Võru Linnavalitsus 11.08.2024

Jüri 11, 65608 Võru

[info@voru.ee](mailto:info@voru.ee)

[rain.raitar@voru.ee](mailto:rain.raitar@voru.ee)

Päästeamet

Lõuna Päästekeskus

Jaama 207, Tartu 50705

[louna@rescue.ee](mailto:louna@rescue.ee)

**Kreutzwaldi 59c hoone katusele omavoliliselt rajatud terrassi suhtes riikliku järelevalve algatamine ja vastutuse kohaldamine**

Võru linn, F. R. Kreutzwaldi tn 59c korteriühistu (registrikood 80567293) annab Võru Linnavalitsusele teada, et kortermaja Kreutzwaldi 59c katusele on korteriomandite nr 70 ja 71 omanik Umbsaare Haldus OÜ (registrikood 11262973) omavoliliselt ja ilma õigusliku aluseta rajanud varjualusega terrassi. Kõnealune terrass on rajatud kortermaja katusel asuva korteriomandi nr 71 kõrvale (foto lisa 1).

Rajatud terrassi ehitamine ei olnud hoone ehitusprojekti järgi kavas, samuti ei eksisteerinud seda hoonele kasutusloa andmise ajal.

Ebaseaduslikult rajatud terrass on ehitatud kortermaja katusele ehk kaasomandi osale ilma teiste kaasomanike nõusolekuta. Umbsaare Haldus OÜ juhatuse liige Aivar Kelder on küll mitmel korteriühistu üldkoosolekul terrassi ehitamiseks korteriomandi omanike nõusolekut taotlenud, kuid talle pole soovitud terrassi ehitamiseks vajalikku nõusolekut antud. Samuti on üldkoosolekutel selgelt avaldatud seisukohta, kaasomandi osale oma isiklikuks tarbeks ehitada ei tohi. Vaatamata sellele otsustas Umbsaare haldus OÜ juhatuse liige Aivar Kelder terrassi koos katusealusega rajada. Pole välistatud, et samalaadse väliterrassi soovib omanik kortermaja katusele ka talle kuuluva korteriomandi nr 70 kõrvale rajada.

KÜ Kreutzwaldi 59c juhatus edastas 10.07.2024 Aivar Kelder e-postiaadressile [kelsaare@gmail.com](mailto:kelsaare@gmail.com) ettepaneku ebaseadusliku rajatise likvideerimiseks. 29.07.2024 vastas Aivar Kelder (lisa 2), et *soovitan tähelepanelikumalt tutvuda ehitusseaduse, korteriomandi- ja korteriühistuseadusega (ka mittetulundusühingute seadusega) ja juristide kommentaaridega.*

*Olen ise konsulteerinud rajatise ehitamisel Võru Linnavalitsuse ehituse järelvalve spetsialistiga et üheselt mõista ehitusseadust. Mainin veel et tegemist on alla 20m2 rajatisega ,käiguteedega, mis on vajalikud akende-uste hooldamiseks. Lisan ka et varikatuse paigaldamine oli kaasomandi säilitamiseks vajalik toiming - mööda seina valguv vesi lekkis hoone lae vahele, kahjustades seda.*

KÜ Keutzwaldi 59c hinnangul ei ole Umbsaare Haldus OÜ õigesti mõistnud ehitusseadustikus sätestatut. Ainuomandisse kuuluval kinnistul oleks tal oluliselt avaram ehitusõigus, kuid teistele korteriomandi omanikele kuuluvale kaasomandi osale ei saa ta enda soovi ja vajaduse järgi ilma nõusolekuta siiski ehitada nagu ta ekslikult arvab. Ühistu hinnangul on tegemist sobimatu ja tõenäoliselt ohtliku rajatisega, mis tuleb lammutada ja taastada endine olukord.

Ehitades tuleb muuhulgas arvestada hea tava ja ohutuse põhimõtteid. Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus peab olema ohutu. Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale, keskkonnale, riigi julgeolekule või riigikaitseobjektile. Antud juhul ei ole, isegi õigusliku aluse puudumine kõrvale jättes, eeltoodud põhimõtetega arvestatud. Ohtlik ja sobimatu ning õigusvastane ehitis tuleb kõrvaldada ja taastada endine olukord.

Samuti palume Päästeametil ja omavalitsusel hinnata rajatise ohutust ning seda, kas hoonele kasutusloa andmise järgset on korteriomandi nr 71 fassaadi ehk kaasomandi osa omavoliliselt muudetud ja fassaadi aken/aknad rajatud (foto hoone varasemast fassaadist lisa 3). Palume anda hinnang, kas hilisemalt juurde tehtud aknaavad on ohutud ja vastavad ehitusloale ning kasutusloale.

Ehitusjärelevalve teostamine oma territooriumil kuulub ehitusseadustiku kohaselt kohaliku omavalitsuse pädevusse.

Ehitusseadustiku (EhS) § 132 lõike e kohaselt otsustab korrakaitseorgan (kohalik omavalitsus EhS § 130 lõige 2) ehitise lammutamise eelkõige, kui:

1) ehitis ei vasta ehitisele esitatavatele nõuetele ja nõuetele mittevastavusega kaasneb oluline või kõrgendatud oht;

2) ehitise ebaseadusliku ehitamisega on kinnisasja omanikule või kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele kaasnenud püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada.

Lammutamisettekirjutuse andmisel teostab haldusorgan kaalutlusõigust olles samal ajal seotud rakendatava seaduse ehk ehitusseadustiku eesmärgi ja mõttega. Arvestades antud asja tehiolusid ja eelkõige fakti, et rajatis on ehitatud seadusliku aluseta ning omavoliliselt kaasomandi osale selleks kaasomanikelt nõusolekut saamata ning kuna on teadmata rajatise ehituskvaliteet, on hoone katusel asuv rajatis potentsiaalselt Tamula järvelt tulevate tugevate tuulte tõttu ohtlik, ei saa olla küsimust terrassi lammutamise vajalikkusest.

Oluline on, et kõnealuse rajatise lammutamata jätmiseks puudub avalik huvi.

Kohalik omavalitus ei tohi võimaldada isikutel omandiõiguse teostamisel kahjustada piiramatult teiste isikute vara ja huve. Antud juhul ei ole isegi tegemist omandiõiguse teostamisega, kuna Umbsaare Haldus OÜ on omavoliliselt kortermaja katusele ilma seadusliku aluseta ehitanud katusega terrassi, millega on ilmselgelt kahjustatud teiste korteriomandi omanike kui kaasomanike huve ja õigusi. Leiame, et terrassi lammutamise nõue on põhjendatud ka avaliku ruumi rikkumise tõttu, kuna ilmselgelt on avalikes huvides, et kortermajade katustele ei saaks omavoliliselt oma isiklike vajaduste katteks ehitada väikeehitisi/rajatisi. Seega tuleb formaalselt ja materiaalselt õigusvastase ehitise lammutamist kaaludes arvestada ka avaliku huviga seaduspärase käitumise järele.

Kui omavoliline ja materiaalselt ebaseaduslik ehitis rikub ka kellegi subjektiivseid õiguseid, nagu antud juhul on tõendatud, ei saa kohalikul omavalitsusel olla keeruline ehitusjärelevalve korras teha kaalutletud ja põhjendatud ettekirjutus terrassi lammutamiseks. Omavoliliselt ehitanud isikut ei kaitse usalduse arvestamise kohustus ega õiguspärase ootuse printsiip.

KÜ Kreutzwaldi 59c juhatus kinnitab, et korteriomandite omanikud luba terrassi katusele rajamiseks tagantjärele ei anna ehk puudub võimalus rajatise nö tagantjärele seadustamiseks.

**Eeltoodut arvesse võttes palub KÜ Kreutzwaldi 59c:**

1. Algatada ebaseaduslikult ehitatud rajatise suhtes järelevalve menetlus.
2. Kohustada ebaseaduslikult rajatud terrassi omanikku Umbsaare Haldus OÜ see lammutada.
3. Alternatiivselt kohustada KÜ Kreutzwaldi 59c hoone katusel asuv terrass lammutada.

Lisa:

1. Foto kortermaja katusele rajatud katusealusega terrassist.

2. Aivar Kelder vastus KÜ Kreutzwaldi 59c juhatuse taotlusele ebaseaduslik rajatis eemaldada.

3. Hoone fassaadi foto enne täiendavate aknaavade rajamist.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Mati Kriis Maire Kulla Oliver Kivi

KÜ Kreutzwaldi 59c KÜ Kreutzwaldi 59c KÜ Kreutzwaldi 59c

juhatuse liige juhatuse liige juhatuse liige

[kreutzwaldi59c@gmail.com](mailto:kreutzwaldi59c@gmail.com)