|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Protokoll |  |
| Narva-Jõesuu linna haldusterritooriumil asuvate ehitiste muudetud kasutusviiside seadustamise võimalused eri tasanditel |   |
|  |  |

Narva-Jõesuu Linnavalituse hoone, 27.august 2024

Algus kell 14:00

Protokollija: Kristina Kazmin

**Osa võtsid:**

Aare Objartel ( Narva -Jõesuu Linnavolikogu esimees)

Erti Suurtalu ( Päästeameti ohutusjärelevalve osakonna ekspert)

Irina Belik (Ida päästekekuse ohutusjärelevalve büroo peainspektor)

Jegor Tšumakov (Narva-Jõesuu Linnavalitsuse majandusosakonna juhataja)

Kristina Kazmin (Ida päästekekuse ohutusjärelevalve büroo nõunik)

Marti Siim (Ida päästekekuse ohutusjärelevalve büroo juht)

Raim Sarv (Narva-Jõesuu Linnavalitsuse aselinnapea)

Rene Zorin (Narva-Jõesuu Linnavalitsuse ehitusspetsialist)

**ARUTELU:**

**Irina Belik:** Kohtumise eesmärk on anda ülevaade seadustamata muudetud kasutusviisidega ehitistest. Kokku on 34.

Arutada Narva-Jõesuu linna haldusterritooriumil asuvate ehitiste muudetud kasutusviiside seadustamise võimalustest eri tasanditel.

**Rene Zorin:** Osa hoonetest on suletud (konserveeritud), osad hooned lähevad rekonstrueerimisele.

**Marti Siim:** mureks on see, et ehitist ei kasutata vastavalt kasutusotstarbele. Meie arvates märgukirjade kirjutamine ei vii tulemusteni, et hooneid kasutatakse õigel otstarbel. Milline on lahendus ja kuidas saada omanik vastutama? Kuidas jõuda selleni, et omanik seadustaks oma hooned.

**Jegor Tšumakov:** Ehitusjärelevalve teeb järelevalvet selle üle, et ehitist kasutatakse vastavalt kasutusotstarbele, kuid puudub inimressurss, et kontrollida kõiki ehitisi.

**Rene Zorin:** Linn suhtleb omanikega ja saadab ka vajalike märgukirju. Inimesed teevad nii palju kui nad suudavad, ekspertiise, auditeid. Tihtipeale on takistuseks raha nappus, et hooned korda saada.

**Marti Siim:** Kas linn jälgib ka seda, et ei tekkiks juurde ehitis, mida ei kasutata vastavalt otstarbele.

**Rene Zorin:** üldjuhul enne, kui inimene soovib mingisugust tegevust ehitises, siis nad käivad konsultatsioonil.

**Irina Belik:** osa linna hoonetest, mille kohta oleme märgukirju teinud, on Ehitisregistris paranduskanded tehtud ja kasutusotstarve muudetud. Kuid ei ole alustatud kasutusloa menetlusega.

**Jegor Tšumakov:** kunagi ammu oli tehtud remont või ümberehitamine ning nendele tegevustele oli antud ehitusluba, kuid registris neid tegevusi ei kajastatud. Muutsime hoonete otstarvet vastavalt kasutuviisile, millele nad hetkel vastavad.

**Irina Belik:** kasutusviisi muutmisel tuleb kindlasti vaadata ka tuleohutunõudeid. Näiteks hoone kasutusviis muutub büroohoonest kogunemishooneks, siis sellega kaasnevad ka ehituslikud tuleohutunõuded. Näiteks on vaja rajada täiendav evakuatsiooniväljapääs.

**Erti Suurtalu:** tuleks leida viis, kuidas asjad liiguksid ja vajalikud toimingud oleks Ehitisregistris teostatud.Üheks ettepanekuks oleks muuta kasutusviis Ehitisregistris. Ehitisregistris hoone kasutusotstarbe muutmine ei nõua palju rahalist- ega ka inimressurssi.

Hetkel küsimus siis selles, et registris hoonetel valed kasutamisotstarbed, mis ei vasta tegelikkusele. Tegelikule nõutele vastavsusse viimine maksab.

Hetkel jääb arusaam, et registrisse kannet ei tehta ära, kuna ei juhtu ka midagi kui muudatust ei ole tehtud. Ettepanek oleks, et registreisse tehakse muudatuse kanne. Peale kande tegemist saab omanikule teha ettekirjutused, et hoone viia vastavusse tuleohutusnõuetega. Ettekirjutuse tähtajad on kuni 1 aasta. Vajadusel saab pikendada, eesmärk on ikkagi, et objektid saaks korda.

**Jegor Tšumakov:** kui maa sihtotstarbe lubab, siis saab kande EHRis ära teha. Suurem probleem, kui maa sihtotstarbe, seda ei luba. Näiteks elamumaal soovitakse pakkuda majutust. Siis sellega kaasneb detailplaneeringu menetlus.

**Erti Suurtalu:** Kas kasutusotsrabe muutmine registris vajab ehitusluba?

**Jegor Tšumakov:** Ei ole vaja, kui ehitustegevust ei toimu.

**Raim Sarv:** Kõik oleneb olukorrast, näiteks kui elamumaast ärimaaks teha, siis tuleb vaadata ka seda, kas on vaja detailplaneering koostada. Detailplaneeringu menetlus võtab päris palju aega. Seega registri kannet ei ole alati nii lihtne teha. Üldplaneering paneb paika ka maa sihtotstarbe, mis tihitipeale ei võimaldagi registri kannet teha.

**Erti Suurtalu:** Kindlasti üldplaneeringu põhimõtteid peab järgima, kui kasutusotstarvet muutma hakata, peab olema kooskõlas maa kasutusotstarbega. Kas hoone kasutusviisi muutmisel EHR-s nõuda ka koheselt maa kasutusotsrabe muutmist?

**Raim Sarv:** muuta saavad, kui esitatakse avaldus maa sihtotsrabe muutmiseks. Alati ei saa kõike kohe muuta, kuna puudutab ka linna üldplaneeringut. Üldplaneeringu muutmine võtab palju aega ning omakorda ka detailplaneeringu menetlemine on väga pikk protsess.

Hetkel on meil menetluses üldplaneering, teeme juba neli aastat. Tuleb väga palju ettepanekuid.

**Jegor Tšumakov:** Kanname registrisse ainult need ehitised, mille maa sihtotstarbe on kooskõlast hoone kasutusviisiga.

**Erti Suurtalu:** Eks siis kui maa sihtotstarbe ei luba sellist kasutusviisis, siis ka registrisse kannet teha ei saa. Siis tegelikkuses probleem on veel suurem kui ainult ohutusnõuded. Tegelikkuses siis tuleks juhtida omaniku tähelepanu, et maa sihtotstarve seda ei luba ja tuleks hoone kasutamine lõpetada.

Päästeameti seiskohalt on meie jaoks inimeste ohutus tähtsam kui maa sihtotstarbe muutmine.

**Marti Siim:** Paratamatult võtab see kõik aega. Meie huvi on leida lahendus. Päästeameti poolt tegevuse piiramine või sulgemine on viimane meede.

Mida peaks tegema, et tulevikus ei tekkiks rohkem selliseid olukordi, et 34 hoone asemel ei tekkiks neid rohkem.

**Raim Sarv:** Tegelikkuses iga aasta läheb olukorda aina paremaks. Ettevõtjad tulevad linnavalitusse konsultatsioonile.

**Irina Belik:** oli küsimus ressursi kohta, et on puudulik. Kuidas on lood Narva-Jõesuus pädevate isikutega, kas on piisav nt tuleohutuseksparte, pottseppasid jne.

**Rene Zorin:** Projekteerijad ise suunad tellijaid ekspertide poole ja sellega on hetkel kõik korras. Ja võime ka ise suunata, kui tekkib vajadus.

**Marti Siim:** sain aru, et üldplaneeringu menetlus kestab juba neli aastat. Kui kaugel te hetkel menetlusega olete, kas need ettepanekud on ka esitatud, mis on setotud maa sihtotstarbe muutmisega.

**Raim Sarv:** neid tuleb kogu aeg juurde, seadus võimaldab neid teha isegi kui on planeering juba vastu võetud. Graafiku järgi peaks üldplaneeringu kehtestama aprillini 2026.

**Erti Suurtalu:** kuidas teie näeksite, mil moel oleks võimalik maaomanikul muuta maa sihtotstarvet üldplaneeringus kergemine?

**Raim Sarv:** üldplaneeringu maa sihtotstarvet ei saagi kergelt muuta. Kui soovitakse üldplaneeringusse muudatust sisse viia, siis peab tegema üldplaneeringut muutva detailplaneeringu. See kogu menetlus võtab siis aega vähemalt kolm aastat, kuna seal on ka keskkonnamõju hindamised.

**Erti Suurtalu:** saan aru, et praegu märgukirjasid saadetakse nende kasutamisotstarvete vale kasutuse kohta. Päästeamet on saatnud teile ja teie olete saatnud ka edasi omanikele. See hetkel siis toimib.

**Marti Siim:** kas te saate ka omanikelt tagasisidet märgukirjade osas?

**Rene Zorin:** üldjuhul saame ikka tagasisidet. On muidugi ka neid, kes ei vasta aga see on harva. Üldjuhul saadame informatiivse kirja ilma tähtaegadeta. Aga kui on alustatud menetlus, siis on ka tähtajad. Me kindlasti jälgime tähtaegu.

**Erti Suurtalu:** Kas Päästeamet saab veel kuidagi abistada, täna me avastame oma menetluste käigus selliseid ehitisi, teeme märgukirju ja teie saadate need märgukirjad edasi. Kas on teile veel ettepankuid, et kuidas me saaksime teile abiks, toeks olla?

**Aare Objartel:** Olen arusaanud, et kirjade koostamine on aeganõudev tegevus, selle asemel saaks objektid paika. Kirjeldaks ära objektil olevad probleemid ja siis lepiks kokku tähtaegadest. Võib teha mitmes etapis, kui mõned tegevused vajavad suuremaid ressursse.

**Irina Belik:** hoonete omanikele oleks võib-olla abiks juhised, kuidas muuta kasutusviisi ja mis siis sellega kaasneb.

Saame teha nõustamist omanikele koos nii Linnavalitsus ja Päästeamet.

**Kristina Kazmin:** hoonete omanikele võib abiks olla [Ehitusgiid,](https://www.ehitusgiid.ee/) see on teejuht peamiste ehitustegevuste juurde: selgitab mõisteid ja õigusraamistikku, kirjeldab olulisimaid tegevusi ja nõudeid ning juhatab läbi lubade taotlemise tavaprotsesside.

**Rene Zorin:** saab teha infopäevasid koos Päästeametiga.

**Aare Objartel:** pigem igale objektile individuaalne lähenemine.

**Marti Siim:** ressursi nappuse küsimuse arutelust saan arus, et linnal ei ole võimekust tegeleda iga hoonega, mis ei vasta kasutusviis tegelikkusele ja tuletada meelde, et millal omanik saab registris asjad korda ja hoone oleks ohutu. Ohutus on kõige tähtsam ja seda tuleks ka omanikule selgitada ja temani tuua.

**Aare Objartel:** teen ettepaneku mingi aja jooksul kokku saada ja vaadata, milleni on jõutud ja mida on tehtud.

**Marti Siim:** kas olete ka näiteks linna lehes kirjutan selle osas teemasid. Kuidas ehitamine käib või kuidas muuta kasutusotstarve.

**Erti Suurtalu:** kindlasti võib paari aasta pärast kokku saada, näiteks aastal 2026. Niikaua, kui me avastame, saadame siis edaspidi ka märgukirjad.

 (allkirjastatud digitaalselt)

 Kristina Kazmin

 protokollija