



MAA- JA RUUMIAMET

Haridus- ja Teadusministeerium
Justiits- ja Digiministeerium
Kaitseministeerium
Kliimaministeerium
Kultuuriministeerium
Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium
Rahandusministeerium
Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
Siseministeerium
Sotsiaalministeerium
Välisministeerium

29.04.2026 nr 6-1/26/6088

Riigi huvi väljaselgitamine (Tallinn, Laevastiku tn 3a)

Maa-ameti peadirektori 04.12.2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 lähtudes on katastripidaja Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel moodustanud **Laevastiku tn 3a** katastriüksuse 78401:101:6097 pindala 77 240 m². Katastriüksuse andmetega on võimalik tutvuda Maa- ja Ruumiameti elektroonilise katastri keskkonnas MinuKataster (<https://minu.kataster.ee/>).

Eelnimetatud korraldusest lähtudes kanti kogu reformimata maa maakatastrisse, kuid maareformi sisuline menetlus tuleb iga katastriüksuse osas eraldi läbi viia. Laevastiku tn 3a katastriüksuse osas ei ole veel maareformi läbi viidud.

Tallinna Linnavaraamet on 02.10.2023 kirjaga nr 2.2-1/21/3416-13 Maa-ametile selgitanud, et *Laevastiku tn 3a maa kasutusse andmine toimus aastatel 1977-1979 ning maakasutusõigus oli tähtajaga 10 aastat. Seega maakasutusõigus oli lõppenud juba maareformi alguseks. Laevastiku tn 3a maale on paigaldatud ca 1300 metallgaraaži, mis ei ole ehitised maareformi seaduse mõttes. Ühtegi ehitisluba Laevastiku tn 3a maale ehitiste (nt valvurihoone jms) püstitamiseks ei ole väljastatud. Maa on seni reformimata ning jätkuvalt kasutuses. Õiguslik alus maa kasutamiseks isikutel puudub. Garaažide kasutajad on moodustanud GARAAŽIÜHISTU PALJASSAARE ning on pöördunud aastatel 1999-2000 nii Tallinna Linnavalitsuse kui ka Maa-ameti poole selgitamaks, kas neil on õigus kasutatavat maad erastada. Tallinna Maa-amet on garaažiühistu esindajale vastanud, et maa ostueesõigusega erastamise õigus nimetatud maa osas puudub. Samuti on Maa-amet selgitanud garaažiühistu esindajale, et garaažide kasutajatel maa erastamise õigus puudub.*

20.06.2024 kirjaga nr 1-12/76-1 selgitas Tallinna Linnavalitsus Maa-ametile, et maa kasutajatelt maa vabastamist nõutud ei ole ja maaüksusel ei ole võimalik läbi viia erastamise menetlust, kuna selleks puudub õiguslik alus. Sama kirjaga teatati, et *Tallinna Linnavalitsuse erinevad ametid on ideekorje raames kujundanud oma nägemuse ja andnud arvamused, milline võiks antud asukohas ja kõnealusel maaüksusel maakasutus tulevikus olla. Valdavalt on linna asutused asunud*

seisukohale, et maaüksus oleks sobilik ühiskondlike ehitiste maana, kuhu oleks otstarbekas rajada erinevaid tervishoiu-, puhke- ja sporditeenuseid pakkuvaid ehitisi ja rajatisi nagu terviserajad, kergliiklusteed, staadionid ja väljõusaalid. Ettepanekuna on esitatud ka nägemus maaüksuse jagamiseks nii spordirajatiste alaks kui ka jätta osaliselt maaüksus üldkasutatava maana rohealaks. Tulenevalt ideekorjel selgunud linna asutuste suurest huvist ja esitatud motiveeritud seisukohtadest on Tallinna Linnavalitsus kaalunud võimalust taotleda kõnealune maaüksus Tallinna linna munitsipaalomandisse. Lisaks on Tallinna Linnaplaneerimise Amet 22.07.2024 kirjaga nr 3-3/1079-4 selgitanud, et Oleme koostöös Tallinna Kultuuri- ja Spordiametiga kaardistatud põhilised linnaosas tänased ja perspektiivis ennetatavad valdkonnapõhised puudused. Linnaosa üheks peamiseks kultuuri valdkonnas esinevaks probleemiks hinnati sporditeenuste kättesaadavust ning seoses kasvava elanikkonnaga (üldplaneeringus hinnanguliselt 40000 elanikku aastaks 2075) leiti potentsiaalsed kinnistud, kuhu saaks rajada spordiväljakuid ning spordiga seonduvat teenust. Paljassaare poolsaarele, kus täna eelkõige toimub tootmise- ja ettevõtlusega seonduv tegevus, on perspektiivis laienemas elukondlik funktsioon, mis seab linnale kohustuse sotsiaalse taristu tagamiseks. Leiame, et Laevastiku tn 3a oleks erinevate sporditeenuste pakkumiseks sobilik asukoht ning tulenevalt sellest oleme käesoleval hetkel kinnistu maakasutuse määranud ühiskondlike hoonete alana ning uuendame seda selliselt ka üldplaneeringu veebiversioonis.

Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt on Laevastiku tn 3a katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks ettevõtluse segahoonestusala, kuid 18.09.2025 vastuvõetud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus on katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks kavandatud ühiskondlike hoonete ala. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus on välja toodud, et ühiskondlike hoonetega juhtotstarbelised alad on määratud suurematele olemasolevatele ühiskondlikele hoonetele, mille avalik kasutus säilitatakse ka tulevikus, ning suurema territooriumiga ühiskondlike hoonete püstitamiseks vajaliku maa reserveerimiseks. Avalikult kasutatavate asutuste- ja sotsiaalobjektide alade täpsemad maakasutus- ja ehitustingimused, sh tihedus, määratakse konkreetse ehitusvajaduse tekkimisel detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Kuna garaažide omanikel puudub õigus maad omandada, tuleb Laevastiku tn 3a katastriüksus maareformi läbiviimiseks jätta kas riigi omandisse või anda Tallinna linna munitsipaalomandisse. Märkime, et Tallinna Linnavalitsus ei ole veel teinud Maa- ja Ruumiametile ettepanekut maa munitsipaalomandisse andmiseks. Maareformi seaduse § 38 lõige 3 annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada nii riigi omandisse jätmiseks kui ka munitsipaalomandisse andmiseks sobivad maad. Tulenevalt eeltoodust palume Maa- ja Ruumiametile esitada 21 päeva jooksul teave, kas nimetatud katastriüksus on vaja jätta riigi omandisse Teie ministeeriumi valitsemisala ülesannete täitmiseks ja mis eesmärgil. Juhime tähelepanu, et juhul kui maad soovitakse võtta kavandatud eesmärgil kasutusse, tuleb tulevasel riigivara valitsejal tegeleda umbes 1360 garaaži likvideerimise ja maa valdusest vabastamisega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Raul Ermus

juhataja

Maaomandi määramise büroo

Henri Kivimaa

5660 4707 henri.kivimaa@maaruum.ee