



MUHU VALLAVALITSUS



Teie: 21.10.2020

Meie: 29.10.2020 nr 7-6/712-1

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 arvata Tamse küla Mäeotsa kinnistut (47801:002:0416) väärtusliku põllumaade hulka ning säilitada hetkel kehtivas üldplaneeringus sätestatud tingimused ja olukord Mäeotsa kinnistu suhtes. Olete Mäeotsa kinnistu omanik ning soovite sinna rajada kodu. Toote välja, et maatulundusmaa sihtotstarbega Mäeotsa katastriüksus ei ole kehtiva üldplaneeringu kohaselt väärtuslik põllumaa ning hoonestuse rajamine sinna on lubatud. Leiate, et väärtusliku põllumaa kaitseks plaanitava eelnõu eesmärk on kaitsta olemasolevaid väärtuslikke põllumaid, mitte aga üldplaneeringuga neid kunstlikult juurde tekitada sinna, kus seda varasemalt kunagi pole olnud.

Muhu Vallavalitsus nõustub, et hetkel kehtivas üldplaneeringus puuduvad piirangud, mis välistaks Mäeotsa katastriüksuse hoonestamise. Kehtiva üldplaneeringu koostamisel lähtuti väärtuslike põllumaade määramisel nende olemasolevast või potentsiaalsest kasutusväärtusest. Sealhulgas arvati väärtuslike põllumaade hulka põllumaad, mis olid kõlbulikumad põllumajandustoetuste saamiseks. Põldude tegelikku viljakust arvesse ei võetud. Kuna Mäeotsa katastriüksusel olevalt põllumaalt ei taotletud põllumajandustoetusi, jäi see ka loetelust välja. Uue üldplaneeringu koostamisel ja väärtusliku põllumajandusmaa kasutustingimuste seadmisel on lähtutud 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 ning selles sätestatud tingimustest. Üldplaneeringu koostamisel ei saa kohalik omavalitsus minna vastuollu kõrgema astme strateegiliste dokumentidega.

Väidate oma kirjas, et Mäeotsa kinnistu on puisniit, mitte aga haritav maa ning kinnistut ei ole kasutatud haritava maa ega põllumaana ka varasemalt. Toote välja, et pinnas on kruusane-savine ning usute, et ka praegu ei ole selle maa viljakus kõrgem Eesti keskmisest või Muhu

valla keskmisest viljakusest, pigem võib see jääda keskmisest allapoole. Toote välja, et kinnistu on ka ebareljeefne, künklik vaheldub laugema pinnasevormiga, mis omakorda muudaks põlluharimise veelgi keerulisemaks.

Selgitame, et üldplaneeringus käsitletav põllumajandusmaa ei hõlma mitte ainult haritavaid põllumaad, põllumajandusmaade hulka kuuluvad ka näiteks puisniidud. Vastavalt Saare maakonnaplaneeringule loetakse Saare maakonnas väärtuslikuks põllumajandusmaaks haritava maa, püsirohumaad ja püsi kultuuride all olevat 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. 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 alasid, kuid arvestatakse massiivi keskmist väärtust.

Konkreetselt Mäeotsa kinnistu piires võibki mulla boniteet jääda alla keskmise, kuid põllumassiivi sisse jäävad viljakamad alad tõstavad keskmise boniteedi maakonnakeskmisest kõrgemaks. Mullastikukaardi andmetel asub Mäeotsa kinnistu erinevate mullatüüpide piirilalal ning kinnistul esinevad valdavalt koreserikkad rähkmullad (perspektiivne boniteet 25), rähksed kleimullad (perspektiivne boniteet 41), kleistunud rähkmullad (perspektiivne boniteet 33-43) ning rähkmullad (perspektiivne boniteet 48).

Viitate, et Mäeotsa kinnistu kaguservas asub kõrgete puudega metsasalu ja kinnistule on juba tekkinud Muhule iseloomulik looduslik kadakane puisniit ning sellisena soovite seda ka säilitada. Asute seisukohale, et praeguse eelnõu kohaselt seatakse läbi üldplaneeringu omandiõigusele selliseid piiranguid mis kohustavad enda maatükki teatud moel harima hakata. Leiate, et puudub ülekaalukas avalik huvi Teile kuuluva maatüki lisamiseks väärtuslike põllumaade hulka. Viitate, et põhiseaduse järgi on omanikul õigus oma omandit vabalt kasutada. Täna on Mäeotsa kinnistu maatulundusmaa, kuid seadusest ei tulene mingit kohustust maatulundusmaad harida. Viitate ka õiguskantsleri 7. jaanuari 2019 seisukohale, mille kohaselt võib väärtusliku põllumaa omaniku kohustust hoida maad metsastumast võib käsitada kui kohustust teha metsastumise vältimiseks vajalikku tööd, mis on sisuliselt koormis.

Selgitame, et peatükis 5.12 toodud väärtusliku põllumajandusmaa kasutusnõuded on üle võetud maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõust. Kuna vastupidiselt eeldatule pole nimetatud seadust üldplaneeringu vastuvõtmise ning avaliku väljapaneku toimumise ajaks vastu võetud, siis sisuliselt on tegemist üldplaneeringuga seadusest mittetuleneva hooldamiskohustuste panemisega maaomanikule. Seetõttu ja lähtuvalt avaliku väljapaneku jooksul esitatud samasisulistest arvamustest sõnastatakse vastav nõue ümber ning väärtusliku põllumajandusmaa hooldamine muudetakse soovituslikuks.

Põhiseaduse kohaselt on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.

Planeerimisseaduse kohaselt määrab üldplaneering väärtuslike põllumajandusmaad ning seab nende kaitse- ja kasutustingimused. Oleme seisukohal, et väärtusliku põllumajandusmaa määramine on avalik huvi, mis ei riiva ülemääraselt maaomaniku huvisid ning väärtusliku põllumajandusmaale kasutuspiirangute seadmine ei ole vastuolus põhiseadusega. Selgitame, et maa sihtotstarbelist kasutust üldplaneering ei takista. Maaomandiga ei kaasne automaatselt õigust ehitada, samas on väärtuslikule põllumajandusmaale võimalik seletuskirjas toodud tingimustel ehitada.

Näiteks võimaldab üldplaneering ehitada väärtuslikule põllumajandusmaale uue elamu ja selle teenendamiseks vajaliku uue hoone või rajatise kui on täidetud järgmised tingimused:

- ehitise ehitamine ja/või ehitise laiendamine muule maale on võimatu või ebaotstarbekas;
- ehitise ehitatakse võimalikult lähedale väärtusliku põllumajandusmaaga piirnevale teele või ühte kompleksi olemasoleva ehitisega;
- ehitise 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 Mäeotsa 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 tegevuse 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