**EELNÕU**
KOMISJONID:

| | |
|---|---|
| hariduskomisjon | |
| majanduskomisjon | JK |
| kultuuri- ja spordikomisjon | |
| kogukonnakomisjon | |
| revisjonikomisjon | |
| sotsiaal- ja heaolukomisjon | |
| eestseisus | X |

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

**O T S U S**

Põltsamaa 09.11.2026 nr 1-4.2/2026/345

**Loa andmine Osaühingule Eesti Killustik kinnisasja omandamiseks**

**I Asjaolud ja menetluse käik**

Osaühing Eesti Killustik (äriregistri kood 10126848) esitas 21.08.2026 Põltsamaa Vallavalitsusele taotluse (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 21.08.2026 nr 5-4/2026/1598-1) koos lisadokumentidega Vitsjärve külas asuva Käspre kinnisasjast ühe katastriüksuse (61602:001:0038) omandamiseks loa saamiseks. Taotlusele lisatud kinnisasja sihtotstarbelise kasutamise tegevuskavas (edaspidi tegevuskava) kinnitas taotleja, et Käspre kinnistul asuvad põllumassiivid antakse viieks aastaks rendile põllumajandusega tegelevale füüsilisest isikust ettevõtjale Tarmo Orr Uue-Nõmme Talu (äriregistri kood nr 10171346, edaspidi Uue-Nõmme Talu). Rendileping hakkaks kehtima päevast, mil Osaühing Eesti Killustik kantakse omanikuna kinnistusraamatusse.

Põltsamaa Vallavalitsus hindas taotlusele lisatud dokumente ja tuvastas, et taotlusele lisatud rendilepingu oli allkirjastanud üksnes rentnik. Kuna rendileandja allkiri lepingul puudus, ei saanud lepingut pidada Osaühing Eesti Killustikule siduvaks. Taotlusele oli lisatud ka tulevaste rentnike kinnitus selle kohta, et nad on viimase nelja aasta jooksul kasutanud kõnealust maad kokkuleppel praeguse omanikuga ning teinud seda sihipäraselt, heaperemehelikult, efektiivselt, jätkusuutlikult ja vastutustundlikult, arvestades maa põllumajanduslikku otstarvet ning head põllumajandustava. Vallavalitsuse hinnangul ei olnud nimetatud kinnitus siiski piisav tõendamaks, et maad on tegelikult kasutatud põllumajanduslikuks tootmiseks või põlluharimiseks.

Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse (edaspidi KAOKS) § 7 lõike 2 kohaselt määrab kohaliku omavalitsuse üksus taotlejale tähtaja puuduste kõrvaldamiseks, kui taotleja ei ole esitanud kõiki ettenähtud dokumente või esitatud dokumendid ei võimalda tuvastada loa andmiseks vajalikke asjaolusid.

Puuduste kõrvaldamiseks tegi Põltsamaa Vallavalitsus 23.09.2026 saadetud e-kirjaga Osaühingule Eesti Killustik ettepaneku esitada täiendavaid andmeid ja asjakohaseid tõendeid, mis võimaldaksid hinnata, kas Uue-Nõmme Talu, kellele kavandati anda rendile Käspre kinnistu põllumajandusmaa, omab tegelikku võimekust tagada maa sihipärane ja järjepidev kasutamine ning jätkusuutlik põllumajanduslik tootmine. Ühtlasi juhiti tähelepanu asjaolule, et maa kasutamist reguleeriv leping peab olema allkirjastatud mõlema lepingupoole poolt.

19.10.2026 e-kirjaga (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 19.10.2026 nr 5-4/2026/1598-2) esitas Osaühing Eesti Killustik Põltsamaa Vallavalitsusele täiendatud lisadega taotluse. Lisatud on täiendatud tegevuskava, mõlema lepingupoole poolt allkirjastatud maa kasutamise leping ja uuendatud kinnitus Käspre kinnistu põllumajandusliku kasutamise kohta. Uuendatud kinnituses on tulevased rentnikud andnud ülevaate käesoleval aastal külvikorra alusel külvatud ja koristatud kultuuridest. Samuti selgitasid tulevased rentnikud, et Käspre kinnistu maad on nende põllumajanduslikus kasutuses olnud juba alates 1996. aastast. Nende sõnul sõlmiti 2026. aasta augustis tagasiulatuvalt maa kasutamise kokkulepe viimase nelja aasta kohta seoses vajadusega senine pikaajaline kasutussuhe dokumenteerida.

Maksu- ja Tolliamet väljastas 04.11.2026 tõendi nr 8-8/024257-1, mille kohaselt FIE Tarmo Orr (UUE-NÕMME TALU, registrikood 10171346) on aastatel 2023–2025 tegelenud põllumajandustoodete tootmisega.

Maakatastri andmetel on Käspre kinnisasja (registriosa nr 1643535, katastritunnus 61602:001:0038) pindala 53,0643 ha, millest on haritav maa 29,4436 ha, looduslik rohumaa 16,0986 ha, metsamaa 3,4727 ha ja muu maa 4,0494 ha.

Eeltoodust tulenevalt asus vallavalitsus seisukohale, et taotluse lahendamiseks vajalikud asjaolud on piisavalt välja selgitatud ning luges lisadokumendid ja täiendavad tõendid piisavaks, et jätkata taotluse sisulist menetlemist.

**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 lõike 3 kohaselt on Eesti juriidilisel isikul õigus omandada põllumajandusmaad 10 hektarit või rohkem sisaldav kinnisasi, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud põllumajandustoodete tootmisega. KAOKS § 4 lõikes 6 on sätestatud, et Eesti juriidiline isik, kes ei ole kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolme aasta jooksul tegelenud põllumajandustoodete tootmisega, võib omandada põllumajandusmaad 10 hektarit või rohkem sisaldava kinnisasja üksnes omandatava kinnisasja asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu loal. Selleks esitab isik kohaliku omavalitsuse üksusele vormikohase taotluse (KAOKS § 6 lg 1) põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja

omandamise loa saamiseks (edaspidi loataotlus) ning tegevuskava. Tegevuskavas annab taotleja ülevaate vähemalt viie aasta kavandatavate tegevuste kohta ning kinnitab, et omandatavat kinnisasja hakatakse kasutama vastavalt selle sihtotstarbele efektiivselt, jätkusuutlikult ja sihipäraselt (KAOKS § 6 lg 4). 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 kasutada isikule, kes on Eestis loa taotlemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud põllumajandustoodete tootmisega.

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 sisaldab Käspre kinnisasi 45,5422 hektarit põllumajandusmaad, mistõttu on taotlejal KAOKS § 4 lõike 3 kohaselt õigus kinnisasi omandada ainult juhul, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud põllumajandustoodete tootmisega. Osaühing Eesti Killustik on äriregistris registreeritud 30.09.1996 ja ettevõtte põhitegevusalaks on killustiku tootmine. Seetõttu on kinnisasja omandamiseks vajalik volikogu luba.

Osaühing Eesti Killustik esitas koos loataotlusega tegevuskava, milles on antud ülevaade ettevõtte viie aasta kavandatavate tegevuste kohta, ja kinnitatakse, et omandatav kinnisasi antakse viieks aastaks kasutada põllumajandusega tegelevale füüsilisest isikust ettevõtjale Uue-Nõmme Talu (10171346) ja omandatavat kinnisasja hakatakse kasutama vastavalt selle sihtotstarbele efektiivselt, sihipäraselt ja jätkusuutlikult. Käspre kinnistu praeguse omaniku ja Uue-Nõmme Talu vahel 15.08.2026 sõlmitud maa kasutamise ja hooldamise kokkuleppes kinnitavad osapooled, et Uue-Nõmme Talu kasutab Käspre kinnistu põllumaad viimased neli aastat. Maa kasutamine on toimunud suulise lepingu alusel ja tasuta. 19.10.2026 esitatud uuendatud kinnituses kinnistu põllumajandusliku kasutamise kohta märgivad Uue-Nõmme Talu esindajad, et nad on kasutanud Käspre kinnistul paiknevat põllumaad põllumajanduslikuks tootmiseks järjepidevalt alates 1996. aastast. Esitatud selgituse kohaselt on põllumajanduslik tegevus nimetatud maa-alal toimunud pikaajaliselt ja katkestusteta ligi kolmekümne aasta vältel.

Kuna taotleja kavandab tegevuskavas anda kinnisasja vähemalt viieks aastaks kasutada isikule KAOKS § 6 lõike 5 kohaselt, siis ei ole antud juhul vaja esitada dokumente, mis tõendavad tegevuskavas kirjeldatud tegevuste elluviimiseks vajalike vahendite olemasolu.

Tegevuskava hindamisel arvestati KAOKS § 6 lõikes 4 sätestatud nõuet, mille kohaselt peab tegevuskava kirjeldama vähemalt viie aasta kavandatavaid tegevusi. Tegevuskava on esitatud aastani 2031. Vastavalt 21.08.2026 allkirjastatud maa kasutamise ja hooldamise lepingule antakse põllumajandusmaa rendile ja maa rendileping osaühingu Eesti Killustik ja Uue-Nõmme talu vahel hakkaks kehtima päevast, mil osaühing Eesti Killustik kantakse omanikuna kinnistusraamatusse.

Ühtlasi on taotleja tegevuskavas välja toonud, et Käspre kinnistu kaguosas asub Rõstla dolokivimaardla passiivse tarbevaru plokk ja eraldiseisva menetlusena kavatseb Osaühing Eesti Killustik pöörduda Keskkonnaameti poole geoloogilise uuringu loa saamiseks ning maavara leviku hindamiseks. Taotlus esitatakse osale kinnistust ja see ei sega põllumaa täisväärtuslikku kasutamist. Samas on Põltsamaa Vallavolikogu 19.09.2024 otsuse nr 1-3/2024/39 „Põltsamaa valla üldplaneeringu kehtestamine“ kohaselt enamik kinnisasjal asuvast põllumaast määratletud väärtusliku

põllumajandusmaana. See ei välista küll võimalust teostada geoloogilisi uuringuid, kuid Põltsamaa valla üldplaneeringu järgi tuleb maardla kasutuselevõtul võimalusel vältida ala, mis asub väärtuslikul põllumajandusmaal, väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustikus.

Taotlejale jääb kohustus hilisema maakasutuse planeerimisel järgida üldplaneeringut ja kehtivaid õigusakte. Üldplaneeringu olemasolu ei välista loa andmist, sest põllumajanduslik maakasutus jätkub vähemalt viie aasta vältel olemasoleva rendilepingu alusel.

Volikogu pädevuses on tulevikus seisukoha andmise nii võimalikule maavara uuringuloa taotlusele kui ka maavara kaevandamisloa taotlusele, mistõttu on volikogul ülevaade selle maa kasutusest ka tulevikus.

Käesolevas menetluses on oluline tõendada, et maad reaalselt kasutama hakkav isik, tundes Eesti kliimat, mullastikku, looduskaitselisi ja muid õiguslikke aluseid, tagaks avaliku huvi realiseerumise ja maatulundusmaa sihipärase kasutamise järjepidevuse ning jätkusuutliku põllu- või metsamajandusliku tootmiskeskkonna. Äriregistri andmetel on füüsilisest isikust ettevõtja Tarmo Orr UUE- NÕMME TALU registrisse kantud 1996. aastal tegevusalaga põllumajandussaaduste tootmine, kokkuost, töötlemine ja müük (segapõllumajandus). 2001. aastal on ettevõtja tegevusvaldkond laienenud ning lisandunud on mittelitsentseeritavad transporditeenused ja põllumajanduslike teenuste osutamine. Maksu- ja Tolliamet on 04.11.2026 väljastanud tõendi nr 8-8/024257-1, mille kohaselt FIE Tarmo Orr (UUE- NÕMME TALU, registrikood 10171346) on aastatel 2023–2025 tegelenud põllumajandustoodete tootmisega. Seega on tõendatud tulevase rentniku võimekus jätkusuutlikult ja sihipäraselt põllumaad kasutada.

Põltsamaa Vallavolikogu on seisukohal, et taotluse juurde esitatud tegevuskava on motiveeritud ja ammendav. Taotleja ja loataotlus vastavad KAOKS-is sätestatud nõuetele, loa andmine ei ole vastuolus avaliku huviga KAOKS-i mõttes 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 kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse § 4 lõike 6, § 6 lg 5 ja 6 ning § 7 lõike 5 alusel.

1. Anda Osaühingule Eesti Killustik (registrikood 10126848, aadress: Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Rõstla küla, Rõstla paekivikarjäär) luba omandada Käspre kinnisasi Vitsjärve külas Põltsamaa vallas, Jõgeva maakonnas (registriosa nr 1643535, katastritunnus 61602:001:0038, pindala 53,0643 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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)
Reet Alev
vallavolikogu esimees

Koostas: maaspetsialist Hille Kokk

Kooskõlastas: majandusosakonna juhataja Jan Müür,

Jurist Eva Panksepp ei kooskõlastanud eelnõud ja esitas 28.10.2026 kirjaliku eriarvamuse.

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: maaspetsialist Hille Kokk