

Ettekirjutus

Ettekirjutuse koostamise aeg ja koht: 23.02.2022, Põltsamaa linnas

Ettekirjutuse teinud isik: Põltsamaa Vallavalitsuse järelevalvespetsialist Kaja Kesküla

Isik, kellele ettekirjutus tehakse: OÜ AP Kinnistud (registrikood 12886670)

Ettekirjutus tehakse korrakaitseaduse (edaspidi KorS) § 6 lg 1, § 15 lg 1, § 23 lg 4, § 28, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 53¹, ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 6, § 11 lg 1, § 16 lg 1, § 19 lg 1 p 4, § 130 lg 2 p 2, p 5, § 133 alusel.

I Ettekirjutuse aluseks olevad õiguslikud ja faktilised asjaolud:

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 130 lõige 2 punkt 5 kohaselt on kohaliku omavalitsuse ülesandeks järelevalve teostamine ehitiste korrashoiu ja kasutamise nõuetele vastavuse üle.

Põltsamaa vallas Tõrenurme külas Palmi kinnistul asuv hoone (elamu-rehealune-laut ehitisregistri koodiga 114018538) on ohtlik .

Alates 3.03.2017 on Põltsamaa vallas Tõrenurme külas Palmi kinnistu katastritunnusega 6606:002:1100 omanikuks OÜ AP Kinnistud (registrikood 12886670).

Esmakordselt saatis Põltsamaa Vallavalitsus OÜ AP Kinnistud märgukirja hoone korrastamiseks 14.08.2019 (registreeritud dokumendiregistris 14.08.2019 nr 7-5/2019/1564-1). Märgukirjas juhti hoone omaniku tähelepanu kohustusele tagada ehitise korrashoid ja kasutamise ohutus, paluti viia ehitis vastavusse ehitusseadustikus sätestatud nõuetega, nimelt tagada ehitise ohutu seisund ja visuaalne korrasolek.

OÜ AP Kinnistud vastas märgukirjale, et koheselt algavad Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee rekonstrueerimistööd ja nende tööde käigus hoone lammutatakse.

8.02.2022.a Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Tõrenurme külas Palmi kinnistul katastritunnusega 6606:002:1100 asuval hoonel tuvastas Põltsamaa Vallavalitsuse järelevalvespetsialist, et ehitis on tugevalt amortiseerunud ja osaliselt juba varisenud ja teostas olukorra fikseerimiseks paikvaatluse. Seega antud hetkeni ei ole kinnistu omanik taganud hoone ohutut seisundit ega visuaalset korraolekut.

Paikvaatluse korraldust ei ole haldusmenetluse seaduses üksikasjalikult reguleeritud, mistõttu määrab selle üksikasjad haldusorgan kaalutlusõiguse alusel (haldusmenetluse seadus, edaspidi HMS, § 5 lg 2). Kinnistuomanikule anti võimalus arvamuste ja vastuväidete andmiseks kuni 22.02.2022.

9.02.2022 saatis kinnistu omanik OÜ AP Kinnistud e-kirja sisuga, et kuna Transpordiamet on kinnistust seoses maantee ehitamisega huvitatud olnud, siis sellepärast on nad olnud ootaval seisukohal ja hoonetega mitte midagi teinud. Loodavad, et lähiajal selgub, mis kinnistust saab. Kui kevadeks ei ole selgust, siis tegelevad kinnistuga ise edasi.

11.02.2022 telefoni teel esitatud järelepärimisel Transpordiametist sai Põltsamaa Vallavalitsus vastuse, et Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee rekonstrueerimine on antud piirkonnas küll plaanis, kuid töödega ei alustata kindlasti enne kui 2023 aastal.

Paikvaatlusel tuvastati, et Palmi kinnistu Põltsamaa vallas Tõrenurme külas katastritunnusega 6606:002:1100 asub Tallinn-Tartu-Võru -Luhamaa tee vahetus läheduses, sisekurvis. Tegemist on riigi põhimaanteega nr 2 (E263). Sellest tuleneb omanikule kõrgendatud hoolsuskohustus ehitise visuaalse korrashoiu ja muude ehitisele ettenähtud nõuetele vastavuse tagamisel.

Osaliselt on sisse langenud hoone katus, mille puitkonstruktsioonid ja eterniitplaadid on lahtised ja kohati ulatuvad maja fassaadist väljapoole. Katuse varingu kohas erinevad eterniidi tükid ja puitkonstruktsioonid.

Paikvaatlus protokolliti (lisa 1).

Paikvaatluse tulemusena jõudis järelevalvespetsialist veendumusele, et Põltsamaa vallas Tõrenurme külas Palmi kinnistul Tallinn-Tartu-Võru -Luhamaa tee vahetus läheduses asuv hoone on inimese elule tervisele või varale ohtlik ehitise ehitusseadustiku mõistes. Varisemisohtlik hoone seab ohtu kinnisasjaga vahetult piirneval Tallinn-Tartu-Võru -Luhamaa teel liiklevad sõidukid ja inimesed. Tegemist on suure liiklustihedusega riigi põhimaanteega.

Ehitise on muutunud ohtlikuks ümbruskonnale, ehitise lähedal või ehitises viibivate inimeste elule, tervisele ja varale. Hoonel puudub ka visuaalne korrasolek. Visuaalne korrasolek on põhjendatud keskses ja külalastavas kohas asuva ehitise puhul. 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, ning ehitisel puudub vaatamata keskses ja külalastavas kohas asumisele visuaalne korrasolek.

Väljaselgitatud asjaolusid arvestades on piisavalt tõenäoline, et lähitulevikus võib ilmuda oht nii inimestele kui ka varale. Teatud tingimuste saabumisel, näiteks suurema tuule ja/või lumekoormuse tingimustes, on kinnistul asuv hoone jätkuvalt varisemisohtlik ning tuulega võivad lahtised eterniitplaadid või katusekonstruktsioonid kanduda tiheda liiklusele teele. Ehitusseadustiku nõuete täitmise, sealhulgas ehitusseadustiku paragrahvis 6 sätestatud ehitise korrashoiu, paragrahvis 11 ehitisele esitatavatele nõuetele vastavuse ning paragrahvis 16 ehitise kasutamisele ja korrashoiule esitatavate nõuetele vastavuse eest vastutab ehitusseadustiku paragrahvi 19 kohaselt ehitise omanik

KorS § 28 lõige 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 lõige 1 ja EHS § 130 lõige 2 punkt 2 kohaselt on pädevaks korrakaitseorganiks praegusel juhul kohaliku omavalitsuse üksus.

KorS § 15 lõikest 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 lõige 1 tähenduses ehitise laguneda laskmine määrani, mis ei võimalda teda kasutada eesmärgipäraselt ja ohutult ning hoone seisukord kujutab ohtu inimestele, nende varale ning keskkonnale.

Tagatud pole ka hoone visuaalne korrasolek. Hoone omanik peab tagama ehitise korrashoiu ja kasutamise ohutuse (EhS §19 lg 1 p 4).

II Ettekirjutuse tegemise vajadus

Põltsamaa Vallavalitsuse järelevalvespetsialist Kaja Kesküla, võtnud aluseks EhS § 130 lõige 2 punkt 2, KOKS § 53¹, KorS § 28 lõige 1 ja hinnanud haldusmenetluse käigus kogutud tõendeid tuvastas, et jätkuvalt varisemisohtlik hoone kujutab endast olulist või kõrgendatud ohtu korrakaitseaduse (KorS) § 5 lõigete 3 ja 4 tähenduses, kuna piirneb vahetult tiheda liikluskoormusega üldkasutatava teega.

III Ärakuulamine

Põltsamaa Vallavalitsus on andnud kinnistu katastritunnusega 6606:002:1100 Põltsamaa vallas Tõrenurme külas Palmi kinnistu omanikule OÜ AP Kinnistud võimaluse anda selgitusi seoses hoone olukorraga 14.08.2019 (registreeritud dokumendiregistris 14.08.2019 nr 7-5/2019/1564-1) ja 8.02.2022 (registreeritud dokumendiregistris 8.02.2022 nr 7-5/2022/293-1).

Mõlemal korral on OÜ AP Kinnistud teavitanud Põltsamaa Vallavalitsust, et koheselt algavad rekonstrueerimistööd Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel mille käidud ohtlik ehitise likvideeritakse.

Transpordiameti kinnitusel enne 2023 aastat ehitustöid teostama ei hakata.

2017 aastast alates ei ole OÜ AP Kinnistud Põltsamaa vallas Tõrenurme külas Palmi kinnistul oma omanikukohuseid täitnud, ehitise on lagunenud määrani kus hoone ohustab avalikus ruumis tiheda liiklusega teel ohtu inimesele või varale. Omades kinnisvara avalikus ruumis, kuulub selle juurde ka kohustus seda hooldada ja korras hoida. Omaniku huvi oodata kuni tee rekonstrueerimise käigus ehitise tulevikus lammutatakse ei sa olla kaalukam avalikust huvist tagada korrektne ja ohutu miljöo ning avaliku tee kasutajate huvist ohutult liigelda. Avaliku huvi ohutuse ja seaduslikkuse tagamiseks on ülekaalukam ettekirjutuse adressaadi huvidest ohtlik ehitise säilitada kuni kolmas isik selle lammutab.

Täiendav ärakuulamine ei täidaks oma eesmärki, sest ettekirjutuse tegemise aluseks olevad olulised faktilised asjaolud on paikvaatlusega tuvastatud. Ohtliku ehitise kohta on koostatud paikvaatlus ja tehtud fotod.

IV Ettekirjutus

Korrakaitseorgan asub seisukohale, et OÜ AP Kinnistul on õiguspärase olukorra loomiseks mitu võimalust (osaliselt varisenud hoone lammutamine või taastamine) ning annab seetõttu ettekirjutusega alternatiivselt võimaluse valida erinevate abinõude vahel.

Tuginedes eeltoodule ning lähtudes KorS § 28 lg 1 teeb Põltsamaa Vallavalitsus OÜ AP Kinnisvara, registrikood 12886670, juhatuse liige Arvi Pettai, aadressil Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Laasme küla, Madise, 49008, elektronposti aadress info@apkinnistud.ee järgmise ettekirjutuse, mis tuleb täita määratud tähtaegadeks:

1. Viivitamatult takistama kõrvalistele isikutele ligipääsu varisemisohtlikule hoonele ja tagama hoone läheduses liiklejate turvalisuse, selleks eemaldama hoonelt lahtised ja lenduda võivad osad ja materjalid, kooskõlastades eelpoolnimetatud tegevuse

Transpordiametiga (Ehitis asub Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maantee tee kaitsevööndis).

Ettekirjutuse täitmise tähtaeg: ettekirjutuse sisus nimetatud nõuete vabatahtliku täitmise tähtaeg on **28.03.2022.a.**

Eelpoolnimetatud ettekirjutuse täitmata jätmise korral rakendatakse Teie suhtes sunniraha vastavalt KorS § 23 lg 4, § 28 ja EhS § 133 asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras ning Teil tuleb tasuda sunniraha **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 (hoone asub vahetult tiheda liikluskoormusega Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maantee s.o riigimaantee nr 2 vahetus läheduses) ning OP AP Kinnistud majandusnäitajaid (2021 IV kvartalid maksustatav käive 576 546,14 eurot).

2. Viia kinnistul olev hoone (elamu-rehealune-laut ehitisregistri koodiga 114018538) vastavusse ehituseadustiku nõuetega, selleks koostada kas ehitusprojekt hoone lammutamiseks või hoone renoveerida EhS ja muudes asjakohastes õigusaktides sätestatud nõudeid järgides. Peale korrastustööde lõppemist heakorrastada territoorium.

Ettekirjutuse täitmise tähtaeg: ettekirjutuse sisus nimetatud nõuete vabatahtliku täitmise tähtaeg on **28.05.2022.a.**

Eelpoolnimetatud ettekirjutuse täitmata jätmise korral rakendatakse Teie suhtes sunniraha vastavalt KorS § 23 lg 4, § 28 ja EhS § 133 asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras ning Teil tuleb tasuda sunniraha **40 000** eurot, mille tasumise tähtaeg on 3 päeva pärast ettekirjutuse vabatahtliku täitmise tähtaja lõppemist.

Sunniraha suuruse määramisel võtab korrakaitseorgan arvesse korrarikkumise iseloomu ja ohtlikkust (hoone asub vahetult tiheda liikluskoormusega Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maantee s.o riigimaantee nr 2 vahetus läheduses) ning OP AP Kinnistud majandusnäitajaid (2021 IV kvartalid maksustatav käive 576 546,14 eurot).

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)

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

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.

Ühtlasi selgitame, et kui korrakaitseorgan on teinud ehitise omanikule ettekirjutuse, millega kohustatakse tagama ehitise ohutus, siis ei ole see kohustus seotud konkreetse isikuga, vaid olemuslikult suunatud ehitise igakordsele omanikule. Ettekirjutusest tulenev kohustus laieneb ehitise võõrandamise puhul ka eriõigusjärglasele ning korrakaitseorganil puudub tingimata vajadus koostada pärast iga omanikuvahetust uut ettekirjutust, vaid ATSS § 5 lg 3 järgi piisab uue omaniku teavitamisest juba tehtud ettekirjutuses sisalduvast kohustusest ja selle täitmata jätmise korral sunnivahendi rakendamise võimalusest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kaja Kesküla
järelevalvespetsialist