



KORRALDUS

5. mai 2026 nr 1-17/26/538

Maa riigi omandisse jätmise (Narva-Jõesuu linn 6 katastriüksust)

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 Auvere külas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Koiduvalguse üldmaa katastriüksuse 51401:001:0507.

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 Koiduvalguse üldmaa katastriüksus.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus andis 26. septembri 2023 korraldusega nr 385 nõusoleku Koiduvalguse üldmaa katastriüksuse ostueesõigusega erastamiseks aiandusühistule Koidu Valgus ning esitas 25. jaanuari 2024 kirjaga nr 5-5/7 Maa-ametile erastamise otsustamiseks Koiduvalguse üldmaa maa ostueesõigusega erastamise toimiku.

Maa-amet, olles tutvunud Koiduvalguse üldmaa katastriüksuse ostueesõigusega erastamise dokumentidega, teatas 7. juuni 2024 kirjaga nr 6-13/24/1293-3 Narva-Jõesuu Linnavalitsusele, et kuna aiandusühistul Koidu Valgus puudub seaduses ettenähtud korras vormistatud maakasutusõigus, mis annaks MaaRS § 22 lõike 1 ja lõike 1¹ alusel õiguse maad aiandusühistu liikmete ühiskasutuses oleva maana erastada, ja seaduses kehtestatud tähtjaks ei esitatud maa ostueesõigusega erastamise avaldust, tuleb Narva-Jõesuu Linnavalitsusel lõpetada Koiduvalguse üldmaa katastriüksuse maa ostueesõigusega erastamise menetlus.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus lõpetas 30. juuli 2024 korraldusega nr 377 Koiduvalguse üldmaa katastriüksuse ostueesõigusega erastamise menetluse.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks. Narva-Jõesuu Linnavalitsus tegi 24. jaanuari 2025 kirjaga nr 25/5-5/4 Maa- ja Ruumiametile ettepaneku Koiduvalguse üldmaa katastriüksuse Narva-Jõesuu linna munitsipaalomandisse andmiseks MaaRS § 28 lõike 3 alusel. Kirjas selgitati, et Narva-Jõesuu Linnavalitsus soovib katastriüksust munitsipaalomandisse seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, et korrastada ja hooldada katastriüksusel asuvat halvas seisukorras olevat teed. Sama kirjaga tõendas Narva-Jõesuu Linnavalitsus, et Koiduvalguse üldmaa katastriüksuse kohta puuduvad maa erastamise ja tagastamise taotlused.

Maa- ja Ruumiamet teatas 23. oktoobri 2025 kirjaga nr 6-8/25/1392-3 Narva-Jõesuu Linnavalitsusele, et nõustub Koiduvalguse üldmaa katastriüksusel asuva tee teenindamiseks vajaliku maa Narva-Jõesuu linna munitsipaalomandisse andmisega, kuid kuna kogu Koiduvalguse üldmaa katastriüksuse koosseisus olev maa ei ole vajalik katastriüksusel asuva tee teenindamiseks, alustab Maa- ja Ruumiamet ülejäänud maa-ala kuue maaüksusena riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel. Sama kirjaga palus Maa- ja Ruumiamet Narva-Jõesuu Linnavalitsusel määrata maaüksuste sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa ning esitada teave maaüksustel asuvate ehitiste kohta.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus nõustus 25. novembri 2025 korraldusega nr 484 Koiduvalguse üldmaa katastriüksusest kuue maaüksuse välja jagamisega lähiaadressidega Koiduvalguse AÜ 81a, Koiduvalguse AÜ 80a, Koiduvalguse AÜ 75a, Koiduvalguse AÜ 74a, Koiduvalguse AÜ 42a ja Koiduvalguse AÜ 62a ning nimetatud maaüksuste riigi omandisse jätmisega riigi maareservina. Sama korraldusega määras Narva-Jõesuu Linnavalitsus Koiduvalguse AÜ 42a maaüksuse sihtotstarbeks transpordimaa, Koiduvalguse AÜ 80a maaüksuse sihtotstarbeks üldkasutatav maa, Koiduvalguse AÜ 62a maaüksuse sihtotstarbeks tootmismaa 50% ja transpordimaa 50% ning ülejäänud maaüksuste sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Narva-Jõesuu Linnavalitsus teatas 3. detsembri 2025 õiendiga nr 25/5-2/33, et Koiduvalguse AÜ 80a ja Koiduvalguse AÜ 74a maaüksustel asuvad tualetid, mis ei ole kantud ehitisregistrisse ning mille arvatav omanik on aiandusühistu Koidu Valgus, ning Koiduvalguse AÜ 62a maaüksusel hüdrogeoloogilise uuringu seirepuurkaevud PRK0019723 ja PRK0019722 ning keskkonnaseire jaam SJA1930000. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 25. novembri 2025 korralduse nr 484 kohaselt on ülejäänud maaüksused hoonestamata, kuid Koiduvalguse AÜ 42a maaüksust kasutatakse parkimiseks ja Koiduvalguse AÜ 62a maaüksust sõidukite ümberpööramiseks. Maa- ja Ruumiametile teadaolevalt Koiduvalguse AÜ 42a ja Koiduvalguse AÜ 62a maaüksustel parkimis- ega transpordirajatisi ei asu.

Tulenevalt eeltoodust jagas katastripidaja 12. jaanuaril 2026 Koiduvalguse üldmaa katastriüksusest välja riigi omandisse jäetavad Koiduvalguse AÜ 81a 51501:001:0170, Koiduvalguse AÜ 80a 51501:001:0171, Koiduvalguse AÜ 75a 51501:001:0174, Koiduvalguse AÜ 74a 51501:001:0173, Koiduvalguse AÜ 42a 51501:001:0175 ja Koiduvalguse AÜ 62a 51501:001:0172 katastriüksused. Ülejäänud Koiduvalguse üldmaa katastriüksus anti Maa- ja Ruumiameti peadirektori 29. jaanuari 2026 korraldusega nr 1-17/26/103 Narva-Jõesuu linna munitsipaalomandisse.

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. Käesoleva korralduse punktis 3.1 nimetatud katastriüksused asuvad Vaivara Vallavolikogu 26. augusti 2010 määrusega nr 11 kehtestatud Vaivara valla üldplaneeringu kohasel suvilate juhtotstarbega maa-alal. Narva-Jõesuu Linnavolikogu 19. detsembri 2018 otsusega nr 71 algatatud ning 17. detsembri 2025 otsusega nr 11 vastu võetud uue Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu kohaselt on Koiduvalguse AÜ 62a

katastriüksuse asukohas planeeritud maakasutuse juhtotstarbeks haljasala- ja parkmetsa maa ning ülejäänud katastriüksuste asukohas väikeelamumaa. Maa- ja Ruumiamet on välja selgitanud, et arvestades katastriüksuste asukohta, suurust, juurdepääsetavust ning perspektiivseid kasutusvõimalusi, on katastriüksused sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks. Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. 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.

Koiduvalguse AÜ 80a ja Koiduvalguse AÜ 74a katastriüksustel asuvad õigusliku aluseta püstitatud ehitised. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõigusega või ehitusloata püstitatud ehitise või selle osa (juurdeehitis), mis on maaga püsivas ühenduses, on maatüki oluline osa. AÕSRS § 14 lõike 3 kohaselt ei takista nimetatud ehitise olemasolu maa riigi omandisse jätmist ning ehitise omanikul on õigus ühe aasta jooksul ehitisealuse maa riigi omandisse jätmise otsuse jõustumisest ehitise teisaldada või lammutada.

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 Auvere külas asuvad katastriüksused:

Jrk nr	Lähiaadress	Katastritunnus	Pindala m ²	Sihtotstarve
3.1.1.	Koiduvalguse AÜ 42a	51501:001:0175	363	transpordimaa 100%
3.1.2.	Koiduvalguse AÜ 62a	51501:001:0172	447	tootmismaa 50%, transpordimaa 50%
3.1.3.	Koiduvalguse AÜ 74a	51501:001:0173	296	sihtotstarbeta maa 100%
3.1.4.	Koiduvalguse AÜ 75a	51501:001:0174	245	sihtotstarbeta maa 100%
3.1.5.	Koiduvalguse AÜ 80a	51501:001:0171	290	üldkasutatav maa 100%
3.1.6.	Koiduvalguse AÜ 81a	51501:001:0170	444	sihtotstarbeta maa 100%

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, Narva-Jõesuu Linnavalitsusele ning aiandusühistule Koidu Valgus.

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