

Rae Vallavolikogu revisjonikomisjoni akt kontrolliküsimuse „Vallavalitsuse tegevuse seaduslikkuse, tulemuslikkuse ja mõjususe hindamine vallas asuvate ebaseaduslike ehitistega tegelemisel“ teostatud kontrollimise kohta

Kontrollimine toimus vastavalt Rae Vallavolikogu 19.02.2019 kinnitatud volikogu revisjonikomisjoni tööplaanile ja revisjonikomisjoni koosolekul kinnitatud kontrolli lähteülesandele (Lisa 1), mis tuleneb Rae valla põhimääruses §33 ja §35 ning Ehitusseadustikus ja Planeerimisseaduses kehtestatud.

Vallavalitsuse tegevuse seaduslikkuse, tulemuslikkuse ja mõjususe hindamine vallas asuvate ebaseaduslike ehitistega tegelemisel 2018 aastal kontrollimisel osalesid revisjonikomisjoni liikmed Lisandra Talving ja Indrek Varik, kes koostasid antud akti.

Kontrollimisel teostati:

1. Õigusaktide analüüs.
2. Digitaalselt allkirjastatud teade vallavanemale kontrolli alustamise kohta 02.12.2020 ja hilisem teavitust kontrollimise tähtaja pikendmise kohta.
3. Kontrollimine toimus perioodil 09.12.2020 – 08.06.2021, kus Eestis enamuse ajast kehtisid ranged koroonapiirangud, mis muutsid planeeritud intervjuude füüsilise läbiviimise keerukaks ning seetõttu toimus enamuse intervjuusid e-kirja vahendusel. Ainukeseks erandiks oli 13.01.2021 Rae Kultuurikeskuses toimunud ja rangetel ohutusnõuetel ning maski kandes toimunud sissejuhatav intervjuu Rae Vallavalitsuse Ehituse järelevalvespetsialisti Rando Tännaviga. Edasised intervjuud viidi vallavalitsuse töötajatega läbi e-kirja vormis.

1. Ülevaade ajakohastest õigusaktidest ning nendest tulenev õiguslik alus vallavalitsusele ebaseaduslike ehitistega tegelemisel.

- 1.1. Rae valla põhimäärus (<https://www.riigiteataja.ee/akt/428062017060>) jõustunud: 16.10.2017 kehtinud kuni 01.06.2019;
- 1.2. Ehitusseadustik (<https://www.riigiteataja.ee/akt/103032017002>) jõustunud: 01.07.2017 kehtinud kuni 30.06.2018;
- 1.3. Ehitusseadustik (<https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018010>) jõustunud: 01.07.2018 kehtinud kuni 31.12.2018;
- 1.4. Planeerimisseadus (<https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017062>) jõustunud: 01.01.2018 kehtinud kuni 30.06.2018;
- 1.5. Planeerimisseadus (<https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018038>) jõustunud: 01.07.2018 kehtinud kuni 21.12.2018;
- 1.6. Planeerimisseadus (<https://www.riigiteataja.ee/akt/112122018016>) jõustunud 22.12.2018 kehtinud kuni 30.04.2019;
- 1.7. Korrakaitseadus (<https://www.riigiteataja.ee/akt/102122016006>) jõustunud 12.12.2016 kehtinud kuni 30.06.2018;
- 1.8. Korrakaitseadus (<https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018068>) jõustunud 01.07.2018 kehtinud kuni 31.12.2018;
- 1.9. Haldusmenetluse seadus (<https://www.riigiteataja.ee/akt/125102016005>) jõustunud 26.10.2016 kehtinud kuni 31.01.2018;
- 1.10. Haldusmenetluse seadus (<https://www.riigiteataja.ee/akt/128122017021>) jõustunud 01.02.2018 kehtinud kuni 14.03.2019;

1.11. Asendustäitmise ja sunniraha seadus (<https://www.riigiteataja.ee/akt/112072014029>) jõustunud 01.01.2015.

2. Tegelik olukorra kirjeldus ja tähelepanekud.

Kontrollijad võtsid vaadeldaval perioodil 01.01.2018 – 31.12.2018 kontrollimise aluseks Ehituse järelevalvespetsialisti poolt 04.02.2021 e-kirja teel edastatud info 2018 aastal menetletud kinnistute (9 objekti) kohta ja kontrollijatele teada olevad 2 objekti, mis olid püstitatud enne 2018 aastat ning kvalifitseerusid vaadeldaval perioodil kui ebaseaduslikud ehitised (Lisa 2).

2018 aastal ja seda ka käesoleval ajal on Rae valla Planeerimis-, ehitus ja keskkonnaametis ette nähtud üks Ehituse järelevalvespetsialisti ametikoht.

Kuni 28.09.2018 täitis antud ametikohta Kristi Malm.

29.09.2018 – 04.10.2018 oli nimetatud ametikoht täitmata.

2018 aastal viis vallavalitsus läbi konkursi tähtajaga 14.09.2018 Ehituse järelevalvespetsialisti leidmiseks. Konkursil osales 4 kandidaati, kellest valituks osutus ja tööleping sõlmiti Harold Kahaga, kes töötas nimetatud ametikohal 05.10.2018 – 02.01.2019.

Perioodidel 03.01.2019 – 02.06.2019 ja 01.07.2019 – 16.02.2020 oli Ehituse järelevalvespetsialisti ametikoht kokku ligi 12 kuud täitmata.

Alates 17.02.2020 töötab nimetatud ametikohal Rando Tänav.

Ehituse järelevalvespetsialisti ametikoha täitmise ja ametikoha täitmiseks vallavalitsuse poolt korraldatud konkursside kohta vaata Tabel 1 Ehituse järelevalvespetsialisti ametikoht (ametnikud, konkursid) (Lisa 3).

3. 2018 aastal vallavalitsuse ehituse järelevalve poolt algatatud/läbi viidud menetlused.

Vallavalitsus esitas 19. mail 2021 Rando Tänav isikus kontrollijatele lisainfona tabeli (Lisa 4) eelpool mainitud menetluste kohta, kus oli ära toodud 9 objekti, millest ebaseaduslike ehitistena saab välja tuua järgmised kinnistud:

Pos 1: Jüri, Aruküla tee 51 – ohtlik aed

Pos 4: Jüri, Ehituse tn 10 – juurdeehituse kasutusloata kasutamine

Pos 6: Rae, Loopera maaüksus – ehitusloata ehitised

Pos 8: Uuesalu, Hirve tee 14, L5 ja 18B - ehitusprojektita ehitised

Pos 9: Lagedi, Põllu tn 6 – ehitusloata väikeehitis

Vallavalitsuse poolt esitatud andmete põhjal olid eelpool välja toodud viiest objektist nelja kohta menetlused lõpetatud 2018 aasta jooksul, väljaarvatud Lagedi Põllu tn 6 ebaseadusliku ehitise kohta.

Kontrollijad oma 12.04.2021 väljastatud infopäringus küsisid juhusliku valiku alusel välja toimikumaterjalid Lagedi Põllu tn. 6 asuva objekti kohta. Kontrollijatele edastati vallavalitsuse poolt Rando Tänav isikus kinnistu omanikule 16.02.2018 väljastatud ettekirjutus (Lisa 5), **muid dokumente nimetatud objekti kohta ei edastatud, samuti puudus ehitusejärelevalvel seisuga 19.05.2021 informatsioon ettekirjutuse täitmise kohta.**

Kontrollijad analüüsisid vallavalitsuse poolt 16.02.2018 koostatud ettekirjutuse seaduslikkust (vastavust ettekirjutuse hetkel kehtivale Ehitusseadustikule ja leidsid järgmist: Ei tuvastatud olulisi kõrvalekaldumisi ettekirjutuse koostamise aluste ega sisu osas muus kui

- 1) ettekirjutis oli tehtud eraisikule aga võimalik sunniraha suurus oli välja toodud juriidilise isiku kohta.
- 2) hoiatuse saajale oli esitatud nõue esitada ehitise kasutamise eesmärk, ehitusprojekt, asendiplaan ja selgitus 2 nädala jooksul, mis ei ole reaalselt täidetav, arvestades ehitise omapära. Sellise ehitusprojekti koostamine nõuab pikemat ajavaru juhul kui projekti ei ole seni koostatud. Esiteks, menetluse aluseks olevate seaduste järgi on menetleja õigus esitada sunniraha nõue kui projekt jääb tähtajaks esitamata, mis tekitab hoiatuse saanule olukorra, kus tähtajast on võimatu kinni pidada. Teiseks peab Haldusmenetluse seaduse järgi enne haldusakti andmist haldusorgan andma menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamus ja vastuväited, mitte nõuda koheselt ehitusprojekti ja muud selle juurde kuuluvat. Sellise nõude saab esitada edasise menetluse käigus.

Lisaks sellele teostas kontrollija Indrek Varik kohtvaatluse aadressil Põllu tn 6 Lagedi ja intervjueris omaniku esindajat Aare Niinepuud, kes kinnitas, et nimetatud objekt **on 2018 aastal seadustatud**. Seadustamise kohta edastas omaniku esindaja Marek Niinepuu kontrollijatele 6.06.2021 elektroonilise kirjavahetuse Rae vallavalitsusega, kus 15.05.2018 Rae vallavalitsuse Registri nooremspetsialist Liisi Ollin teavitab kinnistu omanikke abihoone kandmisest ehitusregistrisse registrinumbri 120861859 all. Ekraanitõmmis ehitisregistrist ja kohtvaatluse pilt (Lisa 6).

On kahetsusväärne, et vaadeldud toimik Lagedi alevikus Põllu tn. 6 asuva ebaseadusliku ehitise kohta on puudulik, kus puudub info ettekirjutise täitmise kohta.

4. 2018 aastal vallas asuvad muud kontrollijatele teadaolevad ebaseaduslikud ehitised.

Maneež, Kingu tn. 3 (Lohu 6), Lagedi

2017 aasta suvel paigaldati kinnistule Kingu tn 3, Lagedil (katastritunnus 65301:013:0482) kilehall (Lisa 7), mille omanik pöördus septembris 2017 kasutusloa saamiseks Rae vallavalitsuse poole.

28.09.2017 toimunud Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjon **keeldus kasutusloa väljastamast põhjusel, et hoone on vastuolus kehtiva detailplaneeringuga ja projektiga, millele on väljastatud ehitusloa.**

Detailplaneeringus on lubatud sisemaneži kõrgus 8 meetrit, olemasoleva hoone kõrgus on ca 11 meetrit. Samuti paikneb ehitatud hoone detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalast väljas. Koostatud ehitusprojekti on arvestatud piirkonnas kasutusel olevate fassaadimaterjalidega nagu puit, plekk ja klaas. Ehitatud hoone on kilehall, mille ehitamine on reeglina lubatud vaid tehnoпаркides ajutise hoonena.

Planeerimis ja maakorralduskomisjon tegi 2017 aastal ettepaneku hoone seadustada läbi uue detailplaneeringu menetlusprotsessi.

Kontrollijad küsisid nimetatud objekti kohta arvamust Bärbel Salumäelt (Lagedi alevikuvanem) ja Stina Metsiselt (Rae valla üldplaneeringute arhitekt).

Bärbel Salumäe: Maneežil ei ole meie teada kasutusluba ja see on kahetsusväärne. Minu teada on kõige suurem mure asjaoluga, et maneež asub osaliselt teekaitsevööndis. Jah, ta ei ole kõige parema välimusega, et sobituda keskkonda ning kogukonnale teadaolevalt pidi projekt olema hoopis teistsugune, puidust ja akendega (Lisa 8).

Kuid palun kindlasti arvestada asjaolu, et antud maneež on kogukonnale oluline just aleviku ürituste korraldamisel (tantsuõhtud jne). See on ainus koht Lagedil, mis mahutab ära mitusada inimest ja pakub peavarju väliüritustele halva ilma korral.

Stina Metsis: Lagedi eestseisuse nimel on esitatud avaldus hoone mitte sobivuse kohta 13.september 2017. Kasutusloa ja ehitusloa temaatikat on menetletud ka 28.09.2017 toimunud maakorralduskomisjonis, kus leiti, et kilehallile ei ole võimalik kasutusluba väljastada varasema ehitusloa projekti alusel.

Lohu 6 kinnistu detailplaneering on kehtestatud Rae Vallavalitsuse 25.november 2003 korraldusega nr 1378. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on lubatud Kingu 3 kinnistule ehitada 20x60m (1200m²) hobuste talvine harjutushoone, katuseharja kõrgusega 8m ja tulepüsisivusklassiga IV ning katusealune kohtunikele mõõtmetega 4x10m (40m²). Krundi lubatud ehitusalune pind on kokku 1240m². Krundile on seatud ehituskeelu servituut 11302 Lagedi-Kostivere tee poolt 23,5m ja ülejäänud krundi piiridest 5m.

Ebaseaduslikult püstitatud viilhall on ehitisealuse pinnaga 1152m² ja kõrgusega 11,3m. Viilhall on paigutatud 11302 Lagedi-Kostivere tee poolsest krundi piirist ca 6m ja Kingu tn poolsest krundi piirist 0m kaugusele. Seega asub viilhall suures osas detailplaneeringuga moodustatud ehituskeelu alal. Sellest tulenevalt ei ole võimalik püstitatud kilehalli kehtiva detailplaneeringu alusel ka seadustada.

Sellise mahuga sisemaneži rajamiseks on vajalik koostada Rae valla kehtiva üldplaneeringu (kehtib alates 2013) alusel koostatud detailplaneering. Ala asub ühiskondlike ehitiste maal, kus on seatud näiteks järgnevad tingimused detailplaneeringute koostamisel:

Parkimine tuleb ühiskondlike ehitiste juures lahendada vastavalt konkreetse hoone kasutusele ja kehtivatele normidele, arvestades ka kergliiklejate vajadustega.

Vastavalt ehitusseadustiku § 50 lg 1 antakse kasutusluba, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Lg 2 kohasel on võib kasutusloa anda, kaaludes ehitise ohtlikkust, mõju avalikule ruumile ja isikute õigustele. Kasutusloata hoonet kasutada ei ole lubatud, sest ei ole teada, kas see vastab nõuetele. Siiski teame, et seda hoonet kasutatakse pidevalt nii laste trennide kui ka avaliku ürituste korraldamiseks. Seega kas see on ikka lisaks kõigele ohutu?

Lagedi aleviku elanikuna arvamusel, et antud kilehall ei ole selles asukohas sobilik lahendus. Väikeelamute vahel ja alal, samuti külaplatsi vahetus läheduses tuleb hoone paigutamisel ja arhitektuurse ilme kujundamisel lähtuda sinna sobivusest, kujundada nõ esinduslik hoone. Sellisel tundlikul alal, nagu on väikeelamute piirkond, Lagedi ühe põhimaantee äär ja külaplatsi kõrval ala, ei saa valida kõige odavamalt pakkumist kilehalli näol.

Stina Metsis (ettepanek): hakata koostama detailplaneeringut, selleks et välja selgitada selle hoone sobivus keskkonda ning antud asukohta. Selle käigus koostatakse kontaktvööndi analüüs ja mahuanalüüs vastava ala spetsialistide poolt ning tehakse ettepanek kuhu ja millisel kujul see hoone üldse võiks sobida.

Kontrollijatel puuduvad akti koostamisel hetkel andmed, et Rae vallavalitsus oleks 2017 aastal püstitatud ebaseadusliku maneeži seadustamise protsessi algatamiseks kuni tänase päevani koostanud objekti omanikule ettekirjutuse või märgukirja.

Kontrollijad leiavad, et Rae vallavalitsuse selline leige suhtumine ebaseaduslikku ehitisse Kingu tn 3, on taunitav.

Kontrollijad teevad ettepaneku Rae vallavalitsusele:

1. Koostada Kingu tn. 3 maneeži omanikule ettekirjutus alustada hoone seadustamisega läbi uue detailplaneeringu menetlusprotsessi algatamise (Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokoll 28.09.2017 nr 2-5.1/1).
2. Algatada Kingu tn. 3 maneeži lammutamise menetlus kui objekti omanik ei ole 6 kuu jooksul alates punktis 1 nimetatud ettekirjutuse saamisest esitanud taotlust uue detailplaneeringu algatamiseks.

Ebaseaduslikud ehitised Vahtramäe tee 3 ja 5, Kopli küla

2015 aastal teavitas Kopli külavanem Indrek Varik Rae valla Ehituse järelevalvespetsialisti Kristi Malmi erinevatest probleemsetest objektidest Kopli külas sh. Vahtramäe tee 5 asuvatest ebaseaduslikust autolammutusest ja autoremonditöökojast.

Kahjuks ei pööranud menetleja Kristi Malm tähelepanu nimetatud aadressil asuvate hoonete seaduslikkusele vaid ainult tegevusele, mis kinnistul toimus.

04.02.2021 edastas vallavalitsus kontrollijatele 2018 aastal menetluses olnud ebaseaduslike ehitiste loetelu, kus ei leidunud märget aadresside Vahtramäe tee 3 ja 5 kohta.

Seoses sellega tõstas Kopli külavanem 03.02.2021 toimunud Keskkonnakomisjoni koosolekul nimetatud kinnistutel (Lisa 9) asuvate ehitiste seaduslikkuse küsimuse.

02.06.2021 kinnitas Ehituse järelevalvespetsialist Rando Tänav, et käesolevaks kuupäevaks on kinnistu omanikke teavitatud paikvaatlusest ja küsitud selgitusi.

Kontrollijad leiavad, et Rae vallavalitsuse töö tulemuslikkuse tõstmiseks ebaseaduslike ehitistega tegelemisel tuleks selliseid objekte menetlusse võtta operatiivsemalt kui 6 aastaga.

5. Hinnang Maa- ja keskkonnaameti (täna: Planeerimis-, ehitus- ja keskkonnaamet) tegevusele ebaseaduslike ehitistega tegelemisel.

Kontrollijate arvates toimus 2018 aastal ebaseaduslike ehitiste menetlemine Rae vallavalitsuse poolt suuremas osas järgides kehtivaid seadusandlike akte.

Kontrollijate arvates esines 2018 aastal ja ka hiljem Rae vallavalitsuse tegevuses puudusi, mille tõttu ei saa ebaseaduslike ehitistega tegelemist nimetada tulemuslikuks ja mõjusaks.

Tuvastatud puudusteks olid:

- Ehitusjärelevalvega tegeleva koosseisu alamehitatus võrreldes teiste Harjumaa suurte valdadega nagu Viimsi (järelevalve osakonna juhataja +3 inspektorit) ja Saue (peaspetsialist +2 ehitusspetsialisti);
- Toimikute puudulik arhiveerimine (Põllu tn. 6);
- Teatud ebaseaduslike ehitiste mitte menetlemine või pikk menetlusse võtmise aeg (Kingu tn.3 / Vahtramäe tee 3 ja 5);
- Kontrollitavate objektide mittekompleksne läbivaatus (Vahtramäe tee 3 ja 5);
- Võib olla esinenud kõrvalekaldumisi Haldusmenetluse seadusega menetlusalusele antava ütluste/vastuväidete esitamise õiguse osas (Põllu tn. 6);

- Ebamõistlikult lühikese tähtaja andmine ehitusprojekti esitamiseks (Põllu tn. 6).

6. Ettepanekud puuduste kõrvaldamiseks ning Planeerimis-, ehitus- ja keskkonnaameti töö paremaks korraldamiseks ja tõhustamiseks.

1. Vallavalitsusel kaaluda ehitusjärelevalvesse lisaametnike palkamist koos konkurentsivõimelise töötasu maksmisega;
2. Vallavalitsusel vaadata üle toimikute arhiveerimise reeglid/juhendid tagamaks ehituse järelevalves kõigi juhtumipõhise informatsiooni/dokumentide arhiveerimine ja hilisem tõrgeteta vajaduspõhine taasesitamine;
3. Vallavalitsusel analüüsida järelevalve protseduure, millega tuvastatakse ebaseaduslikke ehitisi. Panustamine suuremalt jaolt kodanike poolsele anonüümsele teavitamisele ning ehitus/kasutuslubade väljastamisel objektide kontrollimisele võib tekitada olukorra, kus jäävad tuvastamata ebaseaduslikud ehitised, millele ehitus/kasutuslube ei taotle mitte keegi;
4. Vallavalitsusel analüüsida põhjusi, mille tõttu objektide menetlusse võtmine või seadustamine venib või on üldse tegemata;
5. Vallavalitsusel analüüsida ehitusjärelevalve tegevust menetlusaluse õigustest kinnipidamise valguses;
6. Asuda täitma akti punktis 4 tehtud ettepanekuid seoses ebaseadusliku ehitisega Kingu tn. 3, Lagedi alevik.

Juhtivkontrollija

Indrek Varik
(allkirjastatud digitaalselt)