



KORRALDUS

19. mai 2025 nr 1-17/25/835

Maa riigi omandisse jätmise (Narva-Jõesuu linn Laagna tee 5)

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

Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 lähtudes moodustas katastripidaja 18. veebruaril 2021 Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Laagna tee 5 katastriüksuse 51401:001:1230 pindalaga 6243 m².

Narva-Jõesuu Linnavalitsus lõpetas 27. veebruari 2025 korraldusega nr 102 Laagna tee 5 katastriüksuse osas maa ostueesõigusega erastamise menetluse, kuna katastriüksusel asuvad ehitised on lagunened ja kasutusest välja langenud ning ei vasta MaaRS § 6 lõike 3 tähenduses ehitise nõuetele. Sama korraldusega määrati katastriüksusel asuvate ehitiste omanikele ehitiste kõrvaldamiseks tähtpäev 1. september 2025.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks MaaRS § 38 lõike 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks) õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa- ja Ruumiamet MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel maa riigi omandisse jätmise menetlust Laagna tee 5 katastriüksuse osas ning teavitas sellest 21. aprilli 2025 kirjaga nr 6-5/25/6677 Narva-Jõesuu Linnavalitsust.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus nõustus 29. aprilli 2025 korraldusega nr 175 Laagna tee 5 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Narva-Jõesuu Linnavalitsus teatas 6. mai 2025 õiendiga nr 25/5-2/9 Maa- ja Ruumiametile, et katastriüksuse kohta ei ole pooleliolevaid menetlusi maa tagastamiseks ega erastamiseks.

Laagna tee 5 katastriüksuse pindala on täpsustunud ning maakatastri andmetel on katastriüksuse pindala 6258 m².

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 Laagna tee 5 katastriüksusel asuvate ehitiste omanikel 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-Jõesuu Linnavalitsus määras 27. veebruari 2025 korraldusega nr 102 Laagna tee 5 katastriüksusel asuvate lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitiste omanikele ehitiste kõrvaldamise tähtpäevaks 1. septembri 2025. 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 takistavaid asjaolusid ega kolmandate isikute õigusi, mida maa riigi omandisse jätmise kahjustada võiks. 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 Kommunikatsiooniministerium 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 Laagna külas asuv Laagna tee 5 katastriüksus 51401:001:1230 pindalaga 6258 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa.
- 3.2. Kasutusõiguste ja maade arvestuse bürool korraldada katastriüksuse arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.
- 3.3. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumile, Narva-Jõesuu Linnavalitsusele ning Laagna tee 5 katastriüksusel asuvate ehitiste omanikele.

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