



PÕLTSAMAA VALLAVALITSUS

Raharendi OÜ
info@raharent.ee

Meie 03.02.2020 nr 7-5/2020/292-1

Ettekirjutus

Ettekirjutuse koostamise aeg ja koht: 03.02.2020 Põltsamaa linnas

Ettekirjutuse teinud isik: Põltsamaa Vallavalitsuse järelevalvespetsialist Kaja Kesküla

Isik, kellele ettekirjutus tehakse: Raharendi OÜ (registrikood 11441813)

Ettekirjutus tehakse korralduseaduse (edaspidi KorS) § 6 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:

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 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, Puurmani alevik, Jõgeva mnt 1 (Puurmani meierei, ehitisregistri kood 120281342), on varisemisohtlik.

Alates 21.11.2019.a on kinnistu katastritunnusega 61102:002:0194 Puurmani alevik, Jõgeva mnt 1, omanikuks Raharendi OÜ (registrikood 11441813).

Põltsamaa Vallavalitsus saatis Raharendi OÜ-le märgukirja hoone korrastamiseks 10.12.2019 (registreeritud dokumendiregistris 10.12.2019 nr 7-5/2019/2377-1). Märgukirjas juhiti hoone omaniku tähelepanu kohustusele tagada ehitise korrashoid ja kasutamise ohutus, paluti esmalt eemaldada hoonelt varisemisohtlikud materjalid, sulgeda avatud aknad ja ukсед ja seejärel võtta kasutusele meetmed edasise lagunemise ja varingute ära hoidmiseks.

12.12.2019 (registreeritud dokumendiregistris 19.12.2019 nr 7-5/2019/2377-3) e-kirjas andis Raharendi OÜ (likvideerimisel) likvideerija Tarvet Vaik teada, et püüab kaardistada kõik

olemasolevad võimalused järgmiste tegevuste elluviimiseks: kinnistul asuva amortiseerunud hoone ohutuks tegemine, kinnistu korrastamine ja kinnistu võimalik uuesti kasutuselevõtt.

T. Varik soovis teada, kes vallaametnikest võiks teda nõustada meiereihoone korrastamisel.

19.12.2019 (registreeritud dokumendiregistris 19.12.2019 nr 7-5/2019/2377-3) vastuskirjas selgitas Põltsamaa Vallavalitsus, et nõuandeid meiereihoone heaperemehelikuks korrastamiseks on võimalik saada valla ehitusspetsialistilt.

23.01.2020. a Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Puurmani alevikus Jõgeva maantee 1 Aare kinnistul katastritunnusega 61102:002:0194 asuval Puurmani meiereihoonel ehisregistri koodiga 120281342 tuvastati Põltsamaa Vallavalitsuse järelevalvespetsialisti poolt, et kinnistul katastritunnusega 61102:002:0194 olev ehitus on tugevalt amortiseerunud ja varisemisohtlik.

Paikvaatluse korraldust ei ole haldusmenetluse seaduses üksikasjalikult reguleeritud, mistõttu määrab selle üksikasjad haldusorgan kaalutusõiguse alusel (haldusmenetluse seadus, edaspidi HMS, § 5 lg 2). Paikvaatluse juurde ei kutsustud kinnistuomanikku, sest HMS § 40 lg 3 p 1 võimaldab kalduda kaasamise ja ärakuulamise nõudest kõrvale juhul, kui on vajalik tegutseda viivitamatult ning käesoleval juhul oli vajalik teostada paikvaatlus viivitamatult, sest korrakaitseorganile oli saanud teatavaks, et avalikult kasutatava teega piirnev hoone on sel määral lagunemisohtlik, et võib seda ohtu avaliku tee kasutajad.

Paikvaatlusel tuvastati, et kinnistu katastritunnusega 61102:002:0194, mille olev ehitus Puurmani meierei on tugevalt amortiseerunud ja varisemisohtlik, asub Puurmani aleviku keskel. Vahetult Puurmani meierei eest kulgeb Puurmani-Tabivere tee nr 14180, kattega tee seisunditase 2. Kinnistu vastas, üle tee nr 14180, Puurmani-Tabivere, asub Puurmani Mõisakool (katastritunnus 61102:002:0126). Mõisakool asub neo-renessanss stiilis valge peahoonega mõisaansambli hoonetes. Nimetatud hoonetes osutatakse lisaks õppetööle ka õppekäikude, ekskursioonide ja ruumide rentimise teenust. Tegemist on miljööväärtusliku piirkonnaga. Sellest tuleneb omanikule kõrgendatud hoolsuskohustus kinnismälestise läheduses asuvate ehitiste visuaalse korrashoiu ja muude ehitisele ettenähtud nõuetele vastavuse tagamisel. Jõgeva maantee 1 kõrvalkinnistul (katastritunnus 61102:002:0198), aadressiga Jõgeva maantee 3, asub Põltsamaa Majandusühistule kuuluv toiduainete kauplus, mis on ainuke kauplus Puurmani alevikus ja selle lähiümbruses.

Puurmani meiereihoone on madalvundamendiga looduslikust kivist, tellisest või väikeblokest ehtis, mille välisviimistluseks on krohv. Katusekatte materjaliks on eterniit. Meiereihoone amortiseerunud. Hoone tagaküljel on täielikult varisenud vasakpoolne nurk. Varisemata hooneosal räästalauad ripuvad, aknad ja ukсед ei ole suletud. Tagaküljele on hoone lähedusse metallpostide abil paigaldatud plastvõrk kõrgusega 120 cm, mis on kohati allapoole vajunud.

Tallinna maantee poole jäävas külgosas on aknaavad suletud, räästakasti lauad osaliselt lahti, seinad krohvikahjustustega. Hoone esiosas on fassaadile punaste tähtedega kirjutatud „VARISEMISOHT“. Osaliselt on sisse langenud hoone katus, mille puitkonstruktsioonid ja eterniitplaadid on lahtised ja kohati ulatuvad maja fassaadist väljapoole. Katuse varingu kohas maapinnal erinevad eterniidi-, tellise- ja krohvitükid. Hoone tänavapoolses osas aknad ja ukсед suletud.

Paikvaatlus protokolliti (lisa 1).

Paikvaatluse tulemusena jõudis järelevalvespetsialist veendumusele, et Jõgeva mnt 1 hoone on inimese elule tervisele või varale ohtlik ehitus ehitusseadustiku mõistes. Varisemisohtlik hoone seab ohtu Puurmani alevikus Jõgeva mnt 1 kinnisasjaga piirneval Jõgeva-Puurmani teel liiklevad sõidukid ja jalakäijad. Vaatamata hoone tagumisele küljele paigutatud pehmest materjalist piirdeaiale on ehitus ligipääsetav kõrvalistele isikutele. Ehitus on muutunud ohtlikuks ümbruskonnale, ehitise lähedal või ehitises viibivate inimeste elule, tervisele ja varale. Hoonel

puudub visuaalne korrasolek. Ehitis peab olema ohutu ka siis, kui seda ei kasutata. Visuaalne korrasolek on põhjendatud keskses ja külastatavas kohas asuva ehitise puhul. Lähtudes tuvastatud asjaoludest saab asuda seisukohale, et ehitis ei vasta ehitusseadustikus ehitisele esitatavatele nõuetele, kujutab ohtu varale ja keskkonnale, ning ehitisel puudub vaatamata keskses ja külastatavas kohas asumisele visuaalne korrasolek.

On oht, et teatud tingimuste saabumisel, näiteks suurema tuule ja/või lumekoormuse tingimustes, on meiereihoone varisemisohtlik. Seega võib väljaselgitatud asjaolusid arvestades pidada piisavalt tõenäoliseks, et lähitulevikus võib toimuda hoone ulatuslikum varisemine ja sellega võib kaasneda oht nii inimestele kui ka varale. Ehitusseadustiku nõuete täitmise eest vastutab hoone 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 hoone seisukord kujutab ohtu inimestele, nende varale ning keskkonnale. Tagatud pole hoone visuaalne korrasolek (EhS § 6, § 8, § 11 lg 1, § 16 lg 1, § 19 lg 1 p 4).

II Ettekirjutuse tegemise vajadus

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

III Ärakuulamine

Põltsamaa Vallavalitsus on andnud kinnistu katastritunnusega 61102:002:0194 Puurmani alevik, Jõgeva mnt 1, omanikule Raharendi OÜ-le võimaluse anda selgitusi seoses hoone olukorraga 10.12.2019 (registreeritud dokumendiregistris 10.12.2019 nr 7-5/2019/2377-1).

Täiendav ärakuulamine 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 ehitis võib kujutada ohtu inimesele või varale. Avalikes huvides on, et ehitis ei kujutaks endast ohtu teiste isikute tervisele ega varale.

IV Ettekirjutus

Tuginedes eeltoodule ning lähtudes KorS § 28 lg 1 teeb Põltsamaa Vallavalitsus Raharendi OÜ, registrikood 11441813, likvideerija Tarvet Vaik, aadressil Tallinna mnt 15, Puurmani alevik, Põltsamaa vald, Jõgeva maakond, elektronposti aadress info@raharent.ee järgmine ettekirjutus, mis tuleb täita määratud tähtaegadeks:

1. Viivitamatult takistama kõrvalistele isikutele ligipääsu varisemisohtlikule hoonele ja tagama hoone läheduses liiklejate turvalisuse, selleks piirama hoone oma kinnistu piires kõrge (2 m) metallist piirdeaia (märgitud joonisel), kooskõlastades eelpoolnimetatud tegevuse Maanteeametiga.



Ettekirjutuse täitmise tähtaeg: ettekirjutuse sisus nimetatud nõuete vabatahtliku täitmise tähtaeg on **13.02.2020.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 **5 000** eurot, mille tasumise tähtaeg on 3 päeva pärast ettekirjutuse vabatahtliku täitmise tähtaja lõppemist.

2. Viia kinnistul olev meiereihoone ehisregistri koodiga 120281342 vastavusse ehitusseadustiku nõuetega, selleks koostada kas ehitusprojekt hoone lammutamiseks ja lammutada hoone lubatud ulatuses 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 **01.09.2020.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 **30 000** eurot, mille tasumise tähtaeg on 3 päeva pärast ettekirjutuse vabatahtliku täitmise tähtaja lõppemist.

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