



KORRALDUS

30. mai 2025 nr 1-17/25/916

Kinnisasjale juurdelõike tegemine (Narva-Jõesuu linn Kellamehe)

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. märtsi 2022 määrusega nr 24 „Iseseisva kasutusvõimaluseta maast maareformi käigus kinnisasjale juurdelõike tegemise kord“ (edaspidi määrus nr 24).

1. ASJAOLUD JA MENETLUSKÄIK

Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 lähtudes moodustas katastripidaja 31. augustil 2020 Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas Hundinurga külas asuvast seni reformimata maast maakatastris kaardimaterjali alusel teiste hulgas Nupu katastriüksuse 51401:001:0480.

Nupu katastriüksusel maareformi läbiviimiseks palus Maa-amet 16. märtsi 2021 kirjaga nr 6-8/21/4623 Narva-Jõesuu Linnavalitsusel välja selgitada katastriüksusel asuva ehitise omandiõiguse, seaduslikkuse ja seisukorra.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus edastas 13. jaanuari 2025 kirjaga nr 25/5-6/-1 Maa- ja Ruumiametile (Maa-amet korraldati alates 1. jaanuarist 2025 ümber Maa- ja Ruumiametiks) Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 25. novembri 2024 õiendi nr 24/5-2/119, millega teatati, et Nupu katastriüksusel asub lagunenud ehitis, mis ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud nõuetele, ning et katastriüksuse kohta ei ole pooleliolevaid menetlusi maa tagastamise ega erastamise osas.

Võttes aluseks MaaRS § 31³ lõike 2, mille kohaselt on Maa- ja Ruumiametil õigus välja selgitada kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa, selgitas Maa- ja Ruumiamet Nupu katastriüksuse välja piirneva Kellamehe kinnisasjaga (registriosa nr 4959208, katastritunnus 85101:001:0550) liitmiseks sobiva maana. Kellamehe kinnisasja omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja Kliimaministeerium ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus. Nimetatud katastriüksuse liitmine piirneva riigi omandis oleva kinnisasjaga on kooskõlas maakorralduse nõuetega ja võimaldab maad otstarbekalt kasutada.

Eelnimetatud juurdelõike tegemiseks koostas Maa- ja Ruumiamet maakorralduse läbiviijana maakorralduskava ja edastas selle 17. märtsi 2025 kirjaga nr 6-7/25/4699 Riigimetsa Majandamise Keskusele kooskõlastamiseks.

Riigimetsa Majandamise Keskus tagastas 19. märtsi 2025 kirjaga nr 3-1.63/2025/1915 kooskõlastatud maakorralduskava ning taotles eelnimetatud juurdelõike omandamist ning Kellamehe katastriüksuse piiride muutmist.

Maa- ja Ruumiamet esitas 7. mai 2025 kirjaga nr 6-7/25/7576 maakorralduskava Narva-Jõesuu Linnavalitsusele tutvumiseks. Narva-Jõesuu Linnavalitsus teatas 12. mai 2025 kirjaga nr 25/5-5/36-1, et muudetud piirides Kellamehe katastriüksusele sihtotstarbe määramiseks puudub vajadus ning et Narva-Jõesuu Linnavalitsus ei suutnud tuvastada Nupu katastriüksusel asuva ehitise omanikku.

Riigimetsa Majandamise Keskus teatas 28. mai 2025 e-kirjaga Maa- ja Ruumiametile, et nõustub Kellamehe katastriüksuse piiride muutmisega kaardimaterjali alusel.

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, millele üldjuhul puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning 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 Nupu katastriüksus liitmisele piirneva riigi omandis oleva Kellamehe kinnisasjaga. MaaKS § 30¹ lõike 3 kohaselt hüvitist ei maksta, kui piiri muutmine viiakse läbi riigi omandis oleva kinnisasjaga.

Nupu katastriüksusel asub lagunenu ehitis, mis ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud nõuetele. MaaRS § 6 lõige 3¹ sätestab, et MaaRSi tähenduses ei käsitata ehitisena lagunenu 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. Seoses asjaoluga, et nimetatud ehitise omanikku ei õnnestunud menetluses välja selgitada, ei ole võimalik selle kõrvaldamiseks tähtpäeva määrata.

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 Hundinurga külas asuvale Kellamehe kinnisasjale (registriosa nr 4959208, katastritunnus 85101:001:0550), mille omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja Kliimaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus, ligikaudu 1193 m² suurune juurdelõige korraldusele lisatud maakorralduskava alusel.
- 3.2. Katastritoimingute osakonnal registreerida punktis 3.1 nimetatud katastriüksuse kande muudatus maakatastris.
- 3.3. Klienditeeninduse ja teabehalduse osakonnal teha korraldus teatavaks Kliimaministeeriumile, Riigimetsa Majandamise Keskusele ja 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)

Maire Salu

maareformi osakonna juhataja