunniraha suuruse määramisel võtab korrakaitseorgan arvesse korrarikkumise iseloomu ja ohtlikkust (piirdeaia betoonalus ja betoonpostide metallarmatuur paikneb 30 cm kaugusel kõnnitee servast, Pajusi maanteel paiknevad piirdeaia aluses jäänud osad 50 cm kaugusel kõnnitee servast ning, et postide metallvarda painutatud osa on suunaga kõnnitee poole) ning OÜ Martinex majandusnäitajaid (kapital 365 040.00 eurot, 2019 IV kvartali käive 43 524.20 eurot, käibe ja kapitali suhe 3,97%).

2. XXX (isikukood XXX) järgmise ettekirjutuse, mis tuleb täita määratud tähtajaks:

a) Viivitamatult eemaldada Põltsamaa linnas Kuuse tn 5/7 kinnistul kõnniteega piirneval serval piirdeaia elemendid s.o betoonalused ja betoonpostide metallarmatuur. Ohu viivitamatul tõrjumisel ja kõrvaldamisel ei kohaldata ehitusseadustiku Lisa 1 (piirdeaia lammutamisega kaasnevad kaevetööd nõuavad ehitusteatist) sätestatud, mistõttu võib ilma ehitusteatisteta teha vajalikke lammutustöid.

Ettekirjutuse täitmise tähtaeg: ettekirjutuse sisus nimetatud nõuete vabatahtliku täitmise tähtaeg on **28.02.2020.a.**

b) Alternatiivselt: Korrastada (sirgestada) Põltsamaa linnas Kuuse tn 5/7 kinnistul kõnniteega piirneval serval piirdeaia betoonalus ja sirgestada betoonpostide metallarmatuur, valada nende ümber betoonist post ja aiapostide vahele paigaldada piirdeaia elemendid. Kui piirdeaia korrastamisega kaanevad kaevetööd, siis osa asendamisel samaväärsega ei ole vaja ehitusteatist esitada.

Eelpoolnimetatud ettekirjutuse täitmata jätmise korral rakendatakse XXX suhtes sunniraha vastavalt KorS § 23 lg 4, § 28 ja EhS § 133 asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras ning sunniraha suurus on 1 000 eurot, mille tasumise tähtaeg on 3 päeva pärast ettekirjutuse vabatahtliku täitmise tähtaja lõppemist.

Sunniraha suuruse määramisel võtab korrakaitseorgan arvesse korrarikkumise iseloomu ja ohtlikkust (piirdeaia betoonalus ja betoonpostide metallarmatuur paikneb 30 cm kaugusel kõnnitee servast, postide metallvarda painutatud osa on suunaga kõnnitee poole) ning, et XXX kuulub 304/6946 mõttelist osa kinnistust Kuuse tn 5/7.

3. XXX (isikukood XXX) järgmise ettekirjutuse, mis tuleb täita määratud tähtajaks:

a) Viivitamatult eemaldada Põltsamaa linnas Kuuse tn 5/7 kinnistul kõnniteega piirneval serval piirdeaia elemendid s.o betoonalused ja betoonpostide metallarmatuur. Ohu viivitamatul tõrjumisel ja kõrvaldamisel ei kohaldata ehitusseadustiku Lisa 1 (piirdeaia lammutamisega kaasnevad kaevetööd nõuavad ehitusteatist) sätestatud, mistõttu võib ilma ehitusteatisteta teha vajalikke lammutustöid.

Ettekirjutuse täitmise tähtaeg: ettekirjutuse sisus nimetatud nõuete vabatahtliku täitmise tähtaeg on **28.02.2020.a.**

b) Alternatiivselt: Korrastada (sirgestada) Põltsamaa linnas Kuuse tn 5/7 kinnistul kõnniteega piirneval serval piirdeaia betoonalus ja sirgestada betoonpostide metallarmatuur, valada nende ümber betoonist post ja aiapostide vahele paigaldada piirdeaia elemendid. Kui piirdeaia korrastamisega kaanevad kaevetööd, siis osa asendamisel samaväärsega ei ole vaja ehitusteatist esitada.

Eelpoolnimetatud ettekirjutuse täitmata jätmise korral rakendatakse XXX suhtes sunniraha vastavalt KorS § 23 lg 4, § 28 ja EhS § 133 asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras ning sunniraha suurus on 1 000 eurot, mille tasumise tähtaeg on 3 päeva pärast ettekirjutuse vabatahtliku täitmise tähtaja lõppemist.

Sunniraha suuruse määramisel võtab korrakaitseorgan arvesse korrarikkumise iseloomu ja ohtlikkust (piirdeaia betoonalus ja betoonpostide metallarmatuur paikneb 30 cm kaugusel kõnnitee servast, postide metallvarda painutatud osa on suunaga kõnnitee poole) ning arvestab, et XXX kuulub 467/6946 mõttelist osa kinnistust Kuuse tn 5/7.

Vastavalt EhS § 133 ettekirjutuse täitmata jätmise korral võib korrakaitseorgan 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 tähtajaks 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](mailto:info@poltsamaa.ee).**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kaja Kesküla  
järelevalvespetsialist

Lisa: Paikvaatluse protokoll