



KORRALDUS

30. oktoober 2025 nr 1-17/25/1716

Maa riigi omandisse jätmise (Narva linn Peaalajaama tn 5, Peaalajaama tn 9)

Korraldus kehtestatakse maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 29 ja § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning kooskõlas Vabariigi Valitsuse 3. septembri 1996 määrusega nr 226 kinnitatud "Maa riigi omandisse jätmise korraga" (edaspidi Kord).

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Lähtudes Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 moodustas katastripidaja 29. mail 2020 Ida-Viru maakonnas Narva linnas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Peaalajaama tn 5 51101:001:1809 ja Peaalajaama tn 9 51101:001:1338 katastriüksused.

Arvestades, et reformimata maade kaardirakenduses märgiti kohaliku omavalitsuse poolt eelnimetatud katastriüksuste maareformi läbiviimise viisiks maa riigi omandisse jätmise riigi maareservina, ja tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet eelnimetatud katastriüksuste riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning teavitas sellest 26. märtsi 2021 kirjaga nr 6-8/21/5399 Narva Linnavalitsust. Sama kirjaga juhtis Maa-amet Narva Linnavalitsuse tähelepanu asjaolule, et Peaalajaama tn 5 ning Peaalajaama tn 9 katastriüksused asuvad Narva Linnavolikogu 5. juuni 2008 otsusega nr 194 kehtestatud Rahu tn 4 maa-ala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) alal, kuid katastriüksuste moodustamisel ei ole järgitud detailplaneeringu planeerimislahendust. Maa-amet palus Narva Linnavalitsusel välja selgitada, kas kehtestatud detailplaneeringu lahendus on realiseeritav ja maareform viiakse läbi detailplaneeringu kohaste kruntidena või on otstarbekas detailplaneeringust erinevates piirides moodustatud katastriüksuste osas detailplaneering kehtetuks tunnistada.

Narva Linnavalitsus nõustus 26. mai 2021 korraldusega nr 385-k Peaalajaama tn 5 ning Peaalajaama tn 9 katastriüksuste riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuste sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korraldusega tõendas Narva Linnavalitsus, et riigi omandisse jäetavate katastriüksuste osas puuduvad lahendamata maa tagastamise ja erastamise taotlused.

Narva Linnavalitsus teatas 7. mai ja 19. juuni 2025 e-kirjadega Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks), et kuigi detailplaneeringu tellija ei ole senimaani ühtegi detailplaneeringu lahendust rakendanud, on isik jätkuvalt huvitatud

detailplaneeringu lahenduste säilimisest, mistõttu ei ole hetkel põhjendatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine, ning nõustus katastriüksuste piiride muutmisega vastavalt detailplaneeringule.

Arvestades eeltoodut, korrigeeris katastripidaja Peaalajaama tn 5 ja Peaalajaama tn 9 katastriüksuste piirid detailplaneeringu lahendusele vastavaks (Peealajaama tn 5 katastriüksus kattub krundiga pos 5 ja Peaalajaama tn 9 katastriüksus krundiga pos 3).

Narva Linnavalitsus määras 17. septembri 2025 korraldusega nr 588-k detailplaneeringust tulenevalt Peaalajaama tn 5 katastriüksuse sihtotstarbeks transpordimaa ja Peaalajaama tn 9 katastriüksuse sihtotstarbeks üldkasutatav maa.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Vastavalt MaaRS §-le 29 jäetakse riigi omandisse Vabariigi Valitsuse või tema poolt volitatud valitsusasutuse otsusega MaaRS § 31 lõikes 1 nimetatud maa. MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel jäetakse riigi omandisse riigi maareserv.

Detailplaneeringuga on Peaalajaama tn 5 katastriüksusele (krunt pos 5) kavandatud haljasala ja Peaalajaama tn 9 katastriüksusele (krunt pos 3) asfaltkattega tee. Maa- ja Ruumiamet on 26. septembri 2025 kirjaga nr 12-1/25/2358-32 andnud heakskiidu Narva Linnavolikogu 21. märtsi 2024 otsusega nr 15 vastu võetud Narva linna üldplaneeringule, millega on planeeritud Peaalajaama tn 5 ja Peaalajaama tn 9 katastriüksuste asukohas maakasutuse juhtotstarbeks äri ja tootmise maa-ala.

MaaRS § 38 lõige 3 annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jäetava maa. Maa- ja Ruumiamet on välja selgitanud, et arvestades korralduse punktis 3.1 märgitud katastriüksuste asukohta, suurust, juurdepääsetavust ning perspektiivseid kasutusvõimalusi, on katastriüksused sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigile pandud ülesannete täitmiseks.

Käesolevas menetluses ei ole teada takistavaid asjaolusid ega kolmandate isikute õigusi, mida maa riigi omandisse jätmise kahjustada võiks. Peaalajaama tn 5 ja Peaalajaama tn 9 katastriüksuste riigi omandisse jätmise riigi maareservina on vajalik riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks. Maa riigi omandisse jätmise menetlus on läbi viidud Korda järgides. Vastavalt Korra punktile 17¹ on riigi omandisse jäetava maa valitsejaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutuseks Maa- ja Ruumiamet.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes MaaRS § 29 ja § 31 lõike 1 punktist 8, RVS § 10 lõike 1 punktist 4 ning Korra punkti 5 alapunktist 3:

3.1. Jätta riigi maareservina riigi omandisse Ida-Viru maakonnas Narva linnas asuvad katastriüksused:

3.1.1. Peaalajaama tn 5 katastriüksus 51101:001:1809 pindalaga 1960 m², sihtotstarbega transpordimaa;

3.1.2. Peaalajaama tn 9 katastriüksus 51101:001:1338 pindalaga 4360 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa.

3.2. Maade võõrandamise ja kasutusse andmise bürool korraldada katastriüksuste arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.

3.3. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ning Narva Linnavalitsusele.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korralduse peale on võimalik esitada vaie Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Ernits

ruumiandmete ja maakastri teenistuse direktor peadirektori ülesannetes