



## PÄÄSTEAMET

Narva-Jõesuu Linnavalitsus  
info@narva-joesuu.ee

11.07.2024 nr 7.2-2.3/4628-1

### Kohtumise ettepanek

Austatud Narva-Jõesuu Linnavalitsuse ja Linnavolikogu liikmed

Päästeameti Ida päästekeskus on teavitanud Narva-Jõesuu Linnavalitsust (edaspidi linnavalitsus) regulaarselt tuleohutuskontrollidel tuvastatud ehitistest, mille muudetud kasutusviiside kohta puuduvad ehisregistris kasutusteatised ja -load (sh ehitusload- ja teatised ning -projektid ja/või positiivse tulemusega tuleohutusauditid). Päästeamet teeb ettepaneku kohtumiseks teemal „Narva-Jõesuu linna haldusterritooriumil asuvate ehitiste muudetud kasutusviiside seadustamise võimalused eri tasanditel“. Ettepaneku juurde kuulub lisa nr 1, mis kajastab kõnealuseid ehitisi. Päästeameti Ida päästekeskuse 27.01.2023 märgukirjale nr 7.2-2.3/629-1 vastas linnavalitsuse majandusosakonna juhataja Jegor Tšumakov, et piiratud inimressursi ja suure vastutuse (ehitus- ja kasutuslubade väljastamine) tõttu on linnavalitsuse spetsialistidel raskusi riikliku järelevalve teostamisel (sh suur hulk rikkumisi on omanike poolt, mis muutub koormaks ka kohalikule omavalitsusele).

Siinkohal rõhutame, et ehitusseadustik (edaspidi EhS) reguleerib kasutamise otstarbe muutmist lähtuvalt EhS [lisas 2](#) kasutusotstarbe muutmise kohta kehtestatud veerust. Kasutusotstarbe muutmise all mõeldakse nii samade kui erinevate kasutusviisidega (KV) tuleohutuse järgi ehitiste kasutusotstarbe muutmist (nt büroohoone (V KV) muudetakse rahvamajaks (IV KV) ning meelelahutusasutuse ehis (IV KV) muudetakse restoraniks (IV KV)). Olulised tuleohutusnõuded peavad olema täidetud kogu ehitise kasutusea vältel ning ehitises paiknevad ruumid peavad vastama ehitise kasutamise otstarbest tulenevatele nõuetele (määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” § 3 lg 3). Nõuded eristuvad lähtuvalt muudetud kasutamise otstarbest (nt I KV – kohustuslikud autonoomne suitsuandur ning tahkekütte puhul korstnapühkimine ja vingugaasiandur, III kv – kohustuslikud automaatne tulekahjusignalisatsioon, väljapääsutee valgustus, tulekustutid).

Päästeameti Ida päästekeskuse 2020.-2023.aa saadetud märgukirjadele vastas linnavalitsus, et Narva-Jõesuu linna haldusterritooriumil asuvate (sh Narva-Jõesuu linnale kuuluvate) muudetud kasutusviisidega ehitiste muudatuste seadustamiseks on hoonete omanikele tehtud teavitustööd ning ehisregistris (edaspidi EHR) on mõne ehitise andmed korrastatud, kui ehitistes konstruktiivselt ühtegi muudatust ei tehtud.

EhS § 50 lõike 4 kohaselt, kui ehitise kasutamise otstarbe muutmise ei kaasne nimetatud seadustiku [lisa 1](#) loetletud teavitamis- või loakohustuslike tegevusi, siis lähtutakse kasutusotstarbe muutmisel EhS lisa 2 kasutusotstarbe muutmise kohta kehtestatud veerust.

Kasutusteatisega on võimalik kasutamise otstarvet muuta ainult juhul, kui ei tehta ehitustöid. Seega kui näiteks külalistemaja muudetakse hosteliks ja ehitustöid ei tehta, on tegemist EhS § 50 lõike 4 kohase olukorraga. Kui endine büroohoone muudetakse nt rahvamajaks, siis tuleks esitada ehitusprojekt/tuleohutusaudit. Ehitustööd on määravaks kriteeriumiks, kas kaasneb kasutusotstarbe muutmisega EhS lisas 1 loetletud teavitamis- või loakohustuslikke tegevusi või lähtutakse EhS lisas 2 kasutusotstarbe muutmise kohta kehtestatud veerust. Sõltumata sellest, on tegemist ehitustöödega või mitte, peab ehtisregister kuvama muudetud kasutusviisiga ehitise kohta väljastatud kasutusteatis.

Ajavahemikul 2020.-2021.aa. on muudetud ehtisregistris Narva mnt 12a ja Narva mnt 6, Olgina alevik ning Poe tn 3, Vaivara küla ja Pargi 2, Sinimäe alevik ehitiste kasutamisetstarvet kooskõlas tegelikkusega, kuid kasutusteatisi ei ole väljastatud ning puuduvad paberandjal kasutusteatised. Samas ei aidanud Narva-Jõesuu Linnavalitsuse tehtud teavitustöö olukorda parandada.

Kohtumise põhifookuses on, et ehitise peab viima vastavusse kasutamise otstarbele ettenähtud nõuetele, kui selle kasutus muutub. Vastavalt ehitusseadustiku § 11 lõikele 1 peab ehtis kogu oma eluea vältel olema ohutu ja kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele. Sõltuvalt hoone kasutamise otstarbe muutmise muutuvas ka tuleohutusnõuded. Muudetud kasutusviiside olemasolevate ehitiste seadustamise juures võib tuleohutuseksperdi, tase 6 kutsetunnistust omav isik oma abi pakkuda tuleohutusauditite tegemisel, seeläbi on võimalik kiirelt ehtis- ja/või kasutusteatisete menetlust läbi viia.

Ehitisele, mille ruume kasutatakse ehitisele mitteetennähtud kasutamisetstarbe kohaselt, kohaldatakse [määruses nr 17](#) sätestatud nõudeid vastavalt ehitise tegelikule kasutamisetstarbele. Päästeameti veebilehelt on leitav ehtislike tuleohutusnõuete [kalkulaator](#), mille abil on võimalik hinnata tulenevalt kasutusviisist ehitisele esitavate nõuete erinevust (nt automaatne tulekahusignalisatsioon on kohustuslik büroohoonele juhul kui ehitise suletud netopind ületab 750 m<sup>2</sup>).

Juhul, kui jäeti hindamata kasutusotstarbe muutmiseks muudatuste vastavust ohutusnõuetele, reguleerisime olukorra ehtisliku ettekirjutuse andmiseks, näiteks teise evakuatsioonipääsu rajamiseks, automaatse tulekahusignalisatsioonisüsteemi paigaldamiseks ja tuletõkkesektsioonide moodustamiseks (nt Olgina alevikus Narva mnt 12, Vaivara külas Poe 3, Narva-Jõesuu linnas Koidu tn 19 ja Laagna külas Laagna hotelli asuvad hooned, mille puhul kehtib vähemalt üks nõudepunkt). EhS § 50 lõikes ja lisas 2 sätestatu järgmine välistaks olukorra, kui muudetud kasutusotstarbega ehitiste kohta tuvastame ehtislike tuleohutusnõuete rikkumisi.

Päästeameti soovib teha kohtumise teemal „Narva-Jõesuu linna haldusterritooriumil asuvate ehitiste muudetud kasutusviiside seadustamise võimalused eri tasanditel“ 2024.a augusti lõpus. Kohtumisel osalevad Päästeameti ohutusjärelvalve osakonna ekspert Erti Suurtalu, Päästeameti Ida päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo juhataja Marti Siim, ehtis kontrolli teenuse nõunik Kristina Kazmin, tuleohutuskontrolli teenuse peainspektor Irina Belik. Võimalusel kaasab Päästeamet kohtumisele Siseministeeriumi esindaja. Päästeameti palub Teil pakkuda sobivaid võimalikke kuupäevi (ajavahemikus 15.-27.08.2024) ning võimaldada kohtuda Narva-Jõesuu Linnavalitsuse ruumides. Meie kontaktisikuks aja kokkuleppimisel on peainspektor Irina Belik (irina.belik@rescue.ee).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Marti Siim  
Ohutusjärelvalve büroo juhataja  
Ida päästekeskus

Lisa 1: Kasutusteatiste(lubade)ta muudetud kasutusviisidega ehitiste koondtabel (4-1 lehel)

**Kasutusteatiste(lubade)ta muudetud  
kasutusviisidega ehitiste koondtabel**

Allolevates tabelites kajastuvad märgukirjades märgitud Narva-Jõesuu haldusterritooriumil asuvad ehitised, nende esialgsed ja tegelikud kasutamistarbed ning ehisregistris (EHR) registreeritud dokumentide hetkeseis, mis on oluline kasutamistarbe muutmisel (kasutusteatise või -loa (KT/KL)/ ehitusteatise või -loa (ET/EL) olemasolu/puudumine).

<b>Hoone aadress</b>	<b>Omandi- vorm</b>	<b>EHR kood</b>	<b>Esialgne kasutamis- otstarve</b>	<b>Tegelik kasutamis- otstarve</b>	<b>EHR-is dokumentide seis</b>
Narva mnt 12a, Olgina	era	102038966	büroohoone	kauplus, kohvik	KT puudub, kuid on olemas mäрге 30.11.2020 tehtud paranduskande kohta.
Narva mnt 6, Olgina alevik	era	102019725	kauplus- söökla	tootmistsehh (ventilatsiooni- süsteemide komponentide tootmine)	KT puudub, kuid on olemas mäрге 03.12.2020 tehtud paranduskande kohta (kusjuures 30.11.2014 väljastati EL).
Poe 3, Vaivara küla	KOV	102034688	meierihoone	raamatukogu, klubi	KT puudub, kuid on olemas mäрге 04.05.2021 tehtud paranduskande kohta (kusjuures 25.10.2022 väljastati EL).
Pargi 2, Sinimäe alevik	KOV	102034609	büroohoone	klubi, rahvamaja	KT puudub, kuid mäрге tehti 04.05.2021 parandus- kande kohta (09.04.2024 väljastati EL).

<b>Hoone aadress</b>	<b>Omandi-vorm</b>	<b>EHR kood</b>	<b>Esialgne kasutamis-otstarve</b>	<b>Tegelik kasutamis-otstarve</b>	<b>EHR-is dokumentide seis</b>
Narva mnt 12, Olgina alevik	KOV	102019919	büroohoone	rahvamaja, raamatukogu, spordisaal	KT puudub, kusjuures 16.11.2022 tunnistati kehtetuks EL.
Sepikoja, Mustanina küla	era	102022892	transpordihoone	metalltööstuse hoone	KT puudub, kusjuures 21.09.2016 väljastati EL.
Aia 9, Narva-Jõesuu linn	era	118003087	tervishoiuhoone	90 majutuskohtaga hostel	KT puudub.
Männiku põik 1, Olgina alevik	era	121394148	tööstushoone	üksikelamu	KL puudub, kusjuures sissekanne EHR-is on esmalt 16.11.2022 tehtud.
Männiku 10a, Olgina alevik	era	102020531	saeveski	laohoone	KT puudub.
Vabaduse 16, Narva-Jõesuu linn	era	puudub	garaaž	külmladu	EHR-is puuduvad andmed.
Andre, Soldina küla	era	102039781	üksikelamu	laiendus – garaaž ja varjualune	KT puudub.
Kurepesa, Perjatsi küla	era	102034604	üksikelamu	Külalistemaja	KL puudub.
L. Koidula tn 19c/4, Narva-Jõesuu	era	120196322	Kahe korteriga elamu	Muu lühiajalise majutuse hoone	KL puudub
L. Koidula tn 19c/4, Narva-Jõesuu	era	120196323	Kahe korteriga elamu	Muu lühiajalise majutuse hoone	KL puudub

<b>Hoone aadress</b>	<b>Omandi-vorm</b>	<b>EHR kood</b>	<b>Esialgne kasutamis-otstarve</b>	<b>Tegelik kasutamis-otstarve</b>	<b>EHR-is dokumentide seis</b>
Siilille, Laagna küla	era	102032484	10 majutus-kohaga külalistemaja nr 5	18 majutus-kohaga külalistemaja nr 5	KL puudub, kusjuures 16.10.1991 väljastati EL.
Võilille, Laagna küla	era	102037331	10 majutus-kohaga külalistemaja nr 6	19 majutus-kohaga külalistemaja nr 6	KL puudub, kusjuures 16.10.1991 väljastati EL.
Laagna hotell, Laagna küla	era	102032489	muu lühiajalise majutuse hoone	0 korrus – baar, I korrus – söögisaal, konverentsisaal, II korrus – 14 majutuskohata)	KL puudub, kusjuures 16.10.1991 väljastati EL.
Jasmiini, Laagna küla	era	120196925	spordihoone	veekeskus	KL puudub, kusjuures 28.03.2002 väljastati EL.
Jasmiini, Laagna küla	era	102032479	10 majutus-kohaga külalistemaja nr 1	13 majutus-kohaga külalistemaja nr 1	KL puudub, kusjuures 16.10.1991 väljastati EL.
Ulase, Laagna küla	era	102032481	10 majutus-kohaga külalistemaja nr 2	15 majutus-kohaga külalistemaja nr 2	KL puudub, kusjuures 16.10.1991 väljastati EL.
Veepargi, Laagna küla	era	102032482	10 majutus-kohaga külalistemaja nr 3	16 majutus-kohaga külalistemaja nr 3	KL puudub, kusjuures 16.10.1991 väljastati EL.
Tulbi, Laagna küla	era	102032483	10 majutus-kohaga külalistemaja nr 4	19 majutus-kohaga külalistemaja nr 4	KL puudub, kusjuures 16.10.1991 väljastati EL.

<b>Hoone aadress</b>	<b>Omandi- vorm</b>	<b>EHR kood</b>	<b>Esialgne kasutamise- otstarve</b>	<b>Tegelik kasutamise- otstarve</b>	<b>EHR-is dokumentide seis</b>
Töökoja tn 3, Olgina alevik	era	102019790	muu transpordihoonne, nagu näiteks tuletorn	büroo- ja jäätmekäitlus- tehnikas- teenindus- hoone	KT puudub.
Kivikalju, Soldina küla	era	katastritunnus: 85101:003:0131	saun	külmhoone või eriladu	KT puudub.
Kivikalju, Soldina küla	era	102019335	laut-küün	sõidukite remondi- töökoda	KT puudub.
Koidu tn 6, Narva- Jõesuu	era	118001648	Muu erihoone (hüdrometeorologia- jaam)	kirik	KL puudub, kusjuures 26.09.2023 väljastati EL.
Koidu 19, Narva- Jõesuu linn	era	118002735	kirik	II korrus - majutushoone	KT puudub, kusjuures 11.03.2015 väljastati EL.