MAA- JA RUUMIAMET

KORRALDUS

11. november 2026 nr 1-17/26/1345

Maa riigi omandisse jätmine (Narva-Jõesuu linn Raudtee tn 2)

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 asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Raudtee tn 2 katastriüksuse 51401:001:0665.

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 Raudtee tn 2 katastriüksus.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus teatas 22. novembri 2024 õiendiga nr 24/5-2/117 Maa-ametile, et Raudtee tn 2 katastriüksusel asub kaks ehitist (eluhoone ja kuur), mis on lagunenud ja kasutusest välja langenud ning ei vasta MaaRS-is ehitisele sätestatud nõuetele. Sama õiendiga teatas Narva-Jõesuu Linnavalitsus, et ehitiste arvatav omanik on surnud ning et katastriüksuse kohta ei ole pooleliolevaid menetlusi maa tagastamise ega erastamise osas.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus määras 7. jaanuari 2025 korraldusega nr 5 Raudtee tn 2 katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa.

Arvestades eeltoodut ja tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile (Maa-amet korraldati 1. jaanuaril 2025 ümber Maa- ja Ruumiametiks) õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa- ja Ruumiamet Raudtee tn 2 katastriüksuse riigi

omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning teavitas sellest 10. septembri 2026 kirjaga nr 6-5/26/12008 Narva-Jõesuu Linnavalitsust.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus nõustus 29. septembri 2026 korraldusega nr 446 Raudtee tn 2 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega.

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.

Raudtee tn 2 katastriüksusel asuvad ehitised (elamu ehitisregistri koodiga 102033237 ja kuur ehitisregistri koodiga 102033238), mis ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud nõuetele.

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 3^1 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 Raudtee tn 2 katastriüksusel asuvate ehitiste omanikul ei ole õigust saada maareformi käigus maa omanikuks ega kasutajaks, kuna lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitisi ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitistena, ning sellised ehitised ei takista maa riigi omandisse jätmist. Seoses asjaoluga, et nimetatud ehitiste omanik on surnud ning pärimisregistri andmetel pärimismenetlust algatatud ei ole, ei ole võimalik nende ehitiste kõrvaldamiseks tähtpäeva määrata.

Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. Raudtee tn 2 katastriüksus jäetakse riigi omandisse riigi maareservina 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 17^1 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-Jõesuu linnas Vaivara külas asuv Raudtee tn 2 katastriüksus 51401:001:0665 pindalaga 1189 m^2, 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-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)
Kati Tamtik
peadirektor