

hariduskomisjon	
majanduskomisjon	JK
kultuuri- ja spordikomisjon	
kogukonnakomisjon	X
revisjonikomisjon	
sotsiaalkomisjon	
eestseisus	X

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Põltsamaa

01.09.2025 nr 1-4.2/2025/266

Loa andmine Reinrassiger OÜ-le kinnisasjade omandamiseks

I Asjaolud ja menetluse käik

Reinrassiger OÜ (äriregistri kood 17200068) esitas 27.05.2025 Põltsamaa Vallavalitsusele taotluse (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 27.05.2025 nr 5-4/2025/961-1) koos lisadokumentidega Kalikülas asuvate Naelasoo ja Kroodo kinnisasjade ning Kaavere külas asuva Sikupilli kinnisasja omandamiseks loa saamiseks. Esitatud dokumentide hulgas puudus kinnisasjade sihtotstarbelise kasutamise tegevuskava, mille Põltsamaa Vallavalitsus palus 20.06.2025 saadetud vastuskirjas esitada. Nõutud lisadokument edastati Põltsamaa Vallavalitsusele 15.08.2025 vastuskirjaga.

Maakatastri andmetel on:

- 1) **Naelasoo** kinnisasja (registriosa nr 2028935, katastritunnus 61605:002:0075) pindala 16,8207 ha, millest haritav maa 13,1147 ha, metsamaa 2,9958 ha ja muu maa 7102 m²;
- 2) **Kroodo** kinnisasja (registriosa nr 1560135, pindala kokku 11,3082 ha), mis koosneb kahest katastriüksusest järgmiselt:
 - katastriüksus tunnusega 61606:002:0014, pindala 4,1732 ha, millest haritav maa 1,333 ha, looduslik rohumaa 7103 m², metsamaa 1,6319 ha ja muu maa 4980 m²;
 - katastriüksus tunnusega 61601:001:0510, pindala 7,135 ha, millest haritav maa 6,9028 ha, looduslik rohumaa 1155 m², metsamaa 93 m² ja muu maa 1074 m²;
- 3) **Sikupilli** kinnisasja (registriosa nr 1851035, katastritunnus 61606:001:0056) pindala 49,2232 ha, millest haritav maa 24,9886 ha, looduslik rohumaa 2,4721 ha, metsamaa 19,1604 ha, õuema 5434 m² ja muu maa 2,0587 ha.

II Õiguslikud alused

Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse (KAOKS) eesmärk on seada avaliku huvi seisukohast lähtuvad piirangud põllumajandus- ja metsamaa omandamisele. Avalik huvi seaduse tähenduses on eelkõige põllumajandus- ja metsamaad sisaldava maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja sihtotstarbelise ja jätkusuutliku majandamise edendamine.

KAOKS § 1 lõike 2 kohaselt on põllumajandusmaa maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja või selle osa kõlvikulises koosseisus olev haritava maa või loodusliku rohumaa või mõlema nimetatud maa kõlvik. Sama paragrahvi lõike 3 järgi on metsamaa maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja või selle osa kõlvikulises koosseisus olev metsamaa kõlvik.

KAOKS § 4 lõigete 3–5 järgi võib lepinguriigi juriidiline isik omandada põllumajandusmaad, metsamaad või põllumajandus- ja metsamaad kokku 10 hektarit või rohkem sisaldava kinnisasja üksnes juhul, kui ta on tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolmel aastal tegelenud põllumajandustoodete tootmise või metsa majandamisega. Kui lepinguriigi juriidiline isik eelnimetatud tingimustele ei vasta, võib ta omandada põllumajandusmaad, metsamaad või põllumajandus- ja metsamaad kokku 10 hektarit või rohkem sisaldava kinnisasja üksnes omandatava kinnisasja asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu (edaspidi volikogu) loal (KAOKS § 4 lg 6).

Selleks esitab isik kohaliku omavalitsuse üksusele vormikohase taotluse (KAOKS § 6 lg 1) põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja omandamise loa saamiseks (edaspidi loataotlus) ning kinnisasja sihtotstarbelise kasutamise tegevuskava (edaspidi tegevuskava). Tegevuskavas annab taotleja ülevaate vähemalt 5 aasta kavandatavate tegevuste kohta ning kinnitab, et omandatavat kinnisasja hakatakse kasutama vastavalt selle sihtotstarbele efektiivselt, jätkusuutlikult ja sihipäraselt. KAOKS § 6 lõike 6 kohaselt ei pea taotleja tegevuskavas tõendama tegevuskavas kirjeldatud tegevuste elluviimiseks vajalike vahendite olemasolu, kui tegevuskavas kavandatakse omandatav kinnisasi anda vähemalt viieks aastaks kasutusse isikule, kes on Eestis loa taotlemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud põllumajandustoodete tootmisega või metsa majandamisega.

KAOKS § 7 lõike 1 järgi kontrollib kohaliku omavalitsuse üksus loataotluse saamisel taotleja, loataotluse ja tegevuskava nõuetekohasust ning ettenähtud dokumentide olemasolu. Sama paragrahvi lõike 5 kohaselt otsustab volikogu loa andmise või andmisest keeldumise 45 päeva jooksul kohaliku omavalitsuse üksusele loataotluse esitamisest arvates.

III Haldusakti põhjendused

Maakatastri andmetel sisaldavad Naelasoo, Kroodo ja Sikupilli kinnisasjad põllumajandus- ja metsamaad kokku rohkem kui 10 hektarit. Seega on taotlejal õigus kinnisasju omandada ainult juhul, kui ta on omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud põllumajandustoodete tootmise või metsa majandamisega.

Reinrassiger OÜ on äriregistris registreeritud 18.03.2025 ning ettevõtte põhitegevusalaks on märgitud enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Ettevõtte ei ole viimase kolme aasta jooksul tegelenud metsa majandamisega metsaseaduse tähenduses ega põllumajandustoodete tootmisega, mistõttu on kinnisasjade omandamiseks vajalik volikogu luba.

Loataotlusele on lisatud seaduses nõutud tegevuskava, milles on antud ülevaade ettevõtte viie aasta kavandatavate tegevuste kohta. Taotleja on selgitanud, et omandab kinnisasjad eesmärgiga jätkata ettevõtte alt kinnisasjadega seotud tänaseid majandustegevusi, s.t põllumaade rentimist ning metsa raie- ja hooldustegevusi vastavalt raie- ja hoolduskavadele. Kroodo ja Naelasoo kinnisasjad on renditud kuni 31.12.2030 Paju Talu OÜ-le ning Sikupilli kinnisasi kuni 31.12.2030 OÜ-le Kaavere Agro. Reinrassiger OÜ kinnitab tegevuskavas, et hakkab omandatavaid kinnisasju kasutama vastavalt nende sihtotstarvetele efektiivselt, sihipäraselt ja jätkusuutlikult.

Taotlusele on lisatud Maksu- ja Tolliameti tõendid, milles kinnitatakse, et nii Paju Talu OÜ (registrikood 12889318) kui ka OÜ Kaavere Agro (registrikood 10804403) on aastatel 2022–2024 tegelenud põllumajandustoodete tootmisega. Kuna taotleja kavandab tegevuskavas anda kinnisasjad vähemalt viieks aastaks kasutada isikutele KAOKS § 6 lõike 5 kohaselt, siis ei ole antud juhul vaja esitada dokumente, mis tõendavad tegevuskavas kirjeldatud tegevuste elluviimiseks vajalike vahendite olemasolu.

Põltsamaa Vallavolikogu on seisukohal, et taotluse juurde esitatud tegevuskava on motiveeritud ja ammendav. Taotleja ja loataotlused vastavad KAOKS-is sätestatud nõuetele, loa andmine ei ole vastuolus avaliku huviga KAOKS-i tähenduses ning puudub muu ülekaalukas avalik huvi loa andmisest keeldumiseks. Samuti ei takista loa andmine kohaliku omavalitsuse üksusel talle seadusega antud ülesannete täitmist.

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37 ja kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse § 4 lõike 6 ja § 7 lõike 5 alusel.

1. Anda Reinrassiger OÜ-le (registrikood: 17200068, aadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Narva mnt 5, 10117) luba omandada järgmised kinnisasjad:

1.1. **Naelasoo** (registriosa nr 2028935, katastritunnus 61605:002:0075, pindala 16,8207 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%),

1.2. **Kroodo** (registriosa nr 1560135, katastriüksus tunnusega 61606:002:0014, pindala 4,1732 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100% ja katastriüksus tunnusega 61601:001:0510, pindala 7,135 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%),

1.3. **Sikupilli** (registriosa nr 1851035, katastritunnus 61606:001:0056, pindala 49,2232 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

2. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitama õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põltsamaa Vallavolikogule haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Otsuse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Margus Metsma

vallavolikogu esimees

Koostas: maaspetsialist Kaisa Sikora

Kooskõlastas: jurist Eva Panksepp, arendus- ja kommunikatsioonispetsialist Jan Määr,
keskkonnaspetsialist Ain Valu

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: maaspetsialist Kaisa Sikora