

**KELLELE:** Tervise Arengu Instituut

**KELLELT:** Tuulikki Laesson  
Laesson ja Partnerid OÜ, registrikood 10847861

**TEEMA:** Õiguslik analüüs Sitsi tn 28-61 mitteeluruumi kasutamisest kahjude vähendamise keskusena

**KUUPÄEV:** 10.07-14.08.2017

## 1. Küsimused

Olete pöördunud palvega saada õiguslik hinnang Sitsi tn 28 kinnistule mitteeluruumi nr 61 kasutamise kohta vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ ehitise kasutamistotstarvetele, arvestades mitteeluruumi kasutamist kahjude vähendamise keskusena, kus toimub ainult süstalde vahetus.

## 2. Faktilised asjaolud ja õigusliku analüüsi aluseks olevate õigusaktide ja dokumentide loetelu

Sitsi tn 28 kinnistu (katastritunnus 78408:805:0850) asub Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas, Sitsi asumis. Kinnistul on kaks sihtsotstarvet - 90% elamumaa ja 10% ärimaa sihtsotstarvet. Kinnistu pindala on 2612m<sup>2</sup>. Tallinna üldplaneeringu järgi asub Sitsi 28 kinnistu korruselamute alal, kus lisaks kahe ja enamakorruseliste korterelamutele võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusteenindustevõtted ning paneelilamupiirkondades ka bürood ja muud keskkonnaohutud ettevõtted.

26.01.2006 algatatud (kuid käesolevaks ajahetkeks veel kehtestamist ootav) Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu põhikaardi kohaselt asub Sitsi tn 28 kinnistu korterelamute alal. Kortereelamu alale kohalduvad sarnased nõuded kehtiva üldplaneeringuga.

Tallinna planeeringute registri kohaselt ei ole Sitsi tn 28 kinnistu hõlmatud detailplaneeringutega.

Sitsi tänav 28 kinnistul asub kuue maapealse korrusega korterelamu. Kortereelamu peamiseks kasutamise otstarbeks on Ehitisregistri (EHR) kohaselt 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu. Kortereelamu ehitisealuseks pinnaks on 826m<sup>2</sup> ning selle suletud brutopinnaks on 3419,5m<sup>2</sup>.

Kortereelamu oluliseks osaks on ühe maapealse korruse ning ühe maa-aluse korrusega mitteeluruum nr 61, mille pinnaks on 390,2m<sup>2</sup> ning mille kasutusotstarve on Ehitisregistri (EHR) kohaselt „Muu kaubandushoone või kauplus“. Mitteeluruumil on mitu erinevat sisse- ja väljapääsu. Mitteeluruumist on kavandatud kahjude vähendamise keskuse tegevuse osutamiseks asukohaks 76m<sup>2</sup>. Mitteeluruumi korteriomandi omanikuks on kinnistusraamatu kohaselt Kindralite kinnisvara OÜ (registrikood 12397288).

Alljärgnev õiguslik analüüs käsitleb võimalusi Sitsi tn 28 asuva mitteiluruumi nr 61 osaliseks kasutamiseks Tervise Arengu Instituudi poolt rahastatud kahjude vähendamise keskusena, mis pakub süstlavahetust (*edaspidi süstaldega seotud tegevused*). Selleks on käesolevas analüüsis tuginetud järgmistele asjassepuutuvatele õigusaktidele ning dokumentidele:

- 1) Tervishoiuteenuste korraldamise seadus<sup>1</sup>
- 2) Kaubandustegevuse seadus<sup>2</sup>
- 3) Võlaõigusseadus<sup>3</sup>
- 4) Asjaõigusseadus<sup>4</sup>
- 5) Ehitusseadustik<sup>5</sup>
- 6) Tallinna linna üldplaneering<sup>6</sup>
- 7) Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering (koostamisel)<sup>7</sup>
- 8) Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- 9) Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- 10) EUROSTAT poolt koostatud kasutusotstarvete loetelu „Classification of Types of Constructions“ 1998<sup>8</sup>
- 11) Tallinna Linnavalitsuse 23.05.2011.a määrus nr 83 „Põhja-Tallinna Sotsiaalkeskuse põhimäärus“
- 12) Tallinna Linnavalikogu 22.08.2013.a määrus nr 45 „Alkoholismi ja narkomaania ning HIV ja AIDSi leviku ennetamise tegevuskava Tallinnas aastateks 2013-2017“
- 13) Tallinna Linnavalitsuse 15.12.2004.a korraldus nr 2669-k „Koostöölepingu projekti heakskiitmine ja volituste andmine abilinnapea Diana Ingerainerile“
- 14) Eesti Uimastitarvitamise vähendamise poliitika valge raamat<sup>9</sup>
- 15) Sotsiaalministri 10.01.2002.a määrus nr 13 „Tervishoiuteenuste loetelu kehtestamine“
- 16) Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 29.06.2017.a kiri nr 4-5/2319-1 „Ehitise kasutamise otstarbest“
- 17) Tervise Arengu Instituudi poolt koostatud riskianalüüs „Kahjude vähendamise keskustega kaasnevad riskid Tallinna näitel“ (*edaspidi riskianalüüs*).

---

<sup>1</sup> RT I, 03.03.2017, 25.

<sup>2</sup> RT I, 12.07.2014, 59.

<sup>3</sup> RT I, 31.12.2016, 7

<sup>4</sup> RT I, 25.01.2017, 4

<sup>5</sup> RT I, 03.03.2017, 2

<sup>6</sup> Internetis kättesaadav: <http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Tallinna-linna-uldplaneering>

<sup>7</sup> Internetis kättesaadav: <http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Pohja-Tallinna-linnaosa-uldplaneering>

<sup>8</sup> Internetis kättesaadav:

[http://ec.europa.eu/eurostat/ramon/nomenclatures/index.cfm?TargetUrl=LST\\_NOM\\_DTL&StrNom=CC\\_1998&StrLanguageCode=EN&IntPcKey=&StrLayoutCode=HIERARCHIC&IntCurrentPage=1](http://ec.europa.eu/eurostat/ramon/nomenclatures/index.cfm?TargetUrl=LST_NOM_DTL&StrNom=CC_1998&StrLanguageCode=EN&IntPcKey=&StrLayoutCode=HIERARCHIC&IntCurrentPage=1)

<sup>9</sup> Internetis kättesaadav: [https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/valge\\_raamat.pdf](https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/valge_raamat.pdf)

### 3. Ehitise ja selle osa kasutamisest vastavalt kasutusotstarbele

Ehitusseadustiku (EhS) § 16 lg 2 kohaselt tuleb ehitist kasutada kasutusotstarbe kohaselt. EhS § 47 lg 1 kohaselt tuleb ehitise kasutusotstarbe muutmiseks pädevat asutust eelnevalt teavitada. Seega tuleb juhul, kui soovitakse ehitist kasutada kasutusotstarbele mittevastavalt esitada omavalitsusele kõigepealt asjakohane dokument. Dokumentide esitamine toimub elektroonselt läbi ehitisregistri. Ehitusseadustiku lisa 2 näeb ette juhud, millal tuleb esitada kasutusluba või kasutusteatis. Sitsi tn 28 hoone puhul on tegemist elamuga (rohkem kui 50% on kasutatav eluruumidena, mistõttu on tegemist elamuga) ja ehitusseadustiku lisa 2 kohaselt tuleb juhul, kui ehitistöid ei ole vaja teha, kuid on vajalik kasutusotstarbe muutmise, esitada kasutusteatis (ehitusprojekti esitamise vajadust ei ole).

EhS § 47 lg 2 kohaselt tuleb kasutusteatis esitada, kui ehitis on valmis ja soovitakse asuda kasutama ehitist või selle osa ning sellega seondult on täidetud ehitise kasutamisele esitatavad nõuded. Kasutusteatis esitamine on nõutav ka juhul, kui soovitakse muuta ehitise senist kasutusotstarvet. EhS § 48 lg 2 kohaselt tuleb kasutusteatis esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise kasutamise alustamist või selle kasutusotstarbe muutmist. Kui pädev asutus ei teavita kasutusteatis esitajat kümne päeva jooksul pärast kasutusteatis esitamist vajadusest kasutusteatis esitatud andmete täiendamiseks kontrollimiseks, siis võib asuda ehitist kasutama või muuta selle kasutusotstarvet. Kohalikul omavalitsusel on õigus pikendada kasutusteatis menetlust kuni 30 päeva. Seega praktikas on Tallinna linnas kasutusteatis menetluse aeg kuni 40 päeva, mida vajaduse korral võidakse veel pikendada 30 päeva võrra.

EhS § 48 lg 5 alusel kontrollib vajaduse korral pädev asutus, kas seoses kasutusteatises märgitud ehitise kasutamise või selle kasutusotstarbe muutmiseks tuleb kaasata kinnisasja omanik või kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanik. Antud juhul võib eeldada, et kasutusotstarbe muutmiseks kaasatakse Sitsi tn 28 kinnisasja omanikud, korteriühistu ning ka linnaosavalitsus. Kinnisasja omanikeks on kõik Sitsi tn 28 korterelamus asuvate korteriomandite omanikud.

Kui tegemist on ajutise muudatusega, mille puhul hoone osa ehitisregistris fikseeritud kasutamise otstarvet ei ole muudetud või ei ole muudetud oluliselt, siis reeglina ei kaasne sellise tegevusega alalise iseloomuga mõjutusi.

Tegevuse vastavuse hindamisel analüüsitakse nii avalikkusele tekkivaid mõjusid kui ka eraisikutele tekkivaid mõjusid. Avalik-õiguslikele nõuetele vastavuse hindamisel peab omavalitsus analüüsima tegevusest tekkivaid mõjusid kinnisasja omanikele, antud juhul Sitsi 28 korteriomandi omanikele, sh võimalike mõjude ajutisust silmas pidades, samuti tegevust teostada soovivale isikule, antud juhul Sitsi 28-61 mitteilurumi omanikule. Seega on oluline, et arvestada tuleb ka mitteilurumi omaniku õigustatud huvi teostada ettevõtlust. Lisaks peab omavalitsus võtma arvesse olemasolevate või eelnevalt tegutsenud kahjude vähendamise keskuste ning süstlavahetuspunktide asukohtade kinnisasjade omanike arvamusi ning reaalselt tekkinud mõjusid kinnisasjade omanikele, et selgitada välja tegelikke mõjusid. Avalike huvide osas peab omavalitsus analüüsima narkomaania ning HIV ja AIDSi leviku ennetamise tegevuskavast tulenevate kohustuste täitmise võimalikkust linnaosas tervikuna ning antud asumis. On oluline, et selline tegevuskava analüüs ei tohi olla

pelgalt formaalne, vaid juhul kui omavalitsus leiab, et kahjude vähendamise keskus peaks paiknema mingis teises asukohas, siis ta peab pakkuma tegevuskava kohaselt välja reaalselt toimiva asukoha koos asjakohase üürilepingu sõlmimise võimalusega. Lisaks tuleb märkida, et kui ajutise iseloomuga kasutusotstarbe muudatuse kasutusteatis esitab Tervise Arengu Instituut, siis peab omavalitsus lähtuma ka varasemalt sõlmitud lepingute alusel väljakujunenud praktikast ja heast tavast kahjude vähendamise keskuste tegutsemiste osas, so omavalitsuse ja Tervise Arengu Instituudi vahel varasemalt sõlmitud kokkulepetest, nagu näiteks leping, mille sõlmimisele on Tallinna Linnavalitsuse 15.12.2004 korraldusega nr 2669-k antud heakskiit.

Tegevuse vastavusel eraõiguslikele nõuetele kuulub tuleb hinnata tegevusest tekkivaid mõjutusi, sh arvestama seaduses kehtestatud nõudeid ja kolmandate isikute õigustatud huve. Siinkohal on oluline eristada reaalosa ja kaasomandi eset. Väljaspool korteriomandi reaalosa on õigused rohkem piiratud ja kaasomandi eset võib kasutada selle otstarbe kohaselt, mis sõltub konkreetsest olukorrast. Reaalosas toimuva tegevuse korral tuleb arvesse võtta nii ruumi esialgset, ehitusprojektijärgset otstarvet kui ka seda, kuidas on seda ruumi eelnevalt kasutatud. Hoiduda tuleb tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Kasutust on võimalik fikseerida asjakohastes kokkulepetes, kui kokkulepped puuduvad, siis saab nõuda kasutamist lähtudes korteriomanike huvidest. Korteriomandiseadus haakub AÕS §-ga 143, mis reguleerib kahjulike mõjutuste talumise kohustust naabrusõiguslikes suhetes. AÕS § 143 lg 1 kohaselt peab kinnisasja omanik taluma naaberkinnisasjalt lähtuvaid mõjutusi, mis ei kahjusta *oluliselt* tema kinnisasja kasutamist. Riigikohus on leidnud, et kui avalik võim on kehtestanud mingile asjaolule, nt mürale, piirtasemed, saab nende ületamist pidada AÕS § 143 lg 1 mõttes oluliselt kinnisasja kasutamist kahjustavaks, st kinnisasja omanik ei ole kohustatud sellist rikkumist taluma<sup>10</sup>. Seega kehtestatud piirnormide ületamisel on tegemist korteriomandi kasutamise olulise kahjustamisega. Korteriomandi reaalosa kasutamisel teiste korteriomanike huvidega arvestamist on käsitletud 01.01.2018 jõustuva korteriomandi- ja korteriühituseaduse seletuskirjas<sup>11</sup> (edaspidi seletuskiri). Seletuskirja kohaselt sõltub reaalosa ehk eriomandi eseme kasutamisel teiste korteriomanike huvidega arvestamise vajadus paljuski sellest, kuivõrd eraldatud eriomandi ese ülejäänud maailmast on. Ilma akendeta helikindlas ruumis võib korteriomaniik sõna otseses mõttes teha seda, mida ta ise tahab ja millal tahab. Piltlikult väljendades võib öelda, et mida õhemad on seinad, seda piiratumad on korteriomaniiku õigused. Seal, kus tegevus ka visuaalselt teisi korteriomaniikke mõjutab (näiteks rõdul), on korteriomaniiku vabadus lähedane sellele, mis eksisteerib avalikus ruumis.

Seega antud juhul lähtutakse mitteiluruumi kasutamisel naaberkinnisasjalt tulenevate mõjutuste talumise põhimõttest ning välisalas paiknevate juurdepääsude osas kehtivad lisaks üldised avaliku ruumi kasutamise nõuded, sh nt heakorranõue.

<sup>10</sup> Riigikohus 17.10.2012 asja nr 3-2-1-104-12

<sup>11</sup> Leitav Riigikogu kodulehelt <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/Korteriomandi-%20ja%20korteriuhistuseadus>

#### **4. Kahjude vähendamise keskuse olemus ja kaasnevad võimalikud riskid ning lahendused**

Selleks, et hinnata kahjude vähendamise keskuse vastavust Sitsi tn 28-61 kasutusotstarbele, on esmalt vajalik analüüsida kahjude vähendamise keskuse olemust ning võimalikke kahjude vähendamise keskusega kaasnevaid riske. Käsitluse aluseks on võetud Tervise Arengu Instituudi (TAI) poolt koostatud riskianalüüs ja Tallinna Linnavolikogu 22.08.2013.a määrus nr 45 „Alkoholismi ja narkomaania ning HIV ja AIDSi leviku ennetamise tegevuskava Tallinnas aastateks 2013-2017“.

##### **4.1 Keskuse olemus, riskid ning lahendused riskianalüüsist lähtuvalt**

Tervise Arengu Instituut on 2016. aastal koostanud riskianalüüsi „Kahjude vähendamise keskustega kaasnevad riskid Tallinna näitel“, mille eesmärgiks on selgitada, kuidas on võimalik rajada kahjude vähendamise keskusi nii, et sellega kaasneks võimalikult vähe riske keskkonnale, keskuse töötajatele ning elanikkonnale. Alljärgnevalt on analüüsitud riskianalüüsis sisalduvaid asjaolusid, mis omavad tähtsust nii keskuse asukohavalikul kui ka kasutusotstarbe hindamisel.

Maaailmas on riskianalüüsi kohaselt kasutusel erinevaid kahjude vähendamise teenuse pakkumise võimalusi. Üheks selliseks on püsiva kahjude vähendamise keskuse rajamine hoonesse või ruumidesse, mis on sobilikud asjakohase tegevuse osutamiseks, nagu näiteks kontoriks või bürooks. Keskus rajatakse riskianalüüsi kohaselt üldjuhul piirkonda, kus narkootikume süstivad inimesed enim viibivad. Keskuse rajamise eeliseks on võimalus pakkuda mitmeid eri teenuseid koos, näiteks süstla- ja nõelavahetust, nõustamist ja informatsiooni jagamist, juhtumikorraldust, HIV ja sellega seotud infektsioonide testimist, sotsiaal- ja kogemusnõustamist, toiduabi, haavaravi, pesemisvõimalust jms. Kasutusel on ka tervishoiuasutustes osutatav kahjude vähendamise teenus ning seda enamasti riikides, kus eraldi kahjude vähendamise teenuste vormidele on seatud (näiteks seadusega) piirangud. Maaailmapraktikas osutatakse kahjude vähendamise teenust riskianalüüsi kohaselt ka apteekides, kes pakuvad teatud teenuse osa, näiteks tasuta süstalde jagamist. Eestis on õiguslikust küljest apteegi näol tegemist kauplusega.

Seega on kahjude vähendamise teenuse üheks peamiseks komponendiks just süstalde vahetusvõimaluse tagamine. Eelistada tuleb asukohavalikul piirkondi, kus narkootikume süstivad inimesed enim viibivad.

Riskianalüüsi kohaselt peab keskuse loomisel arvestama võimalusega, et tegevust võib olla vajalik laiendada, mistõttu peavad olema olemas panipaigad ja laoruumid, kus on võimalik hoida tegevust osutamiseks vajalikku varustust (nt süstlaid). Seega tuleb keskuse asukohast valida sellised ruumid, kus oleks piisav ruum laoruumideks ning panipaikadeks.

Kahjude vähendamise tegevuste hulka kuulub rahvusvaheliselt väljakujunenud praktika kohaselt, mida järgib ka Eesti, saastunud süstalde korduvkasutamisest ja jagamisest tingitud tagajärgede ennetamine, milleks on puhaste süstalde ja nõelte jagamine, kasutatud süstalde ja nõelte kogumine ja hävitamine ning muude süstimistarvikute (lusikad, filtrid, nahapuhastuslapid) jagamine. Eeltoodust tulenevalt on oluline keskuse asukohavalikul ka

uute süstalde, kasutatud süstalde kui ka muude süstimistarvikute hoiustamiseks vajalike ruumide olemasolu ehk laopind.

Riskianalüüsi kohaselt on peamine tavapärane etteheide keskuse rajamise vastaste poolt väidetav keskusega kaasnev süütegude kasv keskuse piirkonnas. Peetakse tõenäoliseks, et keskusesse abi saama pöördunud kliendid sooritavad samas piirkonnas süü-, sealhulgas kuritegusid.

Maailmapraktikas ei ole riskianalüüsi kohaselt aga leidnud kinnitust, et kvaliteetse kahjude vähendamise tegevuse osutamisega kaasneb süütegude arvu tõus või kuritegelike võrgustike suurenemine. PPA Põhja Prefektuuri hinnangu kohaselt ei ole neis Tallinna asumites, kus kahjude vähendamise keskused pikaaegselt töötanud on, süütegude arv teistest piirkondadest oluliselt erinev. Selline kahjude vähendamise keskus on pikalt töötanud näiteks Lastekodu tänaval, kus süütegude arvu tõusu täheldatud ei ole. Seega ei ole põhjendatud väita, et keskuste rajamine tooks endaga kaasa kuritegevuse kasvu.

Tavapärast keskust külastab päevas keskmiselt 20-50 inimest, mis tähendaks, et keskuse piirkonda hakkaks külastama ja seal viibima rohkem narkootikume tarbivaid inimesi kui varem, mis omakorda võib kaasa tuua konfliktid piirkonna elanike ning keskuse klientide vahel. Riskianalüüsi kohaselt on praktikas peamised kaebused keskustele olnud seoses keskuse ümber märgatud joobes või süstivate inimestega. On oluline rõhutada, et selliste kaebustega on üldjuhul pöördutud otse keskuse poole, kes on juhtumiga ka koheselt tegelenud. Korrale mittealluvatele klientidele ei lubata enam keskust kasutada, mis on praktikas osutunud tõhusaks meetmeks konfliktide ärahoidmisel ning heakorra tagamisel.

Rahvusvaheliselt on teada, et riskiks on kahjude vähendamise keskuse piirkonna elanike poolt hinnatud laste ning täiskasvanute turvatunde langust keskuse rajamisega seonduvalt. Samas on oluline märkida, et tõenäosus kokku puutuda agressiivsete keskuse klientidega on madal, kuna keskuse klientideks on opioidide (fentanüül, heroiin) süstijad. Opioidid on kesknärvisüsteemi pärssivad ained, mis muudavad inimese passiivseks, mistõttu joobes isik üldjuhul ei käitu agressiivselt. Olukorras, kus piirkonnas viibib ja elab sõltumata keskuse olemasolust keskmisest oluliselt rohkem süstijaid, ei ole tõenäoline, et isikute, sealhulgas täiskasvanute ja laste turvatunne seoses keskuse rajamisega oluliselt väheneks. Vastupidiselt on kahjude vähendamise keskuse tegevuse korraldaja huvitatud sellest, et piirkonna turvalisus oleks tagatud ning et keskuse asukoht oleks atraktiivne ja kena mitte ainult siseruumides, vaid oleks tagatud ka turvalisus, heakord ja konfliktide ärahoidmine keskuse ümber. Turvalisust keskuse ümber aitab tagada ka keskuse ümbruse hea valgustamine. Varasem praktika teiste toimivate keskustega on näidanud, et ka keskuse kliendid ise ei ole huvitatud keskuse ümber süütegusid või teisi turvatunnet ohtu seadvaid tegevuse toime panema, kuivõrd on nad huvitatud keskuse poolt pakutust ega soovi ohtu seada keskuse olemasolu.

Sitsi tänavale kahjude vähendamise keskuse võimaliku rajamise hindamisel on äärmiselt oluline arvestada asjaolu, et Põhja-Tallinna linnaosas elab või viibib ligi 33% kõigist Tallinna narkootikume süstivatest inimestest ehk hinnanguliselt 1800 süstijat. 30% narkosüütegudest või süütegudest, mis toimus narkootikumide korduvatvajajate poolt, pannakse toime Põhja-Tallinna linnaosas. Kopli, Sitsi, Karjamaa ja Pelguranna asumis elab 23% Tallinna

narkootikumide süstijatest ehk hinnanguliselt 1259 süstijat. Seega on antud piirkonnale tavapärase keskmisest oluliselt kõrgem süstijate arvukus, kuivõrd 23% süstijatest elab antud piirkonnas. Selleks, et katta kõige efektiivsemalt Põhja-Tallinna süstijate abistamine, tuleks kahjude vähendamise keskus luua nii, et keskmis oleks Sitsi asum, mis külgneb nii Kopli, Karjamaa, Pelguranna kui ka Karjamaa asumiga.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Sitsi asumisse kahjude vähendamise keskuse loomisel põhjendatud väita, et keskuse rajamisega väheneks täiendavalt elanikkonna turvatunne, samuti ei ole põhjendatud väita, et keskuse rajamisega suureneks süütegude toime panemise risk või võimalike konfliktide kasv elanikkonna ja keskuse klientide vahel.

#### **4.2 Kahjude vähendamise keskuse roll narkomaania ning HIV ja AIDSi leviku ennetamisel Tallinna linna tegevuskavast lähtuvalt**

Tallinna linn on kahjude vähendamise keskuse tegevusi toetanud alates 2004.aastast, kui Tallinna Linnavalitsus andis 15.12.2014 korralduse nr 2669 „Koostöölepingu projekti heakskiitmine ja volituste andmine abilinnapea Diana Ingerainerile, mille kohaselt omavalitsus ja Tervise Arengu Instituut sõlmisid tegevuskava kahjude vähendamise keskuste tegevuste korraldamiseks.

Analüüsi koostamise ajahetke seisuga on kehtiv Tallinna Linnavolikogu 22.08.2013.a määrusega nr 45 „Alkoholismi ja narkomaania ning HIV ja AIDSi leviku ennetamise tegevuskava Tallinnas aastateks 2013-2017“ (*edaspidi tegevuskava*) kehtestanud tegevuskava alkoholismi, narkomaania ning HIV ja AIDSi leviku ennetamiseks.

Tegevuskava kohaselt on peamisteks süstivatele narkomaanidele suunatud kahjude vähendamise teenusteks metadon-asendusravi ning nõela- ja süstlavahetusprogrammid, millega püütakse vältida üleannustamisest põhjustatud surmajuhtumeid ja nakkushaiguste levikut. Kahjude vähendamise eesmärk on tegevuskava kohaselt õpetada sõltlased uimasteid ohutumalt tarvitama ning motiveerida neid tulevikus uimastitest loobuma ja ravile pöörduma.

2012. aastal tegutses Tallinnas tegevuskava kohaselt üks madala läve keskus (Kesklinna linnaosas) ja kaks statsionaarset süstlavahetuspunkti (Kesklinna ja Põhja-Tallinna linnaosas). 2010. aasta jooksul jagati Tallinnas ja Harjumaal vähemalt 80 süstalt narkomaani kohta (Ida-Virumaal vastavalt 633 süstalt). On oluline märkida, et 2016. aasta jooksul koguti Tallinnas ja Harjumaal kokku 588 697 kasutatud süstalt, mis muidu oleksid jäänud tänavatele. 2007. aastal tehtud uuringu kohaselt väitis 42% küsitatud süstivatest narkomaanidest Tallinnas, et süstlavahetusprogramm on peamine koht, kust saadi puhtaid süstlaid. 2013. aastal tehtud uuringu kohaselt väitis 64% küsitatud süstivatest narkomaanidest Tallinnas, et süstlavahetusprogramm on peamine koht, kust saadi puhtaid süstlaid. Seega tuleb tegevuskava kohaselt suurt tähelepanu pöörata süstlavahetusteenuse parandamisele ning süstlavahetusprogrammid ja madala läve keskused peaksid oma kliente aktiivselt suunama ravi- ja rehabilitatsiooniprogrammidesse.

Peamised arenguvajadused ravi ja rehabilitatsiooni valdkonnas on arengukava kohaselt muuhulgas tagada süstlavahetus- ja nõustamisteenuse kättesaadavus kõikides Tallinna piirkondades ning parandada teenuse kvaliteeti. Tegevuskavas seatud eesmärkide tulemuste

elluviimise eest kõnealusel ajaperioodil vastutavad Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet, teised linna ametid, linnaosade valitsused, hallatavad asutused ning koostööpartnerid.

Seega on oluline märkida, et Tallinna linn on kehtestanud õigusakti, milles on rõhutatud kahjude vähendamise keskuste olulisust ning samuti rõhutatud süstlavahetusteenuse parandamise olulisust. Veelgi olulisem on asjaolu, et nimetatud tegevuskavas on Tallinna linn kahjude vähendamise keskustena loetlenud muuhulgas ka mittetulundusühingu Convictus Eesti ning mittetulundusühingu AIDSi tugikeskus, mille mõlema teenusteks tegevuskava eesmärkide täitmisel on süstlavahetus ja nõustamine. Etteruttavalt on oluline märkida, et MTÜ Convictus Eesti tegutseb Lastekodu tn 6 ruumides, mille kasutusotstarve on sarnaselt Sitsi tn 28-61 mitteeluruumile kaubandushoone, mille seaduslikkust linna jaoks saab järeltada asjaolust, et linn on kehtestanud õigusakti, milles on välja toonud Lastekodu 6 ruumides toimuva tegevuse.

## **5. Analüüs Sitsi tn 28-61 kahjude vähendamise keskuse, mille tegevuseks on süstaldega seonduv tegevus, võimalikest ehitise kasutusotstarvetest**

### **5.1 Õigusaktid ei sätesta nõuet kasumi teenimiseks ärimaa sihtotstarbega maalt ega ehitiselt, millel on äriplaneeritud kasutusotstarve**

Sitsi tn 28 kinnistu sihtotstarbeks on 90% elumumaa ning 10% ärimaa. Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ (*edaspidi määrus nr 155*) § 6 punkti 2 kohaselt on ärimaa äriplaneeritud eesmärgil kasutatav maa, mis on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune maa ja neid ehitisi teenindav maa, mille alla kuulub muuhulgas ka jaekaubandusehitiste maa ning teenindusehitiste maa.

Tallinna üldplaneeringu järgi asub Sitsi 28 kinnistu korruselamute alal, kus lisaks kahe ja enamakorruseliste korterelamutele võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusteenindusettevõtted ning paneelilamupiirkonnades ka bürood ja muud keskkonnaohutud ettevõtted. Seega on üldplaneeringu kohaselt lubatud Sitsi tn piirkonnas ka kaubandusettevõtted, bürood ning muud keskkonnaohutud ettevõtted.

Sitsi tn 28 asuv mitteeluruum nr 61 on Ehitisregistri (EHR) kohaselt kasutusotstarbelt muu kaubandushoone või kauplus (ehitise kasutamise otstarvete loetelu kohaselt kood 12319), mis vastab ärimaa sihtotstarbele. On oluline rõhutada, et maa sihtotstarve määratakse ehitise kasutamise otstarbe alusel.

Määruse nr 155 § 3 lg 4 kohaselt lähtutakse sihtotstarbe osatähtsuse määramisel hoone suletud brutopinna kasutusotstarveteks jagunemisest. Määruse nr 155 § 3 lg 3 kohaselt määratakse sihtotstarbe osatähtsus 5%-lise täpsusega. Sitsi tn 28 hoone suletud netopind on 3619m<sup>2</sup>. Seega vähim sihtotstarbe määramisel arvesse minev pind on 180m<sup>2</sup>. Sitsi tn 28-61 mitteeluruumi pinnast on kavandatud kahjude vähendamise keskuse kasutusse 76m<sup>2</sup>, mis on 2,1% ehitise suletud netopinnast. Arvestades asjaolu, et maa sihtotstarve määratakse 5%-lise täpsusega, siis ka täies ulatuses ehitise kasutusotstarbe muutmisel, ei saa õigusaktidest tulenevalt muuta maa sihtotstarvet. Seega isegi juhul, kui kahjude vähendamise keskuse kasutuseks ettenähtud pinna kasutusotstarvet muuta (hetkel muu kaubandushoone) mõneks



muuks kasutusotstarbeks, siis ei saa muutuda maa sihtotstarve (kuna õigusaktid ei luba vastavat muudatust teha).

Siinkohal on oluline, et kehtiva Tallinna üldplaneeringu kohaselt on lubatud piirkonnas ka bürood ja muud keskkonnaohutud ettevõtted, seega on lubatud ka kõik muud ärimaast välja jäävad otstarbed, nagu näiteks ühiskondlike ehitiste maa. Rõhutame veelkord, et tulenevalt üldplaneeringust ei ole võimalik omavalitsusel keelata keskkonnaohutute ettevõtete paiknemist Sitsi 28 hoones.

Tuleb rõhutada, et juhul kui ehitise kasutamise otstarve jääb alla 5% maa sihtotstarbest, siis muudatusi maakatastrisse sisse ei viida. Kui muudatused maa sihtotstarbes on suuremad ja õigusaktist tulenevalt on vajalik teha kanne maakatastrisse, siis tehakse kinnistusraamatukanne maasihtotstarbe osas automaatselt maakatastriandmete alusel.

Maa sihtotstarvet on võimalik muuta ka ajutiselt. Ajutise sihtotstarbe muutmise korral ei näe õigusaktid ette ei maksimaalseid ega minimaalseid tähtaegu, küll aga on praktikas rakendatud analoogiat ajutise ehitise kasutamise tähtajaga, milleks on viis aastat.

Antud juhul on oluline, et kuna ärimaa on kõige kallimalt maksustatav, siis igasugune muutus, sh näiteks ühiskondlikeks ehitisteks muutmise, vähendab kõikide omanike poolt makstavat maamaksu. Juhul kui on tehtud teistsugune kokkulepe maamaksu tasumise osas (tasutakse äripinna omaniku poolt ärimaa maamaks), siis maa sihtotstarbe muutus ei piira ega mõjuta teisi kaasomanikke.

On ebaõige Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht,<sup>12</sup> et ärimaa sihtotstarbe puhul peab hoonet kasutama kasumi teenimise eesmärgil. Siinkohal on oluline, et mitmed kõrgharidust pakkuvad haridusasutused asuvad ärimaal. Nii näiteks asub Tondi tn 55 kinnistul, mille sihtotstarve on 100% ärimaa, kõrgkool Euroakadeemia. Samuti saab näitena tuua Tallinna Kesklinna Põhikooli (nn Reaalkooli erakool), mis paikneb Pärnu mnt 11 kinnistul, mis on sihtotstarbelt 100% ärimaa. Seega on võimalik ärimaal tegutseda ka eraõiguslikel juriidilistel isikutel, kes osutavad sellist tegevust, mida tavapäraselt peetakse sotsiaalseks tegevuseks.

Samuti ei ole õiguslikult korrektne Tallinna Linnaplaneerimise Ameti väide<sup>13</sup>, et iga ettevõtja tegevuskoht peab olema suunatud kasumi teenimisele. Ettevõtjal võib olla mitu erinevat tegevuskohta ning mõni neist tegevuskohtadest võib olla doteeritav. Seega ei saa ka eeldada, et kaubandushoone kasutusotstarbega tegevuskoht peaks olema orienteeritud kasumi teenimisele. Nii näiteks saab kaubandushooneks lugeda taaskasutuskeskused, kus kaubandus ei ole seotud ärilise kasumi teenimisega, kuivõrd on teatud kaupu võimalik taaskasutuskeskustest saada ilma tasu maksmata. On üldteada asjaolu, et Suurbritannias tegutsevad suured uuskasutuskaupluseketid, kust on klientidel võimalik saada kaupa selle eest tasumata.<sup>14</sup> Ka sellised kaupluseketid on käsitletavad kaubanduspinnana, kuivõrd on nende tegevus käsitletav kaubandustegevusena.

---

<sup>12</sup> Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 29.06.2017.a kiri nr 4-5/2319-1 „Ehitise kasutamise otstarbest“

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Näiteks <https://www.charityretail.org.uk/charity-shops/>

Lisaks on oluline märkida, et ärilise kasumi teenimine ei pea toimuma konkreetses tegevuskohas, vaid äritegevuse hindamisel on oluline ettevõtte kontseptsioon tervikuna. Äritegevusega on selgelt tegu olukorras, kus süstalde vahetust pakkuv ettevõtte saab selle eest Tervise Arengu Instituudilt tasu sõltumata sellest, et kliendid süstalde eest tasu ei maksa. Tegemist on klassikalise müügiga, kus kauba eest tasub kolmas isik.

Samuti on kaubandustegevuseks ka näiteks jäätmete vastuvõtt, kusjuures jäätmete eest ei pea alati maksma tasu mitte jäätmekoguja. Näitena saab tuua ka taaraautomaadi, mille käitlemisel on tegemist kaubandustegevusega ja mitte jäätmekäitlusega kuivõrd on taaraautomaadi teenuse pakkumise näol tegemist jaemüüja kohustusega võtta lõppkasutajatelt ja -tarbijatelt tagasi pandiga pakendeid.

Selguse huvides on vajalik märkida, et üheks kaubandustegevuse vormiks on ka nn bartertehingud ehk vahetustehingud (kaup kauba vastu). Seega on õiguslikult korrektne käsitleda ühe asja vahetamist teise asja vastu ka olukorras, kus kasutatud kaup vahetatakse uue kauba vastu, näiteks kasutatud süstal kasutamata süstla vastu ning kolmas isik tasustab tegevust näiteks vahetatud süstalde arvust tulenevalt.

Eeltoodust tulenevalt ei ole ärimaa kasutamise eeltingimuseks ärilise kasumi teenimine konkreetselt maaüksuselt.

## **5.2 Kahjude vähendamise keskuse võimalikud kasutusotstarbed**

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ (*edaspidi määrus nr 51*) § 1 lg 1 kohaselt tähistatakse ehitise kasutamise otstarve vastavalt sama määruse lisas esitatud loetelule kasutamise otstarbe nimetusega ja viiekohalise koodiga. Määruse lisas on toodud kinnine loetelu ehitise kasutamise otstarvetest.

On oluline märkida, et ehitise kasutamise otstarvete loetelu aluseks selle välja töötamisel oli Eurostati poolt kehtestatud ehitiste tüüpide klassifikatsioon (Classification of Types of Constructions 1998). Eurostati poolt eristatavad kasutusotstarvete loetelu tähendus on üksnes informatiivne ning omab statistlist tähendust, Eesti õiguses omab kasutusotstarve aga õiguslikku tähendust. Juhul kui otsest tegevusele vastavat kasutusotstarvet määruses nr 51 nimetatud ei ole, tuleb kontrollida, millised on lähimad tegevusele vastavad kasutusotstarbed. Seetõttu on oluline välja selgitada, millisele ehitise kasutamise otstarbele vastab kahjude vähendamise keskus.

Tulenevalt asjaolust, et kahjude vähendamise keskus võib lisaks süstaldega seotud tegevustele pakkuda ka nõustamisteenust ja tervishoiuteenust, on tekkinud olukord, kus juba tegutsevad asutused paiknevad väga erinevate kasutusotstarvetega ruumides. On oluline rõhutada, et pikaajaks tegutsenud kahjude vähendamise keskus Tallinnas Lastekodu 6 tänaval on kasutusotstarbe järgi kaubandushoone, Tallinnas Erika 5a varem tegutsenud kahjude vähendamise keskus on kasutusotstarbelt haiglavälise arstiabi osutamise hoone ning Maardus Kallasmaa 12 asuv kahjude vähendamise keskus on kasutusotstarbelt sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus.

Seda, et kahjude vähendamise keskusele sarnaste tegevusvaldkondade kasutusotstarvete määramine ei ole üheselt selge, tõendavad ka selliste ehitiste kasutusotstarbed, kus tegutsevad kahjude vähendamise keskusele analoogsed asutused. Nii on näiteks Põhja Tallinna linnaosa Sotsiaalkeskus ja eakate päevakeskuse (aadress Maleva tn 2a) hoone kasutusotstarbeks „Muu kolme või enama korteriga elamu“. Tallinna Linnavalitsuse 23.05.2011.a määruse nr 83 „Põhja-Tallinna Sotsiaalkeskuse põhimäärus“ § lg 3 kohaselt on keskuse aadressiks Maleva tn 2a ning § 3 lg-st 1 tulenevalt on keskuse eesmärgiks sotsiaalteenuse osutamine ja arendamine. Sama teenust pakub Mustamäe LOV aadressil Ehitajate tee 82, mille kasutusotstarve on „Muu haridus- või teadushoone“. Ka Tallinna Kesklinna Sotsiaalkeskus (aadressil Liivalaia 32) on kasutusotstarbe järgi „Muu kolme või enama korteriga elamu“. Lisaks tellib Tallinna Linnavalitsus puuetega inimeste nõustamisteenust Eesti Pimekurtide Tugiliidult, kes pakub seda teenust aadressil Ehte tn 7, mis on kasutusotstarbelt aga põhikooli või gümnaasiumi õppehoone ja koolkodu. Punase Risti Tallinna Selts pakub näiteks supikõõgiteenust aadressil Eha 8, mis on kasutusotstarbelt muu haridus- või teadushoone, nagu näiteks labor, õppetöökoda, ilmajaam ja observatoorium.

### **5.2.1 Kahjude vähendamise keskuse süstaldega seonduva tegevuse osutamiskoht kui tervishoiuasutus**

Määruses nr 51 nimetatud kood 12640 hõlmab Eesti õiguses haiglaid ja muid ravihooneid, Eurostati järgi hõlmab kood 1264 (määruses nr 51 vastab sellele koodile kood nr 12640) aga haiglat või institutsionaalset hoolekandeesutust (*Hospital or institutional care buildings*). Eeltoodust tulenevalt tuleb kontrollida, kas kahjude vähendamise keskus, mis osutab süstaldega seonduvaid tegevusi, võiks vastata määruse nr 51 koodile 12649 Muu tervishoiuhoone.

Tervishoiuteenuse mõiste on sätestatud tervishoiuteenuste korraldamise seaduse (TTKS) § 2 lõikes 1, mille kohaselt on tervishoiuteenus tervishoiutöötaja tegevus haiguse, vigastuse või mürgistuse ennetamiseks, diagnoosimiseks ja ravimiseks eesmärgiga leevendada inimese vaevusi, hoida ära tema tervise seisundi halvenemist või haiguse ägenemist ning taastada tervist. Tervishoiuteenuste loetelu kehtestab valdkonna eest vastutav minister. Sotsiaalministri 10.01.2002.a määruse nr 13 „Tervishoiuteenuste loetelu kehtestamine“ § 1 punkti 1 kohaselt käsitletakse tervishoiuteenustena rahvusvahelises haiguste ja tervisega seotud probleemide statistilise klassifikatsiooni kümnendas väljaandes (RHK-10) loetletud haiguste diagnoosimise ja ravimisega seotud tervishoiuteenused. Nimetatud väljaandes ei ole loetletud sellist liiki haigusi, mille puhul oleks võimalik väita, et kahjude vähendamise keskuse süstaldega seonduva tegevuse näol oleks tegemist tervishoiuteenusega. Samuti on oluline, et TTKS § 3 lg 1 kohaselt on tervishoiutöötajad TTKS tähenduses arst, hambaarst, õde ja ämmaemand, kui nad on registreeritud Terviseametis. Tervishoiuteenust saab seega üksnes osutada tervishoiutöötaja. Kuna süstaldega seonduvaid tegevusi osutavad kahjude vähendamise keskuse töötajad ei pea olema tervishoiutöötajad, samuti ei pea osutama tervishoiuteenuseid, ei saa keskuse süstaldega seonduvaid tegevuste osutamise asukohta ka pidada tervishoiuasutuseks. Kindlasti on vajalik siinkohal osundada asjaolule, et süstaldega seonduvat tegevust on pakutakse ka nn välitöö korras.

Seega kui lähtuda Eesti seadusandluses sätestatud tervishoiuteenuse mõiste käsitlesest, ei saa lugeda kahjude vähendamise keskust kasutusotstarbelt 12549 koodile Muu

tervishoiuhoone vastavaks hooneks. Samas tuleb märkida, et juhul kui nõustamisteenust pakub psühhiaater või kui pakutakse tervishoiuteenuseid, siis on tervishoiuasutuse kasutusotstarve asjakohane. On oluline ka rõhutada, et tervishoiuteenuseid saavad osutada isikud, kes omavad asjakohaseid tegevuslube. Näitena saab tuua Erika 5a kahjude vähendamise keskuse, kus pakuti ka metadoon-asendusravi (opioidsõltuvuse-asendusravi), mille osutajaks oli tervishoiuteenuse osutamise luba omav juriidiline isik (OÜ Tervisekeskus Elulootus).

Eeltoodust tulenevalt võib asuda seisukohale, et süstaldega seonduva tegevuse osas ei ole tegemist tervishoiuhoone kasutusotstarbele vastava tegevusega. Kui aga osutatakse tervishoiuteenuse nimekirja kuuluvat teenust, nagu näiteks opioidsõltuvuse-asendusravi, on tegemist tervishoiuhoone kasutusotstarbele vastava tegevusega.

### **5.2.2 Kahjude vähendamise keskuse süstaldega seonduva tegevuse osutamiskoht kui sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus**

Sotsiaalne rehabilitatsioon<sup>15</sup> on mõeldud kõigile puudega inimestele ja osalise või puuduva töövõimega inimestele, kes vajavad igapäevaelus abi puudest või erivajadusest tulenevate piirangutega toimetulekuks. Rehabilitatsiooni eesmärgiks on õpetada ja arendada inimese igapäevaelu oskusi, suurendada tema võimalusi ühiskonnaelus osaleda, toetada õppimist ja arendada eeldusi töövõime teatud tasemel omandamiseks või taastamiseks. Määruse nr 51 kohaselt on koodiga 11318 sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus paigutatud elamute alaliigi „Hoolekandeesutuste hooned“ alla. Seega on eelduseks olnud, et nimetatud rehabilitatsiooni keskust kasutatakse pikaajalise viibimiskohana ehk sarnaselt elukohaga. Ei ole vaidlust, et ööpäevaringselt kasutatavad nn võõrutuskliinikud, nagu näiteks Sotsiaalrehabilitatsiooni Keskus Loksa, on oma olemuselt sarnased eluruumiga ning seega elukohana käsitletav sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus on elamu kasutamise otstarbe alaliigiks.

Kahjude vähendamise keskus ei vasta oma tegevuselt sotsiaalse rehabilitatsiooni keskusele ettenähtud tegevuskriteeriumitele ja seetõttu võib asuda seisukohale, et ei süstaldega seonduva tegevuse osas ei ole tegemist sotsiaalse rehabilitatsiooni keskuse kasutusotstarbele vastava tegevusega.

### **5.2.3 Kahjude vähendamise keskuse süstaldega seonduva tegevuse osutamiskoht kui kaubandushoone**

Eesti uimastitarvitamise vähendamise poliitika valge raamat eristab kahjude vähendamise süsteemi ning sõltuvusravi ja sõltuvusvastase taastusabi süsteemi. Neist esimese eesmärgiks on süstivate narkomaanide seas nakkushaiguste leviku vähendamine, sõltuvusravi eesmärgiks aga pakkuda ravi sõltuvusse sattunud narkomaanidele. Seega on kahjude vähendamise keskuse puhul oluline tema tegevuse vastavus ehitise kasutusotstarbele ning see ei pea olema alati tervishoiuhoone.

---

<sup>15</sup> Sotsiaalse rehabilitatsiooni mõiste on sisustanud Sotsiaalkindlustusamet. Vt. <https://www.sotsiaalkindlustusamet.ee/et/puue-ja-hoolekanne/sotsiaalne-rehabilitatsioon#Sotsiaalne%20rehabilitatsioon>

Kaubandustegevuse seaduse (KaubTS) § 2 punkti 4 kohaselt on kaup müügiks pakutav või müüdav vallasasi. KaubTS § 15 lg 1 järgi on kauplus eraldiseisva ehitisena, ehitise osas või sõitjateveo teenuse osutamisel kasutatavas vee- või õhusõidukis või reisirongis asuv jaekaubandusega tegeleva kaupleja tegevuskoht, millel on müügisaal. KaubTS § 15 lg 4 kohaselt on müügisaal kaupluses asuv ruum, mis on kaupleja valduses ja kus pakutakse kaupa müügiks ning kuhu klient siseneb kauba valimiseks ja lepingu sõlmimiseks. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 208 lg 1 kohaselt kohustub asja müügilepinguga müüja andma ostjale üle olemasoleva, valmistatava või müüja poolt tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu. VÕS § 78 lg 1 kohaselt kui võlgnik ei pea kohustust seadusest, tehingust või kohustuse olemusest tulenevalt täitma isiklikult, võib kohustuse osaliselt või täielikult täita kolmas isik. Kui kolmas isik täidab kohustuse, vabaneb võlgnik täitmise kohustusest.

Kahjude vähendamise keskuse näol on tegemist olukorraga, kus pakutavaks kaubaks on eelkõige süstlad, mille eest on kauplejale tasutud kolmanda isiku poolt, kelleks on Tervise Arengu Instituut ning kellele omakorda tasutakse teenuse korraldamise eest riigieelarvest. Kuivõrd on keskuse tegevuse näol tegemist vallasasja (süstalde) valdusse või kasutusse andmise ja võtmisega ning süstalde näol on tegemist kaubaga, mille eest on tasunud kolmas isik (samuti võib vana süstla äraandmist ning uue asemele saamist lugeda bartertehinguks, mis on samuti käsitletav kui kaubandustegevus), võib asuda seisukohale, et kahjude vähendamise keskuse tegevus, milleks on peamiselt puhaste süstalde pakkumine ja vahetamine, on kooskõlas ehitise kasutamise otstarvete loetelu koodiga 12319 Muu kaubandushoone. Sitsi 28-61 asuva mitteeluruumi kasutamise otstarve on muu kaubandushoone.

Analoogia saab käsitleda apteegi tegevust, kuivõrd on üldteada asjaolu, et ka apteegist on võimalik omandada süstlaid ja kuivõrd on kahjude vähendamise keskuse peamiseks tegevuseks samuti süstaldega seonduv, on keskuse näol tegemist apteegile sarnase asutusega. Ei ole vaidlust, et apteegi puhul on tegemist kauplusega, mille kasutamise otstarve vastab kasutamise otstarvete loetelu koodile 12319 Muu kaubandushoone.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määrusega nr 51 muudeti ka varem kehtinud ehitiste kasutusotstarbeid. Nii nägi varem kehtinud ehitise kasutusotstarvete määrus ette ka koodi 12312 Kauplus, mis ei ole toidukauplus ning 12319 Muu kaubandushoone või kauplus. Kehtiva määrusega kaotati ära kood 12312 ning muudeti koodi 12319. Seega on alates 02.06.2015 võimalik määratleda kasutusotstarbena ainult kas 12311 Kaubandushoone, 12314 Kiosk, 12317 Oksjoni-, turu-, või näitusehall või 12319 Muu kaubandushoone.

Eeltoodust tulenevalt võib asuda seisukohale, et kahjude vähendamise keskuse süstaldega seonduva tegevuse osas on tegemist muu kaubandushoone kasutusotstarbele vastava tegevusega.

## **6. Kokkuvõtte ja soovitused**

On oluline, et kahjude vähendamise keskuse asukoht oma olemusest tulenevalt ajutine - keskuse rajamine on eesmärgipärane üksnes piirkonnadesse, kus on teadaolevalt suur

keskuse teenuseid vajavate isikute arvukus. On üldteada asjaolu, et Sitsi tänava lähedal asuva vana manufaktuuri asemele on planeeritud Sitsi uusarendus (valmimise algusaeg 2018, kavandatav realiseerimisaeg vahemikus 5-10 aastat) ning samuti on piirkonda kavandatud elamurajoon nimetusega Sitsi õunaaed (valmimise lõpptähtajaks on kavandatud 2019). Eelnevalt välja toodud arendused mõjutavad eeldatavalt oluliselt kahjude vähendamise keskuse teenuseid vajavate isikute arvu ja seeläbi kahjude vähendamise keskuse otstarbekust nimetatud piirkonnas.

Kahjude vähendamise keskuse tegutsemine Sitsi 28-61 mitteeluruumis ajutisena on oluline nii ehitusseadustiku kui ka asjaõigusseaduse ja korteriomandiseadusest tulenevate nõuete osas. Ehitusseadustiku nõuete osas on oluline kontrollida, kas süstaldega seonduv tegevus vastab mitteeluruumi kasutamise otstarbele ehk kaubandushoone kasutamise otstarbele. Eeltoodud analüüsis lähtuvalt saab sedastada, et süstaldega seonduv tegevus on vastav kaubandushoone kasutamise otstarbele ja seega Sitsi tn 28-61 mitteeluruumi kasutusotstarve ei muutu seoses kahjude vähendamise keskuse süstaldega seotud tegevusega. Asjaõigusseadusest ja korteriomandiseadusest tulenevalt on oluline tagada korteriomandi kasutamine nii, et on elimineeritud võimalus kahjulike mõjude tekkeks seaduses sätestatud määra ületavas mahus.

Eeltoodust tulenevalt on kahjude vähendamise keskuse tegevusel Sitsi tn 28-61 mitteeluruumi oluline silmas pidada ning arvesse võtta järgmist:

- Süstaldega seonduva tegevuse osas on tegemist ehitise kasutusotstarvete loetelus toodud kasutusotstarvetest kõige rohkem muu kaubandushoone kasutusotstarbele (12319) vastava tegevusega;
- Sitsi tn 28-61 kasutusotstarve on muu kaubandushoone ja seega eeltoodust tulenevalt on süstaldega seonduv tegevus kooskõlas Sitsi tn 28-61 kasutusotstarbega (muu kaubandushoone);
- Ärimaa kasutamise eeltingimuseks ei ole ärilise kasumi teenimine konkreetselt maaüksuselt;
- Arvestades Tervise Arengu Instituudi poolt koostatud riskianalüüsis toodud turvalisuse tagamise meetmeid, on otstarbekas piiritleda kahjude vähendamise keskuse klientide kasutada olevat juurdepääsu/õueala näiteks piirdeaiaga, mis eraldaks Sitsi 28 korterelamu kasutuses oleva ala kahjude vähendamise keskuse klientide poolt kasutuses olevast alast;
- Arvestades Tervise Arengu Instituudi poolt koostatud riskianalüüsis toodud turvalisuse tagamise meetmeid, on otstarbekas tagada kahjude vähendamise keskuse klientide poolt kasutataval juurdepääsu/õuealal asjakohane valgustus;
- Kaasata kahjude vähendamise keskuse rajamise protsessi Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet kui Tallinna Linnavalikogu 22.08.2013.a määruses nr 45 „Alkoholismi ja narkomaania ning HIV ja AIDSi leviku ennetamise tegevuskava Tallinnas aastateks 2013-2017“ seatud eesmärkide tulemuste elluviimise eest vastutav ametkond.

Lugupidamisega,  
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Tuulikki Laesson