



KORRALDUS

22. jaanuar 2026 nr 1-17/26/74

Maa riigi omandisse jätmine (Narva linn Rõõmu tn 39)

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

Narva Linnavalitsuse 1. juuli 1999 korralduse nr 1547-k alusel registreeriti maa ostueesõigusega erastamise eesmärgil 1. septembril 1999 maakatastris Ida-Viru maakonnas Narva linnas AÜ Radost, Rõõmu tn 20 (alates 7. novembrist 2014 on katastriüksuse lähiaadressiks registreeritud Rõõmu tn 39) katastriüksus 51107:013:0003 pindalaga 1195 m² ja sihtotstarbega elamumaa. Kuna erastamise subjekt ei sõlminud maa ostu-müügilepingut seaduses sätestatud tähtajaks, lõpetas Narva Linnavalitsus 22. veebruari 2017 korraldusega nr 190-k maa ostueesõigusega erastamise menetluse ja algatas riigimaale hoonestusõiguse seadmise menetluse.

Narva Linnavalitsus tuvastas 6. oktoobril 2020 teostatud katastriüksuse ülevaatuse käigus, et Rõõmu tn 39 katastriüksusel asub lagunened ja kasutusest väljalangenud ehitise (aiamaja ehitise registri koodiga 120849641), mis ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 sätestatud nõuetele. Eeltoodust tulenevalt lõpetati Maa-ameti peadirektori 9. novembri 2020 korraldusega nr 1-17/20/2608 Rõõmu tn 39 katastriüksuse hoonestusõiguse seadmise menetlus, kuna katastriüksusel ei asu ehitisi, mille juurde oleks võimalik hoonestusõigust seada.

Arvestades eeltoodut ja tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks) õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa- ja Ruumiamet Rõõmu tn 39 katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning teavitas sellest 4. septembri 2025 kirjaga nr 6-5/25/13389 Narva Linnavalitsust.

Narva Linnavalitsus nõustus 1. oktoobri 2025 korraldusega nr 609-k Rõõmu tn 39 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega, määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa ning kohustas ehitise omanikku kõrvaldama katastriüksusel asuva lagunened ja kasutusest väljalangenud ehitise hiljemalt 1. maiks 2026. Sama korraldusega tõendas Narva Linnavalitsus, et katastriüksuse osas puuduvad teiste isikute taotlused maa erastamiseks või tagastamiseks. Kuna ehitise omaniku kontaktandmed ning elukoht rahvastikuregistris puuduvad, avaldati nimetatud korralduse resolutsiivosa 9. oktoobril 2025 Ametlikes Teadaannetes.

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 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. Eeltoodust tuleneb, et Rõõmu tn 39 katastriüksusel asuva ehitise omanikul ei ole õigust saada maareformi käigus maa omanikuks ega kasutajaks, kuna lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitist ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitisena, ning selline ehitis ei takista maa riigi omandisse jätmist. Narva Linnavalitsus määras 1. oktoobri 2025 korraldusega nr 609-k Rõõmu tn 39 katastriüksusel asuva lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitise omanikule ehitise kõrvaldamise tähtpäevaks 1. mai 2026. Juhul kui ehitist määratud tähtpäevaks ei kõrvaldata, muutub see maa oluliseks osaks.

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. Rõõmu tn 39 katastriüksuse 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 asuv Rõõmu tn 39 katastriüksus 51107:013:0003 pindalaga 1195 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 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)
Kati Tamtik
peadirektor