

Lp hr URMAS KLAAS

Linnapea

TARTU LINNAVALITSUS

Raekoda

50089 TARTU

**Vastus Teie 13.01.2015. a. kirjale seoses Pallase pst 25 hoone rekonstrueerimisega**

Aablu Keskus OÜ on saanud Teilt seoses Pallase pst 25 hoone rekonstrueerimisega 13.01.2015. a. kirja nr 7-14.2/00841 „Pallase pst 25“, millega seoses soovime märkida järgmist:

**1. Kirjas esitatud etteheited on ebamäärased ja oletuslikud**

Aablu Keskus OÜ juhib Teie tähelepanu sellele, et kogu eelnimetatud kirja sisu rajaneb vaid ebamäärastel ja oletuslikel väidetest, nagu olevat Aablu Keskus OÜ esitanud kuskil (kus?) mingeid (milliseid?) valeandmeid. Aablu Keskus OÜ usub, et Te mõistate, et tegemist on väga tõsise süüdistusega, mis peaks edasise menetluse huvides olema võimalikult konkreetne. Selleks, et Aablu Keskus OÜ-l oleks võimalik sellele sisuliselt vastata, palume Teil hiljemalt 21.01.2015. a. omalt poolt täpsustada:

- millal ja millises Aablu Keskus OÜ-poolt Tartu Linnavalitsusele esitatud dokumendis sellised väidetavad valeandmed Teie arvates sisalduvad?
- mille alusel peate Te taolisi andmeid just nimelt valeandmeteks?

**2. Kogu Aablu Keskus OÜ senine (ja tulevikus kavandatav) tegevus on täielikult kooskõlas nii seaduse kui ka Tartu Linnavalitsuse enda varasemate haldusaktidega**

Tartu Linnavalitsuse Arhitektuuri ja ehituse osakond on väljastanud Aablu Keskus OÜ-le oma 26.11.2013. a. kirjaga arhitektuursed ja ehituslikud tingimused Pallase pst 25//27 hoone rekonstrueerimiseks; Tartu Linnavalitsuse 06.05.2014. a. korraldusega nr 467 on väljastatud üks ehitusluba Pallase pst 25 hoone fassaadide ja 02.09.2014. a. korraldusega nr 877 on väljastatud teine ehitusluba sama hoone siselahenduse rekonstrueerimiseks. Aablu Keskus OÜ on oma tegevuses seni järginud ja järgib ka edaspidi iseenesestmõistetavalt kõiki seadusi ja Tartu Linnavalitsuse poolt väljaantud haldusakte. Seetõttu jäävad Teie 13.01.2015. a. kirjas esitatud etteheited (nt „*ehituslikult ei erine need mitte millegi poolest tüüpilistest korteritest*“ vms) meile täiesti arusaamatuks. Selgitame, et Aablu Keskus OÜ ei saagi ju antud hoonet rekonstrueerida mitte kuidagi teisiti, kui see on (Tartu Linnavalitsuse enda poolt kinnitatud)

ehitusprojekti või (Tartu Linnavalitsuse enda poolt väljastatud) ehitusloas ette nähtud. Kui nüüd peaks selguma, et Tartu Linnavalitsuse poolt kinnitatud ehitusprojekt ja väljastatud ehitusluba näevad tõepoolest ette sellise hoone, mis (väidetavalt) „ehituslikult ei erine mitte millegi poolest tüüpilistest korteritest“, siis ei lasu vastutus selle eest mitte Aablu Keskus OÜ-l, vaid Tartu Linnavalitsusel. Juhul, kui Tartu Linnavalitsus oleks soovinud, et antud hoonet rekonstrueeritaks kuidagi teisiti,<sup>1</sup> siis oleks Tartu Linnavalitsus pidanud kohe ka sellise nõude esitamata ning Aablu Keskus OÜ oleks saanud sellega projekteerimise käigus arvestada.

Küüniline on aga süüdistada Aablu Keskus OÜ-d nüüd tagantjärele avalikkuse ees „*kortermaja ehitamises*“ ja ähvardada teda sanktsioonidega (ehitusloa kehtetuks tunnistamisega), kui Aablu Keskus OÜ on tegutsenud üksnes vastavalt ehitusprojektile ja ehitusloale, mis on mõlemad kehtivad ning Tartu Linnavalitsuse enda poolt heaks kiidetud. Aablu Keskus OÜ-le jääb arusaamatuks, kas Teie 13.01.2015. a. kirja tuleks mõista selliselt, et Aablu Keskus OÜ oleks olnud õigustatud rikkuma kehtivat ehitusprojekti ja kehtivat ehitusluba selleks, et saavutada subjektiivselt n-õ parem tulemus (nn „ehituslikult tüüpilistest korteritest erinev hoone“)?

Kokkuvõttes: kõiki seaduses sätestatud või Tartu Linnavalitsuse enda poolt kehtestatud nõudeid kavatses Aablu Keskus OÜ loomulikult täita, kuid mingite täiendavate nõuete esitamine<sup>2</sup> oleks ilmselgelt õigusvastane. Seetõttu palume Teil hiljemalt 21.01.2015. a. täpsustada:

- milliseid konkreetseid nõudeid Aablu Keskus OÜ on Teie hinnangul rikkunud?
- kust sellised nõuded tulenevad (seadus, ehitusluba, ehitusprojekt vms)?
- mida peaks Aablu Keskus OÜ Teie hinnangul tegema rikkumise lõpetamiseks?
- kas Tartu Linnavalitsus väljastab Pallase pst 25 hoonele kasutusloa (loomulikult eeldusel ja tingimusel, et Aablu Keskus OÜ jätkab oma senist [õiguspärast] tegevust ja ehitab vastavalt talle väljastatud ehitusloale ja kehtivale ehitusprojektile)?

### **3. Aablu Keskus OÜ ei kavanda hoone kasutamist „*korterelamuna*“**

Teie 13.01.2015. a. kirjas esitatud väide, nagu kavandaks Aablu Keskus OÜ Pallase pst 25 hoone kasutuselevõtmist korterelamuna, on täiesti meeldevaldne. Aablu Keskus OÜ on kavandanud ja kavandab jätkuvalt Pallase pst 25 hoone kasutuselevõtmist külalistemajana; Tartu Linnavalitsus on sellest aga olnud kogu aeg informeeritud. Nõuded külalistemajale on kehtestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri 23.05.2012. a. määrusega nr 43 („*Nõuded majutusettevõttele*“) ning Te ei ole oma 13.01.2015. a. kirjas suutnud viidata mitte ühelegi nõudele, mida Aablu Keskus OÜ seejuures kas ei täidaks või ei sooviks täita. Nõuet, nagu ei võiks külalistemaja olla jaotatud korteriomanditeks või nagu ei tohiks need kuuluda erinevatele isikutele, Aablu Keskus OÜ-le teadaolevalt kehtestatud ei ole. Samuti puudub Tartu Linnavalitsusel pädevus sekkuda Aablu Keskus OÜ äriplaani sisulistesse aspektidesse (sh sellesse, kuidas kaasatakse finantsvahendeid, vormistatakse osalusi jne). Siiski väärrib

<sup>1</sup> Ehk siis: kui Tartu Linnavalitsus oleks soovinud hoonele teistsugust fassaadi või teistsugust siselahendust.

<sup>2</sup> Nt see, et kehtiva ehitusloa ja ehitusprojektiga ranges vastavuses olev hoone ühtäkki enam „*ei meeldi*“, sest see olevat korteremajale „*liiga sarnane*“, ei oleks õiguspärane väide.

märkimist, et mistahes majutusettevõtte tegevuse finantseerimine nn hotelliosakute müügi põhimõttel on täiesti seaduslik, lubatud ning niihästi Eestis kui ka Euroopas täiesti levinud ärimudel.<sup>3</sup> Seetõttu palume Teil hiljemalt 21.01.2015. a. meile selgitada:

- milliseid konkreetseid külalistemajale esitavaid nõudeid Aablu Keskus OÜ ei täida?
- kust tulenevad nõude, nagu ei võiks külalistemajas olla korteriomandeid või nagu ei võiks need korteriomandid kuuluda erinevatele isikutele?
- millisel õiguslikul alusel võib kohalik omavalitsus sekkuda eraettevõtja äriplaani?
- kas kõik analoogsed ärimudelil põhinevad külalistemajad (nt Otepää GMP Clubhotel jt) on Teie hinnangul ebaseaduslikud ning kas nendelt hoonetelt tuleks ehitusloa ära võtta ja hooned ise lammutada?

Antud teemakäsitlemise lõpetuseks märgib Aablu Keskus OÜ, et seisukoht, mille kohaselt saaks isikult talle väljastatud kehtiva ehitusloa ära võtta vaid seetõttu, et isik väidetavalt kavatses kasutada ehitatavat ehitist (peale selle valmimist, kunagi tulevikus) mingil muul otstarbel, ei ole Aablu Keskus OÜ hinnangul õiguslikult põhjendatud.<sup>4</sup> Ehitusloa annab õiguse ehitada ehitusloal märgitud ehitist; kasutusloa annab aga õiguse seda kasutada vastavalt kasutusloal märgitud otstarbele. On täiesti võimalik, et ehitist kasutatakse vastuolus nende ettenähtud kasutusotstarbega. Vaieldamatult on sellisel juhul tegemist kahetsusväärse õigusrikkumisega, kuid ebaseaduslikult kasutatava ehitise ehitusloa tühistamine (või nt ehitise enda lammutamine) ei ole kohane meede sellise õigusrikkumise kõrvaldamiseks, kui ehitist iseenesest vastab kehtestatud nõuetele. Sellise õigusrikkumise puhul tuleb kohalikul omavalitsusel nõuda ehitise kasutamist vastavalt kasutusloas märgitud otstarbele ning vajadusel kohaldada vastavaid sanktsioone. Seadus sätestab selleks piisavad võimalused.

#### **4. Tartu Linnavalitsus on õigusvastaselt sekkunud Aablu Keskus OÜ majandustegevusse, avaldanud selle kohta avalikkusele ebaõigeid andmeid ja põhjustanud talle olulist kahju**

Kohaliku omavalitsuse tegevus ei saa tugineda mitte kellegi subjektiivsetele eelistustele ja meelevaldsetele hinnangutele, vaid saab rajaneda üksnes õiguslikule alusele. Kõiki isikuid tuleb, hoolimata isiklikest sümpaatiatest või antipaatiatest, kohelda võrdselt. Aablu Keskus OÜ-l on põhiseaduslik õigus talle kuuluvat vara vabalt vallata, kasutada ja käsutada; samuti on tal õigus tegeleda majandustegevusega enda poolt vabalt valitud alal ja viisil. Aablu Keskus OÜ on teinud seda vastutustundlikult ja rangelt seaduse ja haldusaktidega ettenähtud piirides.

Tartu Linnavalitsus on Aablu Keskus OÜ tegevusse õigusvastaselt sekkunud. Ajalehest „Postimees“ võib leida 14.01.2015. a. ilmunud artikli „Tartu linnavalitsus ei soovita osta korterit Pallase pst 25 majja“. Seega on Tartu Linnavalitsusel Aablu Keskus OÜ majandustegevuse kahjustamisega olnud niivõrd kiire, et nn „soovituste“ andmine ajakirjanduse veergudel on alanud isegi ilma Aablu Keskus OÜ kui asjaosalise selgitusi ära

<sup>3</sup> Vt kasvõi nt GMP Clubhotel Otepääl <http://www.clubhotel.ee/et/majutus/investeering> Eriti kurioosne on asjaolu, et külaliskorteritega tegeleb ka (näiteks) ka Tartu Linnavalitsus ise tema pool finantseeritavate sihtasutuste kaudu, vt kasvõi nt Tartu Loomemajanduskeskus SA külaliskorter <http://www.lmk.ee/korter>

<sup>4</sup> Antud seisukoht on üksnes teoreetiline, sest Aablu Keskus OÜ sellist tegevust ei kavanda.

kuulamata.<sup>5</sup> Ka on saadetud nn „märgukiri“ notarite kojale. Selle tulemusena on Aablu Keskus OÜ kannatanud konkreetset rahalist kahju: kliendid taganevad sõlmitud lepingutest ja loobuvad broneeringutest, küsivad Aablu Keskus OÜ-lt tagasi juba makstud summasid; uute klientide leidmine on arusaadavatel põhjustel raskendatud jne. Palume hiljemalt 21.01.2015. a. meile selgitada:

- millisest konkreetsest õigusnormist tuleneb kohaliku omavalitsuse pädevus jagada kinnisvara-alast nõu ajalehes „Postimees“ ja koostada (selektiivselt, mõne kinnisvara-arendaja projektide suhtes) märgukirju notarite kojale?
- miks tehti seda antud juhul kiirustades ning kuulamata ära Aablu Keskus OÜ seisukohta (kui küsimus olnuks tõesti kiireloomuline, siis võinuks ka Aablu Keskus OÜ seisukohta pärida varem või anda selleks lühema tähtaja)?
- kes peaks hüvitama Aablu Keskus OÜ-le tekkinud kahju ning kas Tartu Linnavalitsus näeb võimalusi selle (vähemalt osaliseks) heastamiseks (nt viisakas vabandus ajalehes „Postimees“ ja notarite kojale saadetud märgukirja tagasivõtmine)

Lugupidamisega,

*/digitaalselt allkirjastatud/*

Sven Mihailov

Aablu Keskus OÜ

Juhatuse liige

---

<sup>5</sup> Teie ise soovisite Aablu Keskus OÜ selgitusi hiljemalt 19.01.2015. a.