



KORRALDUS

4. juuli 2025 nr 1-17/25/1144

Vana-Narva mnt 8b ja Vana-Narva mnt 8f piiride muutmine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

AS Hõbevara (registrikood 11280876) tegi 15.08.2024 Maa-ametile (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet) ettepaneku enda omandis oleva Harju maakonnas Maardu linnas asuva Vana-Narva mnt 8b kinnisasja (registriosa nr 9983202, katastritunnus 44604:001:0006, pindala 4933 m², sihtotstarve tootmismaa 100%) ja riigi omandis oleva Vana-Narva mnt 8f kinnisasja (registriosa nr 12827102, katastritunnus 44604:001:0144, pindala 3037 m², sihtotstarve tootmismaa 90%, ärimaa 10%) vahelise piiri muutmiseks nii, et oleks tagatud piisava laiusga juurdepääs Vana-Narva mnt 8b kinnisasjale. Vana-Narva mnt 8b kinnisasjal paiknevat tootmishoonet kasutab Silwi Autoehituse OÜ (registrikood nr 10378981), kelle olemasolev juurdepääs kinnisasja siseterritooriumile kulgeb üksnes Vana-Narva mnt 8b kinnisasja loodeküljest, kus vahemaa olemasoleva tootmishoone ja kinnistu piiri vahel ei ole selleks piisav, et oleks tagatud juurdepääsutee ohutu kasutamine. Vana-Narva mnt 8f kinnisasja riigivara valitsejaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutuseks Maa- ja Ruumiamet.

Maa-amet teatas 25.09.2024 kirjaga nr 11-2/24/10250-4, et on nõus Vana-Narva mnt 8f ja Vana-Narva mnt 8b vahelise piiri muutmise vastavalt kirjale lisatud piiride muutmise plaanile. Maakorralduse käigus eraldatakse riigi omandis olevast Vana-Narva mnt 8f katastriüksusest ca 64 m² (Maa-ameti põhikaardilt mõõdetuna) suurune osa, et juurdepääs Vana-Narva mnt 8b katastriüksusele oleks vähemalt laiusga 5 m ning arvestaks hoone nurgas vajaliku pöörderaadiusega. Maa-ameti kinnisvara hindamise osakond selgitas Vana-Narva mnt 8f kinnisasja väärtuse vähenemise ulatuse määramiseks maakorraldusseaduse (MaaKS) § 12 lõigete 3 ja 4 ja § 23 lõike 1 alusel välja kinnisasja hariliku väärtuse. 20.09.2024 koostatud hindamisaruande kohaselt on Vana-Narva mnt 8f kinnisasja harilik väärtus 19,85 eurot/m² ning Vana-Narva mnt 8f kinnisasja väärtuse vähenemise eest pindala vähenemise tõttu 64 m² võrra tuleks Vana-Narva mnt 8b kinnisasja omanikul riigile hüvitada 64 m² x 19,85 € = 1270 € eurot (ümardatud täisarvuni). Juhul kui katastrimõõdistamisel eraldatava osa suurus täpsustub, võib täpsustuda ka hüvitise suurus.

Lisaks selgitas Maa-amet, et kuna maakorralduse läbiviimine tuleneb erahuvist, siis Vana-Narva mnt 8f ja Vana-Narva mnt 8b kinnisasjade maakorraldustoimingu läbiviimisega kaasnevad kulud (katastrimõõdistamine, vajadusel notariaalsete toimingute tegemine) tuleb kanda Vana-Narva mnt 8b kinnisasja omanikul.

Vana-Narva mnt 8b kinnisasja omanik nõustus 28.10.2024 maakorralduse läbiviimisega Maa-ameti 25.09.2024 kirjas nr 11-2/24/10250-4 toodud tingimustel ning allkirjastas 06.03.2025 maakorralduskava.

Vana-Narva mnt 8b kinnisasi on koormatud hüpoteegiga AS SEB Pank (registrikood 10004252, endise nimega aktsiaselts SEB Eesti Ühispank) kasuks. AS SEB Pank andis 17.12.2024 kirjaliku nõusoleku piiride muutmiseks selliselt, et nimetatud hüpoteek jääb edaspidi kehtima üksnes olemasolevas Vana-Narva mnt 8b kinnistu registriosas nr 9983202 ning hüpoteeki ei kanta üle riigile kuuluva Vana-Narva mnt 8f kinnistu registriosas nr 12827102.

Vana-Narva mnt 8b kinnisasja omanik korraldas Vana-Narva mnt 8f ja Vana-Narva mnt 8b kinnisasjade uutes piirides mõõdistamise. Katastripidajalt saadud andmete kohaselt moodustuvad maakorralduse läbiviimise tulemusena järgmised katastriüksused:

- kinnistusregistriosa nr 12827102 koosseisu Vana-Narva mnt 8f katastriüksus (katastritunnus 44601:001:0988, pindala 2975 m², sihtotstarve tootmismaa 90%, ärimaa 10%);
- kinnistusregistriosa nr 9983202 koosseisu Vana-Narva mnt 8b katastriüksus (katastritunnus 44601:001:0989, pindala 4989 m², sihtotstarve tootmismaa 100%).

Mõõdistus- ja katastriandmete analüüsi põhjal on täpsustunud, et Vana-Narva mnt 8f kinnisasjast Vana-Narva mnt 8b kinnisasja koosseisu eraldatava osa pindala on 62 m². Seega tuleb kinnisasjade piiride muutmisel hüvitada AS-l Hõbevara riigile kuuluva Vana-Narva mnt 8f kinnisasja väärtuse vähenemine $62 \text{ m}^2 \times 19,85 \text{ eurot/m}^2 = 1231 \text{ eurot}$ (ümardatud täisarvuni).

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

MaaKS § 7 lõike 1 kohaselt on maakorralduse osaline kinnisasja omanik, kelle õigusi maakorraldus puudutab ning sama paragrahvi lõike 3 kohaselt esindab riiki kui kinnisasja omanikku maakorralduses osalisena riigivara valitseja või volitatud asutus. Majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirjaga nr 8 on volitatud Maa- ja Ruumiametit esindama maakorraldustoimingutes riiki kui kinnisasja omanikku kinnisasja osas, mille valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

MaaKS § 12 lõike 1 kohaselt on kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine lihtne maakorraldustoiming, mis viiakse läbi kinnisasjade omanike kokkuleppel kinnisasja või selle osa koondamiseks ja osade vahetamiseks ning piiri korrastamiseks ja planeeringu- või maakorraldusnõuetega vastavusse viimiseks. Seejuures on MaaKS § 12 lõike 3 alusel osalisel, kelle kinnisasja väärtus vahetamise või piiri muutmise tulemusena väheneb, väärtuse vähenemise ulatuses õigus nõuda hüvitist osaliselt, kelle kinnisasja väärtus suureneb.

MaaKS § 12 lõike 4 kohaselt, kui kinnisasjade osade vahetamine või kinnisasja piiri muutmine toimub riigile kuuluva kinnisasjaga ja ilmneb vajadus viia läbi hindamine, kohaldatakse MaaKS § 23 lõikes 1 sätestatud.

MaaKS § 23 lõike 1 kohaselt võib kinnisasja hariliku väärtuse selgitada Maa- ja Ruumiamet maakatastriseaduse § 9 lõike 2¹ alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitseaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud metoodikast.

3. OTSUS

Arvestades eeltoodut ning lähtudes MaaKS § 7 lõigetest 1 ja 3, § 10 lõikest 4 ja § 12 lõikest 1 ning tuginedes majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirjale nr 8 „Volituse andmine Maa- ja Ruumiametile“, Maa- ja Ruumiameti peadirektori 15.04.2025 käskkirjale nr 1-17/25/640 „Volituse

andmine allkirjastamiseks“ ja Maardu Linnavalitsuse 12.11.2024 korraldusele nr 635 „Vana-Narva mnt 8b ja Vana-Narva mnt 8f katastriüksuste piiride muutmise“:

- 3.1. Nõustuda Eesti Vabariigi omandis oleva Vana-Narva mnt 8f (kinnistusregistriosas nr 12827102, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV20714) ja AS Hõbevara omandis oleva Vana-Narva mnt 8b (kinnistusregistriosas nr 9983202) kinnisasjade piiride muutmise ning teha maakatastris ja kinnistusraamatus järgmised muudatused:
 - 3.1.1. kustutada kinnistusregistriosast nr 12827102 Harju maakonnas Maardu linnas asuv Vana-Narva mnt 8f katastriüksus katastritunnusega 44604:001:0144, pindalaga 3037 m², sihtotstarbega tootmismaa 90%, ärimaa 10%, ning sisse kanda Vana-Narva mnt 8f katastriüksus katastritunnusega 44601:001:0988, pindalaga 2975 m², sihtotstarbega tootmismaa 90%, ärimaa 10%;
 - 3.1.2. kustutada kinnistusregistriosast nr 9983202 Harju maakonnas Maardu linnas asuv Vana-Narva mnt 8b katastriüksus katastritunnusega 44604:001:0006, pindalaga 4933 m², sihtotstarbega tootmismaa 100%, ning sisse kanda Vana-Narva mnt 8b katastriüksus katastritunnusega 44601:001:0989, pindalaga 4989 m², sihtotstarbega tootmismaa 100%.
- 3.2. Kinnistu registriosas nr 9983202 IV jakku kandena nr 1 sisse kantud hüpoteek AS SEB Pank (registrikood 10004252, endise nimega aktsiaselts SEB Eesti Ühispank) kasuks jääb edaspidi kehtima üksnes olemasolevas registriosas nr 9983202 ning hüpoteeki ei kanta üle riigile kuuluva kinnistu registriosas nr 12827102.
- 3.3. Vana-Narva mnt 8b kinnisasja omanik AS Hõbevara (registrikood 11280876) hüvitab riigile kümne tööpäeva jooksul otsuse teatavastegemisest arvates Vana-Narva mnt 8f kinnisasja väärtuse vähenemise **1231 eurot**. Rahasumma tuleb kanda Rahandusministeeriumi ühele järgmistest arvelduskontodest:
SEB Pank EE891010220034796011 (BIC/SWIFT: EEUHEE2X)
Swedbank EE932200221023778606 (BIC/SWIFT: HABAE2X)
LHV Pank EE777700771003813400 (BIC/SWIFT: LHVBE22)
Luminor Bank EE701700017001577198 (BIC/SWIFT: NDEAEE2X)
Ülekandele tuleb märkida kohustuslik viitenumber 2800083238.
- 3.4. Maa- ja Ruumiameti maade omandamise ja maakorralduse osakonnal korraldada notariaalse kokkuleppe sõlmimine maakorralduse läbiviimiseks kahe kuu jooksul kinnisasja omanikule käesoleva otsuse teatavaks tegemisest arvates. Notariaalse kokkuleppe sõlmimise kulud kannab Vana-Narva mnt 8b kinnisasja omanik.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavaks tegemisest, esitades vaide Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Krinal

maade omandamise ja maakorralduse osakonna juhataja

Lisa: Maakorralduskava

Saata: Maa- ja Ruumiameti maade omandamise ja maakorralduse osakond, AS Hõbevara, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium