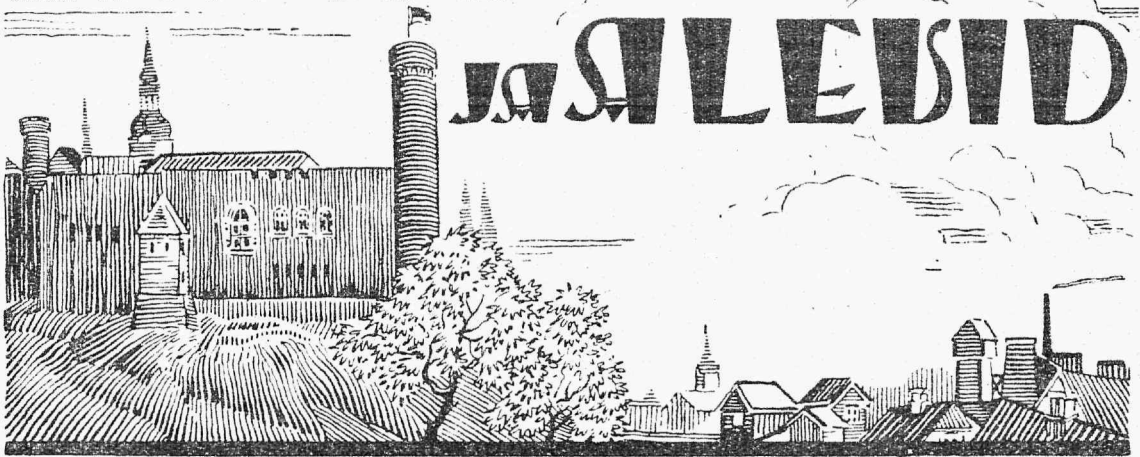


LINNAD

JA ALEVID



»EESTI LINNADE LIDU HÄALEKANDJA«

Väljaandja: Eesti Linnadeliit, Tallinnas- - - Vastutav toimetaja; V. Smetanin.
Toimetus ja talitus. Eesti Linnadeliit, Tallinn, raekoda.

Ilmub 10 korda aastas

Numbri hind 25 senti.

Nr. 10

III aastakäik

1931

SISU:

Uue Ehitusseadustiku eelkava.
Riia linna majandusolukorrast.
Kroonika.

TALLINNA GAASIVABRIK

I. Tarvitage gaasi:

1. Köögis keetmiseks, küpsetamiseks, praadimiseks, sooja vee valmistamiseks.

1 ltr. vee keemaajamine maksab	0,6 senti,
kahest roast lõuna valmistamine 4 inimesele maksab	6 „
praadimine 1 tunni vältel nõuab gaasikulu	2,7 senti
	suuruses,
gaasipliidid saadaval	7 kr.
gaasipraeahjud „	70 „
gaasiköögid „	120 „
soojaveeaparaat tarvitab 10 l vee soojendamiseks kuni 34°C	
gaasi 1 sendi eest ja teda võib saada alates	80 „

2. Vannitubades gaasivanniahjude kütteks.

150 l vee soojendamine kuni 35°C (10 minuti jooksul) tarvitab gaasi 20 senti eest.

1 duši võtmine on seotud 1-sendilise gaasikuluga.
Gaasivanniahjud maksavad kr. 120.— ja enam.

3. Ajutiselt tarvitataivate ruumide kütteks:

eestoad,
kontoriruumid.

4. Pesukodades pesupesemiseks ja triikimiseks.

4 kg pesu pesemiseks tarvilik gaas maksab 21 senti,
triikimine 5—6 tunni jooksul 21 „

5. Eesruumide ja väliseks valgustuseks.

Igasuguseid seletusi ja nõuandeid gaasiküsimuste kohta saab gaasivabrikust.

II. Gaasikütte paremused:

1. Gaasikütte kulud on mitu korda vähemad küttekuludest puudega ja elektriga;
2. Gaas on alati käepärast igal ajal tarvitamiseks;
3. Gaasi tarvitamisel langevad ära kütteaine ostu, kohaletoimetamise, lõhkumise ja kohalekandmise mured;
4. Gaasitule süütamine on silmapilkne ja tuli põleb tarviliku suurusega;
5. Gaasitarvitamisel on võimalik hoida eeskujulikku puhtust köögis ja eluruumis, sest gaas põleb lõhnata, tahmata, tolmuta, kärata ning jäägita (tuhata);
6. Gaasipliidi juures töötamine pole ebamugav, sest ta ei kiirga soojust, nagu harilik pliit;
7. Gaasiarve tarvitatud gaasi eest tasutakse tagantjärele, kuna muidu tasumaksmine kütteinete eest sünnib ostu juures.



LINNAD JA ALEVID

EESTI LINNADE LIIDU HÄÄLEKANDJA

Väljaandja: Eesti Linnadeliit, Tallinnas --- Vastutav toimetaja: V. Smetanin

№ 10

Toimetus ja talitus: Eesti Linnadeliit, Tallinn,
raekoda. Telef. 431-32.

1931

Ilmub 10 korda aastas. Numbrihind 25 snt.

III AASTARÄIK

Uue Ehituse-seadustiku eelkava.

Läinud aastal Teedeministeerium saatis üksikuile linnadele ja alevitele ning omavalitsuste liitudele uue Eehituse-seadustiku eelkava. - Kuna Eehituse-seadus on linna-alevi ehitustegevuses ja kommunaalpoliitikas üldse äärmiselt suure tähtsusega, toome alamal mainitud eelkava sisu kokkuvõtte võrdluses praegu maksva seadusega ja Linnadeliidu seisukohad uue kava kohta.

A. Eelkava sisu kokkuvõte.

Eelkava on jaotatud 12. ossa 218. paragrahviga. Osad jaguvad peatükkidesse ja need käsitavad igauks eriprobleemi, mis aga sisult on tihedasti seotud.

I osa käsitab seaduse maksvuse piirkonda.

Üldreeglina seadus on maksev vaid linnade ja alevite kohta, erandid on täpselt fikseeritud.

Alevikkude piirid määrab kindlaks Vab. Valitsus, Kohtu- ja Siseministri ettepanekul, ära kuulates vastava maa- ja vallavalitsuse arvamusi.

II osa käsitab maa-alade liigitamist.

Linnade ja alevite piirides, samuti ka väljaspool neid, maa-alade otstarbekohase ning kavakindla kasutamise kindlustamiseks võib panna maksma maa-alade liigitamise kava, milles võib fikseerida:

1. rohelised maa-alad, 2. avaliku liikimise, 3. elamute, 4. tööstuse ja 5. mäetööstuse maa-alad.

Kava muutuste ja täienduste väljatöötamine on vastava omavalitsuse ülesanne. Kava väljatöötamisel peetakse silmas elamute, avaliku liikimise ja rahvamajanduse tarvidusi, tuleõnnetuse, avaliku julgeoleku ja riigikaitse huvisid, kusjuures peab arvestama ka Hariduse- ja Sotsiaal-, Kaitse-, Kohtu- ja Sise-, Majanduse-, Põl-

lutöö- ja Teedeministeeriumi arvamustega. Kava kuulub Vab. Valitsuse kinnitamisele. Kavade väljatöötamise Vabariigi Valitsus võib teha omavalitsusele sunduslikuks ja kui omavalitsus ei täida käsku määratud tähtajaks, Valitsus võib lasta Kohtu- ja Siseministeeriumi, kokkuleppel Teedeministeeriumiga, töötada kava välja vastava omavalitsuse kulul. Vabariigi Valitsus võib talitada samuti juhul, kui esitatud kava osutub puudulikuks. Kavas fikseeritud maa-alade kasutamine peab sündima vastavalt määratud otstarbele.

Sellest kava väljatöötamise formaalset käigust erineb kord siis veidi, kui maa-alad kuuluvad mitme omavalitsuse piiridesse. Sel puhul kui vastavad omavalitsused ei esita oma maa-alade liigitamiseks naaberomavalitsusega kooskõlastatud kava, Kohtu- ja Siseminister moodustab V. V. ülesandel erilise komisjoni Teedeministeeriumi ja asjaosaliste linna-, alevi- või maavalitsuste esindajaist, kuna sõnaõigusega võivad veel võtta osa Hariduse- ja Sotsiaal-, Kaitse-, Majanduse- ja Põllutöministeeriumi esindajad. Komisjoni esimehe määrab Kohtu- ja Siseminister. Komisjoni poolt väljatöötatud kava esitatakse vastavate omavalitsuste volikogudele vastuvõtmiseks. Ei tee viimased seda, või kui komisjon ei suuda töötada kava määratud tähtajaks välja, siis Vab. Valitsus võib panna maksma komisjoni kava või selle puudumisel — Kohtu- ja Siseministeeriumi ja Teedeministeeriumi poolt väljatöötatud kava. Kulud kannavad vastavad omavalitsused.

III osa käsitab asula ehitusplaani.

Iga linna ehitamiseks peab olema plaan, mille eesmärgiks on maa-ala hoonestamise ja ehitusekruntide loomise kavakindel korraldamine. Ehituseplaani peab kooskõlastama maa-alade liigitamise kava.

Ehituseplaani väljatöötamine, samuti selle muutmise ja täiendamise algatamine kuulub linna-, alevi- või maavalitsuse ülesannetesse.

Ehituseplaaniga määratakse järgmisi piirijooni:

1) Avalikkude liikimisalade: a) tänavate, platside j.n.e.

2) Avalikkude kosutusealade: a) parkide, aedade, spordiplatside j.n.e.

3) Hoonestamise piirjooni, millega määratakse piirid, milleni liikimis- või kosutuseala poole — võivad ulatuda krundil olevad ehitised.

Peale selle märgitakse ka:

1) Kinnisvarad, mida plaan riivab; 2) maapinna reljeef; 3) tarbekorral veevoolude, sademete ja raiskvete juhtimine.

Plaani väljatöötamisel tuleb pidada silmas kõike seda, mis mainitud juba maade liigitamiskava väljatöötamise juures. Nende otstarvete saavutamiseks tuleb pidada silmas veel järgmisi tähtsaid detaalnõudmisi:

1) et ehituskvartaalide kuju ja mõõdud oleksid soodsad hoonestamiseks; 2) et ühendus asula osade vahel oleks võimalikult lühike ja otstarbekohane; 3) et tänavate laius vastaks liikimiselavusele, hoonestamise tihedusele ja kõrgusele; 4) et elamud saaksid võimalikult rohkem valgust ja õhku j.n.e.

Plaani väljatöötamisel omavalitsus on kohustatud küsima Hariduse- ja Sotsiaal-, Kaitse-, Kohtu- ja Sise-, Majanduse-, Põllutöö- ja Teedeministeeriumi arvamust, kuna lähemaid juhtnööre plaani väljatöötamiseks annab Teedeminister.

Väljatöötatud plaan pannakse omavalitsuse ruumides välja kõigile tutvumiseks 30. päeva kestel, millest kuulutatakse „R. T.“ ja kohalikus ajalehes.

Isiklikke teateid väljapaneku kohta peab eesjärjekorras saatma jälle üllatähendatud ministeeriumitele ja isikutele, kelle päralt olevaid kinnisvarasid muudetakse või uued piirjooned puudutavad. Plaani väiksematel muudatustel saadetakse ainult isiklikud teated.

Isikud, kelle huvisid plaan puudutab, võivad tähendatud tähtjal esineda kirjalikult motiveeritud vastulausetega. Riigi asutistele on jäetud õigus võimalikult samaks tähtjaks esitada omad soovid ja märkused. Saadud vastulaused esitatakse volikogule, kellest oleneb plaani kinnitamine. Volikogu poolt vastuvõetud plaan esitatakse kinnitamiseks Teedeministrile

kokkuleppel Kohtu- ja Siseministriga. Kinnitaja võib teha plaanis muudatusi, millest omavalitsus on kohustatud kuulutama ülalmainitud alustel ning korras.

Ehituseplaan või selle muudatus hakkab maksma vastava kuulutuse avaldamisega „Riigi Teatajas“. Teedeminister, kokkuleppel Kohtu- ja Siseministriga, võib kohustada omavalitsust teatud tähtja jooksul ehituseplaani või selle muudatust välja töötama. Ei täida omavalitsus käsku määratud tähtjaks, siis Teedeministeerium töötab plaani välja omavalitsuse kulul, kuna viimasel on jäetud vaid õigus võtta seda plaani vastu.

Naabrusesolevate asulate kohta võib panna maksma nende kooskõlastatud ehitusplaanid, milpühul tuleb käia umbes sama formaalset teed kui mitme omavalitsuse piiri kuuluvate maade liigitamisel.

Ehituseplaani maksmahakkamise esimeseks tähtsamaks tagajärjeks on keeld ehitada üle vastavate piirjoonte, n. n. punase joone. Erandeid sellest võib lubada ainult siis, kui selle all ei kannata ehituskvartaalide hoonestamiseks soodsad kuju ja mõõdud, ning tingimusel, kui Teedeministeerium pole 7. päeva jooksul, arvates vastava teate saamisest, protesteerinud selle vastu; Teedeministeeriumile on jäetud õigus nimetada mitteolulisi erandeid, mille lubamise kohta ei nõuta Teedeministeeriumile teatamist.

Otsustab omavalitsus asuda asula ehituseplaani väljatöötamisele või muutmisele, siis volikogu võib Teede- ning Kohtu- ja Siseministri kinnitusel täpselt äramääratud osas keelata uute ehitiste püstitamist, ümberehitusi, laiendusi või kapitaalremonteerimisi. Sedasama keeluõigust võib tarvitada ka Teede- ning Kohtu- ja Siseminister omal algatusel, siis kui neilt läheb välja plaani väljatöötamise või muutmise algatus.

IV osa. Tänavate ja platside ehitamine linnas.

Tänavaks kõnesolev seadus loeb tänava tammi ja kõnniteede alused maa-alad, samuti nende ja tänava piirjoonte vahelised rohelised maa-alad. Avalikkude liikimisalade ehitajaks on omavalitsus. Viimase volikogu võib määrata, et tänavate ja platside äärsete kruntide omanikud peavad tasuma nende tänavate ja platside ehitamiseks vajalikud kulud. Nende ehitamise kulude hulka kuuluvad vajaliku kinnisvara omandamine, vastava maa-ala pu-

hastamine; maapinna kuivatamine, kõnni- ja sõidutee valmistamine, tänava või platsi varustamine liikimise juhtimiseks vajalikkude seadetega, valgustuseseadetega, kui ka tarbe- ja raiskvee-kanalisatsiooniga, puude istutamine, muru veerude asetamine, samuti vajalikud korrashoiu kulud esimese viie aasta kestel.

Krundiomaniku kohus tänava või platsi ehitamise kulude tasumiseks tekib niipea, kui krundile ehitatakse hoone. Juhul kui krundi kasutatakse äriliseks otstarbeks, võib nõuda nende kulude tasumist enne hoonete ehitamist. Krundiomanik tasub vaid tänava või platsi poole läiuse ehitamise kulud, kuid mitte üle 8. meetri laiuses. Väikeste majade ja väikeste ja keskorterite piirkonnas ei või krundiomanikudelt nõuda rohkem kui 4. m. laiuse osa ehitamise kulusid, seejuures mitte rohkem kui 2½ m. sõiduteed. Need kulud loetakse avalikuks koormatuseks ning kantakse ehituskoormuste registrisse, seal kus niisuguseid registreid peetakse.

Nende kulude jaotamise moodus on tänava või platsi äärse piiri pikkus, või mõni teine moodus, isegi terved maa-alad. Teatavatel juhtudel omavalitsus võib määrata (kõrgemate kui kolmekordsete hoonetega j.n.e) üksikute kruntide pealt kulude tasumist suuremal määral kui üldreegel, vähendades teiste krundiomanikkude kulusid vastavalt. Omavalitsus võib aga ka vabastada krundiomanikke neist kuludest täielikult või osaliselt siis, kui kruntidele ehitatud hooned on määratud peaaesjalikult väikekorterite või kehvemate elanikkude üldkasulikkudeks asutisteks.

V osa. Ehituse-eeskirjad.

Üldreeglina ehitisi võib püstitada ainult valmishitatud tänava või platsi äärde. Erandid on seaduses täpselt fikseeritud.

On toodud ehitusemäärustega lahendatavate küsimuste loetelu. Loetelu on nii avar, et terve ehitusasjandus kuulub selle alla. Teedeministrile on jäetud õigus nõuda külgmiste ja tagumiste hoonestamise-piirjoonte märkimist ehituseplaanile ja tarbekorral, möödudes omavalitsusest, seda ise teha. Samuti Teedeminister võib nõuda teatud piirkondade määramist ehitusplaanile ja ka siin tarbekorral mööduda omavalitsusest. Teedeminister annab tarbekorral üldisi juhatusi tulekindla ehituseviisi äramääramiseks.

Missugune on kinnine või poolkinnine ehituseviis — pole seaduses fikseeritud. Poolkinnise, tulekindla ehituseviisi juures ei lubata kõrvuti üksteise külge kuuluvate hoonete rühma tänavaäärset pikkust üle 45. mtr. Sama määr on maksev ka tulekindlate üksikmajade kohta nii poolkinnises kui ka lahtises ehituseviisis. Mittedulekindla hoone ega hoonete rühma pikkus ei tohi ulatada üle 35. meetri ja laius — üle 16. meetri, kõrgus — üle 11. meetri. Üldse mittedulekindlaid maju ei tohi ehitada kõrgemaid kui kolmekordseid, kusjuures mesoniin, mansard, katuse- või poolkorrad loetakse korraks. Ilukaalutusil võib aga lubada ka üksikuid kõrgemaid ehitisi.

Kui teatud krundi hoonestamine rikuks linna, maastikku või väljavaate omapära, tänava või platsi ajaloolist või kunstilist tähtsust, võib nende hoonestamist keelata ehitusmäärustega.

Samal alusel võib keelata ka seniste ehitiste laiendamist ja ümberehitamist; tänavate ja platside ajaloolise ilme ja kunstilise väärtuse alalhodmiseks võib keelduda luba andmast uute ehitiste teostamiseks või vanade ümberehitamiseks, laiendamiseks või remonteerimiseks.

Erandite lubamine võib sündida erilistel alustel, Vabariigi Valitsuse poolt antud juhtnööridest kinni pidades, Teedeministri juures asuva arhitektidest ja kujuritest koosneva komisjoni poolt.

Krundi kasutamise, nii ka ehituste teostamise ja korrashoiu kohta lähemaid norme fikseeritakse vastavate sundmäärustega. Seaduses on loendatud sundmäärustega normeeritavad küsimused. Viimased ei ole maksvad vahendita riigikaitse ehitiste kohta, missugused lähemalt ära määratakse Vab. Valitsuse poolt.

Tulemüüri kohta leidub eelnõus määrus, et see tuleb ehitada siis, kui hoone ehitatakse naaberkrundi piiri lähedale või samal krundil olevate teiste hoonete lähedale. Tingimusi tulemüüri ehitamise kohta määrab täpsemalt sundmäärus.

Treppide kohta seatakse üles praegu maksev nõue. Eluruumid peavad olema varustatud akendega, mis ei avane mõnesse teise ruumi. Ehitusemäärustega võib panna keelu alla elukorterid, mille ükski tuba ei saa ühelgi aastaajal päikesepaistet, või mille aknad ei võimalda ruumide tuulutamist.

Üldreeglina ei tohi ehitatavates ja ümberehitatavates hoonetes põrandapind las-

kuda allapoole maapinda või kõnniteid. Erandeid võib lubada sundmäärustega.

Avaliku julgeoleku huvides võib üksiku hoone ehituse lubamisel esitada kauge-maleulatavaid nõudeid kui seaduses ja ehitusmäärustes nähtud ette.

VI. osa. Ehitusevalve.

Kruntide tükeldamist ja nende piiride muutmist võib keelata ehitusmäärustega; krundi hoonestamist omavalitsus võib keelata ka siis, kui see pole otstarbekohaselt tükeldatud. Tehinguid servituutide asutamise kohta võib toimida vaid omavalitsuse loaga.

Ehitusi teostada võib ainult ehituseloa põhjal, välja arvatud riigiasutiste ehitustööd, sama omavalitsuse ehitustööd, kellest oleneb loa andmine ja mäetööstuse kaevanduste ja käikude ehitamise puurimistööd. Ehituseload elumajade ja väiketööstusehoonete ehitamiseks annab üldreeglina välja linna-, alevi- või maavalitsus. Suur- ja kesktööstuse ehituseload — Teedeminister kokkuleppel Majanduseministriga. Suurtööstuse ehitiste fassaadid, projektid, plaanid, joonised ja töödekirjeldus kuuluvad linna-, alevi- või maavalitsuse ja peale selle Teedeministri kinnitusele kokkuleppel Majanduseministriga, vastavas seaduses ettenähtud korras. Samuti kuuluvad Teedeministri kinnitamisele suuremale rahvakogule avalikuks tarvitamiseks määratud ehitiste, nagu koolide, teatrite j.n.e. fassaadid, plaanid, projektid, joonised ja töödekirjeldused. Tallinna ja Tartu silmapaistvamate tänavate ja platside ääre ehitatavate ehitiste fassaadid võib Vab. Valitsus kinnitada. Aksamaste, kirikute ja monumentaalsete ehitiste projektide läbivaatamiseks kunstilisest küljest, kui ka kunstilise ja ajaloolise väärtusega tänavate, platside ja ehitiste kaitse kindlustamiseks Vabariigi Valitsus moodustab Teedeministri ettepanekul arhitektidest ja kujuritest erilise kuueliikmelise komisjoni.

Järelevalve ehituste teostamise üle koha peal on linna-, alevi- ja maavalitsuste käes, kuna üldine järelevalve on Teedeministeeriumi ülesandeks. Viimasel on õigus anda erilisi eeskirju ehitusevalve teostamiseks kohaliku ehitusevalve asustele — omavalitsustele.

Kui kavatsetav ehitus ähvardab avalikku julgeolekut, ümbruskonnas asuvate kinnisvarade omanikud ja elanikud võivad protesteerida loaandmise vastu ja

nõuda loa tühistamist kohtu korras ning ehitustöö seismapanekut. Samal põhjusel ja ka rahvatervishoiu huvides ehitusevalve-asutis või politsei võib keelata ehituse teostamist või koguni nõuda selle lammutamist kohtu otsust ootamata.

Uute ehitusmääruste maksmahakkamisega ehitusevalve või politsei võib nõuda, et omanik seaks ehitise seisukorda, mis vastab uutele eeskirjadele.

VII osa. Ehitusemääruste eeskirjadest erandite lubamine.

Erandite lubamine oleneb omavalitsusest. Teedeminister võib nimetada erandeid, mis kuuluvad Teedeministeeriumi kinnitamisele. Keeldub omavalitsus erandit lubamast kooli, teatri või tööstuseettevõtte ehitise jaoks, siis Kohtu- ja Siseminister võib omavalitsuse asemel, kokkuleppel Teedeministriga — vastavatel juhtudel ka Hariduse- ja Sotsiaalministriga või Majanduseministriga — lubada erandi siiski.

VIII osa. Ehituskoormatused.

Eelnõu järgi loetakse ehituskoormatuseks hoonestamise ja kinnisvara kasutamise vabaduse avalikõiguslikke kitsendusi. Seal, kus peetakse erilist registrit, kantakse nisse ehituskoormused, nende muutmised ja lõpetamised. Registrate sisseadmise ja lõpetamise otsustab omavalitsus, kuid kohtu- ja Siseminister võib teha registri sisseadmise üksikutele omavalitsustele kohuslikuks, ning kokkuleppel Teedeministriga kinnitab selle registri pidamise juhtnõõrid ja normid. Ehituskoormused kantakse kinnistuseraamatusse linna-, alevi- või maavalitsuse ettepanekul, kuid teataval puhul sissekandmist võib nõuda Kohtu- ja Siseministeeriumi ettepanekul. Ehituskoormuse järgi õigustatud isikuks loetakse linna-, alevi- või maavalitsus.

IX osa. Kruntide ümberkorraldamine ja kruntide piiride parandamine.

Uute ehituskruntide avamiseks ja kruntidele otstarbekohasema kuju andmiseks võidakse üldistes huvides korraldada ümber nii hoonestatud kui hoonestamata kruntisid. — Hoonestatud krunte — kui selleks on tungiv tarvidus. Ümberkorraldamisloa annab Vabariigi Valitsus ja määrab ka kruntide ümberkorralduse piirkonna.

Ümberkorraldamise algatajaks võib olla Teedeministeerium, tehes vastava ettepaneku Vabariigi Valitsusele Kohtu- ja Siseministeeriumi kaudu. Pealeselle ümberkorraldamist võivad algatada omavalitsused, samuti ka maaomanikud. Kui algatajaks on maaomanikud, siis nad esitavad Vabariigi Valitsuse poolt määratud kautsjoni ümberkorraldamistoimetuse kulude katmiseks, kui aga algatajaks on Teedeministeerium või omavalitsus, annab omavalitsus kulude katmiseks vajaliku avansi.

Ümberkorraldamise teostajaks linnas või alevis on komisjon, kuhu kuuluvad: 1. vastav linnapea või alevivanem, või linna, resp. alevivalitsuse liige, kes ühtlasi on komisjoni esimeheks, 2. Teedeministeeriumi esindaja, 3. kohalik maksuinspektor ja 4. maaomanikkude esindaja.

Komisjon koostab kruntide ümberkorraldamise kava ühes plaanidega endiste ja uute, ümberkorraldatud kruntide kohta. Kavas määratakse kindlaks, missuguse tähtaja jooksul peab ümberkorraldusepiirkonnas ehitama tänavad ja platsid esialgselt valmis, nii et võiks avada avalikku liikimist. Kui omavalitsus pole jõudnud tänavate ehitamisega tähtajaks valmis, ta ei või sellel põhjusel keelduda ehitusloa andmisest, ja vastutab kahjude eest, mis maaomanikud kannatavad teede puudusest. Kava läbivaatamise ning kinnitamise koosolekust osa võtma komisjon kutsub omavalitsuse, Hariduse- ja Sotsiaal-, Kohtu- ja Sise-, Majanduse- ja Teedeministeeriumi esindajaid, ümberkorraldusepiirkonda kuuluvate kinnisvarade omanikke ja isikuid, kellel on õigusi ümberkorraldamisele kuuluvate kinnisvarade või neid kinnisvarasid koormavate õiguste suhtes.

30. päeva jooksul pärast kava kinnitamist asjaosalised võivad kaevata kava kinnitamise otsuse peale Teedeministeeriumi juures asuvale ehitusekruntide ümberkorraldamise peakomisjonile, kuhu kuuluvad: 1) Teedeministeeriumi esindaja, 2) Kohtu- ja Siseministri poolt määratud õigusteadlane ja 3) Majanduseministri poolt nimetatud asjatundja kinnisvarade hindamise alal.

Tarvilikud andmed ja kinnistusregistri väljavõtted ümberkorraldamisele kuuluvate kinnisvarade kohta annab komisjonile kinnistusejaoskond.

Ümberkorraldamis-toimetuse kestel ei või muuta asula ehituseplaani ilma ko-

misjoni nõusolekuta, kuna viimane võib tarbekorral nõuda omavalitsuselt ehitusplaani muutmise algatamist. Ei täida omavalitsus seda nõuet, siis Teedeminister võib kokkuleppel Kohtu- ja Siseministriga määrata omavalitsusele tähtaja vastava muutmiskava esitamiseks. Kui omavalitsus ka siis ei täida seda nõuet, töötab Teedeministeerium selle kava välja omavalitsuse kulul; viimasele aga jääb vaid õigus võtta seda kava vastu.

Kruntide jaoks, mille ümberkorraldamine on alatud või lubatud, ei tohi anda ehituslubasid ilma komisjoni nõusolekuta.

Ümberkorralduse piirkonnas asuvad kinnisvarad moodustavad ümberkorraldusemassi, millesse arvatakse ka selles piirkonnas olevate avalikkude liikimis- ja kosutusealade alused maad.

Ümberkorraldust võib toimetada komisjoni äranägemise järgi kas maade väärtuse või suuruse alusel.

Omanikkudele, kelle kinnisvarad on võetud ümberkorraldusemassi, antakse pärast maade eraldamist avalikkude liikimis- ja kosutusealade jaoks, massist kinnisvarad, mille väärtus — niivõrt kui see võimalik, — peab vastama samadelt omanikkudelt massi võetud kinnisvarade väärtusele. Kui omanikule antava kinnisvara väärtus on vähem temalt massi võetud kinnisvara väärtusest, siis tasutakse vahe rahas. Kui aga tagasiantava kinnisvara väärtus on suurem massi võetud kinnisvara väärtusest, siis krundiomanik peab tasuma vahe ümberkorraldusemassi kasuks.

Massi võetud kui ka väljaantavate kinnisvarade väärtus hinnatakse igal juhul eraldi, kusjuures aluseks võetakse väärtus, mis kinnisvaral oli päeval, mil komisjon määras hindamise alused kindlaks. Liikimis- ja kosutusealade maa-alade eest makstakse tasu kruntide keskmise hinna järgi.

Massist tasutakse ümberkorraldamis-toimetuse kulud, samuti avalikkude liikimisalade ehitamise kulud.

Krunte pindala suuruse alusel ümberkorraldades, jagatakse maa-ala pärast awalikku liikimis- ja kosutusealade eraldamist omanikkude vahel vastavalt omanikkudelt massi võetud maa-alade suurusele.

Teatavatel puhkudel Vabariigi Valitsus võib kas oma algatusel või Teedeministri või omavalitsuse ettepanekul panna seisma ministeeriumi või omavalitsuse

poolt algatatud ümberkorraldamise toime- tuse kogu piirkonnas või selle üksikus osas, kui ümberkorraldamine osutub tarbetuks või selle läbiviimine on majanduslikult raske.

Kruntide ümberkorraldamine ilma üm- berkorralldamiskomisjoni vahetalitusega on teostatav siis, kui kruntide omanikud on omavalitsuse nõusolekul leppinud oma- vahel kokku. Kui ümberkorraldamine ei riiva kolmandate isikute õigusi, Teedemi- nister võib, kokkuleppel Kohtu- ja Sise- ministriga, kinnitada ümberkorralduse kava.

Samade eesmärkide saavutamiseks, milliseid taotletakse ümberkorraldamisega, Vabariigi Valitsus võib anda loa kruntide piiride sunduslikuks õiendamiseks kui krundid on hoonestamiseks küllalt suured. Sellel toimetusel krundioma- nikud on kohustatud tasu eest oman- dama või võõrandama väikesi krundiosa- sid, kui need on vajalikud tema või naabri krundi täiendamiseks ning ei kõlba ise- seisvaks hoonestamiseks. Piiride muut- mist omavalitsus teostab ümberkorraldu- sekomisjoni jaoks ettenähtud kohuste ja õigustega.

X osa. Kinnisvarade sundvõõranda- mine ja sundkasutamine.

Asula ehituseplaani maksmahakkami- sel võib omavalitsusele sundvõõrandada ehituseplaaniga piiritletud avalikkude lii- kimis- ja kosutusealade jaoks vajalikke maid ühes viimastel olevate päraldistega. Sel puhul sundvõõrandamise loa annab omavalitsuse volikogu, muudel juhtudel — Vabariigi Valitsus Teedeministri ettepa- nekul. Omavalitsusele võib võõrandada ka avaliku liikimis- ja kosutusealade ääres asuvaid krunte, mille hoonestamine pole võimalik nende väiksuse või kaju tõttu. Edasi, omavalitsusele võib sunniviisil voo- randada veel kinnisvarasid, mida vaja- takse elamiskvartaalide või ehituse ter- vendamiseks. Muudel puhkudel ettevõeta- vates sundvõõrandustes omavalitsused esi- nevad vaid vahelülina maaomaniku ja era- isikute ning asutiste vahel.

Endastmõistetav, et sundvõõrandamine jääb ära siis, kui omavalitsuse ja krundi- omaniku vahel jõutakse vabale kokkulep- pele võõranduse ulatuses ning tingimus- tes.

Sundkasutamine võetakse siis käsile, kui plaani kokkuseadmisel on vaja toime- tada teataval krundil mõõtmisi, märkimisi

ja tehnilisi uurimusi, või juhtmete läbivi- mist.

Sundkasutamise loa annab omavalitsus. Kulud, mis seotud sundkasutamise teosta- misega, kannab selle toimuse algataja.

XI osa. Kahjutasud.

Hoonestamise või kasutamise õiguste kitsendamise eest tasutakse ainult niivõrt kui see on eelnõus eriti ette nähtud.

Sundvõõrandamisel makstakse tasu sundvõõrandamise seaduse alusel, võttes arvesse: 1) et kinnisvara osa sundvõõ- randamisel arvestatakse tasule juure summa, mille võõra kinnisvara ülejääva osa väärtus tõuseb sundvõõrandamise tõttu ja 2) kinnisvara kasutamisel ehi- tuse-eeskirjade vastaselt jääb see tasu määramisel arvesse võtmata.

Omanik võib nõuda tasu:

1. Kui tänava, platsi või hoonestuse piirjoon riivab olemasolevaid hooneid ja krunt vabastatakse hoonetest kuni uue piirjooneni.

2. Kui tänavate ja kosutusealade piir- joontega piiratud maa-ala väärtus pärast piirjoonte kindlaksmääramist, kuni selle maa-ala võõrandamiseni, tõuseb taimekul- tuuride muutmise tõttu, võib omanik nõuda tasu ka niisuguse maa-ala väärtuse tõusu arvel, välja arvatud juhul, kui oma- nik pole omalajal teatanud omavalitsu- sele põllu-, metsa- või aiamaajanduskul- tuuride muutmise kavatsustest sellasteks otstarveteks asula ehituseplaaniga mää- ratud maa-aladel.

3. Kui hävinud või tulest rikutud ehi- tist ennistamise keelu tagajärjel ei saa ka- sutada selle hoone ennistamiseks.

4. Kui võõrt metsa kasutamist kitsen- datakse rohkem kui metsamajanduse koh- ta maksvate üldiste eeskirjade järgi luba- tud.

XII osa. Lõppeeskirjad.

Ehitusesundmääruisi annab vastav lin- na-, alevi- või maavolikogu. Need mää- rused esitatakse maksmapanekuks Kohtu- ja Siseministrile Teedeministeeriumi kaudu.

Ehitusemääruste kokkuseadmiseks an- nab Kohtu- ja Siseminister, kokkuleppel Teedeministriga, omavalitsustele juht- nõore.

Kohtu- ja Siseminister võib nõuda omavalitsustelt, et esitatud määrused muudetakse ning täiendataks. Ei tee oma- valitsus seda, siis Vabariigi Valitsus võib

otsustada et omavalitsuse poolt esitatud määrus jääb maksmapanemata.

Samuti võib Kohtu- ja Siseminister nõuda omavalitsuselt uute ehitusemääruste esitamist maksmapanekuks. Jääb see nõue selleks määratud tähtajaks täitmata, võib Vabariigi Valitsus lasta määruse väljatöötada ja panna maksma. Samas korras võib muuta ja tunnustada maksvusetuks olemasolevaid ehitusemäärusi ja nende osasid.

Võrdluseks lühikene kokkuvõte praegu maksvatest seadustest.

Praegu meil on maksmas 1862. a. Vene Ehituseseadus, kus maa-alade liigitamise küsimust pole käsitatud üldse. See on ka päris loomulik, sest maade liigitamise probleem võib tekkida ainult seal, kus on selgus, kus asula ehitamise küsimus on reguleeritud. Kuid, nagu allpool näeme, ka see küsimus on 1862. a. ehituseseaduses väga puudulikult käsitatud. Linna, kui teatud ühikut, see seadus käsitab ainult järgmistel juhtudel: § 177-as, kus on öeldud, et linnad ehitatakse ainult seatud korras kinnitatud plaanide järgi, ja teiseks — andes linna omavalitsustele õiguse määrata kivehitiste piirkondi.

Nõudes linnade ehitamist plaani järgi, seadus ei anna seejuures aga omavalitsustele avalikõiguslikku võimu, jättes plaani teostamise katsetest tekkivate vahakordade õiendamise omavalitsuse ja maaomanikkude vahel eraõiguse valda. Sammuks edasi linnade ehitamise küsimuse lahendamisel osutub 1917. a. Linna-seaduse 108. art. (p.p. 1, 2, 3), kuid ka siin see probleem on niivõrt üldisel kujul käsitatud, et õige raske on rajada sundmäärust nendele punktidele, millega võiks lahendada kõik avaliku huvi ja eraomanduse õiguse vastolud? Kuid siiski, kui on suudetud midagi teha sel alal, siis just 108. art. põhjal.

1924. a. Riigikogu poolt võeti vastu täiendus Ehituseseaduse § 177-le, mille järgi linna ehituseplaanile antakse sunduslikkuse iseloom, kuid ka siin seadus ei määra plaani sisu. Selle täiendise järgi Vabariigi Valitsus võib oma otsusega võõrandada linnale maa-alad, mis linna ehituseplaani järgi tulevad võtta tänavate või avalikkude platside ja parkide alla.

Tänavate ja platside ehitamine ja korrashoid kuulub linnaomavalitsuse ülesannetesse. Kokkuleppel maaomanikkudega võib katta neid kulusid tegeliku tarviduse

piires maaomanikkudelt võetavast erilisest maksusummast. Tänavate ja plat-side korrashoidu linnavolikogu võib teha maaomaniku kohuseks.

Kõnniteede ehitamine on vastava maaomaniku kohus ja sünnib tema kulul.

Uute tänavate ehitamisel peab nende laius olema vähemalt 10 sülda. Tänavate reguleerimiseks ja laiendamiseks tarviliku maa-ala pole krundi omanik kohustatud aindma kogukonnale tasuta. Ehitustegevuse reguleerimiseks linnad võivad anda 1917. a. Linnaseaduse 108. art. põhjal erilisi sundmäärusi: p. 3. eraehitiste püstitamise kohta; eramaa-alade tükkeldamise kohta väikesteks kruntideks ja ehitiste asetamise kohta nendele kruntidele; majade äärmise kõrguse ja kordade arvu kohta üksikutes linnajagudes; eluruumide kõrguse kohta majades ja nende varustamise kohta valgusega; tõsteabinõude sisseseadmise ja üldse ehituste tehnilise korraldamise ja nende välimuse kohta; tulemüüride ehitamise kohta; tähtaegade kohta, mille jooksul puuehitised tulevad lammutada või asendada kivehitistega raioonides, mis linnaplaani järgi on määratud kivehitiste jaoks; taimestiku kohta majade ees asuvates lilleaedades, uulitsatel ja platsidel; kõnniteede ja muude ehituste korraldamise kohta, mille teostamine on elanikkude kohuseks ja p. 4. abinõude kohta tulekahjude vastu: katuste, ahjude ja kortnate ehitamise, korrashoidmise ja ülevaatuse kohta; kohtade kohta, kus pole lubatud asutada kergesti tuld võtvate ainete ladusid jne.

Ehituseseaduse järgi linnades võib püstitada uusi ehitisi või ümberehitada olevaid hooneid vaid sellekohase loa põhjal, mille annab linnavalitsus pärast ehituseplaani ja fasaadi kava kinnitamist.

Kivehitisi võib püstitada ilma vahakujadeta tingimusel, et hooned oleksid põõningul, katustes, lahutatud üksteisest tulemüüridega. Ühel õuel võib olla mitu kivehitist, tingimusel, et nende vahe oleks mitte vähem kui kaks sülda.

Puuhooneid võib püstitada nelja sülla kaugusel vasaku ja kahesüallalise vahega tagumisest piirist. Need hooned, (välja arvatud vabriku hooned) ei või olla üle 12. sülla pikad. Järelevalve seaduse ja sundmääruste nõuete täitmise üle kuulub linnavalitsusele ja politseile.

Läinud aasta 28. märtsil võeti Riigikogu poolt vastu Ehituseseaduse §§ 165,

197, 200, 201, 202 ja 203 muutmine, mis tõi kaasa olulisi muudatusi. § 192 määrab ära et ehitatavate ja ümberehitatavate majade eluruumide põrandapind peab olema kõnniteest või maapinnast kõrgemal. Keldrikortereid lubatakse edaspidi ehitada ainult erandjuhul. § 200. — Puuehitisi võib ehitada kolmekordseid, kusjuures mesoniin-, mansard-, katuse- või poolkord loetakse korraks. Puu- ja segamajade kõrgus fikseeritakse 11. meetrile, kusjuures vahemaa kahe puu- või segamaja vahel ei tohi olla väiksem kui kõrgema hoone kõrgus.

Linnavolikogu õigusi laiendati, võimaldades neile anda tähendatud ehitiste kohta sundmäärusi: 1) tule hädaohu ärahoidmiseks, 2) ehitusmaterjali kohta, 3) majade ruumijaotuse ja ruumidevahelise ühenduse kohta ja 4) majade kõrguse ja kordade arvu kohta. §§ 202 ja 203. on fikseeritud puumajade treppidega varustamise nõudeid. Üle 70-ruutmeetrilise elukorra põrandapinna jaoks peab olema kas kaks puutreppi või üks tulekindel trepp tulekindlas trepikojas. Üle kahe maapealse korraga puu- või segamajades peab olema vähemalt kaks puutreppi eraldi trepikodades; kui on tulekindel trepp tulekindlas trepikojas, võib kolmandale korrale ehitada maksimaalselt 2 korterit omaette otseste väljapääsudega trepikotta.

Võrreldes nüüd uut Ehituseseadustiku eelnõu maksvat korda reguleerivate normidega, peab tunnustama et uue ehituseseadustiku eelnõu väljatöötamisega on tehtud suur ja tähtis edusamm, — on täidetud rida tühikuid, eriti linnade ja alevite ehitamise ja hoonestamise probleemide lahendamisel; eelnõus on kodifitseeritud kõik ehituseseadustiku ja planeerimisalade küsimust reguleerivad normid, sidudes neid orgaaniliselt, rajades ühiste põhimõtetele, andes väljendust reale uusi ideesid, värskele ja tervetele mõtetele; ta loob meie oludes täiesti uusi norme eluvalduste reguleerimiseks, millised praegu maksvate, täiesti vananenud seaduste järgi arenevad vabalt ja kaootiliselt, seades linnu ja aleveid tehti raskesti lahendatavate küsimuste ette.

Ehituseseadustiku eelnõus on aktsepteeritud mitmed uudsused, mis Lääne-Euroopa tegelikult elus on löönud läbi ja osutunud väga otstarbekohaseiks. Seepärast tohib arvata et teatavate eeldustega ja tingimustega ehituseseadustiku põhimõt-

ted ka meil ei saa tegelikult elus tuua kaasa suuremaid raskusi. Praegu oleme jäänud teistest kultuurmaadest kaugemale maha ja reform on möödapääsematu. Lähemalt vaadates see selgub veel sellest, kuidas meie linnad on kasvanud maksvate seaduste reguleeriva mõju all. Peab otsekohe tunnustama et otstarbekohasest kasvamisest ei või olla juttugi. Kuna 1919. aastani linnade piirid olid meil väga kitsad ja linnad kasvasid tegelikult üle piiri. Väljaspool piiri ehitusetegevus arenes aga täiesti kaootiliselt, tervishoiu- ja tuletõrjenõuete vastaselt, rääkimata planeerimise seisukohast. Administratiivpiiride laienemiseks langeb loomulikult niisuguste asulate korraldamine linnade ülesandeks. Samuti on loomulik et meie linnade kasvamine juures on väga raske, kui mitte koguni võimatu võtta ette suuremaid ümberkorraldusi ja seepärast tahes või tahtmata tuleb kannatada tervete linnaosade elumute tervishoiuvastase olukorra all, korteriviletsuse ja sotsiaalhaiguste suurt levimist. Seepärast et mitte ainult hoida ära tulevaste põlvete sattumist niisugusse raskusse, milles oleme praegu ise, vaid arvestades linnade kasvamise suurt intensiivsust, hoidumiseks praeguse seisukorra halvenemisest meil tuleb püüda selle poole, et meil linnade ehitamist reguleerivad vananenud ja väga puudulikud seadused muudetaks kiiremas korras põhjalikult ja kultuurmaade eeskujul viidaks ellu uusi, kõikjal läbilõõnud ja kommunaalal aktsepteeritud põhimõttele rajanevaid norme.

B. Linnadeliidu seisukoht.

Käesolevas eelnõus leidub rida tervitatavaid uuendusi, leidub värskeid mõtteid, ideesid ja seepärast sellase eelnõu väljatöötamist tuleb tervitada. Kuid kõigi paremuste ja edusammude juures eelnõul on ka puudusi, mis teevad selle omavalitustele vastuvõtmatuks praegusel kujul, olgugi et praegumaksev ehituseseadus on täiesti vananenud ja nõuab kiires korras põhjalikku reformi, sest ta ei lahenda mitmeid küsimusi, või jälle käsitab üksikuid ehituseseaduse probleeme täitsa vananenud vaatekohalt.

Iga eriseadus, kui tahetakse et see osutuks kõige otstarbekohasemalt reguleerivaks teguriks teatavate eluvalduste käigu ning taotleks ülesseatud sihte parimate tagajärgedega, peab esilduma orgaa-

nilise lülina terves õiguslikus süsteemis ja peab olema rajatud üldise süsteemiga ühiste põhialustele.

Ehituseseadustik teatavasti käsitab kõige rohkem omavalitsuste õigusi. Praegu maksvad omavalitsusteseadused on rajatud kohalikkude omavalitsuste autonoomia põhimõttele, milline on sügavasti juurdunud meie kogukondade elanikkonna õigustundesse. Kuid just sellest küljest kõnesolev eelnõu erineb tunduvalt üldise süsteemi põhialuseist: eelnõus on viidud läbi äärmine võimu tsentralisatsioon, nii et tekib kartus kas niisugune asjaolu ei vii meid välja äärmisele bürokratismile, kus tuhandad paberid ja kodanikud peavad rändama asutisest asutisesse õigust otsima, kus tihti puhtvormaalsel põhjusel tuleb võtta ette arvurikkaid toiminguid, mis nõuavad üleliigseid kulusid. Rääkimata ülaltoodud põhimõttelisest seisukohast, siin on kaaluvaks teguriks veel puhtpraktilise iseolomuga kaalutus: me peame püüdma lihtsustada ametiasutiste tööd, ja juba seaduste väljatöötamisel pidama silmas seda, et rahvamajanduslikust seisukohast iga lisainstant, kuhu paberid peavad rändama kinnitamiseks, küsimuste kahe- või koguni kolmekordne läbivaatamine, arutamine, seisukohavõtmine jne. on kallis ja vähe produktiivne töö. Niisugusest korraldusest tuleb võimalikult loobuda. Liiasi bürokratiseeritud ehituseasjandust tuleb lihtsustada, administratiivne aparaat muuta odavamaks, ilma et töö väärtus kannataks selle all. Seda on võimalik saavutada kui eelnõus omavalitsuste seisukoht muudetak radikaalselt, varustades neid nende kohustele ja vastutusele vastavate õigustega.

Eelnõus peegeldub aga vastu täielik umbusaldus omavalitsuste vastu: igat nende sammu normeeritakse eeskirjadega ja pealeselle langeb nende tegevus veel keskvalitsuse mitmekordse kontrolli alla. Omavalitsuse funktsioone võivad omavalitsuste kulul täita keskvalitsuse organid, kuna vastutus niisuguste toimingute eest jäetakse omavalitsuste kanda. Omavalitsusest, kui autonoomsest instituudist, pole kõnesolevas seadustikus jäänud järele mitte kui midagi; nende tegevus on tehtud täiesti olenevaks keskvalitsuse organite äranägemisest. Vastandina sellele riiklikkude asutiste võimu hinnatakse igal juhul kõrgelt: — ilma nende osavõtuta ja määrava mõjuta ükski kava pole teostatav.

Seadustikus on väga mitmes kohas nähtud ette kokkulepe teatud ministerriumite ehk ministrite vahel. Kokkuleppe momendile seaduses on antud nii suur tähtsus, et ilma selleta asjatoimetus peab jääma seisma ja ootama paremaid aegu, mil saavutatakse kokkulepe, olgugi et selle all võivad valusasti kannatada nii omavalitsuste kui ka eraisikute huvid.

Linnadeleidiu seisukoht ehituseseadustiku eelkava kohta on rajatud järgmistele põhialustele:

1. Ehituseseadustik peab rajanema põhimõttele, mis eelistab üldhuvisid eramanduse huvide ees.

2. Ehituseseadustik peab olema kooskõlas põhialustega, millistega maksev Linnaseadus reguleerib kesk- ja kohaliku omavalitsuse vahekordi. Järelevalvet omavalitsuste tegevuse üle teostatagu seepärast ainult seadusepärasuse seisukohast.

Sellest tingituna: a) järelevalveorganitel olgu üldreeglina ainult protesteerimise õigus, jättes kinnituseinstituuti vaid seaduses täpselt fikseeritud erandjuhtudeks.

b) Seadustik peab olema väljatöötatud detalsemalt, defineerides põhjapaneva tähtsusega mõisteid täpselt, määrates ära ka kõiki üldsielt kohustavaid ehitustehnilisi norme, tarbekorral ülem- ja alamäärana, milliste piires omavalitsused sõltudes kohalikest oludest, võivad reguleerida linna ehistamist ja ehitustegevust.

d) Järelevalve omavalitsuste tegevuse üle olgu koondatud Kohtu- ja Siseministeriumi alla.

e) Jätta ehitusevalve kõrgemale organile õigus panna maksma tehnilise iseloomuga juhtnõore, milliste järgi kohalikel omavalitsustel tuleb käia planeerimisekavade väljatöötamisel.

g) Vabariigi Valitsus, kui kõrgem võimukandja, peaks üldreeglina jäetama ehituseseadustikus ettenähtud funktsioonide hulgest välja, andes tarbekorral tarvilikud õigused vastavale ministriile. Erandina peaks aga säilima Vabariigi Valitsuse kinnitamise nõue maade liigitamise, planeerimise, ümberkorraldamise ja võõrandamise kavade suhtes.

3. Seaduses ettenähtud komisjone moodustada mitte bürokraatlike tsensuse, vaid asjatundlikkuse kohaselt. Seepärast on tarvilik viia neisse rohkem eriteadlasi.

4. Seadustikus tuleb näha ette norme mis kõrvaldaksid takistusi linnade ja alevide planeerimisel, mis tekitatud „Linna-

de ja alevite maaga varustamise seadusega“ ja Põllutöoministeeriumi vastavate määrustega.

5. Seaduses ettenähtud tähtajad olgu ühesugusel määral kohustavad nii riigile kui omavalitsuseasutistele.

Asudes ehituseseadustiku eelnõu lähemale hindamisele ja kriitikale üksikute osade kaupa, Liit on püüdnud piirduda vaid tähtsamate puuduste ja paranduste esitamisega. Kõigisse detailidesse tungimine oleks vahest liiga koormav ja liigne.

I osa. Maa-alade liigitamine.

Maa-alade liigitamise otstarve on kindlustada linna otstarbekohast planeerimist, määrates maade kasutamiseviisi aegsasti. Sisult maade liigitamise kava on sama, mis planeerimisekavagi, vahe on vaid selles, et esimene käsitab ainult üldjoontes neid küsimusi, mida teises käsitatakse detailselt. Maade liigitamine on õieti linna/alevi, üldse asula otstarbekohase kasvu eelkindlustus.

Sellasest maa-alade liigitamise kava mõistest arusaamisest on tingitud järgmised põhimõtted:

1. Maa-alade liigitamise kava peab võimaldama korrigeerida vigu, mis on tehtud linna või alevi ehistamisel, planeerimisel, kui ka maadega varustamisel (näit. Popsiseadus, Linnade ja alevite maaga varustamise seadus ja teised).

2. Maa-alade liigitamise kava peab arvestama asula objektiivsete huvidega ja käsitama neid maa-alasid, mis majanduslikult moodustavad tihedalt seotud ühiku. Seepärast tuleb panna maksma kindlustus, mis küllaldaselt garanteeriks sellaste huvide mõjulepääsemist.

Nüüd ümbruskond on seotud linnaga, resp. aleviga nii majanduslikult kui liiklemis-tehniliselt palju tihedamalt, ja orgaaniliselt nad on üksteisele palju lähemal kui enne. Elu arenemine selles suunas kestab edasi ja see seotis suureneb veelgi. Sarnast asja peab nägema ette, et vältimata kava, kuidas linn ehituslikult areneks takistamata funktsionaalses seotises linna majandusliku ja liiklemistehnilise arenguga. Seda seotist tingib tootlemise ja tarvitamise raioonide ruumiline lähendamine. On loomulik, et kaaluva tähtsusega siin esilduvad suuremate linnade huvid, milliste kindlustamine on tarvilik. Sellane kindlustus on teostatav, kui linnade ümber määratakse teatav raadius, millise piires vastav linn on ees-

õigustatud algatama maade liigitamise kava väljatöötamist, ärakuulates naaberomavalitsuse arvamist. Juhtumil, kui viimane tõrgub avaldamast oma seisukohti, plaani võib töötada välja ilma temata, jättes seejuures talle protesteerimise õiguse, kui plaani väljatöötamisel pole arvestatud tema oluliste huvidega.

Ehituseseadustiku kava järgi maa-alade liigitamise kava väljatöötamisel käsitatakse Hariduse- ja Sotsiaal-, Kaitse-, kohtu- ja Sise-, Majanduse-, Põllutöö- ja Teedeministeeriumi arvamust elamute, avaliku liikimise ja rahva majanduse tarviduste, samuti tuleõnnetuse, rahvatervis- hoiu, omakultuuri, looduse, kunsti ja muinsuskaitseõuete ja avaliku julgeoleku ning riigikaitse tarviduste ja huvide seisukohast. Tähendab, pea kõigilt ministeeriumitelt tuleb paluda seisukohti niisuguse laiaulatusliku kava järgi, mis võtab oma alla üldse kõik vaatekohad ja alused, milliseid tuleb pidada silmas maade liigitamise kava väljatöötamisel. Jääb ainult küsida, mida võib siis omavalitsus teha iseseisvalt, väljaminees kohalikkudest oludest ja tingimustest, kohaliku elu tundmisest? Vähe sellest, et ta on seotud Teedeministeeriumi ettekirjutistega, omavalitsus seotakse veel tervelt kuue ministeeriumi arvamustega.

Pole mingit kindlustust, et need arvamused oleksid asjatundlikud ja ei käiks risti vastu kohalikkudele huvidele, eriti veel siis, kui on tegemist mõne linna või aleviga, mis asub pealinnast kaugemal. Mainitud kuus ministeeriumi arvatavasti küsivad oma kohapealsete ametnikkude, nagu maksuinspektori, politseivõimude, riigimaade ülemate, kaitseväeosade ülemate jne. arvamust ning rajavad oma seisukohad nende ettekannetele... Niisuguse korra ainuke kindel tulemus on kirjavahetuse kasv, kuna praktilist tööd selle läbi ei kergendata, vaid vastuoksa, raskendatakse.

Kui aga keskvalitsuse asutised tahavad siiski korralikult jälgida linnade-alevite hoonestamise tegevust, siis see kahtlemata toob kaasa asjatundjate arvu suurendamist keskkohas. Tähendab — kaks ametiasutist ühe töö peale.

Seepärast, maade liigitamise kava väljatöötamise asjakäigu lihtsustamiseks oleks loomulik ja otstarbekohane vabastada omavalitsusi kohustusest pärida kuue ministeeriumi arvamusi.

II osa. Asula plaan.

Vaadeldes seda konstruktiivsest seisukohast, peab ütleva, et see sisaldab samu puuduseid nagu omavalitsuste õiguste kärpimine ja terve küsimuse liigne bürokratiserimine. Kuid just linnade ehitamise planeerimine on tööväli, mis kõige vähem on kohane võimu tsentraliseerimiseks. Seepärast, maade liigitamist reguleeriva eelnõu osa kohta toodud märkmed on täiel määral maksivad ka eelnõu selle osa kohta. Seejuures tuleb veel pidada silmas, et linna ehitamise kaval on vaid siis väärtus ja tähtsus, kui ta on ka praktiliselt teostatav, mis suures määras oleb sellest, kas on küllaldaselt arvestatud omavalitsuse rahalise jõuga. Linnaomavalitsuste peale langevad tänavate ja platside, avalikkude kosutusealade, mängu- ja spordiplatside ehitamise kulud, samuti ka eramaaomanikkudele tasu maksmine planeerimise otstarbeks antud maa eest. Nende kulude kõrgus oleb suures määras sellest, kas ehitamiskava on koostatud küllalt otstarbekohaselt ja kas on arvestatud kõigi kohalikkude oludega. Raske on uskuda, et keskvalitsuse organid saaksid sellega kõigeparemini valmis.

Pealeselle võiks tähendada veel järgmist.

1. Asula plaan olgu rajatud linna, resp. alevi kui teatud ühiku huvidele. Planeerimisekavas tuleb käsitada kõiki asula piires asuvaid maaalasiid.

2. Fikseerida seaduses roheliikuse alammäär, arvatuna ehistatud maaala iga ha kohta, samuti ka vahemaade suuruse alammäärad puiesteede ja roheliikuse vahel.

3. § 29. täiendada: 4) surnuaiad, 5) lennujaamad.

4. § 31. täiendada „tänava piiri“ mõiste definitsiooniga.

5. Kustutada § 40. teine lause, alates sõnadega „Samuti“... See ei sobi omavalitsuste autonoomia põhimõttega.

6. Kustutada § 41. kui järeldus § 40. kustutamisest.

7. Mitteiluliste erandite lubamine asulaplaani käsitamisel olenegu vaid omavalitsusest (§ 45). Järelevalveorganile jääb protesteerimise õigus.

8. § 47-s tuleks „ehitaja“ asendada „omanik“.

9. §§ 56, 57 ja 58. tuleks kõikjal võtta „krundi omaniku“ asemele „krundiomanik või valdaja“.

Lisaks võiks vahest märkida eelnõu § 26-dat, mis ütleb ainult et igal linnal peab olema ehitamiseplaan, kuna alevite kohta sellast nõudmist ei seata. Loomulikum oleks kui ka alevite kohta maksaks sama nõue.

IV osa. Tänavate ja platside ehitamine.

Üldreeglina eelnõu näeb ette et krundiomaniku kohus tänavaga või platsi ehitamise kulude tasumiseks tekib niipea kui krundile ehitatakse hoone. Teatavatel juhtudel võib niisuguste kulude tasumist nõuda ette, enne tänavaga valmishitamist, kuid mitte niisugustelt kruntidelt, mis on määratud põllu-, metsa- või aiamaajanduslikkudeks otstarveteks. Tegelikus elus aga kasutatakse pea kõiki tühje krunte sellaselt, mis ei võimalda nõuda nende omanikelt tänavaga ehitamise kulusid ette ja seega kulude ettemaksmise moodus langeb üldse suuremalt jaolt ära.

Tänavate ehitamise seaduslikul reguleerimisel peab kõigepealt võtma arvesse, et linnaoludes hoonete ehitamine peab sündima käsikäes tänavate ehitamisega, et tarvilikkude juhtmetega tänavaga rajamine osutub majade ehitamisel niisama tähtsaks kui tarviliku maapinna ja ehitusmaterjali soetamine maja ehitamiseks. Seepärast tuleks tõsitada põhimõte, et iga hoone ja krunt peaks kandma osa tänavaehitamise kuludest. Seevõrt kui linn on teinud neid kulusid, neid tuleb tasuda, vaatamata krundi kasutuse-otstarbele, kusjuures ka jaokaupa maksmine on mõeldav sedamööda, kui tänavaid ja platse ehitatakse. Hoonestamata kruntidelt võiks võtta tänavaehitamise kulude kinnisvara ülemineku puhul uuele omanikule. Ei või arvata, et tänavate ehitamise kulud tekitaksid krundiomanikkudele erilisi raskusi, kui võtta arvesse eelnõu § 58-as tõsitud norm.

V osa. Ehituseeskirjad.

Selle osa kohta võiks tähendada niipalju, et oleks soovitatav rohkem süsteemi normide grupeerimises, koondades erigruppidesse sisuliselt ühte valda kuuluvaid norme, nii näiteks: kunstilisi, ajaloolisi, liikimise ja tervishoiu sihte taotlemaid nõudeid. Samuti oleks soovitatav fikseerida üldsunduslikkude normide ülem- ja alammäärasid. Võõrastavalt mõjub niisuguste venivate mõistete tarvitamine, nagu — „maastiku välimust jämedalt rikutaks“ (§ 81), või eeskirjade täpne täitmine oleks

„karmus, mida määruse andja ei võinud tahta“ jne. Pealeselle tuleks eelnõu § 77. näha ette krundiomanikule kahjutasu maksmist krundi täieliku või osalise hoonestamise keelu puhul.

Kokkuvõttes võiks esitada veel järgmisi soovet.

1. Fikseerida seaduses hoonete ja hoonerühmade vahelukjade alammäärad.

2. Fikseerida seaduses tulemüüri mõiste ja nõuded selle kohta, millal peab ehitama tulemüüri.

3. Fikseerida seaduses korstnate ja puuosade vahelise vaba ruumi suurus.

4. Jätta omavalitsustele õigus rääkida riigi hoonete projektide läbivaatamisel oma seisukoha avaldamisega mõjuvalt kaasa.

5. Määrata seaduses kindlaks tulekindla ja mittetulekindla ehitise mõisted.

6. Omavalitsustel olgu õigus otsustada seltskondlike ehitiste projektide kinnitamist lõplikult eitavalt. Ainult nende poolt heakskiidetud projektid tuleksid saata kinnitamiseks vastavasse ministriumi edasi.

7. Eluhooneteks võiks kasutada ainult tervishoidlikult kahjutuid maaalaid. Tähendab, ei tohiks kasutada sellaseks otstarbeks piirkondi, kus põhjavesi pole lastud madalamaks ja ka sellaseid maaalaid, mis olnud prügilademekohtadeks, kui prügi pole kõrvaldatud enne ehitamist.

Tartu ja Tallinna on võetud erilise hooldamise alla (§ 112) sest nende tänavate ja platside äärsete tähtsamate ehitiste kinnitamise Vabariigi Valitsus võib võtta oma funktsioonide hulka. Olgugi, et need kaks linna on meil kõige paremini varustatud tehniliste jõududega, ka siin tundub umbusaldust omavalitsuste vastu.

Meie oludes tuleks väga ettevaatlikult talitada mitmesuguste kitsenduste ja keelude makspanemise ja kunstilistel ja ajaloolistel kaalutlustel. Eelnõu § 116 näeb ette et omavalitsuste ja riigi asutiste otsused, mis on tehtud neil kaalutlusil, ei või olla kohtuliku vaidluse ega arutlemise aineks. Need kaalutlused on meil võrdlemisi uued ning kahtlemata võib siin sageli tekkida konflikte, kus ehitajatel jääb kibeduse tunne, nagu oleks temale tehtud ülekohut. Seepärast oleks soovitatav laiendada eelnõu § 114. ettenähtud komisjoni funktsioone ja moodustada sellest edasi-kaebuste läbivaatamise instantsi, kus lõplikult otsustatakse kõik arusaamatused

kunstilise ilu ja ajaloo kaalutlusil tehtud keeldude ja kitsenduste asjus.

Hädaohtlikuks võib kujuneda eelnõu § 117. praegusel kujul, kus naaber-erisik ilma mingi vastutuseta võib ehitise püstitamisel vahele segada ning „avaliku julgeoleku“ huvides nõuda ehituse seismapanemist ja ehitusloa tühistamist. Kõigepealt oleks loomulik jätta see § täitsa välja, jättes naabrite vahekorrad tsiviilkohtu lahendada. Avaliku julgeoleku huvisid kaitseb juba küllaldaselt plaanikinitaja ja ehitusloa andja asutis. Ehitusloa saamine peab olema ehitajale ka teatud kindlaks tagatiseks, et ta võib teha kulusid ehitise püstitamise otstarbeks. Kui aga ehitusloa ei anna niisugust kindlustust, siis üksikud ehitajad võivad sattuda suurtesse raskustesse, olgugi, et lõppudelõpuks võidetakse protsess.

Pealeselle võiks veel kokkuvõttes märkida et:

1. Keldrikorterite kasutamine elamise otstarbel tuleks keelata. Erandeid lubada mitte rohkem kui praegu maksvas seaduses.

2. § 95. teine lõige kustutada, kuna see võimaldab väga venivat tõlgitsemist ja on ehitajaile hädaohtlik.

3. Jätta maksma senine kord, et projektide kinnitamine omavalitsuse poolt on lõplik. Vastavale riigiasutisele saadetakse edasi vaid heakskiidetud projektid (§§ 107, 108 ja 109).

VII osa. Ehitusemääruste eeskirjadest erandite lubamise kohta.

Võiks vahest tähendada ainult niipalju, et erandite lubamine peaks olenema omavalitsusest aga mitte keskvalitsuse organist.

IX osa. Kruntide ümberkorraldamine ja kruntide piiride parandamine.

Tähtsamana ja väga tarvilikuna uudisena osutub kruntide ümberkorraldamine. Kuid ka siin kahjuks tuleb kõigepealt märkida ära seda, et omavalitsuste autonoomseid õigusi kitsendatakse, ja eelnõu näeb jällegi ette keskvalitsuse organite õigust „mõjuvatel põhjustel“ algatada kruntide ümberkorraldamist, ning seada omavalitsusi suurte rahanduslike raskuste ette. Seejuures on aga ümberkorraldamise teostamine antud bürokraatliku tunnuse järgi moodustatud komisjoni kätte, andes viimasele ka suuri õigusi linnaomavalitsuste suhtes. Omavalitsustele

on jäetud pea ainus õigus — kulusid kanda. Loomulik, et niisugune kord on omavalitsustele täiesti vastuvõtmatu.

Üksikasjalised märkmed selle osa kohta on järgmised:

1. Kruuntide ümberkorraldamise algatajaks võivad olla ainult vastav omavalitsus ja maaomanikud. Et ümberkorraldamine on seotud võrdlemisi suurte kuludega, siis selle küsimuse algatamine kuulgu kulukandjate kompetentsi.

2. § 142. — ettenähtud „kaks kolmandikku“ asendada mõlemil juhtumil — „poolega“. Seda on vaja vormalsete kergenduste loomiseks, et võimaldada tarbekorral krundiomanikel endal algatada ümberkorraldamise küsimust. Ka välisriikides on normiks „pool“.

3. (§ 166). Fikseerida seaduses et pärast ümberkorraldamist krundid asuks samas kohas ja nende asend oleks tänavate suhtes võimalikult ehituskõlbuline täisnurkne.

4. § 144. tuleks piirata ümberkorralduskomisjoni voli, määrates seaduses kindlaks et uute maaalade juuretõmbamine või liigseiks otsutunute väljajätmine ümberkorraldamise kavast ei tohiks ületada 10% ümberkorraldamisele määratud maaalast.

5. § 145. Muuta ümberkorralduskomisjoni koosseisu, tuues neisse rohkem asjatundjaid. Mõeldav oleks järgmine koosseis:

1) vastav linnapea või alevivanem, resp. linna- või alevivalitsuse liige linna alevivalitsuse valikul.

2) kohtu- ja siseministeeriumi esindaja-kohtunik,

3) maamõõdu- või planeerimise ja ehitusasjanduse eriteadlane, 4) maahindamise asjatundja, 5) maaomanikkude esindaja.

P. 3—4. mainitud asjatundjaid nimetab vastav linna-, resp. alevivalitsus.

6. § 152. Asula ehituseplaani muutmine olenegu vastavast omavalitsusest, jättes ümberkorralduskomisjonile õiguse esineda omavalitsusele sellekohase ettepanekuga.

7. § 155. Teises lõikes ettenähtud norm 20% tõsta 25%, mis on lähemal §§ 56—58. fikseeritud harilikule normile.

7. § 157. Teine lõige nõuab selgemat redigeerimist. Praegusel kujul selle tõlgitsemisel võivad tekkida suuremad lahku minekud.

9. § 172. Omavalitsustelt võiks nõuda tähtajalist tänavate ehitamist ainult siis,

kui kulud on tasutud ette või kui tehtud kulude kättesaamine on tähtajaliselt kindlustatud. Seepärast § 172. praegune redaktsioon tuleks muuta. § 174. komisjoni liikmete õigused tuleks redigeerida selgemalt.

10. § 176. Ümberkorralduse peakomisjoni koosseisu muuta, viies sisse rohkem eriteadlasi. Oleks soovitatav järgmine koosseis:

1) Kohtu- ja siseministeeriumi esindaja (kas tehnilise osakonna direktor või ministri abi); 2) kohtu- ja siseministri poolt määratav õigusteadlane; 3) vastava omavalitsuse esindaja; 4) majanduseministri poolt nimetatav asjatundja kinnisvarade hindamise alal; 5) planeerimise ja ehituse asjatundja kohtu- ja siseministri määramisel.

11. Korralduskomisjoni liige ei või olla peakomisjoni liikmeks.

12. § 179. Viimasel lõikes määrata ümberkorralduspäeva sõltuvus määruse avaldamisest R. T. kahe tähtajana ja nimelt: „vähemalt kaks nädalat *kuid mitte üle kolme kuu*, arvates kava täideviimise jne...“

13. § 183. Ei tohiks riivata ostueesõigusi, mis kindlustatud maksva eraõigusega.

14. § 185. — Esimese lause esimeses reas kustutada „ministeeriumi“.

15. § 190. — Ümberkorraldamise toimingut krundiomanikkude kokkuleppele tuleb võtta kui normaalset korda ja seepärast tuleks § 190 paigutada ptk. IX algusesse.

Eelnõu näeb esijärjekorras ette ümberkorraldamist väärtuse järgi.

Olgugi et see paistab teoreetiliselt väga õigena ja tabavana, tegelikult see sünnitab siiski palju raskusi ning sekeldusi. Eelnõu näeb ette et ümberkorraldamise massist tuleb eraldada omanikkudele kinnisvarad, mille väärtus — niivõrt kui see võimalik — peab vastama samadelt omanikkudelt massi võetud kinnisvarade väärtusele.

Need on keerulised ja otstarbekohatud toimingud. Kahtlemata tekib suuri lahk-arvamusi ja sekeldusi kõigepealt maa väärtuse hindamise kohta, sest võimatu on leida siin kõikirahuldavat lahendust. Eelnõu väljub eeldusest et väärtuse järgi ümberkorraldamisel terve mass tõuseb või langeb väärtuses ühetaoliselt. Kui ümberkorraldamine ei too seda kaasa, siis pole üldse mõtet toimida ka väärtuse järgi.

Tegelikult aga tuleb arvestada sellega, et ühel ümberkorraldamisel võib olla tegemist nii väärtuse tõusuga kui langusega, mille täpne arvestamine on väga raske, ja kus kokkuleppe saavutamine näib veel raskemana. Rohkearvuliste ja keeruliste küsimuste lahendamisel ümberkorraldamise kulud tõusevad kahtlemata kõrgeks, nii et ka sellest küljest see moodus on seotud raskustega. Seepärast peaks püsitada põhimõtte, et pärast ümberkorraldamist väljaantavate kruntide hinnatud väärtust ei arvestataks kõrgemana ega madalamana kui enne ümberkorraldamist, muidugi ümberkorraldusekulusid kaasaarvates. Seega kaob aga suuremas määras kruntide ümberkorraldamise mõte sel alusel ja üldreeglina tuleks võtta aluseks vaid maade suurus. Väärtuse alus võiks lõpudelõpuks jääda, kui erandjuhtude reguleerimiseks see osutub tarvilikuks. See tooks kaasa suure lihtsustamise ja terve ümberkorraldamise instituu muutuks elulisemaks ja praktilises elus teostatavamaks. Kruntide piiride õiendamise instituudi ülesvõtmist eelnõusse tuleb tervitada. § 194. järgi — piiride õiendamist teostab omavalitsus ümberkorralduse komisjoni jaoks ettenähtud kohustega ja õigustega. Sama § järgi kohandatakse muuseas piiride õiendamise edaspidisele toimetusele § 174, 1. ja 2. lõige. Esimene lõige aga räägib sellest et komisjon (käesoleval juhul — omavalitsus) kutsub ümberkorralduskava läbivaatamise ning kinnitamise koosolekule omavalitsuse, 6. ministriummi (väljaarvatud välis-) esindajad, ümberkorralduspiirkonna kinnisvaromanikud jne. Küsitav on, mis otstarve on siin ministriummitte esindajate kutsumisel? Selle tagajärjel töö muutub ainult keerukamaks, kuna positiivsed tulemused jäävad väga küsitavaks.

X osa käsitab kinnisvarade sundvõõrandimist ja sundkasutamist.

Ka selle osa ülesvõtmist tuleb tervitada põhimõtteliselt, sest ehituseplaani otstarbekohane teostamine ilma sundvõõrandamise instituudita pole üldse mõeldav. Eriti on tähtis, et ehituseplaani maksimalkamisel omavalitsusele on antud õigus sundvõõrandada ehituseplaaniga piiritletud avalikkude liikimis- ja kosutusealade jaoks vajalikke maid ühes päraldistega. Pealeselle eelnõu näeb ette terve rea sundvõõrandamisi omavalitsusele, milleks annab loa Vabariigi Valitsus Teedeministri ettepanekul.

Omavalitsusele võiks panna kohustuse omandada § 196. loetletud maaalasad sunniviisil ainult siis, kui krundi hoonestamises on tekkinud raskused asula planeerimisekava teostamise järeldusena. Vastavalt sellele § 196. tuleks redigeerida ümber.

XI osa. Kahjutasud.

§ 209 näeb ette, et kinnisvarade sundvõõrandamisel maksetakse tasu kinnisvarade sundvõõrandamise seaduse alusel. Kuid nagu teada, pole meil veel niisugust uut seadust. Kinnipidades aga X kõite normidest ühes § 209 loendatud täiendustega, võõrandatava varanduse hind võib omada juhusliku suuruse. Lihtsam ning üldiselt ka õiglasem oleks, kui tasu makstakse kinnisvaramaksu võtmiseks hinnatud väärtuse alusel, nii nagu see on 1926. a. Preisi eelnõus. Kui vahest siin üksikul juhul, nagu põllumajanduse otstarbel kasutatavad maad, hinnatakse madalamalt nende tegelikust väärtusest, siis võiks näha ette teatud lisamaksu umbes 25% kõrguses. Igatahes aga on tähtis, et tasumaksmise alused oleksid määratud kindlaks kõnesolevas eelnõus, aga mitte mingis muus teises seaduses.

XII osa. Lõppeeskirjad.

Neis eeskirjades annuleeritakse täiesti omavalitsuste autonoomia-õigusi ja nad muudetakse sõna tõsisest mõttes lihtsateks keskvalitsuse täidesaatvateks organiteks. Meie oludele on niisugusel määral kavatsatav võimu tsentraliseerimine täiesti võõras ega pole seni üheski seaduses viidud läbi.

Seepärast lõppeeskirjad tuleks muuta vastavalt alguses väljendatud põhimõtetele.

Uutel ideedel ja teedel asulate hoonestamise ja ehitusliku tegevuse normeerimisel on praktiline tähtsus vaid siis, kui linna- ja aleviomavalitsused on varustatud küllaldaste õiguslikkude vahenditega, et nad võiksid taotleda vastavaid sihte ka kaudselt. Siin tuleks kõige tõsisemalt arvestada kolme seadusega:

1. Asula maaala liigitus ja ehituseplaani ning asula maapoliitika ajamine on sõltuvas vahekorras. Et taotleda plaanidega ülesseatud sihte, omavalitsus peab koordineerima sellega oma maapoliitikat. Et aga see poliitika oleks otstarbekohane

ja paenduv, on tarvilik, ühelt poolt, luua juure maade võõrandamise-moodust, seniste müügi ja obroki kõrvale võtta ka hoonestamise-õigust ja teiseks, kergendada linna- ja aleviomavalitsusele maata-gavarade loomist õiguslikust küljest, andes neile ostueesõigust kõigi nende administratiivpiires asuvate kruntide kohta. Et aga sellaselt laiendada linna- ja aleviomavalitsuste õiguslike vahendite arvu, on tarvilik panna maksma kaks eriseadust — hoonestamiseõiguse, ja linnade ja alevite ostueesõiguse seadused, — mille eelnõud Linnadeliidu poolt väljatöötatud ja esitatud kohtu- ja siseministriumile, kust need, kahjuks, pole seni veel liikunud edasi.

2. Linna- ja aleviomavalitsuste autonoomia puutumatus linnaplaneerimise ja hoonestamise, samuti ka ehitustehniliste küsimuste arutlemisel on mõeldav vaid siis, kui nad varustaksid end küllaldaselt vastavate eriharidusega tehniliste jõududega. Nõue et iga väiksemgi linn ja alev palkaks omale ise vastava tehnilise jõu, on arusaadavalt läbiviimatu rahanduslike takistuste tõttu. Aga täiesti teostatav on 4—6. linna/alevi kohta ühiselt ühe eriteadlase palkamine, kes määratud tähtsadel viibib kohal ja lahendab tehnilisi küsimusi, vaatab läbi ehituseplaanid, teostab ehitusejärelevalvet jne. Sellase tehnilise jõu palgakulu poleks ka koormav, aitaks aga mõjuvalt kaasa linnade ja alevite heakorra olude tõstmisele. Et aga seda küsimust ei või jätta lahtiseks ja ole-levaks üksikute linnade ja alevite omavahelisest kokkuleppest, siis seda tuleks reguleerida juba ehituseseadustikus.

3. Ehituseseadustiku normeeriv mõju ehitustegevuse reguleerimisel pääseb vaid siis maksvusele, kui sellega kooskõlastatud Kriminaalseadustik näeb ette küllaldaselt sanktsioone Ehituseseadustikust ja ehitusmäärustest üleastujate suhtes, mis sunniks neid tõsiselt arvestama seaduse keeluga ja nõudmistega. Linnade kasvus ja otstarbekas arengus on eriti tähtis tänava ja hoonestamise piirjoonte efektiivsuse kindlustamine kriminaalseadustikuga. Uue Krim. sead. 18. ptk., mis käsitab „süütegusid ehitustööde, teede ja liikumisabinõude kohta käivate määruste vastu“, nõuab ümbertöötamist. Selle praegusekujuliseks jäädes Ehituseseadustik kaotaks kogu tähtsuse ja jääks ainult paberile. Ja tagajärjeks oleks praegusegi olukorra halvenemine, ning sattumine ummikusse, kust väljapääs ülliraske.

Lõpuks võiks veel tähendada et oleks väga soovitatav, kui ehituseseadustikku võetaks üles ka linnade ja alevite administratiivpiiride määramise küsimus. Nagu teada see on sündinud nii seadusandlikul kui ka administratiivsel teel. Kindla seadusliku normi puudumisest tekkiva tühiku täitmine oleks kõige otstarbekohasem kõnesoleva seadusega.

Ehitusalasse kuuluvate seaduste käsitamise hõlbustamiseks on soovitatav avaldada Ehit. sead. „tervikuna“, võttes temasse ka juba maksvaid määrusi petrooli- ja bensiinipaakide, maaaluste õlireservuaaride ja bensiinijaamade ehitamise kohta, olgugi et need kuuluvad küll vabriku- ja käsitööseadustikku. See on tarvilik veneaegsete määruste puudulikkuse ja põlevõlde tarvitamise kiire levimise tõttu.

Riia linna majandus-olukorrast.

Riia linna pressebüroo avaldas järgmised linna finantsameti juhataja, linnaeabi V. Sadovsky seletused linna majandus-olukorrast.

Linna majandusolukorda vaadeldes tuleb teha kindel vahe linnakassa ja linna varandusliku seisukorra vahel.

Peab tunnustama et linnakassa seisukord pole koguni rahuldav ja nähtavasti jääb selliseks veel pikemaks ajaks. See on seletatav sellega, et krediidi, eriti aga välislaenu puudumise tõttu kõik tarvilikud kapitali investeerimised tuleb teha eelarvesummadest. Sel teel on aastail 1923—1928

kasutatud ära kõik reservkapitalid, kuigi neid tarvitati ainult tarvilikkudeks ja tuluandvaiks ettevõtteiks.

Selle tulemuseks on, et aastail 1929 ja 1930 Riia linn ajutiselt ei suutnud reeglipäraselt täita kõik omi kohustusi. Eriti see avaldub suvekuudel, mil linnakassal on vähe tulusid, kuna tööd ehitustel ja ettevõtteis nõuavad samal ajal suuri väljamaakse. Tingimata peab leidma teid väljapääsuks sellisest olukorrast. Kõige soodsam oleks, kui saaks nõutada mõnelt kohalikult pangalt küllaldast „ülemineku-krediiti“, milline tuleks kasutamisele siis

kui linna väljaminekud ületavad tulusid, ja maksetakse tagasi tulude tõustes. Sellane krediit oleks ikka ühe aasta kestel kaetav ja hoiaks linna uute võlgade eest. Kõigi oma kohustuste täitmiseks linn vajaks sellast krediiti 2—3 milj. latti. Teine võimalus seisaks reservide uuendamises, kuid see nõuaks pikemat aega. Selle võimaluse suhtes ei pea anduma illusioonile, nagu laseks linna büdžet muuta end radikaalselt, sest linna majandus, nagu iga organism, allub kasvamise seadustele ja majanduspoliitika suuna radikaalse muutmise tulemuseks võiks olla majandusorganism, allub kasvamise seadustele ja Riia linnakassa seisukorra tunnused ei tohi aga mingil tingimusel viia arvamusele nagu oleks linna majandusolukord indente kassa seisukorrale.

Majandusolukord peegeldub jälle bilansis, milline vähemate käibeteni koostatakse äärmise hoolega ja mis näitab olukorda enam halvemana kui paremana tõelikkust. Bilansist nähtub, et peale väga mõjuka immobil-omuse, Riia linn omab veel terve rea ettevõtteid, mis annavad linnale tähtsaid tulusid, ilma et tarvitseks koormata elanikkonda raskete koormistega. Linna varade ja ettevõtete väärtus on bilansis näidatud investeeritud kulude kohaselt, mitte aga turuväärtuse järgi, milline on tunduvalt kõrgem, kuna see moodustub oodatava tulu kapitaliseerimise kohaselt. 1. jaanuariks 1930. linna bilansi aktiiva-pool osutas umbes 11.000.000 latti. Teiselt poolt, passivas seisid ainult võrdlemisi väikesed summad. Linnade eelarvetes laenu on harilikult esikohal. Pärast sõda Riia pole teinud pea mingit laenu. Valuuta-devalvatsiooni läbi 18. märtsi seaduse alusel, Riia linn võis kirjutada maha kõik võlad, peale ühe, makstes 18. milj. kuldrubla eest 240.000 latti. Kuna välisrahatürg oli pärast sõda Riiale suletud, linn, nagu varem mainitud, oli sunnitud toimetama kõiki investeerimisi oma varadest või riigivalitsuse abiga. Olgu tähendatud et viimane nii laenu tähtaja kui ka suuruse poolest oli väga piiratud. Riigi toetust kasutati peamiselt linna majanduse uueks ülesehitamiseks esimestel järelsõjaaastail ja hädaabitööde korraldamiseks. Kogusummas neid laene oli umbes 1½ milj. latti. Edasi mainitagu üht Läti hüpoteekpanga-laenu elumajade ja keskturu (kaubamaja) ehitamiseks, ja laenu Läti Pangalt elektriijaama valmishitamiseks, ja pealeselle veel lühiajalisi eraärde kau-

bakrediite linna elektrisäädete ehitamiseks. Linna võlgade kogusumma oli 1. jaan. 1930 ligi 8 milj. latti, kusjuures, nagu näidatud, kõik võlad olid kasutatud linna varanduste väärtuse suurendamiseks. Võrreldes välismaa linnade büdžettidega, eriti järelsõjaaastail, seda linna võlga võib vaadelda peaaegu nagu olematut. Eelsõjaajast on linnale jäänud veel võlg Lazard-Pangale 12 milj. kuldrubla suuruses, millist Vene valitsus kulutas aga suures määras sõjalisteks tarveteks. Läbirääkimised selle võla korraldamise küsimuses pole jõudnud veel lõpule, kuid võib arvata et saavutatakse võlasumma vähendamist. Lõpuks võib linna passivasse võtta veel siselaenusid linna erikapitalidest, kuigi need laenu pole võlad sõna otseses mõttes, kuna siin on tegu ainult juba oleva vara ümberpaigutamisega, või vallasvara muutmise kinnisvaraks. Arvates kokku kõiki passiva käibeid ja täiendades neid veel amortisatsioonidega, nagu need bilansis esinevadki, ning võttes aktiiva ja passiva vahet, siis Riia linna varanduse koguväärtus oli 1. jaan. 1930. a. 84.000.000 latti. Selle varanduse väärtus kahtlemata on 1930. aasta kestel kasvanud mõne miljoni lati võrra. Kuna arved alles lõpetamata, ei saa praegu näidata täpset summat.

Võrreldes Riia linna varanduslist seisuga Lääne-Euroopa linnade omaga, võib liialduseta kinnitada, et pinge suhtes aktiiva ja passiva vahel ükski Riia-suurune Lääne-Euroopa linn ei Saksamaal, ega Rootsis, ei Prantsusmaal ega Šveitsis pole sarnases soodsas olukorras nagu meie pealinn. Illustratsiooniks olgu toodud vaid üks näide Šveitsist, milline maa on hääs kuulsuses oma kokkuhoidlikkuse ja kaugenägeliku kommunaalpoliitika poolest. Riist ligi neli korda vähem Berni linn näitab oma 1929. a. büdžeti-ülevaates aktiivas 119 milj. ja passivas 114 milj. Šveitsi franki. Sellest 105 milj. on otsesed laenu. Vaba omandusena jääb üle ainult 5 miljonit. Berni aktivast üle 90% moodustavad seega laenu. Mõistagi, see võib olla vaid erandjuhus, kuid samalaadne on olukord enamas Lääne-Euroopa riikides, kelle eriti pärast sõda juurdetulnud kohustused on väga suured. Sellaste laenudega on saadetud väga palju korda, kuid lahtiseks jääb küsimus kas olenevalt ajast ja uutest väärtustest, saavutus vastab elanikkonna viimase võimaluseni üleskrüvitud maksukoormisele, milline on tekkinud võlaprot-

sentidest ja -kustutusest. Paljud tuntud kommunaalpoliitikud on väljendanud, et see küsimus on negatiivselt vastatav, ja seda kinnitavad ka miljonilised defitsiidid paljude linnade büdžettides, eriti Saksa-maal.

Õeldut kokkuvõttes, ei saa kuidagi väita nagu oleks Riia majanduslik olukord väheseski määras hädaohtlik.

Riia linna 1929. a. realiseeritud büdžett oli 41.225.000 latti; 1931. a. büdžett aga on seevastu 43.800.000 latini kasvanud. Seda kasvu tuleb vaadelda normaalsena ega ületa see kuidagi loomulikku büdžeti-

kasvu. Üldine majanduskriis, millist ka Läti peab tundma, ei saa avaldada linna büdžetile eriti tunduvat mõju, sest linna tulud ja kulud on võrdlemisi väheses määras olenevad üldisest majanduskonjunktuurist. Võimalik on maksude alandamine, niipalju kui need puudutavad kaubanduse ja tööstuse ettevõtteid, ning sotsiaalse hoolekande ja tööameti kulude suurendamine.

Igatahes on minu poolt kindlalt esindatav linnavalitsuse vaade, et linnamaksusid ei tohi kõrgendada, küll aga peab neid võimalust mööda järkjärgult alandama.

Kroonika.

Hinnaalandus Kuresaare tervismuda-ravilates.

Vastutulekust linnaomavalitsustele ja linnateenijaile, kellele arstiabi- ja ravimiskulude kandmine sünnitab raskusi, Kuresaare linnavalitsus otsustas alandada 1931. a. suvehooajal tervismudaga ravimise hindu linnavalitsustele ja linnateenijaile kõigis Kuresaare mudaravilais. Hooajal 25. maist kuni 25. juunini ja 21. augustist kuni 25. septembrini linnateenijad saavad mudavannidelt 40% hinnaalandust vannide harilikust hinnast.

Saksamaa linnade informatsiooni- ja pressiametite juhatajate ühingu tegevusest.

Läinud aastal peeti Stuttgartis Saksa-maa linnade informatsiooni- ja pressiametite juhatajate ühingu 8. järjekorralist aastakoosolekut, kus arutati järgmisi küsimusi:

1. Administratsioon ja ajakirjandus.
2. Kommunaalpoliitika ja ajakirjandus.
3. Saksa ajakirjandus ja kommunaal-informatsiooniametid.

Esimest küsimust refereeris Dr. Benecke (Saksa linnade Presse-nõunik), esitades järgmisi teesiseid:

1. Kommunaal-informatsiooni- ja pressiametid ei sea ennast ajakirjanduse ja

administratsiooni juhtivate jõudude vahele, lahutades neid üksteisest. Ühes ajakirjanduse varustamisega faktilise sisuga informatsiooni-materjaliga, need ametid toetavad ka pressi püüdeid luua omale individuaalselt korraldatud kohalikku kommunaalpoliitilist osakonda.

2. Pidades silmas, et tähtsamate vaie-luste üleviimisega pleenumist komisjonidesse ei rahuldada küllaldaselt ajakirjanduse ja avalikkuse informatsiooni huvisid, kommunaal-informatsiooniametite ülesandeks oleks esineda siin vahetalitajana avalikkuse huvides ja hoolitseda selle eest, et asjast huvitatud ringkondade informeerimise kõrval ka pressile tehtaks teata-vaks kogukondade asutiste seisukohad.

3. Avalikkuse ette peaks toodama mitte ainult pleenumi valmiskirjutatud resolutsioone ja aruandeid vaid ka rühmade osavõtt parlamentlikust võitlusest, samuti kui administratsiooni tegevus väljaspool avalikke koosolekuid seks, et valimisetoiingu lõppemisega ei teostuks kodanikkude loobumine edaspidisest koostööst ja informatsioonist avalikest küsimustest.

4. Seal kus avalikkuse huvid võiksid kannatada, on ka ametliku informatsiooni piirid. Igalpool kus kogukond seisab võitluses majandusliku üksusena, kas kaubanduse või tööstuse alal, on ärilisele publitsistikale tõmmatud piirid enesekaitse huvides.

5. Linnade informatsiooni- ja pressiametid ei esine mitte maksuta kuulutuste paigutamise asutistena ega ka publitsist-

liste lõksude seadjana pressile ja publikule. Nende ülesandeks on faktilise sisuga informatsiooni, mitte aga subjektiivsete vaadete levitamine, sest need ametid seisavad linna üldhuvide teenistuses.

6. Linnade informatsiooni ja pressiametid soovivad regulaarset koostööd kohalikkude ametasutistega ja ajakirjanikkude liitudega.

Referaadi puhul peeti elavaid läbirääkimisi ja võeti vastu järgmine resolutsioon: „Linnade informatsiooni- ja pressiametid, millele esindajad on kogunenud arviliselt 8-dale aastakoosolekule, rõhutavad uuesti, et nende tegevuse põhialus rajaneb linnaomavalitsuse ja pressi vastastikuse usalduse koostöölle.

Sääraste usaldussuhete loomist ja kestvat alalhoidu, eriti isiklisi suhteid pressi ja linnaomavalitsuse juhtivate jõudude vahel, informatsiooniametid võtavad kui üht oma tähasamaid ülesandeid. Informatsiooni- ja pressiametid toetavad pressi püüdeid hinnata väärikalt kommunaalpoliitilise sisuga töid ja soovi kujutada nende tööde vigu individuaalselt.“

Dr. Benecke referaadi puhul koosolek võttis vastu resolutsiooni, milles tähendatakse muuseas, et „koosolek on Dr. Benecke'ga ühel arvamisel et moodsa pressiameti juhataja ainult siis saab täita oma ülesandeid, kui teda jooksvalt hoitakse kõigi tähtsamate sündmuste käigu kursis, kui talle antakse võimalus tarbekorral põhjalikult läbirääkida linnavalitsuse juhiga ja kui teda lastakse võtta osa kõigist tähtsamaist istungeist. Pealeselle temal peab olema võimalus panna küsimuste

otsustamisel kaalule ka omi, pressiga läbikäimisest saavutatud kogemusi ja avaliku arvamise tundmist.

Pressiametite lüümine administratsiooni aparati peab sündima vastavalt linnaseaduste õiguslikule konstruktsioonile, linna suurusele ja tähtsusele.

Uus kooliseadus Waud'i kantonis. (Helveetsias.)

Koolikohustus on jäetud endiseks, s. o. 7—16 a., kusjuures 15-a. laste vabastamine koolikohustusest on raskendatud tõsiste takistustega. Eelkooliharidus 5—7 a. on jäetud vabaks, kuid selle üldnormeerimine kuulub riigile. Viimane nõuab muuseas, et eelkoolihariduse õppejõud oleksid varustatud eri-diploomiga. Eelkooli õppekava koostub kasvatuslikest mängudest ja laste intellektuaalsete võimete arendamisest, hoidudes korrapärasest ja esialgsest õpingust.

Õpilaste normi klasside kohta on vähendatud. Linnad on kohustatud korraldama eriklasse mahajäänud ja anormaalsetele lastele.

Tütarlastele, vanaduses 15—16 a., korraldatakse majapidamise-õpetust. See on sunduslik õppeaine ja koostub köögi-, toitude-, lastekasvatamise, haigete eest hoolitsemise-, pesuõmblemise ja triikime, juurdelõikuse ja konfektsiooni ning aianduse tundidest.

Poisslastele 16—19 a. vanuses antakse täiendusharidus 60. tunnil kümne nädala jooksul talvel.

(L'Administration Locale.)

Käesoleva numbriga lõpeb „Linnad ja Alevid“ III aastakäik.

Edaspidi ajakiri ilmub, nagu juba varemalt teatatud 1. aprillist — 31. märtsini. Algava aastakäigu esimese numbriga anname III aastakäigu sisujuhataja.

Palume uuendada tellimisi.

Toimatus ja talitus.

PLEKITÖÖSTUS G. LINHOLM

TALLINN

V. KALAMAJA 32

KÕNETR. 26-83

VALMISTAB

trükitud värvillisest või valgest plekist

KARPE ja **NÕUSID** kalakonservitööstustele, kompveki- ja biskviiditehastele, laki-, värvi- ja saapakreemi vabrikutele, laboratooriumidele ja apteekidele.

SILTE reklaamiks ja kinnitusseltsidele.

Saadaval Riigi proovikoja poolt eriliselt täpseks tunnistatud liitrimõõdud.

Töö headuse eest täielik vastutus.

Hinnad väljaspool võistlust.



NIMI

GÜNTHER

GARANTEERIB KAUBA
 HEADUSE



CONTINENTAL

KIRJUTUSMASINA PEAMISED PAREMUSED ON VAIKNE KÄIK, PEHME TÄHE LÖÖK, AUTOMAAT-LAHTERDAJA, MIS TEATUD SÕRMISELE VAJUTAMISEL TAKISTAJA SOOVITUD KOHALE LÜLIB, 6-KORDNE REAVAHE, AUTOMAAT REALGUSE KORRALDAJA, ÜLETAMATU VASTUPIDAVUS, „ACME“ KAARDISÜSTEEM.

AINUESINDAJA

K.-M. LIER & ROSSBAUM

TALLINN, VIRU T. 7. TELEF. 433-34.

ARSENAL

TALLINN, SUUR KARJAMAA TÄN. 1.

Telefonid Arsenali keskjaama kaudu 3-01 ja 3-63.

Ka eratellimiste täitmine:

laskeriistade,
võistlusraudade,
sihingute,
optillsteabinõude jne.
valmistamine ja
kordaseadmine.

autokummide maha-
võtmine ja uute
pealepressimine;
vankrirataste valmis-
tamine;
rattavitsa pealetõm-
bamine külmalt
pressi abil;

Telefoni ja telegraafi
aparaatide, kom-
mutaatorite ja kesk-
jaamade sissesea-
dete valmistamine
ja kordaseadmine;

mootori osade,
hammasrataste,
lekaalide,
šabloonide,
elementide jne. val-
mistamine;

Nikeldamine, oksüdeerimine, elektrotehnilised tööd.

Vasevalu kuni 100 kg ja malmivalu kuni 500 kg tükk.

Olemas täpsed valmistamise ja kontrollimise abinõud.

Kalasoolamisäri ja konservitööstus

J. BAUMANN

Võrgu tän. 14 Firma Olga Tubenthal Telefon 29-96



SPROTID ÕLIS JA TOMATIS /
KILUD TOOSIDES, ÄMBRITES
á 1, 3 ja 9 kg. / KUIVATATUD
RÄIMED. / KUIVATATUD JA
SOOLATUD LESTAD. / SOO-
LATUD TURSHD. / SOOLATUD
KILUD $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{2}$ JA $\frac{1}{1}$ TÜNNADES /
JA MITMESUGUSEID TEISI
SOOLATUD KALAKAUPU.



Võrgu tän. 14

Telefon 29-96

Kauplus: Kalarand, Kalalurg nr. 10 ja 11

HARJATÖÖSTUS

Asutatud 1870.

HARJAD
PINTSLID
PATENT-JALAMATID

ED. TÖNISSON

TALLINN, KUNINGA 9. TEL. 3-66.

EN-GROS ja EN-DETAIL

VILDIVABRIK

Asutatud 1921.

VILTSAAPAD
EHITUS-
RANGI-
SADULA- J. N. E.
VILT

