



Lillo & Partnerid
ADVOKAADIBÜROO LAW OFFICE

KAITSEMINISTEERIUM

Sakala 1, 15094 Tallinn

info@kaitseministeerium.ee

Koopia:

RIIGI KAITSEINVESTEERINGUTE KESKUS

Järve 34a, 11314 Tallinn

info@rkik.ee

Tartus 22. juulil 2026. a

TAOTLUS KINNISASJA OMANDAMISEKS RIIGI POOLT

Taotluse esitaja:

Tanel Allas

isikukood 37804286535

Pommeri

Soekõrdsi küla, Rõuge vald

66289 Võrumaa

Taotluse esitaja esindaja:

advokaat Allar Laugesaar

Advokaadibüroo Lillo & Partnerid

e-post: allar@advokaat.ee

Menetlustoiming:

kinnisasja omandamise taotlus (KAHOS § 4 lg 3)

Taotlus:

Tanel Allas palub Eesti Vabariigil omandada kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse kohaselt Tanel Allasele kuuluv Pommeri kinnistu (Soekõrdsi küla, Rõuge vald, Võrumaa, kinnistu registriosa nr 970941).

Alternatiivselt palub Tanel Allas kaaluda Eesti Vabariigil Pommeri kinnistu vahetamist kinnistu vastu, millele ei ulatu Nursipalu harjutusvälja mõjud.

OÜ Advokaadibüroo Lillo & Partnerid

Tallinn: Tatari 6a, Tallinn 10116 Tel: +372 6 444 900 E-post: advokaat@advokaat.ee

Tartu: Turu 2 (Tasku keskus), Tartu 51004 Tel: +372 7 444 900 E-post: tartu@advokaat.ee

Registrikood: 11643617, IBAN: EE362200221045633635 Swedbank, EE041010220103788015 SEB, www.advokaat.ee

Lugupeetud kaitseminister Hanno Pevkur

1. Tanel Allas on Advokaadibüroo Lillo & Partnerid klient ning on volitanud end esindama advokaat Allar Laugesaar'e (vt lisa nr 1). Käesolevaga pöördub Tanel Allas (edaspidi ka taotluse esitaja) kaitseministri poole kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lg 3 ja § 3 lg 1 alusel. Taotluse esitaja saadab taotluse koopia Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele (edaspidi ka RKIK), kes on Nursipalu harjutusvälja haldaja.

2. Tanel Allas on Pommeri kinnistu (Soekõrdsi küla, Rõuge vald, Võrumaa, kinnistu nr 970941) omanik (vt lisa nr 2). Pommeri kinnistu piir asub Nursipalju harjutusväljast ca 1850 m kaugusel. Pommeri kinnistul asuvad eluhooned asuvad Nursipalju harjutusväljast 2185 ja 2237 m kaugusel. Taotluse esitaja alustas elumaja ehitusega 2021. a ning see valmis 2024. a. Kuna tegemist on suure looduskauni kinnistuga (10,06 ha), mis asub Võru linna lähedal (ca 9 km, 10 minutit autosõitu), kavatses taotluse esitaja arendada kinnistule veel 19 elamumaa krunti.

3. Taotleja normaalsele oma kodus elamisele ja tulevikuplaanidele „tõmbas kriipsu peale“ Nursipalu harjutusvälja laiendamine. Harjutusvälja laiendamise tõttu hakkas taotluse esitaja kinnisasjale kostma tugev laskeharjutuste müra ning levima harjutustel tekkiv lööklaine vibratsioon.

4. 2025. a alguses tekkisid taotluse esitajal ning tema pereliikmetel (abikaasa ja 3 last) tõenäoliselt Nursipalu harjutusväljalt kostuva müra (3 päeva kestnud miinipilduja õppused) tõttu terviseprobleemid, mille tõttu taotluse esitaja pöördus oma perearsti poole. Seose harjutusvälja müraga on äärmiselt tõenäoline, kuna terviseprobleemid lakkasid Pommeri kinnistult eemal viibides. Seoses terviseprobleemidega on taotluse esitaja pöördunud ka Terviseameti poole. Täiendavalt pöördus taotluse esitaja halduskohtusse Terviseameti kohustamiseks alustama kaebaja elukeskkonna ohutuse ja keskkonnamõjutustest tekkinud tervisekahjude hindamiseks menetlus (haldusasi nr 3-25-616). Taotluse esitaja on müra tõttu tekkinud terviseprobleemide tõttu korduvalt haiguslehel olnud. Müra tekitavad harjutused toimuvad Nursipalu harjutusväljal regulaarselt. Harjutusväljaku haldaja esindaja on kohtumenetluses muu hulgas maininud, et praegused müratasemed on veel suhteliselt madalad, kuna suuremat müra tekitava relvastusega alles hakatakse harjutusi tegema.

5. Lisaks terviseprobleemidele tekitamisele piirab Nursipalu harjutusvälja lähedus ka taotluse esitaja kinnistu kasutamist. Nimelt soovitakse Rõuge valla üldplaneeringus kehtestada taotluse esitaja kinnistule ca 20% ulatuses ehitamise piirang. Rõuge valla üldplaneeringu seletuskirjas selgitatakse, et piirangud on seotud Nursipalu harjutusväljaga. Seletuskirjas märgitakse, et Nursipalu harjutusvälja piiranguvööndisse ei ole lubatud uusi elamualasid või muid keskkonnahäiringute (ennekõike mõeldakse müra ja vibratsiooni) suhtes tundlikke ehitisi kavandada (uusi elamuid on lubatud ehitada olemasolevatele õuealadele). Taotluse esitaja soovis Pommeri kinnistule arendada 19 elamumaa krunti (vt lisa nr 3), millest 13 krunti jäävad seoses Nursipalu harjutusvälja laiendusega kehtestatavasse ehituskeelu vööndisse. Taotluse esitaja on tänaseks veendunud, et seatavate piirangute tõttu jääb tal tulu saamata. Taotluse esitaja esitas üldplaneeringule oma seisukohad ja ettepanekud, millele Rõuge vald vastas 20. juunil 2025. a.

Vastuses soovitatakse omandiõiguse kaitse ja kompensatsioonimehhanismide teemal pöörduda pädeva riigiasutuse poole (vt lisa nr 4).

6. Harjutusvälja laiendamine on taotluse esitajale tohtu majandusliku kahju tekitanud. Nimelt on Pommeri kinnistu väärtus sisuliselt nullilähedaseks muutunud, kuna Nursipalu harjutusvälja läheduse ja müra tõttu ei ole võimalik kinnistut müüa.

7. Taotluse esitaja on seega olukorras, kus ta on sunnitud Nursipalu harjutusväljalt kostuva müra tagajärjel tekkivate terviseprobleemide tõttu kinnistu müüma, kuid müük kinnisvara turul ei ole Nursipalu harjutusvälja läheduse tõttu mõistliku müügihinnaga võimalik. Taotluse esitaja on seisukohal, et taotluse esitaja jaoks väljakannatamatu olukord tuleks lahendada selliselt, et Eesti Vabariik omandab kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse kohaselt tema kinnistu õiglase hinnaga, mis oleks kinnistul ilma Nursipalu harjutusvälja mõjuta. Kinnistu omandamine peaks toimuma samadel tingimustel nagu omandati Nursipalu harjutusvälja alla jäänud või läheduses olnud kinnistud. Alternatiivselt võiks olla lahenduseks ka see, et Eesti Vabariik pakub võimalust vahetada Pommeri kinnistu samaväärse kinnistu vastu, kus ei ole harjutusvälja mõjusid.

8. Alljärgnevalt on esitatud taotluse põhjendused. KAHOS § 4 lg 3 kohaselt võib kinnisasja omanik taotleda talle kuuluva kinnisasja omandamist riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse poolt õiglase ja kohese tasu eest, kui kehtestatud avalik-õiguslikud kitsendused ei võimalda kinnisasja kasutada vastavalt senisele sihtotstarbele. Kinnisasja omandamise taotlus esitatakse kinnisasja omandamise otsustamiseks pädevale isikule. KAHOS § 4 lg 1 p 19 sätestab, et kinnisasja on lubatud omandada riigikaitseks vajaduseks. Nimetatud sätet ei tohi mõista kitsendavalt, sest isegi kui riigikaitse vajadusi ei oleks üldse antud nimistus mainitud, oleks KAHOS kohaldamine ikka võimalik. Nimelt on Riigikohus oma 8. mai 2026. a kohtuotsuses kohtuasjas nr 5-28-80 (p 51) selgitanud, et KAHOS § 4 lg 3 on kohaldatav mistahes avalik-õigusliku kitsenduse korral, st see ei pea olema seotud mõne KAHOS § 4 lg-s 1 sätestatud alusega. Seega on antud juhul kinnisasja omandamise taotlemine kinnisasja omaniku poolt lubatav.

9. Riigikohtu 8. mai 2026. a kohtuotsuses kohtuasjas nr 5-28-80 on käsitletud ka põhiseadusliku omandipõhiõiguse olemust. Riigikohus selgitab (p 42), et sundvõõrandamisega PS § 32 lg 1 teise lause mõttes võib olla tegemist juhul, kui kinnisasjale kehtestatud piirangud jätavad omaniku täielikult või peaaegu täielikult ilma omandiõiguse teostamise võimalusest (RKPJKo 5-21-3/11, p 33; RKHKo 28.02.2023, 3-12-2486/130, p 17). Faktilise sundvõõrandamisega on tegemist, kui vaatamata omandiõiguse formaalsele säilimisele asetatakse omanik avaliku võimu meetmest tingitud intensiivse riive tõttu tema enda tahte vastaselt uude olukorda, kus tal pole oma vara suhtes enam põhimõtteliselt võimalik omaniku õigusi mõistlikul viisil enda erahuvides teostada (RKPJKo 5-21-3/11, p 36; RKHKo 3-12-2486/130, p 21; vt ka nt EIKo 17.03.2026, Vendrame jt vs. Itaalia, 47565/22, p 63). Taotluse esitaja on seisukohal, et antud juhul ongi taotluse esitaja sattunud faktilise sundvõõrandamise olukorda. Taotluse esitaja ei saa enam oma kodu koduna kasutada ega seda ka mitte mõistlikult vabal kinnisvaraturul võõrandada.

10. Kuna Nursipalu harjutusvälja tõttu ei saa taotluse esitaja enam ise oma kodus elada ning lisaks keelatakse tal piiranguvõõndi kehtestamisel ka arendustegevus (millega sisuliselt ju kinnitatakse, et harjutusvälja läheduses ei ole võimalik elada), on taotluse esitaja hinnangul ilmselgelt tegemist kinnistu faktilise sundvõõrandamise olukorraga. Igal juhul on tegemist omandiõiguse kitsendamisega. Põhiseaduse § 32 kommentaarides¹ selgitatakse, et „Riigikohus on märkinud, et riigil on PS § 32 lg 1 teise lause alusel kohustus tagada omanikule kohene ja õiglane hüvitis de facto-sundvõõrandamise olukorras, sh ka juhul, kui kinnisasjale kehtestatud looduskaitseelised piirangud jätavad omaniku peaaegu täielikult ilma oma omandiõiguse teostamise võimalusest. Sellist põhiseaduslikku kohustust ei teki, kui piirangud on kehtestatud juba enne kinnisasja omandamist (RKHKo 12.11.2018, 3-16-812/61, p 13). De facto-sundvõõrandamise kohta EIK praktikas vt nt EIKo 7151/75 ja 7152/75, Sporrang ja Lönnroth vs. Rootsi, 23.09.1982 ; EIKo 27053/95, Vasilescu vs. Rumeenia, 22.05.1998 ; EIKo 28342/95, Brumărescu vs. Rumeenia, 28.10.1999 ; EIKo 58858/00, Guiso-Gallisay vs. Itaalia, 08.12.2005. Seega ainuüksi formaalne sundvõõrandamise määratlus võib olla probleem juhtudel, kui omandi kitsendused on niivõrd tõsised, et muudavad omaniku õiguse ja võimaluse oma omandit kasutada ja käsutada sisuliselt olematuks (nt muinsuskaitsealaste piirangute kehtestamise tõttu vms). Ka sellistel juhtudel tuleks kaaluda omandi piirangu hindamist rangemate ehk sundvõõrandamise reeglite alusel.“ Sundvõõrandamine on võimalik üksnes õiglase ja kohese hüvituse eest. KAHOS § 11 lg 2 sätestab, et tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad.

11. Ka Euroopa Inimõiguste Konventsiooni 20. märtsi 1952 protokolli artikkel 1 näeb ette isikute vara kaitse. Selle kohaselt on igal füüsilisel ja juriidilisel isikul õigus oma omandit segamatult kasutada. Kelleltki ei või võtta tema omandit muidu kui avalikes huvides ja seaduses ettenähtud tingimustel ning rahvusvahelise õiguse üldpõhimõtteid järgides.

12. Taotluse esitaja on seisukohal, et Nursipalu harjutusvälja mürahäiringud kahjustavad ebaseaduslikult tema ja tema pereliikmete tervist. Inimese tervis on põhiseaduslikult kaitstud. Põhiseaduse § 28 kohaselt on igaühel õigus tervise kaitsele. Lisaks tuleneb tervisepõhiõigus inimväärikuse ning sotsiaalse ja demokraatliku õigusriigi põhimõtetest. Seega ei saa olla õiguspärane selline olukord, kus inimene on sunnitud taluma enda tervise kahjustamist. Just sellisesse olukorda on aga sattunud taotluse esitaja, kes ei saa oma kodu Nursipalu harjutusvälja müra tõttu ei võõrandada ega ka ise seda tervist kahjustamata kasutada. Taotluse esitaja on korduvalt miinipilduja õppuste müra tõttu haiguslehel olemas pidanud. Ilmselt võib inimeste reaktsioon mürale ka erinev olla, kuid see ei lahenda taotluse esitaja probleemi. Taotluse esitaja valis endale ja oma tervisele sobiva vaikse looduskaunis kohas asuva elukoha enne Nursipalu harjutusvälja mürahäiringute tekkimist ega saa seetõttu kuidagi ise kujunenud olukorras vastutav ja kahjukannataja olla.

13. Taotluse esitaja märgib siinkohal, et ta mõistab põhimõtteliselt Nursipalu harjutusvälja loomise vajalikkust. Eesti julgeolekuolukord ja riigikaitse vajadused on tänases rahvusvahelises olukorras täiesti mõistetavad ning taotluse esitaja ei sooviks takistada riigikaitse tegevuse

¹ Vt <https://pohiseadus.ee/sisu/3503>

elluviimist. Küll aga on taotluse esitaja seisukohal, et riigikaitseliste küsimuste lahendamisel ei saa eirata üksikisiku põhiseaduslikke garantiisid ja inimõigusi. Üksikisiku õiguseid saab ja tulebki vajadusel piirata, aga seda tohib õigusriigis teha vaid õiglase kompensatsiooni eest.

14. Eesti Vabariigis on mõistetud ning ühiskondliku laiapõhjalise kokkuleppega otsustatud, et riigikaitsele tuleb varasemast enam panustada ning selleks on kehtestatud ka vastavad maksutõusud. Seega panustab iga Eesti kodanik täna riigikaitsele varasemast enam. Oleks äärmiselt ebaõiglane, kui taotluse esitaja peaks aga lisaks oma panusele maksumaksjana kandma veel ka tohutut kahju ainuüksi seetõttu, et tema kodu asub juhuslikult Nursipalu harjutuvälja läheduses. Nagu varasemalt märgitud, on olukord Nursipalu harjutusväljalt kostuva müra tõttu taotluse esitaja jaoks väljakannatamatu ning ta ei ole saanud enam oma kodus normaalselt elada. Taotluse esitaja hinnangul on õiglane, et riigikaitse suurenenud vajadusteks kogutud maksutulust (milles on ju ka taotluse esitaja enda osa) hüvitatakse harjutusvälja tegevuse tõttu tekkiv kahju. Kui ühiskondlikult otsustatakse riigikaitsele panustamist suurendada, siis ei saa riigikaitse tegevuse kahjusid jätta hüvitamata näiteks põhjendusel, et selleks ei ole rahalisi võimalusi.

15. Taotluse esitaja leiab, et praegune olukord on vastuolus ka võrdse kohtlemise põhimõttega. Võrdse kohtlemise põhimõtte kehtib samas ka riigikaitse tegevuse valdkonnas. Taotluse esitaja on seisukohal, et Nursipalu harjutusvälja alla ja selle lähedusse jäävate kinnistute omanikud peavad olema võrdselt koheldud. Harjutusvälja läheduses asuvatele kinnistutele kostuv müra ja kanduv vibratsioon vähenevad kauguse lisandudes, kuid see vähenemine ei toimu administratiivselt määratud astmetega, vaid ühtlaselt. Seega ei saa olla täiesti ebavõrdselt koheldud omanikud, kelle kinnistutele kostuv müra on sisuliselt sama, kuid kinnistud asuvad ühel või teisel pool administratiivselt määratud 2000 m piiri. Hetkel koheldakse omanikke selgelt ebaproportsionaalselt ebavõrdselt.

16. Taotluse esitaja hinnangul ei ole väheoluline ka see, et mürahäiringute tõttu kahjustatud kinnistu omandamine või vahetamine ilmestaks hea näitena seda, et harjutusvälja tegevuses arvestatakse reaalselt naabruses elavate inimeste tervise, õiguste ja huvidega. Taotluse esitaja hinnangul aitaks kokkulepetele jõudmine kaasa sellele, et kohalikud kogukonnad ei sõdiks vastu riiklikult vajalike objektide tegevusele ja arendamisele. Kui kogukonnas nähakse, et riik ja üksikisik mõistavad ühiseid eesmärke ning üksikisiku muredele leitakse lahendused, siis väheneks ilmselt oluliselt „mitte minu tagahoovis“ suhtumine.

17. Taotluse esitaja märgib, et esitatud selgituse ja põhjendused on siirad ning taotluse esitaja hinnangul ka Nursipalu harjutusvälja eesmärkidega kooskõlas. Taotluse esitaja rõhutab, et käesolev taotlus ja selles esitatud põhjendused ja seisukohad on kantud soovist leida olukorrale kokkuleppeline lahendus. Taotluses esitatud põhjendused ja seisukohad on esitatud eksklusiivselt käesoleva taotluse kontekstis ning neid saa üle kanda Nursipalu harjutusväljaga seotud kohtumenetlustele, milles taotluse esitaja menetlusosaliseks on.

18. Taotluse esitaja on osaline kahes kohtuvaidluses, mis on seotud Nursipalu harjutusvälja kahjulike mõjudega nii taotluse esitajale kui laiemalt elukeskkonnale. Taotluse esitaja kinnistu omandamise või vahetamise järel muutuks need kohtuasjad taotluse esitaja suhtes asjakohatuteks

ning need saaks taotluse esitaja osas lõpetada. Seega tooks kinnisasja omandamine taotluse esitaja osas õigusrahu mitmes vaidluses.

19. Taotluse esitaja palub eelnevast tulenevalt Eesti Vabariigil omandada kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse kohaselt Tanel Allasele kuuluv Pommeri kinnistu (Soekõrdsi küla, Rõuge vald, Võrumaa, kinnistu registriosa nr 970941). Alternatiivselt palub Tanel Allas kaaluda Eesti Vabariigil Pommeri kinnistu vahetamist kinnistu vastu, millele ei ulatu Nursipalu harjutusvälja mõjud.

20. Taotluse esitaja palub saata vastus taotlusele oma esindaja elektronposti aadressile allar@advokaat.ee.

21. Käesolev taotlus on edastatud elektrooniliselt digitaalselt allkirjastatuna e-posti aadressile info@kaitseministeerium.ee ning koopia aadressile info@rkik.ee.

Lugupidamisega

/digitaalallkiri/

Allar Laugesaar
advokaat

Lisa:

1. Volikiri
2. Kinnistu registriosa andmete väljatrükk
3. Kinnistu elamukruntideks arendamise plaan
4. Rõuge valla vastus