



KORRALDUS

12. november 2025 nr 1-17/25/1800

Maa riigi omandisse jätmine (Narva linn Metsa 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 jätkuvalt riigi omandis oleva reformimata maa osas maa riigi omandisse jätmise menetlust. Maa-amet esitas 6. veebruaril 2017 Narva Linnavalitsusele taotluse nr 6-5/17/2632 Ida-Viru maakonnas Narva linnas asuva Metsa tn 16 maaüksuse piiriettepaneku numbriga AT1701310003, ligikaudse pindalaga 599 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 moodustati 29. mail 2020 eelnimetatud maaüksusest katastripidaja poolt Metsa tn 16 katastriüksus 51101:001:1664 pindalaga 599 m².

Maa-amet teatas 26. märtsi 2021 kirjaga nr 6-8/21/5399 Narva Linnavalitsusele, et jätkab Metsa tn 16 katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust ning palus linnavalitsusel teha maa riigi omandisse jätmiseks vajalikud toimingud.

Narva Linnavalitsus tuvastas 30. märtsil 2021 teostatud paikvaatluse käigus, et Metsa tn 16 katastriüksusel asub lagunenu ehitise (tõenäoliselt garaažiboks), süvend kohas, kus varem võis olla elumaja, ning erinevad ehitusmaterjalid, kuid puuduvad ehitised, mis vastaksid MaaRS § 6 lõikes 3 sätestatud ehitise tunnustele. Metsa tn 16 maaüksuse ostueesõigusega erastamiseks avalduse esitanud Andrei Bendi volitatud esindaja teatas 29. aprilli 2021 kirjaga Narva Linnavalitsusele, et nende käsutuses ei ole dokumente (ehitusprojekt, ehitisluba), mille alusel nimetatud garaažiboks rajati. Kuna Metsa tn 16 katastriüksusel puuduvad MaaRS § 6 lõikes 3 sätestatud ehitised, keelduti Narva Linnavalitsuse 29. septembri 2021 korraldusega nr 748-k (edaspidi *korraldus nr 748-k*) Metsa tn 16 maaüksuse ostueesõigusega erastamise toimingute tegemisest ning jäeti esitatud maa ostueesõigusega erastamise avaldused rahuldamata. Sama korraldusega lõpetati Metsa tn 16 maaüksuse ostueesõigusega erastamise eeltoimingud ning kohustati Andrei Bendi't kõrvaldama Metsa tn 16 maaüksuselt omavoliliselt püstitatud lagunenu ehitise ja ehitusmaterjalid hiljemalt poole aasta jooksul *korralduse nr 748-k* jõustumise päevast

arvates.

Andrei Bendi esitas 27. detsembril 2021 Tartu Halduskohtule kaebuse *korralduse nr 748-k* tühistamiseks ning kohustamiseks vaadata taotlus Metsa tn 16 maa ostueesõigusega erastamiseks uuesti läbi. Tartu Halduskohus jättis 16. septembril 2024 otsusega kohtuasjas nr 3-21-2984 kaebuse rahuldamata ning Tartu Ringkonnakohus jättis 25. märtsi 2025 otsusega apellatsioonkaebuse rahuldamata ja Tartu Halduskohtu 16. septembri 2024 otsuse muutmata. Tartu Halduskohtu ja Tartu Ringkonnakohtu otsused jõustusid 25. aprillil 2025. Nii halduskohus kui ringkonnakohus nõustusid *korralduses nr 748-k* toodud seisukohaga, et Andrei Bendi'l puudub õigus Metsa tn 16 katastriüksust ostueesõigusega erastada.

Narva Linnavalitsus nõustus 23. juuli 2025 korraldusega nr 473-k Metsa tn 16 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korraldusega tõendas Narva Linnavalitsus, et maa tagastamise või lahendamata ostueesõigusega erastamise taotlusi Metsa tn 16 katastriüksuse osas ei ole.

Narva Linnavalitsus teatas 5. novembri 2025 e-kirjaga Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks), et Metsa tn 16 katastriüksusel asuvat omavoliliselt püstitatud lagunenud ehitist ja ehitusmaterjale määratud tähtjaks ei likvideeritud.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 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 sätestab, et MaaRS-i tähenduses on ehitis aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. 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. Kuna Metsa tn 16 katastriüksusel puuduvad õiguslikul alusel püstitatud MaaRS-is ehitisele sätestatud tunnustele vastavad ehitised, ei ole võimalik Metsa tn 16 katastriüksust maareformi käigus ostueesõigusega erastada ega sellele hoonestusõigust seada.

Narva Linnavalitsus on välja selgitanud, et Metsa tn 16 katastriüksusel asub omavoliliselt püstitatud lagunenud garaažiboks, mille kohta puuduvad dokumendid. AÕSRS § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõigusega või ehitusloata püstitatud ehitist või selle osa (juurdeehitist), mis on maaga püsivas ühenduses, on maatüki oluline osa. AÕSRS § 14 lõike 3 kohaselt ei takista nimetatud ehitise olemasolu maa riigi omandisse jätmist ning ehitise omanikul on õigus ühe aasta jooksul ehitisealuse maa riigi omandisse jätmise otsuse jõustumisest ehitist teisaldada või lammutada.

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. Metsa 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 Metsa tn 16 katastriüksus 51101:001:1664 pindalaga 599 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 Andrei Bendi'le.

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