



ÕIGUSKANTSLER

Hr Edgar Savisaar  
Linnapea  
Tallinna Linnavalitsus  
lvpost@tallinnlv.ee

Teie nr  
Õiguskantsler 8.11.2011 nr 7-5/110906/1105467

### **Soovitus õiguspärasuse ja hea halduse tava järgimiseks**

Austatud linnapea

Minu poole pöördus xxx, kes palus hinnata Tallinna linna ametite tegevuse vastavust õiguspärasuse põhimõttele ja hea halduse tavale seoses Raua tänav 29 asuva elumaja (ühtlasi kinnismälestis muinsuskaitsealase ehitise) katuse remondiga.

Kaaludes kõiki mulle teadaolevaid asjaolusid leian, et Tallinna Linnavalitsus Kultuuriväärtuste Ameti kaudu ei ole järginud õiguspärasuse põhimõtet ja hea halduse tava xxx asja menetlemisel.

**Selles järeldusest lähtuvalt soovitan edaspidi:**

- 1) Tallinna Kultuuriväärtuste Ametil nõustada menetlusosalisi kinnismälestisel ehitamise küsimustes senisest põhjalikumalt, sealhulgas anda ülevaade kõigist võimalikest lubadest ja nende taotlemise menetlusest;**
- 2) tuvastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostöös igal üksikul juhtumil, kas kavandatavaks ehitustegevuseks kinnismälestisel on vajalik ehitusluba;**
- 3) teavitada menetlusosalist enne Tallinna Linnavolikogu 29.05.2003 määruse nr 35 „Tallinna linna ehitusmääruse kinnitamine“ § 66 sätestatud tegevusloa väljastamist Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ühisest seisukohast ehitusloa olemasolu vajaduse või puudumise kohta kirjalikult.**

### **I Asjaolud ja menetluse käik**

1. xxx avaldusest tuleneb, et ta on korteri omanik kinnismälestiseks tunnistatud<sup>1</sup> kortermaja viimasel korrusel Raua tänav 29, Tallinn. Raua 29 katust rekonstrueeriti tema sõnul 2003. aastal, kuid 2010. aasta kevadel tehtud ekspertiisist nähtus, et katus on vaatamata tehtud remondile

<sup>1</sup> Kinnismälestiseks tunnistati Raua 29 maja kultuuriministri 13.05.1997. määrusega nr 25 “Kultuurimälestiseks tunnistamine”.

amortiseerunud. Ekspert hindas katuse kandevõime prognoosimatuks. xxx, kes elab kõige viimasel korrusel, otsustas enda korteri kohal asuva katuse osa ise remontida ja seeläbi katusest lähtuva ohu vähemalt oma korteri ulatuses kõrvaldada.

Katuse remontimiseks pöördus xxx suvel 2010 Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti poole ja esitas taotluse kinnismälestise remondiks tegevusloa saamiseks lähtudes Tallinna Linnavolikogu 29.05.2003 määruse nr 35 „Tallinna linna ehitusmääruse kinnitamine“ (edaspidi: *ehitusmäärus*) § 65 lõikest 1. Ühtlasi esitas xxx enda väitel Tallinna Kultuuriväärtuste Ametile kõik dokumendid, mida temalt küsiti ja mis olid tegevusloa saamiseks vajalikud. Seejuures põhjendas xxx Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti poole pöördumist Tallinna linna ametite pädevuse piiridega ehitusmääruses. Nimelt on xxx sõnul just Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ülesandeks ehitusmääruse §-s 66 sätestatud juhtudel ehitamiseks loa väljastamine kinnismälestistel (vt ka ehitusmääruse § 6 p 1).

2. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet väljastas xxx-le 09.08.2010 mälestiste ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimise, restaureerimise, remondi ja muude ehitustööde loa nr 6575 (edaspidi: *tegevusluba*), kehtivusega kuni 01.10.2010.

Tegevusloas on viidatud selle andmise alusena muinsuskaitseaduse (edaspidi: *MuKS*) § 24 lõikele 1 ja § 35 lõigetele 1, 3<sup>1</sup> ning 6 ning Tallinna Linnavolikogu ja Muinsuskaitseameti vahel muinsuskaitsealaste riiklike kohustuste täitmise kohta sõlmitud halduslepingu punktidele 3.7 ning 3.8.<sup>2</sup> Lubatavaid töid kirjeldatakse tegevusloas järgmiselt: „Katuse lammutus ja utiliseerimine, uute kandekonstruktsioonide (50\*150) rajamine, tuuletõkke kile, soojustuse (KL33), tuulutusliistu (50\*100), aluslaudise (22\*100) ning pleki (RR32) paigaldus. Lisaks on vaja laduda kõrgemaks tuletõkkemüür, mida asub Raua 29 ja 31 vahel, kuna müüri kõrgus ei vasta hetkel kehtivatele nõuetele (hetkel u 500 mm).“ Tegevusloas sisaldub ka Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti märkus „Lubatud teostada katuse avarii-remonditööd. Taotlejal kohustus teavitada kaasomanikke.“ Samuti leiab loalt<sup>3</sup> märkuse, mille kohaselt luba ei asenda ehitusluba (juhtudel, mil ehitusluba on nõutav).

3. xxx sõnul asus ta peale viidatud tegevusloa saamist korraldama katuse remonti. Peale remonti aga algatas Tallinna Linnaplaneerimise Amet xxx suhtes väärteomenetluse põhjusel, et tal puudus katuse remondiks ehitusluba ning -projekt. xxx ütles oma avalduses mulle, et Tallinna Kultuuriväärtuste Amet ei selgitanud talle, et lisaks ehitusmääruse §§-des 65 ja 66 nimetatud tegevusloale, on katuse remontimiseks vajalik taotleda ka ehitusluba. xxx leidis, et Tallinna Kultuuriväärtuste Ametil oli vastav teavitamiskohustus ning selle täitmata jätmine tõi kaasa väärteomenetluse algatamise tema suhtes.

4. Esitasin Teile 22.06.2011 teabe nõudmise, milles soovisin saada ülevaadet Tallinna linna tegevusest xxx taotluse menetlemisel. Samuti palusin kirjeldada eri ametite pädevust ning selgitada seda, kuidas on tagatud eri ametite koostöö mitme ameti pädevusse jäävate küsimuste lahendamisel.

4.1 Selgitasite oma 27.07.2011 kirjas nr LV-1/5330 mulle, et kinnismälestise katuse rekonstrueerimiseks vajalike lubade hulk sõltub sellest, kas konkreetset juhtumil vajalike tööde teostamiseks on lähtudes ehitusseadusest vaja taotleda ehitusluba. Kui töid tehakse mahus, mis eeldavad ehitusloa taotlemist, siis tuleb esmalt taotleda Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt projekteerimistingimused, millest lähtudes koostatakse ehitusprojekt. Lisaks koostatakse

<sup>2</sup> Osundatud muinsuskaitseaduse sätteid on käesolevaks hetkeks mõnevõrra muudetud.

<sup>3</sup> Loa vorm on kinnitatud Kultuuriväärtuste Ameti juhataja 02.11.2004 käskkirjaga nr 61-Ü.

muinsuskaitse eritingimused, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga. Tingimustele vastava ja kõik nõutavad kooskõlastused saanud ehitusprojekti alusel on võimalik järjekorvalt taotleda nii ehitusluba, mille saamiseks tuleb pöörduda Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poole, kui ka mälestisel tööde teostamise luba, milleks tuleb pöörduda Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti poole. Kui katuse rekonstrueerimine võetakse ette mahus, mis ei eelda ehitusloa olemasolu, siis tuleb koostada ehitusprojekt ja muinsuskaitse eritingimused ning kooskõlastada need Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga. Seejärel annab Tallinna Kultuuriväärtuste Amet tööde alustamiseks loa. Juhtudel, mil ehitusluba ei ole nõutav, otsustab ehitusprojekti koostamise vajaduse Tallinna Kultuuriväärtuste Amet igal üksikjuhtumil eraldi, lähtudes tööde ulatusest ja iseloomust. Märkite, et Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti väljastatavast loast piisab juhtudel, mil on nõutav mälestisel tööde teostamise luba, kuid teostatavad tööd ei kvalifitseeru samas ehitamiseks ehitusseaduse tähenduses ega eelda ehitusluba.

Veel osundate oma kirjas, et xxx tegevusloa andmise ajal kehtis kultuuriministri 30.06.2003 määrus nr 9 „Mälestise ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimise, restaureerimise, remondi ja ehitamise projektide koostamise ja neis eelnevate uuringute tegemise tingimused ja kord ning muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“ (edaspidi: *KuM määrus*, tänaseks kehtetu). KuM määruse § 2 lg 1 sõnastuse ja tegeliku praktika vahel esines Teie sõnul vastuolu. Märkite, et ehkki viidatud sättest lähtuvalt võiks arvata, et mälestise omanik pidi määruse kehtivuse ajal alati ja kõikidel juhtudel pöörduma kõigepealt avaldusega oma tegevusele hinnangu saamiseks Muinsuskaitseameti peadirektori poole,<sup>4</sup> siis praktikas Teie sõnul nii ei toimitud. Eraldi kirjaliku taotluse esitamist peeti Teie väitel vajalikuks ennekõike juhtudel, mil kinnismälestise omanik kavandas suuremaid ümber- või juurdeehitusi ning soovis enne muinsuskaitse eritingimuste ja ehitusprojekti tellimist saada teada Muinsuskaitseameti arvamust selle kohta, kas kavandatavas ulatuses muudatusi on antud mälestise puhul võimalik üldse kaaluda, et vältida liigseid kulutusi projektdokumentide tellimiseks. Täna kehtib KuM määruse asemel kultuuriministri 04.07.2011 määrus nr 15 „Kinnismälestiste ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise projektide koostamise ning neis eelnevate uuringute tegemise tingimused ja kord“.

4.2 Iseloomustasite ka Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti tegevust Raua 29 katuse remondi osas. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet tutvus Teie sõnul enne tegevusloa andmist Raua 29 katuse olukorraga ning tuvastas, et muinsuskaitse seisukohalt on kavandatavad tööd lubatavad. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet lähtus teadaolevatest asjaoludest ning eeldusest, et tegevusloas kirjeldatud avarii-remonditöö tegemine ei eelda ehitusluba. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet leidis eelnevat seetõttu, et katusekatte liiki ega konstruktsiooni põhitüüpi ei muudeta, katuse üldkuju ega kõrgus ei muutu ning mingeid ruume täiendavalt välja ei ehitata. Lisaks osundasite sellele, et xxx esindajaks asjaajamises Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga oli ehitusinsener, kellel on Teie hinnangul ehituse valdkonnas piisavad teadmised. Samuti oli xxx valinud muinsuskaitsealaseks järelevalvajaks kogunud ehitusinseneri. Seetõttu leidis Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, et xxx pole konkreetsel juhtumil vaja põhjalikumalt nõustada, kuna täiendava konsultatsiooni võimalused on xxx oma esindaja ning muinsuskaitsealase järelevalvaja näol olemas. Väidetavalt soovitasid Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti töötajad xxx esindajal siiski pöörduda täiendava konsultatsiooni saamiseks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poole, kuivõrd tööde mahtu arvestades oli tegemist nõu piiripealse juhtumiga.

<sup>4</sup> Muinsuskaitse korraldajaks on lähtuvalt MuKS § 6 lõikest 1 ka valla- või linnavalitsus, kes võib täita muinsuskaitsealaseid riiklikke kohustusi Muinsuskaitseameti ja kohaliku omavalitsuse volikogu vahelise halduslepingu kohaselt. Tallinna Linnavolikogu ja Muinsuskaitseameti vahel on haldusleping sõlmitud 22.10.2003. Halduslepingu punkti 1.2. kohaselt korraldab lepingupoolte õiguste ja kohustuste realiseerimist Tallinna Linnavalitsuse poolt Tallinna Kultuuriväärtuste Amet.

Selgitate oma kirjas, et Raua 29 katuse remondi käigus selgus, et katuse kandekonstruktsioon oli vaja vahetada peaaegu kogu korteri ulatuses ja katuse edaspidise parema ekspluaterimise huvides oli tarvis ka konstruktsiooni muuta. Teie vastusest ei selgu üheselt, millal ja kelle algatusel sekkus Raua 29 katuseparandustöösse Tallinna Linnaplaneerimise Amet,<sup>5</sup> kuid Teie vastusest tuleneb, et Tallinna Linnaplaneerimise Amet jõudis järeldusele, et katusetööd vajanuks ehitusluba ja ehitusprojekti. Lisaks tekkis 2010. a remondi käigus kahtlus, et kogu Raua 29 katus on 2003. a remondi käigus valesti ja ebakvaliteetselt ehitatud. Teie kirjast tuleneb, et Tallinna Kultuuriväärtuste Amet soovitas seepärast Raua 29 korteriühistul tellida muinsuskaitse eritingimused ning ehitusprojekti kogu katuse ulatuses.

5. Parema ülevaate saamiseks katuse 2003. aastal tehtud remonditöödest esitas minu nõunik 11.08.2011 järelepärimise Tallinna Linnaplaneerimise Ametile ning palus edastada 2003. aastal Raua 29 katuse remondiks väljastatud ehitusloa. 09.09.2011 saadetud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vastusest selgus, et 2003. aastal tehti katuse remonttöid, milleks polnud vajalik ehitusloa olemasolu, mistõttu pole katuse remondiks ehitusluba ega kirjalikku nõusolekut väljastatud.

6. Antud juhtumi asjaoludest terviklikuma ülevaate andmiseks märgin lisaks, et Tallinna Linnaplaneerimise Amet tegi Raua 29 kaasomanikele 14.12.2010 ettekirjutuse nr 46361, millega kohustas kaasomanikke likvideerima avariitööde korras Raua 29 hoone väljavahetamata katusekonstruktsioonist tingitud ohtliku olukorra. Kaasomanikud vaidlustasid ettekirjutuse ning see tunnistati vaidemenetluse käigus 16.02.2011 kehtetuks, kuna ettekirjutus oli puudulikult motiveeritud ning selle resolutiivosa polnud üheselt arusaadav. Uut ettekirjutust ei ole Tallinna linn mulle teadaolevatest andmetest lähtudes kaasomanikele teinud.

7. Kokkuvõtteks saab eelnevast lähtudes välja tuua järgmised asjaolud:

- avaldaja soovis 2010. a sügisel osaliselt remontida kinnismälestiseks tunnistatud maja katust, mida remonditi ka aastal 2003;
- Tallinna Kultuuriväärtuste Amet väljastas katuse osa remondiks 09.08.2010 tegevusloa, milles oli esitatud vajalike ja lubatud tööde loetelu;
- Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti hinnangul ei olnud katuse osa remondiks vaja ehitusluba taotleda;
- ehitusluba ei olnud väljastatud ka 2003. aastal tehtud katuse terviklikuks remondiks;
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet leidis peale katuse osa remontimist, et 2010. aasta sügisel tehtud katuse osa remondiks oli vajalik ehitusluba ja -projekt.

## II Õiguskantsleri seisukoht

8. Selleks, et anda hinnang, kas Tallinna Linnavalitsus on käitunud avaldaja suhtes õiguspäraselt ning vastavuses hea halduse tavaga, on vaja esmalt leida vastused kahele üksteisega põimunud küsimusele. Esiteks püüan välja selgitada, kui lihtne on ehitusalaste eriteadmisteta isikul mõista kinnismälestisel ehitamist puudutavat regulatsiooni. Selleks uurin, kas ja kui täpselt oli reguleeritud kinnismälestisel ehitamiseks lubade taotlemise menetlus ajal, mil xxx taotles luba Raua 29 maja katuse osa remondiks ning kas normiadressaadi jaoks oli selge, kelle poole ja mis järjekorras ta pidi vajalike lubade saamiseks pöörduma. Kui kinnismälestisel ehitamist puudutav regulatsioon ei olnud üheselt arusaadav, siis pidi haldusorgan võtma selgituste jagamisel suurema

<sup>5</sup> Võib eeldada, et Linnaplaneerimise Amet asus tegutsema 01.09.2010 Kvatro Eesti Kinnisvarahalduselt laekunud kaebuse alusel (vt Teie 27.07.2011 vastuse lk 4).

vastutuse võrreldes olukorraga, mil regulatsioon oleks selge ja üheselt mõistetav. Teiseks ongi vaja välja selgitada, kas Tallinna Linnavalitsus, täpsemalt Tallinna Kultuuriväärtuste Amet järgis xxx avaldust menetledes ja taotlejat nõustades haldusmenetluse seaduse nõudeid ning hea halduse tava ja korvas hea halduse tavale vastavalt õigusnormide võimaliku ebaselguse.

## 2.1. Kinnismälestisel ehitamist puudutavad normid

9. Ehitamist reguleerib ehitusseadus. Ehitusseaduse (edaspidi: *EhS*) § 2 lg 6 järgi on ehitamine ehitise püstitamine, ehitise laiendamine<sup>6</sup>, ehitise rekonstrueerimine<sup>7</sup>, ehitise tehnosüsteemi või selle osa muutmine või tehnosüsteemi terviklik asendamine, ehitise lammutamine. Erinorme kinnismälestisel ehitamise osas ehitusseadus eraldi ei sisalda.<sup>8</sup> EhS § 12 lg 2 kohaselt peab ehitamiseks olema ehitusluba, välja arvatud ehitusseaduses ette nähtud erandjuhtudel. Need erandjuhud hõlmavad põhiliselt väikeehitisi.<sup>9</sup> EhS § 23 lg 1 järgi väljastab ehitusloa kohalik omavalitsus. Seega tuleb nentida, et kui isik ehitab väikeehitist või teeb ehitustöid, mis ei ole kvalifitseeritavad EhS § 2 lõikes 6 nimetatud tegevustena, siis ei ole ehitusloa taotlemine ehitamiseks vajalik.

10. Järgnevalt uurin, kas kinnismälestisel ehitamine oli tegevusloa taotlemise hetkel reguleeritud täpsemalt mõnes muus õigusaktis ning kui, siis milliseid lube oli kinnismälestisel ehitamiseks vaja taotleda.

11. Mälestise kaitse on reguleeritud muinsuskaitseaduses. Muinsuskaitseaduses reguleeritakse ka kinnismälestistega seotud ehitustegevust. Siinjuures jõustusid 01.06.2011 muinsuskaitseaduse muudatused, mis mõjutavad ka kinnismälestiste ehitamist. Arvestades, et xxx juhtum leidis aset enne 01.06.2011 analüüsin, nagu eespool öeldud, enne nimetatud kuupäeva kehtinud muinsuskaitseaduse regulatsiooni.

Kuni 01.06.2011 kehtinud MuKS § 24 lg 1 järgi oli Muinsuskaitseameti ning valla- või linnavalitsuse loata kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal keelatud muu hulgas järgmised tegevused: restaureerimine ja remont<sup>10</sup>, ehitamine, sealhulgas ehitise laiendamine juurde-, peale- või allaehitamise teel, ning lammutamine, katusealuse väljaehitamine. MuKS § 35 lg 1 täpsustas, et mälestist võis restaureerida või remontida ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel ja erialaspetsialisti muinsuskaitsealase järelevalve all. MuKS § 35 lg 2 ütles, et muinsuskaitse eritingimustes nähakse ette mälestise uurimise, säilitamise, konserveerimise, restaureerimise ja remondi nõuded. MuKS § 35 lg 3 järgi tuli mälestise muinsuskaitse eritingimused, konserveerimise, restaureerimise ja remondi projektid ning mälestisega seotud ehitustööde projektid kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. MuKS § 35 lg 3<sup>1</sup> järgi väljastas Muinsuskaitseamet pärast eelnimetatud tööde projekti kooskõlastamist tööde alustamise loa. Kui tööde teostamiseks oli ehitusseaduse kohaselt nõutav kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek või

<sup>6</sup> EhS § 2 lg 7: ehitise laiendamine on olemasolevale ehitisele juurde- (külge-), peale- või allaehitamine.

<sup>7</sup> EhS § 2 lg 8: ehitise rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine.

<sup>8</sup> Teatav erand, mis antud juhtumil ei ole relevantne, on ette nähtud EhS § 3 lõikes 7<sup>1</sup> ning kinnismälestisele, mille kohta tehakse registrisse kanne, viidatakse ka §-des 56 ja 74.

<sup>9</sup> Kuivõrd antud juhtumil ei ole need erandid relevantset, siis ma nendel siinkohal täiendavalt ei peatu.

<sup>10</sup> Kinnismälestise remont on käesoleval hetkel defineeritud MuKS § 16 lõikes 2<sup>1</sup> ning tähendab mälestise seisundi, sealhulgas tehnilise seisundi korrashoidu, millega ei muudeta mälestise ilmet ega detaile. MuKS § 16 lg 2<sup>1</sup> jõustus 01.06.2011, seega Raua 29 katuse osa remondiks loa taotlemisel vastav määratlus seadusest puudus.

ehitusluba, andis kohalik omavalitsus selle pärast Muinsuskaitseameti poolt tööde alustamise loa väljastamist.<sup>11</sup>

Siinjuures on oluline märkida, et MuKS § 6 lõikest 1 lähtuvalt oli muinsuskaitse korraldajaks lisaks Muinsuskaitseametile valla- või linnavalitsus. Siinjuures võis valla- või linnavalitsus täita muinsuskaitsealaseid riiklikke kohustusi, kui Muinsuskaitseamet ja kohaliku omavalitsuse volikogu olid selles halduslepingus kokku leppinud. Tallinna Linnavolikogu ja Muinsuskaitseameti vahel on haldusleping sõlmitud 22.10.2003. Halduslepingu punkti 1.2. kohaselt korraldab lepingupoolte õiguste ja kohustuste realiseerimist Tallinna Linnavalitsuse poolt Tallinna Kultuuriväärtuste Amet.<sup>12</sup>

12. Lisaks muinsuskaitseadusele reguleeris kinnismälestise remondi ja ehitamise nõudeid ka KuM määrus<sup>13</sup>. KuM määruse § 1 lg 1 järgi sätestati määruses mälestise remondi ja ehitamise projektide koostamise ja neis eelnevate uuringute tegemise tingimused ja kord ning muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord. KuM määruse § 2 lg 1 kohaselt pidi mälestise omanik või valdaja esitama Muinsuskaitseametile määruse § 1 lõikes 1 loetletud tööde tegemiseks kirjaliku taotluse, milles kirjeldatakse kavandatavaid töid. KuM määruse § 2 lg 2 järgi andis Muinsuskaitseameti peadirektor (või linnavalitsus, kui oli sõlmitud haldusleping) ühe kuu jooksul taotluse esitamisest kirjaliku arvamuse kavandatavate tööde võimalikkusest mälestise kaitse ja säilimise seisukohalt ja teavitas sellest omanikku või valdajat posti teel lihtkirjaga või elektrooniliselt.

13. Muinsuskaitseadusest ja selle alusel kehtestatud KuM määrusest nähtub seega, et kinnismälestisel ehitamine või remont eeldas muinsuskaitse korraldaja, Tallinna puhul Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti luba. Seejuures tuli lähtudes MuKS § 35 lõikest 3<sup>1</sup> pöörduda muinsuskaitse korraldaja poole **enne** ehitusloa taotlemist (kui ehitusluba on tegevuseks vajalik). Seega nähtub muinsuskaitseadusest ja selle alusel kehtestatud määrusest, et ehitustööde/remondi tegemiseks loa saamiseks tuli esmajärjekorras pöörduda muinsuskaitse korraldaja ehk Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti poole. Oluline on ka märkida, et muinsuskaitseadus ei sidunud muinsuskaitse korraldaja poole pöördumist ehitusloa vajadusega. See tähendab, et muinsuskaitse korraldaja poole tuli kinnismälestisel ehitustöid teha soovival isikul pöörduda ka siis, kui tema tegevuseks ei olnud vaja ehitusluba.

14. Kinnismälestistel ehitamine ei olnud reguleeritud vaid ehitusseaduses ja muinsuskaitseaduses. Ehitamisega seonduvat saab EhS § 19 lg 4 alusel reguleerida ka kohalik omavalitsus (kohaliku omavalitsuse pädevuses on selle sätte järgi määrata kohaliku omavalitsuse ülesannete jaotus ja tähtajad planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel). Seega tuleb välja selgitada, kas Tallinnas oli täiendavalt reguleeritud kinnismälestisel ehitamine (osas milles selliseks regulatsiooniks volitab ehitusseadus ja mis on kooskõlas muinsuskaitseadusega).

Ehitamist ja mälestiste kaitset reguleerib ja reguleeris Tallinnas lisaks ehitusseadusele ja muinsuskaitseadusele ehitusmäärus. Ehitusmääruses reguleeritakse selle § 1 lõikest 2 lähtudes Tallinna Linnavolikogu, Tallinna Linnavalitsuse, linna asutuste ja teiste isikute vahelisi suhteid planeeringute koostamisel, ehituslikul projekteerimisel, ehitamisel ja ehitiste kasutamisel ning ehitusjärelvalve korraldamisel. Seega peaks ehitusmäärusest muu hulgas nähtuma linna eri asutuste pädevus seoses ehitamisega, samuti peaks ehitusmäärus isikute ja asutuste suhete reguleerimise kaudu sätestama kinnismälestisel ehitamiseks vajalike lubade taotlemise menetluse.

<sup>11</sup> Osundan, et MuKS § 35 lg 3<sup>1</sup> kaotas kehtivuse 01.06.2011.

<sup>12</sup> Juhin tähelepanu, et MuKS § 9 lg 3, mis lubab valla- või linnavalitsusel muinsuskaitse korraldamise pädevuse üle anda valla või linna ametiasutusele, jõustus 01.06.2011.

<sup>13</sup> Määrus kaotas kehtivuse 11.07.2011.

Ehitusmääruse § 5 lõikes 3 sätestatakse Tallinna Linnaplaneerimise Ameti pädevus ehitamise ja ehitusjärelevalve alal. Ehitusmääruse § 5 lg 3 järgi on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ülesandeks muu hulgas ehitusloa ja kirjaliku nõusoleku menetlemine ja väljastamine, ehitustööde registreerimine, ehitusjärelevalve teostamine, olemasolevate ehitiste järelevalve teostamine. Ehitusmääruse VII peatükk - nõuded ehitamisele - reguleerib detailsemalt ehitamist ja ehitusloa taotlemisega seonduvat.

Ehitusmääruse § 6 p 1 sätestab Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti pädevuse planeerimis- ja ehitusvaldkonnas. Ehitusmääruse § 6 p 1 järgi on Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti pädevuses ehitusmääruse §-s 66 sätestatud juhtudel tegevusloa väljastamine kinnismälestistel ja Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal. Ehitusmääruse § 66 asemel reguleerib juhtumeid, mil on vajalik tegevusloa väljastamine, hoopis ehitusmääruse § 65.<sup>14</sup> Ehitusmääruse § 65 järgi pidi ja peab kinnismälestisel näiteks ehitise püstitamiseks, ehitise konserveerimiseks, restaureerimiseks, sisemiseks ning välimiseks ümberehitamiseks, sisekujundamiseks ja remondiks, ehitiste fassaadide, uste, akende, treppide, väravate, katusekatte jms muutmiseks, katusemaastiku muutmiseks olema Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti nõusolek (tegevusluba). Ehitusmääruse §-st 65 nähtub seega, et kinnismälestisel ehitamiseks või remondiks oli ja on vajalik Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti tegevusluba.

15. Eeltoodust lähtuvalt oli ja on Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti pädevuses kinnismälestistega seonduvate ehitustööde üle otsustamine ning ehitamist üldiselt puudutavad probleemid jäävad Tallinna Linnaplaneerimise Ameti lahendada. Ehitusmääruses puudub regulatsioon selle osas, millises järjekorras pidi ja peab isik oma taotlustega eri ametite poole pöörduma, kui ta vajab ehitamiseks nii Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kui Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti luba. Samuti ei reguleeri ehitusmäärus, kuidas toimub erinevate linna ametite omavaheline suhtlemine ja koostöö küsimustes, mis kuuluvad mitme ameti pädevusse. Seetõttu jääb ka mõnevõrra arusaamatuks, millistest normidest lähtudes Te kirjeldasite ehitamiseks vajalike lubade taotlemise korraldust oma vastuses minu teabe nõudele (vt käesoleva kirja I osa).

16. Lisaks märgin, et ehitusmäärus kasutab üldist ehitamist (vt ehitusmääruse §§-d 34 jj) ning kinnismälestisel ehitamist (vt ehitusmääruse § 65) reguleerivates ehitusmääruste sätetes ehitustegevuse kirjeldamiseks erinevat terminoloogiat. Näiteks soovides kinnismälestist remontida, on selleks tegevuseks lähtudes ehitusmääruse § 65 lg 1 punktist 2 vajalik Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti väljastatav tegevusluba. Seevastu ehitamist üldiselt reguleeriv ehitusmääruse § 34 lg 1 ei nimetata remonti, kui ehitusloa olemasolu eeldavat tegevust. Remontimise legaalfinitsiooni<sup>15</sup> ehitusmäärus ei sisalda, mistõttu jääb ebaselgeks, millist tegevust selle mõistega on ehitusmääruse § 65 lg 1 punktis 2 soovitud kirjeldada. Remontimine tavakeeles on väga laia sisuga mõiste, mis hõlmab praktiliselt igasugust ehitus- ja parandamistegevust. Kui isik soovib kinnismälestist ehitusmääruse § 65 lg 1 p 2 mõistes remontida, kuid tegemist pole samas ehitusmääruse § 34 lg 1 järgi ehitamisega, piisab tegevuseks ainult Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti antavast loast. Kui remont on kvalifitseeritav ehitusmääruse § 34 lg 1 järgi ehitamisena, siis on vaja taotleda lisaks Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti antavale loale ka ehitusluba.

<sup>14</sup> Ehitusmääruse § 66 reguleerib tegevusloa andmise menetlusega seonduvat.

<sup>15</sup> Remontimine on defineeritud MuKS § 16 lõikes 2<sup>1</sup> ning tähendab mälestise seisundi, sealhulgas tehnilise seisundi korrashoidu, millega ei muudeta mälestise ilmet ega detaile. MuKS § 16 lg 2<sup>1</sup> jõustus 01.06.2011.

## 2.2. Järeldused

17. Eelnevast nähtus, et kinnismälestisel ehitamise regulatsioon ei olnud tegevusloa taotlemise ajal kaugeltki selge ega üheselt mõistetav. Kinnismälestistel ehitamiseks oli (ja on) Tallinnas vaja nii ehitusmääruse § 66 nimetatud tegevusluba, kuid teatud juhtudel ka ehitusluba. Ehitusloa ja tegevusloa andmine oli ja on ehitusmääruses reguleeritud eri sätetes, sealjuures ei saa minu hinnangul välistada, et ehitusmääruse § 6 punktist 1 võib inimesele tekkida mulje, et kinnismälestisel ehitamisel on tarvilik vaid tegevusluba.<sup>16</sup>

Isegi kui inimene sai aru, et tal võis vaja minna nii ehitus- kui tegevusluba, siis pelgalt õigusnormidest lähtudes ei olnud isikul võimalik paljudel juhtudel täie kindlusega kvalifitseerida oma tegevust ehitusluba eeldavaks või mitte. Usutavasti võis see eriti juhtuda olukorras, mil ehitustööd puudutasid teatud ulatuses piirdekonstruktsioone või kande- ja jäigastavaid konstruktsioone ning tekkis küsimus, kas tegemist on rekonstrueerimisega või mitte.

Lisaks komplitseerib olukorda inimese jaoks see, et ehitamiseks ja kinnismälestisel ehitamiseks vajalike lubade andmise pädevus jagunes Tallinnas mitme ametkonna vahel. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti pädevuse piirid ei ole seejuures üheselt arusaadavad. Arvestades, et ehitusmääruse § 5 ei ütle otsesõnu midagi kinnismälestistel ehitamise kohta ning et ehitusmääruse § 6 p 1 sõnastusest tuleneb, et tegevusloa väljastamine kinnismälestistel ja Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal tööde tegemiseks (vt ehitusmääruse § 65) kuulub Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti pädevusse, võib inimesel tekkida mulje, et Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti pädevuses on üldiselt kinnismälestistel ehitamisega seonduv. Seega, kui ka lisaks tegevusloale on tarvis muud luba või nõusolekut, väljastab ka selle Tallinna Kultuuriväärtuste Amet. Tegelikuses oli aga tegevusloa väljastajaks Tallinna Kultuuriväärtuste Amet ning ehitusloa väljastajaks Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Isegi kui inimene sai aru, et tal oli vaja taotleda eraldi tegevusluba ja ehitusluba ning need tuli taotleda eri ametitest, polnud selge siiski see, kas ehitusluba ja tegevusluba tuli taotleda kindlas järjekorras või ei olnud lubade taotlemise järjekord oluline.

18. Eelnevat kokku võttes olen seisukohal, et kinnismälestisel ehitamist puudutav regulatsioon ei olnud üheselt arusaadav ning ehitamist kavandaval inimesel oli suur oht teadmatusest mõne normi vastu eksida. Mõõnan, et eriteadmisi eeldavas valdkonnas, milleks tuleb lugeda ka ehitamist ja mälestiste kaitset, ei pruugigi olla alati võimalik kehtestada regulatsiooni, mis oleks kõigile inimestele kõrvalise abita tervikuna mõistetav. Kuivõrd ehitamiseks ning kinnismälestisel ehitamiseks on üldjuhul vajalik kas ehitusloa ja/või tegevusloa taotlemine, siis on haldusorganil haldusmenetluse käigus võimalik õigusnormide ebaselgusest tekkinud probleemid kõrvaldada.

Järgnevalt uurin, kas Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, kelle poole xxx oma taotlusega pöördus, järgis haldusmenetluse norme ning hea halduse tava.

---

<sup>16</sup> Mõõnan, et tegevusloa vormil on öeldud, et tegevusluba ei asenda ehitusluba, kuid mulje, et vaja võib olla vaid tegevusluba, võib isikul tekkida ehitusmäärust lugedes. Arvestades asjaoluga, et ehitusluba ei ole vaja igaks ehitustegevuseks, võib isikul kujuneda vaatamata tegevusloa vormil esitatule veendumus, et tema kavandatavaks tegevuseks piisab tegevusloast.



### 2.3. Hea halduse tava

20. Hea halduse tava, kui osa põhiõigusest korraldusele ja menetlusele, tuleneb põhiseaduse (edaspidi: *PS*) §-st 14. Õigus menetlusele ja korraldusele väljendab ideed, et õige menetlus aitab kaasa õige tulemuse saavutamisele. Mida tõhusam on menetlus põhiõiguste tagamiseks, seda paremini realiseeruvad põhiõigused praktikas.<sup>17</sup> PS §-st 14 tuleneb, et avalik võim (sh kohalik omavalitsus) peab kehtestama haldusmenetluse reeglid.<sup>18</sup> Menetlusnormidel on oluline roll haldusotsuse sisu õigsuse garanteerimisel. Menetlusnormide tähendus õiguste kaitsel on seda suurem, mida avaram kaalutusõigus on haldusorganile sisulise otsuse tegemisel jäetud.<sup>19</sup> Riigikohus on pannud vastutuse õiguspärase haldusmenetluse eest eelkõige haldusorganile<sup>20</sup> ning rõhutanud, et haldusmenetlus peab olema õiglane ning vastama hea halduse põhimõttele, et tagada isiku õiguste tõhus kaitse.<sup>21</sup>

21. Hea halduse tava on suures osas sisustatud haldusmenetluse seaduse (edaspidi: *HMS*) normidega<sup>22</sup>, sh isiku kaasamist, nõustamist ja abistamist ettenägevate normidega, kuid hea halduse tava on täpsemalt sisustanud kohtupraktika. Üheks hea halduse tava komponendiks on HMS § 5 lõikes 2 sätestatud põhimõte, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Haldusmenetluse seadus nõuab ka seda, et haldusorgan selgitaks välja menetletavas asjas olulise tähendusega asjaolud ja vajadusel koguks selleks tõendeid oma algatusel (HMS § 6). Lisaks on haldusorganil menetlusosalise nõustamise ja temale asjaolude selgitamise kohustus (vt HMS § 36).

Järgnevalt käsitlen lähemalt haldusorgani nõustamis- ja selgitamiskohustusi, mis moodustavad ühe osa hea halduse tavast ja mis on väga olulised õiguspärase haldusotsuse tegemiseks.

22. Haldusorgani selgitamiskohustus tuleneb HMS § 36 lõikest 1 ning kohustab haldusorganit menetlusosalisele selgitama, millised õigused ja kohustused on menetlusosalisel haldusmenetluses, millised taotlused, tõendid ja muud dokumendid tuleb haldusmenetluses esitada ja milliseid menetlustoiminguid peavad menetlusosalised sooritama. HMS 36 lg 2 kohaselt selgitab haldusorgan viivitamatult vajaliku haldusakti taotlemise ja taotluse läbivaatamise korda ning muu haldusakti andmise tingimusi, kui taotletava haldusakti andmiseks või toimingu sooritamiseks on vajalik eelnevalt mõne muu haldusakti andmine. Seega nähtub HMS §-st 36, et haldusorgan peab jagama selgitusi nii käimasoleva haldusmenetluse kohta, kui ka selgitama haldusaktile eelneva haldusakti andmise tingimusi. Haldusmenetluse seadus ei ütle sõnaselgelt, kas haldusorgan peab jagama selgitusi ka nende haldusaktide kohta, mida isik peab oma tegevuseks taotlema pärast antud haldusorganilt haldusotsuse saamist.

23. Kohtupraktikas on haldusorgani selgitamiskohustust sisustatud HMS §-s 36 otsesõnu sätestatust mõnevõrra laiemalt ning selles ei ole oluliseks peetud haldusaktide taotlemise järjekorda, pigem tuleb haldusorganil lähtuda isiku soovitatavast eesmärgist tervikuna. Riigikohus on märkinud, et hea halduse põhimõtted eeldavad muu hulgas, et isikule tuleb anda teavet teda puudutava asja menetlemise käigust ja selle asja lahendamist mõjutavatest haldusaktidest ning

<sup>17</sup> M. Ernits. Kommentaarid §-le 14. – Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Teine, täiendatud väljaanne, Juura, 2008, lk 157, komm 3.

<sup>18</sup> RKPJKo 17.02.2003, nr 3-4-1-1-03, p 12.

<sup>19</sup> RKHKm 04.04.2003, nr 3-3-1-32-03, p 14.

<sup>20</sup> RKHKO 19.12.2006, nr 3-3-1-80-06, p 21.

<sup>21</sup> RKHKO 19.04.2010, 3-3-1-4-10, p 12.

<sup>22</sup> RKHKm 19.01.2010, nr 3-3-1-81-09, p 12.

muud asjakohast teavet.<sup>23</sup> Peale teavitamise tuleb haldusorganil jagada taotlejale vajalikke selgitusi. Nõustamine ja selgitamine võib toimuda nii taotleja palvel kui ka haldusorgani algatusel, iseäranis juhtudel, kui isiku õiguste kahjustamise oht on piisavalt suur ja tõenäoline. Asjatundlik nõustamine on oluline eriti keerukamate ning põhjalikumate analüüsi vajavate menetluste puhul.<sup>24</sup> Eraldi soovin osundada aga Riigikohtu seisukohale, millest nähtub, et olukord, kus haldusorgan kallutab isikuid käituma viisil, mis ei ole kooskõlas seadusega, on vastuolus hea haldustavaga. Kui haldusorgan näeb, et isikute käitumine ei vii soovitud tulemuseni, on ta kohustatud isikuid sellest teavitama ja võimaldama neil oma käitumist muuta.<sup>25</sup>

Seega tuleks haldusorgani selgitamiskohustust sisustada laialt ning järeldada, et haldusorgan peab oma ülesandeid täites arvestama menetlusosalise eesmärkidega, mitte lähtuma pelgalt oma pädevusest või ülesannetest. Eelneva pinnalt võib öelda, et kui haldusorgan näeb, et isiku eesmärgi saavutamiseks on vajalik lisaks antud haldusorgani poolt antavale loale või nõusolekule veel mõne teise haldusorgani luba või nõusolek, tarvis pöörata avaldaja tähelepanu ka sellele. Samuti leian, et kui haldusorgan ütleb isikule, et üht või teist täiendavat luba ei ole vaja, siis on mõistlik, et isik tugineb haldusorgani sellisele väitele, isegi kui haldusorgani väide ei ole õiguspärane.

## 2.4 Hinnang avaldusaluses asjas

24. xxx esitas taotluse kinnismälestise katuse osa remondiks ning taotles lähtuvalt ehitusmääruse § 6 punktist 1 luba Tallinna Kultuuriväärtuste Ametilt. Järgnevalt selgitan, kas Tallinna Kultuuriväärtuste Amet järgis hea halduse tava xxx tegevusloa taotlust menetledes.

Nagu asja faktidest nähtub, siis väljastas Tallinna Kultuuriväärtuste Amet xxx kinnismälestise katuse osa remondiks tegevusloa osundamata seejuures vajadusele taotleda täiendavalt ehitusluba. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet avaldas omapoolsetes selgitustes, et ei pidanud ehitusloa taotlemist konkreetsel juhul vajalikuks, kuid igaks juhuks soovitas xxx esindajal järelepärimisega pöörduda Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poole. Leian, et eelkirjeldatud Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti käitumine ei vasta hea halduse tavale ning Tallinna Kultuuriväärtuste Amet ei ole täiel määral täitnud haldusorgani nõustamis- ja selgitamiskohustust. Selgitan, et eelnevalt käsitletud haldusmenetluse seaduse normidest ja kohtupraktikast nähtus, et hea halduse tavast lähtudes ei tohi haldusorgan oma käitumisega anda menetlusosalisele eksitavat teavet. Antud juhtumil osutus eksitavaks Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti hinnang xxx poolt tehtava töö kvalifikatsioonile ja sellest tulenev ameti seisukoht, et ameti hinnangul ehitusluba selleks tegevuseks ei ole vaja. Nimelt nähtub asja materjalidest, et Tallinna Kultuuriväärtuste Amet pidas enda antud tegevusluba katuse osa remondiks piisavaks ega eeldanud, et selleks on vaja täiendavalt ehitusluba.<sup>26</sup>

<sup>23</sup> RKHKo 05.03.2007, nr 3-3-1-102-06, p 21: Hea halduse põhimõtted eeldavad muuhulgas ka seda, et isikule tuleb anda mõistliku aja jooksul teavet teda puudutava asja menetlemise käigust ja selle asja lahendamist mõjutavatest haldusaktidest ning muud asjakohast teavet. Selleks tuleb isik kõigepealt menetlusse kaasata, et kuulata ära tema arvamus, tal peab olema võimalus esitada vastuväited, anda asjakohaseid selgitusi, asjaolusid tuleb uurida, koguda tõendeid, kaaluda erinevaid variante jne.

<sup>24</sup> RKHKo 15.02.2005, nr 3-3-1-90-04 p 16.

<sup>25</sup> RKHKo 27.03.2002, nr 3-3-1-17-02, p 18.

<sup>26</sup> Vahemärkusena osundan, et nagu nähtus Linnaplaneerimise Ameti kirjast, siis polnud katuse remondiks 2003. aastal ehitusluba samuti vaja. Ehitusseadus jõustus 01.01.2003, seega reguleeris nii 2003.a tehtud ehitustöid katusel, kui ka xxx teostatud katuse osa remonti sama ehitusseadus (erinevad redaktsioonid).

Kui kinnismälestistel ehitamise üle otsustav haldusorgan väljendab seisukohta, et kavandatavaks remondiks piisab teatud tegevusloast, siis lähtuvalt hea halduse tavast võib menetlusosaline haldusorgani vastavat seisukohta usaldada ja sellele tugineda.

Minu hinnangul pidanuks Tallinna Kultuuriväärtuste Amet lähtuma menetlusosalise soovitatavast eesmärgist tervikuna (parandada ära ohtlik katus) ja vaatamata sellele, et Kultuuriväärtuste Ameti pädevuses oli vaid ühe küsimuse – kas soovitatav ehitustegevus sobib kokku kinnismälestise kaitse nõuetega – lahendamine, andma taotlejale õige ülevaate kinnismälestisel ehitamise lubatavusest tervikuna. Asjaolu, et xxx oli pädev esindaja, mõnevõrra vähendab haldusorgani koormust selgituste jagamisel ja taotleja nõustamisel, kuid ei vabasta haldusorganit vastutusest õiguspärase haldusmenetluse eest, sealjuures kohustuse eest mitte anda eksitavat teavet.

25. xxx kaasust analüüsid leian, et Tallinna Kultuuriväärtuste Amet oleks pidanud omal algatusel küsima Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukohta ehitusloa osas enne, kui ta esitas xxx-le arvamuse, et Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti hinnangul ei ole katuse remonditegevuseks ehitusluba vaja. Seega ei ole minu hinnangul õige, et selle asemel, et edastada oma seisukoht Tallinna Linnaplaneerimise Ametile ja paluda selle osas arvamust, ütles Tallinna Kultuuriväärtuste Amet xxx esindajale suuliselt, et xxx võiks ehitusloa vajalikkuse osas igaks juhuks küsida täiendava seisukoha Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt. Seejuures olgu veel kord rõhutatud, et Tallinna Kultuuriväärtuste Amet oli eelnevalt asunud seisukohale, et soovitavaks ehitustegevuseks pole ehitusluba vajalik ning piisab tegevusloast. Samuti on oluline, et tegevusluba anti välja 2010. augusti alguses kehtivusajaga veidi vähem kui kaks kuud, mis tähendas, et kõik vajalikud ehitustööd pidid olema selle aja kestel lõpetatud, mistõttu tegevusloa kehtivusaega määrates polnud ilmselt arvestatud ehitusloa taotlemise vajadusega. Viimaks osundan, et suvekuudel võib asjaajamine nii riigi- kui ka kohaliku omavalitsuse asutustega olla vägagi aeganõudev.<sup>27</sup>

26. Eelnevat arvestades ei olnud Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti tegevus kooskõlas hea halduse tavaga, kuivõrd see ei lähtunud xxx tegevuse eesmärgist (teha katusel võimalikult kiiresti hädavajalikke remonditöid) ega haldusmenetluse normidest, mis kohustavad haldusorganit jagama menetlusosalistele nende eesmärkide saavutamiseks vajalikke selgitusi ning mitte esitama menetlusosalisele eksitavat teavet.

27. Viimaks selgitan konkreetse avaldusosaluse probleemiga (Tallinna linna ametite tegevus xxx ehitusmääruse järgsete lubade väljastamisel) mitteseonduvalt kohaliku omavalitsuse kohustusi seoses ehitusjärelvalvega. Teen seda kuivõrd antud juhtumil oli xxx tegevus katuse osa remontimisel ajendatud katuse prognoosimatust kandevõimest ja sellest lähtuvalt ohust inimeste elule, tervisele ja varale.<sup>28</sup> EhS § 3 lg 1 järgi peab ehitise olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale. Kui ehitise osutub mingil põhjusel inimese elule, tervisele või varale ohtlikuks, siis peab ohtliku ehitise omanik sellise ehitise viima vastavusse ehitisele esitatavate nõuetega linna- või vallavalitsuse korraldusega tehtud ettekirjutusega määratud tähtpäevaks, viisil ja tingimustel (EhS § 40 lg 1). EhS § 40 lg 4 täpsustab, et kui ehitise määratud tähtpäevaks ei vasta ehitisele esitatavatele nõuetele korraldab ehitise nõuetele vastavusse viimise kohalik omavalitsus asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras. Seega, kui ehitise on

<sup>27</sup> Minu nõunik esitas teabenõudmise Raua 29 katuse remontimiseks antud ehitusloa saamiseks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti e-posti aadressil 11.08.2011, sellele laekus mitmeid automaatvastuseid, millest nähtus, et asjaomased ametnikud viibivad puhkusel. Vastus teabenõudmisele esitati 08.09.2011.

<sup>28</sup> Mulle esitatud materjalidest nähtub, et Raua 29 maja katus on avariilises seisundis ning vajab kiiresti remonti. Sellise hinnangu on andnud Raua 29 katusele Tallinna Kultuuriväärtuste Amet oma 06.07.2011 kirjas nr 5-2/484-1 ja 09.08.2010 tegevusloas nr 6575. Raua 29 katusest lähtuv oht nähtub ka Tallinna Linnaplaneerimise Ameti Raua 29 kaasomanikele 14.12.2010 tehtud ettekirjutusest nr 46361. Samuti on Raua 29 katuse ohtlikkuse tuvastanud ekspert.

inimese elule, tervisele või varale ohtlik, siis tuleb linnavalitsusel teha ettekirjutus selleks, et ehitise viidaks vastavusse ehitisele esitatavate nõuetega. Vajadusel tuleb kohalikul omavalitsusel korraldada ehitise nõuetele vastavusse viimine st likvideerida ehitisest lähtuv oht asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras.

### 3. Kokkuvõte

Eeltoodut arvestades jõudsin järeldusele, et Tallinna Linnavalitsus Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kaudu ei järginud xxx taotlust menetledes hea halduse tava ja haldusmenetluse norme.

Selles järeldusest lähtuvalt soovitan edaspidi:

- 1) Tallinna Kultuuriväärtuste Ametil nõustada menetlusosalisi kinnismälestisel ehitamise küsimustes senisest põhjalikumalt, sealhulgas anda ülevaade kõigist võimalikest lubadest ja nende taotlemise menetlusest;
- 2) tuvastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostöös igal üksikul juhtumil, kas kavandatavaks ehitustegevuseks kinnismälestisel on vajalik ehitusluba;
- 3) teavitada menetlusosalist enne Tallinna Linnavolikogu 29.05.2003 määruse nr 35 „Tallinna linna ehitusmääruse kinnitamine“ § 66 sätestatud tegevusloa väljastamist Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ühisest seisukohast ehitusloa olemasolu vajaduse või puudumise kohta kirjalikult.

Palun Teil ennast teavitada, kuidas kavatsete minu soovitusi täita hiljemalt 06.12.2011.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Indrek Teder