



**REGIONAAL- JA
PÕLLUMAJANDUSMINISTEERIUM**

Illar Lemetti
Viimsi Vallavalitsus

Teie 23.10.2023 nr 7-1/21-2
Meie: 18.12.2023 nr 15-2/2613-2

**Riigivara otsustuskorras võõrandamisest
(Suur-Kaare tee 13)**

Austatud härra Lemetti

Viimsi Vallavalitsus esitas 28.09.2023 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (edaspidi *REM*) taotluse nr 11-10/4306 Harju maakonnas Viimsi vallas Viimsi alevikus asuva Suur-Kaare tee 13 kinnisasja (katastritunnus 89001:001:2109, pindala 2708 m², sihtotstarve elamumaa) otsustuskorras tasuta võõrandamiseks Viimsi vallale. Kinnisasja riigivara valitseja on REM ja volitatud asutus Maa-amet.

Taotluses toote välja, et Viimsi Vallavolikogu 18.01.2022 otsusega nr 4 kehtestati Viimsi alevikus, kinnistu Kaare (endine riigi reservmaa piiriettepanekuga AT0508230044) ja lähiala detailplaneering, mis näeb ette ühe ühiskondlike ehitiste maa krundi (pos 1), ühe ridaalamukrundi (pos 2) ja kahe tee- ja tänavamaa krundi (pos 3 ja 4) moodustamise. Vastavalt detailplaneeringule moodustati Vikerkaare tee 2 (katastritunnus 89001:001:2112), Suur-Kaare tee 13 (katastritunnus 89001:001:2109), Suur-Kaare tee L14 (katastritunnus 89001:001:2111) ja Suur-Kaare tee L15 (katastritunnus 89001:001:2110) katastriüksused. Vikerkaare tee 2, Suur-Kaare tee L14 ja Suur Kaare tee L15 katastriüksused anti Viimsi valla munitsipaalomandisse Maa-ameti peadirektori 30.08.2022 korraldusega nr 1-17/22/1823.

Vikerkaare tee 2 kinnisasjale on detailplaneeringu kohaselt kavandatud hoonete kompleks (lasteaed, kool, spordihoone ning välistaadion), mis esmase eelistusena on haridus- ja lasteasutuste maa. Märkige, et detailplaneering annab teatava paindlikkuse, võimaldades ühiskondlike ehitiste maa planeeritavat hoonet kasutada ka muudel ühiskondlikel otstarvetel (ehitada nt sotsiaalhoolekande asutusi, teadus- ja kõrgharidusasutusi, valitsus-ametiasutusi), seda juhul, kui kooli- ja lasteaiakohtade vajadus sõltuvalt elanikkonna juurdekasvu tempost võib siiski ajas muutuda. Vallavalitsus on Vikerkaare tee 2 kinnisasjale esitanud hanke lasteaiaprojekteerimiseks ja ehitamiseks. Lasteaiahoone koos õuealaga on ette nähtud paigutada kinnisasjale arvestusega, et detailplaneeringus määratud hoonestusalasse saab vajadusel lisaks projekteerida ja ehitada kooli koos spordihoonega. Samuti kavandab vald kinnisasja alale üldiseks kasutamiseks haljasmaad ning õppe- ja kogukonnaaia alade loomist.

Taotletavale Suur-Kaare tee 13 kinnisasjale on detailplaneeringuga ette nähtud ehitada üks nelja sektsiooniga ridaelamu. Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringus kavandatu ellu

viimiseks ning haridusteenuse paremaks pakkumiseks on vajalik taotleda kinnisasi Viimsi valla omandisse. Leiate, et kavandatud ridaelamu korterid on otstarbekas võtta kasutusele töö- ja ametikohaga kaasnevate korteritena, loomaks võimalusi rajada eripedagoogidele ja spetsialiseerunud haridustöötajatele majutusvõimalusi.

Riigivara valitsemise põhimõtted on sätestatud riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) §-s 8, mille kohaselt on riigivara valitseja mh kohustatud riigivara valitsema eesmärgipäraselt, otstarbekalt, säästlikult ja heaperemehelikult. Tehes riigivaraga mistahes toiminguid või tehinguid, peab riigivara valitseja juhinduma põhimõttest suurendada kasu ja vältida kahju, mis riik võib neist toimingutest või tehingutest saada. Riigivara valitseja peab tegema riigivaraga tehinguid kooskõlas õigusaktidega ning läbipaistvalt ja kontrollitavalt. Riigivara valitsemise eesmärk on sätestatud RVS §-s 10, mille lõike 1 punkti 4 kohaselt valitsetakse riigivara ka reservina säilitamiseks.

Viimsi Vallavalitsus teavitas 19.10.2023 kirjadega nr 10-10/4795 ja 10-10/4796 ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise kavatsustest ja põhjustest. Planeerimisseaduse § 79 lõike 1 kohaselt üldplaneeringu koostamise korraldaja võib kehtestada üldplaneeringu koostamise ajaks planeeringualal või selle osal ajutise planeerimis- ja ehituskeelu, kui koostatava planeeringuga kavatakse muuta planeeringuala kohta varem kehtestatud kasutamise- ja ehitustingimusi. Kehtivates üldplaneeringutes on ette nähtud erinevaid reservmaa juhtotstarbega alasid väikeelamutele, ladudele, tööstus-, äri- ja büroohoonetele. Ajutine planeerimis- ja ehituskeeld kavatakse kehtestada kaheks aastaks alates vastava otsuse jõustumisest. Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu alasse jääb kümme katastriüksust, mille riigivara valitseja on REM ja volitatud asutus Maa-amet.

Riigile on tähtis omada riigi maareservi, sh hoonestatavaid kinnistuid ka Viimsi vallas, mis on strateegiliselt tähtis haldusüksus. Viimsi vallas on riigi omandisse jäänud vaid mõned üksikud elamumaa juhtotstarbega kinnisasjad, mida on võimalik tulevikus hoonestada. Võttes aluseks, et REM ei esitanud 03.11.2023 kirjaga nr 15-1/3057-1 vastuväiteid Viimsi Vallavolikogu otsuse eelnõule, millega kehtestatakse ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, ei ole võimalik riigil maareservis olevaid perspektiivseid elamumaid realiseerida sellisel viisil. Eeltoodust lähtuvalt ei nõustu REM Suur-Kaare tee 13 kinnisasja võõrandamisega Viimsi vallale. REM on põhjendanud võõrandamisest keeldumist ka 07.12.2023 toimunud kohtumisel Viimsi Vallavalitsusega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Madis Kallas
Regionaalminister

Teadmiseks: Maa-amet

Anna Grete Kompus, 607 0008, AnnaGrete.Kompus@agri.ee
Eva Männiste, 5385 3615, Eva.Manniste@maamet.ee