



TALLINNA LINNAVALITSUS

Pr Epp Alatalu
Pr Liisa-Ly Pakosta
Tallinna Linnavolikogu
Vana-Viru 12
15080 TALLINN

Teie: 22.02.2007

Meie: 07.03.2007 nr LV-1/861

J. Köleri tn 2 B-hoone karkassi lammutamisest

Austatud linnavolikogu liikmed proua Alatalu ja proua Pakosta

Olete esitanud kolmteist küsimust, mis puudutavad J. Köleri tn 2 kinnistul asetseva poolelioleva ehitise (B-hoone karkassi) lammutamist ning kohtuvaidlust nimetatud asjas (haldusasi nr 3-04/109). Vastused Teie küsimustele nende esitamise järjekorras on järgmised:

1. Teile teadaolevalt on 20. oktoobril 2006 haldusasjas nr 3-04/109 tehtud ringkonnakohtu otsus jõustunud. Ringkonnakohus leidis otsuse punktis 37, et kõnealusel juhul oli tegemist olukorraga, kus ehitusloa andmine saavutati kolmanda isiku esitatud ebaõigete ja mittetäielike andmete alusel. Ebaõigete andmete esitamise all pidaski ringkonnakohus silmas asjaolu, et kinnistu omanik tutvustas ehitusloa andmisele eelnenud projekti kooskõlastamise menetluses projekti kaebuse esitajatele (J. Köleri 4 korteriühistu liikmetele) puudulikult, mistõttu korteriühistu esindaja allkirjastatud kooskõlastus ei kajastanud nende tegelikku hinnangut J. Köleri tn 2 B-hoone ehitusprojektile.

Jõustunud kohtuotsused on linnale täitmiseks kohustuslikud, mistõttu ei oma asjas erilist tähtsust minu kui ühe linnavalitsuse liikme arvamus valeandmete esitamise osas. Samas pean vajalikuks märkida, et nõustun ringkonnakohtu seisukohaga ning leian, et OÜ Haveli Invest poolt J. Köleri tn 2 B-hoone ehitusloa taotlemisel esitatud J. Köleri 4 korteriühistu esindaja kooskõlastus ei kajastanud tema tegelikku hinnangut J. Köleri tn 2 B-hoone ehitusprojektile.

2. Protsessis lõpliku lahendi tegemine kohtu poolt võimaldab Tallinna linnal ennast edukamalt kaitsta OÜ Haveli Invest poolt esitatava võimaliku kahjunõude vastu, kuna põhimõtteliselt taandub vaidlus küsimusele, kas OÜ Haveli Invest esitas kohalikule omavalitsusele valeandmeid või mitte. Vastavalt halduskohtumenetluse seadustiku (edaspidi ka HKMS) § 17 lõikele 1 hindab kohus varasema jõustunud kohtulahendi motiivides tuvastatud asjaolusid kogumis teiste tõenditega. Samas aga lähtub halduskohus uues võimalikus menetluses ringkonnakohtu kui kõrgema astme kohtu seisukohtadest.

Tuleb veel märkida, et kohtumenetluse kestel haldusakti kehtetuks tunnistamine haldusorgani poolt ei oleks linna säästnud kohtumenetluse kuludest. HKMS § 92 lõike 5 kohaselt kannab haldusorgan kui vastustaja kohtukulud, kui kohus lõpetab menetluse

seetõttu, et kaevatav või protestitav haldusakt on halduse poolt kehtetuks tunnistatud. Seega oleks kohtukulud linnalt ikkagi välja nõutud.

3. Esimese astme kohtus asus linn seisukohale, et arvestades, et ehitusprojekti koostasid Veronika Valk ja Villem Tomiste kui kõrgharidusega tunnustatud arhitektid, kes on kohustatud tagama ehitusprojekti vastavuse detailplaneeringule ja projekteerimis-tingimustele ning et projekt vastas ehitusnormidele ja teistele õigusaktidele ning olemas olid nii linnaametkondade kui ka J. Köleri 4 kooskõlastused, puudus kohalikul omavalitsusel alus ehitusloa mitteväljastamiseks. Asjaolu, et samale seisukohale asus ka OÜ Haveli Invest, ei tähenda, et linn oleks hoidnud arendaja poole. Linnale teadaolnud asjaolude valguses, eriti arvestades J. Köleri 4 korteriühistu ehitusprojektile antud kooskõlastust, oli see ainuvõimalik ja õige positsioon.

Asjas tehtud esimese astme kohtuotsust linn edasi ei kaevanud, mistõttu ei saa väita, nagu oleks vastandatud kaebuse esitajatele. Vastuses poolte apellatsioonkaebustele leidis linn, et kohus on ühekülgselt ja valikuliselt hinnanud esitatud tõendeid, samas ei nõustunud OÜ Haveli Invest seisukohaga, et ehitusloa tühistamisel tuleb lähtuda planeerimis- ja ehitusseadusest. Linn asus seisukohale, et kohtuotsuses on õigesti sedastatud, et juhul kui vaidlusalune ehitusluba tuleb tühistada, siis tuleb seda teha ehitusseaduse, mitte planeerimis- ja ehitusseaduse alusel.

Kuna linn ei esitanud vastupidiselt OÜ-le Haveli Invest ka apellatsioonkaebust, olen seisukohal, et kohtuvaidluses on haldusorgan oma otsust kaitstes käitunud korrektselt. Oma eksimusest aru saades ei ole põhjendamatult kohtute otsuseid edasi kaevatud ega celistatud kaebuse esitaja või kinnistu omaniku huve.

4. Kinnistu omanikule tehtava lammutusettekirjutuse täitmise tähtajaks on 1. juuni 2007.
5. Kontroll lammutusettekirjutuse täitmise üle toimub ehitusseaduse 6. peatükis sätestatud linnavalitsuse ehitusjärelevalvet puudutavate sätete alusel järelevalvet teostava ametiisiku pädevuse ja kohustuste kaudu.
6. Olete õigesti märkinud, et juhul kui kinnistu omanik vabatahtlikult lammutusettekirjutust ei täida, korraldab lammutamise linn asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. Käesoleval hetkel on raske prognoosida konkreetset kuupäeva, millal linn on asendustäitmise korras karkassi lõplikult lammutanud. Selline tegevus hõlmab endas vastava lammutusprojekti koostamist, hankemenetluse läbiviimist ja töövõtulepingute sõlmimist, kusjuures ei saa jätta arvestamata võimalusega, et kinnistu omanik lammutusettekirjutuse kohtus või vaidmenetluse korras vaidlustab. Sellisel juhul (nt kui kohus esialgse õiguskaitse raames peatab lammutusettekirjutuse täitmise) võib lõplik lammutamine viibida.
7. Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27. detsembri 2002 määruse nr 70 paragrahvile 11 peab ehitusprojekti ehitise lammutamiseks sisalduma vähemalt:
 - 1) lammutatavad konstruktsioonid;
 - 2) lammutustööde kirjeldus, kasutatav tehnoloogia ja järjekord;
 - 3) konstruktsioonide ajutise toetamise viisid;
 - 4) lammutatavate ehitusmaterjalide ja -toodete ligikaudsed kogused ja käitlemiskohad.

Haldusorgani praktika kohaselt piisab nimetatud asjaolusid sisaldava projekti esitamisest, et hoonele väljastataks ehitusluba selle lammutamiseks. Projekt tuleb kooskõlastada Keskkonna Linnaosa Valitsuse ja Keskkonnaametiga.

8. Krundil heakorra tagamine on krundiomaniku kohustus. Tallinna linnas on kinnistu omaniku kohustused temale kuuluva krundi heakorra tagamisel sätestatud Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 määruse nr 45 „Tallinna linna heakorra eeskiri” neljandas peatükis. Kinnistu ja ehitise omanik on kohustatud:
 - 1) hoidma korras oma kinnistu ja kinnistu piirdeaia ning rakendama meetmeid talle kuuluva kinnistu reostamise ja risustamise vältimiseks;

- 2) hoidma korras hoone fassaadi ja sinna juurde kuuluvad elemendid st fassaadielemendid peavad olema terved, nõuetekohaselt värvitud ning vastavuses kinnitatud ehitusprojektile;
 - 3) teostama heakorratõid kinnistuga või ehitisega külgneval puhastusalal;
 - 4) puhastama maa-aluse tehnovõrgu luugi ja resti, kui eelnimetatu jääb tema puhastusala või kinnistu piiridesse;
 - 5) tegema umbrohutõrjet, niitma muru ja rohu, pügama heki ning korraldama põõsaste ja puuokste kärpimist, mis kasvavad väljapoole kinnistu piire ja varjavad liiklust reguleerivat tehnilist vahendit, takistavad jalakäija või sõiduki liiklust;
 - 6) tagama vastavalt hoonete ja korterite numeratsioonile õige numbrimärgi olemasolu linnavalitsuse poolt kehtestatud korras, kindlustades tähise nähtavuse üldkasutatavalt teelt ka pimedal ajal;
 - 7) tagama heitvee ja fekaalide kogumismahuti korrasoleku, veepidavuse, hermeetilise sulgumise, õigeaegse tühjendamise ja ümbruse hooldamise;
 - 8) omama heitvee äravedu ja kogumismahuti tühjendamist (purgimist) tõendavat dokumentatsiooni;
 - 9) kõrvaldama ehitiselt lume, jääpurikad, varisemisohtlikud kivid, plaadid jms ning tagama tööde ajal tänaval ja kõnniteel ohutu liiklemise, piirates tööde teostamise koha ajutise piirdeaia. Piirdeaed paigaldatakse viisil, mis tagab selle püsivuse. Piirdeaia paigaldamine ei vabasta käesolevas sättes nimetatud kohustusest. Nimetatud töö teostatakse avariitööna, teatades sellest linna infotelefonile 1345. Pärast töö lõpetamist peab heakorastama ümbruse;
 - 10) tagama akende ja keldri valgusšahide puhtuse ning puhastustööde ajal tänaval ohutu liiklemise, piirates tööde teostamise koha ajutise piirdeaia. Piirdeaed paigaldatakse viisil, mis tagab selle püsivuse;
 - 11) kasutusel mitteoleva ehitise omanik on kohustatud tagama ehitise ja sinna juurde kuuluva krundi heakorra ning vältima hoone varisemisohtlikkust, sulgema sissepääsud hoonesse ja krundile.
Kinnistu reostamisel või risustamisel on reostaja või risustaja kohustatud selle puhastama. Kui reostajat või risustajat ei ole võimalik kindlaks teha, peab ala korrastama selle omanik.
9. Kinnistu hoonestamine saab toimuda läbi detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse või ehitusprojekti alusel, kui jälgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkiinnistute omanikega. Käesoleval juhul tuleks lähtuda detailplaneeringu koostamise vajadusest, eriti arvestades naaberkiinnistu omanike senist vastuseisu uuele hoonestusele.
 10. Konkreetselt andis 2006 aasta kõnealune ringkonnakohtu lahend juhised, kuidas sisustada rekonstrueerimise mõistet enne ehitusseaduse jõustumist 2003 aastal, samuti andis ringkonnakohtu hinnangu detailplaneerimise menetluse kohustuslikkuse kohta planeerimis- ja ehitusseaduse pinnalt. Üldisemad põhimõttelised järeldused seisnevad puudutatud isikute kaasamise vajaduse mõistmises, uurimisprintsipi rakendamise vajalikkuses.
 11. Antud küsimuses ei saa lähtuda pretsedendi loomise põhimõttest. Iga üksikjuht tuleb lahendada vastavalt selle tehnioludele ning vastavuses õigusnormidega.
 12. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ehitusjärelvalve teenistus menetleb kõiki projektist kõrvalekaldumisi. Ehitiste vastavusse viimine projektlahendusega toimub nii naaberkiinnistute omanike protestide alusel, kui ka kõrvalekaldumiste tuvastamisel teenistuse töötajate poolt. Projekti eirav ehitustegevus Tallinna haldusterritooriumil tõkestatakse seadusest tulenevate meetmete rakendamisega.
 13. Ehitusseadus § 2 lõike 8 kohaselt on ehitise rekonstrueerimine ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 24. detsembri 2002 määrusega nr 69 „Ehitise tehniliste andmete loetelu“ on määratletud konstruktsioonide liigitus koos näitliku loeteluga. Nii on viidatud määruse § 5 kohaselt ehitise konstruktsioonideks: kande- ja

jäigastavad konstruktsioonid, sealhulgas vundament, vahe- ja katuselaed (punkt 1) ning piirdekonstruktsioonid, sealhulgas välissein ja katus (punkt 2).

Vaatamata näilisele selgusele ei vasta siiski mitmed ehitusseaduses sisalduvad sätted ja normid enam praktikale. Seetõttu kutsus Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi juurde loodud Ehitusohutuse Nõukoda eelmise aasta novembris kokku „Ehitusseaduse muutmise töögrupi”, kuhu kuuluvad esindajad Tehnilise Järelevalve Inspeksioonist, Ehitusettevõtjate Liidust, Projektbüroode Liidust, Ehitusinseneride Liidust, Tallinna Tehnikaülikoolist, Päästeametist, Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidust jt, nende hulgas ka Tallinna Linnavalitsusest. Üheks muutmist vajavaks sätteks on töögrupp lugenud ka ehitamise, sealhulgas rekonstrueerimise mõiste täpsustamise. Kuna Kõleri kohtuvaidlus keerleski põhiliselt mõiste „rekonstrueerimine” ümber, toon lühidalt välja Tallinna Tehnikaülikooli professorite Karl Õigeri ja Roode Liase poolt välja pakutud uue definitsiooni:

„Rekonstrueerimine (ümberehitamine) – ei tohi võtta sõna-sõnalt, et ehitatakse hoonele midagi (ainult) ümber või et võetakse lahti ja pannakse kokku; ümberehitamise käigus muudetakse suurt osa olemasolevatest konstruktsioonidest (mõned neist lammutatakse täielikult, teised osaliselt ning asendatakse millegi erinevaga, tehakse ka midagi uut); igal juhul sobivad rekonstrueerimise jaoks suures osas mitmed juba kasutusel olevad määratlused. Olemasoleva ehitise/hoone põhikonstruktsioonide valikuline asendamine eesmärgiga kas taastada või uuendada hoone kas tervikuna või osaliselt (korruste või ruumide kaupa); hoone ehituslik maht ja pinnad oluliselt ei muutu.”

Eeltoodust tulenevalt kinnitan Teile, et oleme ringkonnakohtu otsuse motiveerivas osas sisalduvad järeldused läbi töötanud ning et linn teeb kõik endast sõltuva selle otsuse täitmiseks ja vastavate olukordade vältimiseks tulevikus.

Lugupidamisega



Kalev Kallo
Abilinnapea

koopia: Tallinna Linnavolikogu Kantsleile