

**Tallinna Kultuuriväärtuste Amet**

Raekoja plats 12  
10146 Tallinn  
[muinsus@tallinnlv.ee](mailto:muinsus@tallinnlv.ee)

**Tallinn, 30. aprill 2010. a**

**Vastuse esitaja:**

**Viis Veeringut OÜ**

registrikood: 10251996  
asukoht: Ülikooli 12  
51003 Tartu

**Vastuse esitaja esindajad:**

**vandeadvokaat Mikk Lõhmus**  
**vandeadvokaadi abi Karin Mölder**  
Advokaadibüroo Varul Vilgerts Smaliukas  
Ahtri 6A, 10151 Tallinn  
tel 6 264 300; faks 6 264 306  
e-post: menetlus@varul.ee

**VASTUS**

**Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti 30.03.2010. a kirjale kultuurimälestiseks tunnistamise kohta**

Tallinna Kultuuriväärtuste Amet on 30.03.2010. a kirjaga nr 5-2/305 teavitanud OÜ-d Viis Veeringut sellest, et Kultuuriministeeriumi ja Muinsuskaitseameti tellimusel läbi viidud Eesti 20. sajandi arhitektuuri üle-eestilise kaardistamise ja inventeerimise programmi raames valminud Tallinna 20. sajandi arhitektuuri ülevaates (II maailmasõja järgse perioodi osas koostaja arhitektuuriajaloolane Epp Lankots) on tehtud ettepanek tunnistada kultuurimälestiseks aadressil Tartu mnt 17 asuv endine valuutapood Turist kui üks vähestest Tallinna kesklinnas autentse välisilme säilitanud modernistlikest ühiskondlikest hoonetest (arhitektid Peep Jänes ja Henno Sepmann, valminud 1982), mis on tähelepanuväärne nõukogude ajale ja ühiskonnale spetsiifilise funktsiooni ja seda rõhutava arhitektuuri poolest.

Kirja kohaselt arutas Muinsuskaitse Nõukogu seoses Tartu mnt 15 detailplaneeringu algatamise taotlusega uuesti kogu piirkonna arenguperspektiivi ning jõudis järeldusele, et OÜ-le Viis Veeringut kuuluvat Tartu mnt 17 hoonet tuleb pidada vastavaks kultuurimälestise tunnustele ning sellega seoses teeb Muinsuskaitse Nõukogu kultuuriministrile ettepaneku tunnistada Tartu mnt 17 hoone kultuurimälestiseks. Eeltoodust tulenevalt on Tallinna Kultuuriväärtuste Amet palunud OÜ-lt Viis Veeringut seisukohta Tartu mnt 17 hoone kultuurimälestiseks tunnistamise kohta.

- 1. Käesolevaga teatab OÜ Viis Veeringut, et ta on kategooriliselt vastu Tartu mnt 17 ehitise kultuurimälestisena kaitse alla võtmisele ning vastava menetluse taasalustamisele. Alljärgnevalt anname ülevaate olulisematest sündmustest seoses Tartu mnt 17 ehitisega ning oleme seisukohal, et antud sündmused tõendavad üheselt, et antud ehitise kultuurimälestiseks tunnistamine ei ole mitte millegagi põhjendatud.**
2. Osühing Viis Veeringut on alates 1997 aastast olnud Tartu mnt 17 ehitise omanik.

Rõhutamist vajab siinjuures asjaolu, et OÜ Viis Veeringut omandas ehitise enampakkumisel ning seejuures ei olnud enampakkumise tingimustes sätestatud ehitise uuele omanikule kohustusliku välisilme säilitamise tingimust, lähtudes ehitise väidetavast muinsuskaitsealisesest väärtusest.

Hoone omandamise järgselt alustati koheselt Tartu mnt 17 hoone renoveerimistöödega ning tehti selleks ulatuslikke kulutusi (renoveerimiseks vajalikud möödistus- ja projekteerimistööd, katuse vahetus, soojustamine ja remont jms) **kokku ca 5,5 miljoni krooni ulatuses.**

Alates ehitise omandamisest on äriühing antud ehitist kasutanud erinevatel majandustegevusega seotud eemärkidel algselt kaubandushoonena ning hiljem olude sunnil meelelahutuskeskusena. Koos Tartu mnt läbimurde valmimisega 2002. aastal kehtestas Tallinna Linnavalitsus uue liiklusskeemi, millega muutus võimatuks pöörata Tartu mnt 17 hoone juurde Liivalaia tänavalt ning ala muutus jalakäijate tsooniks, s.t sisuliselt vaikseks sisekvartaliks, kus juurdepääsu piiratuse tõttu puudus kaubandustegevuseks vajalik atraktiivsus. Liikluskorralduse muutmine ja juurdepääsu võimaluste kitsenemine tõi kaasa hoones kaubanduspindu üürivate firmade käibe ulatusliku vähenemise, mistõttu olid üürnikud sunnitud üürilepingud lõpetama ja OÜ Viis Veeringut kui hoone omanik oli linna poolt kehtestatud liikluspiirangute tõttu sunnitud leidma hoonele uue otstarbe ja uued üürnikud.

Üürnike vahetus tõi lisaks üüritulude laekumise katkemisele kaasa täiendavaid kulutusi. Uus üürnik hakkas hoones ööklubi pidama, mistõttu karmistused oluliselt hoonele esitatavad tuleohutusnõuded (kogu hoonele sprinklersüsteemi paigaldamine jms).

**Eeltoodust tulenevalt on OÜ Viis Veeringut hoone omanikuna paigutanud hoone renoveerimisse, samuti pealesunnitud kasutusotstarbe muutmiseks ulatuslikke rahalisi vahendeid.**

3. Tallinna Linnaplaneerimise Amet väljastas 15.04.1998 (**Lisa 1**) OÜ-le Viis Veeringut projekteerimistingimused, millega nähti ette Tartu mnt 17 paikneva hoone ümberehitamine meelelahutusasutuseks eeldusel, et projekt on saanud toonase Muinsuskaitseinspektsiooni kooskõlastuse.

20.04.1998.a on Muinsuskaitseinspektsioon, kes oli Muinsuskaitseameti õiguseellane, andnud oma nõusoleku nr 223 Tartu mnt 17 asuva hoone ümberprojekteerimiseks (koos juurdeehitusega) meelelahutusasutuseks (**Lisa 2**). Nimetatud Muinsuskaitseinspektsiooni kooskõlastuses on sätestatud tingimused arheoloogiliste eeluuringute tegemiseks enne kaevetööde alustamist, kaevetööde algusest teavitamise kohustus. Muinsuskaitseinspektsiooni kooskõlastuse p-st 3 nähtuvalt on Muinsuskaitseinspektsioon seadnud tingimuseks, et Tartu mnt 17 krundile ei või ehitada kõrgemaid ehitisi kui ümberkaudsed olemasolevad sama kvartali kõrgeimad hooned. Seega, **Muinsuskaitseinspektsioon on pidanud võimalikuks hoone ümberehitamist, sh kõrgemaks ehitamist.** Muinsuskaitseinspektsioon on eeltoodud kooskõlastuse p-st 4 tulenevalt piirdunud soovitusel pöörduda hoone ümberehitamisel hoone algse projekteerija poole – **hoone enda kui kultuuriväärtusega seotud asja küsimust ei ole Muinsuskaitseinspektsioon tõstatanud, kuna ilmselt ei ole Muinsuskaitseinspektsioon pidanud seda ehitist seadusega kaitstava arhitektuurse väärtuse hulka kuuluvaks.**

Tartu mnt 17 arhitekt Peep Jänes on andnud omapoolse kooskõlastuse asendiplaanile, märkides, et *"Hoone edasiarenduse arhitektuurne idee on vastuvõetav"* (**Lisa 3**) ehk sisuliselt on **hoone arhitekt andnud ka hoone projekteerija nõusoleku hoone välisilme muutmiseks.**

4. OÜ Viis Veeringut on planeerinud oma majandustegevuse Tartu mnt 17 paikneva hoone ja selle aluse krundi kasutamisel toetudes eelviidatud projekteerimistingimustele ja selle raames Muinsuskaitseinspektsiooni poolt antud kooskõlastusele. Nähtuvalt Tartu mnt 17 paikneva hoone arhitektuursest eskiisprojektist (**Lisa 4**) oli planeeritud muuta hoone välisilmet kardinaalselt, mistõttu on OÜ-l Viis Veeringut tekkinud õigustatud ootus vähemalt projektis ettenähtud ulatuses hoone välisilmes muudatusi teha. Veel enam, Muinsuskaitseinspektsiooni nimel on **ehitusprojektis sätestatud mahus ja kujul muudatuste tegemise Tartu mnt 17 paikneva hoone välisilmes heaks kiitnud Riigi Muinsuskaitseameti peainspektor hr Toss** – asendiplaanil Riigi Muinsuskaitseameti märkus *"Läbi vaadatud"* (vt lisa 3 ja lisa 4 lk 6 kooskõlastuste leht).
5. Tallinna linna arhitektuurinõukogu on samuti oma 17.02.1998.a. protokolliga nr 4 heaks kiitnud Tartu mnt 17 hoone rekonstrueerimise ja juurdeehituse (**Lisa 5**). Eriti väärib rõhutamist

arhitektuurinõukogu seisukoht, mille kohaselt **“nõukogu liikmete ülekaalukas seisukoht aksepteeris kavandatud hoone muudatusprojekti eskiislahendust, peeti võimalikuks ka hoone kõrguse tõstmist”**. Tartu mnt 17 hoone rekonstrueerimise ja juurdeehituse eskiisprojektile andsid kooskõlastuse ka kõik teised ametkonnad ning mitte keegi ei toonud esile hoone erilist arhitektuuriväärtust.

6. 07.07.2005.a pöördus OÜ Viis Veeringut Tallinna Linnaplaneerimisameti poole taotlusega algatada detailplaneering eemärgiga kinnistule ehitusõiguse määramiseks ca 44 korruselise äri- ja eluhoone ehitamiseks. 22.09.2005.a. otsustas Tallinna Linnaplaneerimise Amet algatada Tartu mnt 17 kinnistu detailplaneeringu koostamise. Siinjuures omab tähtsust asjaolu, et Tallinna Linnaplaneerimise Amet ei ole detailplaneeringu algamisel viidanud asjaolule, nagu võiks olla tegemist antud kinnistul paikneva ehitise puhul võimaliku kultuurimälestisega, mis vajab mälestisena kaitse alla võtmist.
7. 02.12.2005.a. väljastas Muinsuskaitseameti peadirektori kt. käskkirja nr A-46 (**Lisa 6**), mille kohaselt võeti ajutise kaitse alla Tartu mnt.17 kinnistul asuv ehitis ning alustati ehitise mälestiseks tunnistamise menetlust.

Vastavalt muinsuskaitseaduse (MuKS) § 11 lg 1 võtab Muinsuskaitseamet kultuuriväärtusega asja ajutise kaitse alla, et kindlaks teha selle mälestiseks tunnistamise vajadus. Antud juhul on Tartu mnt 17 hoone 02.12.2005. a võetud kuueks kuuks ajutise kaitse alla, et tuvastada hoone mälestiseks tunnistamise vajadus.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 10.09.2002. a määrusega nr 286 vastu võetud kultuurimälestiseks tunnistamise ja kultuurimälestiseks olemise lõpetamise ning kultuurimälestiste andmete muutmise korra §-le 3 hinnatakse asja mälestise tunnustele vastavuse hindamisel, kas asjal on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus.

Ehitise ajutine kaitse lõppes tähtaja möödumise tõttu. **Kultuuriminister ei tunnistanud eeltoodud ehitist mälestiseks ning seoses sellega leidis veelkord kinnitust asjaolu, et antud ehitis ei ole käsitletav kultuurimälestisena.**

**Arvestades eeltoodud erinevate ametkondade seisukohti, ei ole peetud vajalikuks hoone kultuurimälestisena kaitse alla võtmist, kuna ehitisel puudub ajalooline, arhitektuuriline jms kultuuriväärtus, mistõttu kultuurimälestiseks tunnistamine ei ole põhjendatud.**

**Sarnaselt ametkondade senistele otsustele on OÜ Viis Veeringut seisukohal, et Tartu mnt 17 ehitisel säilitamist vääriv ajalooline, arhitektuuriline vm kultuuriline väärtus.**

8. **Nagu teada, on antud piirkond Tallinna kesklinnas ainuke, kuhu on lubatud ehitada kõrghooneid ning selle kinnituseks on tänaseks valmishitatud ja ehitatavad kõrghooned.**

Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009. a otsusega nr 77 on kehtestatud teemaplaneering “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” (**Lisa 7**) (edaspidi ka Kõrghoonete teemaplaneering). Teemaplaneeringuga “Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” on määratud kindlaks kõrghoonete paiknemise võimalikud asukohad, et kesklinna ja keskusalade tihendamise läbi püüda pidurdada valglinnastumist. Teemaplaneeringus on lähtutud Tallinna üldplaneeringuga määratud keskusalade paiknemisest ning täpsustatud üldplaneeringut 11 kõrghoonete piirkonna (Maakri, Sossi, Tondiraba, Endla, Kitseküla, Järvevana, Järve, Tondi, Sääse, Haabersti ja Sitsi) üldiste ehitustingimuste osas.

Teemaplaneeringu kohaselt on kõrghoone 45 meetrist kõrgem hoone. Igas kõrghoonete piirkonnas on antud ala maksimaalne hoonestustihedus ja ehitiste absoluutkõrgus meetrites. Nimetatud näitajatest tuleb kinni pidada detailplaneeringute koostamisel. Teemaplaneeringus antud kõrghoonete piirkondade ehitiste absoluutkõrgused võivad varieeruda (st ei ole välistatud teemaplaneeringus antust kõrgemate ja madalamate ehitiste rajamise võimalus).

Tartu mnt 17 kinnistu jääb kõrghoonete teemaplaneeringu kohaselt Maakri kõrghoonete piirkonda (I piirkond) Tartu mnt, Gonsiori ja E. Viiralti tänavatega piiratud kvartalsisse (kvartal 9). Kvartali

maksimaalseks hoonestustihenduseks on määratud 3,9 ja ehitiste absoluutkõrguseks 130 meetrit.

**Ka kõrghoonete teemaplaneeringus ei ole Tartu mnt 17 ehitist märgitud kui potentsiaalset arhitektuurilise väärtusega ehitist.**

9. OÜ Viis Veeringut on planeerinud oma majandustegevuse Tartu mnt 17 paikneva hoone ja selle aluse krundi kasutamisel, toetudes eeltoodud erinevate ametkondade ja ametiisikute kinnitustele ja seisukohtadele, et Tartu mnt 17 ehitist ei ole käsitletav kultuurimälestisena. Lähtudes antud asjaoludest **on OÜ-l Viis Veeringut tekkinud õigustatud ootus, et hoone välisilmes võib teha muudatusi ning selle arhitektuurne väliskuju ei saa olla takistuseks edaspidise majandustegevuse kavandamisel.**

OÜ-le Viis Veeringut jääb arusaamatuks Muinsuskaitse Nõukogu ametnike aktiivsus endiste kommunismiajastu sümbolite ja ehitiste arhitektuurimälestisteks tunnistamisel ning seda vaatamata asjaolule, et teised ametkonnad ja ametiisikud on olnud antud ehitise arhitektuurimälestisteks tunnistamise vastu. Muinsuskaitse Nõukogu tegevus viitab sellele nagu sooviks antud amet heroniseerida endist kommunistliku režiimi ja selle sümboleid, arvesse võtmata asjaolu, et Euroopa Liidu kõrgemate võimuorganite poolt on kommunism tunnustatud kuritegelikuks režiimiks.

Tänaseks on OÜ Viis Veeringut edukalt läbi viinud rahvusvahelise arhitektuurikonkursi seoses kavandatava kõrghoonega antud kinnistule ning sellega seoses kandnud olulisi kulutusi. Samuti on OÜ Viis Veeringut teinud ettevalmistusi ja kulutusi seoses kavandatava detailplaneeringuga ning sellega seotud ehitustöödega. Loomulikult sai ja saab eeltoodud toimingute aluseks olla äriühingul teadmine, et puuduvad takistused olemasoleva hoone lammutamisel ning uue hoone ehitamisel.

Põhiseaduse §-st 10 tuleneb õiguskindluse põhimõtte, mille kohaselt OÜ-l Viis Veeringut oli juba alates 1998.a olemas teadmine selle kohta, et Tartu mnt 17 hoone väliskuju ei saa olla takistuseks edaspidise majandustegevuse arendamisel antud kinnistul.

Haldusorganid peavad oma tegevuses, sh kaalutusõiguse teostamisel olema järjekindlad, et kord antud haldusaktidele ja lubadustele saaks ka tulevikus tugineda – teisisõnu peavad haldusorganid järgima õiguskindluse põhimõtet ja kaitsma isikul õiguspäraselt tekkinud ootust.

**Lisaks sellele, et Tartu mnt 17 ehitise kultuurimälestiseks tunnistamine ei ole ajalooliselt ega arhitektuuriliselt põhjendatud, oleme seisukohal, et OÜ-le Viis Veeringut omandiõiguse alusel kuuluva Tartu mnt 17 ehitise arhitektuurimälestisena kaitse alla võtmine oleks ilmselges vastuolus haldustegevuses kehtiva õiguskindluse printsiibiga ja omanikul tekkinud õiguspärase ootusega.**

10. OÜ Viis Veeringut on vastu Tartu mnt 17 ehitise kultuurimälestisena kaitse alla võtmisele ning vastava menetluse alustamisele.

Vastavalt kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 1 lg 1 p-le 9 võib kinnisasja üldistes huvides sundvõõrandada muuhulgas kaitstavatele kultuurimälestistele säilimise tagamiseks.

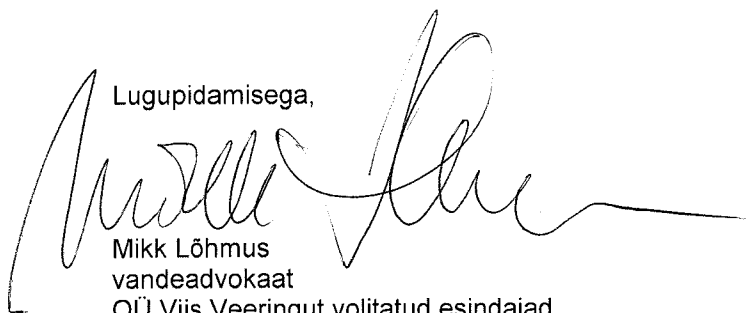
**Juhul, kui kultuuriminister siiski peaks leidma, et ehitisel on selline kultuuriväärtus, mis väärib säilitamist ja selleks vastavate piirangute seadmist, peaks riik Tartu mnt 17 ehitise selle praeguselt omanikult OÜ-lt Viis Veeringut omandama ja kasutama seda siis vastavalt selle kultuuriväärtusele (linnamuuseumi, kunstihoone vms rajamine).**

OÜ Viis Veeringut kui ehitise omanik on teinud hoone renoveerimiseks ja kasutamiseks ulatuslikke kulutusi, usaldades seejuures Tallinna linna ja muude instantside poolt antud kooskõlastusi, nõusolekuid. OÜ Viis Veeringut kaalub kahju hüvitamise nõude esitamist kogu võimude senise tegevusega tekitatud kahju katteks.

Lisad

1. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt 15.04.1998 väljastatud projekteerimistingimused (2 lehel);
2. Muinsuskaitseinspeksiooni 20.04.1998.a nõusolek nr 223 (1 lehel);
3. Tartu mnt 17, Tallinn hoone rekonstrueerimise ja juurdeehituse plaan ühes kooskõlastustega (1 lehel);
4. Arhitektuurne eskiisprojekt olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja juurdeehituseks Tartu mnt 17, Tallinn, seletuskiri ja kooskõlastuste leht (11 lehel);
5. Tallinna Arhitektuurinõukogu kooskõlastus Tartu mnt 17 paikneva hoone rekonstrueerimiseks ja juurdeehitusteks (4 lehel);
6. 02.12.2005.a Muinsuskaitseameti peadirektori kt käskkiri nr A-46 (1 lehel);
7. Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009. a otsus nr 77 teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" kinnitamise kohta koos lisadega (34 lehel).

Lugupidamisega,



Mikk Lõhmus  
vandeadvokaat  
OÜ Viis Veeringut volitatud esindajad



Karin Mölder  
vandeadvokaadi abi