



Appi, ma vajan maad!

Evelin Jürgenson
Marii Rasva
Siim Maasikamäe



13.11.2020 Pärnu



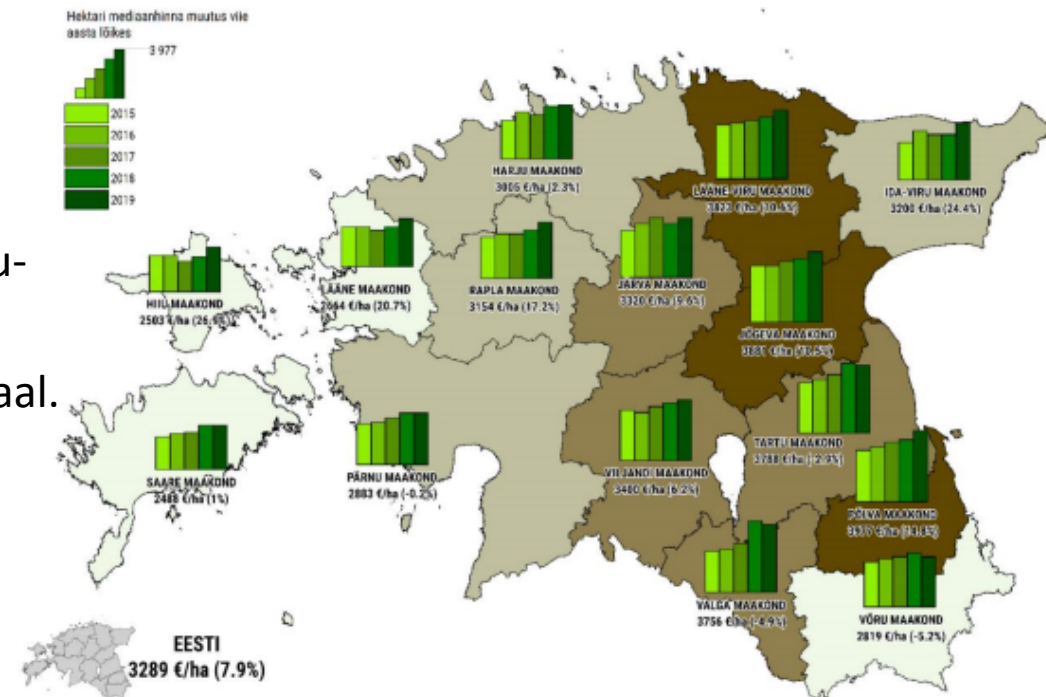
Eesti Maaülikool
Estonian University of Life Sciences

www.emu.ee

Tehingud haritava maaga

(Allikas: Haritava maa 2019. aasta turuülevaade
https://www.maaamet.ee/sites/default/files/content-editors/kinnisvara/haritava_maa_turuulevaade_2019.pdf)

- Seisuga 31.12.2019 oli Eestis:
 - haritavat maad 1 049 288 ha
 - looduslikku rohumaad 240 641 ha.
- Haritava maaga tehti 2019. aastal 18% rohkem ostu-müügi tehinguid kui aastal 2018.
- Kokku vahetus omanik 25 000 ha põllumajandusmaal.
- Ostjatest moodustavad suure enamuse juriidilised isikud.
- Haritava maa hektari mediaanhind oli 2019. aastal 3289 EUR.
 - Võrreldes 2018. aastaga oli see kasvanud 8%.
 - Kõrgem mediaanhind on Põlva, Jõgeva ja Lääne-Viru maakonnas, kõigis üle 3800 EUR/ha.
 - Madalaim mediaanhind on Lääne-Eesti saartel, Saare maakonnas (2488 EUR/ha) ning Hiiu maakonnas (2503 EUR/ha).



Põllumajandusmaa müügihind

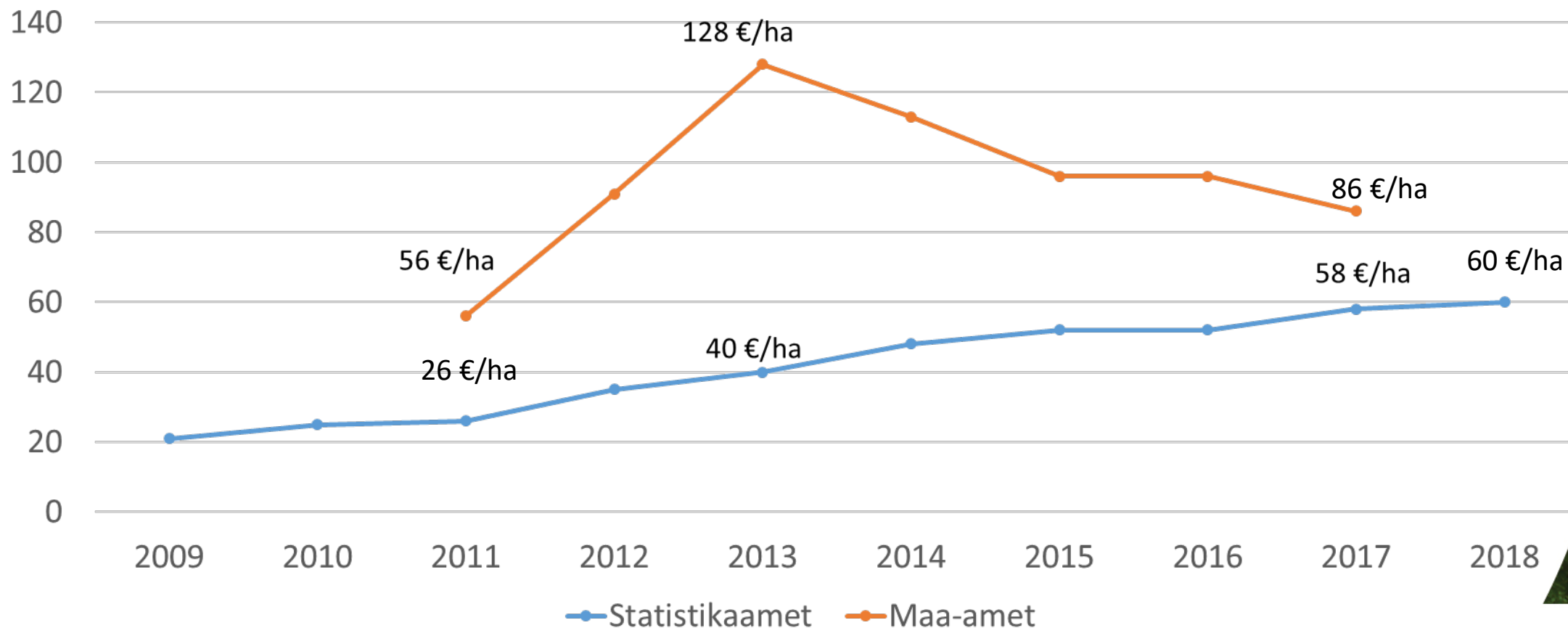
(Allikas: Statistikaamet PM59

https://www.maaamet.ee/sites/default/files/content-editors/kinnisvara/haritava_maa_turuulevaade_2019.pdf)



Põllumajandusmaa rendihind

(Allikad: Statistikaamet PM59 ja Maa-ametist Tiina Vooro ettekanne)



Maa omandamise barjäärid

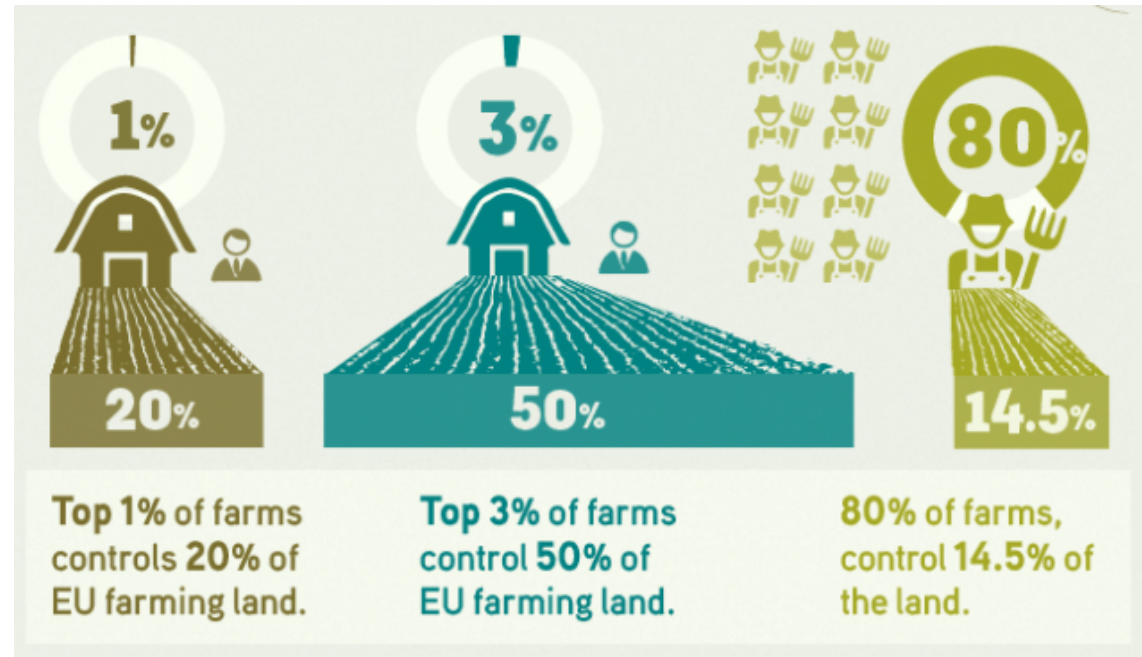


- Vaba maad ei ole maaturult saada.
- Vaba maad on, aga selle ostmiseks puudub finantsiline võimekus (sh võimalus saada laenu).
- Vaba maad on, aga selle asukoht või see maa ise ei sobi planeeritud tegevuseks.
- Eeltingimused maa ostmisel
 - varasem kogemus;
 - tagatiste olemasolu.

Põllumajandusmaa koondumine

- **Kontrolli jagunemine põllumajandusmaa üle Euroopas:**

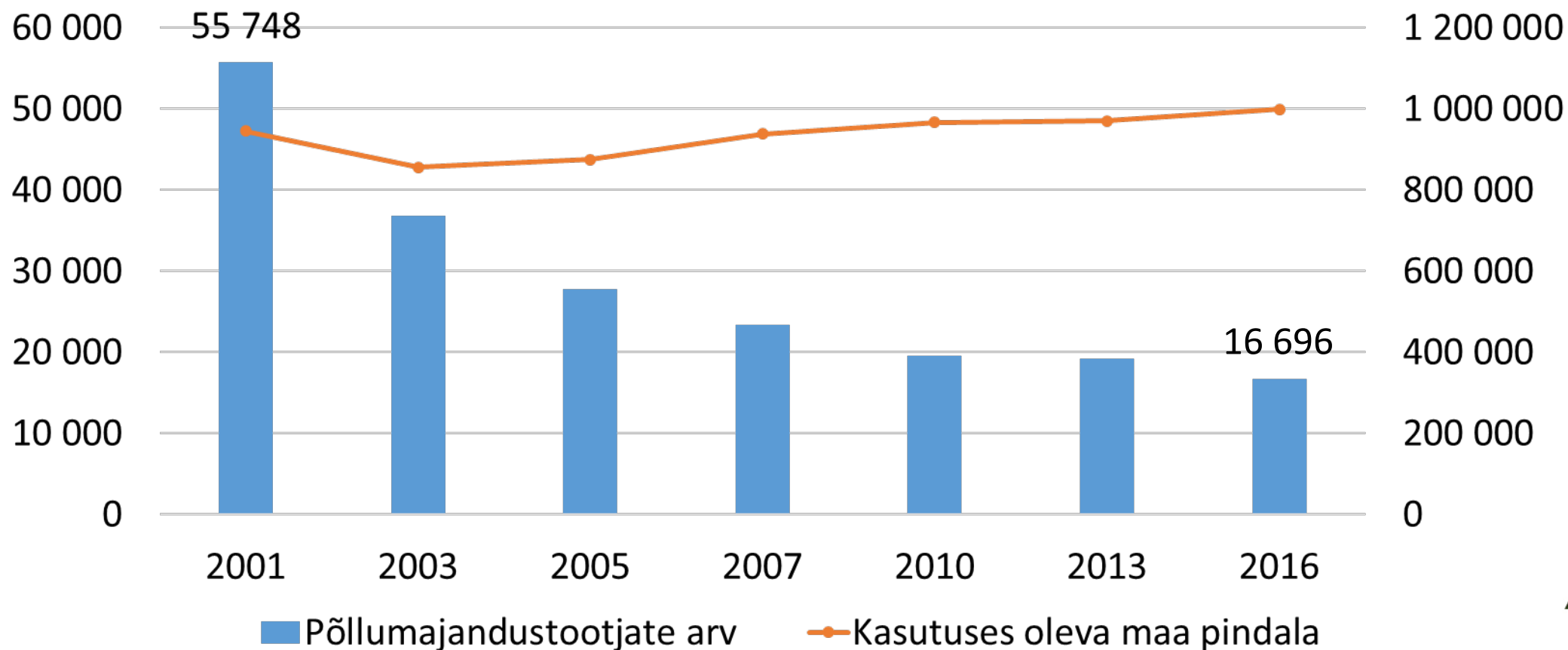
- 1% põllumajandusettevõtetest kontrollib 20% EL põllumajandusmaast
- 3% põllumajandusettevõtetest kontrollib 50% EL põllumajandusmaast
- 80% põllumajandusettevõtetest kontrollib 14,5% EL põllumajandusmaast



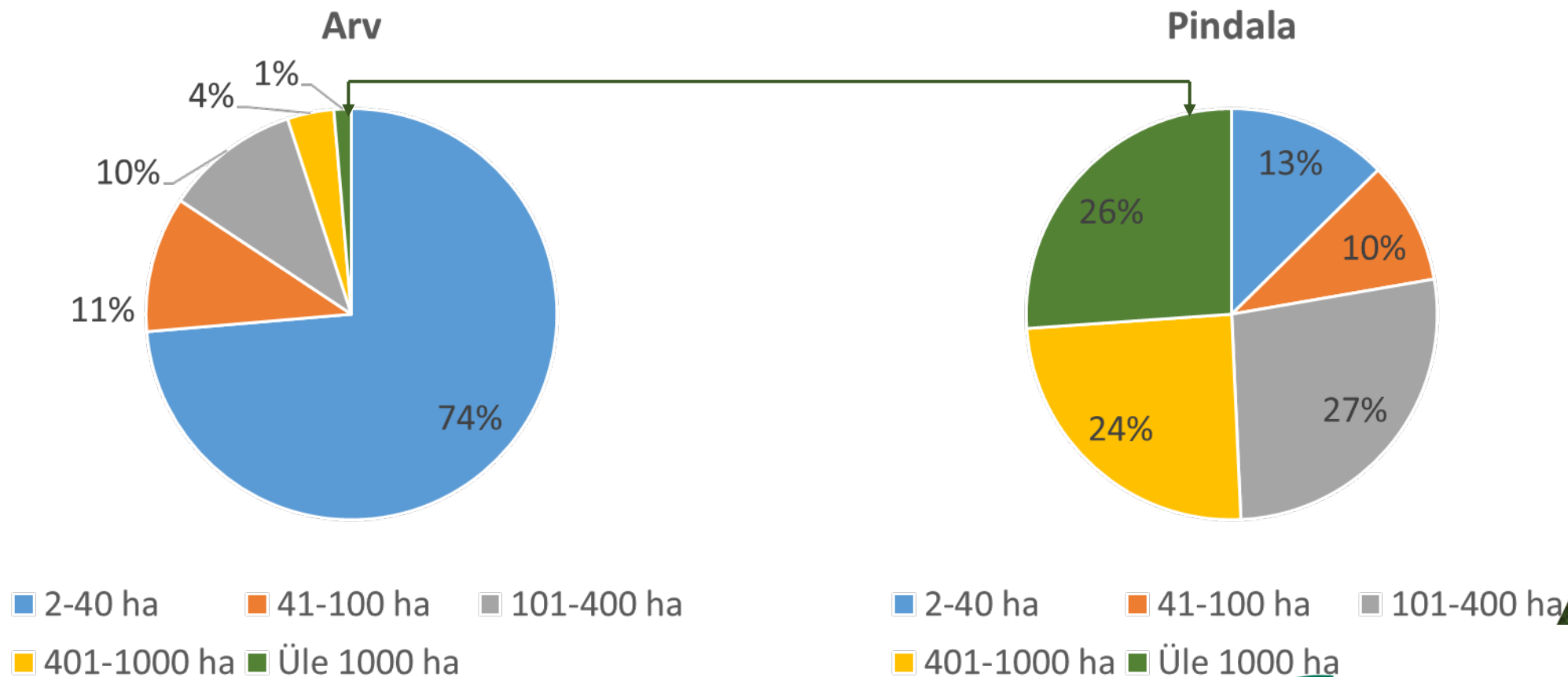
<http://www.tni.org/infographic/state-land-europe>

Põllumajandustootjate arv ja kasutuses oleva põllumajandusmaa pindala 2001-2016

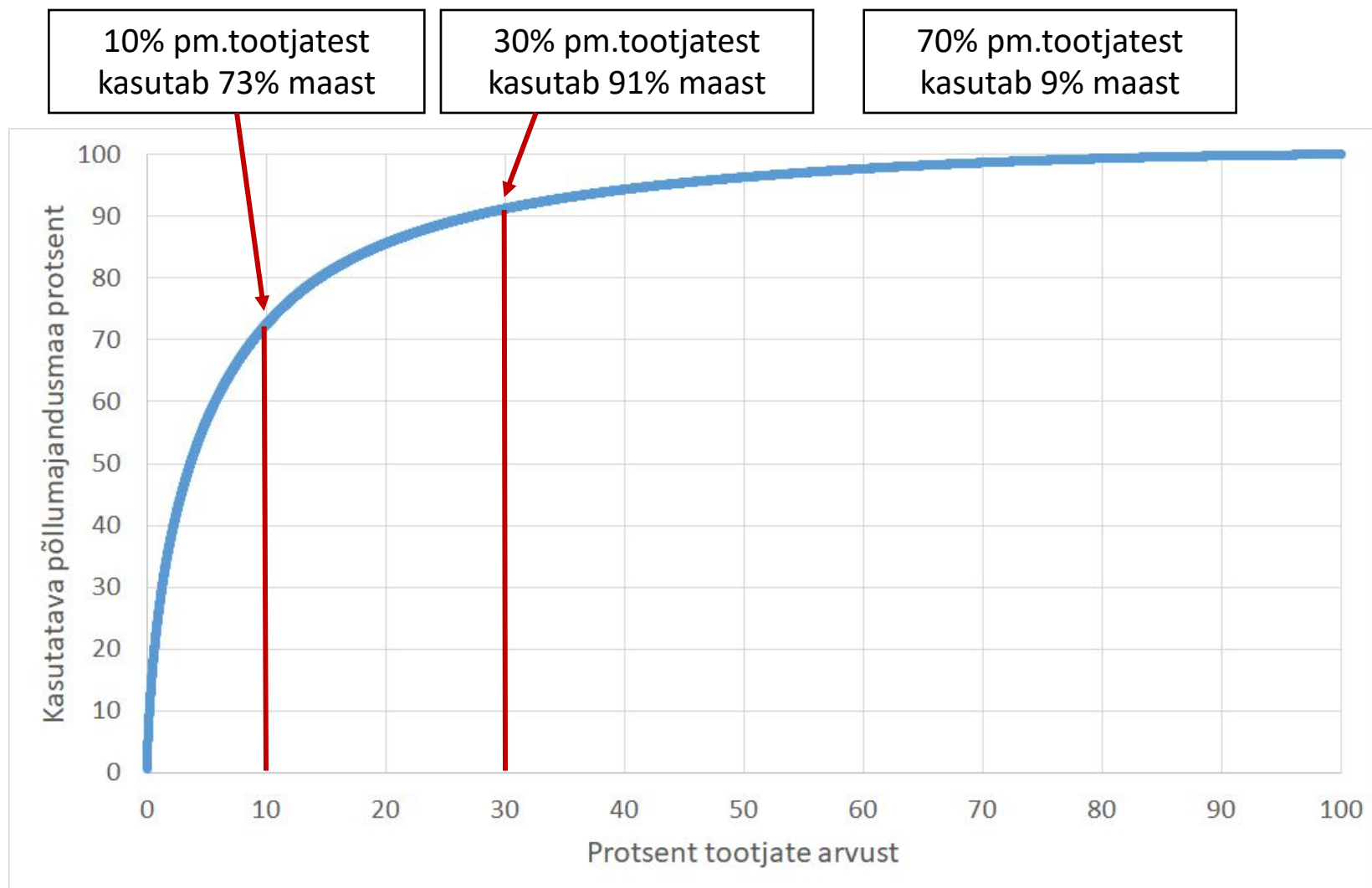
(Allikas: Statistikaamet PMS 404)



Kasutuses oleva põllumajandusmaa jagunemine tootjate suurusgruppide vahel 2019. a PRIA andmete alusel



Põllumajandusliku maakasutuse koondumine Eestis



Evelin Jürgenson



Eesti Maaülikool
Estonian University of Life Sciences

www.emu.ee

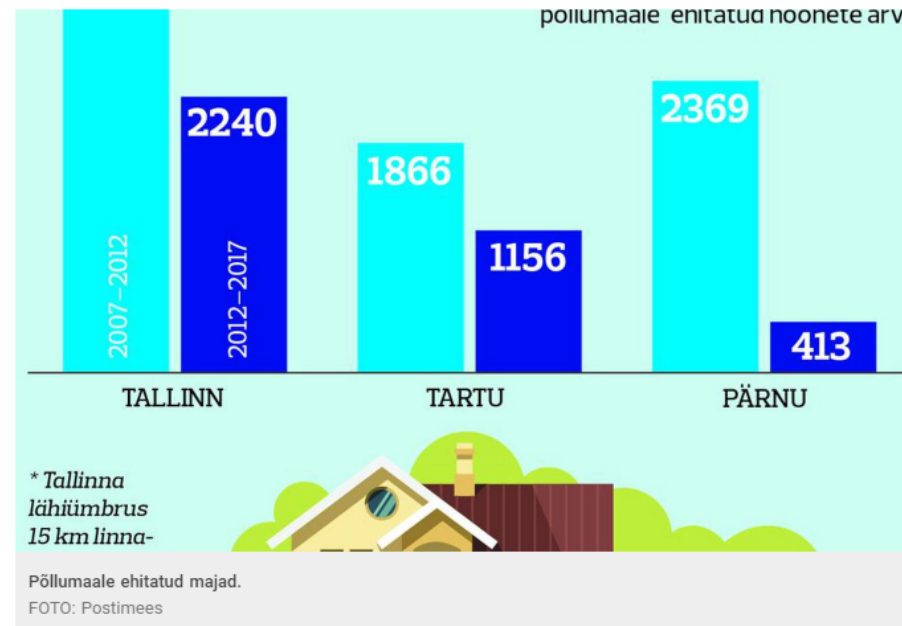
Kas põllumajandusmaad on vaja säilitada (kaitsta) täna ja edaspidi?

- Põllumajandusmaa hulk on vähenenud 15 574 ha võrreldes aastaid 2011 ja 2020.
- Lisaks on selle aja jooksul 32 731 ha põllumajandusmaad muutunud puistuteks (põõsad, võsa, mets).

Kuidas kaitsta väärtuslikku põllumaad



Lehar Lindre
Metsaoksjon.ee juht

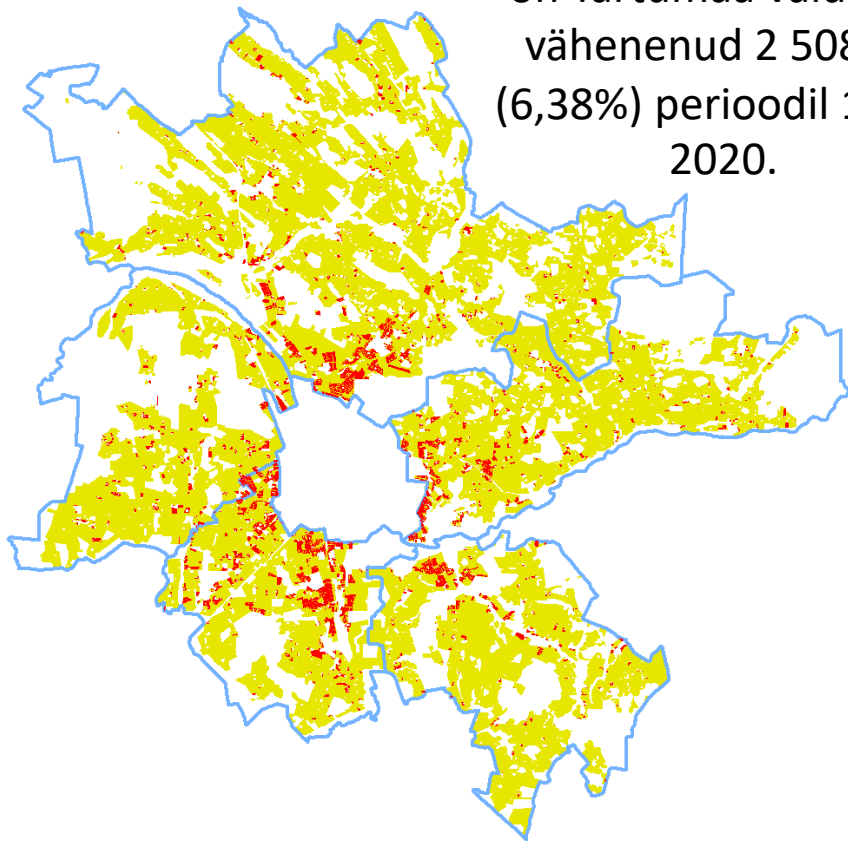


Allikas: Postimees 15.02.2019

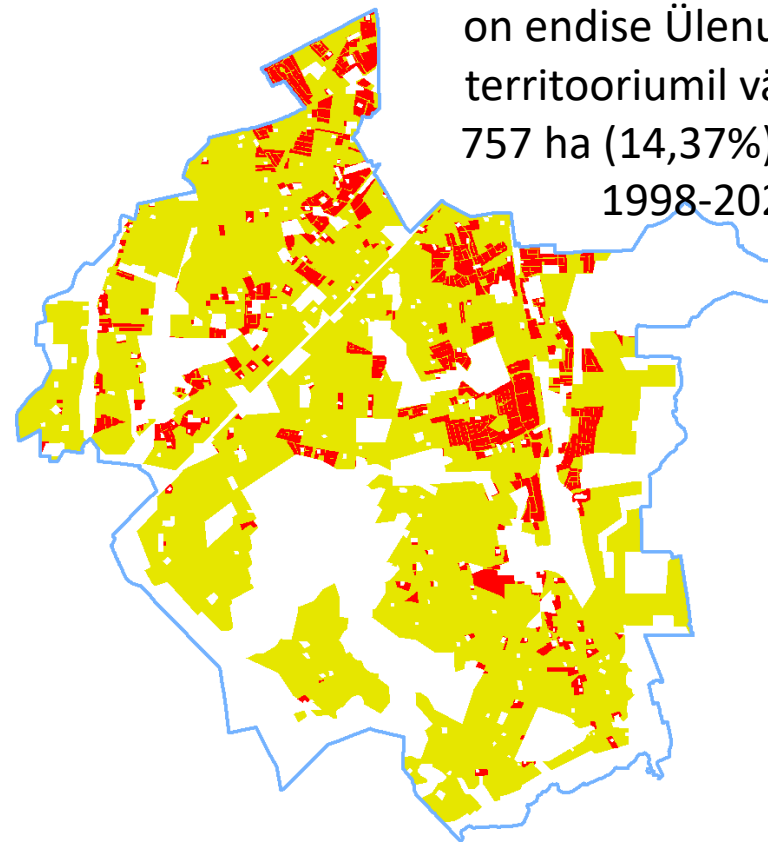
(<https://meieesti.postimees.ee/6523738/kuidas-kaitsta-vaartuslikku-põllumaad>)

Põllumajandusmaa vähenemine Tartu linna ümber

Põllumajandusmaa pindala
on Tartumaa valdades
vähenenud 2 508 ha
(6,38%) perioodil 1998-
2020.



Põllumajandusmaa pindala
on endise Ülenurme valla
territooriumil vähenenud
757 ha (14,37%) perioodil
1998-2020.





MAAELUMINISTEERIUM

Eesmärgid,
tegevused

Uudisei
pressiin

Avaleht > Uudised > Väärtuslik põllumajandusmaa vajab õiguslikku kaitset...

Väärtuslik põllumajandusmaa vajab õiguslikku kaitset



25. oktoober 2018 - 15:47

Täna esitas Vabariigi Valitsus Riigikogule menetlemiseks seaduseelnõu, mille eesmärk on tagada kõrge viljakusega põllumajandusmaa ja selle mullastiku õiguslik kaitse.

„Väärtusliku põllumajandusmaa õiguslik kaitse on üha olulisem, sest koos maailma rahvaarvu suurenemisega kasvab ka vajadus toidu järele,“ ütles maaeluminister Tarmo Tamm. „Võimalused põllumajandusmaid laiendada on tänaseks enamasti ammendunud. Seetõttu peame erilist tähelepanu pöörama väärtusliku põllumajandusmaa kui peamise toidutootmise ressursi kaitsele ja säilitamisele.“



Foto: Katrin Press /
Maaeluministeerium.

24.10.2018, 16:43

Vandeadvokaat: kui see seadus jõustub, ei saa heale põllumaale loata koerakuutigi panna (124)



Ain Alvela
ml@maaleht.ee



Kristjan Pruul • 21 detsember 2018

Jaga lugu:



UUDISED

Rangemad reeglid puudutavad kümneid tuhandeid maaomanikke

Küsimuse all omandiõiguse riive

Maaeluministeerium: lõpuks kaitseb üks seadus ka põllumaad

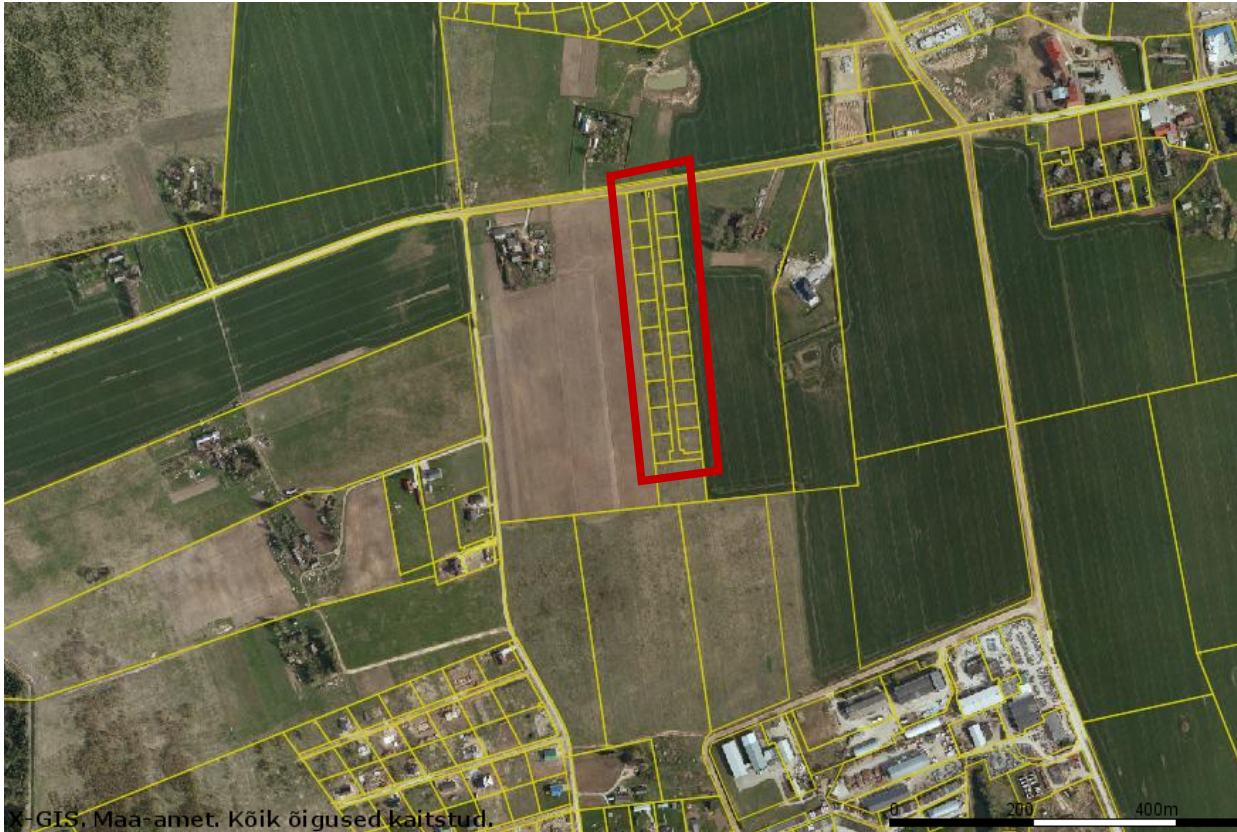
Evelin Jürgenson



Eesti Maaülikool
Estonian University of Life Sciences

www.emu.ee

Arenduse tulemuseks on tükeldatud põllumajandusmaa ja majad/majakarbid tühermaal



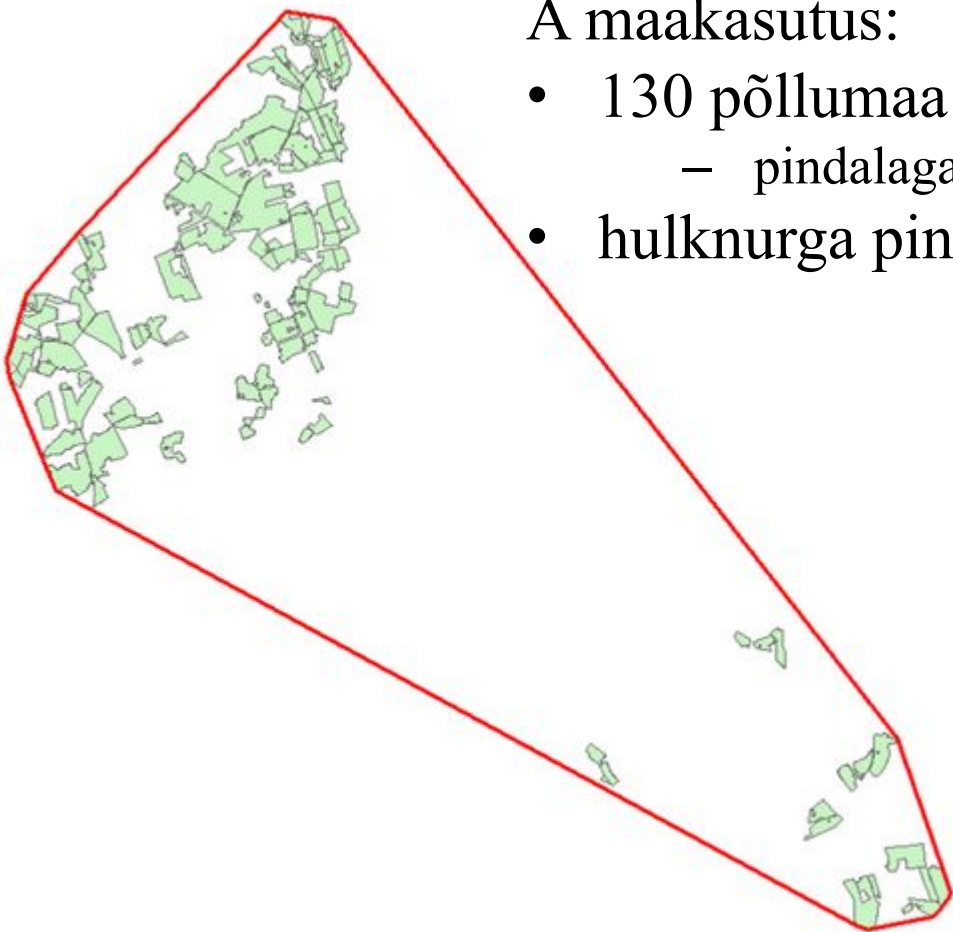
Kas olemasolev maakasutus on efektiivne?



Tootja A ja B maakasutused

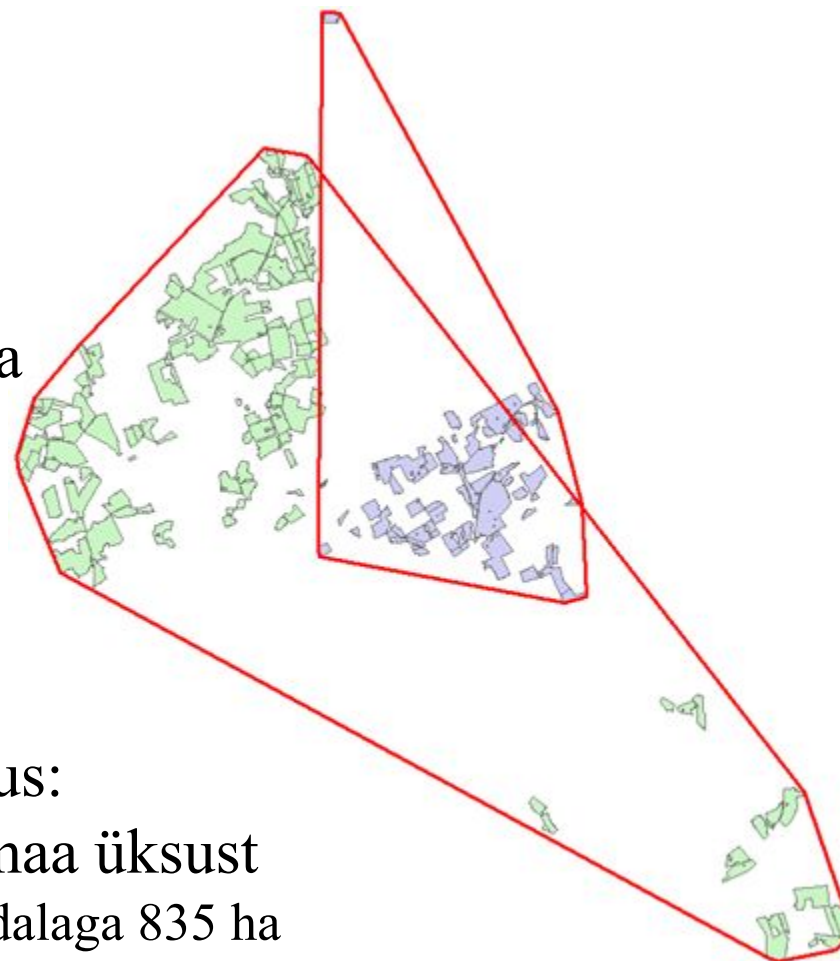
A maakasutus:

- 130 põllumaa üksust
 - pindalaga 2 477 ha
- hulknurga pindala 20 553 ha

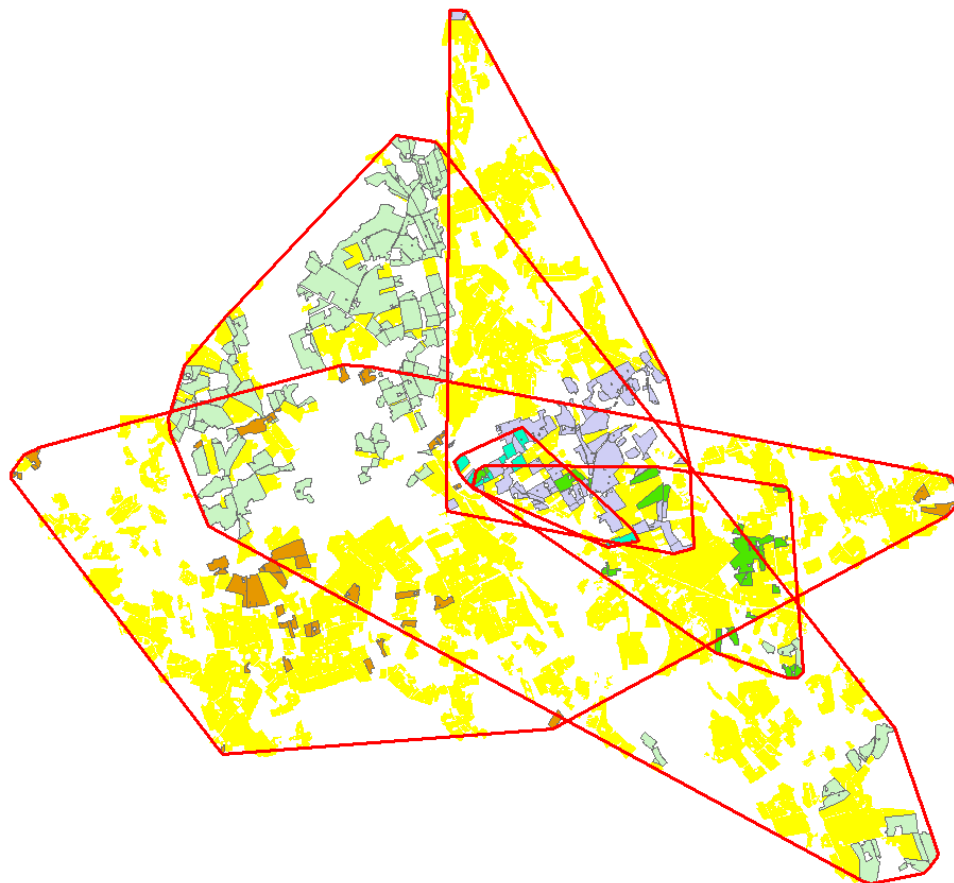


B maakasutus:

- 61 põllumaa üksust
 - pindalaga 835 ha
- hulknurga pindala 6 716 ha



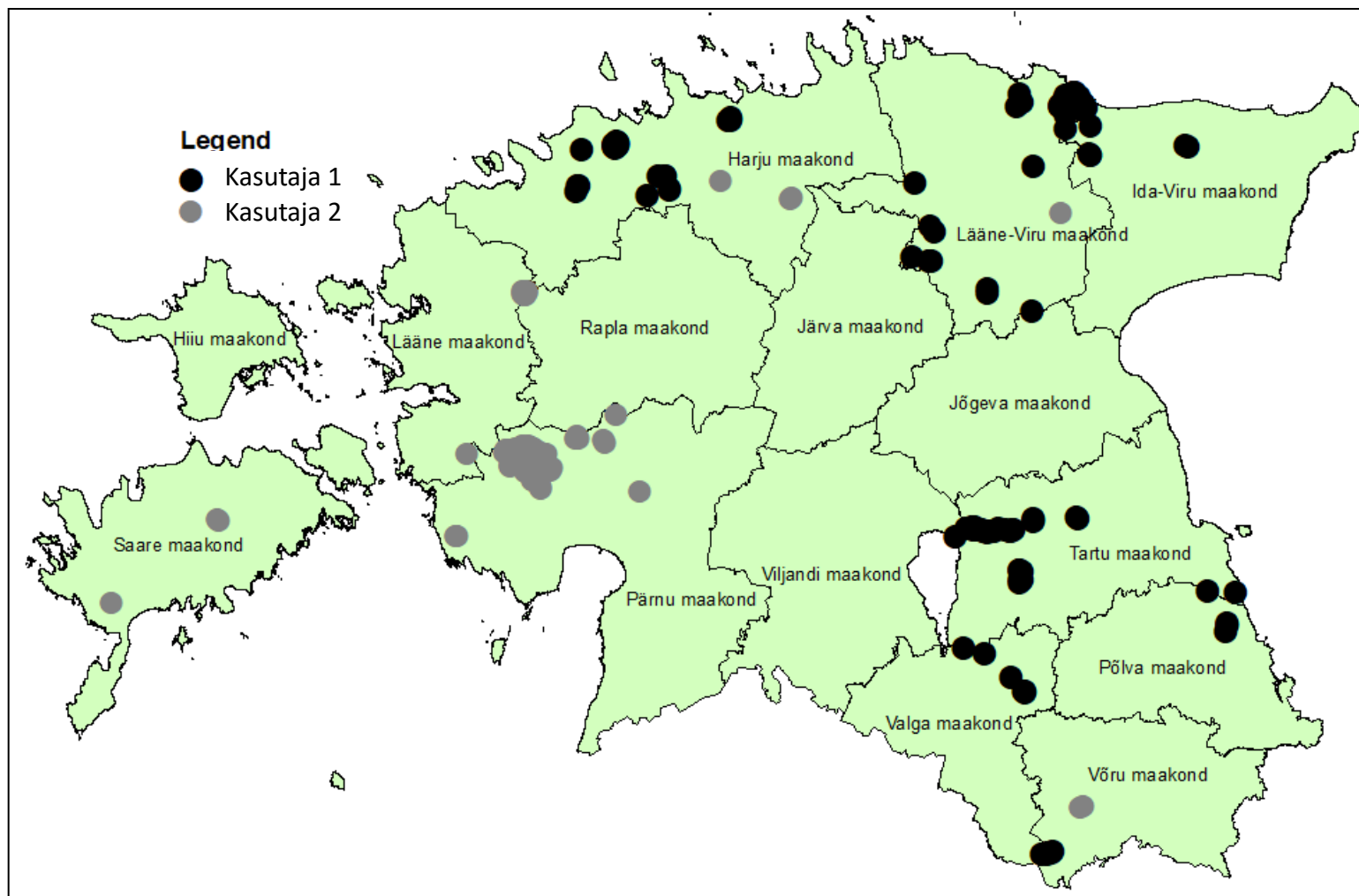
A, B, C, D ja E maakasutused ja
teiste maakasutajate maaüksused



Kõik uuringu piirkonna
maakasutuste hulknurgad



Kahe põllumajandustootja tootmiseks kasutatavate maade paiknemine 2016. aastal (Rasva, M; Jürgenson, E. 2020)



Evelin Jürgenson

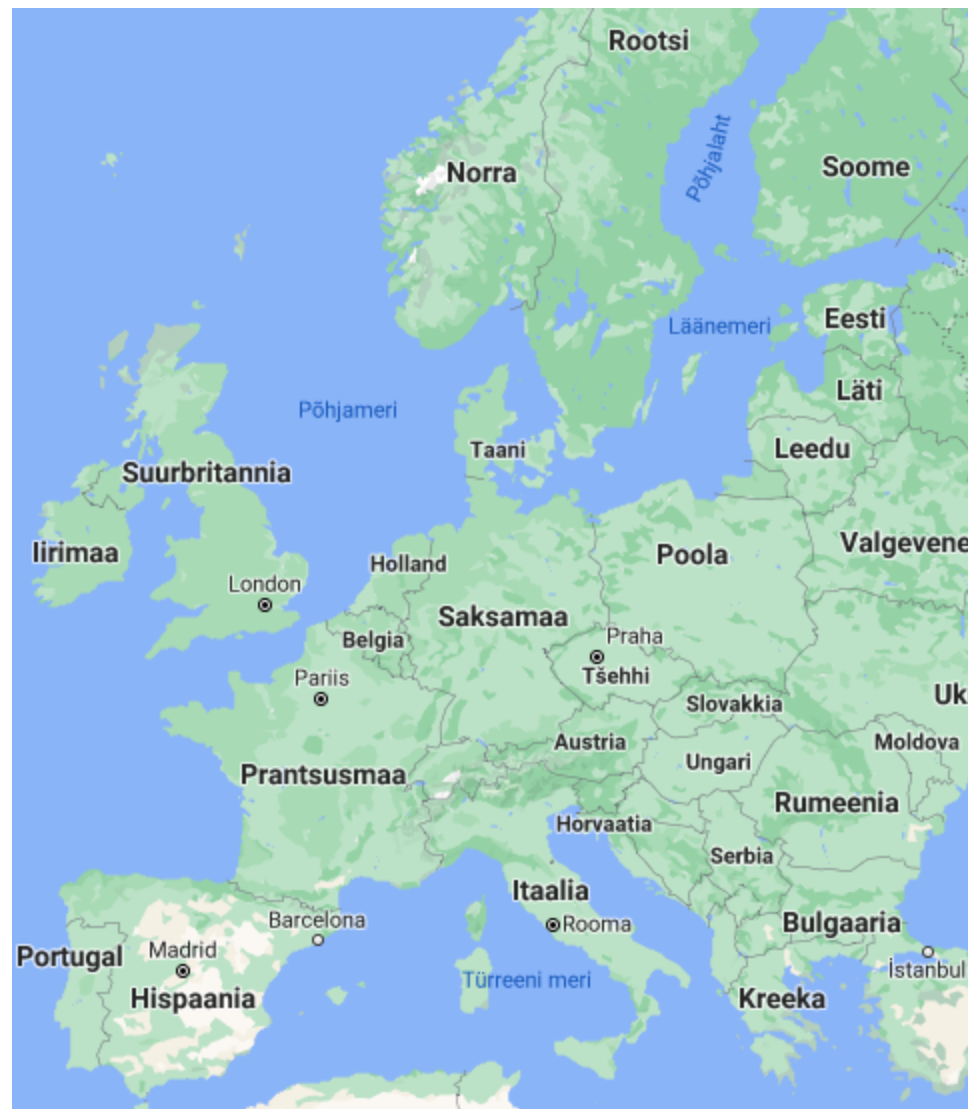


Eesti Maaülikool
Estonian University of Life Sciences

www.emu.ee

Kogemusi teistest riikidest

Kas oleme valmis õppima
teiste õnnestumistest ja
ebaõnnestumistest?



Kogemusi teistest riikidest (Allikas: RURALIZATION – Horizont

2020 projekt, milles uuritakse põllumajandusega seotud tegureid, mis mõjutavad maapiirkondade uuenemist ja põlvkondade vahetust)

- Kõikides Euroopa riikides kasutavad põllumajandustootjad toomises nii omandis olevat maad kui ka rendimaad.
- Rendilepingute regulatsioon on riikides erinev:
 - Vabaturulepingud:
 - riiklik regulatsioon puudub.
 - Põllumajandusmaa rendileping on erinev tavalisest rendilepingust:
 - sätestatakse reeglid rendile andja ja rendile võtja jaoks (nt ülesütlemine pärast saagi koristust, rendihinna piirangud).
 - Rendile võtja õiguste kaitsmine:
 - põllumajandusliku rendilepingu pärimisõigus;
 - pensionile jäämisel rendilepingu edasiandmise õigus maaomaniku nõusolekuta.

Kogemusi teistest riikidest (Allikas: RURALIZATION)

- Oksjonite kasutamine riigimaa (sh põllumajandusmaa) müümisel Kesk- ja Ida-Euroopa riikides
 - annab eelise tugevamatele/pikemat aega tegutsenud põllumajandustootjatele;
 - kohalikel põllumajandustootjatel ei ole sageli võimalik oksjonil maad omandada;
 - parem praktika oleks anda maa pikaajalisse kasutusse ja seejärel võimaldada selle eelisõigusega ostmist;
 - sama on uue põlvkonna puhul, tavaliselt ei oma sisenejad suurt majanduslikku võimekust.
- Vahel on mõned instrumendid (reeglid) uute tulijate suhtes vaenulikud
 - nõutakse varasemat põllumajandustootmise kogemust.
- Põllumaade koondumine suurmaaomanike kätte võib olla takistuseks uutele sisenejatele
 - kui suured tootjad isegi väljuvad turult, siis ei ole uutel tulijatel võimalik suurt tootmist üle võtta.

Kogemusi teistest riikidest (RURALIZATION)

- Põllumajandusmaade müük ei ole üldjuhul aktiivne.
 - Vähe maaüksusi müüakse, peamiselt toimub maa üleminek pärimise teel.
- Maa hind on taskukohane juba tegutsevatele tootjale, aga mitte uuele sisenejale.
- Talu üle võtmist pere sees võib takistada teistele õdedele ja vendadele tasu väljamaksmise kohustus.
 - Võlgade vältimise eesmärgil võidakse talu hoopiski maha müüa.
- Spekulatiivne maa hind linnade lähialadel.
 - Arenduseks sobiva maa hind on kõrgem kui põllumajanduslikus kasutuses oleva maa hind.
- Põllumajandusmaa kaitse on nõrk:
 - valglinnastumine, taristu;
 - energia (sh päikeseenergia) tootmine.

Kogemusi teistest riikidest (RURALIZATION)

- Tehinguga kaasnevad kulud võivad olla suured, mis kaasnevad kui:
 - omandiõigus ei ole selge;
 - omand on jaotatud paljude kaasomanike vahel;
 - asjaajamise reeglid ei ole selged ja läbipaistvad;
 - valitsemine ei ole läbipaistev.
- Põllumajandusmaade hülgamine:
 - omanik on kadunud;
 - omanik on olemas, aga ei ole huvitatud ise maa kasutamisest ega ka kasutusse andmisest.
- Endistes Kesk- ja Ida-Euroopa riikides on mahajäetud aladel levinud probleemiks nn „ühe ettevõtte linnakud“.
 - Üks ettevõtte koondab lisaks maa rendiõigustele ka teised piirkonna tegevused.
 - Tavaliselt hakkab see ettevõtte „juhtima“ ka kohalikku poliitikat, kohaliku omavalitsuse tegevust.

Jätkusuutlikuma tuleviku nimel

- Läbimõeldud ja pikaajaline poliitika ning selle elluviimise strateegia:
 - kuidas uuel põlvkonnal on võimalik alustada tegevust.
- Läbimõeldud võimalused uutele tulijatele maa hankimisel:
 - analüüs tänaste vajaduste ja võimaluste osas;
 - parimad praktikad teistest riikidest.
- Võimalus maad omandada (faktiliselt) ei tähenda veel seda, et ka tegelikult on see võimalus olemas.





Täna tähelepanu eest!

Eesti Maaülikool