

OMANIKUD, NAABRID JA EHTUSAMETID

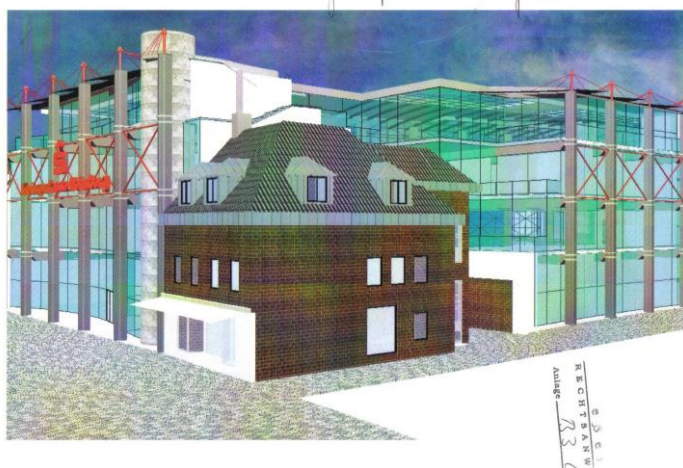
- ETTEKANNE SAKSA-EESTI ARUTELU RAAMES NAABRUSÕIGUSE TEEMAL EHITUSVALDKONNAS -

Dr. Matthias Keller

1. Saksamaa kolmiku suhe esitleb end

Saksamaal elavad omanikud, naabrid ja ehitusametid avaliku naabrusõiguse hoones suhtekolmnurgas. Millised õiguslikud küsimused selle mitte alati harmoonilise kolmekesi kooselamise puhul tekivad, saab kiiresti selgeks, kui õiguspraktika tüüpilisest näitest võetud osalised sõnastavad oma erinevad huvid.

Näide naabrusõiguse kohta ehitusvaldkonnas



Omanik soovib ehitada kinnistu piirile kaasaegse klaasarhitektuuri vaimus esindusliku pangahoone. **Naabrile** kuulub oluliselt väiksem (pruuni värvi) elu- ja ärihoone ning ta tahab „jubea klaaspalee“ ehitamist igal juhul takistada. Pädev **ehitusamet** ei arva, et tegemist on avalik-õiguslike ehituseeskirjade rikkumisega ja väljastab omanikule ehitusloa pangahoone püstitamiseks.

Kas naabril on võimalik halduskohtule kaebuse esitamise kaudu pangahoone ehitust takistada?

Sellistele küsimustele, mis käsitlevad naabri kohtu kaudu realiseeritavat kaitseõigust, annab Saksamaal vastuse avalik naabrusõigus. Kõnealuste õigusküsimuste mõistmiseks ning et oleks võimalik neid Eesti vastavate regulatsioonidega võrrelda, tundub olevat otstarbekas selgitada esmalt põhjalikult antud valdkonnas aluseks olevaid põhimõtteid ning anda seejärel lühike ülevaade Saksamaa kõige olulisematest naabrusõiguse eeskirjadest.

2. Suhtekolmnurk viie põhimõttega

Suhtekolmnurk avalikus õiguses? Kas oleme mõttes tõesti veel Berliinis või Aachenis, kus ma ehitusajade kolleegiumi esimehena töötan või võib-olla siiski juba Pariisis? Võin rahustada kõiki, kes ei taha loobuda Saksamaa või Prantsusmaa kohta käivatest klišeedest: täna igal

juhul ei ole selline loobumine vajalik. Saksamaa naabrusõiguse kolmiksuhe ei ela kindlasti mitte „vaba armastuse“, vaid -germaanipärasemalt - "viie põhimõtte" järgi.

2.1 Esimene põhimõte: naaber on kolmas

Avaliku naabrusõiguse suhtekolmnurgas täidab naaber (vähe tänuväärset) kolmanda osapoole rolli. Avalik ehitusõigus rajab esmajoones omaniku (ehitise tellija) ja ehitusameti vahelise õigussuhte. Naaber seisab kolmandana tegelikult väljaspool nimetatud õigussuhet, tema õigussfäär jääb tegelikult puutumata. Seda põhimõtet järgides ei tohiks naabril meie näites olla tegelikult üldse mitte mingit ehitusõigusel põhinevat individuaalset kaitseõigust. Temale jääks kinnistunaabri positsiooni kaitsmiseks üle – nagu see 19. sajandil Saksamaal iseenesestmõistetav oli – ainult vahetult omaniku vastu suunatud eraõiguslik naabrihagi Saksamaa tsiviilseadustiku sätete kohaselt (*Bürgerliches Gesetzbuch - BGB*).

Halduskohtute lahendid on pidanud alates 1949. aastast Saksamaa põhiseaduses sätestatud omandi ja õiguskaitse garantiide (põhiseaduse art. 14 ja art. 19 lg. 4) valguses eeltoodud tulemust mitterahuldavaks ning kujundanud õiguse kohtutes edasiarendamise käigus avalik-õigusliku naabrikaitse. Kirjeldatud areng tugineb põhiliselt järeldusele, et mõnedes olukordades tuleb lisaks riigi huvile tunnustada kinnistunaabri samasuunalist huvi avaliku ehitusõiguse range järgimise vastu.

2.2 Teine põhimõte: naabrikaitsele on õigus ainult kinnistu omanikul

Kinnistunud kohtulahendite alusel on ehitusõiguse sätetest tulenevale naabrikaitsele põhimõtteliselt õigus ainult naaberkinnistu tsiviilõiguslikul omanikul või omandisarnaste õigustega isikul. Avalik ehitusõigus reguleerib ju kinnistute ehitusalast ja muul viisil kasutamist. See on seotud kinnistutega, mitte aga isikutega. Liidu halduskohtu sellekohane põhjendus on üldaktsepteeritud ja tugineb samavõrra iseenesestmõistetavale kui ka tabavale järeldusele, et iga omanik on samal ajal ka kinnistunaaber ja vastupidi. Sellises olukorras, kus mõlemad mängus olevad omanikupositsioonid on omavahel vahetatavad ja seega võrdsed, kõlab naabrusõiguse „kuldne reegel“: kuna ja niivõrd kui kinnistu omaniku ehitusvabadust piiravad avaliku ehitusõiguse normid, on tal põhimõtteliselt õigus nõuda nende normide järgimist ka suhetes kinnistunaabriga. Naabrikaitse põhineb niisiis – liidu halduskohtu arvamuse kohaselt – „vastastikuse vahetussuhte mõttel“ maa kasutamisel omanike poolt.

Üürnik seisab näiteks nimetatud maaga seotud vahetussuhtest väljaspool. Avalik naabrusõigus temale mingeid õigusi ei anna. Tema puhul võivad kaebust põhjendavad kaitsepositsioonid tuleneda siiski põhiseaduse art. 2 lg. 2 sätestatud õigusest elule ja tervisele, mida ametiasutused loomulikult kaitsma peavad.

2.3 Kolmas põhimõte: naabrikaitse aluseks saavad olla ainult subjektiivsed avalikud õigused

Ainult subjektiivsed avalikud õigused suudavad põhistada kinnistunaabri kohtu kaudu täitmisele pööratava kaitseõiguse asutuse poolt väljastatud ehitusloa suhtes. Meie näites on naaberomanikul võimalik oma huve halduskohtus kaitsta ainult juhul, kui ta on varustatud sellise subjektiivse avaliku õigusega. See on niimoodi juhul, kui tal on võimalik tugineda normidele, mis tagavad naabrikaitse või – tekstis edaspidi sünonüümina kasutatava - kolmanda isiku kaitse.

Selle taga seisab spetsiifiline saksa ettekujutus, et kodanike omavahelistel individuaalõigustel ("subjektiivsed eraõigused") ja kodanike ning riigi vahelisel õigussuhtel on õigusdogmaatika kaudu suguluses olev vend nimega "subjektiivne avalik õigus". Subjektiivse avaliku õiguse

mõiste juures on määravaks 1914. aastal Ottmar Böhleri poolt esitatud definitsioon, mis kõlab lühidalt:

„Subjektiivne avalik õigus on riigialama õiguslik seisund, milles viibides tal on õigus tema individuaalsete huvide kaitseks vastuvõetud õigusnormide (...) alusel riigilt midagi nõuda (...).“

Kaasaegne haldusõigus ei saa loomulikult enam pimesi lähtuda sellest konstitutsioonilise monarhia aegadest pärinevast määratlusest, mis räägib veel "alamast". Külla aga „vääristati“ natsionaalsotsialismi ajal aastatel 1933 kuni 1945 toime pandud ennekuulmatu individuaalsete õiguste rikkumise valguses teatud määral tagantjärele selles väljenduv 19. sajandi õigusriiklus koos teadusliku põhjendusaparaadiga, mille „*conceptualism*“ saksa õigusmõtet veel tänagi iseloomustab. Põhiseaduse jõustumisega omandas aga põhitähenduse 1789. aasta ideedel ja angloameerika vaadetel põhinev arusaamine riigist ja põhiseadusest, mille kohaselt rajavad kodaniku ja riigi vahelise õigussuhte (kohtu kaudu realiseeritavad) põhi- ja inimõigused. Ühe lausega: põhiseaduse ülemvõimu all ei peaks Saksa inimene olema enam riigi jaoks, vaid riik peaks olema Saksa inimese jaoks.

Samuti kõlab siin arutuse all oleva kolmanda isiku või naabri hagi - niisiis avaliku ehitusõiguse puhul - kaasa 1914. aastast pärinev Böhleri subjektiivse avaliku õiguse valem ja seda nimelt niinimetatud kaitsenormiteooria puhul.

2.4 Neljas põhimõte: kaitsenormiteooria otsustab naabrusõiguste üle

Avalik-õiguslike eeskirjade naabrikaitse aspekti määramisel on Saksamaal lakmuspaberiks – Saksamaal Euroopa õigusega tegeleva teaduse ja (hiljuti) Koblenzi Ülemhalduskohtu märkimisväärsele kriitikale vaatamata – endiselt niinimetatud kaitsenormiteooria. Selle teooria kohaselt tuleb avaliku õiguse, niisiis eriti avaliku ehitusõiguse tõlgendamisel küsida täielikult Böhleri valemi vaimus, kas asjaomane eeskiri on lisaks selle avalike huvide kasu teenivale objektiivsele õiguslikule suunitlusele mõeldud „vähemalt ka“ üksikisiku erahuvide kaitsmiseks.

Juhul kui vastus on jaatav, on sellest kasu saaval kodanikul võimalik nõuda halduskohtutes teda kaitsva normi järgimist ametiasutuse poolt. Ümberpöörduvalt langeb üksikisiku kirjeldatud õiguspädevus ära, kui eeskiri on vastu võetud eranditult avalikes huvides ja ei vahenda kodanikule seetõttu subjektiivset avalikku õigust, vaid ainult niinimetatud „õiguse peegeldust“, mida kohtu kaudu täitmisele pöörata ei ole võimalik.

Kaitsenormiteooria üksikasjade käsitlemisest siinkohal loobuksime. Tuleb vaid märkida, et seni on nimetatud teooria näidanud end uute õiguslike arengute suhtes kõigiti avatuna. Esmajoones on see hakkama saanud liidu konstitutsioonikohtu poolt kujundatud lihtsa seadusõiguse „põhiõigustega kooskõlas oleva tõlgendamise“ meetodiga ning kinkinud sel viisil Saksa õiguskorrale rikkalikult riigi vastu hagi esitamist võimaldavaid positsioone. Kindlasti on see kaasa toonud uusi probleeme, aga ikkagi tundub, et pärast Teist maailmasõda hukatuslikuks peetud Hegeli riigiidee ja Saksa üliriigi sümbioos, mis jätkuvalt ähmastas juristide mõtlemist juba Weimari vabariigi ajal, on ületatud. Tuleviku seisukohalt peaks kaitsenormiteooria selle abstraktsiooniastmest tulenevalt osutama minu arvates piisavalt kohanemisvõimeliseks, et toimida suunanäitajana ka ajal, mil individuaalsete õiguste tuletamine Euroopa õigusest on muutumas üha olulisemaks.

2.5 Viies põhimõte: on olemas kahte liiki naabrit kaitsvaid eeskirju

Eristatakse kahte liiki naabrit kaitsvaid ehituseeskirju: selliseid, mis oma normisisu alusel vahendavad naabrikaitset „üldiselt“ ja selliseid, mis teevad seda ainult „osaliselt“.

Naabrit osaliselt kaitsvad normid nõuavad lisaks normi objektiivsele rikkumisele täiendavalt veel hinnangu andmist üksikjuhtumi spetsiifiliste erisuste alusel. Praktikas tähendab see: halduskohtunik peab naabrit osaliselt kaitsvate ehituseeskirjade kohaldamiseks korrapäraselt kohtumajast lahkuma ja looma endale paikvaatluse käigus pildi tegelikest asjaoludest. Alles normi sisu ja üksikjuhtumi asjaolude hindamise kombinatsioon otsustab, kas „üksikjuhtumil“ on tegemist naabri kaitseõigusega. Näiteks on siinkohal planeerimisõiguses kehtiv nõue arvestada vastastikku kinnistu naabritega, mille rikkumise korral ei tohi ametiasutus ehitusluba väljastada.

Kolmandat isikut kaitsvate üldiste eeskirjade olemasolu korral on normiandja naabrite konkureerivate huvide konflikti juba õigusnormi tasandil täielikult ja lõplikult reguleerinud. Juhul kui ehitusluba ja/või ehitusprojekt nimetatud õigusnormis loetletud tunnuste kogumist tema kahjuks kõrvale kaldub, siis on sellega samuti rikutud kolmanda isiku subjektiivset õigust ja järelikult on tal õigus kaitsele. Seda, et luba ja/või ehitus, mille vastu kolmas isik end kaitseb, teda ka tegelikult tuntuvalt kahjustab, üldine kolmandat isikut kaitsev norm ja seega õiguskord just nimelt ei eelda.

Tüüpilisteks näideteks kolmandat isikut üldiselt kaitsvate eeskirjade kohta on liidumaade ehituseeskirjades sisalduvad vahekauguste sätted. Seadustes on sentimeetri täpsusega ette kirjutatud, millised vahekaugused tuleb vabaks jätta. Juhul kui seda ka ainult vähesel määral ületatakse, jäetakse normatiivne lepitus sellega kaitstud kolmanda isiku kahjuks arvestamata. Kuna sel viisil rikutakse teda üldiselt kaitsva eeskirja kogumis normeeritud kolmanda isiku õigusi, on kolmandal isikul õigus end kaitsta ning sealjuures ei ole oluline, kas ja millisel määral ta tegelikult riivatud on.

3. Vahekokkuvõte

Eeltoodud viis põhimõtet annavad üldise orientiiri teatud võluvitsa otsinguil naabrikaitse allikate järele. Valdkonnanas, kust otsida üldist või osalist naabrikaitset vahendavaid norme, tulevad esmalt kõne alla planeerimisõiguse ja seejärel ehitusõiguse sätted.

4. Naabrikaitse planeerimisõiguses

4.1 Planeerimisõiguse sisu

Ehitusseadustikus reguleeritud planeerimisõigust nimetatakse sageli ka linnaplaneerimisõiguseks või linnaehitusõiguseks. Reguleerimise esemeks on maa kasutamisevõimalused vastavas omavalitsuses. Viimasel on õigus oma sõltumatuse (omavalitsusõigus) raames otsustada, milliseid ehitusseadustikus sätestatud linnamaa planeerimise vahendeid ta kasutab, et näiteks eraldada teatud maa-ala elupiirkonnaks, linnakeskuseks või tööstusterritooriumiks.

Juhul kui omanik, nagu see oli meie toodud näites, tahab ehitada suurt pangahoonet, siis peab tema ehitusprojekt ehitusseadustiku § 29 jj. kohaselt olema kooskõlas kehtiva planeerimisõigusega, olema niisiis „planeerimisõiguslikult lubatav“.

Selles suhtes on omakorda otsustav, kus projekt teostatakse: kohaliku omavalitsuse hoonestuskava kehtivuspiirkonnas (= planeeringuga ala vastavalt § 30) või kohaliku omavalitsuse poolt planeerimata piirkonnas, mis omakorda jaguneb hoonestatud sisealaks vastavalt ehitusseadustiku § 34 ja hoonestamata välisalaks vastavalt ehitusseadustiku § 35.

4.2 Planeeringuga ala vastavalt ehitusseadustiku § 30

4.2.1 Hoonestuskava üldised nõuded

Ehitusseadustiku § 30 kohaselt on projekti lubatavuse aluseks planeeringuga alal vastava hoonestuskava nõuded, mis kinnitatakse kohaliku omavalitsuse poolt ehitusseadustiku sätete alusel kohustusliku kohaliku õigusega (ehitusseadustiku § 10). Kõnealused nõuded võivad olla igati naabrit üldiselt kaitsva iseloomuga. Kas see niimoodi on, tuleb kindlaks teha kaitsenormiteooria kriteeriumite tõlgendamise kaudu igal üksikjuhtumil eraldi.

4.2.2 Hoonestuskava nõuded ehitusalase maakasutuse vormi kohta

Naabrit üldiselt kaitsva iseloomuga on Saksamaa ehitusliku maakasutuse määruuses sätestatud nõue ehitusliku maakasutuse kohta (näide: "ainult elamumaa", "maapiirkond", "ettevõtlusmaa", "tööstusmaa" jne. ehitusliku maakasutuse määruuse §§ 1 – 14 tähenduses).

Niisiis eksisteerib naabri subjektiivne avalik õigus territooriumi säilimisele (=territooriumi säilimise või territooriumi säilitamise nõue). Kohtupraktika on kõnealuse kaugeleulatuva naabusõiguse tuletanud sellest, et siduvad nõuded piirkonna ehitusliku kasutamise kohta kehtivad ühesugusel määral kõikidele omanikele ning seetõttu laieneb viimatinimetatutele ühesugune õiguslik saatus. Kehtib juba eespool mainitud vastastikuse vahetussuhte mõte.

Näite kohta:

Juhul kui kohalik omavalitsus oleks määratlenud piirkonna ainult elamumaana ehitusliku maakasutuse määruuse § 3 tähenduses, oleks pangahoone äriettevõttena kõnealuses piirkonnas lubamatu ja naabrid, kellel on antud elamupiirkonnas kinnistud, võiksid selle ehitamist takistada.

4.2.3 Nõuded ehitusliku maakasutuse mahu kohta

Igal juhul peaksid nõuded ehitusliku maakasutuse mahu kohta (korruste arv, ehitise kõrgus, vrld. ehitusliku maakasutuse määruuse §§ 16 jj.) olema kohtulahendite alusel suunatud ainult linnaehitusliku korrastatuse tagamisele ning ei põhista seega naabri kaitseõigust, ei kaitse seega naabrit üldiselt (ka mitte põhimõttest tulenevalt) ega osaliselt.

Näite kohta:

Juhul kui kohalik omavalitsus oleks piiranud korruste arvu hoonestuskavas kahe korrusega, ei saaks kinnistunaaber põhimõtteliselt tuletada kaitseõigust sellest, et pangahoone kavatsetakse ehitada õigusvastaselt kolmekorruselisena.

4.3 Siseala vastavalt ehitusseadustiku § 34

4.3.1 Normi sisu

Võtame kõigepealt vaatluse alla planeeringuta siseala põhinormi, mis on sätestatud ehitusseadustiku § 34 lg. 1 ja mis kõlab järgnevalt:

"Omavahel seotud hoonestusega piirkondades on ehitusprojekt lubatav, kui selle ehitusliku maakasutuse vorm ja maht, arhitektuur ja hoonestatava kinnistu pindala sobivad kokku lähiümbrusega ja ühendused kommunikatsioonidega on olemas."

Viidatud norm ei sisalda üldist naabrikaitset. Selle eesmärgiks on nõuetekohase linnaehitusliku arengu ja seega üldsuse huvide tagamine. Ehitusseadustiku § 34 lg. 1 tagab küll osalise naabrikaitse ja nimelt nii, et kokkusobimise tunnus väljendab arvestamise nõuet (selle kohta lähemalt allpool).

4.3.2 Ehituspiirkonna tunnustega siseala vastavalt ehitusseadustiku § 34 lg. 2

Ehitusprojektide lubamisel spetsiifiliste ehituspiirkonna tunnustega sisealal kehtib ehitusseadustiku § 34 lg. 2. See sätestab:

"Juhul kui lähiümbruse erisus vastab ehituspiirkonnale, mis on sätestatud (ehitusliku maakasutuse) määrukses, siis hinnatakse ehitusprojekti lubatavust selle vormi osas ainuüksi selle järgi, kas see oleks määrukse alusel ehituspiirkonnas üldiselt lubatav (...)"

Sisealade osas, mille ehitusliku maakasutuse vorm on sedavõrd homogeenne, et vastab faktiliselt ehituspiirkonnale ehitusliku maakasutuse määrukse tähenduses (näide: "tegelik ettevõtlusmaa") viitab säte ehitusliku maakasutuse määruksle ja omab naabrit üldiselt kaitsvat toimet.

Näite kohta:

Juhul kui halduskohtuniku paikvaatluse käigus ilmneb, et "lähiümbruseks" on tegelikult elamumaa ehitusliku maakasutuse määrukse § 3 tähenduses, oleks pangahoone äriettevõttena kõnealusel piirkonnas lubamatu ja naabrid, kellele on antud elamupiirkonnas kinnistud, võiksid selle ehitamist takistada.

Tulemuseks on, et naabrikaitse aluseks on samad sätted, mis kehtivad ka planeeritud ala kohta.

4.4 Välisala vastavalt ehitusseadustiku § 35

Välisala osas kehtib, et ei ehitusseadustiku § 35 lg. 1 privilegeeritud ehitusprojekte käsitlevad ulatuslikud sätted ega ehitusseadustiku § 35 lg. 2 teisi ehitusprojekte käsitlevad sätted ei oma üldist naabrit kaitsvat toimet. Igal juhul võib arvestamise nõue ka siin üksikjuhul naabrikaitset tagada (selle kohta kohe lähemalt).

5. Naabrikaitse ja arvestamise nõue

5.1. Arvestamise nõude sisu

Arvestamise nõudega on liidu halduskohtu juba aastakümneid Saksamaa avalikku ehitusõigust kujundanud 4. kolleegium leidnud oma lahendites käepärase valemi, et üksikjuhtumi õiglase käsitlemise raames hõlmata ehitise tellija ja naabri vahelist keerukat huvide konflikti tervikuna ning leida kaalumise teel mõistlik lahendus. Liidu halduskohtu sõnade kohaselt on üksikjuhtumi asjakohasel lahendamisel arvestamise nõude alusel tarvilik „lähtuda olulisel määral selle kaalumisest, mis on asjaolusid arvesse võttes ühelt poolt vastuvõetav sellele, keda arvestatakse ja teiselt poolt sellele, kes on kohustatud arvestama." Keskselt kategooriaks on niisiis vastuvõetavus. Mis on aga üksikjuhtumil naabri jaoks vastuvõetav? Seda käsitleksime lühidalt müra näite varal.

5.2 Müravastuvõetavus

Millise müraga tuleb naabrina leppida? Kujutame endale ette, et meie näites ei oleks kavas ehitada mitte pangahoonet, vaid tunduvalt suuremat müra tekitavat autoremonditöökoda. Sellistel juhtudel lähtuvad kohtulahendid otsuseni viiva kaalumise käigus Saksamaa saastekaitseaduse nõuetest. Selle alusel peavad saasteaineid eraldavate seadmete operaatorid tagama, et ei tekiks vältitavaid kahjulikke keskkonnamõjusid. Saastekaitseaduse § 3 järgi tähendab kahjulik keskkonnamõju kõiki „saasteaineid, mille eraldumise viis, maht või kestus võib elanike või naabrite jaoks kaasa tuua olulise kahju või neid olulisel määral häirida“. Üldjuhul on vettpidavaks lähtepunktiks, mille kohtulahendite puhul aluseks saab võtta, liidu halduseeskirjadena välja antud tehnilised eeskirjad, eelkõige tehnilised mürakaitse eeskirjad 26. augustist 1998, mis kehtestavad näiteks punktis 6.1 saasteainete sihtväärtused hooneid ümbritseva ala hindamiseks; need on liigendatud maa-ala liigi ja kellaegade järgi:

a) tööstusmaa	70 dB(A)
b) ettevõtlusmaa	
päeval	65 dB(A)
öösel	50 dB(A)
c) tuumikalad, maapiirkonnad ja segapiirkonnad	
päeval	60 dB(A)
öösel	45 dB(A)
d) üldine elamumaa ja väikeasulad	
päeval	55 dB(A)
öösel	40 dB(A)
e) ainult elamumaa	
päeval	50 dB(A)
öösel	35 dB(A)
f) sanatooriumipiirkonnad, haiglad ja hooldekodud	
päeval	45 dB(A)
öösel	35 dB(A).

5.2 Arvestamise nõude õiguslik kvaliteet

Arvestamise nõue ei taga iseseisvat kaitseõigust, vaid on kohtulahendite alusel avaliku ehitusõiguse erinevate seadusesätete lahutamatu osa. Arvestamise nõudel on põhimõtteliselt ainult objektiivne õiguslik toime ja see ei raja individuaalseid õigusi. Üksikjuhtumil on sellel aga kolmandat isikut kaitsev toime ning see rajab naabriõigused, kuivõrd kvalifitseeritud ja samal ajal individuaalsel viisil arvestatakse avalikkusest eraldi käsitletava kolmandate isikute ringi (naabrite) kaitset väärivate huvidega.

5.3 Arvestamise nõue ehitusliku maakasutuse määruse § 15 lg. 1 lauses 2

Arvestamise nõue tuleb planeeringuga ala suhtes esile näit. ehitusliku maakasutuse määruse § 15 lg. 1 lauses 2 "ehitiste lubatavuse üldiste eeldustena" esile. See kõlab:

"Need (ehitised) on samuti lubamatud, kui need on häirete või kahjustuste allikaks, mis ehituspiirkonna omapärast tulenevalt on **vastuvõetamatud** ehituspiirkonnas või selle ümbruses või kui need on nimetatud häirete või kahjustuste objektiks.

Kohtulahendite alusel tuleb ehitusliku maakasutuse määruse § 15 lg. 1 lauset 2 käsitleda kolmandat isikut osaliselt kaitsva normina ja see tagab naabrikaitse juhul, kui ehitusprojekt on üksikjuhtumi asjaolude alusel naabri jaoks vastuvõetamatu, isegi kui see vastab hoonestuskava nõuetele.

5.4 Ehitusseadustiku § 34 lg. 1 sätestatud arvestamise nõue

Nagu juba kirjeldatud, on planeeringuta siseala puhul ehitusseadustiku § 34 lg. 1 tähenduses ehitise lubatavuse suhtes määrav „kokkusobimine“ lähiümbruse omapäraga. Liidu halduskohtu arvamuse kohaselt võib olla tegemist arvestamise nõude objektiivse õigusliku rikkumisega juhul, kui ehitusprojekti ehitusliku maakasutuse vorm ja maht, arhitektuur või hoonestatava kinnistu pindala ei sobi kokku lähiümbrusega. Juhul kui ehitise ei arvesta konkreetse naabriga, võib see olla subjektiivse õigusliku kaitseõiguse aluseks.

5.5 Arvestamise nõue ehitusseadustiku § 35

Välisala privilegeeritud ja muud ehitised (ehitusseadustiku § 35) peavad arvestama teiste isikute kaitset vääriva huviga. Arvestamise nõue on avalik huvi ehitusseadustiku § 35 lg. 2 ja lg. 3 mõistes. Ümberpöörduvalt tuleb arvestada välisala privilegeeritud ehitistega, sest seadusandja tahte kohaselt paiknevad need välisalas ja peavad sinna ka jääma.

6. Naabrikaitse ehitusõiguses vahekauguste näite varal

6.1 Ehitusõiguse sisu

Erinevalt planeerimisõigusest, mis puudutab maakasutust, sõnastab ehitusõigus ehitiste teostamisele ja ehitisele esitatavad nõuded. Ehitusõigus on ohtude vältimise õiguse eriosaks. See sisaldab regulatsioone, mille eesmärgiks on tagada preventiivselt seadusnõuete järgimine ja anda repressiivselt korraldusi lubamatute ehitustööde peatamiseks või õigusvastaselt püstitatud ehitiste lammutamiseks.

6.2 Vahekaugused liidumaade ehituseeskirjades

Ehitusõiguses tuleneb naabrikaitse kõige olulisem juhtum Saksamaa liidumaade põhjalikest eeskirjadest selle kohta, milline peab olema vahekaugus hoonete vahel ja hoone kaugus kinnistu piirist. Vahekauguste eesmärgiks on muuhulgas valgus, õhu juurdepääs, päikesepaiste, kodurahu ja tuleohutus. Eelnevat arvestades loetakse vahekauguste sätteid üldiselt naabrit kaitsvateks säteteks. Nordrhein-Westfaleni liidumaal on vahekauguste vajalikkus ja ulatus sätestatud Nordrhein-Westfaleni liidumaa ehituseeskirjade § 6. Selle kohaselt peavad vahekaugused paiknema enda kinnistul ja moodustama vähemalt 3 meetrit.

Näite kohta:

Pangahoone kavatsetakse ehitada – niivõrd kui pildilt on aru saada – igal juhul tänava äärde kinnistu ühisele piirile. Isegi eeldusel, et see on suletud konstruktsiooni tõttu lähiümbruses lubatav, tekib probleem: kolmandal korrusel astub (valge) välissein sammu tahapoole: vahekaugus kinnistu piirist on ainult 1,96 meetrit. See aga tähendab, et Nordrhein-Westfaleni liidumaa ehituseeskirjade § 6 nõutud 3-meetrise miinimumvahekaugusest ei ole kinni peetud.

Suunaga tahapoole eenduv sein ei järgi 3-meetrist miinimumvahekaugust; see annab aluse kohaldada naabri kaitseõigust!



Selle tulemuseks on, et naaber võidab halduskohtus ja see isegi ei eelda „tuntavat kahjustamist“ kõnealuse seinalõigu poolt, sest Nordrhein-Westfaleni liidumaa ehituseeskirjade § 6 kehtestab üldise naabrikaitse.

Naabri kaebuse alusel tunnistas halduskohus ametiasutuse poolt omaniku kasuks väljastatud ehitusloa kehtetuks.

Täna tähelepanu eest!