



KORRALDUS

29. jaanuar 2026 nr 1-17/26/101

Maa riigi omandisse jätmine (Narva linn Kalda tn 2)

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

Ida-Viru maakonnas Narva linnas Kalda tn 2 maaüksusel asuva ehitise omanik esitas 9. detsembril 1997 Narva Linnavalitsusele avalduse nimetatud ehitise juurde maa ostueesõigusega erastamiseks. Narva Linnavalitsuse 31. oktoobri 2018 korraldusega nr 937-k (edaspidi korraldus nr 937-k) keelduti Kalda tn 2 maaüksuse ostueesõigusega erastamise eeltoimingute tegemisest, jäeti esitatud maa ostueesõigusega erastamise avaldus rahuldamata ning lõpetati maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingud, kuna nimetatud ehitise ei vastanud MaaRS-is ehitisele sätestatud nõuetele. Sama korraldusega kohustati ehitise omanikku kõrvaldama Kalda tn 2 maaüksuselt ehitise hiljemalt 1. detsember 2019.

Kalda tn 2 maaüksusel asuva ehitise omanik esitas 4. märtsil 2019 Tartu Halduskohtule kaebuse korralduse nr 937-k tühistamiseks. Tartu Halduskohus jättis 10. märtsi 2020 otsusega kohtuasjas nr 3-19-407 kaebuse rahuldamata ning kohtuotsus jõustus 10. aprillil 2020. Tartu Halduskohus nõustus korralduses nr 937-k toodud seisukohaga, et ehitise omanikul puudub õigus Kalda tn 2 maaüksust ostueesõigusega erastada.

Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 lähtudes moodustas katastripidaja 29. mail 2020 eelnimetatud maaüksusest kaardimaterjali alusel Kalda tn 2 katastriüksuse 51101:001:1357 pindalaga 5718 m².

Arvestades eeltoodut ja tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet eelnimetatud katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ja teavitas sellest 26. märtsi 2021 kirjaga nr 6-8/21/5399 Narva Linnavalitsust.

Narva Linnavalitsus teatas 9. novembri 2021 kirjaga nr 1-12.3/2821-11 Maa-ametile, et Narva Linnavalitsuse 16. septembri 2020 korraldusega nr 595-k muudeti korraldust nr 937-k ning pikendati Kalda tn 2 maaüksusel asuva ehitise kõrvaldamise tähtpäeva kuni 1. novembrini 2021, kuid ehitist tähtpäevaks ei kõrvaldatud.

Narva Linnavalitsus nõustus 19. jaanuari 2022 korraldusega nr 38-k Kalda tn 2 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korraldusega tõendas Narva Linnavalitsus, et maa tagastamise või lahendamata ostueesõigusega erastamise taotlusi Kalda tn 2 katastriüksuse osas ei ole.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks. Maa- ja Ruumiamet jätkas Kalda tn 2 katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 13 lõige 3 ja 5 sätestavad, et õiguslikul alusel püstitatud ehitise omanikul on õigus saada maa omanikuks MaaRS-is sätestatud alustel ja korras ning ehitise omanik, kes ei soovi või kellel ei ole õigust saada maa omanikuks, võib nõuda ehitisealusele ja ehitise teenindamiseks vajalikule maale hoonestusõiguse seadmist. MaaRS § 6 lõige 3 sätestab, et MaaRS-i tähenduses on ehitis aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. MaaRS § 6 lõige 3¹ sätestab, et MaaRS-i tähenduses ei käsitata ehitisena lagunenud ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavaid ehitisi ning nimetatud ehitised kõrvaldab omanik määratud tähtpäevaks. Tähtpäevaks kõrvaldamata ehitised muutuvad maareformi käigus maatüki oluliseks osaks. Kuna Kalda tn 2 katastriüksusel asub lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitis, mida ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitisena, ei ole võimalik nimetatud ehitise omanikul Kalda tn 2 katastriüksust maareformi käigus ostueesõigusega erastada ega tema kasuks hoonestusõigust seada. Kuna Kalda tn 2 katastriüksusel asuvat lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitist määratud tähtpäevaks ei kõrvaldatud, muutub nimetatud ehitis maareformi käigus maa oluliseks osaks. Nimetatud ehitis ei takista maa riigi omandisse jätmist.

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. Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. Kalda tn 2 katastriüksus jääb Narva Linnavolikogu 24. jaanuari 2013 otsusega nr 3 kehtestatud Narva linna üldplaneeringu kohasele äri reservmaale. 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 uuele Narva linna üldplaneeringule, millega on planeeritud katastriüksuse asukohas maakasutuse juhtotstarbeks korterelamu 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 Kalda tn 2 katastriüksuse asukohta, suurust, juurdepääsetavust ning perspektiivseid kasutusvõimalusi, on katastriüksus sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina 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 asuv Kalda tn 2 katastriüksus 51101:001:1357 pindalaga 5718 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa.
- 3.2. Maade võõrandamise ja kasutusse andmise bürool korraldada katastriüksuse arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.

3.3. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministriumile, Narva Linnavalitsusele ning Kalda tn 2 katastriüksusel asuva ehitise omanikule.

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)

Kati Tamtik

peadirektor