



TARBIJAKAITSE JA
TEHNILISE JÄRELEVALVE
AMET

Tallinn, Laevastiku tn 4 korteriühistu
Laevastiku tn 4
10313 Tallinn
Harju maakond

03.02.2025 nr 16-2/22-05614-133

HOIATUS

1. Hoiatuse adressaat:

Juriidilise isiku nimi: Tallinn, Laevastiku tn 4 korteriühistu (edaspidi korteriühistu)

Registrikood: 80097427

Seadusjärgne esindaja: Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 24 lõige 4 sätestab, et juhatuse puudumisel juhivad ja esindavad korteriomanikud korteriühistut ühiselt.

Korteriomanikud: Ruslan Karlov, Valentina Denissova, Vallo Hansen, Larissa Männik, Anni Vaher, Jelena Denissova, Ellu Arula, Aleksandr Tsõbirev

Asukoht: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Laevastiku tn 4

2. Ettekirjutus, mis on adressaadi poolt täitmata

Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (edaspidi TTJA) tegi 06.03.2023 ettekirjutuse nr 16-2/22-05614-038 (edaspidi ettekirjutus), mille punktide 1.1, 1.2 ja 1.3 meetmete kohaselt tuleb hoone korteris nr 3 ehitustööde käigus avastatud seinade ja vahelae vee- ja niiskuskahjustustega puitkonstruktsioonid tugevdada või asendada uute vastu. Hoone korteri nr 3 põranda (keldrilae) tugevdamiseks tuleb teostada vajalikud ehitustööd (kui vahepeal ei tehta täiendavaid kontrollarvutusi, mis loeks olemasoleva konstruktsiooni püsivaks ja nõuetele vastavaks), et vahelae läbipaine oleks lubatud piirides. Hoone keldrikorruse avatud laetalade edasise korrodeerumise tõkestamiseks tuleb need puhastada ja välise keskkonna eest kaitsta ning katta nõuetekohaste materjalidega. Ettekirjutuse täitmise tähtaeg oli **31. oktoober 2023**.

3. Tegevused peale ettekirjutust

02.10.2023 e-kirjaga nr 16-2/22-05614-044 esitas TTJA päringu korteriühistule, milles palus teavet ettekirjutuse täitmise kohta.

11.10.2023 e-kirjaga vastas korteriühistu esindaja Ilona Tsõbireva TTJA-le, et septembris 2023 toimus erakorraline korteriühistu koosolek. Kus arutati korteri nr 3-ga seotud küsimusi ja korteriühistu juhatuse kaalub võimalike rahaliste vahendite kasutamist ja planeerimist edasiste tööde planeerimiseks. Otsustati hoonele täies mahus erakorralist ehitise auditi mitte tellida. Ettekirjutuse täitmiseks on keldrikorruse avatud laetalad puhastatud ja kaitsekihiga kaetud ning järgmise tööna on planeeritud keldrikorruse vahelae tugevdamine. Paluti pikendada ettekirjutuse täitmise tähtaega kuni septembrini 2024, kuna eesootavad tööd on ajamahukad ja kulukad.

03.11.2023 e-kirjaga nr 16-2/22-05614-052 vastas TTJA korteriühistule, märkides, et edasiste tegevuste planeerimisel ja teostamisel tuleb korteriühistul koostöös korteri nr 3 omanikuga leida mõistliku aja jooksul lahendused ettekirjutuse täielikuks täitmiseks. TTJA palus ettekirjutuse punktide 1.1 ja 1.2 osas edastada täpne tegevuskava.

21.12.2023 e-kirjaga vastas korteriühistu esindaja Ilona Tsõbireva TTJA-le, et hoone algse ehitusprojekti saamiseks tegid päringu arhiivi ja kaasasid eksperdi, kes hindaks keldrikorruse vahelae ehitustehnilist seisukorda ja muudatusi, mida soovib korteri nr 3 omanik teha. Arvutustulemustest selgus, et olemasolev korteri nr 3 põranda vahelae konstruktsioon ei talu sinna peale ehitatava põranda koormuseid, mistõttu tekib vajadus keldrikorruse vahelae tugevdada. Korteriühistu leidis, et korteri nr 3 omaniku soovitud hoone ehitusprojekti muutmine ei ole teiste korteriühistu liikmetega kooskõlas ja sellisel kujul ei pea korteriühistu õigeks katta kulusid keldrikorruse vahelae tugevdamiseks.

11.01.2024 e-kirjaga nr 16-2/22-05614-055 palus TTJA korteriühistul esitada arhiivist saadud ehitise dokumendid ja eksperdi poolt koostatud dokumendi või arvamuskirja, kus on hinnatud vahelae konstruktsioonide seisukorda. TTJA-le tagasisidet ei antud.

22.03.2024 e-kirjaga nr 16-2/22-05614-059 esitas TTJA päringu korteriühistule, milles palus esitada ettekirjutuse punkti 1.1 täitmiseks tegevus- ja ajakava; punkti 1.2 täitmiseks tegevus- ja ajakava või ehituseksperdi poolt koostatud kirjalik dokument, mis kinnitab, et olemasolev laekonstruktsioon on ohutu ja vastab nõuetele; punkti 1.3 täieliku täitmise kontrollimiseks ülevaatlikud fotod kogu keldrilae ulatuses tehtud töödest. TTJA hoiatas, et juhul, kui korteriühistu 5. aprilliks 2024 küsitud dokumente ei esita, siis esitab TTJA kohtutäiturile täitmisavalduse ettekirjutuses märgitud sunniraha sissenõudmiseks.

04.04.2024 e-kirjaga esitas korteriühistu esindaja Ilona Tsõbireva TTJA-le taotluse, ettekirjutuse tähtaja pikendamiseks kuni 30. detsembrini 2024. Korteriühistu selgitas, et ettekirjutuse punkti 1.1 täitmiseks on pöördunud korteri nr 7 omaniku poole, kes soovib täpsemalt kahjustuste põhjused välja selgitada ning leida võimalused probleemi lahendamiseks. Korteri nr 7 omanik tervislike põhjustel ei ole veel aktiivsemalt selle asjaga tegelenud. Punkti 1.2 osas korteri nr 3 omaniku poolt planeeritavad tööd koormavad vahelae konstruktsioone lubatust rohkem, mis läheb vastuollu hoone projektiga ja pole lubatud. Kui planeerida tööd vastavalt hoone projektile, siis täiendavaid vahelae tugevdustöid ei ole vaja teostada. Korteriühistuga vastavaid kokkuleppeid ja kooskõlastusi pole tehtud hoone projekti muutmiseks, mistõttu planeeritavad ja osaliselt teostatud ehitustööd korteris nr 3 on ebaseaduslikud. Punkti 1.3 täitmiseks esitati TTJA-le selgitused ja fotod tehtud töödest.

10.04.2024 e-kirjaga nr 16-2/22-05614-064 esitas TTJA korteriühistule täiendava päringu, selgitades, et punkti 1.1 täitmiseks tuleb korteriühistu kaasabil korterite nr 3 ja nr 7 omanikel vajalikud ülevaatused olukorra hindamiseks ära teha ning leida meetmed ja kokkulepped olukorra parandamiseks. Punkti 1.2 osas palus TTJA kaasata pädev ekspert, kes kinnitaks korteriühistu selgitusi ja teeks vajalikud kontrollarvutused, et olemasolev esimese- ja keldrikorruse vahelae konstruktsioon vastab nõuetele ning kas ja millises olukorras vajab vahelagi tugevdustöid. Punkti 1.3 luges TTJA täidetuks. TTJA palus esitada ettekirjutuse punktide 1.1 ja 1.2 osas täiendavad tegevus- ja ajakavad hiljemalt 17. aprillil 2024. Asjakohast tegevus- ja ajakava TTJA-le ei esitatud.

24.04.2024 e-kirjaga nr 16-2/22-05614-080 teavitas TTJA korteriühistut, et jätab 04.04.2024 esitatud taotluse rahuldamata ja ei pikenda ettekirjutuse punkti 1.1 ja 1.2 täitmise tähtaegasid. TTJA põhjendas, et esitatud selgitused ei ole piisavad, kuna ettekirjutuse täitmiseks on olnud

aega üle aasta ettekirjutuse teatavaks tegemisest 06.03.2023 ning peaaegu 7 kuud ettekirjutusega määratud täitmise tähtajast 31.10.2023. Paraku pole korteriühistu siiani ettekirjutuse kahte punkti täitnud ega esitanud konkreetset tegevuskava punktide 1.1 ja 1.2 täitmiseks. TTJA märkis, et rakendab sunniraha ja esitab kohtutäiturile täitmisavalduse ettekirjutuses märgitud sunniraha sissenõudmiseks korteriühistult.

24.04.2024 esitas TTJA kohtutäiturile ettekirjutuse punktide 1.1 ja 1.2 täitmata jätmise eest sunniraha sissenõudmiseks täitmisavalduse kogusummas 1000 (üks tuhat) eurot.

25.04.2024 e-kirjaga pöördus korteriühistu esindaja Ilona Tsõbireva TTJA poole, paludes veel kaks nädalat oodata ja sunniraha mitte rakendada, kuna ekspertiis on koostamisel.

25.04.2024 e-kirjaga nr 16-2/22-05614-082 vastas TTJA korteriühistule, et sunniraha sissenõudmiseks on täitmisavaldus 24.04.2024 seisuga kohtutäiturile esitatud ja see tuleb nüüd korteriühistul igal juhul ära tasuda. TTJA selgitas, et koostatavast ekspertiisist oleks pidanud TTJA-d teavitama varem. TTJA palus korteriühistul täpsustada, kas valmiv ekspertiis tehakse ettekirjutuse punktide 1.1 ja 1.2 raames või mis on selle ekspertiisi tegemise eesmärk ja mis selle tulemustest peab selguma. TTJA-le tagasisidet ei antud.

05.06.2024 teavitas kohtutäitur Hille Kudu TTJA-d, et sunnirahanõue on rahuldatud ja täitemenetlus sellega lõppenud.

12.06.2024 e-kirjaga esitas korteriühistu esindaja Ilona Tsõbireva TTJA-le erakorralise ehitise auditi töö nr 01062024 (edaspidi audit), mille koostajaks on Pro Advice Team OÜ (registrikood 16799614) diplomeeritud ehitusinsener (tase 7 – ehitise audit, omanikujärelevalve) Vjatšeslav Mamona. Auditi kokkuvõttes kinnitati, et keldrikorruse metallist kandetalade seisukord on rahuldav. Talad on vaja puhastada korrosioonist ja katta värviga, mis kaitseb metalli korrosiooni eest. Kui ei asendata esimese korruse puidust põrandakonstruktsioone puidust betooniga, siis pole vaja ka keldrikorruse kandekonstruktsioone tugevdada. Kui aga konstruktsioone muudetakse, on vajalik tugevdus.

17.09.2024 e-kirjaga esitas Grafos Insenerid OÜ (registrikood 11118199) diplomeeritud ehitusinsener (tase 7 – hoone ehitusprojekti koostamine, projekteerimise juhtimine) Ragnar Luigand oma arvamuse koostatud auditi kohta, milles tõi välja, et audit on puudulik ning ei käsitle hoonega seotud niiskuskahjustuste mõju. Auditis võrreldakse projekteeritud ja olemasoleva laekonstruktsiooni kaalu, kuid tundub, et olemasoleva materjali konstruktsioonil jäetakse kõige raskem materjal mahust välja, mistõttu on ebaselge, milliseid materjale ja nende kaale on arvutustes kasutatud. Kavandatavas Laevastiku 4-3 põranda kandevõime parandamise põhiprojektis (töö nr 10-0421A) ei ole projekteeritud põrandakonstruktsioon probleem, vaid probleem seisneb olemasolevas olukorras, mis on tekitatud esialgses projektis.

18.09.2024 e-kirjaga nr 16-2/22-05614-102 esitas TTJA korteriühistule ja nende liikmetele täiendava päringu ja andis tagasisidet auditi tulemsute kohta. TTJA palus kontakteeruda auditi koostajaga ja auditis kajastuv informatsioon lasta üle kontrollida ning vajalikud täiendused sisse viia. See aitaks paremini selgust saada hoone konstruktsioonide kandevõime ja kahjustuste kohta. TTJA palus esitada ka tegevus- ja ajakava ettekirjutuse punkti 1.1 täitmise kohta.

01.10.2024 e-kirjadega teavitasid korteriühistu juhatuse liikmed Ilona Tsõbireva ja Larissa Männik TTJA-d, et nad ei kuulu enam korteriühistu juhatusse. Äriregistri andmetel on 11.11.2024 seisuga lõpetatud Larissa Männiku ja 06.12.2024 seisuga Ilona Tsõbireva

esindusõigus juhatuse liikmena.

04.10.2024 e-kirjaga teavitas korteriühistu esindaja Ilona Tsõbireva TTJA-d, et viimasel korteriühistu koosolekul otsustati võtta laenu korter nr 3 renoveerimistöödeks ja korteriühistu juhatus võttis kolm hinnapakumust. Laen saadi kätte ja korteriühistu võttis hinnapakumuse ettevõttelt Maja Sõber Osühing (registrikood 12704663) ning teised kaks hinnapakumust saadi korteri nr 3 omanikult. Ettevõtted haal7 OÜ (registrikood 17010913) ja NORAL Arendus OÜ (registrikood 14926865). Ilona Tsõbireva selgitas, et pank ei saa neid vastu võtta, kuna ühe ettevõtte omanik on Vallo Hansen, kelle ettevõttel puudub pädevus remontöödeks.

07.10.2024 e-kirjaga nr 16-2/22-05614-110 saatis TTJA korteriühistule vastuse, milles selgitas, et kui pank ei aktsepteeri praegu esitatud pakkumusi, siis tuleb küsida pakkumusi ettevõtetelt, kellel on sobiv pädevus ja oskused selliseid töid teostada ning kes on panga poolt aktsepteeritavad. Seejärel tuleb sobivate pakkumuste hulgast välja valida ettevõtte, kes vajalikud tööd ära teeks.

07.10.2024 esitas TTJA auditeerijale selgituste saamiseks päringu nr 16-2/22-05614-109, milles rõhutas, et auditi eesmärk peab olema kontrollida hoone olemasolevate (vahelaed, seinad, katus) konstruktsioonide kandevõimet, võttes arvesse tegelikud koormused, mis konstruktsioonidele mõjuvad, ja hinnata kas ning millistes olukordades on vajalik konstruktsioonide tugevdamine. Kui arvutustest nähtub, et hoone konstruktsioonide kandevõimega võib esineda probleeme või vastupidi, kui arvutustest nähtub, et tugevduslahendused pole vajalikud, siis tuleb need põhjendustega selgelt välja tuua. TTJA palus auditis kajastuv informatsioon üle kontrollida ja selgitada, kuidas täpsemalt nende tulemusteni jõuti.

28.10.2024 esitas auditi koostanud Vjatsšeslav Mamona TTJA-le selgitused auditi tulemuste kohta. Auditi eesmärk oli hinnata vaid keldrilae osa seisundit. Kontroll ja hindamine puudutas ainult selle lae osa, mis asub korteri nr 3 all. Muude konstruktsioonide kontroll ei kuulunud auditi ulatusse. Üheselt on näha, et lae seisund on rahuldav. Ei ole mingeid tegureid, mis viitaksid konstruktsioonide lagunemisele või nende kandevõime vähenemisele mingite defektide tõttu. Metalltaladel on pindmine korrosioon, mida soovitatakse puhastada ja katta kaitsvate ühenditega. Betoonplaadid on samuti rahuldavas seisundis. Kui korteris nr 3 oleks otsustatud vanad puidust konstruktsioonid uute puidust konstruktsioonide vastu vahetada, siis ei oleks koormused suurenenud. Kuna korteri nr 3 omanik otsustas konstruktsiooni muuta betooniks, mis tõstis koormusi, siis projekteerija nägi ette ka tugevdamise. Oma auditis ma märkisin, et minu hinnang on sama: põranda betoneerimise korral korteris nr 3 on vajalik tugevdamine.

4. Ettekirjutuse punkti 1.2 täidetuks lugemine

Ettekirjutuse punkti 1.2 täitmine näeb ette, et hoone korteri nr 3 põranda (keldrilae) tugevdamiseks tuleb teostada vajalikud ehitustööd (kui vahepeal ei tehta täiendavaid kontrollarvutusi, mis loeks olemasoleva konstruktsiooni püsivaks ja nõuetele vastavaks), et vahelaed läbipaine oleks lubatud piirides. Ettekirjutuse punkti 1.2 täitmiseks on TTJA-le esitatud audit, mille tulemustest ja koostaja selgitustest selgub, et olemasolev konstruktsioon on püsiv ja ei vaja täiendavalt tugevdamist. Ühtlasi selgub ka Ragnar Luigandi Laevastiku 4-3 põranda kandevõime parandamise põhiprojektist (töö nr 10-0421A), et soovitakse korteri renoveerimisel ja põranda puuduliku soojustuse tõttu uue põranda konstruktsiooniga puudused likvideerida. Seetõttu nähakse projektis ette olemasolevale betoonplaadile

terastalade vahele soojustuse lisamist ja sellele omakorda betoonplaadi peale valamist. Projektis viidatakse, et uue põranda koormus on enam-vähem samas suurusjärgus, kui varasem põrandakonstruktsioon, aga tänapäevaste normide järgi on vahelae läbipaine üle lubatud piiri. Projektis nähakse lahendusena ette keldrilae tugevdamist.

Eeltoodud asjaolusid arvesse võttes on TTJA seisukohal, et teadaoleva informatsiooni põhjal ei vaja ettekirjutuse punktis 1.2 nimetatud korteri nr 3 põrand (keldrilagi) praegu tugevdamist. TTJA poolt 30.08.2022 läbiviidud paikvaatlusel nähtus, et korteri nr 3 põrnad on põhiprojekti kohaselt soojustatud ja armeeritud, kuid betoneerimata. Sellest järelduvalt ei ole osaliselt lammutatud põranda konstruktsiooni veel täielikult uueks ehitatud, mis põhiprojekti kohaselt näeb ette selle tugevdamist. Samuti näeb auditeerija ette põranda tugevdamist olukorras, kui korteris nr 3 soovitakse uus põrandakonstruktsioon ehitada.

TTJA hinnangul ei ole TTJA-l võimalik hoone kaasomanikele ette kirjutada, millist põrandakonstruktsiooni tuleb korteri ümberehitustöödel kasutada. Kui ümberehitustööd teostav korteri omanik soovib põrandakonstruktsiooni muuta selliselt, et see toob kaasa keldrilae tugevdamise vajaduse, tuleb tal see hoone teiste kaasomanikega kokku leppida. Kokkuleppest selgub, kas ja millistel tingimustel on võimalik korteri ümberehitustööd tulemuslikult ja ohutult lõpule viia.

Eeltoodust tulenevalt loeb TTJA ettekirjutuse nr 16-2/22-05614-038 punkti 1.2 täidetuks, kuna olemasolev olukord ei ole ohtlik ja keldrilae tugevdamise vajadus selles olukorras puudub.

5. Ettekirjutuse punkti 1.1 täitmiseks täiendava tähtaja määramise ja sunniraha suurendamise vajadus

Tulenevalt asjaolust, et hoone korteriühistu koostöös selle liikmetega ei ole täitnud ettekirjutuse punkti 1.1 ja selle täitmiseks antud tähtajast on möödunud juba 1 aasta ja 3 kuud ning ettekirjutuse punkti 1.1 täitmiseni ei ole viinud ka 400 (nelisada) euro suuruse sunniraha rakendamine, siis on põhjendatud ja vajalik sunniraha suurendamine ja ettekirjutuse punkti 1.1 täiendavaks tähtajaks täitmata jätmise korral rakendada sunniraha 2000 (kaks tuhat) eurot. Sunniraha suurendamise eesmärgiks on suunata korteriühistut ja selle liikmeid täiendava tähtaja jooksul ettekirjutusega määratud kohustust täielikult täitma. TTJA selgitab, et asendustäitmise ja sunniraha seaduse § 2 lõike 2 kohaselt võib sunniraha rakendada korduvalt kuni ettekirjutusega määratud kohustuse täitmiseni.

TTJA hinnangul on ettekirjutuse punkti 1.1 täitmine võimalik kolme kuu jooksul, kuna 04.10.2024 saadetud e-kirjas teatati, et korteriühistu on saanud laenu korteri nr 3 parandustöödeks, mis tähendab seda, et ettevalmistusi ettekirjutuse punkti 1.1 täitmiseks on juba tehtud. Hinnapakumuste küsimine ja nende saamine ei tohiks võtta rohkem aega kui üks kuu ja kui selle järel saadakse sobiv pakkumine, siis parandustöödele ei tohiks kuluda rohkem aega kui kaks kuud.

Tulenevalt eeltoodust määrab TTJA käesoleva hoiatusega ettekirjutuse nr 16-2/22-05614-038 punkti 1.1 täitmiseks täiendava tähtaja ning hoiatab, et kui ka selleks tähtajaks ei ole ettekirjutust täidetud, rakendab TTJA uuesti sunniraha käesoleva hoiatuse punktis 7 sätestatud määras.

6. Ettekirjutuse punkti 1.1 täitmise täiendav tähtaeg: 5. mai 2025

7. Ettekirjutuse punkti 1.1 täitmata jätmise korral punktis 6 märgitud tähtjaks rakendab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet sunniraha 2000 (kaks tuhat) eurot.

8. Vaidlustamisviide

Kui hoiatuse adressaat leiab, et käesoleva menetlustoiminguga või sunnivahendi rakendamisega võidakse rikkuda tema õigusi, on tal õigus sellise asjaolu teadasaamisest arvates esitada vaie Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti peadirektorile (Endla tn 10a, 10122 Tallinn; e-post info@ttja.ee) haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtjal ja korras või kaebus Tallinna Halduskohtule (Tallinna Kohtumaja, Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn; e-post tlnhktallinn.menetlus@kohus.ee) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtjal ja korras.

Kaebuse esitamine ei peata ettekirjutuse täitmist ega sunnivahendi rakendamist, kui Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet või kohus ei otsusta teisiti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmo Karu

ehitiste ohutuse ekspert

+372 667 2102

urmo.karu@ttja.ee