



# KASTRE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kurepalu

22. jaanuar 2026 nr 62

### **Kõivu-Andrese katastriüksuste ostueesõigusega erastamine**

Haaslava Vallavolikogu 12. detsembri 1991 otsusega nr 22/2 „Maade kasutada andmine talupidamiseks“ otsustati ära võtta Kuuste sovhoosilt 54,0 ha ja Ülenurme õppe-katsesovhoosilt 5,8 ha maad ning anda pikaajaliseks (alaliseks) kasutamiseks talumajapidamise taastamise eesmärgil Heldur Petersonile Kõivu-Andrese talu taastamiseks Roiu alevikus. Otsuse lisaks oleva maa andmise ja äravõtmise projekti kohaselt koosneb Heldur Petersonile kasutamiseks antud maa viiest maaüksusest: I-MT pindalaga 54,0 ha, II-MT pindalaga 4,2 ha, III-MT pindalaga 7,8 ha, IV-MT pindalaga 8,2 ha ja V-MT pindalaga 5,8 ha.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 18 lõike 5 kohaselt tuli Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maa erastamine lõpule viia 2016. aasta 30. septembriks. Eesti NSV taluseaduse alusel eraldatud maakasutusõiguse piirides asuvate Kõivu-Andrese maaüksuste osas on Heldur Peterson tähtaegselt esitanud maade ostueesõigusega erastamise avalduse, kuid maa erastamine on lõpule viimata. Kastre Vallavalitsusele teadaolevalt ei ole Haaslava Vallavolikogu 12. detsembri 1991 otsusega nr 22/2 Heldur Petersonile talumajapidamise taastamise eesmärgil pikaajaliseks kasutamiseks antud maade kasutusõigust lõpetatud ning Kastre Vallavalitsus jätkab maa erastamise menetlust.

Ehitisregistri andmetel paikneb Kõivu-Andrese I-MT katastriüksusel 29101:001:1621 ait-kuivati (EHR koodiga 104026969), elamu (EHR koodiga 104026970), kelder (EHR koodiga 104026971), laut (EHR koodiga 104026972) ja väetisehoidla (EHR koodiga 121406411). Ehitiste omandiõiguse aluseks on 25. juuni 1991 ostu-müügileping ja 30. juuli 1993 ühistatud vara kompenseerimise või tööosaku alusel natuuras vara üleandmise akt nr 265.

Haaslava Vallavalitsus on 20. juuli 2011 korraldusega nr 84 „Lähiaadressi ja maakasutuse sihtotstarbe määramine ning nõustumine maa riigi omandisse jätmisega“ nõustunud Kruusakuru maaüksuse jätmisega riigi omandisse ning kinnitanud, et teiste isikute poolt esitatud maa erastamise ega tagastamise taotlusi ei ole. Haaslava külas asuv Kruusakuru maaüksus, mille hulka kuulub endise Kõivu-Andrese talu maa V-MT pindalaga 5,8 ha, jäeti riigi omandisse Keskkonnaministri 21. detsembri 2011 käskkirjaga nr 1841 „Maa riigi omandisse jätmine“.

Haaslava Vallavalitsus on 5. novembri 2013 korraldusega nr 193 „Lähiaadresside ja maakasutuse sihtotstarvete määramine ning nõustumine maa riigi omandisse jätmisega“ nõustunud Metsalaane maaüksuse jätmisega riigi omandisse ning kinnitanud, et teiste isikute poolt esitatud maa erastamise ega tagastamise taotlusi ei ole. Aadami külas asuv Metsalaane maaüksus, mille hulka kuulub endise Kõivu-Andrese talu maa IV-MT pindalaga 8,2 ha,

jäeti riigi omandisse Maa-ameti peadirektori 22. augusti 2014 käskkirjaga nr 422 „Maa riigi omandisse jätmise“.

Haaslava Vallavalitsus on 20. juuli 2011 korralduse nr 84 ja 5. novembri 2013 korralduse nr 193 vastu võtmisel jätnud arvestamata, et Kruusakuru ja Metsalaane maaüksustel on pikaajaline maakasutusõigus Eesti NSV taluseaduse alusel Heldur Petersoni kasuks ning Heldur Peterson on esitanud maa ostueesõigusega erastamise avalduse nende maade erastamiseks. Maa-amet on 20. septembri 2019 kirjaga nr 1-17/19/2408 teavitanud Riigimetsa Majandamise Keskust, et Metsalaane katastriüksuse riigi omandisse jätmisel on tehtud viga ning palunud katastriüksuse 18501:001:1317 majandamise käigus raietöid mitte teha.

Kastre Vallavalitsuse maa- ja ehitusspetsialist koostas ostueesõigusega erastatavate Kõivu-Andrese maade asendiplaanid, millised Heldur Peterson allkirjastas 3. aprillil 2023, lisades enda kommentaarid. Kastre Vallavalitsus teatas 26. mai 2023 kirjaga nr 4-11/1033 Keskkonnaministeeriumile lõpule viimata maareformist Metsalaane ja Kruusakuru kinnistutel ning palunud muuta katastriüksuste riigi omandisse jätmise otsuseid. Riigi omandisse jäetud maa osas maareformi eelse olukorra ennistamise kohta Metsalaane ja Kruusakuru kinnistutel vastas Maa-amet 12. juuli 2023 kirjaga nr 6-1/23/8805-6, et Kastre Vallavalitsusel tuleb teostada vajalikud maa erastamise eeltoimingud ning seejärel on võimalik muuta maa riigi omandisse jätmise haldusakte.

Kastre Vallavalitsus edastas Heldur Petersonile 26. oktoobril 2023 kirja nr 4-11/1733 „Ostueesõigusega erastatava maa piiride kulgemise ettepanek“, milles teavitas maareformi eeltoimingute läbiviimisel selgunud vajadusest mõõdistada Kõivu-Andrese II-MT katastriüksus (katastritunnus 29101:001:0626). Kirjas selgitati, et erastamise õigust omav isik on kohustatud ostueesõigusega erastatava maa piiride kulgemise ettepaneku alusel tellima katastriüksuse moodustamise tööd vastavat litsentsi omavalt isikult kolme kuu jooksul ettepaneku kättesaamisest arvates ja teavitama tellimuse esitamisest kohalikku omavalitsust kirjalikult kümne päeva jooksul. Samuti selgitati, et kui taotleja ei nõustu piiride kulgemise ettepanekuga, on tal õigus 15 päeva jooksul ettepaneku saamisest arvates esitada kirjalikult oma motiveeritud vastuväited.

Heldur Peterson teatas 30. oktoobril 2023 saadetud kirjas, et on Kastre Vallavalitsuse 26. oktoobri 2023 kirja nr 4-11/1733 kätte saanud ja nõustub antud maatüki (katastritunnus 29101:001:0626) piiriettepanekuga ning esitas küsimusi seoses taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud Kõivu-Andrese talu maadega. Kastre Vallavalitsus vastas esitatud küsimustele 29. novembri 2023 kirjaga nr 4-11/1733-2. Kastre Vallavalitsuse maa- ja ehitusspetsialist saatis Heldur Petersonile 23. jaanuaril 2024 meeldetuletuse, et tähtaeg katastrimõõdistamise tellimiseks on ühe nädala pärast. Maamõõtja Lembitu Luts teatas 24. jaanuaril 2024, et nõustub Heldur Petersoni maatükke mõõtma.

Kastre Vallavalitsus palus 11. aprillil 2024 Maa-ameti katastri registriosakonnal väljastada katastriüksuse väljavõtted maatüksuste kohta, mis mõõdistamist ei vaja. Registriosakonna selgituste kohaselt viibis väljavõtete tegemine uude katastri menetluskeskkonda ülemineku tõttu. Kastre Vallavalitsus teatas Heldur Petersonile 12. juuli 2024 kirjas nr 4-11/703, et Kõivu-Andrese I-MT, III-MT, IV-MT ja V-MT saab moodustada kaardimaterjali alusel ning edastas ostueesõigusega erastatava maa piiride kulgemise ettepanekud. Selgitati, et piiride kulgemise ettepanekutega mittenõustumisel on taotlejal õigus 15 päeva jooksul ettepaneku saamisest arvates esitada kirjalikult oma motiveeritud vastuväited.

Heldur Peterson kinnitas 15. juulil 2024 saadetud kirjas, et on Kastre Vallavalitsuse kirja nr 4-11/703 kätte saanud 12. juulil 2024 kell 13.09 ning peab vastuse andmiseks konsulteerima vastava ala spetsialistidega. Heldur Peterson teatas 25. juulil 2024 vastuskirjas, et põhimõtteliselt ja üldplaanis on nõus Kastre Vallavalitsuse poolt esitatud taluseaduse alusel Kõivu-Andrese talu ja selle nelja lahustüki tagastamisettepanekuga, kuid ei nõustu II lahustüki tagastamise käigus üle 1 ha metsamaa vähendamisega. Heldur Peterson pakkus kompromissi, mille kohaselt on nõus nüüd tagastavast Mõrasoo lahus-metsatükist loobuma veelgi üle hektari jagu, mis oleks ära katnud Kalevipoja kinnistu võsa arvelt sealse nn metsamaa lõhkimineku ja valla poolt kõrvaldatud lahustükkidelt saamata jäänud tulu.

Kastre Vallavalitsus selgitas 23. oktoobri 2024 kirjas nr 4-11/703-3, et vastuväide on esitatud Kõivu-Andrese II-MT kohta, mille piiriettepanekuga oli Heldur Peterson juba 30. oktoobri 2023 kirjas nõustunud. Samuti selgitati, et pakutud kompromissiga ei saa nõustuda, sest taluseaduse alusel eraldatud maad saab erastada ainult taluseaduse alusel eraldatud maa piirides. Kõivu-Andrese II-MT osas, mis on võõrandatud kolmandale isikule, maareformi enam tagasi pöörata ei saa. Kirjaga nr 4-11/703-3 edastati õigustatud isikule kutse Kõivu-Andrese maatükkide I-MT, III-MT, IV-MT ja V-MT piiride kättenäitamiseks kaardimaterjalil 6. novembril 2024 kell 13.00 Kastre vallamajas. Ühtlasi selgitati, et kui piiride kättenäitamisele kutsutud isik kohale ei ilmu või ei nõustu kaardimaterjalil näidatud piiridega, loetakse piirid kättenäidatuks maaüksuse plaanil märgitud piirides. Heldur Peterson tõendas kirja kättesaamist 23. oktoobril 2024 ning nõustus kaardimaterjalil kättenäidatud piiridega 6. novembril 2024 Kastre vallamajas.

Mõõdistamist vajanud Kõivu-Andrese II-MT katastriüksuse moodustamine viidi lõpule 22. augustil 2025. Kastre Vallavalitsus selgitas 29. septembril 2025 Heldur Petersonile saadetud kirjas nr 4-11/703-5, et katastriüksuse 29101:001:1621 kõlvikulise koosseisu muutuste tõttu on Kõivu-Andrese I-MT piiride kulgemise ettepanek aegunud ning edastas uue piiride kulgemise ettepaneku. Heldur Peterson vastas 6. oktoobril 2025 saadetud kirjas, et sai kätte Kastre Vallavalitsuse kirja nr 4-11/703-5 ning üldjoontes nõustub kirjas toodud piiridega, kuid ei saa viimati saadetud materjali vaid ühe katastriüksuse (katastritunnus 29101:001:1621) osas eraldi allkirjastada järgnevatel põhjustel: kuna soovis näha ülejäänud nelja lahustüki kaardimaterjali, kõige suuremaks kokkuleppe takistamise põhjuseks on muutunud maa hind ning kolmandaks põhjuseks on maade ja kõlvikute hinnatõus.

Kastre Vallavalitsus informeeris 9. oktoobri 2025 kirjas nr 4-11/703-7 taotlejat, et esitatud vastuväited ei ole katastriüksuse 29101:001:1621 piiride osas asjakohased, edastas varem allkirjastatud piiride kulgemise ettepanekud ning selgitas, et maa ostueesõigusega erastamisel enne 2002. aasta 1. jaanuari esitatud avalduse alusel on maa müügihinnaks 1993. aasta maa maksustamishind või 1996. aasta maa maksustamishind, kui viimane on madalam kui 1993. aasta maa maksustamishind. Samuti selgitati, et vastavalt keskkonnaministri 14. augusti 2018 määruse nr 30 „Katastriüksuse moodustamise kord“ § 44 lõikele 3, kui õigustatud isik ei nõustu kaardimaterjalil kättenäidatud piiridega, loetakse piirid kättenäidatuks maaüksuse plaanil märgitud piirides. Heldur Peterson edastas 13. oktoobri 2025 kirjaga allkirjastatud katastriüksuse 29101:001:1621 piiride kulgemise ettepaneku ja lisas, et loeb katastriüksuse kinnitatuks juhul, kui Kastre Vallavalitsus teeb korralduse lahustüki Kruusakuru (6,03 ha) tagastamise kohta ning kõikide viie maatüki väärtuste hindamine viiakse sihtotstarbeliselt läbi 1993-1996. aasta hindade alusel.

Kõivu-Andrese katastriüksuste 29101:001:1621, 29101:001:0669, 29101:001:0626, 29101:001:0929 ja 29101:001:1928 maksustamishinnad on määratud 27. oktoobril 2025

koostatud maa maksustamishinna määramise aktidega. Kõivu-Andrese maatüki V-MT maksustamishind arvutatakse peale katastriüksuse moodustamist. Maa- ja Ruumiameti 23. septembril 2025 antud selgituste kohaselt on Kruusakuru riigi omandisse jätmise otsuse (keskkonnaministri 21. detsembri 2011 käskkiri nr 1841) ja uutes piirides katastriüksuste moodustamine võimalik pärast maa erastamise otsuse vastu võtmist.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardile ulatub katastriüksusele 29101:001:1621 Age oru hoiuala, mis maareformi seaduse § 20 lõike 1<sup>2</sup> kohaselt ei kuulu erastamisele ega kasutusvaldusesse andmisele. Erandina võib kaitseala valitseja, arvestades kehtestatud kaitsereežiimi, lubada hoiuala maa erastamist kuni nimetatud seaduse § 22<sup>1</sup> lõigetes 1–2<sup>2</sup> sätestatud ulatuses. Kastre Vallavalitsus edastas korralduse eelnõu 29. oktoobril 2025 kooskõlastamiseks Keskkonnaametile, kes on looduskaitseseaduse § 21 lõike 1 kohaselt hoiuala valitseja. Keskkonnaamet teatas 26. novembri 2025 kirjaga nr 7-9/25/20747-2, et nende hinnangul ei kahjusta üksnes taotletud tegevus Age oru hoiuala ja looduskaitseala seisundit, kuna erastamise järgselt jäävad hoiualal kehtima looduskaitseseaduses sätestatud piirangud ning andis nõusoleku Age oru hoiualal asuva Kõivu-Andrese katastriüksuse (29101:001:1621) erastamiseks.

Võttes aluseks ruumiameti seaduse § 42, § 50 lõike 1, § 54 ja § 55 lõike 1, maakatastriseaduse § 18 lõike 1, § 18<sup>1</sup> lõike 9, § 20 lõike 7, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 18 lõike 5, maareformi seaduse § 20 lõike 1, § 21 lõike 1, § 22 lõike 1 ja § 22<sup>1</sup> lõike 1, Vabariigi Valitsuse 6. novembri 1996 määrusega nr 267 kinnitatud „Maa ostueesõigusega erastamise korra“ ning Haaslava Vallavolikogu 12. detsembri 1991 otsuse nr 22/2 „Maade kasutada andmine talupidamiseks“, annab Kastre Vallavalitsus

#### **k o r r a l d u s e:**

1. Määrata Kastre vallas asuvatele katastriüksustele koha-aadressid ja sihtotstarbed järgmiselt:
  - 1.1 katastriüksuse 29101:001:1621 lähiaadress **Kõivu-Andrese**, koha-aadress Kõivu-Andrese, Kõivuküla, Kastre vald, Tartu maakond, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
  - 1.2 katastriüksuse 29101:001:0669 lähiaadress **Kõivu-Andrese**, koha-aadress Kõivu-Andrese, Kõivuküla, Kastre vald, Tartu maakond, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
  - 1.3 katastriüksuse 29101:001:0626 lähiaadress **Kõivu-Andrese**, koha-aadress Kõivu-Andrese, Kõivuküla, Kastre vald, Tartu maakond, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
  - 1.4 katastriüksuse 29101:001:0929 lähiaadress **Kõivu-Andrese**, koha-aadress Kõivu-Andrese, Aadami küla, Kastre vald, Tartu maakond, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
  - 1.5 katastriüksuse 29101:001:1928 lähiaadress **Kõivu-Andrese**, koha-aadress Kõivu-Andrese, Aadami küla, Kastre vald, Tartu maakond, sihtotstarve 100% maatulundusmaa.
2. Maa ostueesõigusega erastamist taotleb isik on Heldur Peterson (isikukood 35601122758).
3. Määrata Kastre vallas Heldur Petersonile kuuluvate ehitiste, milleks on elamu (EHR kood 104026970), ait-kuivati (EHR kood 104026969), kelder (EHR kood 104026971), laut (EHR kood 104026972) ja väetisehoidla (EHR kood 121406411), juurde erastava maa suurused ja kinnitada maksustamishinnad järgmiselt:
  - 3.1 katastriüksuse 29101:001:1621 suurus 463 149 m<sup>2</sup> (46,31 ha) vastavalt piiride kulgemise ettepanekule (lisa 1), maksustamishind 11 940 eurot maa maksustamishinna

määramise akti nr 19 (lisa 2) alusel;

3.2 katastriüksuse 29101:001:0669 suurus 70 964 m<sup>2</sup> (7,10 ha) vastavalt piiride kulgemise ettepanekule (lisa 3), maksustamishind 1 730 eurot maa maksustamishinna määramise akti nr 20 (lisa 4) alusel;

3.3 katastriüksuse 29101:001:0626 suurus 36 390 m<sup>2</sup> (3,64 ha) vastavalt maatoimingu nr 202412039947 piiriprotokollile (lisa 5), maksustamishind 1 030 eurot maa maksustamishinna määramise akti nr 21 (lisa 6) alusel;

3.4 katastriüksuse 29101:001:0929 suurus 78 031 m<sup>2</sup> (7,80 ha) vastavalt piiride kulgemise ettepanekule (lisa 7), maksustamishind 1 910 eurot maa maksustamishinna määramise akti nr 22 (lisa 8) alusel;

3.5 katastriüksuse 29101:001:1928 suurus 82 065 m<sup>2</sup> (8,21 ha) vastavalt piiride kulgemise ettepanekule (lisa 9), maksustamishind 2 300 eurot maa maksustamishinna määramise akti nr 23 (lisa 10) alusel.

3.6 Kõivu-Andrese V-MT maaüksuse suurus 6,03 ha vastavalt piiride kulgemise ettepanekule (lisa 11).

4. Punktis 2 nimetatud isikul tasuda maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingute teostamise kulu 35 eurot, mis tuleb kanda Kastre Vallavalitsuse arvelduskontole SEB EE531010102034612006. Maksekorralduse selgitusse märkida käesoleva korralduse number ja kuupäev ning erastatava maa aadress.
5. Moodustatavatel katastriüksustel järgida seadusjärgsetest kitsendustest põhjustavatest objektidest tulenevaid maakasutuspiiranguid (Age oru hoiuala, II ja III kategooria kaitsealused liigid, maaparandushoiu-alad, eesvoolude kaitsevööndid, kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndid, veekogude kallasrajad, veekogude avalik kasutus, kõrgvee ala, veehaarde sanitaarkaitseala, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripaigaldiste kaitsevööndid).
6. Tunnistada kehtetuks Haaslava Vallavalitsuse 20. juuli 2011 korraldus nr 84 „Lähiaadressi ja maakasutuse sihtotstarbe määramine ning nõustumine maa riigi omandisse jätmisega“ osas, mis puudutab Kõivu-Andrese V-MT maaüksust suurusega 6,03 ha.
7. Tunnistada kehtetuks Haaslava Vallavalitsuse 5. novembri 2013 korraldus nr 193 „Lähiaadresside ja maakasutuse sihtotstarvete määramine ning nõustumine maa riigi omandisse jätmisega“ osas, mis puudutab Kõivu-Andrese katastriüksust 29101:001:1928 (IV-MT) suurusega 82 065 m<sup>2</sup> (8,21 ha).
8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
9. Käesoleva korralduse peale võib esitada vaide haldusmenetluse seaduse alusel Kastre Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või kaebuse Tartu Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Priit Lomp  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Elen Heidok  
vallasekretär

- Lisad:
1. Piiride kulgemise ettepanek Kõivu-Andrese I-MT (1)
  2. Maa maksustamishinna määramise akt nr 19
  3. Piiride kulgemise ettepanek Kõivu-Andrese I-MT (2)
  4. Maa maksustamishinna määramise akt nr 20
  5. Maatoimingu nr 202412039947 piiriprotokoll
  6. Maa maksustamishinna määramise akt nr 21
  7. Piiride kulgemise ettepanek Kõivu-Andrese III-MT
  8. Maa maksustamishinna määramise akt nr 22
  9. Piiride kulgemise ettepanek Kõivu-Andrese IV-MT
  10. Maa maksustamishinna määramise akt nr 23
  11. Piiride kulgemise ettepanek Kõivu-Andrese V-MT