

# Väärtuslik põllumajandusmaa Eestis-Miks? Kuidas? Milleks?

Priit Penu

Põllumajandusuuringute Keskus



Maaelu Arengu Euroopa  
Põllumajandusfondi  
Euroopa investeeringud  
maapiirkondadesse



# Miks?

- Maailmas hävib igal aastal miljoneid hektareid põllumaad, ELis 250 ha päevas
- Ehitusdegradatsioon ehk muldade katmine ehitustega on Eestis olulisemaid muldade hävimise põhjuseid
- Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemine kaootiline, kaitse puudub

# Kuidas?

- Paljudes riikides on seadusandlike aktidega reguleeritud põllumajandusmaade kaitse, eeskätt uute elamute ja infrastruktuuri ehitamise vastu
- Üldised suunised riiklikul tasandil, otsustus pigem kohalikul tasandil
- Austrias, Belgias, Saksamaal ja Luxemburgis kvantitatiivsed soovituslikud piirangud muldade katmiseks
- Bulgaaria, Tšehhi, Slovakkia, Poola sätestatud tasu põllumajandusmaa muutmise eest
- Norras peab põllumaa kaotamise kompenseerima sama suurusega maatükiga

# Kuidas?

- Planeerimisseadus käsitleb hetkel väärtusliku põllumaa määratlemist planeeringuprotsessis, kuid ühtsed alused selle määratlemiseks puuduvad
- Kavandatava regulatsiooniga on kavas kehtestada väärtusliku põllumajandusmaa mõiste, väärtusliku põllumajandusmaa kasutamise nõuded, väärtusliku põllumajandusmaaga kinnisasja sihtotstarbe muutmise tingimused, nõuded väärtusliku põllumajandusmaa kaardi kohta, riikliku järelevalve ja väärtegade kohtuvälise menetluse alused.
- Kinnisasja, millel paikneb väärtuslik põllumajandusmaa, sihtotstarbe muutmiseks peab kohaliku omavalitsuse organ pöörduma loa saamiseks põllumajandusministri poole

# Maa väärtus erinevast lähtepunktist

- **Riigi seisukoht maa väärtuse hindamiseks-lähtub ressursi maksustada**

Maa korralisel hindamisel kasutatav metoodika (KKM määrus)

§ 27. Haritava maa hindamine:

- 1) haritava maa hulka arvatakse põllumaa, puuviljaaia ja puukooli maa ning püsirohuma (turvasmuldadel paiknev haritav maa);
- Põllumehele on väärtuslik maa viljakas muld, millelt on võimalik efektiivselt saaki saada
  - Ehitajale on väärtuslik maa võimalikult õhukese huumushorisondiga liivane maa. “Liivale rajatud” väljendi negatiivne varjund on ehitaja seisukohalt tegelikult väär!
  - Lendurile on väärtuslik maa selline, kus on võimalik maanduda
  - Meremehele võib maa olla ka ohtlik (karid)
  - Arheoloogile on väärtuslik maa seotud minevikuga
  - jne

# Väärtuslik põllumajandusmaa

- Kõrge mullaviljakus, mis seotud erinevate mullaomadustega-mullaliik, lõimis, veerežiim, huumusesisaldus, huumushorisoni tüsedus, kivisus, toitainete sisaldus jne
- Hea ligipääsetavus ja massiivi suurus
- Eelnev maakasutus-heaperemehelik või mitte

**Kuidas defineerida väärtuslikku põllumajandusmaad???**

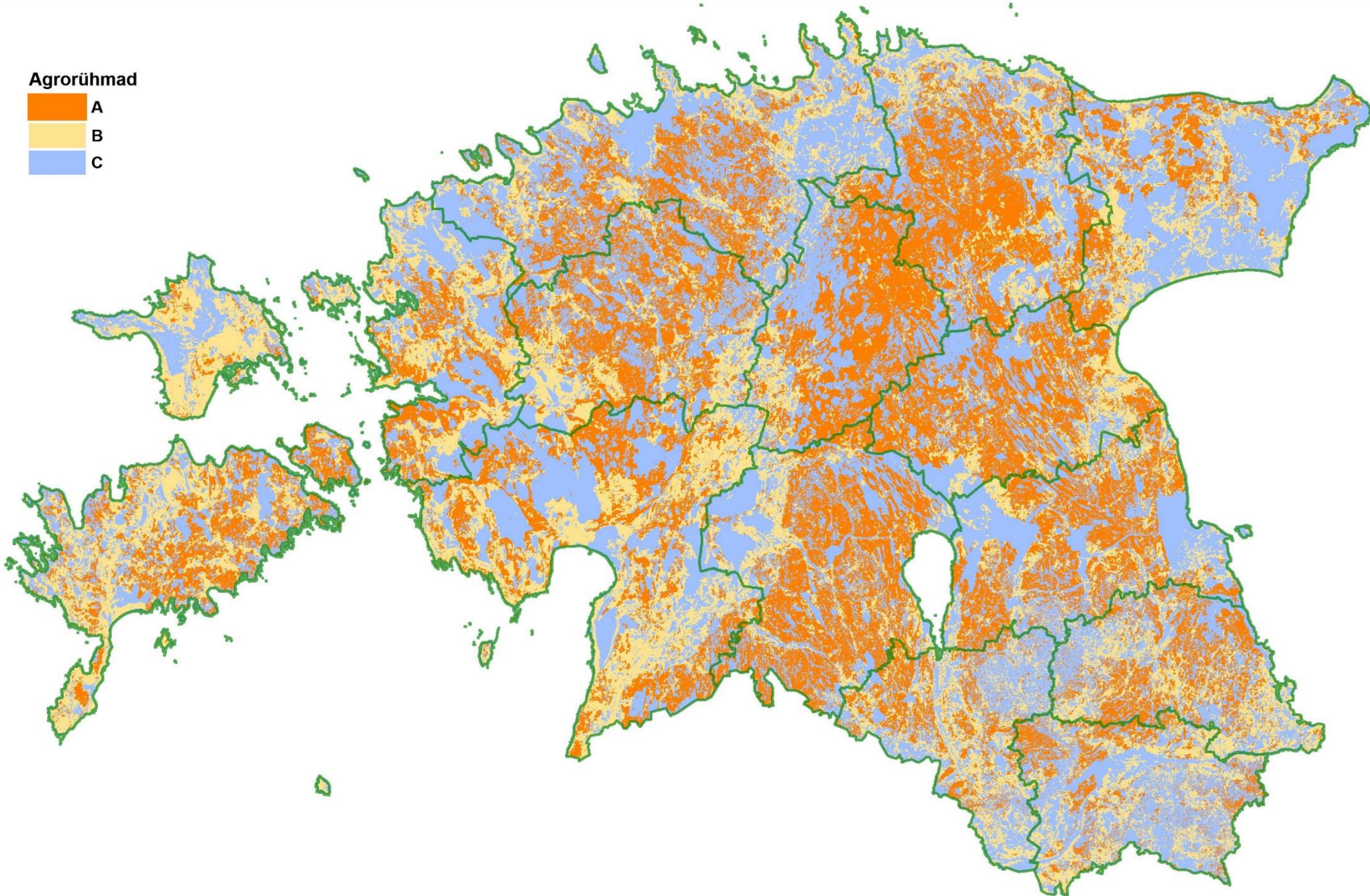
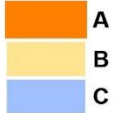
# Võimalused väärtusliku põllumajandusmaa hindamiseks

- Agrorühmade kaudu. Puudub tehniline valmisolek suuremahuliseks väärtustamiseks-vt järgmine slaid
- Maa-ameti poolt haritava maa hinnatsoonid-põhinevad lihtsustatud mulla boniteedil
- Mulla boniteet. Eelistada tuleks olemasolevat boniteeti ,mida perioodiliselt uuendatakse. Kajastab mulla omadusi ja viljakust komplekselt, suuremas osas olemas tehniline baas digitaalse mullakaardi näol, kuid seda vaja oluliselt täiendada nii tehniliselt kui sisuliselt ja töötada välja regionaalse hindamise kriteeriumid-boniteet piirkonniti väga erinev.
- Väärtuse hindamiseks tuleks kasutada veel lisakriteeriumeid-massiivi suurus ja ligipääsetavus jne
- Selgitada valla keskmine boniteet ja sellest lähtudes igale vallale kriteeriumid. Näiteks keskmisest parema boniteediga on väärtuslikud põllumajandusmaad.

# Agrorühmade levik







Agrorühmad

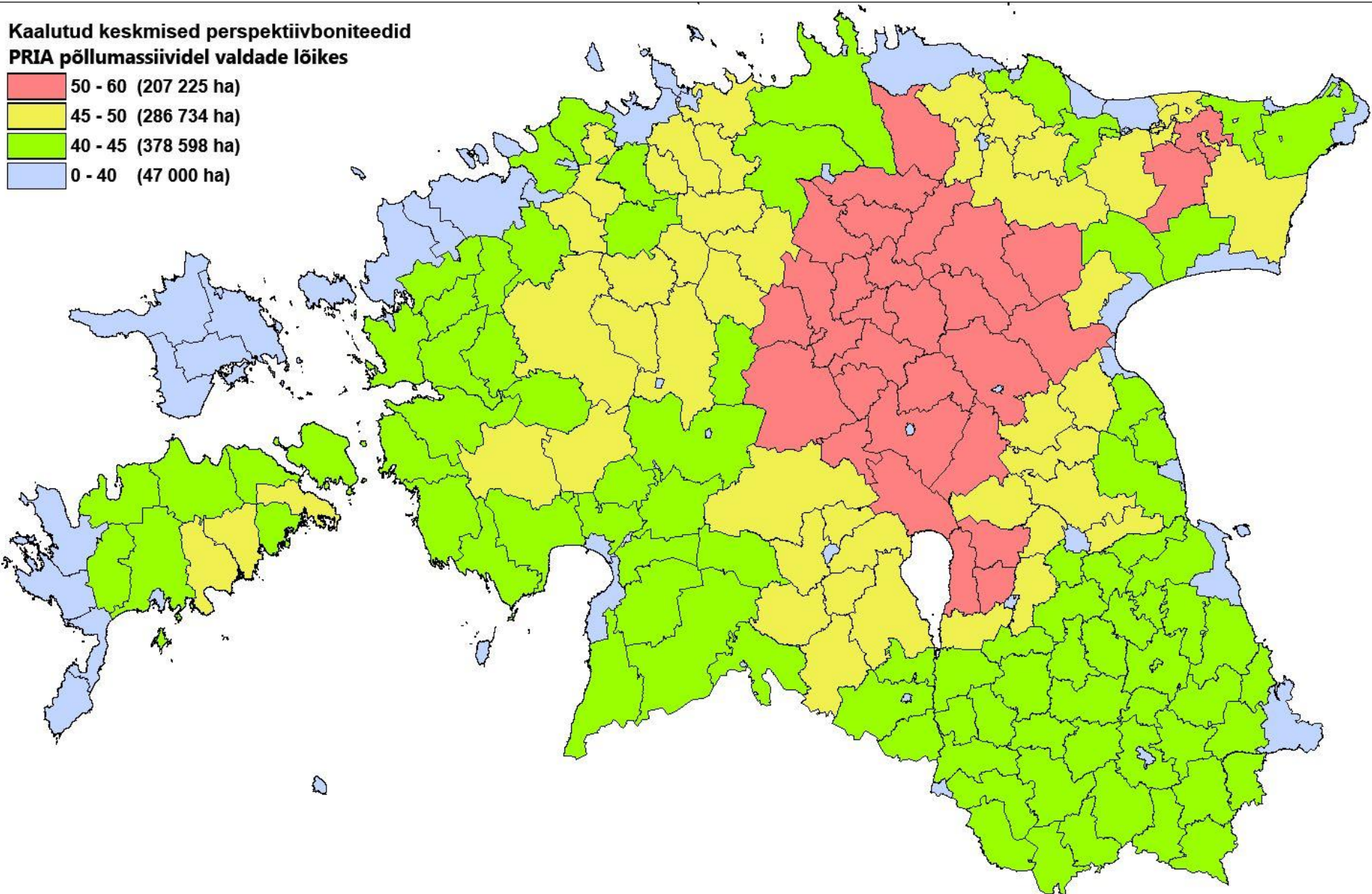




# Kaalutud keskmine perspektiivboniteet valdade lõikes

Kaalutud keskmised perspektiivboniteetid  
PRIA põllumassiividel valdade lõikes

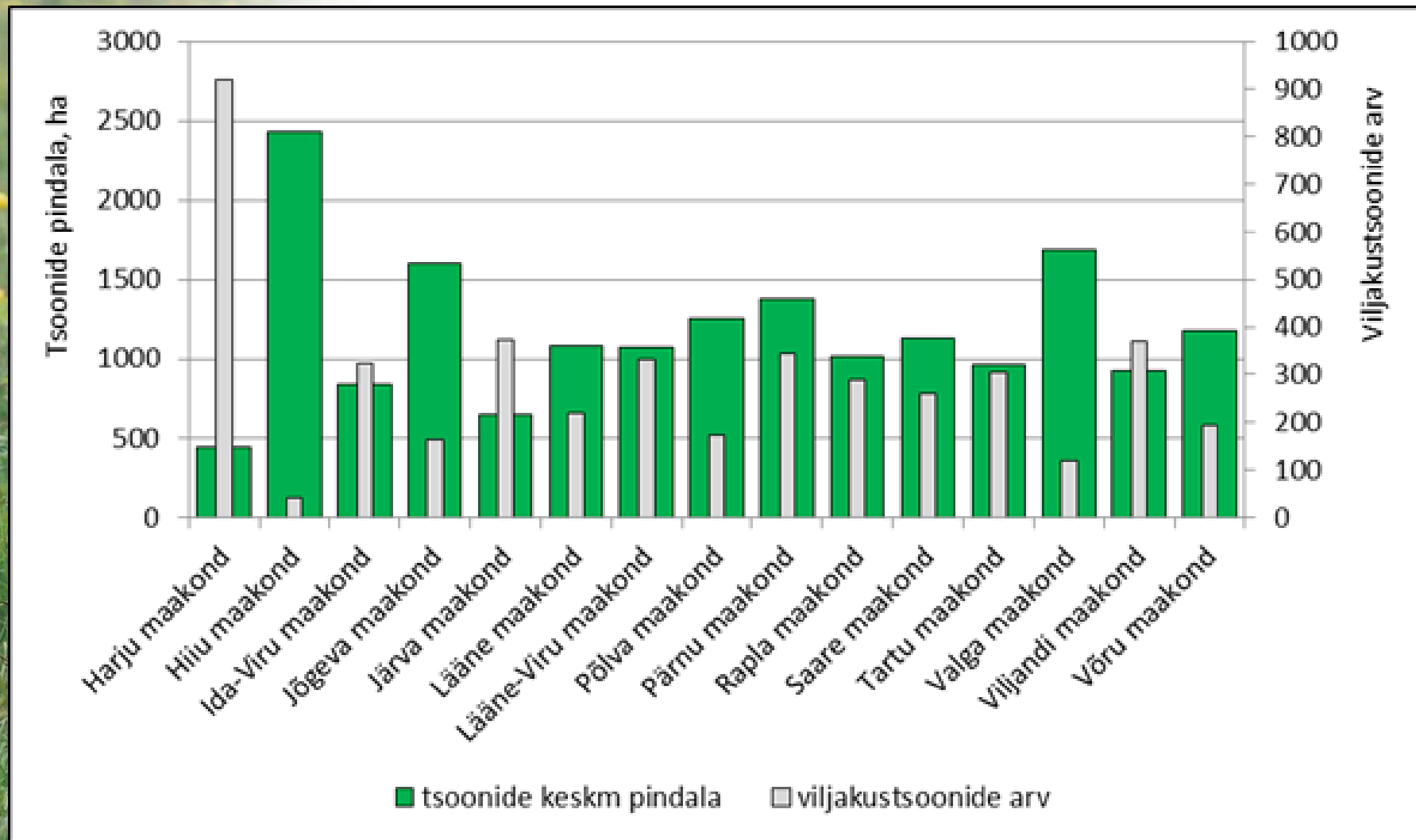
	50 - 60 (207 225 ha)
	45 - 50 (286 734 ha)
	40 - 45 (378 598 ha)
	0 - 40 (47 000 ha)



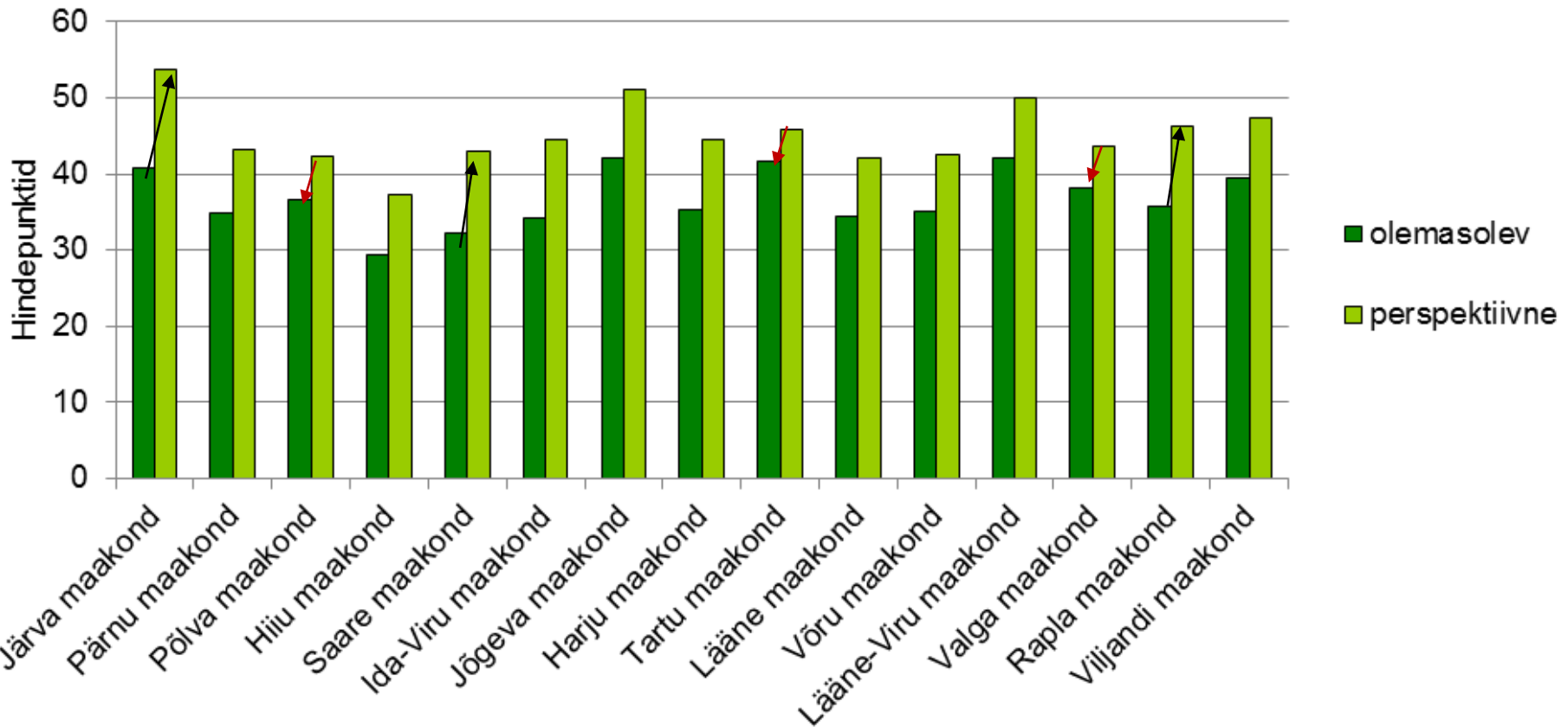
# Mulla boniteet-maa viljakust iseloomustav koondnäitaja

- Olemasolev boniteet väljendab mullaviljakust koos teostatud maaparandustöödega – kuivendamine, kivide koristus
- Perspektiivne boniteet väljendab seega potentsiaalset mullaviljakust juhul, kui seal on vajalikud maaparandustööd tehtud
- Paljudel muldadel on seega kahe boniteedi absoluutväärtus erinev (näiteks liigniisked kuivendamata mullad), kuid paljudel juhtudel on see näitaja ka küllalt sarnane (mullad, millel puuduvad olulised mullaviljakust pärssivad mullaomadused).

# Mulla viljakustsoonide arv ja keskmine pindala (ha) maakondade lõikes

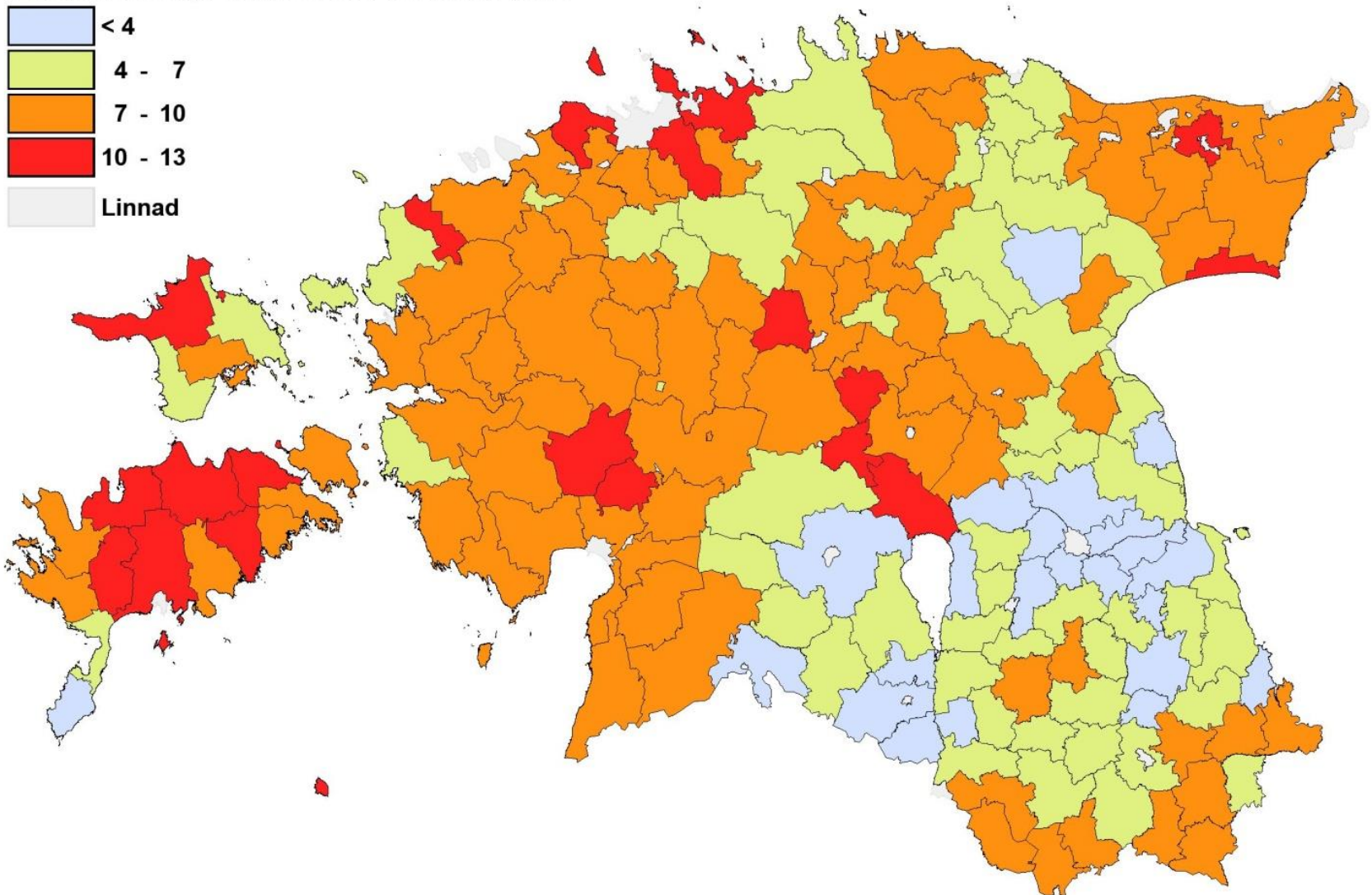
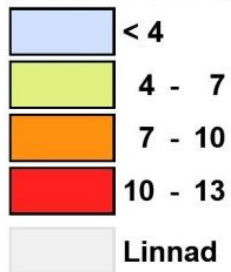


# 2012. aasta PRIA põllumassiivide olemasolev- ja perspektiivboniteet hindepunktides maakondade lõikes

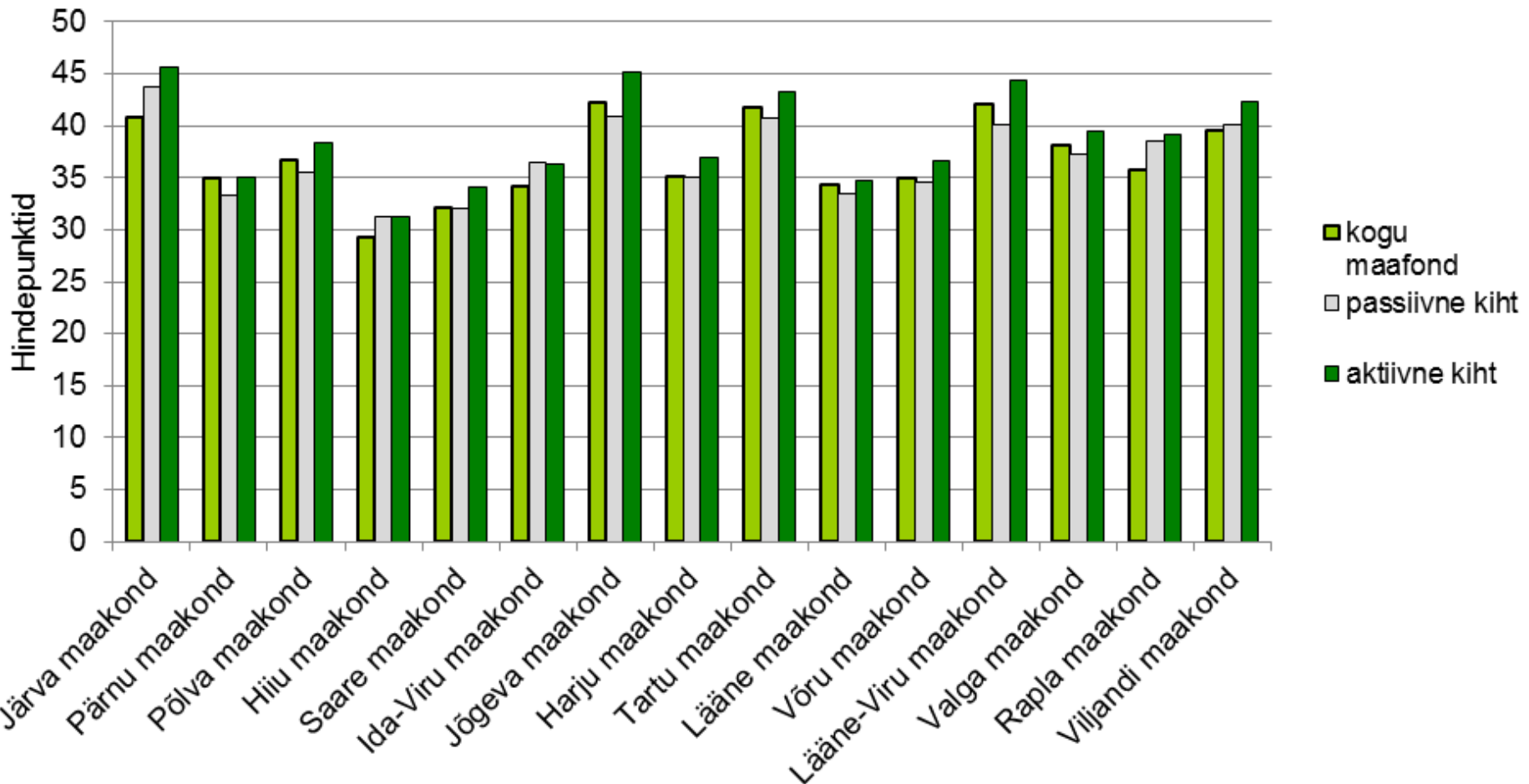


# Perspektiivse ja olemasoleva boniteedi hindepunktide erinevus valdades

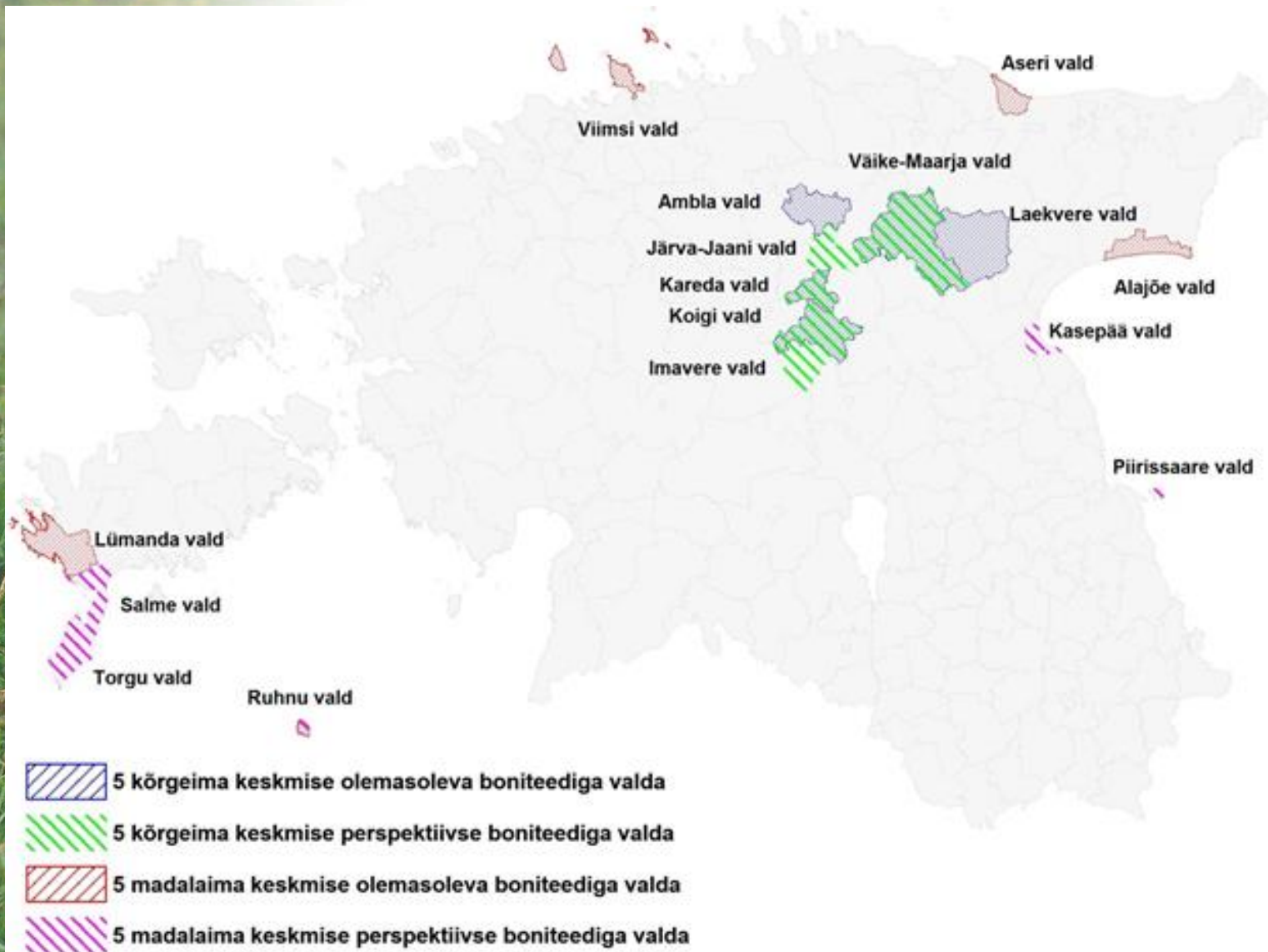
Perspektiivse ja olemasoleva boniteedi vahe



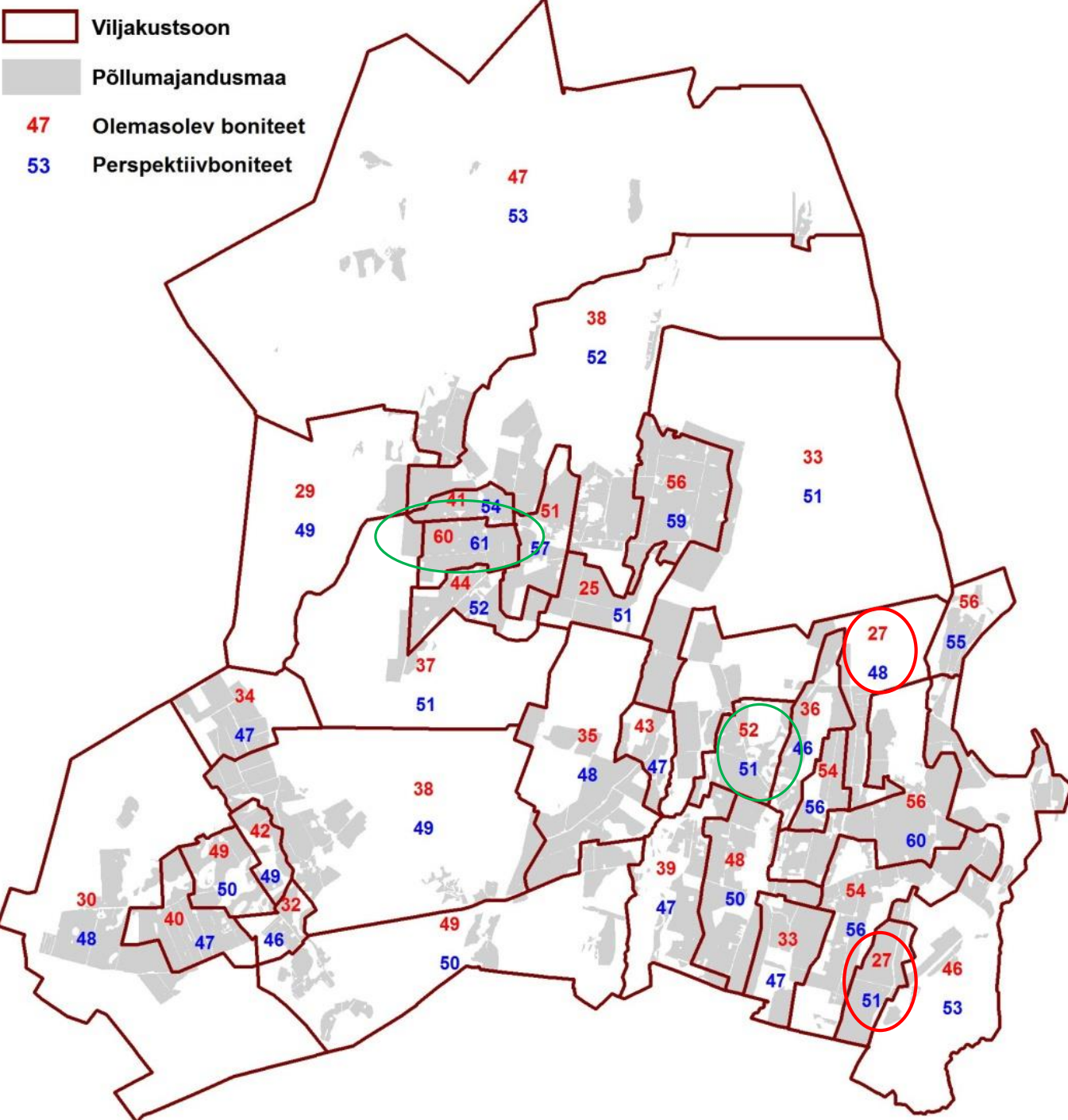
# Olemasoleva boniteedi hindepunktid erineva maakasutuse korral maakondade lõikes 2012. aasta maakasutuse andmetel



# Madala ja kõrge boniteediga põllumajandusmaadega vallad



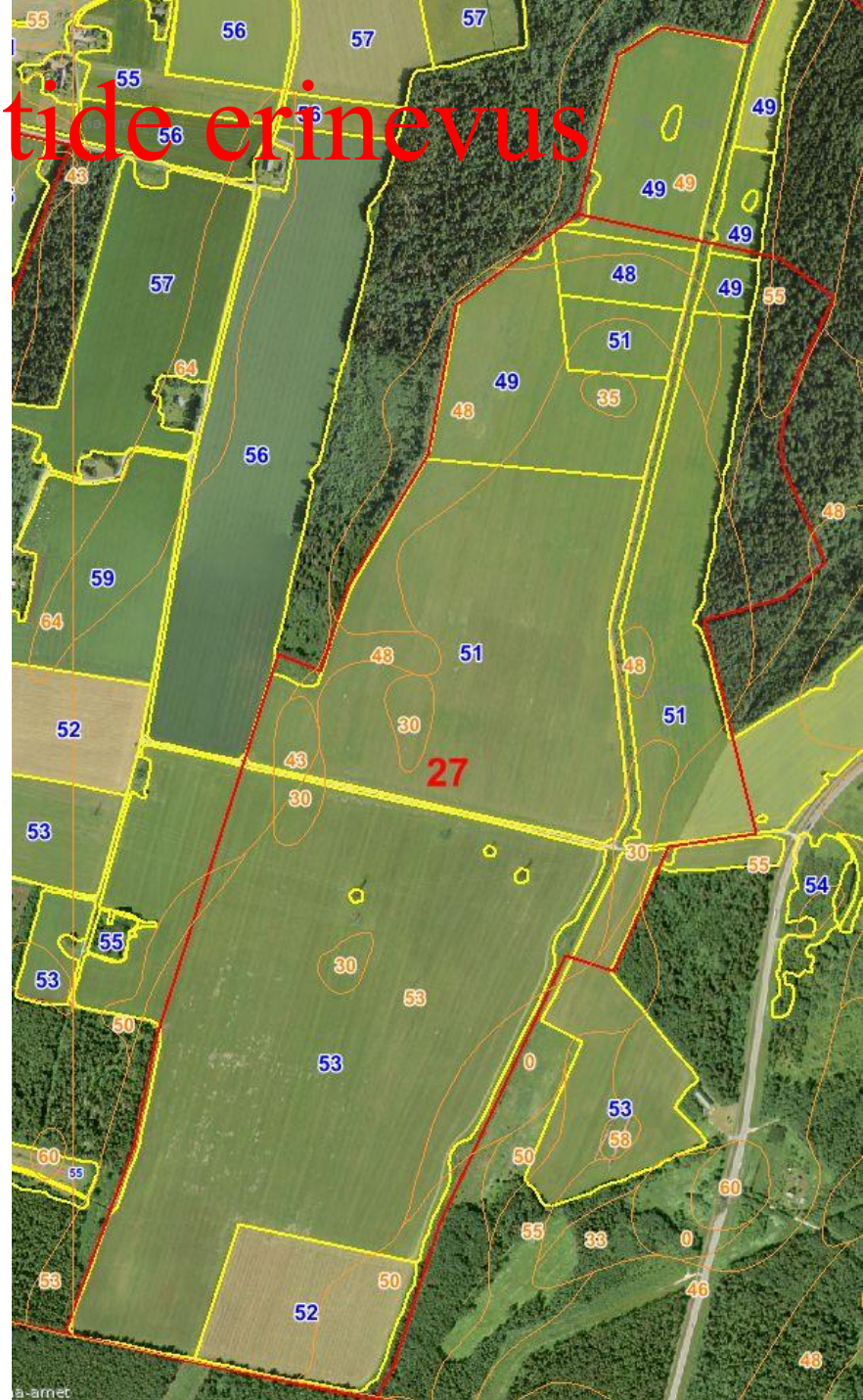
- Viljakustsoon
- Põllumajandusmaa
- 47 Olemasolev boniteet
- 53 Perspektiivboniteet



**Väätša valla  
viljakus-  
tsoonide  
olemasolev ja  
perspektiiv-  
boniteet  
2012. aasta  
põllumajandus  
maal**

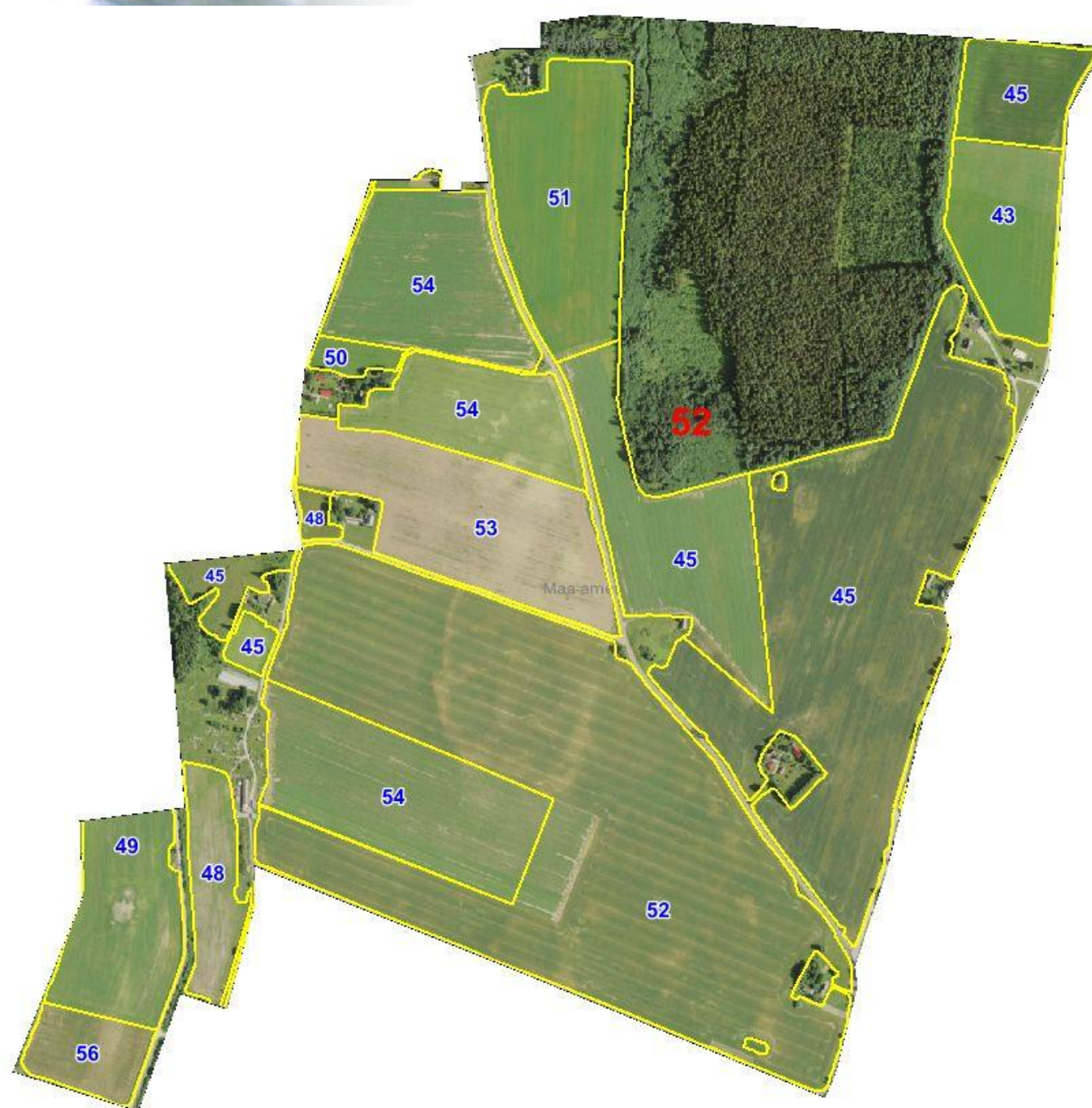


# Näide 1 Boniteetide erinevus





## Näide 2. Boniteetide erinevus mullaliikide tõttu



Lõplik  
boniteedi kaart  
väärtusliku maa  
määratlemiseks



Tänu!