

Järelevalve ohtlike ehitiste üle valdades ja linnades

*Kas omavalitsused teevad kõik endast sõltuva, et
nende territooriumil asuvad ehitised ei oleks
inimestele ja ümbruskonnale ohtlikud?*

Head lugejad

Ajalugu ja elukorralduse muutused on jätnud Eesti paljudesse paikadesse hulga kasutusest väljalangenud hooneid. Kuigi need pole silmale ilus vaadata ja sellist elukeskkonda ei soovi inimesed endale kodupaigaks, on suurem häda selles, et lagunevad hooned muutuvad inimestele ohtlikuks. Ehkki selliste hoonete arv Eestis pole täpselt teada, oli neid 2015. aastal Päästeameti hinnangul üle 1200. Peale lagunenuid hoonete võivad inimestele saatuslikuks saada ka katmata kaevud, maa-alused mahutid ja keldrid.

Sulgemata uste-akendega mahajäetud maja muutub pikemalt seistes kodutute inimeste ja tegevuseta noorte kogunemiskohaks. Selle asemel, et olla valmis abivajajale viivitamata appi tõttama, tuleb Päästeametil seetõttu kulutada igal aastal hulga tööaega lagunevates hoonetes tulekahjude kustutamisele. Näiteks käidi Tallinna linnas 2014. aastal ainuüksi üht tühjalt seisvat koolimaja kustutamas enam kui 30 korral. Möödunud aastal sai ohtlikes ehitistes toimunud päästmise käigus vigastada neli päästetöötajat. Viis aastat tagasi põhjustasid katmata kaevud kuue inimese hukkumise. Kurb juhtum leidis aset ka auditi käigus: ühes Riigikontrolli arvates ohtlikus hoones omavalitsus ohtu ei näinud, sest kinnitas, et seal on korraldatud mehitatud valve. Sellegipoolest kukkus teismeline noor hoone III korruselt alla ning sai raskelt vigastada.

Esmane ülevaade valla või linna territooriumil asuvate võimalike ohuallikate kohta peaks olema kohalikul omavalitsusel. Auditi käigus selgus, et nii see pole. Omavalitsustel on viimane aeg muuta oma suhtumist lagunevate hoonete omanikesse. Enamgi veel, auditiaruandes toodud näited puudutavad ka hooneid, mille puhul on omavalitsus jätnud talle endale kuuluva hoone eest hoolitsemise pigem unarusse ja kasutanud oma raha mõne uue ehitise rajamiseks või teenuse arendamiseks.

Auditis vaadeldud 15 omavalitsuse 79 ehitistest olid auditi lõppedes endiselt ohtlikus seisus 55 ehitist, 5 ehitist oli lammutatud ning 19 juhul oli oht muul viisil likvideeritud. Era- või riigimaal asuvast 59 ehitistest ei olnud 22 juhul omavalitsused ohule üldse reageerinud, näiteks ei ole algatatud ohtliku ehitise omaniku suhtes menetlust. Omavalitsustel on viimane aeg enda vastutust teadvustada, enne kui keegi taas viga või hukka saab.



Alar Karis
riigikontrolör

29. jaanuar 2016

Järelevalve ohtlike ehitiste üle valdades ja linnades

Kas omavalitsused teevad kõik endast sõltuva, et nende territooriumil asuvad ehitised ei oleks inimestele ja ümbruskonnale ohtlikud?

Kokkuvõte auditeerimise tulemustest

Mida me auditeerisime?

Riigikontroll auditeeris, kas kohalikud omavalitsused teevad kõik endast oleneva, et ehitised, mis asuvad nende territooriumil ja mida ei kasutata, ei ohustaks ümbruskonda ja inimesi. Selleks analüüsiti 15 omavalitsuse näitel, kas omavalitsused on tuvastanud oma territooriumil asuvad ohtlikud ehitised ja nõudnud nende omanikelt esmase ohu kõrvaldamist. Näiteks peaks omanik piirama seesuguse ehitise või sulgema selle akna- ja ukseavad, et takistada ehitistesse sissepääs. Vajaduse korral peaks omavalitsus kõrvaldama ohu ise. Lisaks uuriti, kas ja milliseid samme on astunud, et ohtlikud ehitised lõpuks korrastataks või lammutataks.

Auditeeritud omavalitsused ja auditis vaadeldud ehitised valiti välja, kasutades andmeid, mille Päästeamet on kogunud aastatel 2008–2014 ohtlike ehitiste kohta. Kokku valiti 15st auditeeritud omavalitsusest välja 79 probleemset ehitist ja uuriti, mis on tinginud probleemse olukorra, ning otsiti lahendusi olukorra parandamiseks. Kõik Riigikontrolli valitud ehitised oleksid võinud kujutada reaalselt ohtu inimestele, sest asusid rahvarohketes keskustes. Auditisse ei kaasatud kõrvalistes ega inimtegevusest maha jäetud paikades asuvaid ehitisi. 79 ohtlikust ehitistest 20 omanikud olid kohalikud omavalitsused ise.

Lisaks käsitleti auditis selliste riigiasutuste tegevust ja koostööd, kelle ülesanne on samuti ehitiste seisukorra üle järelevalvet teha. Sellisteks asutusteks on eeskätt Tehnilise Järelevalve Amet, Päästeamet ja Muinsuskaitseamet.

Miks on see maksumaksjatele oluline?

Kvaliteetse elukeskkonna vältimatu tunnus on ohutu avalik ruum. Vallaja linnakeskustes liikudes soovib inimene olla kindel, et ta ei kuku sulgemata kanalisatsioonikaevu ning maha jäetud ehitise karniisilt ei lange tema pihta ehitusmaterjali. Samuti peab keskkond olema turvaline lastele, kes võivad ennast kasutusest väljalangenud ja piiramata ehitises tõsiselt vigastada. Päästetöötajad peavad saama reageerida operatiivselt inimeste elu tegelikult ohtu seadvatele sündmustele, mitte kulutama väärtuslikku aega põlengute kustutamisele kasutuseta ehitistes. Samuti ei saa alahinnata avaliku ruumi esteetilist väärtust, mida ohtlikud ehitised rikuvad.

Mida me auditi tulemusel leidsime ja järeldasime?

Eestis oli Päästeameti andmetel 2015. aasta seisuga üle 1200 ohtliku ehitise. Auditis vaadeldud 15 omavalitsuse 79 ehitistest olid endiselt ohtlikus seisus 55 ehitist, 5 ehitist oli lammutatud ning 19 juhul oli oht muul viisil likvideeritud. Era- või riigimaal asuvast 59 ehitistest ei olnud

22 juhul omavalitsused ohule üldse reageerinud, näiteks ei ole algatatud ohtliku ehitise omaniku suhtes menetlust. Riigikontroll leidis kõikides auditeeritud omavalitsustes, et nende ehitistega ei tegeleta seaduses ettenähtud määral. Enamik pole endale sellist eesmärki seadnud ega koostanud ohtlike ehitistega tegelemiseks oma plaani. Riigikontrolli arvates on probleemi põhjuseks järgmised asjaolud:

- ohtlike ehitistega tegelemist ja järelevalvet nende üle ei peeta prioriteetseks ning omavalitsused tavapäraselt selleks eraldi inimesi ega raha ei planeeri. Ehitusjärelevalve raames on omavalitsused seadnud prioriteediks nõuetekohase ehitus- ja kasutuslubade menetluse ning ehitusvaldkonna ametnikel ei jätku selle kõrvalt aega ega tahet, et tuvastada ohtlikud ehitised ning korraldada hooletute omanike suhtes menetlused;
- omavalitsused jätavad vastutustundetu ehitise omaniku korrale kutsumata, kuna kardavad ebapiisava juriidilise kompetentsuse tõttu vaidlustes alla jääda;
- isegi kui omavalitsus teeb järelevalvet, teeb omanikule ettekirjutusi ja rakendab nende täitmata jätmisel sunniraha, ei vii see alati ohu likvideerimiseni pikemas perspektiivis. Suletud aknad ja uksed lõhutakse kiiresti, püsivaks lahenduseks on kulukas ehitise rekonstrueerimine või lammutamine. 79st Riigikontrolli vaadeldud ehitisest 13 puhul oli omavalitsus omanikule küll ettekirjutuse teinud, kuid ehitis oli keskkonnale endiselt ohtlik;
- olukord ei ole parem ka juhul, kui ohtliku hoone peremees on omavalitsus ise. 20st omavalitsusele kuuluvast ehitisest, mida Riigikontrolli vaatles, oli 7 ehitist endiselt piiramata ligipääsuga. Kasutusest väljalangenud hoone eest hoolitsemine jäetakse pigem unarusse ja kasutatakse oma raha kasutusesoleva hoone rekonstrueerimiseks või mõne teenuse arendamiseks. Kasutusest väljalangenud hoonete lammutamiseks saab küll taotleda toetust, kuid raha selleks ei ole nii palju, et jätkuks kõigi selliste hoonete lammutamiseks;
- ehitusseadustikuga ei ole selgelt reguleeritud, kuidas jagunevad ohtlike ehitiste üle järelevalve tegemise ülesanded omavalitsuste ja Tehnilise Järelevalve Ameti vahel;
- omavalitsuste ja ehitiste üle järelevalvet tegevate teiste asutuste (Päästeameti, Tehnilise Järelevalve Ameti, Muinsuskaitseameti) koostöö ei toimi. Üksteist oma menetlustest tihti ei teavitata, mistõttu puudub omavalitsusel sageli adekvaatne info kõikide ohtliku ehitisega seonduvate probleemide kohta;
- ehitisregistris kui keskses andmekogus ei peeta ohtlike ehitiste üle keskset arvestust, mistõttu ei saa asjaomased asutused ehitiste seisukorra kohta sealt objektiivset infot. Omavalitsused ei pea registrisse ohtlike ja kasutusest väljalangenud hoonete kohta andmete kandmist oluliseks. Andmeid enda menetluste kohta ei kajasta registoris ka Päästeamet ega Muinsuskaitse Amet.

Mida me auditi tulemusel soovitasime?

Riigikontrolli olulisemad soovitusel on järgmised:

- omavalitsustel teha kindlaks oma territooriumil asuvad kasutusest väljalangenud ohtlikud ehitised; tagada, et neile ehitistele takistataks juurdepääs, ning planeerida eesmärgid ja tegevused ohtlike ehitiste arvu vähendamiseks;
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil koostada omavalitsustele märgukiri ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve pädevuse täpsema piiritlemise kohta, et selgitada Tehnilise Järelevalve Ameti ja omavalitsuste tööjaotust;
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil analüüsida koostöös teiste ministeeriumidega (Rahandusministeerium, Keskkonnaministeerium) täiendavate riiklike toetusmeetmete vajadust kasutusest väljalangenud ehitiste lammutamiseks;
- Kultuuriministeeriumil alata avariilises ehk ohtlikus seisukorras olevate ehitismälestiste ja nende perspektiivi kohta laiapõhjalisem diskussioon, arvestades senisest enam ehituslikke aspekte.

Auditeeritute vastused: enamik kohalikke omavalitsusi oli nõus Riigikontrolli soovitustega, kuid viitasid sellele, et neile uue ehituseadustikuga antud järelevalvepädevus on veel ebaselge ja neil puudub täpne arusaamine, mismoodi tuleb järelevalvet teha.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ei olnud nõus koostama omavalitsustele märgukirja järelevalvepädevuse täpsustamiseks, kuid lubas piisava ehitusjärelevalvepraktika kujunemisel seda analüüsida ja tulemustest teavitada kohalikke omavalitsusi.

Kultuuriministeerium andis teada, et Muinsuskaitse Nõukogu koosseis on piisavalt laiapõhjaline ja juba on kaasatud selle töösse ehituskompetentsuse tagamiseks vastavaid spetsialiste. Ohtlike ehitismälestiste puhul hinnatakse nende tehnilist seisukorda ning põhjendatud juhul ollakse valmis lõpetama selliste ehitiste kaitse.

Sisukord

Valdkonna ülevaade	7
Omavalitsuste tegevus ei ole piisav ohtlike ehitiste probleemi lahendamiseks	10
Ohtlikele ehitistele ei pöörata piisavalt tähelepanu	10
Ohtlike ehitiste üle ei tehta seaduses ettenähtud ulatuses järelevalvet	12
Kohalik omavalitsus kardab hoolimatute omanike suhtes sunnimeetmeid rakendada	17
Kohalike omavalitsuste enda ehitised lagunevad tegevusetuse tõttu	24
Tallinna linnas on asutuste koostöö puudulik, mistõttu võib ehitistest tulenev oht jääda tähelepanuta	27
Riiklikku järelevalvet tegevate asutuste koostöö on puudulik	28
Ametkonnad ei vaheta ohtlike ehitiste ja nende suhtes läbiviidud menetluste kohta piisavalt infot	28
Muinsuskaitseamet ja kohalikud omavalitsused näevad ehitismälestistega seonduva ohu likvideerimise võimalusi erinevalt	33
Riigikontrolli hinnang auditeeritud omavalitsustele	37
Riigikontrolli soovitusel ja auditeeritute vastused	44
Auditi iseloomustus	51
Vastavusauditi mõisted	51
Auditi eesmärk	52
Hinnangu andmise kriteeriumid	52
Riigikontrolli varasemaid auditeid ehitusvaldkonnas	54
Lisa A. Auditi käigus korraldatud intervjuud	55

Valdkonna ülevaade

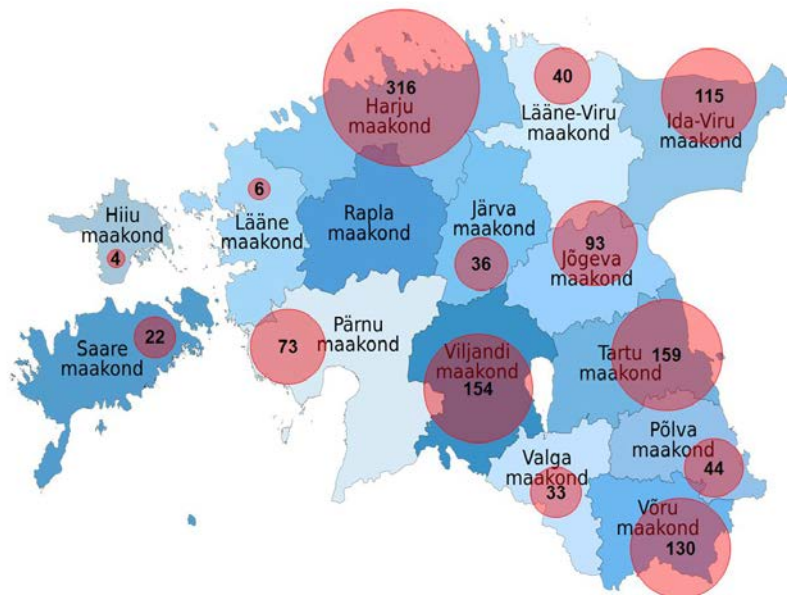
Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, viis või kestus võimaldab seda eristada teistest asjadest.

Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks.

Allikas: ehitusseadustik, § 3

1. Kasutusest välja langenud ning lagunedes ohtlikuks muutuvad hooned risustavad valdade ja linnade avalikku ruumi ning kujunevad pikemalt seistes kodutute inimeste ja tegevusetute noorte kogunemiskohaks. Kuigi terviklik ülevaade selliste hoonete arvust Eestis puudub, oli neid 2015. aastal Päästeameti hinnangul üle 1200 (vt joonis 1). Peale nende hoonete võivad inimestele ohtu põhjustada muud **ehitised** – katmata kaevud, maa-alused mahutid ja keldrid.

Joonis 1. Ohtlike hoonete arv, eelkõige maakondade tiheasustusaladel (2015. a novembri seisuga)



Allikas: Päästeamet

Teadmiseks, et

2011. aastal põhjustasid katmata kaevud kuue inimese hukkamise.

2015. aastal on saanud ohtlikes ehitistes toimunud päästmise käigus vigastada neli päästetöötajat.

Teadmiseks, et

hiljuti kasutusele võetud avalike hoonete ohutust on Riigikontroll auditeerinud 2014. aastal. Auditaruanne „Kohalike omavalitsuste tegevus avalike hoonete ohutuse tagamisel“ on kättesaadav:

<http://www.riigikontroll.ee/tabid/206/Audit/2341/OtherArea/1/language/et-EE/Default.aspx>

2. Nõuded ehitistele olid sätestatud kuni 30. juunini 2015 kehtinud ehitusseadusega, pärast seda on asjakohased normid koondatud uude ehitusseadustikku. Ehitised peavad nimetatud aktidest tulenevatele nõuetele vastama kogu oma kasutusea jooksul ja olema kogu olemasolu vältel inimesele, keskkonnale ning ehitises olevale ning seda ümbritsevale varale ohutud. Üldjuhul peab ehitis olema ka visuaalselt korras. Ehitise ja selle asukoha maaüksuse korrashoiu ning ohutuse ümbruskonnale peab tagama ehitise omanik.

3. Juhul kui ehitis on muutunud varisemisohtlikuks või ilmnevad muud lagunemistunnused, peab omanik takistama sellele juurdepääsu kuni ehitise korrastamise või lammutamiseni ja paigaldama ehitise ümber hoiatussildid. Kui hoonet ei kasutata, peab omanik sulgema selle ukse-, akna- ja muud avad ehk kõrvaldama esmase ohu.

4. Ehitiste seisukorda peavad oma pädevuse piires jälgima ja vajaduse korral probleemide kõrvaldamise eest hoolitsema järgmised asutused:

- kohalikud omavalitsused, kelle ülesanne on kontrollida ehitise nõuetele vastavust ja korrashoidu jooksvalt ning reageerida esmase ohu korral;
- Tehnilise Järelevalve Amet, kelle ülesanne on ehitise nõuetele vastavuse kontroll siis, kui ehitise kasutamine võib osutuda ohtlikuks või kasutusest väljas olev ehitist kujutab suuremat ohtu;
- Muinsuskaitseamet, kelle ülesanne on seirata kultuuriväärtuslikke ehitisi ja säilitada nende kultuuriväärtus;
- Päästeamet, kelle ülesanne on kontrollida ehitiste tuleohutust.

5. Kui ehitist ei kasutata ning omanik selle korrashoiu eest ei hoolitse, võib see rüüstamise ja uste-akende lõhkumise tõttu muutuda ohtlikuks ning see olukord nõuab kõigepealt omavalitsuse sekkumist. Auditi esimeses osas (vt p-ni 69) on Riigikontroll hinnanud, kuidas on omavalitsused selle ülesandega hakkama saanud. Auditi teises osas (vt p-d 70–96) on Riigikontroll analüüsinud omavalitsuste ja riigiasutuste koostööd, kuna ehitiste üle järelevalve tegemisel asutuste ülesanded osaliselt kattuvad.

6. Riigikontroll valis Päästeameti poolt aastatel 2008–2014 kogutud andmetele tuginedes auditeeritavateks 15 sellist omavalitsust, mille keskustes asus tavapärasest suurem hulk kasutusest väljalangenud ehitisi. Igast auditeeritud omavalitsusest võeti vaatluse alla viiel aadressil paiknevad ehitised, millest enamik olid Päästeameti andmetel ohtlikud juba 2014. aastal. Väljavaliitud ehitised paiknesid kõik käidavas kohas ning püsivalt asustatud eluhoonete läheduses (vt tabel 1). Hoonete valimisel kaasati võimaluse korral nii era- kui ka munitsipaalomandis olevaid objekte. Kahest omavalitsusest (Tallinna ja Pärnu linnast) lisati peale hoonete valikusse kaks maaüksust, kus asusid ohtlikud kaevud ja keldrid. Auditi käigus analüüsiti, mida on omavalitsused valitud hoonete ja rajatistega seoses ette võtnud, ning hinnati, kas esmane oht on likvideeritud (aknad ja uksed suletud või muul viisil ligipääs ehitisele piiratud).

Tabel 1. Riigikontrolli auditeeritud omavalitsused ja vaadeldud ehitised

Vald / linn	Objektid
Kiviõli linn	Korterelamud (Küttejõu 19*  , Kuuse 5* ); laohoone (Vabaduse pst 19a  , Keskpuiestee 18 ); büroohoone (Jaama 7 )
Kohtla-Järve linn	Büroohoone (Järveküla tee 40* ); ühiselamu (Kalevi 33* ); korterelamu (Aru 5 ); õppehoone (Ülase 21 ); kauplus (Mäe 4 )
Mustvee linn	Individuaalelamud (Tartu 47*  , Aia 59  , Narva 48 ); haigla (Kivi 1 ); korterelamu (Ehitajate tee 2* )
Mõisaküla linn	Individuaalelamud (Roheline 6*  , Raudtee 3  , Kiikre 29*  , Kase 7* ); õppehoone (Posti 6 )
Narva linn	Erihooned (Rüütli 8*  , Gerassimovi 5  , Raja 3  , Kalda 2  , Kalda 16a* )
Narva-Jõesuu linn	Õppehoone (Metsa 7* ); spordihoone (J. Poska 13 ); sanatoorium (Mere 6 ); majutushoone (Aia 48* ); individuaalelamu (Pargi 6 )
Paldiski linn	Korterelamu (Sadama 24 ); büroohoone (Kivi 13 ); laohoone (Peetri 12 ); transpordihooned (Tuule 12 ); kogukonnahoone (Kivi 9 )
Põltsamaa linn	Tootmishoone (Lossi 34 ); individuaalelamu (Lossi 16 ); büroohoone (Nurme 13* ); ajalooline hoone (Veski 7* ); kabelihoone (Pikk 3 )
Pärnu linn	Transpordihoone (Lai 15 ); individuaalelamu (Kalevi pst 42 ); tööstushoone (Rääma 7 ); teenindushoone (Õhtu 1 ); ajalooline hoone (Põhja 1 ); rajatised (Ringi 58  , Liivi tee ja Pärnu jõe vaheline ala )
Rakvere linn	Erihooned (Pikk 56  , Nortsu tee 3 ); korterelamu (Näituse 26 ); individuaalelamu (Kuldnoa 7 ); transpordihooned (Lenduri 7 )
Räpina vald	Haridushoone (Tartu mnt 1a ); laohoone (Võhandu 23 ); individuaalelamud (Sadama 3  , Pargi 4  , majapidamisabihoone (Pääsu 4 )
Tallinna linn	Erihoone (Kose põik 5* ); tööstushoone (Mustamäe tee 51 ); haridushoone (L. Koidula 23* ); teenindushoone (Läänemere tee 37a ); korterelamu (Võistluse 3* ); rajatis (Ahju tn 9a ); individuaalelamu/rajatis (Priisle tee 2 )
Tapa vald	Korterelamu (Looe 7 ); laohoone (Õie 3* ); erihoone (Paide mnt 100 ); haridushoone (Kooli 17 ); transpordihoone (Tapa raudteejaama veetorn)
Toila vald	Individuaalelamud (Värvu  , Pikk 31 ); erihoone (Ranniku ); tööstushoone (Pargi 24* ); loomakasvatushoone (Paese )
Valga linn	Korterelamud (Haru 2  , Jakobi 4* ); büroohoone (Kungla 26b ); kaubandushoone (Vahtra 1 ); individuaalelamu (Raudtee 17 )
 – omanik eraisik  – omanik kohalik omavalitsus  – omanik teadmata / peremehetu	

* Riigikontroll tuvastas maaüksusel enam kui ühe ohtliku ehitise.

¹ Rüütli 8 asuvalle kinnistule on Narva linn seadnud hoonestusõiguse eraõigusliku juriidilise isiku kasuks. Riigikontroll on auditeerinud Narva hoonestusõiguse lepingutega seonduvat 2012. aastal. Audituaruanne „Narva linna hoonestusõiguse seadmise lepingute täitmine“ on kättesaadav: www.riigikontroll.ee (alajaotus: publikatsioonid > audituaruanded > kohalikud omavalitsused).

Omavalitsuste tegevus ei ole piisav ohtlike ehitiste probleemi lahendamiseks

Ohtlikele ehitistele ei pöörata piisavalt tähelepanu

7. Riigikontroll auditeeris, kas kohalikud omavalitsused on seadnud eesmärgiks tegeleda kasutusest väljalangenud ehitistega ning kavandanud selleks vajalikud tegevused ja ressursid. Selleks intervjueris Riigikontroll ehitusvaldkonna eest vastutavaid linna- või vallavalitsuse liikmeid ja vastava valdkonna ametnikke ning analüüsis, kas

- linna- või vallavolikogu on näinud arengukavas ette vastavad eesmärgid ja tegevused, planeerinud eelarvesse vajaliku raha ning näinud struktuuris ette piisaval arvul ametikohti;
- linna- või vallavalitsus on loonud töökorralduse, mis tagab arengukavas ette nähtud eesmärkide ja õigusaktidest tulenevate nõuete täitmise;
- omavalitsuse ametnikud täidavad neile õigusaktide ja töökorraldusega püstitatud ülesandeid.

Teadmiseks, et

Kohtla-Järve linnas on mitu linnaosa (Ahtme, Oru, Sirgala ja Viivikonna), kus elanikke on järjest vähemaks jäänud ning seetõttu on tekkinud juurde eluhooneid, mida ei kasutata. Sellegipoolest ei ole linn pidanud siiani vajalikuks koostada jätkusuutlikku plaani ega kavandanud tegevusi neis linnaosades asuvate nn tondilosside likvideerimiseks.

Riigikontrollile väitis Kohtla-Järve linnavalitsus, et kuna linna eelarve on piiratud ja lammutamist vajavaid ohtlike hooneid on palju, ei toetaks linnavolikogu mingil juhul neis linnaosades asuvate majade lammutamist linna raha toel.

8. Riigikontroll tuvastas, et oma arengukavades olid auditeeritute üksnes Tallinna ja Valga linn planeerinud tegevusi mittekasutatavate ehitistega seoses ning sedagi vaid tingimusel, et neid tegevusi kaasrahastatakse mõnest toetusprogrammist. Enamik auditeerituid leidis, et selliste ehitistega tegelemist pärsib nii raha kui ka inimeste nappus, mistõttu ei ole mõistlik neid tegevusi pikemalt planeerida.

9. Üheksa auditeeritud olid ehitistega seonduvaid nõudeid käsitlenud oma heakorraeeskirjades. Enamasti nõutakse neis eeskirjades, et omanik tagaks ehitise ja sinna juurde kuuluva kinnistu heakorra ning esteetilise väljanägemise ning väldiks varisemisohtlikkust, sulgeks sellisesse hoonesse ja võimaluse korral ka kinnistule sissepääsu. Ka nendes omavalitsustes, kus heakorraeeskirjades selline sõnastus otseselt puudus, pidasid ametnikud kasutusest väljalangenud ehitiste puhul kõige olulisemaks takistada neisse ligipääs.

10. Kuigi ametiülesanded on kirjeldatud ehitusvaldkonnaga tegeleva osakonna põhimääruses või ametijuhendites, oli vähestes omavalitsustes võimalik kirjalike dokumentide baasilt hinnata omavalitsuse töökorralduse toimimist. Intervjuude käigus ei saanud Riigikontroll kinnitust, et enamikus auditeeritud omavalitsustes (Tallinna linn, Pärnu linn, Mustvee linn, Kiviõli linn, Valga linn, Rakvere linn, Paldiski linn, Tapa vald, Narva-Jõesuu linn, Räpina vald, Põltsamaa linn, Toila vald) oleks valla- või linnavalitsus andnud ehitusjärelevalvet tegevatele ametnikele mingeid korraldusi või juhiseid, kuidas ja millal teha seiret kasutusest väljalangenud ehitiste tuvastamiseks ja nende seisukorra väljaselgitamiseks.

11. Kuna kohaliku omavalitsuse ehitusjärelevalve hõlmab ka mitmeid muid tegevusi (nt ehitusprojektide läbivaatamine ja ehitus- ning kasutuslubade väljastamine), siis leiti, et suure töökoormuse tõttu jõuavad ehitusvaldkonnaga tegelevad ametnikud pöörata tähelepanu eelkõige nendele hoonetele, mis on aktiivselt kasutuses. Näiteks Pärnu

linnaavalitsuse esindaja leidis, et passiivselt seisvad, kasutusest väljalangenud ehitised ei kujuta otsest ohtu. Omavalitsuste esindajad tunnistasid, et tegelevad seesuguste ehitistega enamasti alles siis, kui neile antakse probleemsest ehitisest teada või ehitistega on juba mingi õnnetus juhtunud.

Teadmiseks, et

omavalitsused on küll koostanud töötajatele ametijuhendid, et määrata kindlaks nende tööülesanded, kuid ainult Kiviõli ja Pärnu linnavalitsus olid ametijuhendites näinud ette kasutusest väljalangenud ohtlike ehitistega tegelemise.

12. Riigikontroll tuvastas, et ainult kolm linnavalitsust (Narva linn, Kohtla-Järve linn ja Mõisaküla linn) olid ametnike töö korraldanud selliselt, et on võimalik täpselt hinnata, kelle tööülesanne on kontrollida kasutusest väljas olevate ehitiste seisukorda ning korraldada ohtlikuks muutunud ehitiste omanike suhtes järelevalvemenetlusi.

13. Valdavalt anti seesuguste ehitistega tegelemiseks töötajatele kas jooksvalt suulisi korraldusi või tegelesid ametnikud probleemidega omal algatusel vastavalt tekkinud olukorrale ja vajadusele. Põltsamaa ja Paldiski linnavalitsuse ning Toila vallavalitsuse esindajad kinnitasid ise, et nad ei ole andnud ametnikele konkreetseid tööülesandeid ega juhiseid ehitusjärelevalve tegemise kohta. Räpina vallavalitsuse esindajad ei olnud ametnikele vastavaid tööülesandeid andnud, kuna ei näinud kasutusest väljalangenud ehitistega tegelemises mingit otsest kasu.

14. Lisaks analüüsis Riigikontroll ka omavalitsustes ehitiste üle järelevalvet tegevate ametnike erialast kompetentsust ning ametikohtade vajadust. Enamasti tegelesid omavalitsuses ehitusjärelevalvega ametnikud, kellel on ehitusalane kõrgharidus. Omavalitsuste hinnangul on sobiva kvalifikatsiooniga spetsialisti leidmine raskendatud, kuna omavalitsus konkureerib tööjõu värbamisel erasektori ehitusettevõtetega. Kõik omavalitsused kinnitasid, et vajaksid ehitusjärelevalve tegemiseks ametnikke juurde ning kasutusest väljalangenud ehitistega tegelemine jääbki tihti ametnike vähesuse taha. Toila vallas näiteks oli juba pikemat aega puudunud ehitusspetsialist ning tema ülesandeid täitsid muude töökohustuste kõrvalt teised ametnikud.

15. Ehitusvaldkonna korraldamise ja ehitusseadustiku rakendamise eest vastutava Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi esindajad on küll seisukohal, et ehitusjärelevalve on omavalitsustes tihti ametnike vähesuse tõttu puudulik, kuid juhtisid tähelepanu sellele, et omavalitsuste arendamine kuulub Rahandusministeeriumi valitsemisalas.

16. Riigikontrolli hinnangul ei pööra kohalikud omavalitsused piisavalt tähelepanu kasutusest väljalangenud ehitiste seisukorrale ega teadvusta neist tuleneda võivat ohtu. Riigikontroll leiab, et kõik omavalitsused peaksid kaardistama oma territooriumil asuvad seesugused ehitised ning prognoosima neist tuleneda võivaid ohte. Kaardistuse tulemuste põhjal tuleks oma arengut käsitlevates dokumentides näha ette konkreetseid tegevused, kuidas lahendada kasutusest väljalangenud ohtlike ehitistega seotud probleeme, ja luua vastav töökorraldus.

17. **Riigikontrolli soovitus auditeeritud kohalikele omavalitsustele:** teha 2016. aasta jooksul kindlaks oma territooriumil kasutusest väljalangenud ohtlikud ehitised ning planeerida konkreetseid tegevused ohu ennetamiseks, hindamiseks ja likvideerimiseks. Edaspidi kaardistada selliseid ehitisi perioodiliselt.

Narva linnavalitsuse vastus: Narva linn tegeleb süsteemselt kasutusel mitteolevate ehitiste küsimusega alates 2006. a, mil sellised objektid

kaardistati ning tuvastati nende omanikud. Samuti on koostöös Narva Linnavolikogu linnaehituse ja arengu komisjoniga koostatud kasutusel mitteolevate ehitiste suhtes rakendatavate meetmete kasutamise metoodika ning seda viiakse ellu. Selle põhilised sammud kronoloogilises järjekorras on:

- sündmuskoha vaatlus ning vaatluse protokoll ning fototabeli koostamine;
- omaniku teavitamine probleemist (omanikule esitatakse vaatluse protokoll ning fototabel ning palutakse teavitada probleemi eeldatavast lahendamise tähtsust;
- kavandatavast haldusaktist (ettekirjutus) teavitamine;
- sunniraha hoiatuse ning ettekirjutuse esitamine;
- sunniraha rakendamine.

Kohtla-Järve linnavalitsuse vastus: 2016. aasta jooksul veel kord kontrollime ning vajadusel täiendame koostatud tabelit meie haldusterritooriumil asuvate kasutusest väljas olevate ehitiste kohta. Võimalusel kaardistame neid ning planeerime konkreetseid tegevusi ohu ennetamiseks, hindamiseks ja likvideerimiseks.

Mustvee linnavalitsuse vastus: Mustvee Linnavalitsus arvestab oma tegevuses Riigikontrolli soovitusel teha 2016. aasta jooksul kindlaks oma haldusterritooriumil kasutusest väljas olevad potentsiaalselt ohtlikud ehitised ning planeerida konkreetseid tegevusi ohu ennetamiseks, hindamiseks ja likvideerimiseks. Samuti kavatseme edaspidi selliseid ehitisi perioodiliselt kaardistada.

Pärnu linnavalitsuse vastus: Pärnu Linnavalitsus peab väga oluliseks kõigi linnaelu probleemide lahendamist, sealhulgas ohtlike ja kasutusest välja langenud ehitistega seotud probleemide lahendamist. Regulaarselt peame arvestust mahajäetud ja kasutusest väljas olevate hoonete üle, peame neid ehitisi vägagi ohtlikeks. Pärnu Linnavalitsuse liikmed on arutanud 22.09. ja 17.11.2015 nõupidamistel kasutusest väljas olevaid ning korrastamata ehitisi ja krunte. Linnavalitsuse poolt anti ehitusjärelevalvet tegevatele ametnikele juhised teostada ohtlike ja korrastamata ehitiste üle perioodilist seiret, kokkuvõtteid esitada kvartaalselt. Hetkel on menetluses üle 40 tühjalt seisva hoone, mille üle teostatakse järelevalvet, kuid peame tunnistama, et kiireid ja lihtsaid lahendusi siin ei ole. Olukorra teeb keeruliseks Pärnu Linna territooriumil väga suurt maa-ala hõlmav muinsuskaitseala ja muinsuskaitseala kaitsevöönd.

Ohtlike ehitiste üle ei tehta seaduses ettenähtud ulatuses järelevalvet

18. Saades teada ehitise kohta, mis võib olla ohtlik, peaks kohalik omavalitsus ehitise vähemalt üle vaatama ja hindama võimalikku ohtu. Kui ehitise omanik on ehitist hooletusse jättes rikkunud seadusega ettenähtud nõudeid, tuleb omaniku suhtes algatada järelevalvemenetlus.

19. Riigikontrolli vaadeldud 79 ehitise kohta asusid 59 era- või riigimaal ning selgus, et esmane oht oli likvideeritud vaid 11 juhul. Ülejäänud 48

Ohu tuvastamise korral järelevalvemenetluse algatamine

ehitisest 23 puhul ei olnud omavalitsus alustanud taasesitataval kujul menetlust, et nõuda mittekasutatavast ehitisest tuleneva esmase ohu kõrvaldamist. Esines juhtumeid, kus omavalitsus oli küll teadlik sellisest ehitisest, kuid ei olnud pidanud vajalikuks kontrollida kohapeal, millises seisukorras ehitis on. 16 ehitise puhul oli omavalitsus helistanud ehitise omanikule või saatnud märgukirja, milles selgitas esmase ohu likvideerimiseks vajalikke tegevusi ning andis korralduse piirata ehitisele ligipääs.

Ettekirjutuse koostamine

Ettekirjutus – kohaliku omavalitsuse või riigi antud haldusakt isikule, kes on jätnud oma kohustused täitmata.

Allikas: haldusmenetluse seadus, § 51

20. Juhul, kui suulisest korraldusest või märgukirjast ei piisa ehitise omaniku korrale kutsumiseks, on kohalikul omavalitsusel õigus teha omanikule **ettekirjutus**. Selle eesmärk on juhtida ehitise omaniku tähelepanu õigusrikkumisele ning ohule, milleni on viinud kohustuste täitmata jätmine. Ettekirjutusega tuleb määrata tähtaeg, mille jooksul on omanik kohustatud ohu kõrvaldama.

21. Riigikontroll tuvastas, et 15 omavalitsusest ei olnud 7 omavalitsust (Mõisaküla linn, Toila vald, Põltsamaa linn, Rakvere linn, Narva linn, Paldiski linn, Tallinna linn) teinud mitte ühegi auditi vaadeldud ehitise omanikule ettekirjutust. Ettekirjutust ei olnud tehtud ka olukorras, kus omanik, kellele oli juba mitmel korral saadetud märgukiri, polnud ehitise seisukorra parandamiseks endiselt midagi ette võtnud. Kohalike omavalitsuste ettekirjutuste ja sunnimeetmete rakendamise kohta on antud ülevaade tabelis 2.

Tabel 2. Ettekirjutused ja sunnimeetmed vaadeldud maaüksustel asuvate ehitiste kohta

Kohalik omavalitsus	Ettekirjutused (vt alates auditi p 21) ja sunnimeetmed (v alates auditi p 33)
Kiviõli linn	4 maaüksusel paiknevate ehitiste kohta on tehtud ettekirjutus; sunniraha ei ole kohaldatud.
Kohtla-Järve linn	3 maaüksusel paiknevate ehitiste kohta on tehtud ettekirjutus; 3 puhul on kohaldatud sunniraha.
Mustvee linn	3 maaüksusel paiknevate ehitise kohta on tehtud ettekirjutus, sunniraha ei ole kohaldatud.
Mõisaküla linn	Ettekirjutusi ega sunniraha ei ole kohaldatud.
Narva linn	Ettekirjutusi ega sunniraha ei ole kohaldatud.
Narva-Jõesuu linn	4 maaüksusel paiknevate ehitiste kohta on tehtud ettekirjutus; 1 puhul on kohaldatud sunniraha.
Paldiski linn	Ettekirjutusi ega sunniraha ei ole kohaldatud.
Põltsamaa linn	Ettekirjutusi ega sunniraha ei ole kohaldatud.
Pärnu linn	3 maaüksusel paiknevate ehitiste kohta on tehtud ettekirjutus; 2 puhul on kohaldatud sunniraha.
Rakvere linn	Ettekirjutusi ega sunniraha ei ole kohaldatud.
Räpina vald	1 maaüksusel paiknevate ehitiste kohta on tehtud ettekirjutus, sunniraha ei ole kohaldatud.
Tallinn	Ettekirjutusi ega sunniraha ei ole kohaldatud.
Tapa vald	2 maaüksusel paiknevate ehitiste kohta on tehtud ettekirjutus, sunniraha ei ole kohaldatud.
Toila vald	Ettekirjutusi ega sunniraha ei ole kohaldatud.
Valga linn	1 maaüksusel paiknevate ehitiste kohta on tehtud ettekirjutus; 1 puhul on kohaldatud sunniraha.

Teadmiseks, et

Riigikontroll intervjueris Pärnu linnavalitsuse ametnikke 18.5.2015 ning muu hulgas juhtis tähelepanu ka Rääma 7 asuva ehitise ohtlikkusele. Linnavalitsuse kinnitusel pidi objektile olema mehitatud valve ning seetõttu ehitist ohtlikuks ei hinnatud.

Sellegipoolest juhtus 21.6.2015 hoones õnnetus: teismeline kukkus alla hoone III korruselt ning sai raskelt vigastada.

22. Näiteks oli politsei korduvalt andnud Pärnu linnale teada aadressil Rääma 7 asuvate ehitiste kohta tulnud väljakutsetest ning juhtinud tähelepanu hoone omaniku tegevusetusele. Hoone oli alaealiste jaoks muutunud tavapäraseks kogunemiskohaks ning politsei sai murelikelt linnakodanikelt palju väljakutseid ja oli sunnitud ka ise probleemi lahendamiseks omaniku poole pöörduma. Sellest hoolimata piirdus kohalik omavalitsus hoone omanikule üksnes politseilt tulnud kirjade edastamise ja märgukirjade saatmisega ega teinud olukorra tõsidust arvestamata kordagi ettekirjutust.



Rääma 7, Pärnu. Endine masinatehas on populaarne noorte kogunemiskoht.

Foto: Ants Liigus, Pärnu Postimees, Scanpix Baltics

23. Mustvee linnavalitsus alustas Riigikontrolli vaadeldud ehitiste suhtes järelevalvemenetlust ja tegi nende omanikele viimaks ettekirjutuse pärast seda, kui Riigikontroll oli linnavalitsusele auditi valimisse võetud hoonetest teada andnud.

24. Kuigi ettekirjutuse tegemisel on kohalik omavalitsusel kohustus edastada ettekirjutuse andmed ehitisregistrile, tuvastas Riigikontroll registri andmeid analüüsides, et ainult Kohtla-Järve linnavalitsus oli enda tehtud ettekirjutused sisestanud ehitisregistrisse ning sedagi vaid kahe ehitise kohta (Järveküla tee 40; Aru 5). Omavalitsused põhjendasid oma kohustuse täitmata jätmist sellega, et andmete sisestamine ehitisregistrisse on keeruline ja võtab palju aega.

Kohalikud omavalitsused ei avalda ohtlike ehitiste kohta käivat infot ehitisregistris

25. Kui ehitis ei vasta enam kasutamiseks ettenähtud nõuetele ja selle kasutamine on muutunud ohtlikuks, peab omavalitsus viima tegeliku olukorraga vastavaks ka ehitise kohta [ehitisregistris](#) olevad andmed. Kui ehitis on võetud kasutusse pärast 2002. aastat ja omavalitsus otsustab sellele antud [kasutusloa](#) kehtetuks tunnistada, tuleks sellekohane märges kanda samuti ehitisregistrisse. Registrisse kantud andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, mis tähendab, et selle ainsa keske andmekogu andmete abil peaks saama koostada pädeva statistilise

Ehitisregister on andmekogu, mille eesmärk on hoida, anda ja avalikustada teavet kavandatavate, ehitatavate ja olemasolevate ehitiste ning nendega seotud menetluste kohta.

Allikas: ehitusseadustik, § 58

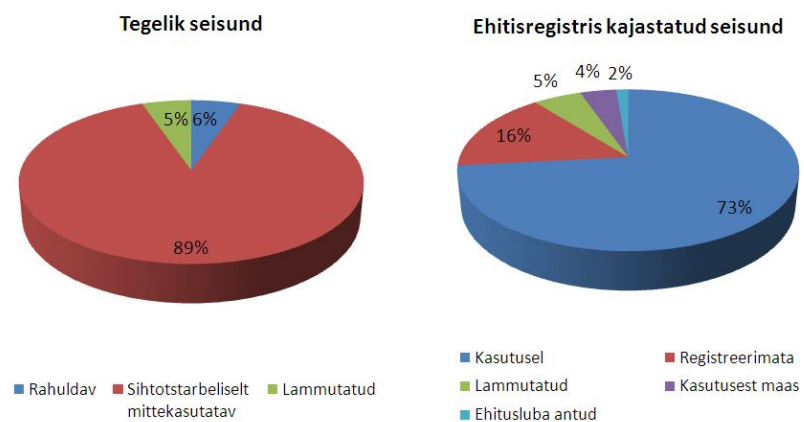
Kasutusloa on kohaliku omavalitsuse või erandjuhtudel riigi nõusolek, et ehitis vastab kõikidele nõuetele ja selle kasutamine on ohutu.

Allikas: ehitusseadustik, § 50

ülevaate kõikidest Eesti ehitistest ja nendega seni läbi viidud menetlustest. Näiteks lähtuvad notarid tehingute sõlmimisel just ehisregistris esitatud infost.

26. Riigikontroll tuvastas, et kohalikud omavalitsused olid ehisregistris olevaid andmeid kontrollinud ja uuendanud enamasti vaid juhul, kui ehitisi oli kas renoveeritud või need olid ära lammutatud. Valdavalt oli auditi raames vaadeldud ehitiste seisund ehisregistris määratud staatusega „kasutusel“ (vt joonis 2). Kuigi 89% auditis vaadeldud hoonete puhul on Riigikontroll seisukohal, et ilma oluliselt rekonstrueerimata neid tulevikus kasutada ei saa, oli vaid kolme puhul neist märgitud ehisregistris staatuseks „kasutusest maas“. Seega võiks ehisregistri andmetele tuginedes eeldada, et neid ehitisi saab endiselt kasutada.

Joonis 2. Riigikontrolli vaadeldud 75 hoone tegelik seisund vs. nende staatus ehisregistris



Allikas: Riigikontroll

27. Näiteks Tapa linnas asus ühe vaadeldava ehitisega samal kinnistul lisaks veel 8 lagunemistunnustega hoonet, millest 7 olid ehisregistri järgi jätkuvalt kasutuses ning oleksid pidanud justkui vastama kõigile ehitisele esitatavatele nõuetele. Kuigi ametnik oli teadlik, et ehitistest on järele jäänud vaid seinad, ning oli koostanud ka ettekirjutused esmase ohu likvideerimiseks, ei pidanud ta vajalikuks muuta ehisregistris ehitiste kohta olevaid andmeid. Samas on üks Tapa linnas asunud hoone, mida auditi käigus vaadeldi, ära lammutatud, kuid ehisregistri andmete järgi on see endiselt kasutusel.

28. Riigikontroll tuvastas, et Tallinnas Endla tänava ääres asus varisenud hoone, mis oli ehisregistri andmetel lammutatud ja kasutusest maas. Kuna hoone lammutamise kohta on 19. märtsil 2008 koostatud akt ja selle õigsust on kinnitanud ka Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ehitusjärelevalve spetsialist, siis oli Tallinna Linnaplaneerimise Ameti osakonnajuhataja veendunud, et hoone on lammutatud ja vastav märge oli ka ehisregistrisse sisse kantud. Tegelikult ohustas hoone endiselt selle ümbruses liikujaid.



Aprillis 2015 Endla tänava ääres asunud „lammutatud“ tööstushoone, mis tegelikult lammutati augustis 2015 alles pärast seda, kui Riigikontrolli oli juhtinud tähelepanu, et see ehitis on ohtlik.

Foto Riigikontroll

29. Kohalikud omavalitsused tunnistasid intervjuude käigus Riigikontrollile, et nad ei ole kontrollinud, kas ehitisregistri andmed kasutusest väljalangenud ehitiste kohta vastavad tegelikkusele. Kõikide omavalitsuste ametnikud nõustusid, et selliste kasutuskõlbmatute ehitiste kohta tuleks ehitisregistris adekvaatset teavet kajastada. Kuna registri täitmine ehitistest tulenevat ohtu ei likvideeri, ei peeta seda siiski üldjuhul prioriteetseks tegevuseks.

30. Riigikontrolli hinnangul ei ole kohalikud omavalitsused täitnud neile ettenähtud kohustust kontrollida ehitisregistris olevate andmete vastavust tegelikkusele. Riigikontroll on seisukohal, et ehitisregistris olevate andmete õigsuse tagamiseks ei piisa üksnes sellest, et omavalitsus kontrollib registris olevaid andmeid vaid siis, kui ehitist hakatakse kas rekonstrueerima või plaanitakse seda lammutada. Kuna ehitis, sealjuures ka kasutusest väljalangenuna, peab kogu oma olemasolu vältel olema ohutu, siis peaks olema teave selle kohta, et ehitis on muutunud kasutuskõlbmatuks ja sageli ka ohtlikuks, kantud omavalitsuse poolt ka ehitisregistrisse. See tagaks näiteks registri andmetele toetuvate isikute ja asutuste tõrgeteta töö.

31. Riigikontrolli soovitus auditeeritud kohalikele omavalitsustele: korrastada 2016. aasta jooksul ehitisregistris andmed kasutusest väljalangenud ehitiste kohta.

Narva linnavalitsuse vastus: 2016. aasta 1. juuliks korrastame ehitisregistris andmed kasutusel mitteolevate ehitiste kohta.

Kohtla-Järve linnavalitsuse vastus: võimalusel korrastame 2016. aasta jooksul ehitisregistri andmeid kasutusest väljas olevate ehitiste kohta, kuid juhime Teie tähelepanu sellele, et hetkel ei võimalda ehitisregistri tarkvara ehitise seisundiks määrata „kasutuskõlbmatu“ või „lagunenud“. Samuti oleks hea, et ehitise seisundi informatsioon kajastatakse ehitisregistri otsingulehel.

Kiviõli linnavalitsuse vastus: Kiviõli Linnavalitsuse struktuuris on olemas 0,8 koormusega linna arhitekt, kes muude ülesannete hulgas tegeleb ka ehitisregistriga. 01.07.2015. a jõustunud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse kohaselt tuleb ehitisregistri andmed korrastada 2020. aasta 1. juuniks. Uues ehitisregistris on palju uuendusi ning täiendamist vajavaid ehitisi ning nende andmeid. See töö käib alates uue ehitisregistri käivitamisest kuni ajani, mil andmed saavad korda. Võtame 2016. aastal tähelepanu alla kasutusest väljas olevad ehitised.

Tallinna linnavalitsuse vastus: Selleks, et andmed ehitisregistris korrastada, on vajalik eelnevalt looduses kasutusest väljas olevad ehitised tuvastada. See ei ole reaalne ja arvestades kohaliku omavalitsuse ülesandeid, olemasolevat ressursi (tööjõudu) ning ehitisregistri kannetest saadavat kasutegurit, ei ole kasutusest väljas olevate ehitiste kohta ehitisregistri kannete tegemine ka suure prioriteediga. Ehitusseadustiku (EhS) § 19 lg 1 punktist 2 tulenevalt peab omanik tagama ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele, sealhulgas ehitamiseks ja ehitise kasutamiseks vajalike lubade olemasolu ning nõutavate teavituste ja teadete esitamise. Seega peab eelkõige ehitise omanik hoolitsema, et kasutusest väljas oleva ehitise staatuse kohta saaks teade esitatud ka ehitisregistrile.

Kohalik omavalitsus kardab hoolimatute omanike suhtes sunnimeetmeid rakendada

Sunniraha rakendamine

32. Juhul, kui ehitise omanik nõutud tähtajaks ettekirjutusega ette nähtud tegevusi ei täida, on omavalitsusel võimalik kasutada sunnivahendeid, eeldusel, et ta on kirjutanud vastava hoiatuse eelnevalt ettekirjutusse. Praktikaks sunnitakse omanikku oma kohustusi ja ettekirjutuses toodud nõudeid täitma sunnirahaga. Seejuures saab omavalitsus nõuda omanikult sunniraha korduvalt, kuni rikkumine on lõpetatud.

33. Kuigi auditeeritud kohalikud omavalitsused on enamasti viidanud ettekirjutustes õigusele rakendada omaniku tegevusetuse korral sunniraha, olid ainult 4 auditeeritud (Pärnu linn, Narva-Jõesuu linn, Kohtla-Järve linn, Valga linn) ettekirjutuste täitmata jätmise korral seda õigust kasutanud. Siiski on ka need omavalitsused nõudnud sunniraha valikuliselt ja mitte kõikidel juhtudel, kui ettekirjutus oli jäetud täitmata.

Teadmiseks, et

Räpina vallavalitsuse esindaja sõnul nägid nad ühe auditis vaadeldud ehitise puhul küll ette, et see tuleks lammutada, kuid ehitise omaniku suhtes ei olnud seni midagi ette võetud, kuna tegemist oli vallavolikogu liikmega.

34. Auditeeritud põhjendasid sunniraha määramisest loobumist sellega, et see toiming toob sageli kaasa vaidlusi, milles osalemine nõuab lisatööaega ning täiendavaid juriidilisi teadmisi. Seetõttu jäetakse sunniraha pigem nõudmata ja püütakse probleemi lahendada suuliste läbirääkimiste teel või omanikule esmase ohu likvideerimiseks uue tähtaja andmisega. Tegemist on eri valdkondades olemusliku probleemiga, millele Riigikontroll on viidanud ka varasemates auditites². Mitmed auditeeritud leidsid, et menetlusega peaksid tegelema erapooletud ja väljastpoolt nende territooriumi pärit ametnikud.

² Näiteks on Riigikontroll teemat käsitlenud 2009 valminud auditiaruandes „Seadusest tulenevate järelevalvefunktsioonide täitmine valdades ja linnades“; kättesaadav: www.riigikontroll.ee (alajaotus: publikatsioonid > auditiaruanded > kohalikud omavalitsused).

Omaniku trahvimine

35. Kuni 30.6.2015 kehtinud ehitusseaduse kohaselt oli ehitise omaniku kohustuste rikkumise korral tegemist väärteoga³ ja kohalikul omavalitsusel oli õigus omanikku selle eest rahatrahviga karistada. Teisisõnu, kui omanik oli jätnud ohtliku ehitise tähistamata või sellele ligipääsu takistamata, siis sai talle selle eest määrata trahvi.

36. Riigikontroll tuvastas, et omanikele olid trahve teinud 3 auditeeritud (Tallinna linn, Narva linn, Narva-Jõesuu linn). Üldiselt välditi omanikke trahvimast, kuna selleks vajaliku väärteomenetluse algatamist ja läbiviimist peeti juriidiliselt keeruliseks ning aeganõudvaks. Näiteks on Pärnu linn ehitusjärelevalve teenistuse juhataja kinnitusest loobunud väärteomenetluste läbiviimisest ja omanike karistamisest seetõttu, et üks nende varasem väärteootsus trahvi tegemise kohta vaidlustati kohtus ning kohus tühistas selle menetlusvigade tõttu.

Asendustäitmise korraldamine

37. Lisaks on omavalitsusel võimalik olukorras, kus ehitise omanik ei saa või tal ei olegi soovi ettekirjutust täita, viia läbi ka asendustäitmine⁴ ehk asuda ise omaniku eest tema kohustusi täitma ning nõuda pärast omanikult kulud sisse. Asendustäitmine eeldab, et omavalitsusel on vajalike kulutuste tarvis raha olemas.

38. Kohalikud omavalitsused reageerivad aeg-ajalt ohule hoiatussiltide paigaldamise, uste ja akende sulgemise või lihtsamate ehitustööde tegemisega oma kulul, nõudmata omanikult nende kompenseerimist. Näiteks oli Valga linn paigaldanud pankrotivarana müügis oleva, kasutusest väljalangenud hoone ümber hoiatussilte, -linte ja sulgenud hoone ukse ning Paldiski linn aidanud kirikule kuuluva hoone avasid sulgeda ja katust remontida. Siiski ei saa nende juhtumite puhul rääkida asendustäimisest, kuna hoonete omanike varalist seisu hinnates ei peetud vajalikuks neilt hiljem tehtud tööde eest kulusid sisse nõuda.

39. Juhul kui elanikud edastavad omavalitsusele teavet katmata rajatiste (nt kanalisatsiooni- või sidekaevude) kohta, käsitletakse neid juhtumeid üldjuhul esmase ohu allikana ning seetõttu katavad omavalitsused need avad oma kulul. Samas, näiteks Pärnu linnas asub endiselt Liivi tee ja Pärnu jõe vahelisel alal katmata kaevusid, mille omavalitsus on küll püüdnud piirata aia ja ohutuslintidega, kuid nende lõplik sulgemine seisab vaidluste taga naabruses asuvate kinnistute omanikega. Auditi ajal oli siiski vähemalt üks territooriumil asuv kaev katmata ja piiramata.



Katmata kaev tiheda liiklusega tänava ääres. Järveküla tee 40, Kohtla-Järve linn.

Fotod: Riigikontroll, 2015

³ Alates 1.7.2015 jõustunud ehitusseadustiku kohaselt ei saa ohtliku ehitise omanikku enam karistada.

⁴ Asendustäitmine on reguleeritud asendustäitmise ja sunniraha seadusega.

Teadmiseks, et

SA Keskonnainvesteeringute Keskus on 2015. aastal toetanud 384 409,31 euroga 22 projekti, mille käigus on lammutatud endiseid militaar-, tööstus- ja põllumajandusehitisi. Meede on suunatud nii omavalitsustele, ettevõtjatele kui ka kolmandale sektorile. Umbes pooled taotlejatest on siiski olnud omavalitsused.

SA KredEx on otsustanud toetada 327 956,66 euroga 21 projekti, mille käigus on lammutatud kasutusest väljalangenud elamuid. Meede on suunatud vaid omavalitsustele.

40. Auditeeritud polnud enamasti hoonete suhtes asendustäitmist kaalunud ega planeerinud selleks ka raha. Ainsa erandina on Tallinna linna ehitusvaldkonna eelarves ette nähtud 5000 eurot ekspertiiside tellimiseks ja vajaduse korral asendustäitmise korraldamise kuludeks. Omavalitsused on pigem valmis panustama juhul, kui kasutusest väljalangenud ehitise omanik otsustab oma hooned omavalitsusele kinkida. Nii olid näiteks Valga linnavalitsus ja Tapa vallavalitsus asunud sellist ehitist lammutama pärast ehitise omanikuks saamist.

41. Kohalikel omavalitsustel on olnud alates 2015. aasta veebruarist võimalus taotleda SA KredEx kaudu toetust, et lammutada kasutusest väljalangenud korterelamuid. Maksimaalseks toetuseks on 60 000 eurot ühe taotleja kohta. Seda võimalust olid auditeeritust kasutanud Valga ja Põltsamaa linn. Toetuse kasutamise eelduseks on tihti hoonete ostmine või sundvõõrandamine praegustelt omanikelt. See on aga raskendatud näiteks paljude korteritega korrusmajade puhul. Kiviõli linn sooviks küll toetust taotleda, kuid takistuseks on see, et omanikke ei saa välismaalt kätte ning osa kortereid on koormatud laenu tagatiseks hüpoteegiga või arestitud. Samuti nimetas Kohtla-Järve linnavalitsus probleemidena KredExi nõutavat suurt omafinantseeringu määra (minimaalselt 30%) ning toetusmeetmete kitsast suunitlust, mis ei võimalda lammutada näiteks kasutusest väljalangenud sotsiaal- ja haridusobjekte.



Tapa linnas (Loode tn 7) asunud kortermaja, mille lammutamine 2015. a kevadel läks maksma 8200,20 eurot. Projekti toetas SA Keskonnainvesteeringute Keskus. Tüüpilise 5korruselise 75 korteriga maja lammutamine koos kinnistu heakorrastamisega maksab hinnanguliselt 30 000 eurot.

Foto: Riigikontroll, 2015

Kohalikud omavalitsused ehitiste omanike otsinguil

42. Auditeeritud töid ühe probleemina välja, et kasutusest väljalangenud ehitiste omanikke ei ole võimalik leida või omanikud ei saa mingil põhjusel esmase ohu kõrvaldamisega tegeleda. Selle näiteks toodi Riigikontrollile Mustvee linnas järgmised juhtumid:

- ehitise omanik on vanaduse tõttu juba pikemat aega hooldekodus ning tal puuduvad lähisugulased, kes võiksid ehitist korras hoida;

Teadmiseks, et

Kiviõlis soovis linnavalitsus omanikuga kontakti saamata tunnistada peremehetuks endise kaevanduse lagunenud administratiivhoone. Enne seda aga ilmnas, et omaniku suhtes oli algatatud pankrotimenetlus. Sellest hoolimata edastas ametnik välismaal elavale omanikule ettekirjutuse lammutada ehtis 1. veebruariks 2016, viidates ka võimalusele nõuda välja asendustäitmise kulud summas 50 000 €.

Täitekorraldus – ettekirjutuse või sunniraha nõude kirjalik üleandmine omavalitsuse poolt isikule, kes sunnivahendit tema nimel vahetult rakendab.

Allikas: asendustäitmise ja sunniraha seadus

- ehitise omanikud ei ole Eesti kodanikud ja elavad välisriigis ning omavalitsusel puuduvad nendega ühenduse saamiseks vajalikud kontaktandmed.

43. Kui mõnel kohalikul omavalitsusel oligi õnnestunud tuvastada väljaspool Eestit elavate isikute asukoht ja neid kirja teel ehitise ebarahuldavast seisukorrast teavitada, jäi omanikelt enamasti vastus saamata.



Kuldnoka 7, Rakvere. Poolelioleva ehitise omanikuga kontakti saamine on olnud problemaatiline.

Kuna linnavalitsus ei ole kinnistut piiranud ka asendustäitmise korras, on pooleliolev ehtis olnud umbes 20 aastat kõigile avatud tihedalt asustatud eramute piirkonnas.

Foto: Riigikontroll, 2015

44. Omanikul ei ole võimalik oma ehitisega tegeleda ka siis, kui tema suhtes algatatakse pankrotimenetlus. Selle käigus võtab kontrolli võlgniku kinnisvaraportfelli üle pankrotihaldur, kellega kooskõlastamata ei tohi võlgnik vara käsutada. Pankrotimenetlus võib äärmisel juhul kesta mitu aastat ning selle aja jooksul puudub omavalitsusel võimalus kohustada omanikku likvideerima ehitistest tulenevat esmast ohtu. Näiteks Valga linna kinnitusel keeldus pankrotihaldur auditis vaadeldud Haru tn 2 asuva hoone puhul **täitekorraldust** vastu võtmast.

45. Kui ehtis on ohtlik ning omavalitsusel ei ole võimalik selle omanikku tuvastada, peab ta alustama ehitise peremehetuks tunnistamise menetlust, et võtta ehtis oma valdusse ning määrata sellele hooldaja.

46. Kuna omavalitsus peaks kasutusest väljalangenud ehitise omanikuna hakkama ohu likvideerimiseks investeerima, ei ole ta pigem motiveeritud neid ehitisi peremehetuks tunnistama. Näiteks Narva linnas ahervaremeks muutunud endise tööstushoone omaniku kohta olid linnavalitsusel puudunud andmed alates 2008. aastast, kuid auditi toimingute tegemiseni ei olnud linnavalitsus alustanud hoone peremehetuks tunnistamise menetlust.

Sundvõõrandamine

47. Kui omanik kõikidest tarvitusele võetud meetmetest hoolimata talle pandud kohustusi ei täida ning ei soovi ka oma ehitist tasuta või tasu eest võõrandada, on omavalitsusel võimalus ehtis sundvõõrandada.

48. Näiteks Valga linn koostas aastatel 2008–2009 Tartu tn 2 omanikule neli ettekirjutust ning esitas nende täitmata jätmisel omanikule ka sunniraha nõuded. Maavanema ettepanekul määras linn üheaastase tähtaja omanikule hoone kordategemiseks. Kuna tähtjaks ei olnud omanik nõuet täitnud, tegi linnavalitsus omanikule hoone võõrandamise pakkumuse, millest omanik keeldus. Seejärel otsustas Vabariigi Valitsus

sundvõõrandada ehitised Valga linnale. Omanik ei ole otsust vaidlustanud ning täitemenetlus oli auditi ajal pooleli.

Teadmiseks, et

maareformi seaduse alusel ei ole omanikul võimalik lagunened ja kasutusest väljalangenud, ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavate ehitiste juurde ostueesõigusega erastada maad, samuti ei saa neid ehitisi vallasvarana võõrandada. Sellised ehitised tuleb omanikul teha korda või kõrvaldada oht omavalitsuse määratud ajaks ning kui seda ei ole tehtud, peaks omavalitsus algatama sundvõõrandamise menetluse.

49. Auditis vaadeldud ehitise puhul oli sundvõõrandamist taotlenud Narva-Jõesuu linnavalitsus 2011. aastal, et kõrvaldada kasutusest väljalangenud ohtlik ehitis aadressil Aia 48. Omanik vaidlustas linnavalitsuse korralduse kohtus ning 2015. aastal tegi ringkonnakohus otsuse, mille järgi oli küll tegemist ümbrust tunduvalt kahjustava ja ilmselgelt ohtliku ehitisega, kuid et linnavalitsus ei olnud omanikule õigeaegselt teinud pakkumist ehitise vabatahtlikult võõrandada, siis ei oleks tohtinud ta sundvõõrandamist alustada. Kogu kohtumenetluse aja on ehitis olnud muutumatus seisukorras ning oli seda ka auditi ajal.

50. Riigikontrolli hinnangul ei kasuta kohalikud omavalitsused piisavalt neile seadusega antud võimalusi teha kasutusest väljalangenud ja seetõttu sageli ka ohtlike ehitiste üle järelevalvet. Isegi olukorras, kus pärast korduvaid suulisi hoiatusi ja märgukirju peaks omavalitsusel olema selge, et omanik ei ole huvitatud esmase ohu likvideerimisest – vähemalt ehitisele ligipääsu takistamisest –, ei tee nad omanikele ettekirjutusi ega kasuta sunnivahendit. Omavalitsustel tuleks senisest tunduvalt jõulisemalt sundida vastutustundetuid omanikke oma hoonetest tulenevat ohtu likvideerima.

51. Riigikontroll leiab, et kui kohalikul omavalitsusel ei õnnestu ehitise omanikku piisavalt kiiresti tegutsema sundida, siis tuleks omavalitsusel endal leida vahendid esmase ohu likvideerimiseks. Omavalitsuse eesmärk peab mis tahes valikut tehes olema eelkõige inimeste ohutuse ja tervise kaitsmine.

52. Samuti tuleks Riigikontrolli arvates suurendada omavalitsuste teadlikkust asendustäitmise ja sundvõõrandamise võimalustest. Isegi kui nendega kaasnevad tegevused on kulukad ja aeganõudvad ning eeldavad juriidilist pädevust, võib nende meetodite kasutamine motiveerida omanikku oma kinnisvaraga aktiivsemalt tegelema. Ehkki Narva-Jõesuu kaasuses (vt p 49) tühistas kohus otsuse menetlusvea tõttu, tunnustas ta omavalitsuse õigust algatada toiminguid, et likvideerida ehitis, mida ei kasutata ja mis on ohtlik.

53. Riigikontrolli arvates peaks kohalikel omavalitsustel olema ülevaade oma territooriumil asuvatest probleemsetest ehitistest ja nende omanikest. Juhul, kui omanik puudub, peaksid omavalitsused need ehitised peremehetuks tunnistama. Kuna omavalitsuste võimekus neid ehitisi korrastada või hallata on vähene ning sellises seisus kinnisvara ei ole ka likviidne, tuleks selle protsessi soodustamiseks täiendada toetussüsteemi. Ainuüksi Kohtla-Järvel on alakasutatud aladel (2447 ha) seisvate kasutusest väljalangenud ehitiste lammutamiseks vaja mitmeid kordi suuremat summat, kui on SA KredEx lammutustoetuse eelarve kokku.

54. Riigikontrolli soovitusel auditeeritud kohalikele omavalitsustele:

- kaaluda vajaduse korral menetluste läbiviimiseks ametnike palkamist koostöös teiste omavalitsustega;
- kaaluda senini korduvalt ettekirjutuse täitmata jätnud omanike suhtes sunniraha või asendustäitmise rakendamist.

Asendustäitmise kasuks otsustamisel planeerida selleks vajalik raha;

- alustada omanikuta ehitiste puhul 2016. aasta jooksul peremehetuks tunnistamise menetlusega.

Narva linnavalitsuse vastus: 2015. aasta keskel loodi Narva Linnavalitsuse struktuuris 2 ametikohta ning võeti teenistusse korrakaitse spetsialistid, kelle peamiseks ülesandeks on järelevalve teostamine seaduste ja kohalike õigusaktide täitmise üle, sealhulgas kasutusel mitteolevate ehitiste suhtes ning ehitiste pidev kaardistamine.

14.01.2016 seisuga pole ettekirjutustes määratud tähtajad veel möödunud ning nende täitmata jätmise korral rakendame seadusega ettenähtud meetmed. Asendustäitmiseks linnaeelarves vajaliku raha planeerimise võimalusi arutame linnavolikogu vastavates komisjonides.

Kõik Narva linnas asuvad ning kasutusel mitteolevad ehitised on eraomandis.

Tapa linnavalitsuse vastus: ei pea vajalikuks, Tapa vallavalitsusel on ametis 0,5 kohaga järelevalvespetsialist ja seega vajalik kompetents olemas menetluse läbiviimiseks.

Tapa vallavalitsus on asunud sunniraha rakendama ja asendustäitmise jaoks vajalikud vahendid on eelarves olemas juhul kui selleks peaks vajadus olema.

Seda võimalust [peremehetuks tunnistamise menetlust] on Tapa vallavalitsus kasutanud korduvalt.

Kohtla-Järve linnavalitsuse vastus: Kuna Kohtla-Järve linn on suur linn, ei ole otstarbekas kaasata menetluse läbiviimiseks ametnikke, kelle palkamine toimub koostöös teiste omavalitsustega. Kohtla-Järve Linnavalitsus rakendab paljudes juhtumites ettekirjutuse täitmata jätmisel sunniraha. Kui sunniraha saaja seda ignoreerib, edastab linnavalitsus sunniraha menetluse kohtutäiturile. Kohtla-Järve linn tegeleb peremehetuks tunnistamise menetlustega, kuid protsess on väga keeruline ja kestab mitu aastat.

Kiviõli linnavalitsuse vastus: vajadus pädevate menetlusi läbi viivate ametnike järele on väga suur. Meie ametnike hulk on piiratud ja teiselt poolt on ka nende teadmised ning eriti kogemused ebapiisavad. Menetluse korrektseks läbiviimiseks on tänapäeval vajalikud lausa juriidilised teadmised ja oskused. Ametnikud on käinud vastavatel koolitustel, kuid teadmiste rakendamisel praktikas on kogemus vähene. Näeme lähitulevikus olukorrast väljapääsu asjaolus, et Kiviõli linn on teinud piirkonna omavalitsustele (Aseri, Sonda ja Lüganeuse vald) ettepaneku alustada ühinemiseks konsultatsioone ning arvestades planeeritud ajagraafikuga, saaksime ühinemise realiseerida lähima 2 aasta jooksul. Ühinemiskõneluste käigus peaks paika saama pädev ja piisav struktuur ning kindlasti peame silmas, et struktuuris oleks vajalik ressurss tagamaks menetluste korrektse läbiviimise.

Sunniraha või asendustäitmise rakendamine nõuab samuti äärmiselt pädevat ja juriidiliselt kompetentset menetlejat omavalitsuses. Selles

temaatikas vajame kindlasti veel täiendavaid teadmisi ning kogemusi. Arvestame sellega ühineva omavalitsuse struktuuri loomisel, ametijuhendite koostamisel ning vajalike koolituste planeerimisel. Kavandada eelarvesse rahalisi vahendeid asendustäitmise rakendamise kuludeks ei võimalda senine äärmiselt piiratud eelarve.

Läbi viidud kaardistamise käigus on juba selgunud, et päris ilma teadaoleva omanikuta kasutusest väljas ehitisi Kiviõli linnas ei ole.

Mustvee linnavalitsuse vastus: osutame, et vaja oleks täiendada kasutusest väljas olevate, ohtlike ning heakorda riivavate ehitiste suhtes meetmete tarvituselevõttu käsitlevat õigusala regulatsiooni. Praegu kehtivad normid ettekirjutuste tegemiseks, sunniraha määramiseks ning viimase meetmena sundvõõrandamise menetluse algatamiseks on paindumatud, bürookraatlikud ning asjaosalistelt suurt haldusvõimekust ja ajakulu nõudvad (mida kinnitab muuhulgas ka fakt, et vastavasisulisi menetlusi on kohalike omavalitsuste lõikes algatatud vähe ning veelgi vähem neist on jõudnud soovitava eesmärgini).

Pärnu linnavalitsuse vastus: vääртеomenetluste läbiviimiseks puudub meil tööjõud. Teiepoolne soovitus ja ettepanek kaaluda koostöös teiste omavalitsustega palgata täiendavalt ametnikke menetluste läbiviimiseks on igati hea mõte. Kahjuks ei piisa meil täna selleks vahendeid ega ka oskusteavet ehitistega seotud vääртеomenetluste läbiviimiseks. Üheselt ei ole selge ka uue ehitusseadustiku mõistes kohalike omavalitsuste ja Tehnilise Järelevalve Ameti pädevuse ulatus ehitiste ohutuse kontrollimisel, kuidas ja kes tuvastab ehitised, mille üle peab tegema järelevalvet Tehnilise Järelevalve Amet.

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna 2015. ja 2016. eelarvetes oli ja on planeeritud vahendid ohtlike ehitiste ekspertiiside korraldamiseks mõlemal aastal ca 3000 eurot. Vajaduse korral saame seda kasutada asendustäitmise korraldamiseks.

Narva-Jõesuu linnavalitsuse vastus: antud olukorras on tähtsaim see, et riik tagaks kohalikele omavalitsustele rahalised vahendid asendustäitmise toimingute läbiviimiseks. Kui jutt on näiteks põlenud maja jäänuste koristamisest (näiteks Mäe 21, Narva-Jõesuu), siis omavalitsus eraldas eelarvest 1200 euro põlenud maja territooriumi koristamiseks ning prügi utiliseerimiseks. Nüüd saadetakse see nõue summas 1200 eurot kohtutäiturile sundsissenõudmiseks. Kuid kui me räägime ohtliku hoone lammutamisest aadressil Aia 48, siis need on kulud, mida linn endale lubada ei saa. Antud juhul on vajalik riigipoolne abi, kuna hoone omanikul puuduvad vahendid või vara nende kulude hüvitamiseks.

Valga linnavalitsuse vastus: omavalitsusele on probleemiks eelkõige menetlustoimingute aeglus. Näiteks, Valga linnas asendustäitmise korras 2015. aasta kevadel lammutatud hoone täitmisavaldus on kohtutäituri juures menetluses siiani. 2014. aasta kevadel esitatud täiteavaldus 2013. a detsembris tehtud ettekirjutuse alusel sunniraha kättesaamiseks on kohtutäituri juures menetluses seniajani. Auditiski käsitletud sundvõõrandamine hoone Tartu tn 2 osas on veninud juba üle kolme aasta. Taolise aegluse puhul on omavalitsusel kõige efektiivsema sunnivahendi ehk asendustäitmise rakendamine väga kulukas. Need rahad tuleb taotleda reservfondist, sest enamasti ei ole ohtu võimalik eelarvesse planeerida. Ehitiste kasutusloa järgse järelevalve puhul tuleb silmas

pidada veel ühte asjaolu. Kinnisvara hind väljaspool suuri tõmbekeskusi on väga madal. Kui sellel kinnisasjal paikneb ehitis, mis on ohtlikus seisukorras, võib väärtus olla lausa negatiivne. Asendustäitmine sellisel juhul tuleb kinni maksta kohalikul omavalitsusel, sest taoliste kinnistute omanikud on pahatihti üldse maksejõuetud. Sunniraha puhul saab menetlustoimingud küll läbi viia, aga kohtutäitur on samuti sunnitud lõpptulemusena tõdema, et nõude täitmine ei ole võimalik. Kokkuvõtteks võiks öelda, et on omavalitsuse võimalused ohtlike hoonetega efektiivseks tegelemiseks üsnagi piiratud.

55. Riigikontrolli soovitus majandus- ja taristuministrile: koostöös teiste ministeeriumidega (Rahandusministeerium, Keskkonnaministeerium) analüüsida täiendavate riiklike toetusmeetmete vajadust kasutusest väljalangenud ehitiste lammutamiseks.

Majandus- ja taristuministri vastus: kohalikele omavalitsustele suunatud elamute lammutustoetusmeetme aluseks on majandus- ja taristuministri 03.02.2015. a käskkirjaga nr 15-0040 kinnitatud „Kasutusest välja langenud munitsipaalomandisse kuuluva või hoonestusõigusega koormatud kinnisasjal asuva elamu lammutamise toetamise meetme toetuse andmise tingimused“. Meetme eesmärgiks on aidata kohalikel omavalitsustel lammutada kasutusest välja langenud elamuid, mis on muutunud ebaesteetiliseks, varisemis- või tuleohtlikuks ning mille renoveerimine on ebaotstarbekas ja mida ei ole õnnestunud võõrandada ega vabastada maa-ala taas loodusele, põllumajandusele või võimaldada kujundada see avalikuks ruumiks. Riik katab lammutamise kuludest kuni 70%. Maksimaalne võimalik toetussumma taotleja kohta on 60 000 eurot. Kokku on meetmele riigieelarvest eraldatud 700 000 eurot. Meede avanes 20.02.2015. a. Seisuga 05.01.2016. a on esitatud 33 taotlust (32 toetuse eraldamise otsust) summas 424 767 eurot (eraldatud 387 383 eurot). 2013. a läbi viidud uuringu andmetel on Eestis lammutamist vajavaid elamuid üle 250. Probleemseimad maakonnad on Valgamaa, Ida-Virumaa ja Lääne-Virumaa. Juhul, kui selgub, et olemasolevatest vahenditest ei piisa nõudluse rahuldamiseks või on valim põhjendamatult piiratud, oleme valmis kaaluma täiendavate toetusmeetmete ja/või -vahendite vajaduse küsimust.

Teadmiseks, et

Tapa Vallavalitsus on teinud juba mitu aastat tagasi ettepaneku lammutada varisemistunnustega, kasutusest ja võrdlemisi tiheda liiklusega kesklinnas paiknev endine koolimaja, kuid linnavolikogu seisis sellele vastu ja tahtis hoone säilitada. Seetõttu on hoone seisnud aastaid kasutusest ning valla eelarves raha selle renoveerimiseks või lammutamiseks ei ole ette nähtud.

Tallinna linnas süüdati ja käidi 2014. aastal kustutamas Õismäe tee 130 ning Akadeemia tee 30 asuvaid koolimaju enam kui 30 korral.

Kohalike omavalitsuste enda ehitised lagunevad tegevusetuse tõttu

56. Auditis vaadeldud 79 ehitisest 20 omanikud olid omavalitsused ise (vt tabel 1). Peamiselt olid nendel asuvad ehitised jäänud kasutusest rahvastiku vähenemise ja funktsioonide koondamise tõttu.

57. Omavalitsused ei ole valdavalt plaaninud tegevusi enda omandis olevate kasutusest väljalangenud hoonete korrastamiseks või lammutamiseks. Kuna paljudele hoonetele ei nähta tulevikus otstarvet, ei soovita nende kordategemiseks ka raha kulutada. Need ehitised soovitakse lammutada või loodetakse, et keegi tahab need ära osta. Juhtudel, kus valla või linna esindajad pidasid intervjuu käigus Riigikontrolliga kõige mõistlikumaks lahenduseks hooned lammutada, ei olnud selliseid tegevusi arengukavas plaanitud ega ka raha selleks ette nähtud.

58. Näiteks Kohtla-Järve linnavalitsus teadvustas küll t lagunenud kuuride ja garaažide puhul, mida pidevalt põlema süüdatakse, kuid tunnistas, et linnaeelarves nende lammutamiseks raha planeeritud ei ole.

Kuna ohutuse seisukohalt tuleks need hooned võimalikult kiiresti likvideerida, siis üritatakse seda jooksvalt teha linnavara hoolduseks ette nähtud rahast. Mustvee linnavalitsus aga tegi alles Riigikontrolli auditi ajal ühe linnale kuuluva ehitise puhul linnavolikogule ettepaneku otsustada, millisel viisil seda edasi kasutada ja kas ehitis tuleks ohtlikuks muutumise välistamiseks lammutada või konserveerida.

59. Olles ise ehitise omanik, tuleb omavalitsusel täita omanikule ettenähtud kohustusi. Seega peab ta kasutusest väljalangenud ehitise omanikuna takistama sellele ligipääsu ja paigaldama ohu tekkimisel hoiatussildid – asuma esmast ohtu likvideerima. Auditeeritud 15 omavalitsust on oma kasutusest väljalangenud ehitistega tegelenud järgmiselt:

- kaks ehitist on korrastatud ja kasutusel (Pärnu linnas ja Toila vallas);
- kuuel ehitisel on suletud aknad ja uksed või on need ümbritsetud hoiatuslindiga (Rakvere linnas, Mustvee linnas, Narva-Jõesuu linnas, Paldiski linnas, Põltsamaa linnas, Räpina vallas);
- viis ehitist on lammutatud või olid auditi ajal lammutamisel (Mõisaküla linnas ja Valga linnas kahel juhul ja Tapa vallas ühel juhul);
- seitse ehitist on endiselt piiramata ligipääsuga ja kujutavad ohtu (Tapa vallas kahel juhul, Tallinna, Kiviõli, Kohtla-Järve, Pärnu ja Rakvere linnas kõikidel ühel juhul).

60. Kiviõli linna omandis olev ridamaja oli osaliselt põlenud ja kokku varisenud. Linnavalitsus oli küll teadlik hoone ohtlikkusest ja selle omavoliliselt elamiseks hõivanud inimestest, kuid sellegipoolest ei olnud omavalitsuse spetsialistid lasknud sulgeda hoone avasid, et takistada hoonesse sisenemist. Tallinna linnavalitsusele oli aga üllatuseks, et Kadrioru pargis asuva laste mänguväljaku läheduses on linnale kuuluval kinnistul kõrvalhoone ja maa-alune kelder, mis on varisenud ja ohtlikud ja kuhu oli võimalik takistamatult siseneda.



L. Koidula 23, Tallinn. Linnale kuuluv tulevase lasteaia kõrval asuv hoone Kadrioru pargis.

Foto: Riigikontroll, 2015

61. Auditeeritud põhjendasid tegevusetust ja tühjalt seisvate ehitiste jätkuvat olemasolu valdavalt rahapuudusega – mõnikord peeti isegi nende ümber hoiatuslintide paigaldamiseks raha leidmist keeruliseks.

62. Riigikontrolli hinnangul ei käitu kohalikud omavalitsused oma vara suhtes heaperemehelikult: ei hoiata avalikkust, kui nende territooriumil on ehitis, mida ei kasutata ja mis on ohtlik, või ei takista seesugusele ehitisele ligipääsu. Riigikontroll leiab, et arvestades sellistest hoonetest tuleneda võivate õnnetuste tõsidust, tuleks omavalitsustel toimida omanikuna senisest palju vastutustundlikumalt.

63. Riigikontrolli soovitused auditeeritud kohalikele omavalitsustele:

- likvideerida enda omandis olevate kasutusest väljalangenud ehitiste puhul esmane oht, eelkõige takistada neisse sissepääs;
- näha linna või valla arengukavas ette, mida ja millal tehakse enda omandis olevate kasutusest väljalangenud ehitistega ning planeerida vajaduse korral nendeks tegevusteks raha.

Narva linnavalitsuse vastus: kõik Narva linna omandis olevad kasutusest ehitised olid eelnevate aastate jooksul lammutatud või korrastatud.

Tapa linnavalitsuse vastus: ligipääsu takistamisega ja ohu likvideerimisega tegeletakse pidevalt.

Väljavõte Tapa valla arengukavast 2015–2025: 6.4.2. Keskkonnakaitse valdkonna eesmärgid ja tegevused ehk lagunenud ja kasutusest väljalangenud hoonete ja rajatiste lammutamine, maastikupildi korrastamine.

Kohtla-Järve linnavalitsuse vastus: raha leidmisel likvideerime enda omandis olevate kasutusest ehitiste puhul esmase ohu sulgedes ehitistesse sissepääsud.

Kohtla-Järve Linnavolikogu kinnitas 30. septembril 2015. a määrusega nr 76 Kohtla-Järve linna arengukava aastateks 2016–2034. Arengukavas on välja toodud kasutusest väljunud hoonete lammutamine ja äravedu aastatel 2019–2025.

Kiviõli linnavalitsuse vastus: Kiviõli linna omandis olevate ehitiste puhul oleme juba 2015. aasta sügisel rakendanud meetmeid – sulgenud uksi ja aknaid. Sama oleme teinud ka omanikega ehitiste suhtes või sellistel juhtumitel, kui kaasomanikke on palju (korterimajad). Kõikide kaasomanike teavitamine oleks aja- ja ressursimahukas ning kindlasti ei viiks soovitud kiire tulemuseni. Oleme panustanud väiksemamahulisi eelarvelisi ressursse sellistele ennetavatele tegevustele.

Kehtivas Kiviõli linna arengukavas ei ole konkreetselt kasutusest väljas olevate objektide kaupa ära viidatud, millised tegevused ning millal vajavad tegemist. Kuid arengukava vajab uuesti ülevaatamist ja vajadusel täiendamist hiljemalt 2016. aasta septembris ning arvestame kindlasti antud soovitusel. Hea meel on aga tõdeda, et Kiviõli Linnavolikogu kinnitas 17.12.2015. aastal 2016. aasta eelarve ning selles dokumendis on muuhulgas planeeritud tegevusalal elamumajanduse arendamine

(art 06100) kuni 55 000 eurot kasutusest väljas ja linnapilti risustavate ehitiste lammutustööde ettevalmistamiseks, hangete läbiviimiseks ja lammutamiseks ning heakorrastamiseks.

Toila vallavalitsuse vastus: mis puudutab valla omanduses olevasse elamusse Toila, Pikk tn 31, siis antud hoone vastavalt volikogu otsusele pannakse müüki enampakkumise korras eeloleval kuul.

Mustvee linnavalitsuse vastus: kinnitame, et linna omandis olevate ehitiste osas saime olukorra parandamiseks vajalike sammude astumiseks Teie aruandest täiendava positiivse impulsi.

Tallinna linnavalitsuse vastus: edastame L. Koidula tn 23 linnavara valitsejale vastava märgukirja.

Arengukavad koostatakse pikemaks ajaperioodiks. Samal ajal ehitise senise kasutuse lõppemine ja uuesti kasutusse võtmine/lammutamine toimub reeglina suhteliselt lühikese aja jooksul, mistõttu ei pruugi arengukava olla toodud tegevuste kajastamiseks kõige õigem dokument.

Tallinna linnas on asutuste koostöö puudulik, mistõttu võib ehitistest tulenev oht jääda tähelepanuta

64. Suurimas auditeeritud omavalitsuses, Tallinna linnas, teevad ehituse ja heakorra üle järelevalvet linnaosavalitsused ning linnavalitsuse ametid, eelkõige Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Munitsipaalpolitsei Amet. Valdkonna korraldamise eest vastutava abilinnapea kinnitusel korraldavad seiret ja suhtlevad omanikega eeskätt linnaosavalitsused, kuna just neil on ehitiste seisukorrast kõige parem ülevaade. Juhul kui on vaja läbi viia menetlus, peaks linnaosavalitsus delegeerima selle Linnaplaneerimise Ametile. Kuna aga tööjaotus ei ole üheselt piiritletud, võib kasutusest väljalangenud ja ohtu kujutavate ehitiste kohta info kogumine ning arvestuse pidamine hajuda eri asutuste vahel.

65. Riigikontroll intervjueris nii Lasnamäe linnaosa valitsuse kui ka Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ametnikke, ning ilmnes, et ka linnaosavalitsus teeb kasutusest väljalangenud ehitiste heakorra tagamiseks ettekirjutusi. Juhul kui omanik ettekirjutuse täidab, siis nende ettekirjutuste kohta infot Tallinna Linnaplaneerimise Ametile ei edastata. Ühtset registrit või infosüsteemi, kust mõlemad asutused saaksid näha üksteise menetluste seisu, Tallinna linnas kasutusel ei ole.

66. Näiteks kahe korrusmaja vahele jäänud poolelioleva ja laguneva ehitise ohtlikkusest teavitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet 2003. aastal omanikku ning seejärel suunas ilma asjakohast ettekirjutust tegemata menetluse Lasnamäe linnaosa valitsusele. Amet keeldus menetluse alustamisest, tuues põhjenduseks, et pooleliolevate ehitiste likvideerimist ja kordategemist nõudvate ettekirjutuste tegemine ja nende mittetäitmise korral sunnivahendi rakendamine on suuremate ehitiste korral neile kulukas. Hoolimata juba 2007. aastal kõrval asuva korteriühistu pöördumisest – likvideerida esmane oht – ei ole ka linnaosavalitsus seni selleks omaniku suhtes midagi ette võtnud. Omanikku trahvis Tallinna Munitsipaalpolitsei Amet alles pärast Riigikontrolli intervjuud linnaosavalitsusega.

67. Sõltumatult linnaosavalitsuste ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti menetlustest valvab Tallinna heakorraeeskirja järgimise üle Tallinna Munitsipaalpolitsei Amet, kelle pädevuses on vääртеomenetlusi teha. Auditis vaadeldud ehitiste puhul oli amet alustanud kokku 3 vääртеomenetlust ning trahvinud 2 kinnistu omanikku.

68. Riigikontroll leiab, et infovahetus järelevalvet tegevate Tallinna linna asutuste vahel on puudulik. Näiteks ei ole linnaosavalitsused ega Tallinna Linnaplaneerimise Amet teadlikud Munitsipaalpolitsei Ameti tehtud vääртеomenetlustest. 2015. aasta kevadel toimus küll koostöös linnaosavalitsustega kasutusest väljalangenud ehitiste kaardistamine, kuid selle alusel koostatud nimekirjas olnud 70 ehitise seas puudusid mitmed Riigikontrolli vaadeldud ehitised.

69. Riigikontrolli soovitusel Tallinna linnavalitsusele:

- luua 2016. aasta jooksul teavitussüsteem, mille abil saaksid nii linnaosade kui ka asutuste ametnikud olla kursis menetluste hetkeseisuga;
- täpsustada kasutusest väljalangenud ehitiste üle järelevalve korraldust, et oleks selge asutuste vastutusvaldkond ehitistest tuleneva ohu ennetamisel ja tõrjumisel.

Tallinna linnavalitsuse vastus: ehitusseadustiku (EhS) § 58 lg 1 kohaselt on ehtisregistri eesmärk hoida, anda ja avalikustada teavet kavandataivate, ehitataivate ja olemasolevate ehitiste ning nendega seotud menetluste kohta. EhS § 58 lg 1 seletuskirja kohaselt: „Ehtisregistri eesmärki on eelnõus täiendatud viisil, et ehtisregistrist peab saama informatsiooni ka ehitiste kohta käivate menetluste kohta, kuna käesoleva eelnõu eesmärk on, et menetlused toimuksid elektrooniliselt.“ EhS § 60 lg 1 punktist 11 tulenevalt on ehtisregistri üldandmeteks muu hulgas ka riikliku järelevalve andmed. Seega on õigusaktidest tulenevalt ehtisregister süsteemiks, mille abil peaks olema võimalik olla kursis menetluste hetkeseisuga.

Täpsustame riikliku järelevalve korraldust.

Riiklikku järelevalvet tegevate asutuste koostöö on puudulik

Ametkonnad ei vaheta ohtlike ehitiste ja nende suhtes läbiviidud menetluste kohta piisavalt infot

70. Ehitise nõuetele vastavuse üle teevad peale kohalike omavalitsuste riiklikku järelevalvet veel Päästeamet, Tehnilise Järelevalve Amet ja Muinsuskaitseamet. Need asutused peavad tegema koostööd ja vahetama üksteise menetluste jaoks olulist teavet.

71. Riigikontroll tuvastas intervjuude käigus, et asutuste koostöö on puudulik, järelevalveks vajalikku infot süstemaatiliselt ei vahetata, osaliselt dubleeritakse järelevalvetoiminguid ning äärmuslikul juhul võib ühe järelevalveasutuse tegevus, näiteks muinsuskaitse nõuete kehtestamisega, takistada kas ohtliku ehitise korrastamist või lammutamist.

Päästeamet ja Häirekeskus

Kas teadsite, et

Häirekeskus on Siseministeeriumi valitsemisalas olev asutus, mille päästeala infotelefonil 1524 saab alates 2012. aastast anda teada ohtlikust ehitisest. Saabunud info edastatakse operatiivselt sellele omavalitsusele, kelle territooriumil ohtlik ehitis asub.

Näiteks 2013. aastal teavitas Häirekeskus omavalitsusi ohtlikest ehitistest 273 korral.

72. Päästeamet tegeleb järelevalve raames kasutusest väljalangenud ehitiste seirega ning kaardistab neid üle Eesti. Paraku ei olnud 9 auditeeritud omavalitsust (Kiviõli linn, Kohtla-Järve linn, Narva linn, Narva-Jõesuu linn, Paldiski linn, Põltsamaa linn, Rakvere linn, Tapa vald, Toila vald) kursis, millised ehitised nende territooriumil on Päästeamet ohtlikuks hinnanud. Omavalitsused said Häirekeskuse kaudu teada oma territooriumil paiknevatest lahtistest kaevudest, kuid toimunud tulekahjude kohta neile teadet ei laekunud. Samuti ei edasta Häirekeskus ega Päästeamet tulekahjude kohta teateid Muinsuskaitseametile. Kuna tulekahju käigus võivad ehitised muutuda varisemisohhtlikuks, on sellistest juhtumitest teavitamine vajalik, et asutused saaksid planeerida oma järelevalvetoiminguid.



Põleng kasutusest väljalangenud hoones Joala 17, Narva linn.

Omavalitsuse spetsialistid said põlengu kohta infot kohalikust uudisteportaalist.

Foto: Ida Päästkeskus, 2015

73. Näiteks Mõisaküla linnapea sai alles 2015. aastal Lõuna-Eesti päästejuhtide kokkusaamisel teada, et Mõisaküla linnas on aastate jooksul kaardistatud 48 ohtlikku ehitist. Linnapea jaoks uus info ajendas linnavalitsust kohalike ehitiste olukorda üle vaatama ning ehitiste omanikele märgukirju saatma.

Teadmiseks, et

2015. aasta veebruaris saatis Päästeamet Virumaa omavalitsustele teate, et on võimalik taotleda toetust omavalitsuste omandis olevate kasutusest väljalangenud ehitise lammutamiseks, ja tegi ettepaneku vahetada infot ehitistes toimunud õnnetuste ja korraldatud menetluste kohta.

74. Teiselt poolt on Päästeamet ise tundnud huvi kasutusest väljalangenud ehitiste kaardistamise vastu, kuna omavalitsuste selline nimekiri pakub paremat võimalust ennetada ohtu. Näiteks pärast seda, kui kohalikus ajalehes ilmus Kohtla-Järve abilinnapeaga intervjuu, kus mainiti linnas asuvate ohtlike ehitiste arvu, soovis ka Päästeamet saada omavalitsuselt ülevaadet sellistest ehitistest. Samuti soovis Päästeamet 2013. aastal saada auditeeritud omavalitsustest kasutusel mitteolevate hoonete aadresse Narvas ja Rakveres. Hea näitena omavalitsuse koostööst korrakaitseorganitega saab samuti esile tuua Kohtla-Järve, kus politsei palus linnavalitsuselt kasutusest väljalangenud ja takistamata sissepääsuga ehitise korruste plaane, et leida sealt kadunud alaealist. Teiselt poolt saavad Kohtla-Järve linnas linnavalitsuse ametnikud teada hoonetes vandaalitsemisest vaid kohalikelt elanikelt ning politsei neid juhtumitest üldjuhul ei teavita.

Tehnilise Järelevalve Amet

75. Kui ehitise seisukord kasutamise käigus ehk kasutusea jooksul muutub selliseks, et ta kujutab kasutajatele ohtu näiteks varingu tõttu ning üksnes korrashoiutöödega ei ole võimalik ohu kõrvaldamist tagada, on riikliku järelevalve tegemise pädevus Tehnilise Järelevalve Ametil.

76. Kuni 30.6.2015 kehtinud ehitusseaduses oli ehitise korrashoiu ja kasutamise kontrollimine samaaegselt nii omavalitsuse kui ka Tehnilise Järelevalve Ameti ülesanne. 1.7.2015 kehtima hakanud ehitusseadustikus sooviti nende pädevust selgemalt piiritleda ning dubleerimine lõpetada,

Teadmiseks, et

Tartu linnavalitsus on edastanud Tehnilise Järelevalve Ametile menetlemiseks andmed enda territooriumil asuvate avatud akendega, kasutusest väljalangenud hoonete kohta. Tehnilise Järelevalve Amet on keeldunud selliste hoonete kontrollimisest põhjusel, et tegemist on hoonete korrashoiu tagamise, aga mitte nende ohtlikkuse hindamisega. Tehnilise Järelevalve Amet alustab menetlust juhul, kui on ohu kahtlus järgmiste kriteeriumite alusel:

- kogu ehitise või selle osa on kokku varisenud;
- deformatsioonid on vastuvõetamatult suured;
- kandekonstruktsiooni suure deformatsiooni tagajärjel on tekkinud kahju ehitise teistele osadele või sisseseadele või paigaldatud seadmetele.

kuna seadustiku seletuskirja järgi „kohalikel omavalitsustel ei ole piisavalt vahendeid, et viia läbi ehitise nõuetele vastavuse kontrolli.“

77. Hiljem ehitusseadustiku menetluse käigus Riigikogus seati eelnevast hoolimata sisse kahe asutuse segapädevus, mistõttu on nii omavalitsus kui ka Tehnilise Järelevalve Amet mõlemad endiselt vastutavad ehitise nõuetele vastavuse kontrolli eest:

- kohaliku omavalitsuse järelevalve hõlmab ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse kontrollimist, *sealhulgas* ehitise kasutamiseelse ohutuse kontrollimist;
- Tehnilise Järelevalve Ameti järelevalve hõlmab ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse kontrollimist *eelkõige* ehitise kasutusjärgse ohutuse kontrollimiseks.

78. Selline seaduse sõnastus on tekitanud omavalitsustes ja Tehnilise Järelevalve Ametis eriarvamusi pädevuse ulatuse asjus. Mitmed omavalitsused on suunanud Tehnilise Järelevalve Ametile ohu hindamiseks ja menetluseks kõik juba kasutuses olevate ehitistega seonduvad probleemid, millest mitme puhul on asutus jätnud menetluse algatamata.

79. Kuna ohutusnõudeid peavad segapädevuse tingimustes ka edaspidi hindama nii omavalitsused kui ka Tehnilise Järelevalve Amet, siis tuleks Riigikontrolli hinnangul mõlemal osapoolel tõhustada koostööd. Haldusmenetluse seaduse alusel peab menetluse alustama isik, kes on asjaoludest teada saanud – kohalikul tasandil on selleks üldjuhul kohalik omavalitsus. Samas peaks omavalitsus edastama menetlemiseks infot Tehnilise Järelevalve Ametile, kui on selgelt tuvastav, et ehitise ei vasta nõuetele ja sellega kaasneda võivat ohtu ei ole võimalik kõrvaldada üksnes ligipääsu takistamisega.

80. Auditi käigus vaadeldud ehitiste hulgas leidis ka Kiviõli linnale kuuluv hoone, mis oli kasutuses, kuid mis vaatluse järgi oli vähemalt osaliselt varisenud.



Küttejõu 19, Kiviõli.

Osaliselt kasutuses oleva baraki üks osa on sisse varisenud.

Foto: Riigikontroll, 2015

81. Juhul kui kohaliku omavalitsuse poole pöördutakse, et saada luba korraldada kasutusest väljalangenud ehitises avalik üritus, peaks omavalitsus arvestama muu hulgas sellise hoone konstruktsioonist kaasnevaid ohte suurele hulgale inimestele. Näiteks paar aastat tagasi Tapa raudteejaamas toimunud ürituse puhul vaatas hoone seisukorra

Ehitise audit – eripädevusega isiku poolt koostatud hinnang, mis tõendab ehitise nõuetele vastavust ning ettenähtud otstarbel ja viisil kasutamise ohutust.

Allikas: ehitusseadustik, § 18

Muinsuskaitseamet

Ehitisregister ehitiste andmete infokanalina

eelnevalt üle omavalitsuse ehitusspetsialist. Ehkki alates 1. juulist 2015 kehtima hakanud ehitusseadustiku järgi peaks kasutusse lubatud ehitise ohtu hindama Tehnilise Järelevalve Amet, selgus intervjuu käigus, et omavalitsuse loa menetluse kõrval täiendavaid meetmeid ei ole plaanis kasutusele võtta. Riigikontroll leiab, et kui suurtele rahvahulkadele suunatud üritust soovitakse korraldada kasutusest väljalangenud hoones, siis peaks selle seisukorda hindama sama asutus, kellele hindamine on usaldatud riiklikul tasemel, või tuleks omavalitsusel nõuda sellise ehitise omanikult ohutuse tõendamiseks **ehitise auditit**.

82. Järelevalvet ehitismälestise omaniku kohustuste täitmise üle teeb üldjuhul Muinsuskaitseamet. Muinsuskaitseamet ei teavita üldjuhul enda menetlustest kohalikke omavalitsusi ning seetõttu võivad kahe haldusorgani järelevalvemenetlused toimuda paralleelselt, põhjustades asjatut halduskoormust. Teiselt poolt võivad omavalitsused jätta menetluse sootuks tegemata, eeldades ekslikult, et mälestiste üle peab järelevalvet tegema Muinsuskaitseamet. Ka Muinsuskaitseamet ootab omavalitsustelt ehitismälestiste säilitamisel ja ohu likvideerimisel paremat koostööd.

83. Riigikontrolli arvates peaks asutustel olema teave kõikide riiklikku järelevalvet tegevate isikute menetluste kohta, et vältida samade ehitiste järelevalve dubleerimist. Ühtse ja tõhusama lähenemise huvides peaksid riiklikud järelevalveorganid Riigikontrolli hinnangul tõhustama koostööd ning muutma konkreetsete ehitiste kohta infovahetuse süsteemseks.

84. Eestis peaks ehitistest ja nendega seotud menetlustest, sealhulgas ka ettekirjutustest, ülevaate saamiseks olema keskne infokanal juba olemasolev ehtisregister – selle abil peaks saama koostada ka pädevat statistilist ülevaadet näiteks kõikidest Eesti ehitistest ja nende suhtes seni läbi viidud menetlustest.

85. Tegelikult ei täida ehtisregister soovitud keskse infokanali rolli, kuna asjaomased asutused esitavad sinna teavet lünklikult või ei tee seda üldse. Omavalitsuse poolt esitatavate andmetega seonduvaid puudusi on käsitletud juba aruande punktides 25–30. Riigiasutustest aga puudub näiteks Muinsuskaitseameti poolt ehitistele esitatud nõuete kohta registris info täielikult, samuti ei leia sealt infot Päästeameti tehtud ettekirjutuste kohta.

86. Ehtisregistri arendamise eest vastutab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, kelle kinnitusel on registri arendamine käimas⁵ ning toimub seni registrisse kandmata ehitiste kaardistamine koostöös Maa-ametiga. Alates 2016. aasta aprillist ei saa omavalitsused ettekirjutuse täitmist nõuda, kui selle andmeid ei ole ehtisregistrisse kantud.

87. Riiklikul tasandil ei ole ehtisregistri andmete puudulikkuse tõttu võimalik analüüsida, milline on eri asutuste järelevalvemenetluse võimekus ja kuhu suunata selle suurendamiseks täiendavalt ressursse. Ka

⁵ Riigikontroll on varemgi auditites viidanud ehtisregistri puudustele, näiteks on teemat käsitlenud 2013. aastal auditis „Andmete esitamine riigi andmekogudele valdades ja linnades“ ning 2014. aastal auditis „Kohalike omavalitsuste tegevus avalike hoonete ohutuse tagamisel“. Aruanded on kättesaadavad: www.riigikontroll.ee (alajaotus: publikatsioonid > auditiaruanded > kohalikud omavalitsused).

Tehnilise Järelevalve Amet tõi intervjuu käigus probleemsena välja asjaolu, et kasutusest väljas ehitisi ei ole ehtisregistri kaudu võimalik otsida. Nii auditeeritud omavalitsused kui ka Tehnilise Järelevalve Amet nõustasid, et ehtisregistri kasutamine on keeruline ning sellest on tingitud ka sinna andmete kandmisest loobumine.

88. Riigikontrolli hinnangul tingib ehtisregistris olev ebapiisav info segadust näiteks järelevalveorganite koostöös ja kinnisvara võõrandamisel. Tehnilise Järelevalve Ameti hinnangul välistaks ettekirjutuste kajastamine registris teiste järelevalveorganite samasisuliste ettekirjutuste tegemise.

89. Riigikontrolli soovitus majandus- ja taristuministrile: koostada kohalikele omavalitsustele märgukiri ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve pädevuse täpsema piiritlemise kohta. Selgitada märgukirjas Tehnilise Järelevalve Ameti ja omavalitsuse pädevust ning kirjeldada toiminguid, kuidas ja kes tuvastab ehitised, mille üle peab tegema järelevalvet Tehnilise Järelevalve Amet.

Majandus- ja taristumistri vastus: EhS § 130 lg 2 kohaselt teostab kohaliku omavalitsuse üksus riiklikku järelevalvet ja kontrollib ehitise või ehitamise nõuetele vastavust, sealhulgas ehitise kasutamiseelset ohutust. EhS § 130 lg 3 kohaselt teostab Tehnilise Järelevalve Amet (TJA) riiklikku järelevalvet ja kontrollib ehitise või ehitamise nõuetele vastavust, eelkõige ehitise kasutusjärgset ohutust. EhS seletuskiri annab põhjalikud selgitused kohaliku omavalitsuse ja TJA järelevalvepädevuse eristamise kaalutluste kohta, seega EhS seletuskirjale analoogilise märgukirja koostamine ei annaks lisandväärtust. Korrakaitseaduse (KorS) kohaselt on korrakaitse üksteise suhtes ajaliselt järgnevasse asetatud, ohu tõrjumisele suunatud tegevuste kompleks. Korrakaitse kõige varasemaks staadiumiks on ohu ennetamine. Sellisel juhul ei ole oht avalikule korrale iseenesest veel tekkinud, kuid sellise ohu tekkimine on võimalik (hoone kokkuvarisemise ohtu ennetatakse juba selle asjatundliku ehitamisega õigetest materjalidest, samuti regulaarse hooldamisega). KorS näeb haldusorganile riikliku järelevalve meetmete kohaldamiseks ette teatud vaba kaalutlusruumi. Selle ruumi piires on korrakaitseorgan pädev otsustama, kas ning milliste meetmetega ohutõrjet teha. Korrakaitseorgan peab endale teadvustama oma tegevuse eesmärgid ja valitud abinõud ja meetmed peavad tagama soovitatavate eesmärkide saavutamise. Kuna avalikku korda ähvardavad ohud on mitmekesised, korrakaitse toimub tihti kiiresti muutuv olukorras ja nõuab samas kiiret ning isikute õigustesse sekkuvat tegevust, on meetmete ja järelevalve läbiviimise paindlikkus äärmiselt oluline. Paindlikkus tähendab korrakaitseorgani kohustust muuta näiteks järelevalve meetet vastavuses ohu tõrjumist puudutava olukorra muutumisega ning valida iga ohu tõrjumiseks just sellele ohuliigile täielikult vastavad meetmed. KorS-ga korrakaitseorganitele antav kaalutlusõigus on näiteks riikliku järelevalve üldmeetmete teostamisel väga lai. Korrakaitseorgan peab otsustama, kas sekkuda (otsustusdiskretsioon) ja kui, siis milliste vahenditega sekkuda (valikudiskretsioon). Oleme seisukohal, et ohtlike ehitiste võimalikult varajaseks avastamiseks tuleb korrakaitse raames jooksvalt ja süstemaatiliselt kontrollida omavalitsuse territooriumil asuvate ehitiste seisukorda ja võtta meetmed tarvitusele juba ohu ennetamise faasis. Kindlasti on kohalikel omavalitsustel oluliselt suuremad võimalused

märgata lagunemistunnustega või ohtlikke ehitisi ja selle kohta vastavat menetlust alustada. Riigikontrolli aruande hinnangul ei kasuta kohalikud omavalitsused piisavalt neile seadusega antud võimalusi teha kasutusest väljas ja seetõttu sageli ka ohtlike ehitiste üle järelevalvet. Ka ei tulene auditist juhuseid, kus järelevalve oleks jäänud tegemata pädevusvaidluse tõttu. Eeltoodust tulenevalt oleme seisukohal, et ammendava loetelu andmine riikliku järelevalvega hõlmatud tegevustest ja toimingutest selle kohta, kes ja kuidas tuvastab ehitised, mille üle peab tegema järelevalvet TJA, ei ole kindlasti võimalik. Küll aga oleme tulevikus valmis TJA piisava ehitusjärelevalvealase praktika kujunemisel seda ka analüüsima ja tulemustest informeerima ka kohalikke omavalitsusi.

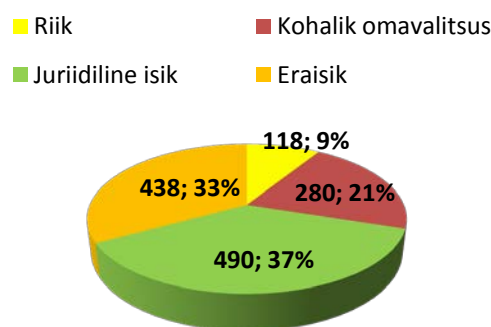
Riigikontrolli kommentaar majandus- ja taristuministri vastusele:

Riigikontrolli arvates ei saa Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium jääda järelevalvepädevuse kujunemisel kõrvaltvaatajaks. Arvestades seda, et omavalitsused on juba korduvalt pöördunud Tehnilise Järelevalve Ameti poole, on selline praktika välja kujunemas. Riigikontrolli arvates tuleks ministri vastuses käsitletud ehitusjärelevalve praktika analüüsi tulemusi omavalitsustele tutvustada 2016. aasta jooksul.

Muinsuskaitseamet ja kohalikud omavalitsused näevad ehitismälestistega seonduva ohu likvideerimise võimalusi erinevalt

90. Ehitise ohutus hõlmab alates 1. juulist 2015 ka kultuuriväärtuse kaitset. See tähendab, et omanik vastutab peale ehitise füüsilise ohutuse ka ehitismälestise kultuuriväärtuse säilimise eest. Iga omavalitsus peab kontrollima, kas mälestistega, nende kaitsevöönditega ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitistega seotud tööd ja asjaomased projektid on kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga. Ülevaade halvas ja õnnetus-ohtlikus ehk avariilises seisus ehitismälestistest on antud joonisel 3.

Joonis 3. Halvas ja ohtlikus seisus ehitismälestised Eestis



Muinsuskaitseameti andmetel on Eesti 5260 ehitismälestisest halvas ja ohtlikus seisukorras 1354 mälestist, nendest 120 (2,3 %) on hävinenud või varemetes, 468 (8,9%) ohtlikus seisukorras ning 873 (16,6 %) halvas seisukorras. Selliste objektide omanikud on kajastatud joonisel.

Allikas: Muinsuskaitseamet

91. Riigikontrolli auditeeritud hoonetest olid 4 ehitismälestised ning lisaks asusid 9 ehitist muinsuskaitsealal või kaitsevööndis. Nendest 2 ehitismälestise puhul oli Muinsuskaitseamet leidnud, et hooned on halvas seisukorras – Uue-Põltsamaa mõisa peahoone ja Narva-Jõesuus Pargi 6 asuv suvila. Pargi 6 asuval suvilal Riigikontrolli auditi käigus enam nähtavaid varisemistunnuseid ei olnud.

92. Auditi käigus selgus, et kohalike omavalitsuste ja Muinsuskaitseameti seisukohad ehitismälestistest tuleneva ohu likvideerimiseks on erinevad. Kui Muinsuskaitseameti arvates tuleb ehitismälestis säilitada seni, kuni on säilinud sellest mingigi kultuurilise väärtusega osa, siis näiteks Narva-Jõesuu linnavalitsus on olnud seisukohal, et kui kasutuseta ja ohtu kujutava ehitismälestise omanik sooviks seda lammutada, siis linn selleks takistusi ei teeks. Ehitismälestistele seatud tingimused on omavalitsuste spetsialistide hinnangul mälestiste omanikele piiravad ning ühtlasi on need nõuded tinginud eesmärgiga vastupidise efekti ehk ehitise lagunemise näiteks Pärnu ja Valga linnas.

93. Tõsisematel juhtudel võib ehitismälestiseks hinnatud hoone muinsuskaitseliste piirangute ja omaniku tegevusetuse koosmõjul muutuda nii varisemisohtlikuks, et selle lammutamine on ohu tagamiseks vältimatu. Selline olukord on tekkimas ka Riigikontrolli poolt Pärnus aadressil Põhja 1 vaadeldud osaliselt varisenud laohoone puhul. Nii 2011. aastal linnavalitsuse tellitud ekspertiisi kui ka 2014. aastal Muinsuskaitseameti tellitud ekspertiisi alusel on tegemist ohtliku ehitisega, mille ümber oleks juba aastaid pidanud inimeste liikumist piirama 2 meetri ulatuses. Siiski ei ole omanik täitnud talle esitatud nõudeid ega kavatse esmastki ohtu likvideerida.



Põhja 1, Pärnu

Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal paiknev laohoone on muutunud varisemis-ohtlikuks, kuid selle lammutamisega Muinsuskaitseamet nõus ei ole.

Foto: Riigikontroll, 2015

Muinsuskaitseala võib koosneda kinnismälestistest või kinnismälestistest ja teistest asjadest, mis koos maa-ala ja loodusobjektidega ning tänavavõrgu, hoonestuskvartalite ja kruntide (kinnistute) struktuuriga moodustavad kultuuriväärtusliku terviku.

Allikas: muinsuskaitseadus, § 4

94. Kui omavalitsuse territooriumil kehtestatakse **muinsuskaitseala**, siis seatakse muinsuskaitseliste piirangud kõikidele sellel alal paiknevatele ehitistele. Kuna sellisel juhul ei hinnata eraldi iga muinsuskaitsealasse jääva hoone tegelikku kultuuriväärtust, vaid peetakse vajalikuks kõikide nende hoonete säilitamist, siis võib juhtuda, et ka ilmselgelt ohtlik ja olulise kultuuriväärtuseta hoone jääb sel põhjusel lammutamata. Näiteks isegi halduslepinguga oma territooriumil muinsuskaitseliste järelevalvet tegema volitatud Pärnu linna jaoks ei ole reeglistik Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal asuvates 1960–1980ndatel ehitatud korrusmajades lubatud tegevustest üheselt mõistetav.

Muinsuskaitse Nõukogu –

Kultuuriministeeriumi juures tegutsev nõuandev kogu, kuhu kuuluvad ajaloo, arheoloogia, etnoloogia, arhitektuuri, restaureerimise ja muu ala asjatundjad ning kelle ülesandeks on teha muu hulgas ettepanekuid kultuuriväärtusega asja mälestiseks tunnistamise ja mälestiseks olemise lõpetamise kohta.

Allikas: muinsuskaitseadus, § 8

95. Mälestiseks olemise lõpetamise otsustab muinsuskaitseaduse kohaselt kultuuriminister **Muinsuskaitse Nõukogu** ettepanekul ja Muinsuskaitseameti eksperdihinnangu alusel. Viimase kujundab seejuures Muinsuskaitseameti peadirektori kinnitatud ehitismälestiste ekspertnõukogu. Et võtta oma otsuste tegemisel arvesse ehituslikke asjaolusid, peab Riigikontrolli arvates olema mõlemas nõukogus esindatud piisav ehitusalane kompetentsus.

96. Riigikontrolli soovitused kultuuriministrile:

- algatada Muinsuskaitse Nõukogu kaasabil avariiliste ehk ohtlike ehitismälestiste ja nende perspektiivi kohta laiapõhjalisem diskussioon. Analüüsida senisest enam, kas selliste ehitiste puhul on esmane nende kultuuriväärtuslik aspekt ja need ehitised vajavad igal juhul säilitamist või võiks teatud juhtudel, kus ehitised kujutavad endast pikema aja vältel ohtu ning osapooled ei näe ehitise taaskasutusele võtmise perspektiivi, võimaldada ka ohtlike ehitiste lammutamist
- määrata koostöös majandus- ja taristuministriga Muinsuskaitse Nõukogu koosseisu ehitusala asjatundja, kelle kaasamine avariilisi ehk ohtlike ehitisi puudutavate nõukogu otsuste tegemisel tagaks ehituslike aspektide parema arvestamise.

Kultuuriministri vastus: avariiliste ehitismälestistega tegelemine on olnud muinsuskaitse valdkonna pidev prioriteet ja ka avalikkuse diskussiooniobjekt, seda eriti alates Riigikontrolli 2007. aasta aruandest „Kultuurimälestiste kaitse“. Kultuurimälestisi kaitstakse lähtuvalt avalikust huvist. Avalik huvi hõlmab nii vaimseid kui ka materiaalseid aspekte. Avaliku huvi sihiks on teatud avalik, s.o üldine ehk ühiskondlik hüve, mille alla kuulub ka Eesti kultuuri säilimine läbi aegade. Mälestiste pikaajalise säilimise eesmärgil seatavad piirangud on üldise avaliku huvi kaitseks, milleks on Eesti kultuuris väga oluliste objektide (antud juhul ehitiste, arhitektuuriteoste) säilimine, mis on osa Eesti kultuuri säilitamise eesmärgist. Seega on kultuuriväärtuslik aspekt ehitismälestise puhul kahtlemata esmane, kuid nii kaitse alla võtmisel kui ka kaitse lõpetamisel, samuti kõigis vahepealsetes toimingutes kaalutakse erinevaid aspekte, sh ehitise tehnilist seisukorda. Muinsuskaitseametis töötavad pädevad ehitusinsenerid, kes annavad neis protsessides asjale hinnangu. Vastavalt muinsuskaitseadusele on mälestise hävitamine või rikkumine keelatud. Juhtumeid, kus ehitismälestis on muutunud avariiliseks, lahendatakse konkreetsest olukorrast ja mälestisest lähtuvalt. Avariiliste mälestiste taastamine võib olla vältimatu riigi rahvusliku rikkuse säilitamiseks (Estonia teater, Niguliste kirik Tallinnas, Jaani kirik Tartus), aga autentsuse täieliku kaotamise korral on võimalik ka kaitse lõpetamine. Viimastel aastatel on avariilisest seisust esinduslikeks hooneteks restaureeritud näiteks lennusaadama angaarid (meremuuseum), Kadrioru Lastepargi paviljon (lastemuuseum) või kohvik Tuljak Tallinnas. Muinsuskaitse eesmärk on mälestisi säilitada ja iga kaitse lõpetamine on erandlik juhtum, mida kaalutakse põhjalikult. Aastatel 2013–2015 lõpetas kultuuriminister seitsme ehitismälestise kaitse, sh oli ka avariilisi ehitisi.

Vastavalt muinsuskaitseaduse § 12 lõikele 1 tunnistatakse asi kinnismälestiseks ja asja kinnismälestiseks olemine lõpetatakse valdkonna eest vastutava ministri käskkirjaga Muinsuskaitseameti eksperdihinnangu ja Muinsuskaitse Nõukogu ettepaneku alusel.

Asjakohastel juhtudel sisaldab Muinsuskaitseameti eksperdihinnang ehitustehnilist hinnangut, seega ajaks, mil kaitse lõpetamist asub arutama Muinsuskaitse Nõukogu, on vastav hinnang juba olemas. Meie hinnangul on kultuuriministri 19. märtsi 2015. a käskkirjaga nr 64 moodustatud Muinsuskaitse Nõukogu koosseis piisav nõukogu ülesannete täitmiseks – see on laiapõhjaline ja sisaldab piisavalt ka ehitusalast kompetentsi. Muuhulgas kuuluvad nõukogusse arhitektid, konservaatorid, kinnisvaraspetsialist, planeerimisspetsialist jt.

Täiendavalt teeme märkuse Riigikontrolli soovitusel kohta majandus- ja taristuministri (koostöös teiste ministeeriumidega (Rahandusministeerium, Keskkonnaministeerium) analüüsida täiendavate riiklike toetusmeetmete vajadust kasutuseta ehitiste lammutamiseks). Palume järele mõelda soovitusel, mis muudab ehitiste lammutamise võrreldes taastamisega senisest veelgi ahvatlevamaks, süvendab toetusmehhanismide vildakust ja seab ohtu kultuuripärandi säilimise. 2015. aastal oli KredExi lammutustoetuste summa 700 000 eurot, sellele lisandub Keskkonnainvesteeringute Keskuse lammutamise (osa jäätmeäitluse programmist), mille eelarve varieerub, kuid keskmine toetuse suurus oli üle 20 000 euro, maksimumid 70 000 euro juures. Muinsuskaitseameti restaureerimistoetuste 2016. a eelarve on 675 000 eurot, keskmine toetus kultuurimälestise omanikule oli 2015. a 5000 eurot hoone kohta. Eelarvete põhjal on küsimus Eesti ehitusfondi kasutamisest või lammutamisest otsustatud lahendada viimase kasuks. Kultuuriväärtuslike hoonete puhul ei ole selline lahendus aktsepteeritav.

Riigikontrolli hinnang auditeeritud omavalitsustele

Hoone	Kas esmane oht on kõrvaldatud või selle olemasolul on omavalitsus alustanud ehitise omaniku suhtes menetlust taasesitaval kujul?	Kas omavalitsus on teinud ettekirjutuse, määranud ettekirjutuse täitmata jätmise korral sunniraha või viinud läbi asendustäitmise?	Kas omavalitsus on enda omandis oleva ehitise puhul esmase ohu kõrvaldanud?	Kas omavalitsus on mõnes dokumendis seadnud eesmärgiks kasutusest väljalangenud ehitistega seotud probleemi lahendamise ja teinud järjepidevat seiret nende ehitiste tuvastamiseks?	Kas omavalitsus on andnud suuniseid kasutusest väljalangenud ehitistega tegelemiseks ja likvideerimiseks ning on järginud loodud töökorraldust?
Pärnu linn					
Õhtu 1 Vaadeldav ehitis: teenindushoone	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Jah, hoone on rekonstrueeritud ja oht kõrvaldatud.	Ei	Ei
Lai 15 Vaadeldav ehitis: transpordihoone Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: osaliselt katmata kaev	Jah, oht on kõrvaldatud.	Kuna oht on kõrvaldatud, siis omanike suhtes läbiviidud menetlusi ei hinnatud.	–		
Kalevi pst 42 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Jah, ettekirjutus on tehtud ja selle täitmata jätmise korral on rakendatud sunniraha.	–		
Rääma 7 Vaadeldav ehitis: tööstushoone	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Põhja 1 Vaadeldav ehitis: ajalooline hoone	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Jah, ettekirjutus on tehtud ja selle täitmata jätmise korral on rakendatud sunniraha.	–		
Ringi 58 Vaadeldav ehitis: kanalisatsioonikaevud	Jah, oht on kõrvaldatud.	Kuna oht on kõrvaldatud, siis omanike suhtes läbiviidud menetlusi ei hinnatud.	–		
Liivi tee ja Pärnu jõe vaheline ala Vaadeldav ehitis: kanalisatsioonikaevud	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Ei, oht on kõrvaldamata.		
Mõisaküla linn					
Posti 6 Vaadeldav ehitis: õppehoone	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Jah, hoone on lammutatud ja oht kõrvaldatud.	Ei	Jah
Roheline 6	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega	–		

Vaadeldav ehitis: õppehoone Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: avatud kõrvalhoone	menetlust alustatud.	asendustäitmist läbi viidud.			
Raudtee 3 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Jah, hoone on lammutatud ja oht kõrvaldatud.		
Kiikre 29 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu Muud tuvastatud ehitised maaüksusel: sissevarisenud kõrvalhoone	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Kase 7 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: avatud kõrvalhoone, katmata kaev	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Mustvee linn					
Narva 48 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutus on tehtud, kuid selle täitmata jätmise korral ei ole sunniraha määratud ega asendustäitmist läbi viidud.	–	Ei	Ei
Tartu 47 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: 2 avatud kõrvalhoonet	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Kivi 1 Vaadeldav ehitis: haiglahoone	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Jah, hoone avad on suletud ja oht on kõrvaldatud.		
Ehitajate tee 2 Vaadeldav ehitis: korterelamu Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: katmata kanalisatsioonikaevud	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutus on tehtud, kuid selle täitmata jätmise korral ei ole sunniraha määratud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Aia 59 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu	Jah, oht on kõrvaldatud.	Kuna oht on kõrvaldatud, siis omanike suhtes läbiviidud menetlusi ei hinnatud.	–		
Narva-Jõesuu linn					
Metsa 7 Vaadeldav ehitis: õppehoone Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: avatud kelder	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Jah, hoone avad on suletud ja oht on kõrvaldatud.	Ei	Ei
J. Poska 13 Vaadeldav ehitis: spordihoone	Jah, oht on kõrvaldatud.	Kuna oht on kõrvaldatud, siis omanike suhtes läbiviidud menetlusi ei hinnatud.	–		
Mere 6 Vaadeldav ehitis: sanatooriumihoone	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutus on tehtud, kuid selle täitmata jätmise korral ei ole sunniraha määratud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Aia 48	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutus on tehtud, kuid selle täitmata jätmise korral ei ole	–		

Vaadeldav ehitis: majutushoone Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: osaliselt katmata auk		sunniraha määratud ega asendustäitmist läbi viidud.			
Pargi 6 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu	Jah, oht on kõrvaldatud.	Kuna oht on kõrvaldatud, siis omanike suhtes läbiviidud menetlusi ei hinnatud.	–		
Toila vald					
Pargi 24 Vaadeldav ehitis: tööstushoone Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: vähemalt 4 avatud ja osaliselt varisenud tööstushoonet	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–	Ei	Ei
Pikk 31 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Jah, hoone on korrastatud ja oht kõrvaldatud.		
Ranniku, Voka Vaadeldav ehitis: erihoone	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Konju küla, Värvu Vaadeldav ehitis: individuaalelamu	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Konju küla, Paese Vaadeldav ehitis: loomakasvatushoone	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Räpina vald					
Tartu mnt 1a Vaadeldav ehitis: haridushoone	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Jah, hoone avad on suletud ja oht on kõrvaldatud.	Ei	Ei
Võhandu 23 Vaadeldav ehitis: laohoone	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutus on tehtud, kuid selle täitmata jätmise korral ei ole sunniraha määratud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Pargi 4 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu	Jah, oht on kõrvaldatud.	Kuna oht on kõrvaldatud, siis omanike suhtes läbiviidud menetlusi ei hinnatud.	–		
Sadama 3 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Pääsu 4 Vaadeldav ehitis: majapidamisabihoone	Jah, oht on kõrvaldatud.	Kuna oht on kõrvaldatud, siis omanike suhtes läbiviidud menetlusi ei hinnatud.	–		
Põltsamaa linn					
Pikk 3 Vaadeldav ehitis: kabelihoone	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–	Ei	Ei
Lossi 16 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Jah, hoonele ligipääs on lindiga piiratud ja oht on kõrvaldatud.		
Nurme 13 Vaadeldav ehitis: büroohoone Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: avatud kõrvalhoone	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		

Veski 7 Vaadeldav ehitis: ajalooline hoone Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: osaliselt varisenud ja avatud kõrvalhoone, avatud tühi bassein	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Lossi 34 Vaadeldav ehitis: tootmishoone	Jah, oht on kõrvaldatud.	Kuna oht on kõrvaldatud, siis omaniku suhtes läbiviidud menetlusi ei hinnatud.	–		
Rakvere linn					
Näituse 26 Vaadeldav ehitis: kortermaja	Jah, oht on kõrvaldatud.	Kuna oht on kõrvaldatud, siis omaniku suhtes läbiviidud menetlusi ei hinnatud.	–	Ei	Ei
Pikk 56 Vaadeldav ehitis: erihoone	Jah, oht on kõrvaldatud.	Kuna oht on kõrvaldatud, siis omaniku suhtes läbiviidud menetlusi ei hinnatud.	–		
Kuldnoka 7 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Nortsu tee 3 Vaadeldav ehitis: erihoone	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Jah, hoone avad on suletud ja oht on kõrvaldatud.		
Lenduri 7 Vaadeldav ehitis: garaažiboksid	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Ei, oht on kõrvaldamata.		
Narva linn					
Gerassimovi 5 Vaadeldav ehitis: erihoone	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–	Ei	Jah
Kalda 2 Vaadeldav ehitis: erihoone	Jah, omanikku on karistatud rahatrahviga, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Kalda 16a Vaadeldav ehitis: erihoone Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: avatud kõrvalhoone	Jah, omanikku on karistatud rahatrahviga, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Raja 3 Vaadeldav ehitis: erihoone	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutus on tehtud, kuid selle täitmata jätmise korral ei ole sunniraha määratud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Rüütli 8 Vaadeldav ehitis: erihoone Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: avatud kõrvalhoone	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Valga linn					
Haru 2 Vaadeldav ehitis: korterelamu	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–	Jah	Ei
Jakobi 4 Vaadeldav ehitis: korterelamu Muud tuvastatud ohtlikud ehitised	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		

maaüksusel: avatud ja varisemistunnustega kõrvalhoone					
Vahtra 1 Vaadeldav ehitis: kauplusehoone	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Jah, hoone on lammutatud ja oht kõrvaldatud.		
Raudtee 17 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu	Jah, oht on kõrvaldatud.	Kuna oht on kõrvaldatud, siis omaniku suhtes läbiviidud menetlusi ei hinnatud.	–		
Kungla 26b Vaadeldav ehitis: büroohoone	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Jah, hoone on lammutamisel ja oht kõrvaldamisel.		
Paldiski linn					
Sadama 24 Vaadeldav ehitis: korterelamu	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Jah, hoone avad on suletud ja oht on kõrvaldatud.	Ei	Ei
Kivi 13 Vaadeldav ehitis: büroohoone	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Peetri 12 Vaadeldav ehitis: laohoone	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Tuule 12 Vaadeldav ehitis: garaažiboksid	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Kivi 9 Vaadeldav ehitis: kogukonnahoone	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Kiviõli linn					
Küttejõu 19 Vaadeldav ehitis: korterelamu Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: avatud ja varisemistunnustega kõrvalhoone	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Ei, oht on kõrvaldamata.	Ei	Ei
Vabaduse pst 19a Vaadeldav ehitis: laohoone	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutus on tehtud, kuid selle täitmata jätmise korral ei ole sunniraha määratud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Keskpuiestee 18 Vaadeldav ehitis: laohoone	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutus on tehtud, kuid selle täitmata jätmise korral ei ole sunniraha määratud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Kuuse 5 Vaadeldav ehitis: kortermaja Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: avatud kõrvalhoone	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutus on tehtud, kuid selle täitmata jätmise korral ei ole sunniraha määratud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Jaama 7 Vaadeldav ehitis: büroohoone	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutus on tehtud, kuid selle täitmata jätmise korral ei ole sunniraha määratud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Tapa vald					
Loo 7	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Jah, hoone on lammutatud ja oht kõrvaldatud.	Ei	Ei

Vaadeldav ehitis: kortermaja	ehitis.				
Õie 3 Vaadeldav ehitis: laohoone Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: 7 avatud ja varisemistunnustega tööstus- ja kõrvalhoonet	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutus on tehtud, kuid selle täitmata jätmise korral ei ole sunniraha määratud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Paide mnt 100 Vaadeldav ehitis: erihoone	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Ei, oht on kõrvaldamata.		
Kooli 13 Vaadeldav ehitis: haridushoone	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Ei, oht on kõrvaldamata.		
Tapa raudteejaama veetorn Vaadeldav ehitis: transpordihoone	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Kohtla-Järve linn					
Järveküla tee 40 Vaadeldav ehitis: büroohoone Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: katmata kanalisatsioonikaev	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Jah, ettekirjutus on tehtud ja selle täitmata jätmise korral on rakendatud sunniraha.	–	Jah	Jah
Kalevi 33 Vaadeldav ehitis: ühiselamuhoone Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: katmata kanalisatsioonikaevud	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Jah, ettekirjutus on tehtud ja selle täitmata jätmise korral on rakendatud sunniraha.	–		
Aru 5 Vaadeldav ehitis: kortermaja	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Jah, ettekirjutus on tehtud ja selle täitmata jätmise korral on rakendatud sunniraha.	–		
Ülase 21 Vaadeldav ehitis: haridushoone	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Ei, oht on kõrvaldamata.		
Mäe 4a Vaadeldav ehitis: kauplusehoone	Jah, on alustanud menetlust, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Tallinna linn					
Mustamäe tee 51 Vaadeldav ehitis: tööstushoone	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–	Ei	Ei
Kose põik 5 Vaadeldav ehitis: erihoone Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: avatud muud hooned, kanalisatsioonikaevud	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
L. Koidula 23 Vaadeldav ehitis: haridushoone Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: avatud ja varisemistunnustega kelder ja kõrvalhoone	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Hinnangut ei anta, kuna on kohaliku omavalitsuse enda ehitis.	Ei, oht on kõrvaldamata.		
Läänemere tee 37a	Jah, on alustanud menetlust,	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega	–		

Vaadeldav ehitis: teenindushoone	kuid oht on kõrvaldamata.	asendustäitmist läbi viidud.			
Võistluse 3 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: avatud ja varisemistunnustega kõrvalhooned	Jah, omanikku on karistatud rahatrahviga, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Priisle tee 2 Vaadeldav ehitis: individuaalelamu vundament Muud tuvastatud ohtlikud ehitised maaüksusel: avatud keldriavad vundamendis	Jah, omanikku on karistatud rahatrahviga, kuid oht on kõrvaldamata.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		
Ahju 9a Vaadeldav ehitis: maa-alune punker	Ei, oht ei ole kõrvaldatud ega menetlust alustatud.	Ei, ettekirjutust ei ole tehtud ega asendustäitmist läbi viidud.	–		

/allkirjastatud digitaalselt/

Airi Mikli
kohaliku omavalitsuse auditi osakond

Riigikontrolli soovitusd ja auditeeritute vastused

Riigikontroll andis auditi põhjal Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Kultuuriministeeriumile ning omavalitsustele mitmeid soovitusi. Ministrid ja omavalitsused saatsid ajavahemikul 12.–26. jaanuar 2016 oma vastuse Riigikontrolli soovitustele.

Üldised kommentaarid auditiaruande kohta

Valga linnavalitsus: ei saa kuidagi nõustuda järeldusega, et ohtlike ja mahajäetud ehitistega tegelemist ei peeta prioriteetseks. Väidame, et Valga Linnavalitsus on ohtlike ehitistega tegeleenud süstemaatiliselt ja regulaarselt. Küsimus ei ole üldse juriidilises kompetentsuses, vaid seadusandluse piirangutes. 2015. a juulini kehtinud ehitusseadus oli eelkõige ohutuseseadus, mis võimaldas just hoone ohutusest lähtuvalt teha omanikele sellelaadilisi ettekirjutusi. Praegu kehtiv ehitusseadustik ei keskendu niivõrd ohutusele kui ehitusõigusele. On olemas ka klausel, mille kohaselt hoone ei tohiks tekitada visuaalset reostust, kuid see ei ole üheselt tõlgendatav. Omavalitsuse võimalusi ohtlike hoonetega tegelemisel on hoopis oluliselt piiratud – kasutusloa järgne ehitusjärelevalve kohustus on pandud Tehnilise Järelevalve Ametile, kellel ilmselgelt ei ole üleriigiliselt piisavalt ressursse.

Päästeameti ja KOV-i arusaamad ohtlikest hoonetest on kahtlemata erinevad. Päästeamet lähtub eelkõige tuleohutusest (küttekolded, elektripaigaldised) ja hoonete ligipääsetavusest kõrvalistele isikutele. KOV vaatab hooned ka kandekonstruktsioonide seisukorraldast lähtuvalt. Päästeameti poolt väljapakutud valimi alusel analüüsi tegemine on väheülevaatlik. Valga linnavalitsuse läbiviidud uuringu põhjal on ohtlike ja mahajäetud hoonete hulk linnas suurusjärgu võrra suurem, kui auditis näidatud. Sisuline oht ei puuduta ainult mahajäetud varisemisohutike hooned. Väga palju on selliseid maju, kus elatakse sees, küttekolded on äärmiselt viletsas seisukorras, katused lasevad läbi ja sademevesi kahjustab kandekonstruktsioone.

Põltsamaa linnavalitsuse vastus: Põltsamaa Linnavalitsus on aruande eelnõuga tutvunud ning nõustub aruandes esitatud soovitustega. Peame eriti oluliseks tõhustada koostööd Tehnilise Järelevalve Ameti, Päästeameti ja Muinsuskaitseametiga kasutusest väljas olevatest ehitistest tuleneva ohu ennetamisel ja tõrjumisel. Põltsamaa linn on saanud toetust SA-It KredEx ning lammutanud toetuse abiga munitsipaalomandis oleva elamu. Arvestades, et nimetatud toetust antakse ainult elamute lammutamiseks, siis leiame, et samalaadseid meetmeid tuleks luua ka teise kasutusviisiga hoonetele, nagu näiteks tootmishooned ja ühiskondlikud ehitised.

Mõisaküla linnavalitsuse vastus: Mõisaküla Linnavalitsuse seisukoht on võtta Riigikontrolli soovitusd arvesse ja rakendada abinõusid vastavalt võimalustele.

Paldiski linnavalitsuse vastus: vaadanud läbi esitatud materjalid, nõustub Paldiski Linnavalitsus täielikult antud soovitustega ning leiame, et nendes toodud abinõude realiseerimisel võib paraneda järelevalve ohtlike ehitiste üle valdades ja linnades. Samas soovisite ülevaadet rakendatud abinõudest. Kivi 9, kogukonnanahoonel on oht kõrvaldatud (ligipääsud/avad suletud). Kivi 13, büroohoone omanik on sulgenud võimalikud ligipääsud/avad. Omanikule on väljastatud projekteerimistingimused Paldiski Linnavalitsuse korraldusega nr 160, 21.05.2015). Tuule 12, garaažiboksides omanik on asunud likvideerima prügilat antud boksides. Peetri 12, laohoone omanik on võtnud meetmed sulgemaks võimalikud ligipääsud/avad.

Pärnu linnavalitsuse vastus: menetlusi viime läbi ja nõudeid esitame ettekirjutuste ja sunniraha määramisega. Planeerimisosaakonna poolt on 14.07.2015 tehtud ettekirjutus-hoiatus Rääma 7 kinnistu omanikule nõudega sulgeda avad, korrastada fassaadid ning paigaldada ehitiste ümber suletud piire. Kommentaariks juurde – territooriumi väline perimeeter kindlustati täiendavalt, kinnistut piiravale jõeäärsele müüritisele paigaldati okastraat, objekti valvab G4S patrullteenistus. Asutud on rakendada asendustäitmist varisemisohutliku Põhja 1 kinnistu piiramiseks suletud piiridega (Pärnu Linnavalitsuse 11.01.2016 korraldus „Asendustäitmise kohaldamise hoiatus“).

Toila vallavalitsuse vastus: Toila vallas toodi välja individuaalelamud esmalt Värvi kinnistul, mis kuulub eraomandusse (omanik elab Haabneemes). Vastavasisuline märkus krundil korra tagamise osas on talle esitatud valla maakorraldaja poolt, kes on ka vahetus kontaktis krundi omanikuga. Erihoone varemed endise sõjaväeosa territooriumil leiavad lahenduse käesoleval aastal. Tööstushooned Pargi 24, Voka alevikus, kuuluvad osatühingule Polven, kellele on seatud ülesandeks valla poolt antud hooned võimalusel käesoleval aastal lammutada. Loomakasvatushooned Paese kinnistul on ümbritsetud kinnise taraga ja juurdepääs sellega suletud. Toila vald püüab omalt poolt teha kõik selleks, et nii mainitud kui ka ajahambast puretud ja omanike poolt hüljatud ohtlikud ehitised muuta võimalikult ohtuks eksisteerivas elukeskkonnas.

Mustvee linnavalitsuse vastus: suhtume täie tõsidusega Teie aruandes välja toodavatesse puudustesse.

Räpina Vallavalitsuse vastus: ei saa nõustuda kontrolliaruande punktis 13 (lk 9) toodud järgneva tekstiga: „Räpina vallavalitsuse esindajad ei olnud ametnikele vastavaid tööülesandeid andnud, kuna ei näinud kasutuseta seisvate ehitistega tegelemises mingit otsest kasu.“ Nimetatud teksti osas saatsime teate e-posti teel, millele vastas 10.12.2015 audiitor Janne Kurg järgnevalt: „Vastuseks Teie saadetud kommentaarile anname teada, et jätsime auditiaruande „Järelevalve ohtlike ehitiste üle valdades ja linnades“ eelnõu teksti punkti 13 sõnastuse „Räpina vallavalitsuse esindajad ei olnud andnud ametnikele vastavaid tööülesandeid, kuna ei näinud kasutuseta seisvate ehitistega tegelemises mingit otsest kasu“, kuna seda väitis Riigikontrollile intervjuu käigus Räpina vallavanem T. Helm.“

Kontrolliaruande leheküljel 14 (vasakus veerus) on järgnev tekst: „Räpina vallavalitsuse esindaja sõnul nägid nad ühe auditis vaadeldud ehitise puhul küll ette, et see tuleks lammutada, kuid ehitise omaniku suhtes ei olnud seni midagi ette võetud, kuna tegemist oli vallavolikogu liikmaga.“ Nimetatud tekstis on väärti mõistetud intervjuueeritava sõnu. Kirjes mainitud volikogu liiget ei ole Räpina vallas kuidagi teisiti koheldud kui mis tahes Räpina valla elanikku, kuna tegemist oli vallavolikogu liikmaga, on kontekstist välja rebitud.

Riigikontrolli soovitus	Auditeeritute vastused
Probleemid kasutusest väljalangenud ehitiste kaardistamisega 17. Soovitus auditeeritud kohalikele omavalitsustele: teha 2016. aasta jooksul kindlaks oma territooriumil kasutusest väljalangenud ohtlikud ehitised ning planeerida konkreetsed tegevused ohu ennetamiseks, hindamiseks ja likvideerimiseks. Edaspidi kaardistada selliseid ehitisi perioodiliselt. (p-d 7–16)	Narva linnavalitsuse vastus: Narva linn tegeleb süsteemselt kasutusel mitteolevate ehitiste küsimusega alates 2006, mil sellised objektid kaardistati ning tuvastati nende omanikud. Samuti on koostöös Narva Linnavolikogu linnaehituse ja arengu komisjoniga koostatud kasutusel mitteolevate ehitiste suhtes rakendatavate meetmete kasutamise metoodika ning seda viiakse ellu. Selle põhilised sammud kronoloogilises järjekorras on: ■ sündmuskoha vaatlus ning vaatluse protokoll ning fototabeli koostamine; ■ omaniku teavitamine probleemist (omanikule esitatakse vaatluse protokoll ning fototabel ning palutakse teavitada probleemi eeldatavast lahendamise tähtsust; ■ kavandatavast haldusaktist (ettekirjutus) teavitamine; ■ sunniraha hoiatuse ning ettekirjutuse esitamine; ■ sunniraha rakendamine. Kohtla-Järve linnavalitsuse vastus: 2016. aasta jooksul veel kord kontrollime ning vajadusel täiendame koostatud tabelit meie haldusterritooriumil asuvate kasutusest väljas olevate ehitiste kohta. Võimalusel kaardistame neid ning planeerime konkreetsed tegevusi ohu ennetamiseks, hindamiseks ja likvideerimiseks. Mustvee linnavalitsuse vastus: Mustvee Linnavalitsus arvestab oma tegevuses Riigikontrolli soovitusel teha 2016. aasta jooksul kindlaks oma haldusterritooriumil kasutusest väljas olevad potentsiaalselt ohtlikud ehitised ning planeerida konkreetsed tegevused ohu ennetamiseks, hindamiseks ja likvideerimiseks. Samuti kavatseme edaspidi selliseid ehitisi perioodiliselt kaardistada. Pärnu linnavalitsuse vastus: Pärnu Linnavalitsus peab väga oluliseks kõigi linnaelu probleemide lahendamist, sealhulgas ohtlike ja kasutusest välja langenud ehitistega seotud probleemide lahendamist. Regulaarselt peame arvestust mahajäetud ja kasutusest väljas olevate hoonete üle, peame neid ehitisi vägagi ohtlikeks. Pärnu Linnavalitsuse liikmed on arutanud 22.09. ja 17.11.2015 nõupidamistel kasutusest väljas olevaid ning korrastamata ehitisi ja krunte. Linnavalitsuse poolt anti ehitus-järelevalvet tegevatele ametnikele juhised teostada ohtlike ja korrastamata ehitiste üle perioodilist seiret, kokkuvõttes esitada kvartaalselt. Hetkel on menetluses üle 40 tühjalt seisva hoone, mille üle teostatakse järelevalvet, kuid peame tunnistama, et kiireid ja lihtsaid lahendusi siin ei ole. Olukorra teeb keeruliseks Pärnu Linna territooriumil väga suurt maa-ala hõlmav muinsuskaitseala ja muinsuskaitseala kaitsevöönd.
Puudused ehitusregistris olevate andmete korrastamisel 31. Soovitus auditeeritud kohalikele omavalitsustele: korrastada 2016. aasta jooksul ehitisregistris andmed kasutusest väljalangenud ehitiste kohta. (p-d 24–30)	Narva linnavalitsuse vastus: 2016. aasta 1. juuliks korrastame ehitisregistris andmed kasutusel mitteolevate ehitiste kohta. Kohtla-Järve linnavalitsuse vastus: võimalusel korrastame 2016. aasta jooksul ehitisregistris andmeid kasutusest väljas olevate ehitiste kohta, kuid juhime Teie tähelepanu sellele, et hetkel ei võimalda ehitisregistri tarkvara ehitise seisundiks määrata „kasutuskõlbmatu“ või „lagunenud“. Samuti oleks hea, et ehitise seisundi informatsioon kajastatakse ehitisregistri otsingulehel. Kiviõli linnavalitsuse vastus: Kiviõli Linnavalitsuse struktuuris on olemas 0,8 koormusega linna arhitekt, kes muude ülesannete hulgas tegeleb ka ehitisregistriga. 01.07.2015. a jõustunud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse kohaselt tuleb ehitisregistri andmed korrastada 2020. aasta 1. juuniks. Uues ehitisregistris on palju uuendusi ning täiendamist vajavaid ehitisi ning nende andmeid. See töö käib alates uue ehitisregistri käivitamisest kuni ajani, mil andmed saavad korda. Võtame 2016. aastal tähelepanu alla kasutusest väljas olevad ehitised. Tallinna linnavalitsuse vastus: Selleks, et andmed ehitisregistris korrastada, on vajalik eelnevalt looduses kasutusest väljas olevad ehitised tuvastada. See ei ole reaalne ja arvestades kohaliku omavalitsuse ülesandeid, olemasolevat ressursi (tööjõudu) ning ehitisregistri kannetest saadavat kasutegurit, ei ole kasutusest väljas olevate ehitiste kohta ehitisregistri kannete tegemine ka suure prioriteediga. Ehitusseadustiku (EhS) § 19 lg 1 punktist 2 tulenevalt peab omanik tagama ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele, sealhulgas ehitamiseks ja ehitise kasutamiseks vajalike lubade olemasolu ning nõutavate teavituste ja teadete esitamise. Seega peab eelkõige ehitise omanik hoolitsema, et kasutusest väljas oleva ehitise staatuse kohta saaks teade esitatud ka ehitisregistrile.

Riigikontrolli soovitus	Auditeeritute vastused
Probleemid kasutusest väljalangenud hoonete omanike suhtes menetluste läbiviimisel 54. Soovitusel auditeeritud kohalikele omavalitsustele: ■ kaaluda vajaduse korral menetluste läbiviimiseks ametnike palkamist koostöös teiste omavalitsustega; ■ kaaluda senini korduvalt ettekirjutuse täitmata jätnud omanike suhtes sunniraha või asendustäitmise rakendamist. Asendustäitmise kasuks otsustamisel planeerida selleks vajalik raha; ■ alustada omanikute ehitiste puhul 2016. aasta jooksul peremehetuks tunnistamise menetlusega. (p-d 32–53)	Narva linnavalitsuse vastus: 2015. aasta keskel loodi Narva Linnavalitsuse struktuuris 2 ametikohta ning võeti teenistusse korraldajate spetsialistid, kelle peamiseks ülesandeks on järelevalve teostamine seaduste ja kohalike õigusaktide täitmise üle, sealhulgas kasutusel mitteolevate ehitiste suhtes ning ehitiste pidev kaardistamine. 14.01.2016 seisuga pole ettekirjutustes määratud tähtajad veel möödunud ning nende täitmata jätmise korral rakendame seadusega ettenähtud meetmed. Asendustäitmiseks linnaeelarves vajaliku raha planeerimise võimalusi arutame linnavalikogu vastavates komisjonides. Kõik Narva linnas asuvad ning kasutusel mitteolevad ehitised on eraomandis. Tapa linnavalitsuse vastus: ei pea vajalikuks, Tapa vallavalitsusel on ametis 0,5 kohaga järelevalvespetsialist ja seega vajalik kompetents olemas menetluse läbiviimiseks. Tapa vallavalitsus on asunud sunniraha rakendamise ja asendustäitmise jaoks vajalikud vahendid on eelarves olemas juhul kui selleks peaks vajadus olema. Seda võimalust [peremehetuks tunnistamise menetlust] on Tapa vallavalitsus kasutanud korduvalt. Kohtla-Järve linnavalitsuse vastus: Kuna Kohtla-Järve linn on suur linn, ei ole otstarbekas kaasata menetluse läbiviimiseks ametnikke, kelle palkamine toimub koostöös teiste omavalitsustega. Kohtla-Järve Linnavalitsus rakendab paljudes juhtumites ettekirjutuse täitmata jätmisel sunniraha. Kui sunniraha saaja seda ignoreerib, edastab linnavalitsus sunniraha menetluse kohtutäiturile. Kohtla-Järve linn tegeleb peremehetuks tunnistamise menetlustega, kuid protsess on väga keeruline ja kestab mitu aastat. Kiviõli linnavalitsuse vastus: vajadus pädevate menetlusi läbi viivate ametnike järele on väga suur. Meie ametnike hulk on piiratud ja teiselt poolt on ka nende teadmised ning eriti kogemused ebapiisavad. Menetluse korrektseks läbiviimiseks on tänapäeval vajalikud lausa juriidilised teadmised ja oskused. Ametnikud on käinud vastavatel koolitustel, kuid teadmiste rakendamisel praktikas on kogemus vähene. Näeme lähitulevikus olukorrast väljapääsu asjaolus, et Kiviõli linn on teinud piirkonna omavalitsustele (Aseri, Sonda ja Lüganeuse vald) ettepaneku alustada ühinemiseks konsultatsioone ning arvestades planeeritud ajagraafikuga, saaksime ühinemise realiseerida lähima 2 aasta jooksul. Ühinemiskõneluste käigus peaks paika saama pädev ja piisav struktuur ning kindlasti peame silmas, et struktuuris oleks vajalik ressurs tagamaks menetluste korrektse läbiviimise. Sunniraha või asendustäitmise rakendamine nõuab samuti äärmiselt pädevat ja juriidiliselt kompetentset menetlejat omavalitsuses. Selles temaatikas vajame kindlasti veel täiendavaid teadmisi ning kogemusi. Arvestame sellega ühineva omavalitsuse struktuuri loomisel, ametijuhendite koostamisel ning vajalike koolituste planeerimisel. Kavandada eelarvesse rahalisi vahendeid asendustäitmise rakendamise kuludeks ei võimalda senine äärmiselt piiratud eelarve. Läbi viidud kaardistamise käigus on juba selgunud, et päris ilma teadaoleva omanikuta kasutusest väljas ehitisi Kiviõli linnas ei ole. Mustvee linnavalitsuse vastus: osutame, et vaja oleks täiendada kasutusest väljas olevate, ohtlike ning heakorda riivavate ehitiste suhtes meetmete tarvituselevõttu käsitlevat õigusala regulatsiooni. Praegu kehtivad normid ettekirjutuste tegemiseks, sunniraha määramiseks ning viimase meetmena sundvõõrandamise menetluse algatamiseks on paindumatud, bürokratilised ning asjaosalistelt suurt haldusvõimekust ja ajakulu nõudvad (mida kinnitab muuhulgas ka fakt, et vastavasisulisi menetlusi on kohalike omavalitsuste lõikes algatatud vähe ning veelgi vähem neist on jõudnud soovitava eesmärgini). Pärnu linnavalitsuse vastus: väärtomenetluste läbiviimiseks puudub meil tööjõud. Teiepoolne soovitus ja ettepanek kaaluda koostöös teiste omavalitsustega palgata täiendavalt ametnikke menetluste läbiviimiseks on igati hea mõte. Kahjuks ei piisa meil täna selleks vahendeid ega ka oskusteavet ehitistega seotud väärtomenetluste läbiviimiseks. Üheselt ei ole selge ka uue ehitusseadustiku mõistes kohalike omavalitsuste ja Tehnilise Järelevalve Ameti pädevuse ulatus ehitiste ohutuse kontrollimisel, kuidas ja kes tuvastab ehitised, mille üle peab tegema järelevalvet Tehnilise Järelevalve Amet. Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna 2015. ja 2016. eelarvetes oli ja on

Riigikontrolli soovitus	Auditeeritute vastused
	planeeritud vahendid ohtlike ehitiste ekspertiiside korraldamiseks mõlemal aastal ca 3000 eurot. Vajaduse korral saame seda kasutada asendustäitmise korraldamiseks. Narva-Jõesuu linnavalitsuse vastus: antud olukorras on tähtsaim see, et riik tagaks kohalikele omavalitsustele rahalised vahendid asendustäitmise toimingute läbiviimiseks. Kui jutt on näiteks põlenud maja jäänuste koristamisest (näiteks Mäe 21, Narva-Jõesuu), siis omavalitsus eraldas eelarvest 1200 euro põlenud maja territooriumi koristamiseks ning prügi utiliseerimiseks. Nüüd saadetakse see nõue summas 1200 eurot kohtutäiturile sundsissenõudmiseks. Kuid kui me räägime ohtliku hoone lammutamisest aadressil Aia 48, siis need on kulud, mida linn endale lubada ei saa. Antud juhul on vajalik riigipoolne abi, kuna hoone omanikul puuduvad vahendid või vara nende kulude hüvitamiseks. Valga linnavalitsuse vastus: omavalitsusele on probleemiks eelkõige menetlustoimingute aeglus. Näiteks, Valga linnas asendustäitmise korras 2015. aasta kevadel lammutatud hoone täitisavaldus on kohtutäituri juures menetluses siiani. 2014. aasta kevadel esitatud täiteavaldus 2013. a detsembris tehtud ettekirjutuse alusel sunniraha kättesaamiseks on kohtutäituri juures menetluses seniajani. Auditiski käsitletud sundvõõrandamine hoone Tartu tn 2 osas on veninud juba üle kolme aasta. Taolise aegluse puhul on omavalitsusel kõige efektiivsema sunnivahendi ehk asendustäitmise rakendamine väga kulukas. Need rahad tuleb taotleda reservfondist, sest enamasti ei ole ohtu võimalik eelarvesse planeerida. Ehitiste kasutusloa järgse järelevalve puhul tuleb silmas pidada veel ühte asjaolu. Kinnisvara hind väljaspool suuri tõmbekeskusi on väga madal. Kui sellel kinnisasjal paikneb ehitist, mis on ohtlikus seisukorras, võib väärtus olla lausa negatiivne. Asendustäitmine sellisel juhul tuleb kinni maksta kohalikul omavalitsusel, sest taoliste kinnistuste omanikud on pahatihti üldse maksejõuetud. Sunniraha puhul saab menetlustoimingud küll läbi viia, aga kohtutäitur on samuti sunnitud lõpptulemusena tõdema, et nõude täitmine ei ole võimalik. Kokkuvõtteks võiks öelda, et on omavalitsuse võimalused ohtlike hoonetega efektiivselt tegelemiseks üsnagi piiratud.
Probleemid kasutusest väljalangenud ehitiste lammutamiseks vajalike toetustega 55. Soovitus majandus- ja taristuministrile: koostöös teiste ministeeriumitega (Rahandusministeerium, Keskkonnaministeerium) analüüsida täiendavate riiklike toetusmeetmete vajadust kasutusest väljalangenud ehitiste lammutamiseks. (p-d 41 ja 53)	Majandus- ja taristuministri vastus: kohalikele omavalitsustele suunatud elamute lammutustoetusmeetme aluseks on majandus- ja taristuministri 03.02.2015. a käskkirjaga nr 15-0040 kinnitatud „Kasutusest välja langenud munitsipaalomandisse kuuluva või hoonestusõigusega koormatud kinnisasjal asuva elamu lammutamise toetamise meetme toetuse andmise tingimused“. Meetme eesmärgiks on aidata kohalikel omavalitsustel lammutada kasutusest välja langenud elamuid, mis on muutunud ebaesteetiliseks, varisemis- või tuleohtlikuks ning mille renoveerimine on ebaotstarbekas ja mida ei ole õnnestunud võõrandada ega vabastada maa-ala taas loodusele, põllumajandusele või võimaldada kujundada see avalikuks ruumiks. Riik katab lammutamise kuludest kuni 70%. Maksimaalne võimalik toetussumma taotleja kohta on 60 000 eurot. Kokku on meetmele riigieelarvest eraldatud 700 000 eurot. Meede avanes 20.02.2015. a. Seisuga 05.01.2016. a on esitatud 33 taotlust (32 toetuse eraldamise otsust) summas 424 767 eurot (eraldatud 387 383 eurot). 2013. a läbi viidud uuringu andmetel on Eestis lammutamist vajavaid elamuid üle 250. Probleemseimad maakonnad on Valgamaa, Ida-Virumaa ja Lääne-Virumaa. Juhul, kui selgub, et olemasolevatest vahenditest ei piisa nõudluse rahuldamiseks või on valim põhjendamatult piiratud, oleme valmis kaaluma täiendavate toetusmeetmete ja/või -vahendite vajaduse küsimust.
Probleemid omavalitsuste omandis olevate lagunevate hoonete korrastamisel 63. Soovitus auditeeritud kohalikele omavalitsustele: - likvideerida enda omandis olevate kasutusest väljalangenud ehitiste puhul esmane oht, eelkõige takistada ehitistesse sissepääs; - näha linna või valla arengukavas ette, mida ja millal tehakse enda omandis olevate kasutusest väljalangenud ehitistega ning planeerida vajaduse korral nendeks tegevusteks raha. (p-d 56–62)	Narva linnavalitsuse vastus: kõik Narva linna omandis olevad kasutuseta ehitised olid eelnevate aastate jooksul lammutatud või korrastatud. Tapa linnavalitsuse vastus: ligipääsu takistamisega ja ohu likvideerimisega tegeletakse pidevalt. Väljavõte Tapa valla arengukavast 2015–2025: 6.4.2. Keskkonnakaitse valdkonna eesmärgid ja tegevused ehk lagunenud ja kasutusest väljalangenud hoonete ja rajatiste lammutamine, maastikupildi korrastamine. Kohtla-Järve linnavalitsuse vastus: raha leidmisel likvideerime enda omandis olevate kasutuseta ehitiste puhul esmase ohu sulgedes ehitistesse sissepääsud. Kohtla-Järve Linnavolikogu kinnitas 30. septembril 2015. a määrusega nr 76 linna arengukava aastateks 2016–2034. Arengukavas on välja toodud kasutusest väljunud hoonete lammutamine ja äravedu aastatel 2019–2025.

Riigikontrolli soovitus	Auditeeritute vastused
	Kiviõli linnavalitsuse vastus: Kiviõli linna omandis olevate ehitiste puhul oleme juba 2015. aasta sügisel rakendanud meetmeid – sulgenud uksi ja aknaid. Sama oleme teinud ka omanikega ehitiste suhtes või sellistel juhtumitel, kui kaasomanikke on palju (korterimajad). Kõikide kaasomanike teavitamine oleks aja- ja ressursimahukas ning kindlasti ei viiks soovitud kiire tulemuseni. Oleme panustanud väiksemamahulisi eelarvelisi ressursse sellistele ennetavatele tegevustele. Kehtivas Kiviõli linna arengukavas ei ole konkreetselt kasutusest väljas olevate objektide kaupa ära viidatud, millised tegevused ning millal vajavad tegemist. Kuid arengukava vajab uuesti ülevaatamist ja vajadusel täiendamist hiljemalt 2016. aasta septembris ning arvestame kindlasti antud soovitusega. Hea meel on aga tõdeda, et Kiviõli Linnavolikogu kinnitas 17.12.2015. aastal 2016. aasta eelarve ning selles dokumendis on muuhulgas planeeritud tegevusalal elamumajanduse arendamine (art 06100) kuni 55 000 eurot kasutusest väljas ja linnapilti risustavate ehitiste lammutustööde ettevalmistamiseks, hangete läbiviimiseks ja lammutamiseks ning heakorramiseks. Toila vallavalitsuse vastus: mis puudutab valla omanduses olevasse elamusse Toila, Pikk tn 31, siis antud hoone vastavalt volikogu otsusele pannakse müüki enampakkumise korras eeloleval kuul. Mustvee linnavalitsuse vastus: kinnitame, et linna omandis olevate ehitiste osas saime olukorra parandamiseks vajalike sammude astumiseks Teie aruandest täiendava positiivse impulsi. Tallinna linnavalitsuse vastus: edastame L. Koidula tn 23 linnavara valitsejale vastava märgukirja. Arengukavad koostatakse pikemaks ajaperioodiks. Samal ajal ehitise senise kasutuse lõppemine ja uuesti kasutusse võtmine/lammutamine toimub reeglina suhteliselt lühikese aja jooksul, mistõttu ei pruugi arengukava olla toodud tegevuste kajastamiseks kõige õigem dokument.
Puudused Tallinna linna asutuste koostöös 69. Soovitus Tallinna linnavalitsusele: - luua 2016. aasta jooksul teavitussüsteem, mille abil saaksid nii linnaosade kui ka asutuste ametnikud olla kursis menetluste hetkeseisuga; - täpsustada kasutusest väljalangenud ehitiste üle järelevalve korraldust, et oleks selge asutuste vastutusvaldkond ehitistest tuleneva ohu ennetamisel ja tõrjumisel. (p-d 64–68)	Tallinna linnavalitsuse vastus: ehitusseadustiku (EhS) § 58 lg 1 kohaselt on ehitisregistri eesmärk hoida, anda ja avalikustada teavet kavandatavate, ehitatavate ja olemasolevate ehitiste ning nendega seotud menetluste kohta. EhS § 58 lg 1 seletuskirja kohaselt: „Ehitisregistri eesmärki on eelnevalt täiendatud viisil, et ehitisregistrist peab saama informatsiooni ka ehitiste kohta käivate menetluste kohta, kuna käesoleva eelnoo eesmärk on, et menetlused toimuksid elektrooniliselt.“ EhS § 60 lg 1 punktist 11 tulenevalt on ehitisregistri üldandmeteks muu hulgas ka riikliku järelevalve andmed. Seega on õigusaktidest tulenevalt ehitisregister süsteemiks, mille abil peaks olema võimalik olla kursis menetluste hetkeseisuga. Täpsustame riikliku järelevalve korraldust.
Riikliku järelevalve pädevuste erinev tõlgendamine 89. Soovitus majandus- ja taristuministrile: koostada kohalikele omavalitsustele märgukiri ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve pädevuse täpsema piiritlemise kohta. Selgitada märgukirjas Tehnilise Järelevalve Ameti ja omavalitsuse pädevust ning kirjeldada toiminguid, kuidas ja kes tuvastab ehitised, mille üle peab tegema järelevalvet Tehnilise Järelevalve Amet. (p-d 75–81)	Majandus- ja taristuministri vastus: EhS § 130 lg 2 kohaselt teostab kohaliku omavalitsuse üksus riiklikku järelevalvet ja kontrollib ehitise või ehitamise nõuetele vastavust, sealhulgas ehitise kasutamiseelset ohutust. EhS § 130 lg 3 kohaselt teostab Tehnilise Järelevalve Amet (TJA) riiklikku järelevalvet ja kontrollib ehitise või ehitamise nõuetele vastavust, eelkõige ehitise kasutusjärgset ohutust. EhS seletuskiri annab põhjalikud selgitused kohaliku omavalitsuse ja TJA järelevalvepädevuse eristamise kaalutluste kohta, seega EhS seletuskirjale analoogilise märgukirja koostamine ei annaks lisandväärtust. Korrakaitseaduse (KorS) kohaselt on korrakaitse üksteise suhtes ajaliselt järgnevasse asetatud, ohu tõrjumisele suunatud tegevuste kompleks. Korrakaitse kõige varasemaks staadiumiks on ohu ennetamine. Sellisel juhul ei ole oht avalikule korrale iseenesest veel tekkinud, kuid sellise ohu tekkimine on võimalik (hoone kokkuvarisemise ohtu ennetatakse juba selle asjatundliku ehitamisega õigetest materjalidest, samuti regulaarse hooldamisega). KorS näeb haldusorganile riikliku järelevalve meetmete kohaldamiseks ette teatud vaba kaalutlusruumi. Selle ruumi piires on korrakaitseorgan pädev otsustama, kas ning milliste meetmetega ohutõrjet teha. Korrakaitseorgan peab endale teadvustama oma tegevuse eesmärgid ja valitud abinõud ja meetmed peavad tagama soovitatavate eesmärkide saavutamise. Kuna avalikku korda ähvardavad ohud on mitmekesised, korrakaitse toimub tihti kiiresti muutuvus olukorras ja nõuab samas kiiret ning isikute õigustesse sekkuvat tegevust, on meetmete ja järelevalve läbiviimise paindlikkus äärmiselt oluline. Paindlikkus tähendab korrakaitseorgani kohustust muuta näiteks järelevalve meedet vastavuses ohu tõrjumist puudutava olukorra muutumisega ning valida iga ohu

Riigikontrolli soovitus	Auditeeritute vastused
	tõrjumiseks just sellele ohuliigile täielikult vastavad meetmed. KorS-ga korrakaitseorganitele antav kaalutusõigus on näiteks riikliku järelevalve üldmeetmete teostamisel väga lai. Korrakaitseorgan peab otsustama, kas sekkuda (otsustusdiskretsioon) ja kui, siis milliste vahenditega sekkuda (valikudiskretsioon). Oleme seisukohal, et ohtlike ehitiste võimalikult varajaseks avastamiseks tuleb korrakaitse raames jooksvalt ja süstemaatiliselt kontrollida omavalitsuse territooriumil asuvate ehitiste seisukorda ja võtta meetmed tarvitusele juba ohu ennetamise faasis. Kindlasti on kohalikel omavalitsustel oluliselt suuremad võimalused märgata lagunemistunnustega või ohtlike ehitisi ja selle kohta vastavat menetlust alustada. Riigikontrolli aruande hinnangul ei kasuta kohalikud omavalitsused piisavalt neile seadusega antud võimalusi teha kasutusest väljas ja seetõttu sageli ka ohtlike ehitiste üle järelevalvet. Ka ei tulene auditist juhuseid, kus järelevalve oleks jäänud tegemata pädevusvaidluse tõttu. Eeltoodust tulenevalt oleme seisukohal, et ammendava loetelu andmine riikliku järelevalvega hõlmatud tegevustest ja toimingutest selle kohta, kes ja kuidas tuvastab ehitised, mille üle peab tegema järelevalvet TJA, ei ole kindlasti võimalik. Küll aga oleme tulevikus valmis TJA piisava ehitusjärelevalvealase praktika kujunemisel seda ka analüüsima ja tulemustest informeerima ka kohalikke omavalitsusi. Riigikontrolli kommentaar: Riigikontrolli arvates ei saa Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium jääda järelevalvepädevuse kujunemisel kõrvaltvaatajaks. Arvestades seda, et omavalitsused on juba korduvalt pöördunud Tehnilise Järelevalve Ameti poole, on selline praktika välja kujunemas. Riigikontrolli arvates tuleks ministri vastuses käsitletud ehitusjärelevalve praktika analüüsi tulemusi omavalitsustele tutvustada 2016. aasta jooksul.
Probleemid ehitismälestistega seonduva ohu likvideerimisel 96. Soovitused kultuuriministrile: - algatada Muinsuskaitse Nõukogu kaasabil avariiliste ehk ohtlike ehitismälestiste ja nende perspektiivi kohta laiapõhjalisem diskussioon. Analüüsida senisest enam, kas selliste ehitiste puhul on esmane nende kultuuriväärtuslik aspekt ja need ehitised vajavad igal juhul säilitamist või võiks teatud juhtudel, kus ehitised kujutavad endast pikema aja vältel ohtu ning osapooled ei näe ehitise taaskasutusele võtmise perspektiivi, võimaldada ka ohtlike ehitiste lammutamist - määrata koostöös majandus- ja taristuministriga Muinsuskaitse Nõukogu koosseisu ehitusala asjatundja, kelle kaasamine avariilisi ehk ohtlike ehitisi puudutavate nõukogu otsuste tegemisel tagaks ehituslike aspektide parema arvestamise. (p-d 82, 90–95)	Kultuuriministri vastus: avariiliste ehitismälestistega tegelemine on olnud muinsuskaitse valdkonna pidev prioriteet ja ka avalikkuse diskussiooniobjekt, seda eriti alates Riigikontrolli 2007. aasta aruandest „Kultuurimälestiste kaitse“. Kultuurimälestisi kaitstakse lähtuvalt avalikust huvist. Avalik huvi hõlmab nii vaimseid kui ka materiaalseid aspekte. Avaliku huvi sihiks on teatud avalik, s.o üldine ehk ühiskondlik hüve, mille alla kuulub ka Eesti kultuuri säilimine läbi aegade. Mälestiste pikaajalise säilimise eesmärgil seatavad piirangud on üldise avaliku huvi kaitseks, milleks on Eesti kultuuris väga oluliste objektide (antud juhul ehitiste, arhitektuuriteoste) säilimine, mis on osa Eesti kultuuri säilitamise eesmärgist. Seega on kultuuriväärtuslik aspekt ehitismälestise puhul kahtlemata esmane, kuid nii kaitse alla võtmisel kui ka kaitse lõpetamisel, samuti kõigis vahepealsetes toimingutes kaalutakse erinevaid aspekte, sh ehitise tehnilist seisukorda. Muinsuskaitseametis töötavad pädevad ehitusinsenerid, kes annavad neis protsessides asjale hinnangu. Vastavalt muinsuskaitseseadusele on mälestise hävitamine või rikkumine keelatud. Juhtumeid, kus ehitismälestis on muutunud avariiliseks, lahendatakse konkreetsest olukorrast ja mälestisest lähtuvalt. Avariiliste mälestiste taastamine võib olla vältimatu riigi rahvusliku rikkuse säilitamiseks (Estonia teater, Niguliste kirik Tallinnas, Jaani kirik Tartus), aga autentsuse täieliku kaotamise korral on võimalik ka kaitse lõpetamine. Viimastel aastatel on avariilisest seisust esinduslikeks hooneteks restaureeritud näiteks lennusaadama angaardid (meremuuseum), Kadrioru Lastepargi paviljon (lastemuuseum) või kohvik Tuljak Tallinnas. Muinsuskaitse eesmärk on mälestisi säilitada ja iga kaitse lõpetamine on erandlik juhtum, mida kaalutakse põhjalikult. Aastatel 2013–2015 lõpetas kultuuriminister seitsme ehitismälestise kaitse, sh oli ka avariilisi ehitisi. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 12 lõikele 1 tunnistatakse asi kinnismälestiseks ja asja kinnismälestiseks olemine lõpetatakse valdkonna eest vastutava ministri käskkirjaga Muinsuskaitseameti ekspertiisiga ja Muinsuskaitse Nõukogu ettepaneku alusel. Asjakohastel juhtudel sisaldab Muinsuskaitseameti ekspertiis hinnangut ehitustehnilist hinnangut, seega ajaks, mil kaitse lõpetamist asub arutama Muinsuskaitse Nõukogu, on vastav hinnang juba olemas. Meie hinnangul on kultuuriministri 19. märtsi 2015. a käskkirjaga nr 64 moodustatud Muinsuskaitse Nõukogu koosseis piisav nõukogu ülesannete täitmiseks – see on laiapõhjaline ja sisaldab piisavalt ka ehitusala kompetentsi. Muuhulgas kuuluvad nõukogusse arhitektid, konservatorid, kinnisvaraspetsialistid, planeerimisspetsialistid jt. Täiendavalt teeme märkuse Riigikontrolli soovitusel kohta majandus- ja taristuministrile (koostöös teiste ministeeriumidega (Rahandusministeerium, Keskkonnaministeerium) analüüsida täiendavate riiklike toetusmeetmete vajadust kasutusea ehitiste lammutamiseks). Palume järele mõelda

Riigikontrolli soovitus	Auditeeritute vastused
	soovituse üle, mis muudab ehitiste lammutamise võrreldes taastamisega senisest veelgi ahvatlevamaks, süvendab toetusmehhanismide vildakust ja seab ohtu kultuuripärandi säilimise. 2015. aastal oli KredExi lammutustoetuste summa 700 000 eurot, sellele lisandub Keskkonnainvesteeringute Keskuse lammutamismeede (osa jäätmekäitluse programmist), mille eelarve varieerub, kuid keskmine toetuse suurus oli üle 20 000 euro, maksimumid 70 000 euro juures. Muinsuskaitseameti restaureerimistoetuste 2016. a eelarve on 675 000 eurot, keskmine toetus kultuurimälestise omanikule oli 2015. a 5000 eurot hoone kohta. Eelarvete põhjal on küsimus Eesti ehitusfondi kasutamisest või lammutamisest otsustatud lahendada viimase kasuks. Kultuuriväärtuslike hoonete puhul ei ole selline lahendus aktsepteeritav.

Auditi iseloomustus

Vastavusauditi mõisted

Kontrolliaruanne – auditi lõpus koostatav kirjalik aruanne, milles tuuakse välja tehtud töö tulemused. Kontrolliaruande adressaadiks on Riigikogu ja avalikkus ning seetõttu lähtutakse aruande koostamisel põhimõttest, et selle esituslaad oleks lihtsalt arusaadav ja auditeeritud valdkonna kohta esitataks olulist taustainfot.

Kontrolliaruande vormistusliku külje kujundamisel on Riigikontroll vaba. Käesolev kontrolliaruanne sisaldab sisupeatükke, mis käsitlevad Riigikontrolli töö tulemust koos viidetega õigusaktidele; toimingute kirjeldusi; tuvastatud asjaolusid; hinnanguid, mis on antud seatud kriteeriumitest lähtudes; soovitusi ja muid käsitlemist väärivaid tähelepanekuid ning kontrolliaruande kokkuvõtet. Kontrolliaruande teksti vasakveerus esitatakse mõistete seletusi, huvitavat infot valdkonna kohta, illustreerivaid näiteid, mis ei sisalda hinnanguid ega soovitusi.

Kokkuvõte – kõige olulisema lühike esitus, mis ei sisalda kontrolliaruandest eraldiseisvat infot. Kokkuvõtte adressaadiks on laiem lugejaskond ning selle eesmärk on selgitada detailideta ja lihtsamal kõnepruugis kontrolliaruande sõnumeid.

Kriteerium – hinnangu andmise alus. Kriteeriumi kasutatakse tegeliku olukorra võrdlemiseks nõutava või soovitava olukorraga. Auditite kriteeriumideks võivad olla näiteks seaduses jm kordades, ka auditeeritava enda kordades väljendatud vastavusnõuded, standardid, normid, tavad (tava all mõistetakse normide ja standardite suuremat kogumit, nt raamatupidamise hea tava).

Tähelepanek – auditi käigus tuvastatud asjaolu, probleemi, fakti kirjeldus või konstateering, mille alusel antakse hinnang auditeeritava tegevusele, või muu auditi eesmärgiga seotud info, mis Riigikontrolli arvates tuleb avalikustada. Tähelepanekute tegemisel arvestatakse avalikkuse huvi, valdkonna keerukusastet ja sihtrühma vajadusi. Tähelepanekute avaldamisel lähtutakse audiitori kutsealasest otsustusest ja kontrolliaruande koostamise detailsusest. Kontrolliaruandes võib avalikustada ka tähelepanekuid, mis otseselt ei olnud auditi hinnanguga seotud, aga selgusid auditi käigus.

Hinnang – vastus auditi küsimusele, lähtudes auditi kriteeriumidest. Vastavusauditis hinnatakse auditeeritava tegevuse vastavust seadusele, auditeeritava enda õigusaktidele jm regulatsioonidele. Samuti hinnatakse auditeeritava sisekontrollisüsteemi ja selle toimimist.

Sisekontrollisüsteem – juhtkonna tööriist, mis aitab asutuse eesmärgi ellu viia. Hõlmab terviklikku protsessi, sh läbimõeldud töökorraldust, käitumisreegleid, seadustest kinnipidamist, aruandlust ja kontrolli, ning seda rakendavad nii juhtkond kui ka töötajad.

Soovitus – ettepanek rakendada meetet, mis aitaks audiitori arvates leitud puudusi ja vajakajäämisi kõrvaldada või edaspidi neist hoiduda. Soovitused peavad olema asjakohased, täidetavad, nende täitmine mõõdetav ja soovitavalt seotud kindlate tähtaegadega, kuid samas ei saa audiitori soovitus olla liiga detailne, kuna nii sekkuks audiitor asutuse juhtimisotsustesse. Riigikontrolli soovitustega arvestamine on soovitusel saaja otsustada.

Auditeeritu vastus – kirjalik arvamus asutuselt, kelle suhtes on kontrolliaruandes hinnanguid ja/või soovitusi. Kontrolliaruanne esitatakse vastuse saamiseks auditeeritule enne selle allkirjastamist. Vastuses esitatakse kirjalik arvamus asutust puudutavate soovitude ja rakendavate abinõude kohta. Auditeeritu vastus avaldatakse koos kontrolliaruandega.

Auditi eesmärk

Auditi eesmärk on anda hinnang kohalike omavalitsuste poolt avalikus ruumis asuvate ohtlike – mahajäetud ja tühelt seisvate lagunemistunnustega ning vabalt ligipääsetavate – ehitiste suhtes läbiviidud toimingutele ning nende tegevuse seaduslikkusele.

Hinnangu andmise kriteeriumid

Hinnangu andmiseks analüüsiti, kas kohalik omavalitsus on rakendanud seadustes nõutud ulatuses meetmeid, et kõrvaldada kasutusest väljalangenud ehitistest tulenev esmane oht, tagades sellega avalikus ruumis viibivate inimeste turvalisuse.

Hinnang anti kohalikule omavalitsusele, arvestades tema tegevust ja läbiviidud toiminguid oma haldusterritooriumil asuva 5 kasutusest väljalangenud hoone (Tallinna linna ja Pärnu linna puhul lisaks 2 rajatise) tuvastamiseks ja nendest tuleneva esmase ohu likvideerimiseks.

Auditiga hõlmatavast probleemist tulenevalt olid auditi põhiküsimused järgmised.

1. Kas kohalik omavalitsus tegeleb kasutusest väljalangenud ehitistest tuleneda võiva ohu kõrvaldamisega seaduses ette nähtud viisil?
2. Kas kohalik omavalitsus tegutseb plaanipäraselt ja eesmärgistatult, et tuvastada ja likvideerida kasutusest väljalangenud ehitisi, ning on loonud selleks oma töökorralduse ja järgib seda?

Põhiküsimustele vastamiseks kohaldati järgmisi kriteeriumeid (viidatud ehitusseaduse paragrahvid on toodud seisuga kas enne 1.7.2014 või enne 1.7.2015):

- kohalik omavalitsus on algatanud menetluse ohtliku ehitise nõuetele vastavusse viimiseks või likvideerimiseks (enne 1.7.2014 ehitusseaduse § 59 lg 1 p 4, § 59 lg 2, § 60 lg 1; enne 1.7.2015 ehitusseaduse § 40 lg 1, § 62 lg 2 p 2 ja 5, § 63; korrakaitseaduse § 26 lg 1 ja § 27);
- kohalik omavalitsus on teinud ohtliku ehitise omanikule ettekirjutuse ohtliku ehitise tähistamiseks ja sellele ligipääsu takistamiseks kuni selle lammutamiseni või korrastamiseni, ehitise nõuetega vastavusse viimiseks või lammutamiseks ja on kandnud ettekirjutuse andmed ehtisregistrisse (enne 1.7.2014 ehitusseaduse § 59 lg 1 p 8, § 60 lg 1 p 7, § 61 lg 1 p 9 ja 10, § 61 lg 7, § 56 lg 1 p 14; enne 1.7.2015 ehitusseaduse § 29 lg 1 p 4, § 56 lg 1 p 15, § 57 lg 1 p 1; korrakaitseaduse § 28 lg 1);
- kohalik omavalitsus on rakendanud ettekirjutuse täitmata jätmise korral sunniraha või korraldanud ohtliku ehitise nõuetele vastavusse viimise või lammutamise asendustäitmise teel (enne 1.7.2014 ehitusseaduse § 61 lg 6; enne 1.7.2015 ehitusseaduse § 40 lg 4; korrakaitseaduse § 28 lg 2);
- kohalik omavalitsus on võtnud tarvitusele muid meetmeid ohu kõrvaldamiseks juhul, kui ohtliku ehitise omanikku ei ole või ta ei saa ohtu kõrvaldada (korrakaitseaduse § 28 lg 3, § 29 lg 1 ja lg 2);
- kohalik omavalitsus on karistanud ohtliku ehitise omanikku kohustuste täitmata jätmise eest (enne 1.7.2015 ehitusseaduse § 68);
- kohalik omavalitsus on enda omandis olevate ohtlike ehitiste puhul takistanud ligipääsu ja paigaldanud hoiatussildid ohtlikele ehitistele, viinud ohtliku ehitise nõuetega vastavusse või on selle lammutanud ning esitanud ehitise likvideerimise kohta ehitise teatise (enne 1.7.2015 ehitusseaduse § 29 lg 1 p 4 ja lg 2 p 4, § 40 lg 1);
- kohalik omavalitsus on tunnistanud ehitise kasutusloa kehtetuks juhul, kui ehtis on ohtlik või kui ehtis on lammutatud (enne 1.7.2015 ehitusseaduse § 38 lg 1 p 1, 2 ja 4, § 38 lg 3);

- kohalik omavalitsus on ohtliku ehitise tuvastamisel taganud ehitisregistris sellise ehitise kohta olevate andmete õigsuse (enne 1.7.2014 ehitusseaduse § 60 lg 1 p 9 ja 12; enne 1.7.2014 ehitusseaduse § 62 lg 2 p 4);
- kohalik omavalitsus on mõnes dokumendis väljendanud eesmärgi ohtlike ehitiste tuvastamisel ja likvideerimisel, loodud töökorraldus arvestab vajadusega neid eesmärgi täita ning töökorraldust ka järgitakse.

Auditi ulatus ja käsitusviis

Riigikontroll sooritas auditi kooskõlas INTOSAI (Kõrgeimate Kontrolliasutuste Rahvusvaheline Organisatsioon) auditistandardi rakendussuunisega ISSAI 4100 „Finantsaruannete auditist eraldi tehtava vastavusauditi suunised“. Standardi järgi tuleb audit kavandada ja sooritada viisil, mis võimaldab anda auditeeritud ulatuses piisava kindlustunde, et vead ja ebareeglipärasused auditeeritava tegevuses ning seadusevastased teod avastatakse. Auditi käigus koguti piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et veenduda, kas konkreetset valdkonda puudutav info on olulises osas kooskõlas auditi kriteeriumidega ja toetab ka tehtud tähelepanekuid. Riigikontroll leiab, et audit annab piisava aluse hinnangu andmiseks iga auditeeritu tegevuse ja tehingute seaduslikkuse kohta.

Auditi tegemiseks valiti välja ohtlike ehitiste arvu alusel tihedalt asustatud 15 kohalikku omavalitsust ning analüüsiti, mida nad on ette võtnud ehitistega, mille Päästeamet on tunnistanud ajavahemikul 2008–2014 ohtlikuks. Riigikontroll hindas esmalt ehitiste seisukorda kohapealse vaatluse põhjal ning intervjueris seejärel omavalitsusi. Lisaks analüüsiti kasutusest väljas ja takistamata ligipääsuga ehitistega seotud menetlusdokumentatsiooni, kontrolliti ehitisregistris nende ehitiste kohta olevate andmete vastavust tegelikule olukorrale ning küsiti omavalitsustelt selgitusi, milliste põhimõtete kohaselt tehakse selliste ehitiste üle järelevalvet.

Auditi lõpetamise aeg:

Audit lõpetati oktoobris 2015, peamised audititoimingud viidi läbi maist septembrini 2015.

Auditi meeskond:

Auditi meeskonda kuulusid audiitorid Janne Kurg ja Alvar Nõuakas ning auditijuht Illar Tõnisson.

Kontaktandmed

Auditi kohta saab lisainfot Riigikontrolli kommunikatsiooniteenistusest
tel +372 640 0704 või +372 640 0777, e-post riigikontroll@riigikontroll.ee

Auditaruande elektrooniline koopia (pdf) on saadaval koduleheküljel www.riigikontroll.ee.

Auditaruande kokkuvõte on saadaval ka inglise keeles.

Auditaruande number Riigikontrolli asjaajamissüsteemis on 2-1.9/16/50078/39.

Riigikontrolli postiaadress on:

Narva mnt 11a
15013 TALLINN
Tel +372 640 0700
Faks +372 661 6012
riigikontroll@riigikontroll.ee

Riigikontrolli varasemaid auditeid ehitusvaldkonnas

21.11.2007 – Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel

30.5.2008 – Ehitushangete korraldus valdades ja linnades

15.3.2011 – Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes

30.12.2013 – Kiire elanike arvu kasvuga valdade tegevus ebaseaduslike uusehitistega (järelaudit)

31.10.2014 – Kinnisvaraarendajatele üle antud kohustuste täitmine kohalikes omavalitsustes

31.12.2014 – Kohalike omavalitsuste tegevus avalike hoonete ohutuse tagamisel

Kõik aruanded on kättesaadavad Riigikontrolli koduleheküljelt www.riigikontroll.ee

Lisa A. Auditi käigus korraldatud intervjuud

Kuupäev	Intervjueeritu
5.5.2015	Paldiski Linnavalitsus: Tiit Peedu (linnapea), Arvo Täks (linnakorralduse osakonna juhataja), Erki Ruben (linnakorralduse osakonna arhitekt)
7.5.2015	Räpina Vallavalitsus: Teet Helm (vallavanem), Jaan Purge (majandusosakonna juhataja)
8.5.2015	Valga Linnavalitsus: Enno Kase (aselinnapea), Kairid Leks (linnamajandusameti ehitusjärelvalve vanemspetsialist)
13.5.2015 15.5.2015 11.6.2015	Tallinna Linnavalitsus: Taavi Aas (abilinnapea), Anu Hallik-Jürgenstein (Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja), Helvi Kork (Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ehitusosakonna juhataja), Jaanus Riibe (Lasnamäe Linnaosa Valitsuse vanema asetäitja), Natalja Akulina (Lasnamäe Linnaosa Valitsuse haldussekretär), Ain Orav (Lasnamäe Linnaosa Valitsuse linnamajanduse osakonna juhataja asetäitja), Leili Müür (Lasnamäe Linnaosa Valitsuse arhitekt) ja Meelis Kurgpõld (Lasnamäe Linnaosa Valitsuse linnamajanduse osakonna järelvalve vanemspetsialist)
18.5.2015	Pärnu Linnavalitsus: Rainer Aavik (abilinnapea), Maire Nigul (ehitusjärelvalve teenistuse juhataja)
19.5.2015	Mõisaküla Linnavalitsus: Ervin Tamberg (linnapea), Mirjam Järve (arendusspetsialist)
22.5.2015	Kiviõli Linnavalitsus: Nikolai Vojeikin (linnapea), Vladimir Kruzman (keskkonna- ja järelvalvespetsialist), Anu Needo (majandusüksuse juhtivspetsialist), Eve Aavik (arhitekt)
25.5.2015	Narva Linnavalitsus: Maksim Volkov (abilinnapea), Ellen Uusküla (Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti ehitusjärelvalve osakonna juhataja), Dmitri Djakov (Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti korrakaitse vanemspetsialist)
26.5.2015	Narva-Jõesuu Linnavalitsus: Iraida Tšubenko (linnapea), Andrei Palmberg (keskkonna-korrakaitse spetsialist)
29.5.2015 9.6.2015	Tapa Vallavalitsus: Alari Kirt (vallavanem), Timo Tiisler (ehitusspetsialist)
2.6.2015	Põltsamaa Linnavalitsus: Jaan Aiaots (linnapea), Kersti Viggor (ehitusnõunik) ja Tiit Vaher (järelvalvespetsialist)
3.6.2015	Mustvee Linnavalitsus: Max Kaur (linnapea), Pavel Kostromin (linnavalitsuse liige), Janek Romanovitš (arvutispetsialist)
12.6.2015	Rakvere Linnavalitsus: Rainer Miltop (abilinnapea), Ellen Kuusik (ehitusjärelvalve peaspetsialist) ja Meelis Salm (järelvalveinspektor)
16.6.2015	Toila Vallavalitsus: Tiit Kuusmik (vallavanem), Hannes Kohtring (maakorraldaja)
17.6.2015	Kohtla-Järve Linnavalitsus: Vitali Borodin (abilinnapea), Tiina Malman (arenguteenistuse ehitusjärelvalve spetsialist), Maria Timofejeva (arenguteenistuse jurist)
11.9.2015	Päästeamet: Ants Aguraiuja (Põhja päästekomando juhataja asetäitja), Tagne Tähe (tuleohutusjärelvalve osakonna tuleohutuskontrolli teenuse ekspert)
15.9.2015	Muinsuskaitseamet: Siim Raie (peadirektor), Triin Talk (restaureerimis- ja arendusosakonna ehitismälestiste peainspektor), Peeter Nork (Põhja-Eesti järelvalveosakonna juhataja), Reelika Niit (Lõuna-Eesti järelvalveosakonna juhataja)
21.9.2015	Maa-amet: Tiina Vooro (kinnisvara valitsemise büroo juhataja), Jüri Meidla (siseaudiitor) Harju Maavalitsus: Alo Reidolv (maatoimingute talituse juhataja) Ida-Viru Maavalitsus: Andres Noormägi (maavanem)
24.9.2015	Tehnilise Järelevalve Amet: Kaur Kajak (Tehnilise Järelevalve Ameti tööstusohutuse teenistuse juhataja), Ahto Tuuling (Tehnilise Järelevalve Ameti ehitus- ja elektriosakonna juhataja)
14.10.2015	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium: Andrus Väärtnõu (ehitus- ja elamuosakonna juhataja), Ülle Reidi (ehitus- ja elamuosakonna peaspetsialist)