



KORRALDUS

22. aprill 2026 nr 1-17/26/489

Maa riigi omandisse jätmine (Narva linn Puuvilla tn 16)

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

Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet reformimata maa osas maa riigi omandisse jätmise menetlust ning esitas 6. veebruaril 2017 Narva Linnavalitsusele taotluse nr 6-5/17/2632 Ida-Viru maakonnas Narva linnas asuva Puuvilla tn 16 maaüksuse piiriettepaneku numbriga AT1701310002, ligikaudse pindalaga 624 m² riigi maareservina riigi omandisse jätmiseks MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel.

Lähtudes Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 moodustas katastripidaja 29. mail 2020 eelnimetatud maaüksusest Puuvilla tn 16 katastriüksuse 51101:001:1382 pindalaga 634 m².

Kuna Puuvilla tn 16 katastriüksusel asuvad Eesti topograafia andmekogu andmetel ja ortofotolt nähtuvalt ehitised, palus Maa-amet 26. märtsi 2021 kirjaga nr 6-8/21/5399 Narva Linnavalitsusel välja selgitada katastriüksusel paiknevate ehitiste seisukorra ja omaniku ning maareformi käigus esitatud avalduste olemasolu. Sama kirjaga teatati, et juhul kui katastriüksusel asuvad ehitised ei vasta MaaRS-is ehitisele kehtestatud nõuetele, tuleb ehitiste omanikule määrata ehitiste kõrvaldamiseks tähtpäev.

Narva Linnavalitsus tuvastas 8. jaanuaril 2026 teostatud paikvaatluse käigus, et Puuvilla tn 16 katastriüksuse maa-ala on maha jäetud, ehitised on osaliselt hävinenud ja kasutuskõlbmatud ning ei vasta MaaRS-is ehitisele kehtestatud nõuetele. Tulenevalt eeltoodust keeldus Narva Linnavalitsus 11. veebruari 2026 korraldusega nr 81-k (edaspidi *korraldus nr 81-k*) Puuvilla tn 16 maaüksuse ostueesõigusega erastamise toimingute tegemisest ning jättis esitatud maa ostueesõigusega erastamise avalduse rahuldamata. Sama korraldusega lõpetas Narva Linnavalitsus Puuvilla tn 16 katastriüksuse ostueesõigusega erastamise eeltoimingud ning määras katastriüksusel asuvate ehitiste omanikule ehitiste kõrvaldamise tähtajaks kuus kuud *korralduse nr 81-k* jõustumise päevast arvates. *Korralduse nr 81-k* resolutiivosa avaldati 13. veebruaril 2026

ka Ametlikes Teadaannetes.

Narva Linnavalitsus nõustus 25. veebruari 2026 korraldusega nr 104-k Puuvilla tn 16 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Narva Linnavalitsus tõendas 13. aprilli 2026 õiendiga nr 4.4-17/4309 Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks), et katastriüksuse osas puuduvad teiste isikute lahendamata taotlused maa tagastamiseks.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

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 3¹ 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 Puuvilla tn 16 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. Narva Linnavalitsus määras 11. veebruari 2026 korraldusega nr 81-k katastriüksusel asuvate lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitiste omanikule ehitiste kõrvaldamise tähtpäevaks kuus kuud nimetatud korralduse jõustumise päevast arvates. Juhul kui ehitisi määratud tähtpäevaks ei kõrvaldata, muutuvad need maa oluliseks osaks.

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. Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. Puuvilla tn 16 katastriüksuse riigi omandisse jätmise riigi maareservina on vajalik 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 17¹ 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 linnas asuv Puuvilla tn 16 katastriüksus 51101:001:1382 pindalaga 634 m², 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, Narva Linnavalitsusele ning Puuvilla tn 16 katastriüksusel asuvate ehitiste omanikule.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korralduse peale on võimalik esitada vaie Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses

sätetatud tähtajal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Tamtik

peadirektor