



## KORRALDUS

26.01.2022 nr 68

### Vaideotsus (Seene tn 13)

[Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 66<sup>1</sup> lg 1, [haldusmenetluse seaduse](#) § 73 lg 1 ja § 85 p 4 alusel ning tulenevalt vaidemenetluses selgunud asjaoludest

#### 1. Vaideotsus

1.1 Jätta rahuldamata Tallinn, Ravila tn 3 korteriühistu 15. novembri 2021 vaie, milles taotleti ehitusteatise nr 2111201/04450 ehtisregistrisse kandmise (teavitatuks lugemise) tagasitäitmist ning Seene tn 13 sauna/abihoone ebaseadusliku rajamise (ümberehitamise) küsimuses riikliku järelevalve menetluse algatamist.

1.2 Vaie jäetakse rahuldamata, kuna vaites esitatud argumendid ei anna alust vaidlustatud toimingu tagasitäitmiseks ning ehitusjärelevalve menetluse algatamiseks.

#### 2. Teatavakstegemine

2.1 Tallinna Linnakantseleil teha korraldus teatavaks vaide esitajale, Seene tn 13 kinnistu omanikele ja Tallinna Linnaplaneerimise Ametile.

#### 3. Vaidlustamisviide

3.1 Isikul, kelle vaie jäi rahuldamata või kelle õigusi vaidemenetluses rikuti, on õigus pöörduda halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras, s.o 30 päeva jooksul alates korralduse teatavakstegemisest, kaebusega Tallinna Halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn; e-post [tlhktallinn.menetlus@kohus.ee](mailto:tlhktallinn.menetlus@kohus.ee)).

#### 4. Asjaolud

4.1 Seene tn 13 kinnistu asub Nõmme linnaosas Nõmme asumis. Kinnistul põhjanurgas paiknev abihoone/saun on praegusel kujul püstitatud ilma nõutava dokumentatsioonita ajavahemikul kevad 2015 kuni kevad 2016.

4.2 Ehitusteatise ja -projekti Seene tn 13 abihoone/saun püstitamiseks esitas omaniku esindaja 4. märtsil 2021. Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi TLPA või *amet*) kaasas ehitusteatise menetlusse mh puudutatud isikud. Ravila tn 3 korteriühistu (edaspidi ka KÜ või *vaide esitaja*) andis teada, et Ravila tn 3 kinnistu kaasomanike hinnangul ei vasta Seene 13 abihoone ehitusprojekt Nõmme linnaosa üldplaneeringu tingimustele; abihoone (saun) on õigusvastaselt rajatud Seene 13 kinnistu piirile ja on seega Ravila tn 3 kinnistu piirile lähemal kui 4 meetrit; tagatud ei ole tuleohutus ega naabrusõigused. Eeltoodust lähtuvalt palus KÜ ehitusteatist mitte aktsepteerida.

4.3 Ravila tn 3 elamu omanikud pöördusid aprillis 2021 ka Terviseameti poole, kurtas Seene tn 13 saunast lähtuva suitsu üle, mis tungib Ravila tn 3 elamu ventilatsiooni. Terviseamet edastas vastava pöördumise 15. aprillil 2021 TLPA-le, selgitades üldisi suitsust lähtuda võivaid negatiivseid mõjusid ning märkis lõpetuseks, et vastavalt [ehitusseadustiku](#) (edaspidi *EhS*) §-le 8 peab ehtis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu. Ehtis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale või keskkonnale. Antud olukorras on naaberkinnistul olemasolev saun sedavõrd lähedal korterelamule, et selle pideval kütmisel eralduv suits satub eluruumidesse ning võib ohustada sealsete elanike tervist.

4.4 Amet kaalus esitatud seisukohti ja asjaolusid ning palus teha ehitusprojektis muudatuse, mille kohaselt Seene tn 13 abihoone korstna kõrgus on arvestatud Ravila tn 3 ehitusprojekti hoone kõrguste järgi nii, et korsten oleks kõrgem, kui Ravila tn 3 lähima hoonemahu elamuosa katus. Täiendavalt otsustas amet seada tingimuse, et Seene tn 13 abihoone/saunas kamina ja ahju kasutamine on lubatud tingimusel, kui see ei kahjusta oluliselt naaberkinnisasja kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega.

4.5 Amet kinnitas 29. septembril 2021 Seene tn 13 abihoone/saun ehitusteatis nr 2111201/04450. Ravila tn 3 korteriühistut teavitas amet ehitusteatis aktsepteerimisest 18. oktoobril 2021.

4.6 KÜ esitas 15. novembril 2021 vaide, milles taotletakse ehitusteatis nr 2111201/04450 uuesti läbivaatamist, keeldumist selle ehtisregistrisse kandmisest ja projekti kooskõlastamisest ning Seene tn 13 abihoone/sauna ebaseadusliku rajamise (ümberehitamise) küsimuses ehitusjärelvalve menetluse algatamist.

4.7 TLPA ei pidanud võimalikuks vaiet rahuldada ja edastas selle 23. novembril 2021 haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 80 lõike 1 alusel koos omapoolsete selgitustega otsustamiseks Tallinna Linnavalitsusele, paludes jätta vaide rahuldamata.

4.8 Lähtudes HMS § 40 lõikest 1 ja HMS § 83 lõikest 2 pakkus linna sisekontrolöri teenistus vaide esitajale võimalust oma seisukohti täiendada või täpsustada, kuid seda võimalust ei kasutatud. Samuti kaasati menetlusse Seene tn 13 elanikud, kes esitasid oma seisukoha 20. detsembril 2021.

## 5. Vaide põhjendused

5.1 Vaide esitaja leiab, et TLPA on asunud väärale seisukohale, et olukorras, kus abihoone/saun rajatakse (on rajatud) osaliselt olemasolevale vundamendile, on tegemist tänuväärse tegevusega, mis ei pea vastama ehitamisele ja planeerimisele sätestatud normidele. TLPA sellise loogika järgi oleks aastakümneid tagasi rajatud kuuri asemele osaliselt samale vundamendile ilma lubade ja kooskõlastusteta elumaja rajamine õiguspärane, kuna sellega korrastatakse lagunenud kuur „tänapäevasel kujul“. Selline seisukoht ei saa olla seaduspärane. Seene tn 13 saun/abihoone on praegusel kujul õigusvastane juba ainuüksi seetõttu, et see on rajatud ilma igasuguse loamenetlusega.

5.2 Niisamuti jättis TLPA tähelepanuta, et ehitusteatis ja -projekti kooskõlastamise ajal oli [Nõmme linnaosa üldplaneering](#) (edaspidi ka NÜP) [vastu võetud](#). Seega ei ole võimalik vastuolu ÜP-ga kõrvale lükata üksnes põhjendusel, et see oli varasemalt veel kehtestamata.

5.3 Vaide esitajale jääb selgusetuks, millist tähendust omab asjaolu, kas Ravila tn 3 kinnistul on kunagi asunud samuti „abihoone vms“. See, kas Ravila tn 3 kinnistul on kunagi asunud abihoone vms, ei oma Seene tn 13 sauna küsimuses mitte mingisugust tähtsust. Vaidlusaluse ehitise rajamise ega käesoleva menetluse alguse hetkel Ravila tn 3 kinnistul ühtegi abihoonet ei asunud.

5.4 TLPA on ekslikult leidnud, et 2015. aastal sauna/abihoonet rajades on Ravila tn 3 kinnistu (tollasele) omanikule abihoone/sauna rajamine olnud sobilik. See ei vasta tõele. Seene tn 13 kinnistu omanik pöördus 2015. aastal Ravila tn 3 poole selgitamiseks oma plaane seoses võimaliku ehitustegevusega, kuid kuna projekti ei esitatud, jäi kooskõlastus andmata. Seene tn 13 kinnistu omanik on käesolevas menetluses kinnitanud, et 2015. aastal jäi menetlus pooleli, kuid loa puudumine ei takistanud tal sauna valmis ehitada. Vaide esitaja soovib siinkohal rõhutada, et kuna projekti ei esitatud, siis ei olnud enne ehitustegevuse lõppu ka teada, et naaber soovib piirile rajada kortsnaga abihoone (sauna). Ei saa välistada, et Seene tn 13 kinnistu omaniku selline tegutsemine oli tahtlik, kuna võis eeldada, et sauna rajamine korterelamule sedavõrd lähedale ei ole naabritele vastuvõetav, mistõttu rajati see ilma igasuguste lubade ja kooskõlastusteta. Seejuures on sauna ebaseaduslikkust Ravila tn 3 murelikele korteriomaniikele TLPA ametnik kinnitanud septembris 2020. Seda enam on jahmatav TLPA muutunud seisukoht, mille kohaselt ehitusteatis (loata) ehitise püstitamine (parimal juhul selle laiendamine ja oluliselt ümberehitamine) ei ole õigusvastane.

5.5 Niisamuti ei saa vaide esitaja TLPA-ga nõustuda selles, et tiheasustusega piirkonnas loetakse „tänapäevaseks“ hoonet, mis oma küttekoldega saastab õhku. Seetõttu ei peaks ahjuküttest tulenevasse õhusaastesse suhtuma kergekäeliselt. Jahmatav on TLPA repliik, et Seene tn 13 sauna küttekolde ei pruugigi olla see, mis Ravila 3 elanikke häirib. Kõnealusest seisukohast nähtub selgelt, et TLPA ei ole menetluse käigus esitatuga tutvunud. Seene tn 13 sauna küttekoldest tulenevad mõjud, mis igal juhul ületavad kõik taluvuse piirid ja takistavad naaberkinnisasja korteriomanikel oma kinnisasja sihipäraselt (eluruumina) kasutada, on üheselt tuvastatavad.

5.6 Nagu TLPA vastuskirjas õigesti välja tõi, ei ole kinnisasja omanikul õigust keelata gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojuse, müra, põrutuste ja muude seesuguste teiselt kinnisasjalt tulevate mõjutuste levimist oma kinnisasjale, *kui see ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega*. Vaide esitaja on korduvalt toonitanud, et kortermajale sedavõrd lähedal kinnisasja piiril sauna kütmine kahjustab oluliselt kinnisasja sihipärasest kasutamist: suits levib otsejoones naaberkinnisasja elamu akendesse ja ventilatsioonisüsteemi, mistõttu levivad mürgised põlemisjäätgid pidevalt ning suures ulatuses (kortermaja sundventilatsioonisüsteemi ja akende kaudu) Ravila tn 3 hoone eluruumidesse, kahjustades naabrite tervist. Terviseameti 15. aprilli 2021 seisukoha kohaselt on antud olukorras naaberkinnistul olemasolev saun sedavõrd lähedal korterelamule, et selle kütmisel eralduv suits satub eluruumidesse ning võib ohustada sealsete elanike tervist, jättis TLPA aga põhjendamatuult tähelepanuta.

5.7 Ravila 3 kortermaja elanikud peavad oma elu kohandama sauna kütmise järgi. Samal ajal ei saa kasutada kööki, kuna kubu sisselülitamisel tõmbab see momentaalselt välisõhust saunast väljuvad põlemisjäätgid korterisse. Niisamuti imuvad põlemisjäätgid korteritesse sundventilatsioonist, tehes teatud juhtudel korteris viibimise võimatuks. Vaide esitaja poole on pöördunud korteriomanikud murega, et sauna kütmise ajal kaebavad lapsed, et nende silmad valutavad tossust. Selle taustal on äärmiselt kahetsusväärne väita, et Ravila tn 3 elanikud ei saa aru, kui Seene tn 13 abihoone/sauna kütet kollet kasutatakse ja see elutingimusi oluliselt halvendab.

5.8 Kuna Seene tn 13 kinnistu omanik ei ole kordagi Ravila tn 3 elanike palvetele vastu tulnud, ei ole ühtegi põhjust eeldada, et kinnistu omanik edaspidi tunnistaks, et sauna kütmine kahjustab naaberkinnisasja kasutamist ja käitub heanaaberlikult. Seega ei ole TLPA poolt lisatud nõue, mille kohaselt on Seene tn 13 abihoone/saunas kamina ja ahju kasutamine lubatud tingimusel, kui see ei kahjusta oluliselt naaberkinnisasja kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega, olukorra lahendamiseks piisav. Naaberkinnisasja omaniku suhtumist ilmestab tõik, et lisaks sauna algsele ebaseaduslikule rajamisele teostas ta ka käesoleva menetluse ajal (s.o enne ehitusteate ja -projekti kooskõlastamist) planeeritavaid muudatusi, ehitades nt tulemüüri.

5.9 Ehitustegevuseks nõusoleku andmine on haldusorgani diskretsiooniotsustus, mis peab vastama HMS-i nõuetele. Riigikohus on asjas nr [3-3-1-42-03](#) rõhutanud, et kohalik omavalitsus kui pädev haldusorgan ei või ehitusloa väljaandmise menetluses piirduda vaid dokumentide formaalse kontrolliga. /.../ Ehitusloa taotlemise kohustuse eesmärk on sisuline kontroll ehitusnormidest ja -nõuetest kinnipidamise üle ning huvikonfliktide lahendamine. Jättes ehitusprojekti sisulise nõuetekohasuse, sh kooskõla naabri õigustega kontrollimata, rikub kohalik omavalitsus haldusmenetluses kehtivat uurimisprintsipi. Uurimisprintsibi kohaselt peab pädev asutus omal initsiatiivil selgitama välja otsustamiseks vajalikud asjaolud. /.../ Sama põhimõte on ka osa heast haldustavast. Toodud seisukoht on asjakohane ka ehitusteate menetluses. Riigikohus on rõhutanud asjas nr [3-17-2591](#), et EhS § 11 lõike 1 kohaselt peab ehitise kogu oma olemasolu vältel olema ohutu. Ehitise ja ehitamise ohutuse põhimõte tuleneb ka EhS §-st 8. EhS § 12 lõike 3 kohaselt tuleb arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Samuti rõhutas Riigikohus nimetatud lahendis, et ehitise ei ole EhS § 11 lõike 1 mõttes ohutu, kui ilmnenud asjaoludele antava objektiivse hinnangu põhjal võib pidada piisavalt tõenäoliseks, et see põhjustab kahju inimese elule, tervisele, varale (sh teisele ehitisele) või keskkonnale.

5.10 EhS § 36 lõige 5 punkt 4 ja lõige 6 ning § 44 punkt 4 kohustavad haldusorganit ehitusteate menetluses arvestama puudutatud kinnisasja omanikule avalduvat negatiivset

mõju, mis tuleneb kavandatavast ehitustegevusest. Vaide esitaja leiab, et TLPA on jätnud kaalutlusotsuse tegemisel naabrite (Ravila tn 3 kinnistu omanike) vastuväited ja Nõmme Linnaosa Valituse kooskõlastuse puudumise põhjendamatult arvesse võtmata, mis on kaasa toonud õigusvastase heakskiidu andmise. Kooskõlastuse andmise välistab käesoleval juhul ka EhS § 44 punkt 4, mille kohaselt keeldutakse loa andmisest, kui ehitise või ehitamisega kaasneb kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada. Seene tn 13 abihoone/sauna küttekolde kasutamisel ei ole võimalik selle negatiivset mõju vähendada ega leevendada, sest tekkiv suits paiskub igal juhul atmosfääri ja avaldab negatiivset mõju kõikidele piirnevatele kinnisasjadele, ja selle mõju ulatus sõltub suitsu väljumise ajal prevaleerivast tuule suunast.

## **6. Kolmanda isiku seisukoht**

6.1 Ravila tn 3 on küllaltki uus ehitus, kus elab 16 perekonda. Ei ole ka saladuseks, et vaide esitaja muutis maja projekti ning ei arvestanud, et maja asub elurajoonis, kus tavapärased maja ja abihoone kütmisel kasutatakse küttepuid, briketti, puidust graanuleid jne, mis omaette on keskkonnasõbralik ja looduslik küte. Samas võib oletada, et kortermajas, mis on projekti alusel ettenähtud kaheksa korteriga elamule, s.o 8 perele, on tegelikult kuusteist korterit, s.o 16 pere. Kortrid on võõrandatud mõtteliste osadena kasutuskorraga, mille tulemusena korterites ülearvulise elanike olemise mõjul ei olnud piisavat ventilatsiooni ning tehti projekti muudatus. Loomulikult kuna sundventilatsioonisüsteemi paigaldamisel ei ole arvestatud olulisi asjaolusid, siis mingil määral võib sundventilatsioonisüsteemi ja/või korterisse tulla mingi lõhn. Ravila tn 3 KÜ liikmed enamasti käituvad mõistlikult ega kahjusta naabrite, sh Seene tn 13 elanike rahu, privaatsust ega esita alusetuid pretensioone, kuid vaide esitaja pidevalt sekkub meie eraellu andes ebaadekvaatseid korraldusi ja esitades ebamõistlike pretensioone.

6.2 Seene tn 13 elanike naabritel on olnud probleeme Ravila tn 3 elanikega, kes keelavad oma kinnistul kütmist puudega, tule tegemist ettenähtud kohas, grillimist ja suitsuahju kasutamist. Põhjuseks on toodud, et nende akende ja sundventilatsiooni kaudu tuleb sisse lõhn.

6.3 Kolmas isik soovib, et Ravila tn 3 elanikud lõpetaksid teiste elanike survestamise ja keelamise teha tavapäraseid normaalseid elutegevusi, mis on seadusega lubatud piirides ning tegeleksid oma ventilatsiooni probleemiga ehk ventilatsiooni vastavusse viimisega arvestades puuküttepiirkonda. Tuleb arvestada, et tegemist on puuküttepiirkonnaga ja seega tuleb kohaneda sealsete eluviisidega.

6.4 AÕS § 143 lõike 1 kohaselt kinnisasja omanikul ei ole õigust keelata gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojuse, müra, põrutuste ja muude seesuguste teiselt kinnisasjalt tulevate mõjutuste levimist oma kinnisasjale, kui see ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega.

6.5 Vaide esitaja palub lõpetada Seene tn 13 elanikel igasugune grillimine rääkimata tule tegemisest või toasoojast, vaid kästakse elektrit kasutada. Tagatipuks, et oma tahtmist saavutada, saadetakse vale informatsiooni erinevatele ametkondadele (tuletõrje, mupo, keskkonnainspeksioon, politsei, päästeamet, terviseamet jne). Ümberkaudsed elanikud ei oska enam arvatagi, missugune ametnik neid jälle kimbutama tuleb Ravila tn 3 elanike eksitava informatsiooniga.

6.6 Tänaste elektrihindade juures ei soovi puuküttepiirkonnas ilmselt mitte keegi elektriga kütta, vaid pistavad rõõmsalt puid ahju edasi ja panevad akna kinni, kui naabri kütmisest suitsu lõhn tuppale tuleb. Seene tn 13 elanikud on vastavas piirkonnas elanud lapsest saati ja pidevalt on puudega köetud ja kunagi pole kellelgi probleemi olnud puudega kütmisega.

6.7 Selle asemel, et kogu ümbruskonna elanikega pidevalt kana kitkuda, tuleks vaide esitajal endale selgeks teha, et tegu on puuküttepiirkonnaga ja oma ventilatsioon tuleb vastavusse viia piirkonna oludega. Selles ei ole süüdi ümberkaudsed elanikud, et vaide esitajal on selline ventilatsioon, mis lõhna tuppale tõmbab.

6.8 Vaide koosneb väärinformatsioonist. Terviseamet on käinud ka Seene tn 13 kinnistul kontrolli tegemas ja leidis, et ühtegi rikkumist ei ole tuvastatud. Keskkonnaameti seisukoht, et võib olla võimalik, et sauna korstnast tulev toss võib naabreid häirida, on mitte midagi ütlev. Pole

tõendatud, et igapäev puhub tugev tuul samast suunast ja just kolmanda isiku sauna korstnast tulev suitsulõhn Ravila tn 3 elanikke häirib. Seda võib juhtuda vahest harva. Puuküttest tulenev iseloomulik lõhn on normaalne nähtus, mitte püsiv negatiivne mõju ja see tuleb igast ilmakaarest antud piirkonnas.

6.9 Vaide esitaja käis ehitamise ajal korduvalt ehitustegevust jälgimas ja samal ajal sõlmiti kokkuleppeid, kuidas ehitise lõpptulemusena olema peab. Väga selgelt oli teada, et sinna tuleb puuküttega saun. Pärast ehitise valmimist pretensioonid puudusid.

6.10 Vaidele lisatud fotolt on näha, et sauna korstnast ei tule suitsu ehk too hetk sauna ei köetud. Pildil olev suits võis tulla kust iganes. Lisaks on foto tehtud laupäeval 6. novembril, kuid sauna köetakse pühapäeviti.

## 7. Vaideotsuse põhjendused

7.1 Tallinna Linnavalitsus (edaspidi ka *linnavalitsus*) mõistab vaide esitaja muret, kuid leiab, et TLPA tegevus ehitusteatise menetlemisel ja menetlusosaliste huvide tasakaalustamisel on olnud õiguspärane. Linnavalitsus jätab vaide rahuldamata, kuna vaides esitatud argumendid ei anna alust vaidlustatud ehitusteatise teavitatuks lugemise toimingu tagasitaitmiseks ega riikliku järelevalve menetluse (taas)alustamiseks.

7.2 Linnavalitsus selgitab oma seisukohti järgnevalt: [Eesti Vabariigi põhiseaduse](#) (edaspidi *PS*) §-s 28 sätestatud igaühe õigus tervise kaitsele on vaieldamatult kaalukas põhiõigus, kuid sellele ei saa siiski omistada automaatselt suuremat kaalu kui mõnele teisele põhiõigusele. Tervisepõhiõigust tuleb kaaluda koos teiste põhiõiguste ja -vabadustega. Antud juhul on asjakohane PS §-s 32 sätestatud omandipõhiõigus, mille kaitsealasse kuulub ka omandi vaba valdamine, kasutamine ja käsutamine, sh kinnistu hoonestamine. EhS seletuskirjas nenditakse, et kui avalik-õiguslikes eeskirjades ei sisaldu sätteid, mis oleksid konkreetse ehitusprojekti vastu, on omanikul PS § 32 järgi tagatud ehitusvabaduse alusel õigus saada ehitusluba.

7.3 Konkreetsemalt on haldusorganil õigus keelduda ehitusloa väljastamisest ja ehitusteatise aktsepteerimisest juhul, kui esineb vähemalt üks EhS §-s 44 nimetatud alustest. Käesoleval juhul on vaide esitaja leidnud, et esinevad EhS § 44 punktis 1 nimetatud alused – kavandatud ehitise ei vasta planeeringu nõuetele (asukoha osas) ning ehitise ei ole ka ohutu (ei vasta EhS § 8 ja § 11 nõuetele). Samuti leiab vaide esitaja, et ehitisega kaasneb Ravila tn 3 elanikele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada (EhS § 44 punkt 4). Linnavalitsus leiab, et lähemal vaatlusel pole ükski neist normidest antud juhul asjakohane.

7.4 Nõustuda ei saa vaide esitaja väitega, nagu oleks Seene tn 13 kavandatud ehitise asukoht vastuolus Nõmme linnaosa üldplaneeringus sätestatuga. Esiteks ei olnud NÜP ehitusteatise esitamise ajal veel kehtestatud ning teiseks ei keela NÜP (kehtestatud kujul) ilma naabri nõusolekuta krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamist, vaid sätestab, et krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused. Tuleohutuse võib tagatuks lugeda, kuivõrd Päästeamet pädeva asutusena on projekti kooskõlastanud. Üldjuhul ei saa ka ahiküttega hoonet iseenesest ohtlikuks lugeda. Siiski võib oht isikute tervisele ja sellega seonduv naabrusõiguste kahjustamine ilmneda ka konkreetse ehitise mõjude kaudu, mistõttu käsitleme seda lähemalt järgmises punktis.

7.5 EhS § 44 punkt 4 sätestab, et pädev asutus keeldub ehitusloa andmisest, kui ehitise või ehitamisega kaasneb kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele või muudele selle mõjualas olevatele isikutele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada. Seega saab amet keelduda ehitusloa andmisest ja ehitusteatise aktsepteerimisest, kui täidetud on kaks tingimust – peab olema püsiv negatiivne mõju ning seda mõju ei ole võimalik vähendada. Vaidemenetluse materjalidest nähtub, et võimaliku mõju vähendamiseks andis amet suunised muuta ehitusprojekti Seene tn 13 abihoone/sauna korstna kõrguse osas ning EhS § 36 lõike 6 alusel antud haldusaktiga seati ka tingimus, mille kohaselt on Seene tn 13 abihoone/sauna kamina ja ahju kasutamine lubatud tingimusel, kui see ei kahjusta oluliselt naaberkinnisasja kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega.

7.6 Analoogselt Riigikohtu halduskolleegiumi seisukohaga asjas [3-3-1-52-13](#) leiab ka linnavalitsus, et kaalumissituatsioonis ei ole haldusorgani ülesandeks üksnes võrrelda erinevaid huve ja selgitada välja neist kaalukamad, vaid võimalusel tuleb püüda erinevaid kaalukaid huve tasa kaalustada. Seda on TLPA antud juhul ka teinud. Terviseamet on märkinud, et antud olukorras võib sauna pideval kütmisel eralduv suits ohustada Ravila tn 3 elanike tervist. Linnavalitsus nendib, et enamasti toimub sauna kütmine maksimaalselt paaril korral nädalas ning suitsuhäiringu esinemine sõltub vaieldamatult ka tuule suunast – nii võib eeldada, et kahjulik mõju võib esineda eelkõige lääne-, edela- või lõunatuule puhul; seevastu ida-, kirde-, põhja- ja loodetuule korral Seene tn 13 abihoone/sauna suits Ravila tn 3 hoonesse ei jõua. Seega on Seene tn 13 abihoone/sauna kasutamine võimalik korraldada nõnda, et sellest ei lähtuks vaide esitajale ülemäärased negatiivseid mõjusid. Just sel eesmärgil ongi amet andnud EhS § 36 lõike 6 alusel täiendavad nõuded ehitamiseks. Eeltoodust johtuvalt leiab linnavalitsus, et amet on Seene tn 13 abihoone/sauna osas kaalunud kõikide osapoolte õigusi ja seega on ehitusteatis kantud ehitisregistrisse õiguspäraselt.

7.7 Lisaks märgib linnavalitsus, et Seene tn 13 abihoone/sauna kasutusteatise esitamisel kontrollib amet abihoone/sauna vastavust ehitusprojektile ning võib vajadusel kaaluda täpsemate nõuete esitamist EhS § 48 lõike 6 alusel.

7.8 Mis puutub vaide esitaja taotlusse algatada riikliku järelevalve menetlus Seene tn 13 abihoone/sauna ebaseadusliku rajamise (ümberehitamise) küsimuses, siis vaide materjalidest nähtuvalt on järelevalve läbi viidud ja tuvastatud, et ehitise omanik pole järginud EhS § 19 lõike 1 punktis 2 sätestatud kohustust tagada ehitamiseks ja ehitise kasutamiseks nõutavate teavituste ja teadete esitamist. Järelevalvemenetluse tulemusena on ehitise omanik asunud nimetatud kohustust täitma, mistõttu puudub käesoleval ajal vajadus uue riikliku järelevalve menetluse alustamiseks.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Mihhail Kõlvart  
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Priit Lello  
Linnasekretär