

võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute, sh naaberkinnisasja omanike õigustega. Naaberkinnisasjade omanike vahel tekib kindlasti huvide konflikt, kui mõlemad hakkavad teostama täielikku õiguslikku võimu oma kinnisasja üle. Sellest tingituna ei kaitse naabusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolsetl ning naabusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel.

Naaberkinnistute omanike suhteid reguleerivaks üldseaduseks on asjaõigusseadus (edaspidi AÕS). Selle seaduse § 89 lg 1 esimese lause kohaselt on omanikul õigus nõuda omandiõiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. AÕS § 143 ei reguleeri nn negatiivsete, s.h varjavate mõjutuste lubatavust. Negatiivsete varjavate mõjutuste all tuleb mõista sääraseid mõjutusi, mille puhul takistatakse aine, lainete või kiirguse pääs naaberkinnisasjale, nt takistatakse õhu, valguse või raadiolainete levi või varjatakse vaade. Ehitisega põhjustatud varjav mõjutus võib osutada keelatud mõjutuseks, mille lõpetamist võib omanik nõuda vastavalt AÕS § 89 lõikele 1, kui see kahjustab teise isiku omandiõigust ja ehitis ei ole kooskõlas ehitamist reguleerivate normide ja nõuetega. Eelnev ei tähenda iseenesest, et kõik varjavad mõjutused on keelatud, vaid eelkõige seda, et ka varjavaid mõjutusi tuleb avalikul võimul ehitamise reguleerimisel silmas pidada ning kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalust mööda vältida. Ehitamisega kaasnevatest mõjutustest tingitud huvide ja õiguste konfliktid tuleb lisaks asjaõigusele lahendada ka ehitamist reguleerivate üldnormide ning konkreetsete kinnisasjadega seoses planeeringute ja ehituslubadega. Naaber peab taluma ehitise rajamist, mis on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusse ning on ka muidu õiguspärane.

Kohalikul omavalitsusel on õigus määrata põhjendatud planeerimisotsustuse korral Räägu tn 10/Vuti tn 89/Varese tn 10b, Varese tn 10a/Vuti tn 91 ja Räägu tn 10a kinnistutele ka väiksem ehitusõigus, kui praegu planeeringuga määratud, kuid see on kohaliku omavalitsuse otsustada. Tallinna Linnavalitsus on oma kirjades leidnud, et kavandatud planeeringulahendus on ehituslikult sobivalt ja paindlikult määratud.

Räägu tn 10/Vuti tn 89/Varese tn 10b, Varese tn 10a/Vuti tn 91 ja Räägu tn 10a kinnistutele planeeritud korterelamu piirkonna miljöösse sobivuse kohta märgin, et maavanem ei ole kohalikest omavalitsusest kõrgemal seisev organ. Maavanema järelevalve pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Planeeringulahenduse otstarbekuse (sh piirkonna miljöösse sobivuse) üle järelevalve käigus õigusliku hinnangu andmine ei ole maavanema pädevuses. Ka Riigikohus on oma 13.03.1998 tehtud otsuses haldusasja nr 3-3-1-9-98 kohta leidnud, et kohaliku omavalitsuse planeerimisotsused alluvad kohtulikule kontrollile piiratud ulatuses. Kohus ei saa otsustada planeerimisotsustuste otstarbekuse üle. Seda enam ei saa planeerimisotsustuse otstarbekuse üle otsustada maavanem.

Planeeringulahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama omavalitsus, kelle pädevusse kuulub kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud territoriaalplaneerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

Sellest tulenevalt on ka piirkonna miljöösse konkreetse ehitise sobivuse või mitesobivuse üle lõplikult otsustajaks ikkagi kohalik omavalitsus ise. Ehitusseaduse § 3 lõike 1 kohaselt peab ehitise olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehitusreeglite järgi ning kehtivatele nõuetele vastavatest materjalidest nii, et see sobiks kokku ümbrusega. Seega saab eeltoodu põhjal teha järelduse, kohalik omavalitsus on leidnud, et detailplaneeringuga Räägu tn 10/Vuti tn 89/Varese tn 10b, Varese tn 10a/Vuti tn 91 ja Räägu tn 10a kinnistutele kavandatud neljakorruseliste korterelamute ehitamine sobib piirkonna miljöõga kokku.