MAA- JA RUUMIAMET

KORRALDUS

5. november 2026 nr 1-17/26/1302

Maa riigi omandisse jätmine (Narva-Jõesuu linn Energeetikute 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

Lähtudes Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 moodustas katastripidaja 31. augustil 2020 Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Energeetikute tn 2 katastriüksuse 51401:001:0949.

Maa-amet edastas Narva-Jõesuu Linnavalitsusele 16. märtsi 2021 kirjaga nr 6-8/21/4623 nimekirja Narva-Jõesuu linnas asuvatest katastriüksustest, millel asusid Eesti topograafia andmekogu andmetel ja ortofotolt nähtuvalt ehitised, ning teatas, et katastriüksuste osas saab Maa-amet maareformi läbiviimise kohta seisukoha kujundada pärast kohaliku omavalitsuse poolt ehitiste seaduslikkuse, seisukorra ja omandiõiguse väljaselgitamiseks teostatud toiminguid ja nende tulemuste teatamist Maa-ametile. Nimetatud nimekirjas oli ka Energeetikute tn 2 katastriüksus.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus teatas 19. septembri 2025 õiendiga nr 25/5-2/28 Maa- ja Ruumiametile (Maa-amet korraldati 1. jaanuaril 2025 ümber Maa- ja Ruumiametiks), et Energeetikute tn 2 katastriüksusel asub ehitisregistrisse kandmata ehitis, mis ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud nõuetele. Sama õiendiga tõendati, et ehitise omanikku ei ole võimalik tuvastada ning katastriüksuse osas ei ole pooleliolevaid menetlusi maa tagastamise, hoonestusõiguse seadmise ega erastamise osas.

Arvestades eeltoodut ning asjaolu, et Narva-Jõesuu Linnavalitsus Energeetikute tn 2 katastriüksust munitsipaalomandisse saada ei soovinud, alustas Maa- ja Ruumiamet katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning teavitas sellest 28. septembri 2026 kirjaga nr 6-5/26/12931 Narva-Jõesuu Linnavalitsust.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus nõustus 13. oktoobri 2026 korraldusega nr 456 Energeetikute tn 2 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta 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. MaaRS § 38 lõige 3 annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jäetava maa. Maa- ja Ruumiamet on välja selgitanud, et kuna Energeetikute tn 2 katastriüksus ei kuulu tagastamisele ega erastamisele, kohalik omavalitsus ei soovi maa munitsipaalomandisse andmist ning katastriüksus piirneb riigi omandisse jäetava Energeetikute tn 2a katastriüksusega, on katastriüksus maareformi läbiviimiseks vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina.

Energeetikute tn 2 katastriüksusel asub ehitisregistrisse kandmata ehitis, mis ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud nõuetele ning mille omanikku ei õnnestunud Narva-Jõesuu Linnavalitsusel menetluses välja selgitada.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 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 3^1 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 Energeetikute tn 2 katastriüksusel puudub õiguslikul alusel püstitatud MaaRS-is ehitisele sätestatud tunnustele vastav ehitis, ei ole võimalik Energeetikute tn 2 katastriüksust maareformi käigus ostueesõigusega erastada ega sellele hoonestusõigust seada. MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud nõuetele mittevastavad ehitised ei takista maa riigi omandisse jätmist. Kuna ehitise omanikku ei õnnestunud Narva-Jõesuu Linnavalitsusel menetluses välja selgitada, ei ole ehitise kõrvaldamiseks võimalik tähtpäeva määrata.

Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. Energeetikute tn 2 katastriüksus jäetakse 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 17^1 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-Jõesuu linnas Viivikonna külas asuv Energeetikute tn 2 katastriüksus 51401:001:0949 pindalaga 3326 m^2, 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 Kommunikatsiooniministeeriumile ning Narva-Jõesuu 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)
Kati Tamtik
peadirektor