

Jõhvis

21. aprillil 2022 nr 00

### Kinnisasja omandamise loa andmisest keeldumine

Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse (KAOKS) § 4 lõike 3 alusel on lepinguriigi juriidilisel isikul õigus omandada põllumajandusmaad kümme hektarit või rohkem sisaldav kinnisasi, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud Euroopa Liidu toimimise lepingu I lisa loetletud põllumajandustoodete tootmisega.

KAOKS § 4 lõige 6 sätestab, et kui lepinguriigi juriidiline isik ei vasta KAOKS nõuetele, võib ta omandada põllumajandusmaad kokku kümme hektarit või rohkem sisaldava kinnisasja üksnes omandatava kinnisasja asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu loal.

OÜ Yksik Podder (asutamisel) esitas 30. detsembril 2021 Jõhvi Vallavolikogule loataotluse Jõhvi vallas Pajualuse külas asuva Tera kinnisasja (katastritunnus 25201:003:0108, registriosa nr 3515308, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 21,61 ha) omandamiseks.

KAOKS § 7 lõike 1 alusel kontrollib kohaliku omavalitsuse üksus loataotluse saamise korral taotleja, loataotluse ja tegevuskava nõuetekohasust ning ettenähtud dokumentide olemasolu. Jõhvi Vallavolikogu tegi 13. jaanuari 2022 otsusega nr 41 „Vallavalitsusele ülesande andmine“ vallavalitsusele ülesandeks loataotluse menetlemise.

KAOKS § 6 lõike 1 kohaselt esitatakse kohaliku omavalitsuse üksusele taotlus põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja omandamise loa saamiseks ning kinnisasja sihtotstarbelise kasutamise tegevuskava. Sama paragrahvi lõike 4 alusel annab taotleja tegevuskavas ülevaate vähemalt viie aasta kavandatavate tegevuste kohta ning kinnitab, et omandatavat kinnisasja hakatakse kasutama vastavalt selle sihtotstarbele efektiivselt, jätkusuutlikult ja sihipäraselt. Tegevuskavaga koos esitab taotleja dokumendid, mis tõendavad, et tegevuskavas kirjeldatud tegevuste elluviimiseks on piisavalt vahendeid, sealhulgas finantsvahendeid.

OÜ Yksik Podder (asutamisel) esitatud loataotlus ei vastanud KAOKS § 6 lõigetes 1 ja 4 sätestatud nõuetele.

20. jaanuari 2022 kirjas nr 5.2-4.1/438 palus Jõhvi Vallavalitsus esitada tegevuskava koos dokumentidega, mis tõendavad, et tegevuskavas kirjeldatud tegevuste elluviimiseks on piisavalt vahendeid, sealhulgas finantsvahendeid.

24. jaanuari 2022 e-kirjas selgitas OÜ Yksik Podder (asutamisel) järgmise viie aasta üldiseid tegevusplaanide, finantseerimist ning esitas täiendavalt erinevaid dokumente.

22. veebruari 2022 kirjas nr 5.2-4.1/438-2 selgitas Jõhvi Vallavalitsus taotlejale, millised dokumendid peab taotleja KAOKS alusel esitama.

7. märtsi 2022 vastuses juhtis taotleja tähelepanu asjaolule, et tegemist on alustava ettevõttega, mis soovib luua ka kaks töökohta, järgides valla arengukavas kajastatud eesmärke. Taotleja leiab, et on piisavalt põhjendanud millega ta soovib edaspidi tegutseda ning kust tulevad finantsvahendid.

Taotleja märgib, et lähtub Jõhvi valla arengukavast 2022-2030, mille eesmärgiks on ettevõtluse soodustamine ja millest lähtuvalt tuleb luua uusi ettevõtteid ja töökohti. Taotleja esitas väljavõtted Jõhvi valla arengukavast koos omapoolsete kommentaaridega.

Taotleja esitatud dokumentide põhjal on Tera kinnisasja omandamise eesmärk eelkõige mitterahalise sissemakse tegemine loodavasse osäühingusse ning renditulu teenimine eesmärgiga korraldada oma majandustegevust. Taotlusest ja lisadokumentidest ei nähtu, et tagatud oleks Tera kinnisasja sihtotstarbeline ja jätkusuutlik majandamine. Samuti ei ole taotleja esitanud tegevuskava, milles oleks kirjeldatud Tera kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist ja antud ülevaate vähemalt viie aasta kavandatavate tegevuste kohta. Ka puuduvad kinnitused, et omandatavat kinnisasja hakatakse kasutama vastavalt selle sihtotstarbele efektiivselt, jätkusuutlikult ja sihipäraselt.

Taotleja on küll esitanud teabe, et kinnisasi on antud viieks aastaks rendile, aga ka kinnisasja kolmandale isikule kasutusse andmine eeldab seaduses ettenähtud tegevuskava koostamist ja esitamist. Lisaks tuleb esitada kolmanda isiku kinnitus selle kohta, et viimane on tegelenud loa taotlemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat Eestis põllumajandustoodete tootmisega.

KAOKS § 7 lg 4 punktid 1 ja 2 sätestavad, et volikogu võib teha kinnisasja omandamise loa andmisest keeldumise otsuse, kui taotleja või loataotlus ei vasta KAOKS sätestatud nõuetele ning loa andmine on vastuolus avaliku huviga KAOKS tähenduses ja puudub muu ülekaalukas avalik huvi. KAOKS § 1 lõike 1 alusel on avalik huvi KAOKS tähenduses eelkõige põllumajandus- ja metsamaad sisaldava maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja sihtotstarbelise ja jätkusuutliku majandamise edendamine.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punkti 37 ning kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse § 7 lg 4 punktid 1 ja 2 ning lähtudes OÜ Yksik Podder (asutamisel) 30. detsembri 2021 loataotlusest koos 24. jaanuari 2022 ja 7. märtsi 2022 täiendustega, vallavolikogu

**o t s u s t a b :**

1. Keelduda OÜle Yksik Podder (asutamisel) Jõhvi vallas Pajualuse külas asuva Tera kinnisasja (katastritunnus 25201:003:0108, registriosa nr 3515308) omandamiseks loa andmisest.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Jõhvi Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud alustel ja korras või esitada kaebus Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva otsuse teada saamisest või päevast millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast otsusest teada saama.

Vallo Reimaa  
Volikogu esimees

*Selgituseks*

*Eelnõu vastu võtmiseks on vajalik poolthäälte enamus.*

*Eelnõu koostas maakorraldaja Serli Murik.*