



MAAELUMINISTEERIUM

Väärtuslik põllumajandusmaa üldplaneeringus

Rahandusministeeriumi töötoad

Teema 5.1

Loit Reintam: Viljaka, looduslike taimekoosluste all aastatuhandete jooksul kujunenud põllumulla järjest laienev katmine ehituste, teede ja muude kommunikatsioonidega on osalt paratamatu, ning kü laidüll, ristiku- või rukkiväli ja karjakoppel peavad tõepoolest kohati asenduma asulakära, suurfarmi või kiirkuivatiga. **Sageli oleks aga sellele kõigele võimalik leida sobivam paik, juhul kui linnastunud maamehed projekteerimisinstituutides ning haldus- ja juhtimisaparaatides püüaksid asju õige nurga alt vaagida.**

Ameerika geoloog David R. Montgomery ütleb oma 2007. aastal väljaantud raamatus „Muld. Tsivilisatsioonide häving“ nii: „Mulla degradeerumise hääletu kriis kujutab endast üht selle sajandi kõige hirmuäratavamat kriisi üldse. Kui läheksite minu kombel mõnele poliitilisele arvamusliidrile rääkima, et muldade erosioon ja degradeerumine ohustavad tõsiselt inimkonna tulevikuväljavaateid, tuleks teilgi ära kannatada miniloeng selle kohta, kuidas ehk alles aastakümnete pärast saabuv kriis ei ole kuidagi seotud tänapäeva poliitikaga. Ent **murenenud kivimitest, surnud taimedest ja loomadest, seentest ja mikroorganismidest koosnev õhuke kiht, mis katab maad, on ja jääb kogu maise elu allikaks – ja ka iga riigi kriitilise tähtsusega loodusvaraks.**

Millest räägime?

- Eelnõu menetlemise seis
- Väärtusliku põllumajandusmaa mõiste
- Eelnõus kavandatud kitsendused, mis võimaldaksid tagada kõige paremal viisil väärtusliku põllumajandusmaa kaitse
- Maaeluministeriumi ootused üldplaneeringutele
- Valminud on maa-analüüs/uuring

Eelnõu menetlemise seis

- Eelnõu on valmis ja seletuskiri koostatud
- Ees seisab ministeeriumi uue juhtkonna teavitamine
- Eelnõu esitatakse kooskõlastusringile EISi
- Järgneb EISi kaudu tehtud märkuste ja ettepanekute menetlemine ja vajadusel kohtumised/läbirääkimised
- Eelnõu esitatakse Vabariigi Valitsusele, kes otsustab eelnõu Riigikokku saatmise

Väärtusliku põllumajandusmaa mõiste

- määratakse üldplaneeringuga
- vähemalt kahe hektari suurune massiiv
- maatulundusmaa sihtotstarbega
- paikneb külas või alevikus
- mullastiku kaalutud keskmine boniteet on võrdne Eesti keskmise boniteediga või sellest suurem või
- mullastiku kaalutud keskmine boniteet on võrdne maakonna keskmise boniteediga või sellest suurem, kui massiiv asub maakonnas, mille keskmine boniteet on riigi keskmisest madalam

Eelnõus kavandatud kitsendused

- **Üldjuhul ei tohi** ehitada, metsastada, sihtotstarvet muuta
- **Tohib**, kuid teatud tingimustel, ehitada, rajada maastikuelementi (puudesalu või puuderida/hekki või kiviaeda) ja muuta maa sihtotstarvet
- **Meenutuseks:** VPMM massiivid ja nende kaitse- ja kasutustingimused määratakse üldplaneeringuga

Üldplaneeringuga peab lubama

- VPMM-le ehitada maaparandussüsteemi
- VPMM-le rajada muid maaga püsivalt ühendamata rajatise põllumajandustoodete tootmise otstarbeks või hoonestatud või hoonestamata maa-ala piiritlemiseks
- VPMM-le ehitada Kaitseministeeriumi või Siseministeeriumi valitsemisel olevale riigimaale või Kaitseliidule kuuluvale maale
- VPMM-le ehitada maale, kuhu on antud kaevandamisluba
- VPMM-le ehitada või laiendada riigiteed või kohalikku teed

Üldplaneeringuga võib ette näha, et

...

- VPMM-le võib ehitada põllumajandusehitist ja elamut, kui ei kahjustata massiivi edasist kasutamist
- VPMM-le võib olemasolevat ehitist laiendada
- maa-alale, mille kohta on enne üldplaneeringu kehtestamist, millega VPMM määrati, kehtestatud detailplaneering
- VPMM-le rajada tuuleenergia tootmisseadet
- VPMM-le võib rajada maastikuelementi (puuderida või hekk, kiviaed, kuni 0,1 ha suurune puudesalu)
- VPMM-d võib kasutada taimlana, puukoolina, või kuni viie aasta vanuse raieringiga puude ja põõsaste kasvatamiseks

Katastriüksuse sihtotstarve

- Linna- või vallavalitsus määrab sellise katastriüksuse sihtotstarbeks, mille osaks on VPMM, **maatulundusmaa sihtotstarbe**
- Linna- või vallavalitsus määrab päikesejaama rajamise korral VPMM_LE tootmisseadmega seotud maa kohta tootmisseadme kasutusajaks **ajutiselt tootmismaa sihtotstarbe**

Katastriüksuse sihtotstarvet tohib muuta

- Kui sihtotstarve määratakse riigi eriplaneeringu alusel
- Katastriüksus asub Kaitseministeeriumi või Siseministeeriumi valitsemisel oleval riigimaal või Kaitseleidule kuuluval maal
- Katastriüksuse kohta on antud kaevandamisluba
- Katastriüksusele määratakse riigitee või kohaliku tee laiendamiseks transpordimaa sihtotstarve
- Katastriüksusele määratakse sihtotstarve, mis vastab peale seaduse kehtima hakkamist kehtestatud üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbele
- Katastriüksus asub maa-alal, mille kohta on enne seaduse kehtima hakkamist kehtestatud detailplaneering või antud projekteerimistingimused või ehitusluba või loetud ehitamisest teavitatuks
- Katastriüksusele ehitatakse üldplaneeringuga lubatud piirides

Planeeringud

- KOV võib kehtestada üldplaneeringu, millega ei ole tagatud seaduses sätestatud kaitse- ja kasutustingimused, muu avaliku huvi esinemise korral Maaeluministeeriumi kooskõlastusel
- Kui ehitamine ei vasta üldplaneeringuga seatud tingimustele, kuid tegemist on muu avaliku huviga või erahuviga, võib kohaliku omavalitsuse üksus kehtestada DPL, mille kohaselt võib väärtusliku põllumajandusmaa massiivile ehitada. Detailplaneering tuleb kooskõlastada PMA-ga

Muu avalik huvi

- Muu avalik huvi, mis kaalub üles VPMM säilitamise avaliku huvi
 - ✓ Maapiirkonna hariduse ja kultuuri arendamine
 - ✓ Liikluse ja ühistranspordi arendamine
 - ✓ Sidevõrgu ja teenuse arendamine
 - ✓ Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni tagamine
 - ✓ Taastuvenergia tootmine ja elektrivarustuse tagamine
 - ✓ Sisejulgeolekuga seotud või riigikaitselise ehitise ehitamine ja maakasutus
 - ✓ Tasakaalustatud ja kestliku maa asustuse tagamine

Muudatused planeerimisseaduses

1) paragrahvi 6 täiendatakse punktiga 18 järgmises sõnastuses:

„18) väärtuslik põllumajandusmaa on põllumajandusmaa, mis vastab maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduses väärtusliku põllumajandusmaa kohta sätestatud nõuetele.“;

2) paragrahvi 74 täiendatakse lõikega 9 järgmises sõnastuses:

„(9) Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduses väärtusliku põllumajandusmaa kohta sätestatud kitsendustega.“;

3) paragrahvi 75 täiendatakse lõikega 5 järgmises sõnastuses:

„(5) **Väärtuslikule põllumajandusmaale määratakse põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist tagav maakasutuse juhtotstarve.**“;

4) paragrahvi 80 lõiget 2 täiendatakse pärast tekstiosa „tervisele,“ tekstiosaga „mõju mullastikule,“;

5) paragrahvi 124 täiendatakse lõikega 8¹ järgmises sõnastuses:

„(8¹) Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse üldplaneeringus väärtusliku põllumajandusmaa kohta seatud kaitse- ja kasutustingimustega.“;

6) paragrahvi 142 lõiget 1 täiendatakse punktiga 1¹ järgmises sõnastuses:

„1¹) **üldplaneeringuga määratud väärtusliku põllumajandusmaa maakasutuse juhtotstarbe muutmine.**“

Maaeluministeriumi ootused üldplaneeringutele

- Väärtuslike põllumajandusmaade kasutus- ja kaitsetingimusi tuleb käsitleda võimalikult üksikasjalikult ja täpselt, lähtudes põhimõttest, mille kohaselt eelistatakse põllumajandusmaa säilimist ehitamisele
- Üldplaneeringus kui pikaajalist arengut käsitlevas dokumendis peaks olema kõik erisused, sealhulgas avalikku huvi väljendavad erisused ja üksikasjad, täpselt ja üheselt mõistetavalt kajastatud ning põhjendatud
- Üldplaneeringut saab kooskõlastada üksnes siis, kui üldplaneeringuga seotud dokumentides on antud ühene ülevaade väärtusliku põllumajandusmaa kasutusega seotud asjaoludest ja põhjendustest

Valmis maa-analüüs

Minevikus au sees olnud põhimõte, eelmiste põlvkondade poolt vaevaga ülesharitud ja leiba ning leivakõrvast kasvatanud maa (mulla) pühadus tuleb taas kilbile tõsta. Eeskujusid on küllaga. ... (L. Reintam)

<https://www.agri.ee/et/uudised-pressiinfo/uuringud/valdkondlikud-uuringud/pollumajandus-ja-maaelu>

Advokaadibüroo Sorainen AS koostas Maaeluministeeriumi tellimusel analüüsi „Euroopa liidu lepinguriikides kehtestatud põllumajandusmaa kaitsemeetmetest ja põllumajandus- ja metsamaa omandamise kitsendustest“



MAAELUMINISTEERIUM

Aitäh ja jaksu koostööks meile kõigile!

Helve Hunt

Maaeluministerium

Maakasutuspoliitika osakond

625 6511

helve.hunt@agri.ee