

Maa- ja Ruumiamet
Maade võõrandamise ja kasutusse andmise büroo
Mustamäe tee 51
maaruum@maaruum.ee

Teie 19.08.2026 nr 7-3/26/11039

Meie kuupäev vastavalt digitaallkirjale
nr 14-10/3098-1

Vastus järelepärimisele (Suur-Kaare tee
13)

Seoses avaliku enampakkumise korraldamisega pöördus Maa- ja Ruumiamet 19.08.2026 kirjaga nr 7-3/26/11039 Viimsi Vallavalitsuse poole info saamiseks Viimsi vallas Viimsi alevikus asuva Suur-Kaare tee 13 (katastritunnusega 89001:001:2109) kinnisasjal paiknevate võimalike tehnovõrkude ja -rajatiste või muude kinnisasja vaba kasutamist takistavate objektide kohta, mis ei kajastu kitsenduste kaardil.

Maa- ja Ruumiamet palus 19.08.2026 kirjaga infot: *“Võimaluse korral palume esitada andmed (topo)geodeetilise alusplaanina või joonisel, millel oleksid näidatud katastriüksuste piirid, üheselt mõistetavalt objekti asukoht, kaitsevööndi ulatus ning kasutatud leppemärkide tähendused. Samuti palume teada anda millal ja millisel õiguslikul alusel on objektid maaüksusele rajatud ning kes on objektide valdajaks käesoleval hetkel.”*

Ühtlasi palus Maa- ja Ruumiamet 19.08.2026 kirjaga infot: *“Juhul kui te soovite, et Maa- ja Ruumiamet avaldaks enampakkumisteate juures täiendavat informatsiooni eelnimetatud kinnisasja edasise kasutuse osas või kehtivate (või töös olevate) detailplaneeringute kohta, mis on oluline teada kinnisasjast huvitatud isikutele, siis palume sellest teada anda.”*

Samuti palus Maa- ja Ruumiamet vallavalitsusel teada anda: *“Kui Teile on teada põhjusi, miks riik ei peaks eeltoodud kinnisasja võõrandama, kas kinnisasjal paiknevad hooned, rajatised, kas kinnisasjal võib esineda reostust või muid kinnisasja vaba kasutamist takistavaid objekte, mis võivad osutada oluliseks kinnisasja müümisel ning kas esineb täiendavaid asjaolusid, millest peate vajalikuks informeerida võimalikke ostmisest huvitatud isikuid.”*

Viimsi Vallavalitsus teatab, et ei toeta kinnisasja Suur-Kaare tee 13 (katastritunnusega 89001:001:2109) võõrandamist avalikul enampakkumisel kolmandale isikule ning palub enne müügimenetluse jätkamist uuesti hinnata kinnisasja võõrandamise võimalust Viimsi vallale avalike ülesannete täitmiseks.

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) otsustuskorras tasuta võõrandamiseks Viimsi vallale (vt kirja Lisa).

Teatame, et taotluses kirjeldatud vajadus ja avalik huvi ei ole ära langenud. Kinnisasi on vajalik Viimsi Vallavolikogu 18.01.2022 otsusega nr 4 kehtestatud Kaare kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (vt [e-ehituse platvorm](#)) kavandatud terviklahenduse elluviimiseks ning valla haridus-, noorsootöö-, elamu- ja ruumilise planeerimisega seotud ülesannete täitmiseks.

Detailplaneeringuga moodustatud Vikerkaare tee 2 (katastritunnusega 89001:001:2112), Suur-Kaare tee 13 (katastritunnusega 89001:001:2109) ning Suur-Kaare tee L14 (katastritunnusega 89001:001:2111) ja Suur-Kaare tee L15 (katastritunnusega 89001:001:2110) kinnisasjad moodustavad ruumiliselt ja funktsionaalselt ühtse terviku. Vikerkaare tee 2 ning mõlemad transpordimaa kinnisasjad on juba Viimsi valla omandis. Vikerkaare tee 2 kinnisasjale on kavandatud lasteaeda, kooli, spordihoonet ja välistaadioni hõlmav ühiskondlike hoonete kompleks ning üldiseks kasutamiseks mõeldud haljasmaa, õppe- ja kogukonnaaed. Suur-Kaare tee 13 kinnisasjale detailplaneeringuga kavandatud nelja sektsiooniga ridaelamu on vald soovunud võtta kasutusele haridus- ja tugispetsialistide töö- või ametikohaga seotud eluruumidena.

Viimsi vallas on püsiv ja terav puudus õpetajatest, psühholoogidest, logopeedidest, eripedagoogidest, mobiilsetest noorsootöötajatest ning teistest haridus- ja tugispetsialistidest. Viimsi kõrge eluasemekulu raskendab nende spetsialistide värbamist ja vallas töötamise jätkamist. Haridusasutuste vahetusse lähedusse kavandatavad töö- või ametikorterid ei ole seetõttu tavapärane elamuarendus, vaid konkreetne meede valla seadusest tulenevate haridus-, noorsootöö- ja sotsiaalülesannete täitmiseks. Kinnisaja üleandmine vallale võimaldaks parandada hädavajalike avalike teenuste kättesaadavust ja järjepidevust kogu Viimsi kogukonna jaoks. Suur-Kaare tee 13 ei ole planeeringulahenduses eraldiseisev elamukrunt, vaid valla omandis olevate Vikerkaare tee 2 ning Suur-Kaare tee L14 ja Suur-Kaare tee L15 kinnisasjadega ruumiliselt ja funktsionaalselt seotud osa. Selle võõrandamine kolmandale isikule lõhuks detailplaneeringuga kujundatud terviku ning kahjustaks pöördumatult valla võimalust arendada piirkonnas sidusat haridus-, noorsootöö-, sotsiaal- ja kogukonnataristut. Eraomandisse võõrandamise järel võib kinnisasjal realiseeruda tavapärane turupõhine elamuarendus ning kinnisaja hilisem omandamine võib osutuda vallale oluliselt kulukamaks või sootuks võimatuks.

Riik keeldus 2023. aastal kinnisaja vallale võõrandamisest põhjendusega, et seda tuleb säilitada riigi maareservis perspektiivse hoonestatava elumumaana. Avaliku enampakkumise ettevalmistamine näitab, et riik ei pea kinnisaja maareservis säilitamist enam vajalikuks. Seega on varasema keeldumise aluseks olnud asjaolud oluliselt muutunud. Enne kinnisaja eraõiguslikule isikule võõrandamist tuleb uuesti ja sisuliselt kaaluda selle üleandmist Viimsi vallale avalike ülesannete täitmiseks. Vastupidisel juhul tekiks olukord, kus riik keeldus vara avalikes huvides kasutamiseks vallale andmast, kuid võõrandab sama vara seejärel tavapäraseks turupõhiseks elamuarenduseks.

Riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkt 1 võimaldab riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada kohaliku omavalitsuse üksusele, kui vara on vajalik tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kui kinnisaja tasuta võõrandamist ei peeta võimalikuks, palub vald alternatiivina kaaluda selle võõrandamist vallale riigivaraseaduse §-s 34 sätestatud tingimustel elumumaaks sobiva kinnisajana.

Eeltoodust lähtudes palub Viimsi Vallavalitsus peatada Suur-Kaare tee 13 kinnisaja avaliku enampakkumise ettevalmistamine ning võtta enne edasiste võõrandamistoimingute tegemist uuesti sisulisele läbivaatamisele valla 28.09.2023 taotlus. Vald palub eelisjärjekorras kaaluda kinnisaja tasuta võõrandamist avalike ülesannete täitmiseks ning selle võimaluse puudumisel otsustuskorras võõrandamist vallale riigivaraseaduses sätestatud tingimustel. Palume vallale

kirjalikult teatada taotluse uuest läbivaatamise tulemusest enne kinnisasja enampakkumisele suunamist.

Lisaks märgime, et Viimsi Vallavalitsusele teadaolevalt ei paikne kinnisasjal kitsenduste kaardil kajastamata tehnovõrke, rajatise ega muid selle vaba kasutamist takistavaid objekte. Vajaduse korral tuleb tehnovõrkude olemasolu kontrollida võrguvaldajatelt või geodeetiliselt alusplaanilt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Alar Mik

Abivallavanem

Lisa: Viimsi Vallavalitsuse 28.09.2023 taotlus nr 11-10/4306

Koopia: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Eve Leesment

602 8876, eve.leesment@viimsi.ee