



## KORRALDUS

10. detsember 2025 nr 1-17/25/1936

### **Maa riigi omandisse jätmine (Narva linn Vindi tn 17)**

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 29. mail 2020 Ida-Viru maakonnas Narva linnas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Vindi tn 17 katastriüksuse 51101:001:1407 pindalaga 719 m<sup>2</sup>.

Maa-amet edastas Narva Linnavalitsusele 26. märtsi 2021 kirjaga nr 6-8/21/5399 nimekirja Narva 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 Vindi tn 17 katastriüksus.

Narva Linnavalitsus teatas 26. märtsi 2024 kirjaga nr 4.4-17/3378 Maa-ametile, et Vindi tn 17 katastriüksuse ülevaatus käigus tuvastati, et katastriüksusel asuvad ehitised - aiamaja (ehitisregistri kood 120855145) ning käimla, on lagunened ja kasutusest välja langenud ning ei vasta MaaRS § 6 lõike 3 tähenduses ehitise nõuetele. Ehitised on aiandusühistu Olginski erastatava vara vastuvõtmise-üleandmise 26. septembri 1993 aktiga üle antud Olga Kotšneva'le, kes rahvastikuregistri andmetel suri 3. aprillil 2010 ning pärimisregistris puuduvad andmed pärimisasja avamise kohta. Narva Linnavalitsus tõendas, et katastriüksuse kohta ei ole esitatud taotluseid maa tagastamiseks või erastamiseks ning tegi ettepaneku algetada katastriüksuse osas riigi omandisse jätmise menetlus. Narva Linnavalitsus lõpetas 8. mai 2024 korraldusega nr 306-k Vindi tn 17 katastriüksuse osas hoonestusõiguse seadmise menetluse eeltoimingud ning määras katastriüksusel asuvate ehitiste kõrvaldamise tähtpäevaks 1. juuni 2025. Narva Linnavalitsuse 13. mai 2024 kirja nr 4.4-17/3378-2 kohaselt avaldati nimetatud korralduse resolutiivosa ka Ametlikes Teadaannetes.

Arvestades eeltoodut ja tuginedes MaaRS § 38 lõikele 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 Vindi tn 17 katastriüksuse riigi

omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning teavitas sellest 23. oktoobri 2025 kirjaga nr 6-5/25/16200 Narva Linnavalitsust.

Narva Linnavalitsus nõustus 12. novembri 2025 korraldusega nr 705-k Vindi tn 17 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ja määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korraldusega teatas Narva Linnavalitsus, et katastriüksusel asuvaid ehitisi tähtpäevaks ei kõrvaldatud.

## 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 3 sätestab, et MaaRS-i tähenduses on ehitis aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. MaaRS § 6 lõige 3<sup>1</sup> sätestab, et MaaRS-i tähenduses ei käsitata ehitisena lagunenu 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 Vindi tn 17 katastriüksusel asuvad lagunenu ja kasutusest väljalangenud ehitised, ei ole võimalik Vindi tn 17 katastriüksust maareformi käigus ostueesõigusega erastada ega sellele hoonestusõigust seada. Kuna Vindi tn 17 katastriüksusel asuvaid lagunenu ja kasutusest väljalangenud ehitisi määratud tähtpäevaks ei kõrvaldatud, muutuvad nimetatud ehitised maareformi käigus 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. Vindi tn 17 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 17<sup>1</sup> 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 Vindi tn 17 katastriüksus 51101:001:1407 pindalaga 719 m<sup>2</sup>, 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 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