

Arhitekt ja prokurör

Kuressaare linnaarhitekt ja Eesti Arhitektide Liidu eestseisuse liige **Toomas Paaver** rõhutab Tartu Tigutorni näitel, et planeeringute tõlgendamisel ei tohiks sisu kaduma minna. Lähtuma peab ikka avalikust huvist.

Hiljuti külastasid politseinikud Tartu linna arhitektuuri ja ehituse osakonda. Kuskil prokuratuuri kabinetides uuriti Tartu tigutorni projekte ja planeeringuid ning mõistatati, kas selle katusele projekteeritud "nupp" on planeeringuga kooskõlas või mitte. Tigutorni arhitekt **Vilen Künnapu** kirjeldas mõni nädal tagasi Kuressaares toimunud Louis Kahni päevadel oma ettekandes vahelepoikena, et politseinikud külastasid ka arhitektuuribürood. Arhitekti arvates on sellele hoonele küll sisse projekteeritud nii võimas maagiline mõju, et igauks leebub seda projekti nähes. Võimalik, et tal oli õigus ja tänu sellele kriminaalasi lõpetatigi. Tävalinimese silmis on aga kahtlus õhku jäänud.

PROKURATUURI OOTAMATU HUVI planeeringute ja projektide vastu on kergitanud avalikkuse ette ühe olulise arhitekti töövaldkonda kuuluva üldkõnitsimuse. Projekti ja planeeringu omavahelise suhte teema on arhitektide hulgas pidevalt arutluse all ja et selle kohta leidub ühiskonnas üsna vastakaid tõekspidamisi. Kuna tegu on meie kõigi elukeskkonda puudutava olulise küsimusega, väärib see ehk põhjalikumat lahtiharutamist. Tigutorni juhtum annab selleks hea võimaluse.

Võibolla oleme liiga palju sattunud kuulma ekslikku väidet: "Detailplaneering on seadus". Tegelikult on planeeringu õigusjõud oluliselt väiksem kui seadusel. Seaduse silmis on planeering dokument, mille kaudu avalikkust informeeritakse kavandatavast ehitustegevusest ja vaieldakse läbi põhimõtteline planeerimisotsus. Arvamus, et iga planeeringusse kirjutatud lause muutub seeläbi seaduseparagrahviks, on ilmselgelt ülevõimendatud. Tegelikuses kubisevad kõik

Eesti linnad ehitistest, mis mõnes punktis planeeringuga vastuollu läinud on. Sageli pole planeeringu koostamise ajal kõike võimalik ette näha ja ehitusprojektiga lahendust täpsustades leitakse planeeringu eesmärkidele ja kõigi huvidele isegi paremini vastav lahendus, rikkudes nii küll mõnda planeeringusse igaks juhaks kirjutatud põhimõtet.

Kõige tulisemad vaidlused on seotud planeeringuga määratava ehitusõiguse mõiste ümber. See mõiste on kehtivas seaduses kahjuks üsna ebaõnnestunult defineeritud, seda saab vaadata kahel vastakal viisil. Eraomanik vaatab planeeringusse kirjutatud ehitusõigust enda õigusena nõuda vastavas mahus hoone ehitamise lubamist. Tema jaoks on ehitusmaht enamasti samaväärne tema rahaga, millest ta kümne küünega kinni hoiab. Prokuratuur vaatab antud juhul sedasama ehitusmahtu kohaliku omavalitsuse kohustusena keelduda lubamast suurema hoone ehitamist. Eesti kohtupraktika annab mõista, et mõlemal on õigus. Projekteerimisel on aga sage li võimatu planeeringut absoluutse täpsusega järgida.

PLANEERINGUTES KIRJELDATAKSE ehitusmahtusid tavaliselt lihtsate arvude (korruselisus ja ehitusalune pindala) kaudu, ruum ise on aga olemuselt märksa keerulisem. Kui planeeringutes piirduda ainult nende kahe arvu väljatoomisega ja nendest hiljem rangelt kinni pidada, siis kerkiksidki kõikjal vägisi lihtsustatud kastmajad ning kaoks elukeskkonna arhitektuurne mitmekesisus. Tuleks küsida, kas see peakski olema planeeringute eesmärk? Vaevalt et peaks. Linnaruumis aga näeme kõikjal hooned, mille rangete reeglite järgijad on tuimaks kasitiksigistanud.



KÜNNAPU & PADRIK

PAARILISEKS PLASKULE: Valmiv Väike-Turu 5 korterelamu-ärihoone "Tigutorn".

Kui planeeringus kirjeldatakse kavandatavat hoonet vähegi keerukamana lihtsast kastist, siis on planeeringut enam-vähem alati võimalik mitut moodi lugeda ja üheselt määratud lõplikku ehitusmahtu polegi olemas. Seepärast vajab avalikest huvidest hooliv kohalik omavalitsus lahenduse leidmisel natukenegi vaba manööverdamisruumi, vastasel juhul litsutakse ta eraomaniku ja prokuratuuri ettekujutuste vahel pulbriks. Tigutorni puhul oleks planeeringuga kõrge-ma hoone ehitamise võimaldamine ilmselt osutunud kuradile sõrme andmiseks. Hoonet ilmestava tipu asemel oleks eraomanik siis arvatavasti sinna ehitanud täiskorrused.

Planeeringute tõlgendamine on arhitektide ja omavalitsuste igapäevane töö. Vead on sündinud pigem siis, kui projekt

järgib JOKK-põhimõttel tuimalt planeeringu reegleid, kuid jätab arvestamata selle sisu ja eesmärgi. Muidugi kipub selle jutu peale kerkima küsimus, et kas siis planeeringutes antud reeglid üldse kehtivad, kui neid järgima ei pea?

Riigikohtu halduskollegium on teinud väga tänuväärset tööd selles küsimuses selgusele jõudmisel. Hea näide on kohtuasjas nr 3-3-1-42-03, kus analüüsi-ti ühe Võru linna ehitatud hoone planeeringule vastavust. Riigikohus on väljendanud oma seisukohta nii:

"Detailplaneering ei määra täpselt kindlaks, milline hoone kinnistule ehitatakse, see sõltub ehitise projektist. Kui detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõiguse piires on võimalikud erinevad lahendused, on kohalik omavalitsus ko-

kellegi isiku või avalikkuse ootusele määratleb ka piiri oluliste ja ebaoluliste piirangute vahel.

Tol korral jäi Võru linnavalitsus kaotajaks. Riigikohus tuvastas, et linn on ehitusloaga aktsepteerinud projekti, mis sisuliselt tohib naabri aknad kinni, ehk siis riivab selgelt tema huve. Tigutorni vaidluses on aga vastupidi - linna esindajad on põhjendanud otsust avalike ja erahuvidega, kõigi oponentide argumentid on aga jäänud formaalseks. Välja pole ilmunud ühtki isikut, kelle sisulisi huve see projekt võiks riivata. Kui arendaja ehitab katusele hoone arhitektuuri täiustava vaateplatvormi, mis kellelegi jalgu ei saa jääda, siis on see avaliku huvi poolt vaadatuna pigem positiivne kui negatiivne muutus. Võtan küll osa oma sõnu tagasi, kui platvorm hiljem avalikkuse juurdepääsule suletuks jääb. Aga ka sel juhul ei saa plavormi lubamist omavalitsuse poolt kuidagi pidada seaduserikkumiseks, vaid pigem haldussuutmatuseks.

SEE MUIDUGI EI TÄHENDA, et planeeringutega antud piirangutesse peaks hoolimatult suhtuma. Tallinnas tuleks ehk arvestada avaliku huvina ka mitteametlikult mõtestatud põhimõtet, et Oleviste kirik võiks jääda sümbolina kõrgeimaks ehitiseks. Avalik huvi üldisemalt on küllaltki keeruline nähtus, mis sageli on iseenesega vastuolus. Siin segunevad mõnes olukorras vastakad eesmärgid - linnaruumi ühtsus ja mitmekesisus, arhitektuuri uuenduslikkus ja olemasoleva miljöö hoidmine, vajadus säilitada haljastust ja luua piisava tihedusega aktiivset linnaruumi. Erinevatel inimestel ja ka arhitektidel on kõige selle osas vastakad subjektiivsed hinnangud. Iga üksikjuhtum on erinev ja konkreetseid reegleid avaliku huvi mõõtmiseks ei saagi olemas olla. Professionaalne linnaarhitekt siiski suudab avaliku huvi tunnetada, tasakaalustada ja koordineerida. Ideaaljuhul hea tava järgi leitakse tasakaal avalike ja erahuvide vahel arhitekti ja linnaarhitekti koostöös ning poliitikud võtavad otsustamisel aluseks arhitektide tehtud eeltöö.

Eestis pole siiski kahjuks haruldased ka juhtumid, kus oluline otsus tehakse poliitikute ja arendajate koostöös arhitektidest mööda minnes. Tigutorni tipule võiks vastandada Tallinna Viru keskuse laiendust üle tänava, mis on samuti ehi-

LAURI KULPSOO



TÕLGENDAMISE KÜSIMUS: Detailplaneeringus lubatud 70-meetri asemel kerkib 90-meetrine tornimaja. Politsei eeluurimisel selgus, et linnavalitsus oli ehitusloa väljastamisel teadlik ehitise mittevastavusest detailplaneeringule. Et sellega ei põhjustatud aga materiaalselt kahju, siis ei leitud ametnike tegevuses ametiseisundi kuritarvitamise tunnuseid. Lõuna ringkonnaprokuratuur lõpetas kriminaalmenetluse.

tatud planeeringut eirates. Avalikult tänavaruumilt valguse äravõtmine ja oluliste vaadete piiramine ei ole kuidagi kooskõlas avalike huvidega. Ma ei tea, kuidas see otsus sündinud on, aga ma siiski ei usuks, et see on sündinud arhitektide vabast tahtest. Samamoodi saab tigutornile vastandada Pärnu veetorni loo, kus poliitiline võim koos maomanikuga on surunud kõrghoonet miljööväärtuslikku piirkonda hoolimata arhitektide ja muinsuskaitsete vastuseisust. Selles kontekstis tundub veider, miks hambusse võeti just tigutorn.

Tartu näite puhul pole kuidagi näha, et linnavalitsuse otsus oleks arhitekti, linnaarhitekti või ka üldisemalt arhitektkonna seisukohast erinev. Tähelepanuväärne on ka kõrghoonele leitud küllaltki mõistlik asukoht. See ei tungi olemasolevasse elukeskkonda ega piira olulisi vaateid, vaid hoopis aitab toetada uue jõeäärse piirkonna arengut, jäädes samal ajal piisavalt seotuks linnakeskusega. Kahtlused võib ehk õhku jätta vaid asjaolu, et omanik sai linnalt maa imeodavalt. See pole aga arhitekti pädevuses hinnata, miks poliitikud niivisi otsustasid. Planeerimisotsus ise tundub piisavalt kaalutletud ja minu arvates tuleks igasuguse loogika järgi ka planeeringutõlgendus sisuliselt õigeks mõista.

TARTU OTSUSTUSJULGUST TULEKS pigem paljudele omavalitsustele eeskujuks tuua. Olen kohanud Eesti linnavalitsustes töötavaid ametnikutüüpi arhekte, kes peavadki enda tööks paberil näpuga järje ajamist ja sisulise otsustamise juures näivad teinekord nagu peata kanad. Mõnikord keelatakse isegi mõne süütu rüüdu ehitamist planeeringuga määratud ehitusalast väljapoole. Vahel lähtutakse eba-professionaalselt oma isiklikest maitseelistustest. On omavalitsusi, kus poliitiline võim on teadlikult võtnud vastava töökohta peale inimese, kes ei soovigi avalikke huve mõista ja ise probleemidele lahendusi leida. Kurb on vaadata nii seda suhtumist kui ka selle tulemusi, mis mitmel pool linnaruumis on silmaga näha. Tõenäoliselt on selle suhtumise üks põhjusi ka hirm, et otsustajal mõistliku otsuse peale hoopis korruptsioonikahtluses hiljem käed raudu pannakse.

Ehitusprojekte peaks kahtluste korral vaatama mõni asjatundjate kogu või äärmisel juhul halduskohus, mitte poliitsei. Võimalust kaevata projekti peale üksnes formaalsetel põhjustel kasutada enamasti eesmärgiga konkurendile kaikaid kodarasse visata või kellegi peale isiklikku vimma välja elada. Küllap on ka Tartu vaidluse taga midagi taolist. Ei hakkaks ju keegi muidu oma aega raiskama sisutule vaidlusele.

Kui planeeringus kirjeldatakse kavandatavat hoonet vähegi keerukamana lihtsast kastist, siis on planeeringut enam-vähem alati võimalik mitut moodi lugeda.

Kui omavalitsused peaks iga tühise muutuse pärast planeeringumenetlust kordama, tooks see kaasa meeletu bürokraatiamasinate kasvu, paratamatult kaasneva maksumaksja raha kulu, ülerused ja lõputult venivad planeeringu-protsessid, kõigest sellest tulpinud turgemate arhitektide lahkumise avalikust sektorist ning sellega koos ilmselt ka ehitatava keskkonna kvaliteedi languse. Kirjeldatud hädad on tänagi paljudes linnades kõigile käega katsuda. Aga praegu siiski veel on Eestis olemas inimesi, kes usuvad et avaliku sektori planeerimisalane töö on võimalik õigetessee rööbastesse tagasi lükata.

Seepärast tahaks prokuratuurile öelda et: "Meie elukeskkonna huvides, ärge tüüri gem vales suunas!" Pole mõtet pommitada asju, millest kahju ei sünni. Kui projektide-planeeringutega hakkavad tegelema prokurörid, ja kui arhitektid on sunnitud kriminaal-asjadele mõtlema, siis hakkab meie ühiskond peagi väljama nägema nagu tuntud lastejutus "Pagar ja korstnapühkija". Seda pole kelle peale hoopis korruptsioonikahtluses hiljem käed raudu pannakse.

Ehitusprojekte peaks kahtluste korral vaatama mõni asjatundjate kogu või