



MUHU VALLAVALITSUS

██████████
████████████████████

Teie: 11.10.2020

Meie: 28.10.2020 nr 7-6/ 664-1

Muhu valla üldplaneering

Esitasite Muhu valla üldplaneeringu avalikul väljapanekul üldplaneeringu kohta arvamuse. Vastavalt planeerimisseaduse § 87 lõikele 9 edastab Muhu Vallavalitsus oma seisukohad Teie poolt esitatud arvamusele.

Teete ettepaneku mitte määrata Tamse küla Muhu-Otsa katastriüksuse (47801:002:0415) juhtotstarbeks väärtuslikku põllumajandusmaad.

Esmalt täpsustame, et väärtusliku põllumajandusmaa puhul ei ole tegemist üldplaneeringujärgse juhtotstarbega. Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale või alale perspektiivse maakasutuse põhisuunad. Väärtusliku põllumajandusmaa puhul on tegemist aga üldplaneeringuga määratud maa-alaga, millele on määratud kaitse ja kasutustingimused, eesmärgiga tagada põllumajandusmaade säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada alasid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Väärtusliku põllumajandusmaa kasutustingimuste väljatöötamisel on lähtunud Maaeluministeeriumi poolt välja töötatud maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõust, millega reguleeritakse väärtusliku põllumajandusmaade kajastamist üldplaneeringutes, ning juba kehtivast Saare maakonnaplaneeringust. Üldplaneeringu koostamisel ei saa kohalik omavalitsus minna vastuollu kõrgema astme planeeringutega.

Kuigi Te ei ole ettepanekus kasutanud korrektset mõistet, siis saame aru, et ettepaneku sisuks on muuta üldplaneeringut nii, et see ei seaks täiendavaid kitsendusi Muhu-Otsa kinnistu hoonestamiseks. Olete välja toonud ka omapoolsed põhjendused.

Viitate, et olete Muhu-Otsa kinnistuga piirneva Otsaõue kinnistu (47801:002:0103) kaasomanik ja soovite korrastada ning laiendada olemasolevat majapidamist Muhu-Otsa kinnistule, ehitades juurde eluhoone(id), kuna Otsaõue talu koosneb vaid ühest hoonest, mis ei ole enam piisav ega talukompleksile ka iseloomulik. Selgitate, et praegune Muhu-Otsa kinnistu on ajalooliselt olnud Otsa talu hoovi- ja majapidamismaa, kus toimetati loomade ja

aiasaadustega. Kinnistul kasvab veel vanu õunapuid-kirsipuid ning on kasvatatud koduloomi. Toote välja, et Muhu-Otsa kinnistul ei ole kunagi haritud põldu selle kivise pinnase tõttu. Kinnistu lõunapoolset serva on kasutatud vaid heinamaana koduloomade tarbeks. Viitade, et isegi nõukogude ajal ei kasutatud maadükki põllumaana selle liigse kivise mullastiku tõttu ning selle lõunapoolset osa kasutati vaid rohu- ja heinamaana.

Selgitame, et põllumajandusmaa ei hõlma mitte ainult haritavat põllumaad, põllumajandusmaade hulka kuuluvad ka rohu- ja heinamaad. Vastavalt Saare maakonnaplaneeringule loetakse Saare maakonnas väärtuslikuks põllumajandusmaaks haritava maa, püsirohumaa ja püsiluultuuride all olevat maa maa-ala, mis moodustab ühtse põllumajandusmaa massiivi, mille boniteet on võrdne või suurem Saare maakonna kaalutud keskmisest boniteedist, milleks on 35 hindepunkti. Lisaks loetakse Saare maakonnas väärtuslikeks kõik maaparandussüsteemidega põllumajandusmaad ja inventeeritud poollooduslikud kooslused.

Kirjutate, et Teile jääb arusaamatuks kuidas on minevikus väheviljakas õuema muutumas väärtuslikuks põllumajandusmaaks. Rõhutate, et praegu kehtivas üldplaneeringus ei ole maa väärtuslike põllumaade hulka arvatud. Toote välja ka, et selle maa keskmine viljakuse näitaja on kõvasti alla Eesti keskmise ning tõenäoliselt ka alla maakonna keskmise. Küsite, kas vastupidiseks väiteks on alust.

Muhu Vallavalitsus selgitab, et kehtivas üldplaneeringus ei ole Muhu-Otsa kinnistut määratletud väärtusliku põllumajandusmaana, kuna planeeringu koostamisel lähtuti väärtuslike põllumaade määramisel teistest alustest. Uues üldplaneeringus on peamisteks kriteeriumiteks mullaviljakus ning põllumassiivide suurus. Hetkel kehtivas üldplaneeringus määrati väärtuslikuks põllumaaks kõik põllumaad, millel on olemasolev või potentsiaalne kasutusväärtus (sh põllumaad, mis on kõlbulikud põllumajandustoetuste saamiseks). Kuna Muhu-Otsa katastriüksusel olevalt põllumaalt ei taotletud põllumajandustoetusi, jäi see ka loetelust välja. Toona ei arvestatud põllumaade boniteediga.

Jääb selgusetuks, mille alusel väidate, et tegemist on maakonna keskmisest madalama mulla boniteediga. Muhu valla üldplaneeringus ja Saare maakonnaplaneeringus on lähtunud riiklikest andmekogudest pärit informatsiooniga. Muhu vallal puuduvad andmed iga konkreetse katastriüksuse kohta eraldi. Rõhutame, et üldplaneeringus arvestatakse põllumajandusmaa massiivi keskmist boniteeti. Põllumajandusmaa massiiv on ühtne põllumajandusmaa maa-ala, mis on piiritletud maastikul eristuvate püsivate objektidega või muu kasutusotstarbega maa või keskkonnaregistrisse kantud poolloodusliku koosluse esinemisalaga. Ühe massiivi sisse võivad jääda nii kõrgema kui madalama viljakusega alad, kuid arvestatakse massiivi keskmist väärtust. Kui vaadata mullastikukaarti, siis asub Muhu-Otsa kinnistu valdavalt rähkmuldadel, kus huumushorisoni tüsedus on 22-25 cm ning mille perspektiivne boniteet on 48, mis on Muhu mõistes küllaltki kõrge näitaja.

Toote välja, et samas viljakustsoonis on realselt kasutuses olevaid põllumaid, mida pole väärtuslike põllumajandusmaade hulka arvatud.

Selgitame, et väärtuslike põllumajandusmaade kaitse eesmärk on hoida kasutuses eelkõige kõrgema viljakusväärtusega alasid, mis aga ei tähendaks, et madalama boniteediga põllumaid ei saaks põllumajanduslikul eesmärgil kasutada. Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on lähtutud eelkõige mulla boniteedist. Teie poolt viidatud samas viljakustsoonis asuv kasutuses olev põllumaa on madalama boniteediga, mistõttu ei ole teda arvatud väärtuslike põllumajandusmaade hulka.

Kirjutate, et Muhu-Otsa katastriüksuse keskele on tänaseks kasvanud mitmed suured puud ning enamus maast on kaetud kadakatega. Lisaks asub kinnistul ka märkimisväärse suurusega kivivare.

Leiate, et Tamse küla talumajad moodustavad küla „tuumiku“ ning selle keskele põllumaa moodustamine ei anna üldisele põllumaa bilansile miskit olulist juurde, pigem tungib külla sisse. Leiate, et külade arengut ei tohiks piirata läbi põllumaade nõudmiste ning külade arenguks tuleb jätta reservruumi. Leiate, et külakeskustest väljaspool on piisavalt maad igasuguseks majandustegevuseks.

Muhu Vallavalitsus ei nõustu väitega, et konkreetne põllumaa jääks külatuumiku keskele. Nõustume, et külade arengut olemasolevast külastruktuurist lähtuvalt tuleb toetada, kuid seda ei saa teha teisi väärtusi oluliselt kahjustades.

Märgite, et olete alustanud Muhu-Otsa kinnistule oma kodu rajamist, mille tarbeks on väljastatud ka projekteerimistingimused. Sõlmitud on elektrivõrguga liitumise leping ja uue hoone projekteerimine on lõpusirgel.

Muhu Vallavalitsus on väljastanud projekteerimistingimused lähtudes kehtivast üldplaneeringust, mille kohaselt ei ole Muhu-Otsa katastriüksusel asuv põllumassiiv väärtuslik põllumaa. Oleme seisukohal, et maaomanikul on seega õiguspärane ootus, et nimetatud katastriüksusele saab ehitada. Muhu valla üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud, et väärtuslikule põllumajandusmaale võib rajada uue ehitise, kui ehitise ehitamiseks on enne selle üldplaneeringu kehtestamist, millega väärtusliku põllumajandusmaa massiiv määrati, antud projekteerimistingimused või ehitisluba või on loetud, et ehitamisest on teavitatud.

Ka juhul, kui projekteerimistingimusi ei oleks väljastatud, ei tähenda väärtuslik põllumajandusmaa katergoorilist ehituskeeldu. Üldjuhul ei tohi katastriüksusele uut ehitist rajada, kuid samas võimaldab üldplaneering ehitada väärtuslikulel põllumajandusmaale uue elamu ja selle teenindamiseks vajaliku uue hoone või rajatise kui on täidetud järgmised tingimused:

- ehitise ehitamine ja/või ehitise laiendamine muule maale on võimatu või ebaotstarbekas;
- ehitis ehitatakse võimalikult lähedale väärtusliku põllumajandusmaaga piirnevale teele või ühte kompleksi olemasoleva ehitisega;
- ehitis ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist;
- ehitise ehitamise tulemusena säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus ning juhul, kui tee ehitamine põhjustab väärtusliku põllumajandusmaa massiivi jagunemise mitmeks väärtusliku põllumajandusmaa massiiviks, on jagunemise

tulemusena moodustunud väärtusliku põllumajandusmaa massiiv vähemalt kahe hektari suurune.

Muhu Vallavalitsus on seisukohal, et lähtudes nimetatud tingimustest on võimalik Muhu-Otsa kinnistule hoonestust rajada ilma, et see läheks vastuollu üldplaneeringus sätestatud väärtusliku põllumajandusmaa sätetega.

Lähtudes eelnevast asub Muhu Vallavalitsus seisukohale, et antud maaüksuse osas ei ole põhjendatud väärtusliku põllumajandusmaa piiride muutmine, kuid Teie poolt kirjeldatud arendustegevuse elluviimine katastriüksusel on võimalik ka üldplaneeringu tingimusi arvestades.

Muhu valla üldplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu toimub Hellamaa külakeskuses Hellamaa külas Muhu vallas 29.10.2020 algusega kell 17.00.

Vastavalt planeerimisseaduse § 88 lõikele 5 võib avaliku väljapaneku käigus kirjalikult arvamust avaldanud isik loobuda oma arvamusest. Juhul kui soovite arvamusest loobuda või loete Muhu Vallavalitsuse selgituse piisavaks, palume sellest teavitada Muhu Vallavalitsust kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Raido Liitmäe
Vallavanem

Tambet Tamm maa@muhu.ee 4530680