

## Mida õpetab Sakala saaga?

Ilmunud ajakirja Ehituskunst numbris 49/50 2008. aastal ja lühendatult kogumikus „Positsioonid. Lugemik uuest Eesti arhitektuurist“ (toimetaja Triin Ojari) 2012. aastal.

Ma ei soovi midagi kirjutada ei lammutatud ega ka ehitatava Sakala keskuse (nüüdne Solarise keskus – toim.) arhitektuurist. Sakala keskuse arenduse saaga puhul väärib tagasivaadet põhiliselt toimunud protsess. Muidugi mõista ei peaks me enam vana Sakala keskust taga nutma. Küll aga peaksime mõtlema, mida on kogu sellest sündmuste käigust pikemas perspektiivis õppida.

Olemuselt oli tegu ühe püüdlusega heal tasemel avaliku ja erasektori koostööks (arendusprotsess, mille kohta kasutatakse sageli inglise keelest tulenevat lühendit PPP). Eesmärgiks oli vanale väärtuslikule keskusele juurdeehitise lisamine, kus vana ja uue koosmõju pidi kokkuvõttes rikastama Tallinna kesklinna ühe uue nüüdisaegse kultuuriehitise võrra.

Iseenesest algas arenduse lugu ju ilusti ja paljutõotavalt. Erinevalt paljudest vastupidistest olukordadest oli enne tehinguid olemas ka maa-ala tulevikku organiseeriv detailplaneering. Riigi poolt algas protsess üsnagi loogilise otsusega anda erafirmast arendajale rahalises mõttes soodsalt hoonestusõigus, seades sealjuures äri- vabadust piirava tingimuse säilitada olemasolev hoone. Lisaks tuli ehitada juurdeehitis, leides ehitusprojekti arhitektuurivõistluse kaudu, mis kindlustanuks ka piisavalt väärika arhitektuurse lahenduse. Nende tingimuste täitmist pidid tagama hoonestusõiguse leping ja kehtiv detailplaneering.

Leping sõlmiti, võistlus toimus ja väärikas lahendus leiti. Kui alates sellest kohast oleks linn ja riik kaitsnud võistluse tulemust kui kõigi osapoolte poolt heaks kiidetud lahendust, siis olekski ehk lõpuks meil olemas kvaliteetne näide avaliku ja erasektori koostööst. Edasine asjade kulgu viis aga sootuks vastupidises suunas ning lõppkokkuvõttes kujunes sellest hoopiski erahuvi toores ja äärmuslik ülesõit avalikust huvist, samuti üldistest väärtustest ja loomulikest otsustuskäikudest. Olemasolev heas korras kultuurikeskus lammutati ning uue hoone projektis moondu kultuurikeskuse loogika ärikeskuse loogikaks.

Miks see nii läks? Niisuguse tulemuse algpõhjus pole muidugi raskesti aimatav – see oli arendaja poolse tegevliku tahte puudumine väljavalitud teed jätkata. Aga just sellises vastakate soovidega kriisiolukorras muutub määravaks avaliku sektori poolne tahtejõud ja arenduse aluseks olevate dokumentide tähendus.

Hakkasid juhtuma kummalised asjad. Kuskilt ilmus välja advokaadibüroo poolt koostatud eksperthinnang väitega, et planeering ei saa üldse lammutamist reguleerida, mida linna esindajad omakorda automaatselt aktsepteerisid. Lepingus sisaldunud arhitektuurivõistluse nõude kuulutas riiki esindav kultuuriminister aga lepingulüürnikaks, millel polevatki mingit tähtsust. Nende tõlgenduste taustal ilmus kabinetisügavustest lammutusluba. Sellele järgnenud avaliku pahameele reaktsioonina nägime aga tollaegse kultuuriministri, linnavalitsuse ja maavanema tragikoomilist „kuuma kartuli mängu“ lammutusloa tühistamisetepanekutega. See näitas kõike muud kui kõigi nende asutuste tahet jätkata avaliku ja erasektori koostööd vastavalt varasematele kokkulepetele.

Olen mitmel korral kaitsnud oma seisukohti väitega, et tasakaalus linnaruum sünnib vaid siis, kui avaliku sektori

esindajale on avalikud huvid ja avalik ruum sama kallid, kui on eraomanikule tema raha. Niipea kui avalik sektor hakkab ehitusalastes otsustes esindama erahuvi, läheb süsteem tasakaalust välja, hoolimata ükskõik kui rangetest reeglitest. Ka ükski arhitekt ei saa luua normaalset tasakaalus arhitektuurset lahendust, kui peab üksi võitlema üheaegselt nii avaliku võimu kui ka eratellijaga. Niipea kui avalik sektor asub erahuvide selja taha, lähevad käest loomulikud ühiskonnasuhted ja ka kehv tasakaalustamata linnaruum muutub paratamatuseks. Kas on lootust, et tulevikus hakkab avaliku ja erasektori koostöö Eestis ka vilja kandma?

Avalik sektor peaks suutma oma rolli täita ka siis, kui protsessi kõik osapooled juhtuvad olema ühest parteist. Aga vaevalt et me arhitektidena saaksime kaotada korruptiivseid seoseid arendajate ja võimuorganite, parteide liikmete ja rahastajate vahel. Seepärast ma ei hakka korruptsioonivaldkonda kuuluvaid põhjusi siinkohal analüüsima. Kindlasti aga saame anda asjakohaseid soovitusi meie valdkonna õigusloome arenguks niisuguses suunas, mis teeks avaliku sektori vale rollivaliku ning sellest tulenevate kahjulike otsuste juriidiliselt korrektseks väänamise võimalikult raskeks. Niipalju raskeks, et võimuesindajatel oleks häbi seda teha.

Sakala saagas väärivad eraldi lahkamist kolm erinevat teemat – esiteks ehitusprojekti ja planeeringu seos, teiseks linnaruumi ja asjaõiguslepingute seos ning kolmandaks otsustajate volitused. Ma keskendun põhiliselt esimesele teemale, sest see haarab vahest kõige laiemalt kogu ehitatavat keskkonda. Lõpus puudutan ka teist ja kolmandat.

### Ehitusprojekti ja planeeringu seos

Kuidas peaks üldse hindama ehitusprojekti ja planeeringu omavahelist kooskõla? Mismoodi osutus see üldse võimalikuks, et Sakala keskus lammutati advokaadibüroo ekspert hinnangu alusel? Miks on nii, et kui arhitekt koostab nii planeeringu kui ehitusprojekti, siis nende omavahelist seost mõtestab advokaat? Ja kas pole nii, et mõnes mõttes me arhitektidena ise soosime niisugust mõtteviisi?

Meie planeeringud ja planeeringule vastavuse hindamise protsessid on enamasti üles ehitatud ühele konkreetsele aluspõhimõttele: ehitusprojekti vastavus või mittevastavus planeeringule peaks olema igapäevase üheselt selge. Planeering kujutab enesest selget reeglite komplekti, mille piires eksisteerib vabadsus. Õigussüsteemis kajastab sama põhimõtet ehitusseaduse lakooniline säte, mis ütleb et ehitusloa andmisest keeldutakse siis, kui see ei vasta planeeringule. Niisugune sõnastus tähendab ühtlasi ka seda, et kui ehitusprojekt vastab planeeringule, siis ehitusloa andmisest keelduda ei saa. Planeerimisseadus on sama koha peal sõnastuselt mõnevõrra paindlikum, öeldes et planeering on hoonete projekteerimisel aluseks. Natukene vihjab ka haldusmenetluse seadus võimalustele ehitusprojektide põhjalikumaks kaalutlemiseks. Aga praktikas on ehitusseaduse mõtestus siiski selgelt kõige

levinum. See annab mõista, et planeering on justkui seadus, millele vastavuse hindamine on pigem juriidiline kui arhitektuurne küsimus. Kas see peakski nii olema?

Olen sageli kuulnud nii arhitekte, ametnikke kui arendajaid väljendamas veendumust, et just nii peabki olema ja kui planeeringule vastavus pole üheselt mõistetav, siis on tegu viletsa planeeringuga. Aga kas ikka peab nii olema? Ma ei hakka hindama Sakala keskuse planeeringu kvaliteeti, aga keskuse lammutamine sai suures osas võimalikuks selle tõttu, et planeeringu koostamise ajal ei taibanud keegi võimalikku lammutamiskavatsust isegi mitte eeldada. Seda varianti ei olnud tol hetkel vajalik kaalutleda, sest see oli seatud eelduseks. Samamoodi nagu me enamasti eeldame, et maapind jääb sinna kus ta on ja ilm selliseks nagu ta siinmaal on olnud. Aga meie endi poolt tunnustatud arusaama kohaselt – mis pole keelatud, see on lubatud, isegi siis kui seda polnud eeldatud.

Olukord on vastuoluline ja mõni näeb Sakala saagade vältimiseks lihtsat lahendust, kus näiteks lammutamine tuleks seaduse abil otsesõnu kuulutada planeeringuga reguleeritavaks tegevuseks. Aga kui tootmisettevõtja soovib äärelinna tööstusrajooni sügavustes asuva lagunenud ja arhitektuurilise väärtuseta laohoone asendada uuega, siis kas selleks detailplaneeringu koostamine oleks mõistlik? Planeeringu avalikustamisel ei tunneks selle vastu keegi huvi ja kogu aeganõudev protsess oleks lihtsalt inimeste tööaja raiskamine. On siiski olemas pehmemad vahendid lammutamise ja lammutamise eristamiseks. On olemas selline asi nagu hea halduse tava, samuti haldusmenetluse seaduses kirjeldatud uurimispõhimõtte, mille järgi linnavalitsus teeb enne otsuse langetamist kindlaks isikute ringi, kelle huve otsus puudutada saab ning võtab enne otsustamist nende arvamust kuulda. Sakala puhul oli juba enne lammutusloa väljastamist selge, et huvitatute ring on väga lai – seda polnuks raske märgata. Seega põhimõttena lammutamise ülirange reguleerimine ei ole ehk hea suund.

Võiksime ka küsida: kas äkki üldse Sakala lammutamise lugu polnud harvaesinev õnnetu erandjuhtum? Mina arvan, et ei olnud. Sest linnaarhitektina töötades olen näiteks korduvalt kokku puutunud ühe tüüpolukorraga, mis võib siinkohal banaalselt mõjuda, aga siiski piltlikustab hästi olukorda. Planeeringujoonis on näidatud hulk puid. Arendaja küsib linnaarhitektilt, kas üht puud võib projekteerimisel plaanil liigutada ja teise üldse ära jätta. Tal on mõistlikud põhjendused olemas, mõne korrektiivi tegemine on tööpoolest mitmel põhjusel vajalik, see parandab terviklahendust ning linnaarhitekt vastab et miks ka mitte. Kõigile oleks koormav sellise pisiasja pärast uut aeganõudvat ja töömahukat planeeringumenetlust läbida. Aga järgmine kord ilmub arendaja välja ehitusprojekti asendiplaaniga, kus enamik puid on kadunud ja mõned viidud mujale sobimatusse kohta ning kavandatud haljasala asemel laiub parkla. Põhjus on lihtne: puude liigutamine oli ju lubatud. Planeeringu sisu ja linnaruumi tasakaal on samas muidugimõista kadunud. Raske on vastu vaielda, sest keegi pole kirjeldanud piiri, kust algab ja kust lõpeb vastuolu planeeringuga. Seda piiri ei saagi planeeringu koostamise hetkel täpselt kirjeldada, sest see sõltub hiljem ilmnevatest soovidest ja asjaoludest.

Viimane näide lihtsalt illustreerib, et väikesi ja vähemolulisi Sakala saagasiid on kõik kohad täis. Aga need väikesed lood moodustavad kokku selle elukeskkonna, mida ehitame. Mida suurema ja mahuliselt keerukama objektiga on tegu, seda keerukam on ehitusprojekti ja planeeringu seose hindamine. Ka Sakala keskuse puhul võinuks

vaielda, kust algab lammutamine. Suure saali ühe seina eemaldamine oleks ilmselt olnud aktsepteeritav. Aga kahe või kolme seina? Kuna lammutati terve maja, siis sellist diskussiooni ei tekkinudki.

Nendest kirjeldustest ehk piisab, et julgeda kahtluse alla seada ilus unistus, mille järgi planeeringust peaks alati üheselt selguma, kas ehitusprojekt on sellele vastav või mitte. Kas meie peades eksisteeriv ja õigussüsteemis kajastuv kena aluspõhimõtte pole mitte tegelikult hoopis pahandust tekitav kinnisidee?

Töötades Kuressaares linnaarhitektina, kasutasin planeeringute ja ehitusprojektide koostamise juhtimisel ja nende omavahelise seose mõtestamisel mõnevõrra teistsugust mudelit. Planeering ei anna mitte rangeid piire ega reegleid ehitamiseks, vaid kujutab enesest eeldatavat ruumilist lahendust. Igasse planeeringusse läks kirja ka põhimõtte, et ehitusprojekt vastab planeeringule siis, kui see planeeringuga võrreldes ei kahjusta ühegi isiku huve, avalikke huve ega ka planeeringu terviklahendust. See tähendab ühtlasi, et iga ehitusprojekti planeeringule vastavuse hindamine pole lihtne formaalne kontroll, vaid sisukas arhitektitöö, mõnikord ka arhitektidevaheline koostööprotsess, mida muidugimõista pidin linnaarhitektina suures osas ise vedama.

Kogemuse baasil arvan, et planeerimine niisuguse põhimõtte alusel (edaspidi mudel B) toimis märksa paremini kui tavapärane mudel, kus planeeringut nähakse lõplike reeglite komplektina (edaspidi mudel A; mudelite osas vt tabel lk 42). Põhjalikumad ja läbitöötatumad planeeringud sisaldavad keerukaid ruumilisi lahendusi, mida ei ole võimalik lihtsate ja üheselt mõistetavate reeglitega kokku võtta. Hea planeering on kui tervikteos, milles ruum on teatud ajahetkel põhjalikult ja kolmemõõtmeliselt läbi lahendatud. Mõnikord, kuid sugugi mitte alati, tuleb kvaliteedi huvides planeerimise käigus hoonestus peaaegu et eskiisi tasemel läbi lahendada, kuid selline täpne projekt ei tohiks planeerimisetapis veel muutuda lõplikuks kivisraaiutud tööeks ega rangeks seaduseks.

Lisaks sellele et niisugune planeerimismudel on avalikusele selgem ja arusaadavam, on tal veel üks kuldväärt omadus: see loob ehitusprojektide ja planeeringute vahele vastastikuse vigade paranduse süsteemi, mis aitab vältida ebakvaliteetsete tööde realiseerumist.

Kui planeering jääb pealiskaudseks või planeerimisel on tehtud viga, siis on võimalik seda projekteerimise käigus parandada. Samuti vastupidi: kui projekteerimisel on lähtunud üksnes formaalsetest reeglitest, hüljates läbitöötatud planeeringu sisulise külje, siis on võimalik see projekt tagasi lükata. Järgnev tabel peaks üldjoontes iseloomustama erinevust kahe planeeringu käsitlemise viisi vahel.

Olgugi et kvaliteet on alati subjektiivselt hinnatav, eksisteerib siiski mõtteline piir kvaliteetse ja ebakvaliteetse vahel. Eksisteerivad niisugused omadused nagu näiteks tasakaalustatus, läbitöötatus, professionaalsus, ajakohasus: nende alusel saab üldjoontes hinnata projekti või planeeringu kvaliteeti. Ebakvaliteetsus siintoodud tähenduses ei pruugi olla ilmingimata vilets töö. On loomulik, et linnaarhitekti argipäev sisaldab rohkesti juhtumeid, kus kontekstist ja konkreetsest olukorrast sõltuvalt tuleb seisukoht võtta näiteks ammukehtestatud aegunud planeeringu alusel või ülekaalulalt erahuvi poolt mõjutatud, kuigi kõrgetasemelise ehitusprojekti suhtes.

Tõmbame tingliku piiri kvaliteetse ja ebakvaliteetse vahel parasjagu sellesse kohta, kus asub tavaline keskmisel tasemel ehitusprojekt või planeering. Sel juhul (pretendeerimata siinkohal küll mingile teadusliku töö väljatoomisele) võib öelda et eelneva nelja olukorra esinemissagedused

	<b>Mudel A: PLANEERING KUI LÖPLIKE REEGLITE KOMPLEKT</b>	<b>Mudel B: PLANEERING KUI EELDATAV RUUMILINE ÜLDLAHENDUS</b>
<b>Kvaliteetne ehitusprojekt kvaliteetse planeeringu alusel</b>	<b>(+)</b>  Annab üldjuhul hea tulemuse.	<b>(+)</b>  Annab üldjuhul hea tulemuse.
<b>Kvaliteetne ehitusprojekt ebakvaliteetse planeeringu alusel</b>	<b>(-)</b>  Planeeringulise lahenduse edasiarendamine ehitusprojektiga takerdub formaalsesse vastuollu planeeringuga.	<b>(+)</b>  Projekteerimise kaudu on võimalik planeeringulist lahendust edasi arendades selle puudujäägid miinimumini viia.
<b>Ebakvaliteetne ehitusprojekt kvaliteetse planeeringu alusel</b>	<b>(-)</b>  Ei ole võimalik nõuda ehitusprojekti edasiarendamist, tuginedes planeeringule, kuna formaalne kooskõla planeeringuga on olemas.	<b>(+)</b>  On võimalik nõuda ehitusprojekti edasiarendamist, võttes aluseks avalikustatud planeeringuga varem tehtud töö.
<b>Ebakvaliteetne ehitusprojekt ebakvaliteetse planeeringu alusel</b>	<b>(-)</b>  Ei anna head tulemust.	<b>(-)</b>  Ei anna head tulemust.

jagunevad laias laastus võrdselt. See omakorda tähendab, et käsitledes planeeringut mudeli A kohaselt, saame kvaliteetse ehk üle keskmise tulemuse 25% ehitusloa taotlustest ning käsitledes planeeringut mudeli B järgi, siis 75% ehitusloa taotlustest. See erinevus on märkimisväärselt suur, et mõjuda ehitatavale keskkonnale kui tervikule.

Ärksamad linnaarhitektid rakendavad ka praeguses õigusruumis niikuinii mudelit B niipalju kui võimalik ehk käsitlevad planeeringut ennekõike kui ruumilist üldlahendust. Õiguslikke põhjendusi selleks leiab hea argumenteerimisoskuse korral nii haldusmenetluse seaduse kui planeerimisseaduse üldiste sätete hulgast, aga ka kohtulahenditest. Siiski selle käigus (võttes arvesse laialt levinud arusaamu õigussüsteemist) riskitakse sageli formaalsete süüdistustega seaduserikkumises. Kuna suur osa ühiskonnast tunnustab mudelit A, muudab see targad inimesed ettevaatlikuks ja avaliku sektori töökohad arhitektide hulgas ebapopulaarseks. Ja kui projekti-planeeringu seost mõtestab masinlik ametnik või eratellimusel töötav jurist, kes ei mõista arhitekti koostatud töödes sisalduvat mõtlemisviisigi, siis meie linnaruumi areng negatiivses suunas ei peakski üllatama.

#### Asjaõigustehingute seos ehitatava keskkonnaga

Asjaõiguslepingute maailm on enamikule arhitektidest üsnagi tundmatu. Ometi on avaliku ja erasektori vahel sõlmitavatel asjaõiguslepingutel oluline roll ehitatava keskkonna kujunemisel ja püsimisel.

Kui maa on algselt avaliku sektori omandis, siis lisaks omanditehingutele (maa müügile) võivad olulist rolli mängida ka servituut, reaalkoormatis ja hoonestusõigus. Servituut (isiklik kasutusõigus linna kasuks) võimaldab tagada avaliku ruumi püsimist eramaal, reaalkoormatis võimaldab tagada mõne avalikes huvides vajaliku funktsiooni toimimist eramaal ning hoonestusõigus võimaldab seada eeltingimusi erasektori poolt rajatavale hoonestusele. Mõistlikud otsused asjaõiguslepingute sõlmimisel on sageli aluseks ka heale linnaruumile. Kuigi omanditehingute mõju on ilmselt kõige ulatuslikum, keskendumem seekord märksa keerukamale hoonestusõigusele.

Hoonestusõiguse mõiste aetakse kahetsusväärset sageli segamini keeleliselt sarnase mõistega ehitusõigus. Hoonestusõigus on eraõiguse valdkonda kuuluv termin, mis tähistab lihtsas keeles öelduna ühe isiku õigust ehitada endale kuuluv ehitise teise isiku omandis maale. (Ehitusõigus on avaliku õiguse termin, mis reguleerib ennekõike maatükile lubatud maksimaalset ehitusmahtu, sõltumata omanikust. Eelnevalt kirjeldatud mudeli B kohaselt võiks ehitusõiguse mõiste praeguses sõnastuses seadustest ka üldse ära kaotada, kuna ehitusõigus on olemuslikult lihtsalt üks osa eelnevalt kirjeldatud planeeringu ruumilisest üldlahendusest.)

Hoonestusõiguse sisu määratleb ennekõike osapoolte vahel sõlmitav leping, mille oluline koht ilmneb ennekõike just PPP-tüüpi arenduste puhul. Et luua alused avaliku ja erasektori heal tasemel koostööks, tuleks juba hoonestusõiguse lepingute sõlmimisel erilise hoolega vaadata, et avaliku sektori esindajate kaasaraõiguse õiguse ehitusprojekti kvaliteedi ja avaliku ruumi ulatuse osas oleks võimalikult hästi kaitstud. Samuti tuleb seda lepinguga vastaspoole poolt tunnustatud õigust siis ka hiljem asjakohaselt kasutada.

Ma olen ise linnaarhitektina sekkunud mitmel korral omal algatusel kavandatavate asjaõigustehingute sisse ning ma arvan, et tänu sellele jäid mitmed halvad asjad toimumata. Sageli on nii, et kui lepingu sõlmimisel tehakse viga, siis planeeringu või ehitusprojektiga seda hiljem parandada on üliiraske või isegi võimatu. Ühtlasi tähendab iga planeeringuliste visioonidega vastuoluliselt sõlmitud või tõlgendatud asjaõigusleping, et muudatused linnaruumis on väljunud arhitekti mõjusfäärist.

Huvitava kombel on suuremad ja kesksamad ebahoonestumised linnaruumis saanud alguse just hoonestusõiguse lepingutest, kus maa omanikuks on avalik sektor ning hoonestajaks mõni eraarendaja. Eeldused heaks tulemuseks võiksid ju olla paremad kui tavalise eramaal toimuva eraarenduse puhul. Aga lisaks Sakala kesku-sele võib hoonestusõigusega seotud halbade näidetena välja tuua ka teisi keskseid objekte, nagu kas või Tartu bussijaama või Norde Centrumit. Kuski peaks süttima hoiatustuluke, et hoonestusõigus justkui ei taha meil funktsioneerida nii nagu vaja. Kord on probleemiks liigselt erahuvi poole kallutatud lepingutingimused, teinekord jääb puudulikuks lepingu täitmise tagamine.

Sakala juhtumi puhul oli leping ise siiski rahuldaval tasemel. Mõned asjad võinuks selgemalt väljendatud olla, kuid leping iseenesest võimaldas väidelda kõigi oluliste asjaolude ümber. Probleem tekkis pigem sellest, et endine kultuuriminister hülgas avaliku sektori esindajana lepingus ruumilise lahenduse kaitseks seatud õigused, asudes sealjuures kasutama lausa erahuvi esindaja retoorikat.

Kas peale võimaliku korruptiivse põhjuse on veel põhjuseid, miks see nii juhtuda sai? Ma arvan, et on. Hoones-otsuse leping on traditsiooniliselt kahe poole vaheline peamiselt rahaline tehing, mida ühiskond pole harjunud nägema ruumilist lahendust oluliselt mõjutava dokumendina. Ministril oli lihtne lähtuda traditsioonist. Avaliku sektori lepingud ei läbi avalikustamisprotsesse ning enamasti ei küsita sinna õiguste kirjapanekul ega nende kaitset ka mingit arhitekti nõuannet.

Seepärast, ühiskond võiks võtta omaks, et avaliku sektori asjaõiguslepinguid tuleks igal juhtumil mõtestada ehitatava keskkonna loomise protsessi olulise osana.

## Kahekordne sõel

---

Nagu eelnevast kahe seose kirjeldusest näeme, muutub iga teema juures määravaks avaliku sektori esindaja oskus täita oma rolli ja kõnelda ruumilise lahenduse kvaliteedi ja avaliku huvi eest.

Eelnevalt kirjeldatud planeeringukäsitluse mudel B töötab korralikult ühel olulisel eeldusel: tulemus sõltub sellest, kui adekvaatselt tajub kvaliteeti, tunnetab huve, suunab protsessi ja teeb otsuseid see inimene või inimeste grupp, kellel on volitus kvaliteeti hinnata. See ei peaks olema argumendiks mudeli A kasuks, sest viimane annab omakorda võimaluse pageda iga sisult mittepädeva otsuse korral juriidilise korrektsuse argumendi taha ning me oleksime alguses tagasi. Tunnustades mudelit B, võinuks Sakala puhul linnavalitsus tahtmise korral rahumeeli tellida alternatiivse ekserthinnangu, mis õelnuks et Sakala lammutamine ei ole mitte kuidagi planeeringuga kooskõlas. Arhitektide Liit ühe sellise omal initsiatiivil ka koostas. Aga poliitikutest otsustajate jaoks oli mudeli A kohane advokaatide hääl siiski veenvam.

Lühidalt kokku võttes kerkib meie ette küsimus otsustajast. Sakala saaga järel kostsid mitmelt poolt hääled, et otsustajaks peaks olema erialainimesed – arvamus, mis selles kontekstis kõlas loomulikult ainuõigelt. Üldprintsipiide ülesehitamisel ei saa aga kuidagi sekkuda demokraatliku ühiskonna alustesse, mille järgi otsuseid langetab rahvas valitud esindajate kaudu. Seepärast ärgem laskugem äärmustesse: näiteks arhitektkonnale liigsuurte volituste andmine ei teostu kunagi ning see ei pruugiks ka hästi lõppeda.

Tark oleks seada eesmärgiks põhimõtte, mille nimetaksin kahekordseks sõelaks. Ehitatava keskkonnaga seotud otsus peaks läbima kaks kontrolli. Kõigepealt peaks otsus läbima mõne erialainimeste kogu, mis ideaalis tagab otsuse professionaalsuse. Seejärel peab otsus saama heakskiidu rahvaesindajatelt, kes ideaalis vajadusel lükkavad tagasi ka erialainimeste praagi. Ükski süsteem ei taga kvaliteeti 100%, aga kvaliteetse otsuse tõenäosus tõuseks oluliselt.

## Suunad õigusloome arenguks

---

Kokkuvõtteks püüan sõnastada vajalikke suundi õigusloome edasiarendamisel.

Meie praeguses õigussüsteemis seovad planeerimist, ehitamist ja asjaõigustehinguid üksnes väga pealiskaudsed formaalsed sidemed. Ometi on tegu tervikprotsessiga, mille väljundiks on tegelik linnaruum.

Seepärast arvan, et õigusloome arengule tuleks mõelda värskelt ning kirjutada uus tervikprotsesse harrav ehitatava keskkonna seadus. Olulisemad vajalikud põhimõttelised suunad võiks kirja panna järgmiselt:

1. Planeeringu selge mõtestamine ruumilise üldlahendusena, mis on aluseks nii ehitusprojektidele kui asjaõigustehingutele, sisulise huvide kaalutlemise kaudu.
2. Avaliku ruumi mõiste kasutuselevõtmine ning põhimõtte mõtestamine, et avaliku sektori asjaõigustehingud on üks osa ehitatava keskkonna loomise protsessist.
3. Kahekordse sõela põhimõtte omaksvõtmine kõigi ehitatava keskkonnaga seotud otsuste juures.

Kuigi tulemuse kvaliteet jääb paratamatult sõltuma tegelikest töötajatest avalikus sektoris, julgen väita et nende põhimõtete omaksvõtmisel suhtumises ja lahtikirjutamisel õigusloomes oleks oluline positiivne mõju meie linnade ruumilise arengu kvaliteedile ja elanike rahulolule. Üksikotsuste „juriidilise korrektsuse“ ületähtsustamise aeg ühiskonna silmis on üldiselt juba möödas. Aeg oleks seda märgata ka ehitatavat keskkonda puudutavates dokumentides ja protsessides. Lõplikud üheselt mõistetavad reeglid peaksid kehtima otsustusprotsessi ning selle osaliste volituste kohta. Samas otsene püüdlus reguleerida ruumilist lahendust rangelt planeeringutega töötab vastu selle algele eesmärgile ning loob petliku ettekujutuse olukorra korrasolekust. See on ehk põhiline, mida Sakala saaga õpetab.