



MAA- JA RUUMIAMET

Tallinna Linnavalitsus
lvpost@tallinnlv.ee

Teie 08.06.2026 nr 1-12/604-1

Meie 14.07.2026 nr 6-8/26/7932-2

Maareformi läbiviimisest Tallinnas (Narva mnt 81a, Pirita tee 10a, Pirita tee T10)

Tallinna Linnavalitsus tegi 08.06.2026 kirjaga nr 1-12/604-1 Maa- ja Ruumiametile ettepaneku anda Tallinnas Kesklinna linnaosas asuvad reformimata **Narva mnt 81a** (78401:101:5792), **Pirita tee 10a** (78401:101:5753) ja **Pirita tee T10** (78401:101:5694) katastriüksused maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 28 lõike 3 alusel Tallinna linna munitsipaalomandisse, kuna katastriüksused on vajalikud Tallinna Lauluväljaku arenguks. Kirjas selgitatakse, et Narva mnt 81a ja Pirita tee 10a katastriüksustel asub kõrghaljastatud roheala, mis on osa endisest Fahle aiast, ning Pirita tee T10 katastriüksusel roheala ja juurdepääsuala. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 24.09.2025 käskkirjaga nr T-11-1/25/22 algatati Tallinna Lauluväljaku ja lähiala detailplaneering, mille koostamise eesmärk on laiendada Tallinna Lauluväljaku territooriumi ning ehitada Tallinna Lauluväljaku kompleksi täiendavaid hooneid ja rajatise eesmärgil planeerida ala tänapäevaseks kultuuri- ja meelelahutusürituste läbiviimise ning vaba aja veetmise kohaks. Eskiislahenduse kohaselt on Pirita tee T10 katastriüksus vajalik laulupeo toitlustamise alale juurdepääsuks ja teenindamiseks ning Narva mnt 81a ja Pirita tee 10a katastriüksused Fahle aia ühendamiseks Tallinna Lauluväljaku alaga.

Narva mnt 81a, Pirita tee 10a ja Pirita tee T10 katastriüksused asuvad Tallinna Linnavolikogu 27.01.2000 otsusega nr 26 kehtestatud Pirita tee, Narva mnt ja Pirita tee 20-26 vahelise ala detailplaneeringu alal. Nimetatud detailplaneeringuga planeeriti Narva mnt 81a katastriüksuse asukohta ühiskondlike hoonete maa krunt perspektiivse Kadrioru pargi hoolduskeskuse rajamiseks ning Pirita tee 10a katastriüksuse asukohta korruselamumaa krunt perspektiivse villa rajamiseks. Pirita tee T10 katastriüksusega kattuv maa-ala oli planeeritud algselt Pirita tee 10 katastriüksuse koosseisu ning Pirita tee 10 ja Pirita tee 12 katastriüksused olid kavandatud liita, kuid Pirita tee 10 katastriüksust detailplaneeringus ettenähtud piirides ei moodustatud. Samuti on osa algselt Pirita tee 10 katastriüksuse koosseisu kavandatud maast antud Tallinna linna munitsipaalomandisse Pirita tee T8 katastriüksuse koosseisus.

Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada nii riigi omandisse jätmiseks kui ka munitsipaalomandisse andmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet Narva mnt 81a ja Pirita tee 10a katastriüksuste riigi omandisse jätmise menetlust ja teavitas sellest 16.04.2021 kirjaga nr 6-7/21/6699 Tallinna Linnavalitsust. Sama kirjaga teatas Maa-amet, et Pirita tee T10 katastriüksus ei ole vajalik riigi ülesannete täitmiseks ja on otstarbekas anda kohaliku elu korraldamiseks Tallinna linna munitsipaalomandisse.

Tallinna Linnavaaramet vastas 22.02.2022 kirjaga nr 4.3-6/21/2964-4 Maa-ametile, et Pirita tee T10 katastriüksuse osas on asjaolud ja linna seisukoht selgitamisel, kuid Narva mnt 81a ja Pirita tee 10a katastriüksuste osas paluti peatada riigi omandisse jätmise menetlus, kuna Keskkonnaamet asus arvamusele, et Pirita tee, Narva mnt ja Pirita tee 20-26 vahelise ala detailplaneeringu lahendus ei ole Narva mnt 81a ja Pirita tee 10a osas realiseeritav, kuivõrd ehitustegevusega kaasneks ehitusmahte ning pargi pindala silmas pidades ilmselgelt negatiivsed mõjud, mis oleks vastuolus pargi kaitse-eesmärkidega. Ühtlasi teatati, et Tallinna Linnaplaneerimise Amet algatab nimetatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise menetluse. Eeltoodust tulenevalt ei jätanud Maa-amet Narva mnt 81a ja Pirita tee 10a katastriüksuste osas maa riigi omandisse jätmise menetlust.

MaaRS § 28 lõike 3 sätestab, et maa, mille munitsipaalomandisse andmist kohaliku omavalitsuse üksus MaaRSis sätestatud tähtjaks ei taotlenud, antakse munitsipaalomandisse, kui maa ei kuulu MaaRSi alusel tagastamisele, erastamisele või riigi omandisse jätmisele. MaaRS § 38 lõike 3 alusel selgitab munitsipaalomandisse antava ja riigi omandisse jäetava maa välja Maa- ja Ruumiamet. Vabariigi Valitsuse 02.06.2006 määruse nr 133 „Maa munitsipaalomandisse andmise kord” § 8¹ lõike 1 kohaselt selgitab Maa- ja Ruumiamet munitsipaalomandisse antava maa välja, arvestades maa omandamiseks esitatud erastamise ja tagastamise taotlusi ning riigi huvi. Munitsipaalomandisse antava maa väljaselgitamisel arvestatakse planeeringutes, arengukavades jm dokumentides sätestatud, õigusaktidest tulenevaid kohaliku omavalitsuse ülesandeid ning teisi maaüksuse kasutamise seisukohalt olulisi asjaolusid. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt ei selgitata munitsipaalomandisse antava maana välja maad, mida riik vajab oma ülesannete täitmiseks. Eeltoodust tuleneb, et kui riik on huvitatud maa riigi omandisse jätmisest (sh ka reservmaana), ei ole võimalik sellist maad maareformi käigus munitsipaalomandisse anda.

Olles täiendavalt kaalunud **Narva mnt 81a ja Pirita tee 10a** katastriüksuste vajalikkust riigi ülesannete täitmiseks, ja arvestades, et riigi huvi on maareform lõpetada, on Maa- ja Ruumiamet seisukohal, et nimetatud maad on vajalik maareformi läbiviimiseks jätta riigi omandisse riigi maareservina riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks, mistõttu jätkab Maa- ja Ruumiamet katastriüksuste riigi omandisse jätmise menetlust. Eeltoodust tulenevalt ei ole Narva mnt 81a ja Pirita tee 10a katastriüksuseid võimalik maareformi käigus munitsipaalomandisse anda, mistõttu ei algata Maa- ja Ruumiamet katastriüksuste munitsipaalomandisse andmise menetlust.

Märgime, et Maa- ja Ruumiamet toetab jätkuvalt Tallinna Lauluväljaku uuendamise, kaasajastamise ja antud asukohas laulupidude korraldamise jätkamise eesmärgil planeeringu koostamist, kuid on seisukohal, et Narva mnt 81a ja Pirita tee 10a katastriüksuste Tallinna linna omandisse andmine on otstarbekas otsustada RVS-i alusel pärast Tallinna Lauluväljaku ja lähiala detailplaneeringu kehtestamist, millal täpne planeeringu lahendus on selgunud ja millal Pirita tee, Narva mnt ja Pirita tee 20-26 vahelise ala detailplaneering Tallinna Lauluväljaku ja lähiala detailplaneeringu ulatuses on kehtetuks muutunud. Kuna riigil on huvi maareform lõpetada ja Tallinna linn ei kaota maa riigi omandisse jätmisega võimalust tulevikus maad omandada, ei ole põhjendatud ka maareformi läbiviimist edasi lükata kuni uue detailplaneeringu kehtestamiseni.

Selgitame, et riigi maareservi loomise üks eesmärkidest ongi tagada, et tulevikus oleks riigil olemas piisav maavaru muuhulgas ka kohalikele omavalitsustele oluliste objektide rajamiseks ning avalike ülesannete täitmiseks. Asjaolu, et katastriüksused jäetakse maareformi läbiviimiseks riigi omandisse, ei takista uue detailplaneeringu koostamist ega Tallinna Lauluväljaku arengut. Kui riigivara on vajalik kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks ja planeering toetab soovitud eesmärki, on võimalik otsustada riigivara kohalikule omavalitsusele võõrandamine RVS-i alusel. Ühtlasi märgime, et Maa- ja Ruumiamet arvestab Tallinna linna huviga eelnimetatud katastriüksuste riigi maareservis säilitamisel.

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 03.09.1996 määrusega nr 226 kinnitatud “Maa riigi omandisse

jätmise korra” punktist 9 palume Tallinna Linnavalitsusel määrata Narva mnt 81a ja Pirita tee 10a katastriüksustele maareformi läbiviimiseks sihtotstarve ja anda arvamus maa riigi omandisse jätmise kohta. Lähtudes maakatastriseaduse § 20 lõikest 7 ning arvestades, et Pirita tee, Narva mnt ja Pirita tee 20-26 vahelise ala detailplaneering ei ole Keskkonnaameti hinnangul kõnealuste katastriüksuste osas realiseeritav, palume määrata katastriüksuste sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Maakatastriseaduse kohaselt on sihtotstarbeta maa ehitusõigusega maa, millele ei ole võimalik või otstarbekas sihtotstarvet määrata.

Pirita tee T10 katastriüksuse osas on Maa- ja Ruumiamet jätkuvalt seisukohal, et nimetatud katastriüksus ei ole vajalik riigi ülesannete täitmiseks ning on võimalik anda Tallinna linna huvi korral maareformi käigus munitsipaalomandisse. Maa munitsipaalomandisse andmiseks palume määrata katastriüksusele sihtotstarve.

Määratud sihtotstarbed palume registreerida ka Maa- ja Ruumiameti elektroonilise katastri keskkonnas MinuKataster.

Linnavalitsuse arvamus ning otsus sihtotstarbe määramise kohta palume saata ühe kuu jooksul kirja kättesaamisest aadressil maarium@maarium.ee.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Maire Salu

juhataja

Maa tehingute ja toimingute osakond

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Henri Kivimaa

5660 4707 henri.kivimaa@maarium.ee