



## KÄSKKIRI

13.06.2026 nr 42

### Riigivara kasutamiseks andmine (Taluranna tee 3)

#### 1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD JÄRELDUSED

Viimsi Vallavalitsus esitas 25.01.2026 Maa- ja Ruumiametile taotluse nr 11-3/336 Harju maakonnas Viimsi vallas Haabneeme alevikus asuva Taluranna tee 3 kinnisasja (katastritunnus 89001:001:1392, pindala 18 382 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa) kogu ulatuses tasuta kasutada saamiseks 10 aastaks, et rajada kinnisasjale avalikus kasutuses olev jalgrattaspordipark. Kavandatav park hõlmab pumptrack-radu, liikluslinnakut, maastiku- ja oskusradu ning puhkealasid ning on suunatud kogukonnale, toetades liikumisharrastust ja spordiürituste korraldamist. Tegemist on mittetulundusliku avaliku rajatisega. Jalgrattaspordipargi rajamiseks on koostatud eskiisprojekt ning tehtud haljastuse inventuur. Viimsi Vallavalitsus on alustamas ehitusprojekti koostamist ning valmistub jalgrattaspordipargi I etapi väljaehitamiseks. 08.01.2026 toimunud kohtumisel Viimsi valla, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ning Maa- ja Ruumiameti esindajatega leiti, et projekti elluviimiseks on tasuta kasutamise lepingu sõlmimine vähemalt 10 aastaks põhjendatud ja vajalik.

Viimsi Vallavolikogu 18.10.2022 määrusega nr 17 vastu võetud Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegia aastateks 2022-2027 kohaselt on Viimsi kultuuri-, ja spordivaldkonna ning terviseedenduse olulisemaks tegevussuunaks erinevate alade spordirajatiste rajamine.

Maa- ja Ruumiameti 21.11.2025 kirjaga nr 7-1/25/10269-4 on antud nõusolek Taluranna tee 3 kinnisasja kasutamiseks ligikaudu 5 m<sup>2</sup> suurusel alal ajavahemikul 01.04.2026 - 01.04.2028. Viimsi Vallavalitsus kooskõlastas 20.01.2026 e-kirjas kasutusala asukoha ja kinnitas, et see ei jää ette spordipargi rajamisele.

Taluranna tee 3 kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 17 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib anda riigivara kasutamiseks otsustuskorras avaliku enampakkumist või valikpakkumist korraldamata. RVS § 19 lõike 1 alusel otsustab riigivara kasutamiseks andmise riigivara valitseja. Sama paragrahvi lõikest 5 tulenevalt ei ole Vabariigi Valitsuse nõusolekut vaja riigivara kasutamiseks andmisel kohaliku omavalitsuse üksusele seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

RVS § 14 lõike 1 ja § 15 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt võib riigivara anda kasutamiseks teisele isikule kasutuslepingu alusel, kui vara ei ole ajutiselt vaja kasutada riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil ning vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet

11.02.2026 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 26-6993) õigustatud isikutele kinnisasja kasutusse andmise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

RVS § 18 lõike 2 punktist 1 tulenevalt võib riigivara kasutamiseks anda turupõhisest kasutustasust madalama tasu eest või tasuta, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada muuhulgas kultuuri-, spordi- ja noorsootööd ning ruumilist planeerimist. Sama paragrahvi lõike 3 punktist 1 tulenevalt otsustab ja korraldab omavalitsusüksus neid kohaliku elu küsimusi, mis on talle pandud teiste seadustega. Rahvatervishoiu seaduse § 13 lõike 1 punkti 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne elanike tervist, heaolu ja turvalisust toetava elukeskkonna kujundamine. Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud Taluranna tee 3 kinnisasja tasuta kasutusse andmine Viimsi vallale.

RVS § 18 lõike 5 kohaselt peab riigivara valitseja kasutuslepingus sätestama, et asjaga seotud kõrvalkulud, maksud ja koormised katab kasutaja proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega. Maamaksuseaduse § 4 lõike 1 punkti 9 kohaselt ei maksta maamaksu riigi omandis olevalt ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maalt. Juhul kui maa sihtotstarvet muudetakse, on Taluranna tee 3 kinnisasja omanikul maamaksu tasumise kohustuse tekkimisel õigus nõuda Viimsi vallalt maamaksu tasumist.

Tulenevalt võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) §-st 158 tuleb kasutuslepingu kehtestada tingimus, et kasutusse andjal on õigus nõuda kasutajalt leppetrahvi, kui kasutaja rikub kasutustingimusi, mille tulemusel halveneb riigimaa seisund, väheneb riigimaa väärtus või kui kasutaja ei taasta kinnisasjal heakorda.

Vastavalt RVS § 25 lõikele 2 sätestatakse kasutuslepingus tingimus, et kasutusse andjal on õigus kasutajalt sisse nõuda kokkuleppe täitmata jätmise või mittenouetekohase täitmise tõttu riigile põhjustatud kahju. Tulenevalt VÕS §-s 114 ja §-s 115 sätestatust võib kohustuse rikkumise korral anda kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja ning juhul, kui kohustust ka täiendava tähtajajooksul ei täideta, on õigus nõuda kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist. Seega antakse riigimaa kasutusse tingimusel, et kui kasutaja rikub kohustust, on omaniku esindajal õigus määrata kohustuse täitmiseks täiendav tähtaeg ning tähtaja rikkumisel puudused ise kõrvaldada ja nõuda kasutajalt sellega tekkinud kulutuste ja kahjude hüvitamist.

Kuigi kinnisasi antakse kasutada tasuta, on välja selgitatud kasutusala turupõhine kasutustasu. RVS § 18<sup>1</sup> lõike 2 punkti 6 alusel on Maa- ja Ruumiameti maa hindamise osakonna 12.03.2026 koostatud hindamisaruande 2026/49 kohaselt Taluranna tee 3 kinnisasja kasutustasu 13 787 eurot aastas.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajatult või tähtajaliselt. Antud juhul antakse kinnisasi kasutusse kümneks aastaks vastavalt Viimsi valla ettepanekule. Sama paragrahvi lõikest 2 tulenevalt peab riik kinnisasja omanikuna jätma endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara osutub vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

## 2. OTSUS

Tuginedes RVS § 14 lõikele 1, § 15 lõike 1 punktide 1 ja 2 ning lõigetele 4-6, § 17 lõike 1 punktide 3, § 18 lõike 2 punktide 1 ja lõikele 5, § 18<sup>1</sup> lõike 2 punktide 6, § 19 lõikele 1 ja 5, § 20 lõigetele 1 ja 2, §-dele 23 ja 24 ning § 25 lõikele 2, VÕS §-dele 114, 115 ja 158 ning KOKS § 6 lõikele 1 ja lõike 3 punktide 1 ja rahvatervishoiu seaduse § 13 lõike 1 punktidele 1:

- 2.1. Anda Viimsi vallale (Viimsi Vallavalitsus, registrikood 75021250) tasuta kümneks aastaks kasutada Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Harju maakonnas Viimsi vallas Haabneeme alevikus asuv Taluranna tee 3 kinnisasi (kinnistu registriosa nr 21554950, katastritunnus 89001:001:1392, pindala 18 382 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV107289).
- 2.2. Maa- ja Ruumiametil sõlmida Viimsi Vallavalitsusega 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest riigivara kasutusleping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
  - 2.2.1. riigivara antakse Viimsi linnale kasutada talle seadusega pandud ülesannete täitmise (kultuuri-, spordi- ja noorsootöö ning ruumilise planeerimise korraldamine) eesmärgil;
  - 2.2.2. kasutustähtaeg (10 aastat) algab lepingu mõlemapoolse allkirjastamise päevast;
  - 2.2.3. riigil on õigus kasutusleping vajadusel lõpetada kui kinnisasi osutub vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;
  - 2.2.4. riigimaa kasutamiseks andmise eest käskkirja andmise ajal kehtiva seaduse järgi tasu ei maksta;
  - 2.2.5. maamaksu tasumise kohustuse tekkimisel kohustub Viimsi vald tasuma maamaksu;
  - 2.2.6. Viimsi vald on kohustatud kasutama kinnisasja heaperemehelikult ning tagama selle hoolduse ja korrashoiu ning kandma kõik sellega seotud kulud;
  - 2.2.7. kasutusse antavat maad ei ole lubatud anda ilma maaomaniku nõusolekuta kolmandate isikute kasutusse;
  - 2.2.8. kui kasutaja on rikkunud tingimusi on kasutusse andjal õigus nõuda igakordse rikkumise eest leppetrahvi summas 1000 eurot, kusjuures leppetrahvi tasumine ei vabasta kasutajat tema kohustuste täitmisest. Kinnistu omanikul on õigus kohustuse täitmiseks anda täiendav tähtaeg;
  - 2.2.9. kinnisasja omanikul on õigus nõuda kasutajalt kasutustingimuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise tõttu tekitatud varalise kahju hüvitamist;
  - 2.2.10. kinnisasja valdus loetakse üle antuks kasutuslepingu sõlmimisega ja tagastatakse lepingu lõppemisel üleandmis-vastuvõtmisaktiga, milles märgitakse vara seisundit iseloomustavad olulised näitajad.
- 2.3. Määrata lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldajaks Maa- ja Ruumiamet.

### 3. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Ahti Kuningas  
kantsler