

Hea lugeja!

Planeerimise ja ehitamise valdkond on põhjusega tõusnud avalikkuse tähelepanu keskmesse. Olgu see ajendatud kinnisvarabuumist või ühiskonnaliikmete teadlikkuse tõusust, kuid kehtiv õigus näib reaalsuse all kokku varisevat. Õigusvastaselt püstitatud ehitised aga püsivad.

Planeeringute ja ehituseeskirjade järgimine tundub justkui vabatahtlik, nende jõustamine aga paljudel juhtudel peaaegu võimatu. Selge ei ole avaliku võimu vastutus ehitusjärelvalve tegematajätmistest eest, avaliku ja eraõiguse reguleerimisala piir naabrite huvide arvestamisel, sisustamata on „avalik huvi“ planeerimisel, puudub kooskõla ehitusseaduse, planeerimis- seaduse ja haldusmenetluse seaduse vahel.

Käesoleva aasta mais toimunud neljas õiguskantsleri rahvusvaheline teaduskonverents oligi pühendatud planeerimis- ja ehitusõigusele ning kandis nime „Miljonid ja miljöö“.

Konverentsi nimi koondab ju endas nii majanduslikke, sotsiaalseid kui ka esteetilisi kategooriaid, samuti arvukalt teravaid huvikonflikte. Miljonid sümboliseerivad era-, sealhulgas kandvas osas ärihuve, kinnisvaraarendajate survet liberaalsete planeerimis- ja ehitamisotsuste langetamiseks. Kahtlemata liiguvad ehitusvaldkonnas suured rahasummad, kujundades mängureegleid, mis ei pruugi olla üldistes huvides. Kuidas tagada, et kellegi miljonivaade ei varjaks miljonite vaadet ajaloolisele miljööle?

Teiseks märksõnaks on miljöö kui avalik hüve – meid ümbritsev keskkond, mis ei ole pelgalt füüsiline, käegakatsutav ruum, vaid hõlmab ka emotsioone, mida meid ümbritsev meis tekitab. Seega on nii miljonite kui ka miljöö puhul tegemist väärtuskategooriatega – vastandlike, ent mitte tingimata üksteisele vastanduvatega. Miljonitest kantud ärihuvid võivad ühelt poolt rikkuda miljööd, kuid ilma miljoniteta tänapäeval miljööd ei loo ega säilita.

Vaadates Tallinna kesklinnas üksteise võidu kõrgustesse pürgivaid tornehitisi, tuleb meelde tuntud lause Eduard Vilde „Pisuhännast“: „Kord Vestmann all ja Piibelet peal, kord Piibelet all ja Vestmann peal!“. Ei ole ju veel üleliia palju aega mööda ettepanekust ehitada Tallinna maailma kõrgeim maja. Ainult seejuures vist ununes, et sinna juurde tuleks ehitada ka maailma kõige laiem tee ja kõige suurem parkimisplats. Tähtis on loobuda lühinägelike otsuste tegemisest: üksikute majade kõrval tuleb näha ka üldpilti.

Seni toimunud konverentsidega võrreldes oli just selleaastane enim suunatud probleemi käsitlemisele *de lege ferenda*. Seaduste muutmise vajadus on tänaseks selge, selle ulatus ja viis aga lahtine. Kuid seaduste kõrval vääriks revideerimist ka suhtumised ja hinnangud, eelkõige aga üha jätkuv ood omandiõigusele. Loodan, et Juridica erinumbrist leiavad kasulikku nii õiguse rakendajad kui ka õiguse loojad – kõik, kellele on olulised miljöö ja miljonid.

Käesolev number sisaldab tänavuse konverentsi ettekannete pinnalt kirjutatud artikleid. Professor dr Wolfgang Ewer visandab oma artiklis Saksa planeerimisõiguse põhijooned. Tallinna Ringkonnakohtu kohtunik Kaire Pikamäe osutab lünkadele ja puudustele ahelas üldplaneering-detailplaneering-ehitusmäärus. Saksa Liiduhalduskohtu president Eckart Hien käsitleb planeerimisotsuse õiguslikku iseloomu ja selle kohtulikku kontrolli. Õiguskantsleri nõunik *mag. iur.* Nele Parrest analüüsib kriitiliselt avatud menetluse ja planeerimismenetluse vahekorda. Aacheni halduskohtu kolleegiumi esimees dr Matthias Keller tutvustab miljöö säilitamise ja naabriga arvestamise nõuet. Professor dr Ulrich Ramsaueri artikkel keskendub ehitusjärelvalve meetmetele ebaseadusliku ehitise kõrvaldamiseks. Õiguskantsleri nõunik Arnika Kalbus lahkab kriitiliselt Eesti kohtupraktikat ebaseaduslike ehitiste kõrvaldamise osas.

Täna esinejaid, kes vaevusid oma mõtted artikli vormi valama. Avaldan tänu konverentsi moderaatorile, Riigikohtu esimees Märt Raskile, tõlkidele, välisministeeriumile nende suurepärase konverentsisaali kasutamise võimaluse eest ning meie koostööpartnerile, Saksa Rahvusvahelise Õiguskoostöö Fondile.



Allar Jõks