



OTSUS

Narva

26.06.2026 nr 30

**Kinnistute vahetamine seoses kaitsevälinnaku rajamisega Narvas**

**1. Asjaolud ja menetluse käik**

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (edaspidi RKIK) tegi 09.07.2025 ettepaneku (dokumendiregistris kirja nr 4.4-17/6998) määrata Narva linna uues üldplaneeringus 2035+ Elektriijaama tee 10, Tiigi tn 1 ja Kadastiku Väike tiik (osaliselt) kinnistutele riigikaitsemaa juhtotstarve. Narva Linnavalitsus viis läbi vajaliku menetluse ning 29.01.2026 kehtestati Narva Linnavalikogu otsusega nr 18 üldplaneering, kus antud kinnistutele on määratud riigikaitsemaa juhtotstarve.

Tiigi tn 1 ,katastritunnus 51101:001:0558, pindala 62 150 m<sup>2</sup>, sihtotstarve - üldkasutatav maa 100%, Narva linna omandis, maa maksustamishind [18 645 eurot](#).

Kadastiku Väike tiik, katastritunnus 51105:002:0051, pindala 143 959 m<sup>2</sup>, sihtotstarve- üldkasutatav maa 65%, veekogude maa 35%, Narva linna omandis, maa maksustamise hind [43 188 eurot](#).

Uuesti pöördus Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus Narva Linnavalitsuse poole kirjaga 02.03.2026 nr 5-3/26/768 (dokumendiregistris kirja nr 2.1-11/2399), kus tegi ettepaneku võõrandada Narva linnale kuuluvad Tiigi tn 1 ja Kadastiku Väike tiik kinnisasjad riigile. Kadastiku Väike Tiik kinnistut sooviti omandada osaliselt, üldplaneeringus kajastatud osa ulatuses (ca 3,53 ha). Anti ka teada, et ollakse valmis korraldama maaüksuse jagamiseks vajalikud maakorraldustoimingud ja tasuma toimingutega seotud kulud.

Narva Linnavalitsus vastas kirjaga 23.04.2026 nr 2.1-11/2399-1 ja väljendas nõusolekut maade vahetamise protsessi algatamiseks, kus toodi välja ka valik võimalikest vahetatavatest katastriüksustest: Pimeaia tn 4 (katastritunnus 51101:001:0859, sihtotstarbeta maa 100%, pindala 1 756 m<sup>2</sup>); Jõesuu tn 4 // 6 // 8 (katastritunnus 51101:001:1117, sihtotstarbeta maa 100%, pindala 18 680 m<sup>2</sup>) ja Jõesuu tn 133 (51101:001:1141, sihtotstarbeta maa 100%, pindala 15182 m<sup>2</sup>). Narva linn kinnitas ka, et on huvitatud edasisest koostööst ja riigipoolsest toetusest, mis on suunatud linnakeskkonna arendamisel Kadastiku piirkonnas ning rõhutas vajadust ühiselt otsida vahendeid Rahu tänava silla/viadukti remondiks, mille seisukord ja kandevõime ei tarvitse vastata kaitseväge vajadustele.

Kirjaga 25.05.2026 nr 5-3/26/768-3 (dokumendiregistris kirja nr 2.1-11/2399-2) pöördus RKIK Narva linna poole andes teada, et on tellinud kutseliselt hindajalt Narva linnale kuuluvate kinnistute hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamise.

Vastavalt 22.05.2026 eksperdi hinnangutele on kõnealuste kinnisasjade harilikud väärtused alljärgnevad:

- Kadastiku Väike tiik osaliselt (ca 3,53 ha) ja Tiigi tn 1 – 462 000 eurot;
- Pimeaia tn 4 – 84 000 eurot;
- Jõesuu tn 4 // 6 // 8 – 243 000 eurot;
- Jõesuu tn 133 – 223 000 eurot.

Kirjas toodi välja, et Riigivaraseaduse § 35 lõike 2 järgi on olukorras, kus kinnisasjade vahetamisel tekib hüvitamiskohustus kinnisasja omanikul, kes omandab vahetuse teel riigile kuuluva kinnisasja, kinnisasjade vahetamine on võimalik vaid siis, kui vahetatavate kinnisasjade harilikud väärtused ei erine rohkem kui 10%.

Kõigi ülaltoodud riigimaade koguväärtus on Narva linnale kuuluvate kinnistute väärtusest 19% suurem. Eeltoodust tulenevalt, on võimalik vahetada Tiigi tn 1 kinnistu ja Kadastiku Väike tiik kinnistu osaliselt (ca 3,53 ha) riigile kuuluva kahe kinnisasja vastu. Juhul, kui otsustatakse võtta vahetamise menetlusse Jõesuu tn 4 // 6 // 8 ja Jõesuu tn 133 kinnistud, tekib väärtuste vahe 4000 euro hüvitamise kohustus Narva linnal. Teiste valikute korral tasub riik vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe.

RKIK väljendas oma kirjas valmisolekut omandada Kadastiku Väike tiik kinnistu ka tervikuna, vastavalt eksperdihinnangule on Tiigi tn 1 ja Kadastiku Väike tiik kinnistute, kui tervikute, harilik väärtus 495 000 eurot. Selles olukorras on võimalik vahetusmaade menetlusse lisada Jõesuu tn 4 // 6 // 8 ja Jõesuu tn 133 kinnistud ning riik tasub vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe 29 000 eurot.

Kirjas paluti teada anda Narva linna eelistusest vahetatavate kinnistute valikul ning viia kinnisasjade riigivaraseaduse § 35 alusel vahetamine Narva Linnavolikogule otsustamiseks.

RKIK kinnitas oma 27.05.2026 kirjas nr 5-2/26/1928 (dokumendiregistris kirja nr 2.1-11/6239), et Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, kui huvitatud osapool, korraldab katastritööde tellimise ning võtab mõõdistustööga seotud kulu enda kanda.

Narva Linnavalitsus ei ole valmis üle andma kogu Kadastiku Väike tiigi kinnistut, kuna et linnal on Kadastiku puhkealale tellitud teostatavus-tasuvus analüüs ja terviklahendus ning linn vajab kogu ala avalikul otstarbel arendamiseks.

Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjon arutas küsimust 01.06.2026 koosolekul (protokoll nr 5.3.1-6/12-2026, e-menetlus) ja tehti järgmine otsus:

1. Soovitada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil vahetada osa Kadastiku Väike tiigi kinnistust ning Tiigi tn 1 kinnistu, turuväärtusega 462 000 eurot, Pimeaia 4 kinnistu vastu (katastritunnus 51101:001:0859, pindala 1756 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeta maa 100%, on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi omandis ja maa maksustamise hind on [1 229 eurot](#), uue üldplaneeringu järgi juhtotsaterve - segahoonestusega maa-ala, turuväärtus 84 000 eurot).

2. Soovitada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil taotleda riigilt Narva Linnavalitsuse kasuks kinnistute turuväärtuste vahe hüvitamist summas 378 000 eurot.

RKIK kinnitas oma 18.06.2026 kirjas, et võtab kinnistute vahetamisega seotud notaritasud enda kanda. Kinnistusraamatu kannetega seotud riigilõivud tasub kumbki pool talle üleantavate kinnistute osas.

Eesti Vabariik soovib Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse kaudu luua Ida-Virumaale kompaktsed riigikaitseala ning rajada sinna Kaitseväe Narva linnaku.

## 2. Õiguslikud alused

2.1. Riigivaraseaduse § 35 lg 1 p 2 alusel riigivara võib otsustuskorras võõrandada vahetamise teel, kui vahetamine on vajalik avalikul eesmärgil ja riigile kasulik.

2.2. Riigivaraseaduse § 35 lg 2 alusel kui riik omandab vahetamise teel kinnisasja, hüvitatakse kinnisasja omanikule vahetatavate kinnisasjade harilike väärtuste vahe. Kui kinnisasjade vahetamisel tekib hüvitamiskohustus kinnisasja omanikul, kes omandab vahetuse teel riigile kuuluva kinnisasja, siis ei tohi vahetatavate kinnisasjade harilik väärtus erineda rohkem kui 10 protsenti. Vahetatavate vallasasjade harilik väärtus ei tohi erineda rohkem kui 30 protsenti. Väärtuste vahe hüvitatakse rahas.

2.3. Linnavara eeskirja § 32 alusel linnavara omandatakse tulenevalt linna elanike huvidest.

2.4. Linnavara eeskirja § 35 alusel kui asjaga seotud varalised õigused on oluliselt väiksemad kaasnevatest kohustustest võtab linnale tasuta üleantavate asjade ja varaliste kohustuste osas otsuse vastu linnavolikogu. Tasuta üleantava vara hindamise korraldab Linnamajandusamet.

2.5. Linnavara eeskirja § 36 alusel riigivara üleandmine munitsipaalomandisse toimub kehtiva seaduse alusel Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

2.6. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse põhimääruse §-de 1 ja 2 kohaselt on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus valitsusasutus, millel on juhtimisfunktsioon ja mis teostab riiklikku järelevalvet ning kohaldab riiklikku sundi seaduses ettenähtud alustel ja korras. Oma ülesannete täitmisel esindab keskus riiki.

2.7. Sama põhimääruse § 5 lõike 1 kohaselt Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse tegevusvaldkonnad on riigikaitse eesmärgil asja sundkasutuse ja sundvõõrandamise ning ühekordse riigikaitse ülesande määramine, riigikaitseks ja vastuvõtva riigi toetuse osutamiseks vajalike varade üle arvestuse pidamine, riigikaitse ehitiste töövõime tagamine ning ministriumile ja selle valitsemisalas tegutsevatele riigiasutustele riigihangete korraldamise, keskkonnategevuse korraldamise, taristu arendamise ja korrashoiu teenuse osutamine, Kaitseväele toitlustamise korraldamise teenuse osutamine, toitlustamise tagamine Kaitseväe toitlustuskompleksides ning kaitsetööstuspargi arendamise ja haldamise korraldamine.

### **3. Otsus**

3.1. Vahetada Eesti Vabariigiga (Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse kaudu, registrikood 70009764) Kaitseväe Narva linnaku rajamise eesmärgil Narva linna omandis olev Kadastiku Väike tiigi kinnistust pärast RKIK poolt korraldatud ja tasutud maakorraldustööde tegemist eraldatav ca 3,53 ha suurune maaosa ning Tiigi tn 1 kinnistu (katastritunnus 51101:001:0558, pindala 62 150 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, Narva linna omandis, maa maksustamishind 18 645 eurot), koguväärtusega 462 000 eurot, Pimeaia 4 kinnistu vastu (katastritunnus 51101:001:0859, pindala 1 756 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeta maa 100%, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium omandis, maa maksustamishind 1 229 eurot, uue üldplaneeringu kohaselt segahoonestusega maa-ala, turuväärtus 84 000 eurot).

3.2. Taotleda riigilt Narva linna kasuks Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti kaudu kinnistute turuväärtuste vahe hüvitamist summas 378 000 eurot.

3.3. Kinnistute vahetamisega seotud notaritasud kannab Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (RKIK).

3.4. Kinnistusraamatu kannetega seotud riigilõivud tasuvad RKIK ja Narva linn Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti kaudu neile üleantavate kinnistute osas.

3.5. Volitada linnapead allkirjastama Narva linna nimel sellekohane notariaalselt tõestatud leping. Volitus on antud edasivolitamise õigusega.

### **4. Rakendussätted**

4.1. Narva Linnavalikogu kantseleil teha käesolev otsus teatavaks Narva Linnavalitsusele.

4.2. Otsus jõustub seaduses sätestatud korras.

4.3. Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest.



Mihhail Stalnuhhin  
Linnavolikogu esimees