



Kaitseministeerium  
Sakala 1, Tallinn  
[info@kaitseministeerium.ee](mailto:info@kaitseministeerium.ee)  
[priit.alekask@rkik.ee](mailto:priit.alekask@rkik.ee)

28.05.2026.a.

## LUKU TN 4 EHITUSPROJEKTI KOOSKÕLASTUSE TAOTLUS

Fund Ehitus OÜ'le (Fund) kuulub kinnistu asukohaga Luku tn 4, Tallinn, registrios nr 26271450, katastritunnus 78401:101:5517 (Teeniv kinnistu). Teeniv kinnistu on koormatud reaalservituudiga Magasini tn 31a // Õilme tn 6 kinnistu nr 18545201 (Valitsev kinnistu) igakordse omaniku kasuks, reaalservituut on tähtajatu hoidumisservituut vastavalt 18.12.2024 lepingu punktidele 3.1 kuni 3.5, ruumiandmete tunnus 460454.

Hoidumisservituudi seadmise eesmärk on servituudi seadmise lepingu (Leping) punkti 3.1 kohaselt julgeoleku kaalutlustel tagada, et Teenivale kinnistule ei rajata ehitisi või sinna rajatud ehitisi ei muudeta selliselt, mis võimaldab akendest ja/või mistahes seadmetest (valvekaamerad vmt) otsevaated Valitsevale kinnistule või on otsevaade takistatud ehitustehniliste vm vahendite abil. Vastavalt Lepingu punktile 3.2.1 tuleb enne ehitusloa saamiseks/ehitusteatise esitamist ehitusprojekt kooskõlastada Valitseva kinnistu omanikuga.

Käesolevaga esitab Fund kooskõlastamiseks Luku tn 4 hoone ehitusprojekti eelprojekti staadiumis. Link projektipangale edastatakse eraldiseisvalt e-kirja teel e-posti aadressil [priit.alekask@rkik.ee](mailto:priit.alekask@rkik.ee).

### 1. Kooskõlastuse taotlus

#### a. Planeeritav hoone ja selle asukoht.

Luku tn kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa, kavandatud hoone on kolmekorruseline ning selle all asub maa-alune korrus. Hoone funktsiooniks on majutushoone.

Luku tn 4 kinnistu paikneb Valitseva kinnistu kaguservas, Valitseva ja Teeniva kinnistute vaheline ühine piir on pikkusega ligikaudu 33 meetrit.

Hoone on paigutatud loode-kagusuunalisele teljele paralleelselt Luku tänavaga. Lähima riigikaitse ehitise ehk Magasini tn 31a // Õilme tn 6 paikneva hoone kõige lähemale hoone osale jääb planeeritava hoone kaugus üle 25 meetri. Samuti on kaugus kõikidest olemasolevatest naaberkinnistu hoonetest ning ka Magasini tn 31a // Õilme tn 6 kinnistu detailplaneeringu kohasest hoonetest või hoonete laiendustest üle 25 meetri. Vastavalt Kaitseministri 26.06.2015 määruse nr 16 „Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid,



piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta“ Lisale nr 1 on Magasini linnaku piiranguvööndi ulatus ohu vältimiseks 25 meetrit. Piiranguvöönd töövõime säilitamiseks on 300 meetrit, kuid endise Tallinna vangla ala detailplaneering (DP002380) ega kooskõlastamiseks esitatav ehitusprojekt ei näe ette ehitisi, mis võiksid mõjutada riigikaitse ehitise ja seal asuvate süsteemide ja seadmete töövõimet ning hoonestus töövõime piiranguvööndis on DP002380 kohaselt lubatud.

## **b. Otsevaate puudumine/tehnilised lahendused**

Ehitusprojekt on kooskõlas servituudi eesmärgiga - **otsevaated** hoone majutusruumide akendest Valitseva kinnistule **puuduvad** ning **koridoride otsaakna vaade on takistatud ehitustehniliste vahenditega**.

Planeeritava hoone majutusruumide aknad paiknevad suunaga Luku tänava ja Varre tänava poole, vaatekoridor ei ulatu Valitseva kinnistuni, **puudub otsevaade**. Vaatekoridoride joonis on lisatud taotlusele.

Valitseva kinnistu suunas on hoonesse planeeritud üksnes koridoriaknad, mis on vajalikud majutushoone tuleohutuse seisukohast, vastavalt ehitise esitatavatele tuleohutusnõuetele (mh EhS, siseministri 30.03.2017 määrus nr 17). Mehaaniline suitsueemaldus on hoones ette nähtud parklakorrustel ja põhikorruse koridorides. Koridorides on suitsueemalduse kompensatsiooniõhuks **koridoride aknad, mis avanevad automaatse suitsukaitsesüsteemi aktiveerumisel, s.t hädaolukorras**.

Vaate takistamiseks on kavandatud akendele **paigaldada piimklaas vms valgust läbi kumav klaas, mis välistab täielikult optilise otsevaate Valitseva kinnistu suunas**. Koridori aken on kavandatud hoone seina sisenurka, mis takistab omakorda vaadet Valitseva kinnistu poole. Vaatekoridor seetõttu ka puudub.

Seega, ehitusprojekt on kooskõlas servituudi eesmärgiga kuna kavandatav tehniline lahendus ei loo realselt toimivat vaatlusvõimalust Valitseva kinnistu suunas ning servituudiga kaitstavat huvi ei rikuta.

## **2. Ettepanek kaaluda servituudi lõpetamist**

Täiendavalt ehitusprojekti kooskõlastamiseks esitamisele teeb Fund ettepaneku Valitseva kinnistu omanikul kaaluda servituudi tegelikku vajadust ja põhjendatust. Antud juhul oleme hoone projekteerinud küll selliselt, et servituudiga kaitstavat huvi ei rikutaks, kuid leiame samaaegselt, et servituut koormab teenivaid kinnistuid ebaproportsionaalselt.

**Servituut on tervikuna ebaproportsionaalne.** Asjaõigusseaduse (AÕS) § 177 lg 1 kohaselt on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda reaalservituudi lõpetamist, kui servituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike. Käesolev servituut vastab sellele kriteeriumile mitmel põhjusel.



Hoidumisservituut kohustab esitama kooskõlastamiseks kõik projektid, mis puudutavad hoone välistarindeid, fassaadi või muid välisosi. Praktikast tähendab see, et:

- loomulik valgustus, hoone funktsionaalsus ja siseruumide efektiivsus kannatavad ning toovad kaasa ka lisakulusid ja mõjutavad hoone väärtust, kuna akende paigutust peab vältima ka seal, kus see oleks tehnilistel ja arhitektuurilistel põhjustel kõige otstarbekam;
- tulepüsivus- ja suitsukaitseprojekti koostamisel ei saa lähtuda puhtalt tehnilistest nõuetest, vaid tuleb arvestada kolmanda isiku kooskõlastusnõudega, mis seab arendaja ebasoodsasse olukorda ja toob kaasa lisakulusid;
- igale fassaadi puudutavale ehitustööde projektile tuleb enne ehitusloa taotlemist läbida kooskõlastusring, mis pikendab kogu ehitusprotsessi ning loob õiguslikku ebakindlust;
- loomulikku valguse tasakaalu on päikselise valgustuse seisukohalt optimaalsetel küljel asuvate akendega väga raske saavutada, kui hoone Valitseva kinnistu poolsed aknalahendused on keelatud;
- ehitusprojekti kooskõlastamise nõue enne ehitusloa menetlusse andmist tekitab ebamõistlikku viivitust ega täida ka eesmärki, kuna Kaitseministeeriumi poolt kooskõlastuse andmine ei tähenda, et ehitusprojekt sellisena ka menetleja poolt aktsepteeritakse ja ehitusluba väljastatakse ning ehitusloa menetluses on ministeerium taaskord kooskõlastavaks asutuseks, seda juba seaduse alusel.

**Valitseva kinnistu omaniku saadav kasu servituudist on aga ebaproportsionaalselt väike**, tänapäevane luuretegevus ei tugine visuaalsele vaatlusele ning otsevaadete puudumine hoonetest reaalsuses luureriski ei vähenda. Kaasaegsed luuremeetodid tuginevad elektroonilistele vahenditele, kübervahenditele ning avatud allikate analüüsile, mitte naaberhoone aknast teostatavale manuaalsele visuaalsele/optilisele vaatlusele. Satelliitpildistamine, drooniluure ja erinevate kaamerate kättesaadavus tähendab, et keegi, kes soovib riigikaitseala vaadelda, ei vaja selleks näiteks hoone koridoriakent – vastav info on saadav avalikest allikatest ja tehnilistest vahenditest.

**Naaberkinnistute omanike suhtes ei ole piiratud asjaõigusi Valitseva kinnistu kasuks seatud.** Samaaegselt on olemasolevatest hoonetest olemas otsevaated Valitsevale kinnistule, samuti on ka naaberkinnistutel planeeritavate hoonete osas lubatud otsevaated kinnistule: nt Magasini tn 31 detailplaneeringuga ei ole otsevaateid keelatud, samuti **ei ole ette nähtud servituudivajadust**. Lisaks on selge, et detailplaneeringus on lubatud korterid vaatega riigikaitsealastele hoonetel, piirangud on vaid korterite arvu suhtes (nt „*korterelamu kolmandale korrusele projekteerida maksimaalselt 4 korterit*“; „*projekteerida edela poole võimalikult vähe kortereid ning võimalusel vältida akendest otsevaadet*“). On põhjendamatu, et endisel Tallinna vangla arendamisel on julgeolurisk suurem kui olemasolevatest kõrvalkinnistutest või naaberkinnistu uusarendusest tulenev julgeolekurisk. Seega, **servituut on ebaproportsionaalne võrreldes teiste naaberkinnistute omanike õigustega**.

**Riigikaitseliste ehitiste kaitseks vajalikud piirangud, samuti Kaitseministeeriumi õigused kooskõlastajana tulenevad niigi kehtivast seadusandlusest** – eelkõige kaitseministri määrusest nr 16 ning servituut ei lisa sisulist kaitset, mida seadus juba ei anna. Kaitseministeerium on EhS § 120 lg 1 ning määruse nr 16 § 3 lg 7 kohaselt selliste ehitusprojektide, millega kavandatakse ehitisi piiranguvööndisse,



kooskõlastajaks. Seatud **servituut on seega topeltregulatsioon**, mis täiendavalt seadusandlusele **riivab omandiõigust enamas ja tarbetus määras**, sest servituudi kohaselt on vajalik kooskõlastada projekt juba enne selle ehitusloa menetlusse andmist.

AÕS § 177 kohaselt ei tohi servituut kujuneda ülemääraseks koormatiseks, kui kaitstav huvi on sellega võrreldes ebaproportsionaalselt väike. Käesoleval juhul ei ole meie hinnangul koormatise ja kasu omavahel tasakaalus – **servituut piiratud asjaõigusena koormab üsna olulisel määral omandiõigust, samal ajal kui tegelik julgeolekukasu selle servituudi säilitamisest on minimaalne ja julgeoleku tagamiseks on seadusandlikul tasemel juba regulatsioon olemas.**

**Palume kooskõlastada ehitusprojekt**, samuti palume kaaluda punktis 2 toodud ettepanekuid.

Ajakasutuse efektiivsuse huvides ning selleks, et ehitusprojekti menetlus ei viibiks, palume menetleda käesoleva kirja punkte eraldiseisvalt.

Lugupidamisega,

Marju Kivi  
Projekteerimise juht  
Fund Ehitus OÜ

Lisa: Luku tn 4 vaatekoridoride joonis