



KORRALDUS

15. detsember 2025 nr 1-17/25/1947

Kinnisasjale juurdelõike tegemine (Narva-Jõesuu linn Vabaduse tn 37)

Korraldus kehtestatakse maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 22 lõike 1³, § 31², § 31³, maakorraldusseaduse (edaspidi MaaKS) § 30¹, maakatastriseaduse (edaspidi MaaKatS) § 20 lõike 16 ja maakorralduskava alusel ning kooskõlas Vabariigi Valitsuse 10.03.2022 määrusega nr 24 „Iseseisva kasutusvõimaluseta maast maareformi käigus kinnisasjale juurdelõike tegemise kord“ (edaspidi määrus nr 24).

1. ASJAOLUD JA MENETLUSKÄIK

Lähtudes Maa-ameti peadirektori 04.12.2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 moodustas katastripidaja Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas Narva-Jõesuu linnas asuvast seni reformimata maast maakatastris kaardimaterjali alusel teiste hulgas Aia tn 16b katastriüksuse 51401:001:0508.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus esitas 20.12.2023 kirjaga nr 5-4/14 Maa-ametile (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet) vastavalt määruse nr 24 § 4 lõikele 2 maakorralduskava „Narva-Jõesuu linnas, Narva-Jõesuu linnas asuva Aia tn 16 kinnisasjale juurdelõike liitmiseks“ kontrollimiseks ja piiride kooskõlastamiseks. Samas kinnitati, et Aia tn 16b maaüksuse kohta puuduvad ostueesõigusega erastamise või tagastamise lahendamata taotlused, krunt ei kuulu maareformi seaduse § 20 lg 1² nimetatud maa hulka ja maa-ala kohta ei ole kehtestatud ega koostamisel detailplaneeringut.

Aia tn 16b katastriüksus piirneb lisaks Aia tn 16 kinnisasjale veel Eesti Vabariigi omandis oleva Vabaduse tn 37 kinnisasjaga (registriosa nr 4947608, katastritunnus 51301:006:0138), mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. MaaRS § 31³ lõike 6 sätestab, kui kinnisasjaga liitmiseks sobivat maad taotletakse osaliselt või tervikuna riigi omandisse või munitsipaalomandisse ja selle liitmine riigi või kohaliku omavalitsuse omandis oleva maaga on planeeringu ja maakorralduse nõuetega kooskõlas, ei kuulu riigi või kohaliku omavalitsuse omandisse taotletav osa maast jagamisele teiste maad omandada soovivate isikute vahel. Katastriüksuse 51401:001:0508 liitmine riigile kuuluva kinnisasjaga on kooskõlas maakorralduse nõuetega ja võimaldab maad otstarbekalt kasutada.

Võttes aluseks MaaRS § 31³ lõike 2, mille kohaselt on Maa- ja Ruumiametil õigus välja selgitada kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa, koostas Maa- ja Ruumiamet maakorralduse läbiviijana maakorralduskava ja edastas selle 12.06.2025 kirjaga nr 6-1/23/18187-2 Narva-Jõesuu

Linnavalitsusele tutvumiseks ning palus lõpetada määruse nr 24 alusel algatatud menetlus ja teatada sellest maa omandamiseks taotluse esitatud isikutele.

Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 01.07.2025 korraldusega nr 266 lõpetati Narva-Jõesuu linnas Aia tn 16b (katastritunnus 51401:001:0508) maa erastamise menetlus. Narva-Jõesuu Linnavalitsus teatas 02.07.2025 kirjaga nr 25/5-4/1-1, et puudub vajadus maakorralduskava alusel muudetavates piirides Vabaduse tn 37 katastriüksusele uue sihtotstarbe määramiseks.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus edastas 12.08.2025 kirjadega nr 25/5-1.2/8 ja 25/5-1.2/9 Aia tn 16 kinnistu omanikule Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 01.07.2025 korralduse nr 266 "Narva-Jõesuu linnas Aia tn 16b maaüksuse erastamise menetluse lõpetamine". Narva-Jõesuu Linnavalitsus teatas 27.08.2025 e-kirjaga, et korralduse peale vaiet ei ole esitatud.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

MaaRS § 22 lõige 1³ sätestab, et kui era-, munitsipaal- või riigi omandis oleva kinnisasjaga piirneval maal ei ole võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja ning planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt on otstarbekas see maa liita piirneva kinnisasjaga, on piirneva kinnisasja omanikul õigus taotleda selle maa omandamist liitmiseks oma kinnisasjaga.

MaaRS §-st 31² tulenevalt käsitatakse kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana üldjuhul riba-, siilu- või kiilukujulist või muud ebakorrapärase kujuga või selle väiksusest tingitud iseseisva kasutusvõimaluseta maatükki, mis on üldjuhul looduses tekkinud maareformi läbiviimise käigus või järel peamiselt eri aegadel kasutusel olnud erinevast plaani- või kaardimaterjalist või erinevatest mõõdistusviisidest tingitud vigade tõttu ning mis ei kuulu erastamisele, tagastamisele, iseseisvalt kasutatava maaüksusena munitsipaalomandisse andmisele või riigi omandisse jätmisele.

MaaRS § 31³ lõige 1 sätestab, et kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamise menetlus algab piirneva kinnisasja omaniku taotluse esitamisega või menetluse algatamisega valla- või linnavalitsuse või Maa- ja Ruumiameti poolt. Maa liidetakse kinnisasjale juurdelõike tegemisega piiri muutmise teel MaaKSis sätestatud alustel. MaaKS § 30¹ lõike 1 kohaselt võib MaaRS § 31 lõikes 2 nimetatud maast, mis vastab MaaRS §-s 31² sätestatud tingimustele, teha piiri muutmiseks juurdelõike piirnevale kinnisasjale. MaaKS § 30¹ lõige 4 sätestab, et nimetatud maakorralduse otsustab Maa- ja Ruumiamet. MaaKatS § 20 lõike 16 kohaselt kantakse sellisel juhul kinnisasja piiride muudatus maakatastrisse Maa- ja Ruumiameti otsuse ja maakorralduse osalise avalduse alusel ning kinnistusraamatus uuendatakse kinnisasja andmed automaatselt elektroonilise andmevahetuse käigus.

Vastavalt MaaRS § 22 lõikele 1³ ning MaaKS § 30¹ lõikele 1 kuulub iseseisva kasutusvõimaluseta katastriüksus 51401:001:0508 kogu ulatuses liitmisele piirneva Vabaduse tn 37 kinnisasjaga. MaaKS § 30¹ lõike 3 kohaselt hüvitist ei maksta, kui piiri muutmine viiakse läbi riigi omandis oleva kinnisasjaga.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes MaaRS § 22 lõikest 1³, §-dest 31² ja 31³, MaaKS §-st 30¹, MaaKatS § 20 lõikest 16, määrusest nr 24 ning maakorralduskavast:

- 3.1. Teha Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas Narva-Jõesuu linnas asuvale Vabaduse tn 37 kinnisasjale (registriosa nr 4947608, katastritunnus 51301:006:0138, omanik Eesti Vabariik, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud

asutus Maa- ja Ruumiamet) ligikaudu 256 m² suurune juurdelõige piiride muutmise teel korraldusele lisatud maakorralduskava alusel.

- 3.2. Nõustuda punktis 3.1 nimetatud katastriüksuse piiride muutmisega kaardimaterjalil.
- 3.3. Katastritoimingute osakonnal registreerida punktis 3.1 nimetatud katastriüksuse kande muudatus maakatastris.
- 3.4. Klienditeeninduse ja teabehalduse osakonnal teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ning Narva-Jõesuu Linnavalitsusele.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korralduse peale võib esitada vaide Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud alustel, tähtaegadel ja korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel, tähtaegadel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Raul Ermus

Maaomandi määramise büroo juhataja