

Päästeamet
Raua 2, 10124 Tallinn
rescue@rescue.ee

26. september 2024

Vaide esitaja: **DeltaCom Invest OÜ**
registrikood 1129947
Mustamäe tee 54, Tallinn 10621

Vaide esitaja esindaja: **vandeadvokaat Kalev Aavik**
Advokaadibüroo Koch & Partnerid
Tartu mnt 25, 10117 Tallinn
tel: +372 55613454
e-post: kalev.aavik@kochpartners.ee

VAIE Päästeameti 04.09.2024 ettekirjutuse nr 7.2-6-2024-1313-1 peale

TAOTLUSED

- 1. Peatada Päästeameti 04.09.2024 ettekirjutuse nr 7.2-6-2024-1313-1 punktide 1, 2, 3, 4, 7, 11, 12 ja 13 täitmine kuni selles asjas lõpliku lahendi jõustumiseni.**
- 2. Peatada vaidemenetlus ehitisregistris DeltaCom Invest OÜ andmete esitamise teatisega nr 2411525/20013 seotud menetluse lõppemiseni.**
- 3. Tunnistada kehtetuks Päästeameti 04.09.2024 ettekirjutuse nr 7.2-6-2024-1313-1 punktid 1, 2, 3, 4, 7, 11, 12 ja 13.**

Sissejuhatus

- 1.** 04.09.2024 tegi Päästeameti Põhja päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor Anna Renžina ettekirjutuse nr 7.2-6-2024-1313-1 (edaspidi **Ettekirjutus**), millega kohustas DeltaCom Invest OÜ-d (edaspidi **DeltaCom**) täitma ühtekokku 18 kohustust tuleohutusnõuete väidetava rikkumise kõrvaldamiseks.
- 2.** Käesolevaga vaidlustab DeltaCom Ettekirjutuse punktid 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11, 12, 13, ja 14. DeltaCom ei vaidlusta Ettekirjutuse punkte 6, 8, 9, 10, 15, 16, 17 ja 18. Kuna enamike vaidlustatud punktidega määratud kohustuste täitmise tähtaeg on 01.10.2024 ehk saabub vaidemenetluse ajal, siis taotleb DeltaCom ka nende täitmise peatamist. Lisaks, arvestades asjaoluga, et ehitisregister menetleb hetkel DeltaCom taotlust andmete parandamiseks ja selle menetluse tulemusest sõltub vaide põhjendatus Ettekirjutuse punktide 1, 11, 12 ja 13 osas, taotleb DeltaCom vaidemenetluse peatamist kuni ehitisregistris vastava menetluse lõppemiseni.

Vaide põhjendused

Ettekirjutuse punktid 1, 11, 12 ja 13 põhinevad vääral faktilisel eeldusel

3. Ettekirjutuse punktis 1 käsitletud kohustuse olemasolu on põhjendatud asjaoluga, et Mustamäe tee 54 büroohoone pindalaks on ehitisregistri andmete kohaselt üle 750 m². Seejuures on viidatud hoone üldpindalale, milleks on 2265 m². See viide ei ole asjakohane.
4. TuOS § 4² lg 1 järgi tuleb tuleohutusülevaatus iga kolme aasta tagant teha bürooones pindalaga üle 750 m², tööstus- ja laohoones pindalaga üle 1000 m² ning garaazis pindalaga üle 1000 m². Olukorras, kus hoonel on mitmed erinevad kasutusotstarbed, tuleb lähtuda mitte hoone kui terviku pindalast, vaid konkreetse kasutusotstarbega hooneosade pindalast. Mustamäe tee 54 hoonel on erinevad kasutusotstarbed ning hetkel ehitisregistrist nähtuvate andmete järgi on Mustamäe tee 54 hoonest büroohoone kasutusotstarbega 762 m². Samas nagu nähtub ehitisregistrile esitatud teatisest (**Lisa 1**), on büroohoone tegelikult pindalaks 742,5 m², eelduslikult tehakse andmete parandamise kanne lähiajal (menetlus kajastav väljavõte on **Lisa 2**).
5. Seega on Mustamäe tee 54 büroohoone kasutusotstarbega osa pindala väiksem kui 750 m². Hoones ei asu tööstushoone sihtotstarbega osi ega garaazi ning selle laohoone sihtotstarbega osa pindala on ehitisregistri andmetel 291,8 m², parandatud andmetega teatise kohaselt aga 202,5 m². Seega ei tulene TuOS § 4² lõikest 1 kohustust Mustamäe tee 54 hoone tuleohutusülevaatus teadmiseks ning Ettekirjutuse punkt 1 põhineb vääral faktilisel eeldusel.
6. Ehkki Ettekirjutuse punktid 11, 12 ja 13 Mustamäe tee 54 hoone pindalale ei viita, põhinevad need selsamal vääral faktilisel eeldusel.
7. Ettekirjutuse p 11 nõuab tulekahju korral tegutsemise plaani. TuOS § 6 lg 3 järgi tuleb selline plaan koostada tuleohutusaruande esitamise kohustusega ja tuleohutusülevaatus teadmise kohustusega asutuses või ettevõttes. TuOS § 4 lg 2 järgi koostab ehitise valdaja koostab tuleohutusaruande ehitise kohta, kus esineb kõrgendatud tulekahjuoht, viibib palju inimesi ja võib tekkida suur varaline kahju ja mis vastab TuOS § 4 lõike 4 alusel kehtestatud määruuses sätestatud kriteeriumitele. Kõnealuse määruuse (siseministri 10.02.2011 määrus nr 1 „Nõuded tuleohutuse enesekontrollile ja tuleohutusaruandele ning tuleohutusaruande koostamise kohustuslikkuse kriteeriumid“) Lisa 1 sätestab loetalu ehitistest, mille kohta tuleb koostada tuleohutusaruanne. Mustamäe tee 54 hoone ühegi loetelus toodud ehitise tunnustele ei vasta. Seega pole see hoone tuleohutusaruande-kohustuslik. Nagu Ettekirjutuse punktiga 1 seoses juba käsitletud, on Mustamäe tee 54 büroohoone tuleohutusülevaatus-kohustuslik juhul, kui selle pindala on üle 750 m², büroohoone tegelik pindala on aga 742,5 m². Seega ei kuulu Mustamäe tee 54 hoone ehitiste hulka, mille kohta tuleks koostada tulekahju korral tegutsemise plaan.
8. Ettekirjutuse p 12 nõuab evakuatsiooniskeemi koostamist. Tegemist on osaga tulekahju korral tegutsemise plaanist, mille koostamise kohustus on TuOS § 6 lõikes 3 nimetatud juhul. Nagu eelnev analüüs näitas, ei kuulu Mustamäe tee 54 hoone ehitiste hulka, mille kohta tuleks koostada tulekahju korral tegutsemise plaan.
9. Ettekirjutuse p 13 nõuab evakuatsiooni ja tulekahju korral tegutsemise õppuse läbiviimist. TuOS § 3 lg 2 p 1 järgi lasub selline kohustus ettevõtte või asutuse juhul juhul, kui see tuleneb TuOS § 6 lõikest 3. Nagu eelnev analüüs näitas, ei kuulu Mustamäe tee 54 hoone ehitiste hulka, mille valdajal lasuksid TuOS § 6 lõikes 3 sätestatud kohustused.

Ettekirjutuse punktidel 2, 3, 4 ja 7 puudub õiguslik alus

10. Ettekirjutuse punkti 2 kohaselt tuleb ventilatsioonisüsteemi puhastada kord aastas ja pidada selle kohta arvestust taasesitatavas vormis. Nõude alusena on viidatud TuOS § 3 lg 1 p-dele 2 ja 5, samuti § 27 lõikele 1. Mitte ühestki viidatud normist sellist kohustust ei tulene. Täiendavalt on viidatud Eesti Standardile EVS 812-2:2014. Nimetatud viide ei ole asjakohane, sest standardid ei ole reeglina täitmiseks kohustuslikud (vt ka TNVS § 4 lg 1 p 4, § 42 lg 5 ja 6). Seejuures ehkki TNVS järgi võib standard teatud erandjuhul olla ka kohustuslik, on selline võimalus õiguskantsleri hinnangul vastuolus põhiseadusega.¹

11. Ettekirjutuse punkti 3 kohaselt tuleb tõendada tuletõkkesektsioonide terviklikkus ning korraldada tuletõkkeuste kontroll ja vajadusel hooldus. Nõude alusena on viidatud TuOS § 3 lg 1 p-le 5, samuti § 5 lõikele 3. Mõlema sätted kehtestavad üldist laadi tuluohutusala kohustused, milles ei saa tuletada spetsiifilisi nõudeid õiguslikul alusel püstitatud ehitiste ümberehitamiseks. Lisaks on viidatud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-le 11, kus vastav nõue tõesti sisaldub. Selle määruse § 55 lg 1 järgi enne määruse jõustumist õiguslikul alusel ehitatud ehitisele, mida kasutatakse ehitisele ettenähtud kasutusotstarbe kohaselt, kohaldatakse ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotlemise või ehitusteatisestamise ajal kehtinud tuleohutusnõudeid. Määruse § 55 lõiked 2 ja 3 viitavad eranditena ka mõnede nõuetele, mida kohaldatakse enne määruse jõustumist õiguslikul alusel ehitatud ehitisele. Määruse §-s 11 sätestatu nende nõuete hulka ei kuulu. Mustamäe tee 54 hoone on ehitatud õiguslikul alusel 1997.a. väljastatud ehitusloa alusel. Seega sellele Määruse § 11 ei kohaldu. Viimaks on viidatud ka Eesti Standardile EVS 871:2017, mis on asjakohatu, kuna eelmärgitud põhjustel ei ole standardid täitmiseks kohustuslikud.

12. Ettekirjutuse punkti 4 kohaselt tuleb tagada tuletõkkeklappide kontroll ja hooldus. Nõude alusena on viidatud TuOS § 30 lg 1 p-le 9, §-le 31 ja § 32 lõikele 1. Mitte ükski viidatud säte ei kehtesta kohustust tuletõkkeklappide olemasoluks. Mustmäe tee 54 hoones puuduvad tuletõkkeklapid, seega on viide nende olemasoluga seonduvate kohustuste kohta ainetu.

13. Ettekirjutuse punkti 7 kohaselt tuleb tagada suitsu ja soojuse eemaldamine evakuatsioonitrepikojast ühel või mitmel järgnevatest viisidest: 1) ruumi ülemises kolmandikus paiknevate ning põrandapinnast avatavate või ohutult purustatavate luukide, akende või uste kaudu, kusjuures ohutult purustatavad aknad peavad asuma esimesel korrusel ja asuma põrandapinnast käeulatuses; 2) kasutades kaugjuhtimisega avanevaid suitsu ja kuumuse eemaldamise luuke või 3) kasutades väljatõmbeventilaatorit või tekitades ülerõhu ruumides, kuhu ei soovitata suitsu levimist. Seejuures arvestades asjaoluga, et Mustamäe tee 54 hoone on 4-korruseline, tuleb kõnealuse nõude täitmisel Ettekirjutuse kohaselt arvestada veel järgnevaga: „*Kolme- kuni kaheksakorruselises hoones korraldatakse trepikojast suitsueemaldamine trepikoja ülaosas paikneva kergesti avatava ühe või mitme akna või luugi kaudu, mille summaarne efektiivne suitsueemaldamise pindala on vähemalt üks ruutmeeter. Selline aken või luuk peab olema avatav suitsukeskkonda sisenemata. Suitsueemaldussüsteemi rakendamine peab olema tagatud suitsukeskkonda sisenemata.*“ Nõude alusena on viidatud TuOS § 3 lg 1 p-le 6. Nimetatud sättes sisalduvast üldisest kohustusest tagada ohutu evakuatsioon ei saa kõnealust väga spetsiifilist nõuet tuletada. Lisaks on viidatud siseministri 30.03.2017

¹https://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/6iguskantsleri_ettepanek_nr_19_riigikogule_tootte_nouetele_vastavuse_seaduse_ss_42_lg_4_lauset_1_ja_2_pohiseadusele_vastavuse_kohta.pdf

määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 38 lõigetele 1-3, 5 ja 5 ning §-le 55. Määruse §-s 38 vastav nõue tõesti sisaldub, ent nagu eelnevalt märgitud, ei ole Määrus selle § 55 lg 1 järgi üldjuhul kohaldatav enne selle määruse jõustumist õiguslikul alusel ehitatud ehitisele. Määruse § 38 nõuded ei kuulu ka nende erandite hulka, mida vastavalt määruse § 55 lõigetele 2 ja 3 kohaldatakse ka enne määruse jõustumist õiguslikul alusel ehitatud ehitisele. Viimaks on viidatud ka Eesti Standardile EVS 919:2013, mis on asjakohatu, kuna eelmärgitud põhjustel ei ole standardid täitmiseks kohustuslikud.

Menetluslikud taotlused ja teated

Taotlus Ettekirjutuse täitmise osaliseks peatamiseks

14. HMS § 81 järgi võib vaiet lahendav haldusorgan haldusakti täitmise peatada, kui see on vajalik avaliku huvi, haldusakti adressaadi või kolmanda isiku õiguste kaitseks. Käesoleval juhul on Ettekirjutuse vaidlustatud punktide täitmise peatamine vajalik nii DeltaCom kui Ettekirjutuse adressaadi õiguste kui avalike huvide kaitseks. Vaidlustatud punktidega nõutakse, et DeltaCom täidaks valdavalt hiljemalt 01.10.2024 kohustusi, mis nõuavad kohati märkimisväärseid investeeringuid hoone ümberehitamiseks ja/või tuleohutuspäigaldiste rajamiseks ja/või muude tuleohutusega seotud kohustuste täitmiseks. Mitte ühegi väidetava puuduse kõrvaldamine ei ole sedavõrd ajakriitiline, et selle täitmisega ei saaks oodata seni, kuni käesoleva vaidmenetluse ja sellele vajadusel järgneva kohtumenetluse käigus on selgunud, kas asjaomane ettekirjutus on õiguspärane. DeltaCom juhib tähelepanu ka sellele, et juhul, kui ta peaks vaidluse lahendamise ajal Ettekirjutuse „igaks juhuks“ ära täitma, loob selle hilisem osaline õigusvastaseks tunnistamine aluse riigivastutusele ehk Päästeamet peaks DeltaComile hüvitama kahju, mille õigusvastase nõude täitmine on talle tekitanud. Seega kaitseb Ettekirjutuse täitmise peatamine vaidlustatud punktide osas nii DeltaCom õigusi kui avalikke huve.

15. Eeltoodust tulenevalt taotleb DeltaCom Päästeameti 04.09.2024 ettekirjutuse nr 7.2-6-2024-1313-1 punktide 1, 2, 3, 4, 7, 11, 12 ja 13 täitmise peatamist kuni selles asjas lõpliku lahendi jõustumiseni. „Lõpliku lahendi jõustumise“ all peab DeltaCom kooskõlas Riigikohtu praktikaga (Riigikohtu halduskolleegiumi 30.03.2011 otsus kohtuasjas nr 3-3-1-98-10, p 10) silmas menetluse peatumist nii vaidmenetluse kui vajadusel ka kohtumenetluse ajaks.

Taotlus vaidmenetluse peatamiseks

16. HMS ei reguleeri ei haldusmenetluse peatamist ega vaidmenetluse peatamist. Sellele vaatamata on Riigikohus pidanud haldusmenetluse peatamist haldusmenetluse üldpõhimõtetega kooskõlas olevaks olukorras, kus menetluse jätkamine tooks kaasa asja ebaõige otsustamise (Riigikohtu halduskolleegiumi 14.01.2009 otsus kohtuasjas nr 3-3-1-62-08, p 9; 16.12.2008 otsus kohtuasjas nr 3-3-1-56-08, p 20). DeltaCom hinnangul on sama põhimõte kohaldatav ka vaidmenetluses, seda iseäranis juhul, kui seda soovib vaide esitaja, arvestades, et eelkõige just tema huvides on vaidmenetluse lühikesed tähtajad ette nähtud.

17. DeltaCom on eelnevalt selgitanud, et ehkki ehtisregistri andmete kohaselt on Mustamäe tee 54 büroohoone pindalaks 762 m², on selle tegelikult pindalaks 742,5 m². Andmete parandamise teatis on ehtisregistrile esitatud ning eelduslikult parandatakse andmed lähiajal. Kuna ehtisregistri andmetel on EhS § 61 lg 1 järgi informatiivne ja statistiline tähendus, teatistel EhS § 61 lg 2 järgi aga õiguslik tähendus, siis DeltaCom hinnangul on võimalik vaide Lisaks 1 oleva teatise põhjal ka enne ehtisregistri andmete parandamist tuvastada, et kõnealuse büroohoone tegelik pindala on 742,5 m². Kui aga

Päästeamet peaks asuma seisukohale, et tal tuleb lähtuda ehitisregistri andmetest, võib see kaasa tuua lähtumise ebaõigetest andmetest ning ühtlasi ka asja ebaõige otsustamise. Nimelt, nagu DeltaCom eelnevalt on selgitanud, sõltub Ettekirjutuse punktide 1, 11, 12 ja 13 õiguspärasus sellest, kas büroohoone pindala on või ei ole suurem kui 750 m².

18. Eeltoodust tulenevalt leiab DeltaCom, et on põhjendatud käesoleva vaidemenetluse peatamine kuni ehitisregistris DeltaCom Invest OÜ andmete esitamise teatisega nr 2411525/20013 seotud menetluse lõppemiseni.

Menetluslikud teated

19. DeltaCom kinnitab, et vaieldavas asjas ei ole jõustunud kohtuotsust ega toimu kohtumenetlust.

Lugupidamisega,

/ digitaalselt allkirjastatud /

Kalev Aavik, vandeadvokaat

Lisad:

1. DeltaCom andmete esitamise teatis 2411525/20013
2. Ehitisregistri väljavõte andmete esitamise teatisega 2411525/20013 seotud menetluse kohta