

Riigikogu Maaelukomisjon  
Lossi plats 1  
15165 Tallinn

28.05.2021 nr 4/126

**Arvamuse esitamine maaelu ja põllumajandusturu  
korraldamise seaduse muutmise ning sellega  
seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse  
eelnoõ 309 SE kohta**

Lugupeetud Tarmo Tamm

Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (edaspidi kaubanduskoda) tänab Riigikogu Maaelukomisjoni võimaluse eest avaldada arvamust maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 309 SE (edaspidi eelnõu) kohta, millega seatakse keskmisest viljakamate muldadega põllumajandusmaade kaitseks kitsendused, millega kohaliku omavalitsuse üksus peab üld- või detailplaneeringu koostamisel arvestama, et tagada nende muldade säilimine ja võimalus tagada riigi toiduga varustus pikemas perspektiivis.

Kuigi võrreldes varasema eelnõuga 735 SE on käesoleva eelnõu puhul püütud leida teatud kompromisse maaomaniku huvide ja riigi huvide tasakaalustamise eesmärgil väärtuslike põllumaade ehitus- ja kasutustingimuste osas, leiame siiski, et eelnõu kehtestamisega antud kujul kaasnevad maaomanikele endiselt ebaproportsionaalsed piirangud.

Eelnõuga lisatakse praegu kehtivasse seadusesse uus peatükk "Väärtuslik põllumajandusmaa", mis näeb ette mitmeid omandipõhiõigust piiravaid sätteid. Näiteks piiravad sätted oluliselt maaomaniku võimalusi oma maa kasutamise üle otsustada. Maa omanik peab jätkama põllumajandusliku maa kasutamist senisel viisil (väärtusliku põllumajandusmaaga seotud katastriüksuse sihtotstarvet saab muuta vaid eelnõus märgitud tingimustel – § 35<sup>10</sup>) ning tohib oma maale ehitada või puid istutada üksnes väga piiritletud erandjuhtudel (§-d 35<sup>6</sup> – üldiselt ei tohi ehitada uut ehitist ega laiendada olemasolevat ehitist; 35<sup>8</sup> – ei tohi lasta metsastuda; 35<sup>9</sup> – ei tohi rajada ega lasta looduslikult tekkida maastikuelementi; 35<sup>11</sup> – erandlikud juhud, kui väärtusliku põllumajandusmaad võib hõlmata ehitamisega muu avaliku huvi või erahuvi puhul).

Lisaks riivab eeltoodu ebaproportsionaalselt ettevõtlusvabadust, sest väärtusliku põllumajandusmaa omanik saab oma maad kasutada ka ettevõtluses ainult seaduses toodud viisil.

Kaubanduskoda toetab küll igati eelnõu eesmärki kaitsta väärtuslikku põllumaad, kuid leiab, et seda tuleks teha muul, põhiõigusi vähem riivaval viisil. Täna on probleem, et planeerimisseaduses on küll ette nähtud sätted väärtusliku põllumaa kaitseks (§ 75 lg 1 p 14) läbi planeerimismenetluse, kuid need ei ole praktikas piisaval määral rakendamist leidnud. Meie hinnangul tulekski tegeleda eelkõige just olemasolevate sätete parema rakendamisega praktikas. Planeerimismenetluse kaudu on kohalikul omavalitsusel täna võimalus ja kohustus leida erinevate huvide vahel tasakaal ning kui avalik huvi kaalub üles erahuvi, on võimalus planeeringuga kehtestada omandile vastav piirang. Seega on planeerimisseadust rakendades võimalik jõuda sisuliselt sama tulemuseni, mida soovitakse eelnõuga saavutada. Seejuures on aga tegemist eelnõuga võrreldes põhiõigusi vähem piirava abinõuga, kuivõrd planeerimismenetluse kaudu kehtestatud piirang võimaldab (võrreldes universaalsete piirangutega) paremini hinnata üksikjuhtumeid ja erinevate osapoolte huve.

Kuigi eelnõu seletuskirjast jääb arusaam, et mõte on olnud siduda piirangud kohaliku omavalitsuse (edaspidi KOV) üksuse üldplaneeringutega, siis eelnõu kohaselt ei ole kohalikule omavalitsusele tegelikult antud ei väärtusliku põllumajandusmaa määramisel ega kaitsetingimuste kehtestamisel erilist kaalutusõigust, vaid seadusse lisanduvad piirangud tuleks sisuliselt lihtsalt vahetult üle kanda planeeringusse. Erandid, mille osas on KOV-ile jäetud otsustusõigus, on üsna kitsad. See omakorda tähendab aga seda, et tegelikult kehtivadki maa omanikele planeeringu kaudu universaalsed piirangud, mis ei arvesta üksikjuhtumi asjaolude ja piirkondlike erinevustega ning võivad seetõttu konkreetsetes olukordades ebaproportsionaalsed olla.

**Kaubanduskoda ei toeta universaalsete ning maa omanike õigusi ülemäära riivavate piirangute kehtestamist. Teeme ettepaneku keskenduda hoopis kehtivate ja põhiõigusi vähem riivavate sätete paremale rakendamisele. Asjakohane on määratleda seaduses väärtusliku põllumaa mõiste ning selle kaitse üldisemad põhimõtted, kuid lõplik kaalutusõigus võiks jääda KOV-ile, kes hindab üksikjuhtumi asjaolusid ja vajadust konkreetsete piirangute järele, mitte ei rakenda universaalseid ja piiranguid igas olukorras.**

Loodame, et peate võimalikuks kaubanduskoja ettepanekuid arvesse võtta.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/  
Mait Palts  
Peadirektor

Koostanud: Kristina Jerjomina [kristina.jerjomina@koda.ee](mailto:kristina.jerjomina@koda.ee), 604 0071