



Viimsi Vallavalitsus
info@viimsivv.ee
Nelgi tee 1
Viimsi
74001, Harju maakond

Teie 03.09.2026 nr 14-10/3098-1

Meie 26.09.2026 nr 13-6/3025-2

Kinnisasja otsustuskorras võõrandamisest (Suur-Kaare tee 13)

Viimsi Vallavalitsus esitas 28.09.2023 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile taotluse nr 11-10/4306 Viimsi alevikus asuva Suur-Kaare tee 13 kinnisasja (katastritunnus 89001:001:2109, pindala 2708 m², sihtotstarve elamumaa) munitsipaalomandisse saamiseks vastavalt riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punktile 1. Kinnisasja taotleti valla omandisse eesmärgiga viia ellu 18.01.2022 kehtestatud Viimsi alevikus, kinnistu Kaare (endine riigi reservmaa piiriettepanekuga AT0508230044) ja lähiala detailplaneeringus (edaspidi *detailplaneering*) kavandatu ning kasutada Suur-Kaare tee 13 kinnisasjale ette nähtud nelja sektsiooniga ridaelamus loodavaid eluruume õpetajate, eripedagoogide, logopeedide, psühholoogide ja teiste haridus- ning tugispetsialistide töö- või ametikorteritena.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium teatas 18.12.2023 kirjaga nr 15-2/2613-2, et ei nõustu Suur-Kaare tee 13 kinnisasja võõrandamisega vallale. Ministeerium põhjendas otsust asjaoluga, et riigile on oluline säilitada riigi maareserv, sealhulgas perspektiivsed hoonestatavad elamumaad. Ministeeriumi hinnangul on riigi omandisse jäänud vallas vaid üksikud hoonestatavad elamumaa kinnisasjad ning seetõttu peeti vajalikuks säilitada Suur-Kaare tee 13 riigi maareservis. Ühtlasi märgiti kirjas, et võõrandamisest keeldumist põhjendati ka 07.12.2023 toimunud kohtumisel.

Seoses Suur-Kaare tee 13 kinnisasja avaliku enampakkumise ettevalmistamisega pöördus Maa- ja Ruumiamet 19.08.2026 kirjaga nr 7-3/26/11039 Viimsi Vallavalitsuse poole eesmärgiga koguda teavet kinnisasjal paiknevate võimalike tehnovõrkude, rajatiste ning muude kinnisasja kasutamist mõjutavate asjaolude kohta. Ühtlasi paluti vallal esitada teave kinnisasja edasist kasutamist puudutavate oluliste asjaolude kohta.

Viimsi Vallavalitsus teatas 03.09.2026 kirjas, et ei toeta Suur-Kaare tee 13 kinnisasja võõrandamist avalikul enampakkumisel kolmandale isikule ning palus enne müügimenetluse jätkamist uuesti hinnata kinnisasja võõrandamise võimalust vallale avalike ülesannete täitmiseks. Muu hulgas on taotluses põhjendatud kinnisasja vajalikkust asjaoluga, et Suur-Kaare tee 13 ei ole planeeringulahenduses eraldiseisev elamukrunt, vaid moodustab koos Vikerkaare tee 2 ning Suur- Kaare tee L14 ja Suur-Kaare tee L15 kinnisasjadega ruumiliselt ja funktsionaalselt seotud terviku. Vallavalitsuse hinnangul lõhuks kinnisasja võõrandamine kolmandale isikule detailplaneeringuga kujundatud terviku ning kahjustaks võimalust arendada piirkonnas sidusat haridus-, noorsootöö-, sotsiaal- ja kogukonnataristut. Märgite lisaks, et

avaliku enampakkumise ettevalmistamine näitab, et riik ei pea kinnisasja säilitamist maareservis enam vajalikuks ning seetõttu on varasema keeldumise aluseks olnud asjaolud muutunud.

Suur-Kaare tee 13 kinnisasja valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Kinnisasja maareservina säilitamise vajadust hinnatakse ajas uuesti, lähtudes riigi ülesannetest ja vara valitsemise eesmärkidest. Asjaolu, et riik ei pea kinnisasja enam vajalikuks maareservina säilitada, ei tähenda iseenesest, et oleksid täidetud eeldused kinnisasja võõrandamiseks vallale 2023. aasta taotluses esitatud eesmärgil.

Märgime, et detailplaneeringu menetlemisel nõustus riik valdavas ulatuses riigi reservmaa kasutuse muutmisega ühiskondlike ehitiste maaks. Selle tulemusena moodustati ligikaudu 3 ha suurune ühiskondlike ehitiste maa Vikerkaare tee 2 kinnisasi, mis koos piirkonna teenindamiseks vajalike transpordimaa kinnistutega anti valla omandisse 2022. aastal. Sellega loodi eeldused lasteaia, kooli, spordihoone ja muu avaliku taristu rajamiseks piirkonda, kus maa-ala oli varasemates planeeringulahendustes valdavalt kavandatud elamuarenduseks.

Vikerkaare tee 2 kinnisajale on tänaseks rajatud 8-rühmaline Pärnamäe lasteaed koos õueala, mänguväljakute ja 90 sõiduautole kavandatud parklaga. Parkla teenindab muu hulgas ka vahetus läheduses munitsipaalomandis oleval Kannikese tee 5 kinnisasjal paiknevat Viimsi jalgpalli- ja kergejõustikuhalli. Samas ei ole kogu Vikerkaare tee 2 kinnisajale detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigust veel realiseeritud.

Kuigi Suur-Kaare tee 13 kinnisasi kuulub samasse detailplaneeringualasse, kavandati sellele detailplaneeringuga iseseisev elamumaa sihtotstarbega krunt, millele määrati ehitusõigus ühe nelja sektsiooniga ridaelamu ehitamiseks. Ridaelamu kavandamine oli osa kompromisskokkuleppest, millega kaasnes ligikaudu kolme hektari suuruse maa munitsipaalomandisse andmine. Detailplaneering ei näe ette kohustust kasutada Suur-Kaare tee 13 krunti haridusteenuse osutamiseks või muude avalike ülesannete täitmiseks ega näe ette ametikorterite rajamist. Samuti ei sätesta detailplaneering nõuet, et krunt peab kuuluma vallale. Seega ei ole detailplaneeringuga ühiskondlike ehitiste maa krundile kavandatud lasteaia, kooli, spordihoone ega muu avaliku taristu rajamine seotud vaadeldava krundi omandikuuluvusega. Teisisõnu ei sõltu nimetatud avaliku taristu kavandatud kasutusotstarbe realiseerimine sellest, kas krunt kuulub vallale või eraõiguslikule isikule. Arvestada tuleb ka asjaoluga, et riigi omandisse jäeti planeeringualast üksnes 2708 m² suurune elamumaa sihtotstarbega Suur-Kaare tee 13 kinnisasi, mis säilitati riigi maareservina. Seega on detailplaneeringuga piirkonna avalike ülesannete täitmiseks vajalik maaressurss ette nähtud ning nende ülesannete täitmine ei eelda täiendavalt kõnealuse kinnisasja kuulumist vallale.

Tunnustame valla eesmärki toetada haridus- ja tugispetsialistide värbamist ning püsimist valla haridusasutustes. Samas ei nähtu taotlustest alternatiivsete asukohtade ja lahenduste võrdlevat analüüsi ega põhjendust selle kohta, miks ei ole sama eesmärki võimalik saavutada vallale juba kuuluvatel kinnisasjadel. Samuti puudub piisavalt põhjendatud analüüs, mis näitaks, et nimetatud eesmärgi saavutamine eeldab tingimata Suur-Kaare tee 13 kinnisasja omandamist, selle hoonestamist ja haldamist valla poolt.

Eeltoodust tulenevalt ei ole ministeeriumi hinnangul piisavalt põhjendatud, et haridus- ja tugispetsialistide värbamise ning nende püsimise toetamise eesmärgi saavutamine eeldab kõnealuse kinnisasja võõrandamist vallale. Seetõttu ei nõustu Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium Suur-Kaare tee 13 kinnisasja võõrandamisega Viimsi vallale.

Maa- ja Ruumiamet jätkab kinnisasja võõrandamise menetlust kehtivas korras.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Liina Vahtras
majandus- ja tööstusminister

Lisaadressaat: Maa- ja Ruumiamet

Tea Faber +372 5385 9554
tea.faber@mkm.ee