

**ANALÜÜS EUROOPA LIIDU LEPINGURIKIDES
KEHTESTATUD PÕLLUMAJANDUSMAA
KAITSEMEETMETEST JA PÕLLUMAJANDUS- JA METSAMAA
OMANDAMISE KITSENDUSTEST**

LÜHIKOKKUVÕTE

1. Analüüsi tulemusel võib välja tuua, et kasutustingimused **põllumajandus- ja metsamajandusmaa sihipäraseks kasutamiseks** on enamasti määratletud maakonna- ja/või üldplaneeringutega. Eestis on nii üleriigilise planeeringu, maakonnaplaneeringu kui ka üldplaneeringu ülesandeks muuhulgas väärtuslike põllumajandusmaade määratlemine, kui ka nende säilitamiseks üldiste (kaitse-) ja kasutustingimuste määramine.

2. Põllumajandus- ja metsamaa kaitse tingimuste sätestamine planeeringuga toimub Saksamaal, Hollandis, Taanis, Leedus, Lätis ja Poolas. Riiklikud kaitsemeetmed on ette nähtud Ungaris. Sealjuures erinevad riigiti planeeringutasemed (detail-, üld- või maakonnaplaneering), millega põllumajandus- ja metsamaa kaitsetingimused kehtestatakse. Planeeringute kehtestamise või muutmise kaudu põllumajandus- ja metsamaa kaitse regulatsiooni iseloomustab asjaolu, et lõppastmes otsustab maa sihtotstarbe muutmise siiski kohalik omavalitsus.

3. Sõltuvalt võrdlusriigist, on muutmise aluseks olevad kaalutlused erinevad. Tasu maa sihtotstarbe muutmise eest tuleb maksta vastavalt maa väärtusele, eeskätt viljakusele (Ungaris, Leedus ja Poolas). Üldiselt eeldab maa kasutamine teisel otstarbel vastavate planeeringute muutmist. Osaline teisel otstarbel kasutamine ei ole lubatud, v.a Eesti kohtupraktikas toodud juhtumid ning ajutine kasutamine teisesel eesmärgil (Taani, Holland). Põllumajandus- ja metsamaa kaitse on reguleeritud riiklikul tasemel ning sihtotstarbe muutmise kohalikul tasemel ei ole võimalik Ungaris.

4. Põllumajandus- ja metsamaale ehitamise lubatavus on võrdlusriigiti erinev. Saksamaal on planeeringuga võimalik kaaluda ehitamise lubatavust, kuigi vaikumisi eelistatakse põllumajandusmaa säilitamist ehitamisele. Põllumajandusmaale on lubatud ehitada põllumajandusega seonduvaid ehitisi, põllumajanduslikul eesmärgil ehitatud hoone lammutamisel tuleb see asendada samaväärsega (Taani, Leedu). Hollandis on võimalik põllumajandusmaad kasutada ajutiselt muul otstarbel, sealjuures on ajutise perioodi defineerimine jäetud kohaliku omavalitsuse ülesandeks.

5. Osades võrdlusriikides on sätestatud põllumajandusmaa sihtotstarbekohase kasutamise nõuded (Poolas, Leedus, Läti ja Ungaris). See tähendab, et põllumaad tuleb eesmärgipäraselt kasutada – sõltuvalt riigist - vähemalt 5 aastat peale selle omandamist. Poolas on maa aktiivse kasutamise nõue, Ungaris on lisaks aktiivsele kasutusele lubatud kasutamine ka ainult mullakaitse nõudeid järgides. Ungaris ja Leedus on põllumajandusmaa sihtotstarbevastane kasutamine keelatud ning selle keelu vastu eksimise eest võib määrata trahvi (Leedus haldusvastutus), mille suurus sõltub maa viljakusest. Siiski lubatakse põllumajandusmaale ehitada põllumajandusmaa majandamiseks või kasutamiseks vajalikke ehitisi. Madala kvaliteediga põllumaade osas on võimalik kaaluda ajutist maa kasutamist teisel eesmärgil, kuid selle osas peab andma loa riiklik asutus. Leedus on lisaks sihtotstarbekohase kasutamise nõudele lisatud kohustus peatada maa kvaliteedi halvenemine ning kasutada erosioonivastaseid meetmeid.

6. **Maa omandamise piirangud** oma riigi kodanikele ning Euroopa Liidu ja Majanduspiirkonna ning OECD liikmesriikide kodanikele on kehtestatud kõikides võrdlusriikides, v.a Holland. Piirangud väljenduvad näiteks:

- tehinguks loa küsimises (Saksamaa, Leedu, Poola),
- vastava riigi äriregistri registreeringu nõue (Taani),
- ostueesõigusena (Saksamaa, Leedu),
- pärimisele (Saksamaa),

- tegevusalana piiranguna, nt omandamine on lubatav ainult talupidaja elukutset pidavale isikule (Ungari, Läti),
- kohustusena asuda alaliselt (10 aastat) põllumajandusmaale elama (Taani),
- keeld lubada maad kasutada kolmandatel isikutel, v.a lähisugulased või põllumajandusettevõtte. Eraldi regulatsioon on algajale talupidajale. Lisaks juriidilise isiku keeld maad omandada, v.a erandid, nt kirik (Ungari),
- omandatava maa maksimaalsuurus:
 - o kodanikele 300 ha, põllumajandustootja 1200 ha (Ungari),
 - o kodanikule (eratalupidaja) 300 ha (Poola) – muudele isikutele maa võõrandamine saab toimuda ainult erandjuhtumil,
 - o kodanik ja juriidiline isik 300 ha (Leedu), 1500 ha (al 1.01.2020)
- maksuvõlgnevuste puudumine (Läti),
- riigikeele oskus (Läti),
- äriühingu 50% osaluse nõue EL liikmesriigist jne pärit isiku osas (Läti).

Piirangutest on vabastatakse maa minimaalsuuruse järgi, mis on näiteks 1 ha (Saksamaa, Ungari, Poola) või füüsiline isik 10 ha ja juriidiline isik 5 ha (Läti).

7. Maa omandamist (sh pärimine, kaasomandi tekkimine, asjaõiguse seadmine, abikaasade varasuhted) võib piirata, kui see kahjustaks põllumajandus- või metsamaa sihtotstarbekohast kasutamist (Saksamaa) või selle tulemusel toimuks maa tükeldamine või müüdava maa väärtus ei ole kooskõlas tegelikkusega. (Saksamaa). Eeltoodud viisidel on aga omandamine lubatud (Poolas, Lätis).

8. Kolmandatest riikides pärit isikute osas on piiravad normid kehtestatud Taanis, Poolas, Ungaris, Lätis ja Leedus. Vastavad piirangud väljenduvad:

- loakohustuses (Taani, Poola)
- keeld kolmandatest riikidest pärit isikutel maad omandada (Ungari, Läti, Leedu)

9. Kolmandatest riikides pärit isikute osas ei ole ette nähtud piiranguid, see tähendab, et neile kohaldatakse analoogseid piiranguid võrdlusriigist pärit isikutega, Saksamaal, Hollandis, Poolas (v.a loakohustus).

SISUKORD

Lühikokkuvõte.....	2
Sisukord.....	4
Sissejuhatus	5
1. Nõuded põllumajandusmaa kasutamisele.....	6
1.1. Nõuded põllumajandus- ja metsamaa sihipäraseks kasutamiseks	6
1.2. Nõuded põllumajandus- ja metsamaa säilitamisele.....	12
1.3. Muud põllumajandus- ja metsamaa kaitsemeetmed	15
1.4. Kohtupraktika ja praktilised soovitused	17
2. Maa omandamise piirangud	18
2.1. Maa omandamise piirangud oma riigi kodanikele	18
2.2. Maa omandamise piirangud oma riigi juriidilistele isikutele	25
2.3. Maa omandamise piirangud Euroopa Liidu liikmesriikide ja Euroopa Majanduspiirkonna riikide kodanikele/juriidilistele isikutele	28
2.4. Maa omandamise piirangud OECD liikmesriikide kodanikele/juriidilistele isikutele	29
2.5. Maa omandamise piirangud kolmandate riikide kodanikele/juriidilistele isikutele	30
2.6. Muud maa omandamise piirangud	32
2.7. Kohtupraktika ja praktilised soovitused	35
Summary	37

SISSEJUHATUS

Maaeluministerium on soovinud koostada õigusliku analüüsi „Euroopa Liidu liikmesriikides kehtestatud põllumajandusmaa kaitsemeetmed ja põllumajandus- ja metsamaa omandamise kitsendused“. Analüüs on seotud Riigikogu menetluses olnud eelnõuga „Maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus 735 SE-ga“¹.

Täpsemalt on soovitud võrdleva analüüsi koostamist vähemalt 7 erineva Euroopa Liidu liikmesriigi osas, kus rakendatakse õiguslikke piiranguid põllumajandusmaa säilitamiseks ja selle sihipärase kasutamise tagamiseks. Lisaks on vajalik analüüsida põllumajandus- ja metsamaa võõrandamist välismaalastele, juriidilistele või muudele isikutele.

Selleks, et oleks võimalik võrrelda siseriikliku regulatsiooni teistes liikmesriikides kehtestatud korralda, kajastab käesolev analüüs lühidalt ka Eestis kehtivaid nõudeid põllumajandusmaa ja metsamajandusmaa kasutamisele ning samuti maa omandamise piiranguid.

Teiste Euroopa Liidu lepinguriikide võrdleva analüüsi koostamiseks kaasasime Saksamaa, Holland, Taani, Ungari, Poola, Läti ja Leedu õigusspetsialistid või advokaadibüroode vastavad spetsialistid. Spetsialistid vastasid ette antud standardiseeritud küsimustele, mis oli koostatud Maaeluministeriumi poolt. Peale küsimustiku saamist, viidi kõigi vastanutega läbi ka täpsustavad vestlused. Vastutuste põhjal on koostatud ka alljärgnev analüüs.

¹ Maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus 735 SE. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/6ce00cd1-0c0d-4cff-a7b3-a0ae250f2b0c/Maaelu%20ja%20p%C3%B5llumajandusturu%20korraldamise%20seaduse%20muutmise%20ning%20sellega%20seonduvalt%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seadus> (13.12.2019).

1. NÕUDED PÕLLUMAJANDUSMAA KASUTAMISELE

1.1. Nõuded põllumajandus- ja metsamaa sihipäraseks kasutamiseks

Eesti

Kehtiva õiguse kohaselt peab maa kasutamine olema kooskõlas selle sihtotstarbega. Kinnistute sihtotstarvet kajastab maakataster. Õigusaktidega lubatud katastriüksuse kasutamise otstarve või otstarbed määratleb maakatastriseadus² (MaaKatS). MaaKatS § 18¹ lg 9 kohaselt on põllumajandusmaa ja metsamajandusmaa sihtotstarbeks maatulundusmaa. See on põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal.

Maa sihtotstarbe muutmine on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsus võib maaüksusele määrata sihtotstarbe kehtestatud üldplaneeringu või detailplaneeringu aga ka vastavalt ehitusloas või ka kasutusloas nimetatud ehitise kasutamise otstarbe alusel. Lisaks on võimalik sihtotstarve määratleda maa või sellel asuva ehitise tegeliku kasutusotstarbe järgi. Kasutusloas ja ehitusloas on siiski võimalik sihtotstarvet muuta ainult juhul, kui see on kooskõlas ehitise, sh selle asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Detailplaneeringu puudumisel peab ehitatav ehitis olema kooskõlas üldplaneeringuga.

Kasutustingimused põllumajandus- ja metsamajandusmaa sihipäraseks kasutamiseks on määratletud maakonna- ja üldplaneeringutega. Planeerimisseaduse³ (PlanS) kohaselt on nii üleriigilise planeeringu, maakonnaplaneeringu kui ka üldplaneeringu ülesandeks muuhulgas väärtuslike põllumajandusmaade määratlemine, kui ka nende säilitamiseks üldiste (kaitse-) ja kasutustingimuste määramine. Ka kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse kohaselt oli maakonnaplaneeringu ülesandeks väärtuslike põllumaade säilimist tagavate meetmete kavandamine ning üldplaneeringu tasandil ka kaitse- ja kasutustingimuste määramine. Kehtivates maakonnaplaneeringutes on väärtuslikud põllumaad määratletud. Väärtuslikku põllumaad õigusaktid ei defineeri, kuid üldreeglina on tegemist maatulundusmaaga, mille põllumajandusmaa mullastiku kaalutud keskmine boniteediks on enamasti hinne 50 ja enam. Üldplaneeringute tasandil on väärtuslike põllumaade kaitse- ja kasutustingimuste määratlemine olnud ebaühtlane.

Kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse aga ka hetkel kehtiv PlanS ei sea otseselt kohustust määrata kasutustingimusi metsamajandusmaa säilimiseks, v.a olukorras, kus metsamaa on omakorda ka käsitletav puhke- või kaitsealana. Metsade kasutamist ja kaitset reguleerib lisaks MaaKatS-le ka metsaseadus⁴ (MS). Tegemist on metsade majandamist käsitleva õigusaktiga.

Lisaks tuleb välja tuua, et analoogselt Saksamaaga on Eesti PlanS-s regulatsioon otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse kaitsmiseks. PlanS § 12 lg 1 sätestab, et soodustada tuleb varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Lisaks peab asutuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Teatud põllumaadel tuleb täiendavalt jälgida ka lisanõudeid seoses toetuste saamisega. Sellisel on näiteks kehtestatud Euroopa Liidu ühise põllumajanduspoliitika rakendamise seaduse § 32 lõike 3 ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 1306/2013 alusel

² Maakatastriseadus - RT I, 29.06.2018, 26.

³ Planeerimisseadus - RT I, 19.03.2019, 104.

⁴ Metsaseadus - RT I, 13.03.2019, 61.

Põllumajandusministri 14.01.2015 määrus nr 4 „Maa heas põllumajandus- ja keskkonnaseisundis hoidmise nõuded“.

Saksamaa

Saksa õiguses on peamine põllumajanduslikult ja metsamajanduslikult kasutatava maa kaitsmiseks ja säilitamiseks mõeldud instrument planeerimismenetlus. Seetõttu toimub Saksa õiguses põllumajanduslikult kasutatava maa kaitsmine tavapärase planeerimismenetluse kaudu.

Üldiselt määratakse põllumajanduslikult ja metsamajanduslikult kasutatava maa sihtotstarve kindlaks planeeringus, mis kehtestatakse kogu omavalitsuse territooriumile. Nimetatud planeeringuliigile (saksa k *Flächennutzungsplan*) vastab Eesti õiguses üldplaneering. Vastavalt Saksa Liidu üldisele ehitusseadustikule (saksa k *Baugesetzbuch*⁵ – *BauGB*) määratakse üldplaneeringus kindlaks muuhulgas territoorium, mida kasutatakse põllumajanduseks (BauGB § 5 lg 2 p 9 lit a) ning metsana (BauGB § 5 lg 2 p 9 lit b). Seega on Saksa õiguse kohaselt põllumajandusmaa ja metsamajanduslikult kasutatava maa sihtotstarbed planeeringutes erinevad.

Seega peabki Saksa õiguses põllumajanduslikult kasutatavate maade säilitamine just sellise sihtotstarbega toimuma planeerimismenetluse kaudu. Kogu planeerimismenetluse üks põhimõtteid on planeeringut koostava haldusorgani küllaltki avar kaalutlusruum, mis eeldab kõikide huvide ja printsiipidega arvestamist. Muuhulgas on seadusandja kehtestanud Saksa õiguses üldise põhimõtena, et maad tuleb kasutada säästlikult ja ettevaatlikult, seejuures jälgides, et maad ei võetaks ehituslikul eesmärgil kasutusele liiga kergekäeliselt (vt BauGB § 1a lg 2). Seadusandja on sõnaselgelt välja toonud, et põllumajanduslikult ja metsana kasutatava maa sihtotstarvet tuleks muuta üksnes osas, mis on tingimata vajalik (BauGB § 1a lg 2 ls 2).

Eraldi nõuab seadus, et põllumajanduslikult või metsanduslikult kasutava maa kasutuseesmärgi muutmist tuleb planeeringus põhjendada (BauGB § 1a lg 2 ls 4). Seejuures peab planeeringut koostav haldusorgan uurima, kuidas vältida maa täiendavalt ehituslikult kasutusele võtmist, muuhulgas tuleb haldusorganil kontrollida, kas on võimalik juba olemasolevat ehituslikult kasutatavat maad taaskasutada või kasutust tõhustada (tihedamalt ehitada), kontrollides nt ehituslünkade puudumist, tühja ja kasutusena seisvate hoonete olemasolu (vt BauGB § 1a lg 2 ls 5). Seega kehtib Saksa planeerimisõiguses põhimõte, et alati eelistatakse vaikimisi põllumajandusliku maa säilitamist ehitamisele⁶. Tegemist on BauGB § 1a lg 2 puhul primaarse pinnasekaitse aluspõhimõttega Saksamaal.

Eeltooduga arvestamine on nõutav kaalutlusõiguse teostamisel. Selle tulemusena võetakse vastu planeering, mis juba arvestab vajadusega kaitsta ja säilitada olemasolevat põllumajandusliku kasutusotstarbega maad. Eraldi instrument Saksa planeerimismenetluses on riiklik luba planeeringut vastu võtta. Kuivõrd üldplaneeringu kehtestamine on Saksamaal (nii nagu ka Eestis) omavalitsusüksuse pädevuses, siis vajab selle vastu võtmine riikliku haldusorgani luba (vt BauGB § 6 lg). Nimetatud loa andmise või mitteandmise üle tuleb riiklikul haldusorganil otsustada kolme kuu jooksul (BauGB § 6 lg 4) ning selle andmisel tuleb riiklikul haldusorganil kontrollida, kas omavalitsus on järginud kõiki seadusest tulenevaid nõudeid planeeringu vastu võtmisel, s.h ka põllumajanduslikult kasutatava maa säilitamise

⁵ *Baugesetzbuch*. Kättesaadav: <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html> (13.12.2019).

⁶ Vrd nt Battis, Ulrich/Krautzberger, Michael/Löhr, Rolf-Peter, *Baugesetzbuch, Baugesetzbuch (BauGB), Kommentar*, 14. Auflage, C.H. Beck: München 2019, § 1a vnr 2 jj, § 5 vnr 31 jj. Arvutivõrgus: www.beck-online.de; Ernst, Werner/Zinkahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael, *Baugesetzbuch (BauGB), Kommentar*, Loseblatt, 133. Ergänzungslieferung Mai 2019, C.H. Beck: München 2019, § 1a vnr 42 jj; § 5 vnr 54 jj. Arvutivõrgus: www.beck-online.de (13.12.2019).

kohustust. Tegemist on täiendava riikliku instrumendiga põllumajanduslikult väärtusliku maa kaitsmisel.

Holland

Hollandis ei ole kehtestatud konkreetseid nõudeid põllumajandusmaa- ja metsamajandusmaa sihipäraseks kasutamiseks. Ruumilist planeerimis reguleerib Hollandi planeerimisseadus (*Wet ruimtelijke ordening*)⁷. Maa- ja maal asuva vara kasutus on reguleeritud „tsoneerimisplaanidega“ Tsoneerimisplaan⁸ määrab kindlaks lubatud maakasutuse (jaekaubandus-, eluaseme-, tööstus-, talu-, metsamaa jm), sisaldades ka ehituspiiranguid (ehitiste kõrgused, ehitiste mõõtmed jm). Maatüki sihtotstarbeks võib olla määratud näiteks põllumajandusmaa, metsa- või loodusala. Sellisel juhul ei tohi seda muul otstarbel kasutada. Mõnikord on ühel maatükil mitu sihtotstarvet. Näiteks maa-ala, mis on loodusala sihtotstarbega, võib olla täiendavalt määratud puhkeala.

Taani

Taani põllumajanduse seaduses⁹ on eraldi sätestatud, et talupidamisega (inglise k *farming*) tuleb tegeleda ohutul viisil, võttes arvesse põllumajanduse ärilist kasutatavust (inglise k *commercial usability of the agriculture*).

Põllumajandusmaad tuleb kasutada viljeluse või looduse sihtotstarbel. Nimetatud nõue on täidetud, kui põllumajandusmaal tegeletakse kas viljelusega või maa on kasutusest väljas, kuid hoitakse söötikasvamisest. Põllumajandusmaal võib asuda ka metsamaa. Lisaks sellele võib metsamaa asuda ka maaüksustel, mis ei ole määratletud põllumajandusmaana (näiteks kaitsealal). Oluline on seejuures järgida kohustust, et metsamaad tuleb säilitada metsamajanduslikus kasutuses.

Põllumajandusmaale on lubatud ehitada põllumajandusega seonduvaid ehitisi, näiteks laut. Seejuures tuulikuid või ka päikeseparke ei ole võimalik põllumajandusmaale rajada ilma maa sihtotstarbe muutmiseta. Päikeseparkide rajamine on Taanis reguleeritud eraldi määrusega.

Planeeringutega on Taanis määratud kolm peamist tsoneeringut – linnaline piirkond, maapiirkond ja puhkealade piirkond. Üldistatult võib põllumajandusmaa asuda ükskõik millises nimetatud tsoneeringus. Samas, kui soovitakse maa piirkonnas asuva põllumajandusmaa sihtotstarvet muuta ehitustegevuse jaoks, siis tuleb selleks taotleda tsoneeringu muutmist linnalikuks.

Seaduse kohaselt määrab iga maatüki sihtotstarbe kohalik omavalitsus. Omanik võib kasutada maad üksnes lubatud kasutuse piires vastavalt (inglise k *local development plan*) kohalikule või piirkonna planeeringule. Sihtotstarbe muutmine on piiratud seadusega ja võimalik üksnes juhul, kui kohaliku omavalitsuse piirkonna planeering (vastava territooriumi tsoneering) võimaldab antud maa teistsugust (linnalikku) kasutust.

⁷ *Wet ruimtelijke ordening*. Kehtiv alates 01-07-2018. Kättesaadav:

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2018-07-01> (Kättesaadav: 13.12.2019).

⁸ kõik tsoneerimisplaanid, mis on kehtestatud Hollandi planeerimisseaduse (*Wet ruimtelijke ordening*) alusel on kättesaadav: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>.

⁹ Kehtivad õigusaktid on kättesaadavad Taani Põllumajandusministeeriumi koduleheküljel: <https://eng.lbst.dk/agriculture/>.

Ungari

Ungaris on kehtestatud väga kompleksne õigusraamistik väärtuslike põllumaade kaitseks¹⁰. Ungaris on iga kinnistu liigitus ehk sihtotstarve registreeritud kinnistusregistris kinnistu kaardil. Näiteks võib kinnistu sihtotstarbeks olla määratud künnimaa, heinamaa, karjamaa, viinamarjaistandus, aiamaa, viljapuumaa, roostik, mets, puudega heinamaa, kalatiik ja põllumajandusviljelusest tagasikutsutud alad.

Põllumajandus- ja metsamaa on käsitletavad sama maakasutusena või alternatiivselt asub metsamaa ka kaitsealusel maal. Metsade kasutamisele kehtivad Eesti õigusega sarnased tingimused. Metsaseaduse kohaselt tuleb koostada metsamajandamise kava, taotleda luba metsa majandamiseks jne.

Ungaris kehtiva regulatsiooni kohaselt on põllumajandusmaa kasutaja kohustatud kasutama põllumajandusmaad kas vastavalt sihtotstarbele saagi kasvatamiseks või siis alternatiivselt kooskõlas mullakaitse nõuetega ning kõrvaldades umbrohu leviku ohu sellel maal. Maa kasutamist jälgib Maa-Amet (inglise k *Land Authority*). Tegemist ei ole kohaliku omavalitsusega, vaid eraldi asutusega, mis on loodud põllumajandusmaaga seonduvate toimingute kooskõlastamiseks. Maa-Amet võib maa sihtotstarbe rikkumise eest teha maa kasutajale trahvi. Samuti tuleb maksta lõivu ka selle eest, kui põllumajandusmaa sihtotstarvet soovitakse muuta.

Seadusega on keelatud põllumajandusmaale loata ehitamine. Luba on vaja igasuguseks ehitustegevuseks, mis vähendab põllumajanduses kasutatava maa pindala. Loa saab taotleda Maa-Ametilt. Väikesemahuline (ca 2% ulatuses) põllumajandusmaale ehitamine on lubatud üksnes Maa-Ameti poolt väljastatud erilise loa alusel (inglise k *special permit*), kui ehitamine on vajalik põllumajandusmaa majandamiseks või kui see on seotud põllumajandusmaa kasutamisega. Eelmainitud viisil on näiteks lubatud ka üksiku tuuliku püstitamise, lauda ehitamine või veinikeldri rajamine. Kui Maa-Amet annab oma sellekohase nõusoleku, tuleb täiendavalt taotleda ka ehitusluba kohalikul omavalitsuselt.

Põllumajandusmaa mittesihtotstarbe kohane kasutamine ei ole Ungaris lubatud. Sellega seoses võidakse algatada väärtemenetlus ja kohaldada trahvi, mille määr sõltub põllumajandusmaa väärtusest (mulla viljakusest). Ungaris on maa väärtusest lähtuvalt jaotatud põllumajandusmaa erinevatesse (IV) klassidesse. Iga klass kajastab mulda selle väärtuse järgi. Näiteks, kui maa väärtus on ulatub üle keskmise, nimetatakse seda nn "*Golden crone figure*".

Avalikul võimul on seaduse alusel võimalik nõuda täiendavalt ka tsiviilseadustiku alusel kahju hüvitamist, kuid see ei ole siiski levinud praktika. Lisaks, tulenevalt kahju tõendamise nõudest, on karistuse määramine keeruline.

Poola

Poolas on põllumajandusmaa- ja metsamajandusmaa määratletud erinevate sihtotstarvetega. Põllumajandusmaana käsitletakse maad, mida ka tegelikult põllumajanduslikul otstarbel kasutatakse¹¹. Põllumaale rajatav ehitise, peab olema seotud selle otstarbega. Metsamaale rajatava ehitise puhul sellist kohustust ei kehti.

¹⁰ Act no. CXXIX of 2007 on the protection of agricultural land. Kättesaadav: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A0700129> (13.12.2019).

¹¹ Act on the Agricultural System.

Kättesaadav: <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20030640592> (13.12.2019); Act on agricultural and forested land; Kättesaadav:

<http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19950160078> (13.12.2019); Act on Management of

Selleks, et muuta maa kasutust põllumajanduslikust mittepõllumajanduslikuks maaks või metsamajandusmaa kasutust millekski muuks, on vajalik, et kohalik omavalitsus võtaks vojevoodkonnaavalitsuse või keskvalitsuse osalusel vastu kohaliku tsoneerimisplaani. Vastu võetud kohaliku tsoneerimisplaani alusel võidakse lubada põllumajandusmaa mittepõllumajanduslikku kasutust või ma metsamajandusmaa kasutuse muutmist, kuid selle eest tuleb tasuda lisatasu, mille määramise aluseks on mulla viljakus. Tasu suurus ei sõltu sellest, kas olemasolevat maaüksust ka realselt kasutatakse põllumajanduslikul/metsamajanduslikul eesmärgil.

Kui maa ei ole kohaliku tsoneerimisplaaniga hõlmatud, saab teatavatel juhtudel (nt madalama mulla kvaliteedi tõttu) hankida nii-nimetatud tsoneerimise otsuse (nimetatakse ka planeerimisloaks). Isegi kui tehakse tsoneerimise otsus, mis muudab maa otstarbe mittepõllumajandusmaaks, käsitletakse maad põllumajandusmaana seni, kuni selle tegelik kasutus on muudetud, eelkõige kuni maale on püstitatud ehitised ja/või muud rajatised. Rajatiste ehitamine võib nõuda täiendava ehitusloa väljaandmist.

Poola õiguse alusel ei ole üldjuhul maa omanikul maaharimise kohustust. Erandina eksisteerib see kohustus siiski isikutele, kes on põllumajandusmaa ostnud pärast 30. aprilli 2016. Kehtestatud piirangu kohaselt on maaomanik kohustatud tegelema maal põllumajandustegevusega vähemalt 5 aastat peale selle maa omandamist. Füüsilisest isikust ostjal tuleb põllumajandustegevusega tegeleda isiklikult ja ühtlasi on ta kohustatud elama põllumajandusmaa asukoha omavalitsusüksuses vähemalt 5 aastat põllumajandusmaa omandamise kuupäevast alates. Selle perioodi jooksul ei saa omandaja põllumajandusmaad müüa ega anda üle põllumajandusmaa valdust ilma riigi põllumajanduse tugikeskuse (riigi nimel tegutsev riigiamet) direktori sellekohase nõusolekuta. Riigi põllumajanduse tugikeskuse direktor annab nõusoleku põllumajandusmaa müügiks (või valduse üleandmiseks), kui see on õigustatud omandaja tähtsa huvi või avaliku huviga.

Enne 30. aprilli 2016 ostetud põllumajandusmaa puhul see reegel ei kohaldu.

Läti

Lätis reguleerivad põllumajandusmaa ja metsamaa kasutamist ning kaitset kaks erinevat seadust¹². Metsamaa kaitseks ei ole eraldi seadust kehtestatud ja seda käsitletakse mistahes muu sihtotstarbega maana.

Seaduse kohaselt määrab Lätis iga maatüki sihtotstarbe kohalik omavalitsus. Omanik võib kasutada maad üksnes lubatud kasutuse piires. Kinnistu sihtotstarbe muutmine on seadusega piiratud ja võimalik üksnes juhul, kui kohaliku omavalitsuse planeering (vastava territooriumi tsoneerimine) võimaldab antud maa muud kasutamist. Selleks, et alustada põllumajandusmaal ehitustegevust, on vaja eelnevalt muuta selle sihtotstarvet. Lätis eristatakse kartograafiliste andmete alusel ka erinevaid mullaklasse, lähtudes nende väärtusest, kuid seda eristust ei kasutata põllumajandusmaa kaitsmise eesmärgil.

Agricultural Property of the State Treasury. Kättesaadav: <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19911070464> (13.12.2019).

¹² *Spatial Development Planning Law*. Kättesaadav: <https://likumi.lv/ta/en/en/id/238807-spatial-development-planning-law> (13.12.2019); *National Real Estate Cadastre Law* (tõlge on vananenud). Kättesaadav: <https://likumi.lv/ta/en/en/id/124247-national-real-estate-cadastre-law> (13.12.2019).

Leedu

Põllumajandus- ja metsamaa kasutamist ning kaitset reguleerivad Leedus kaks erinevat seadust¹³. Mõlemad regulatsioonid näevad ette piiranguid, kuid rõhuasetus on neis erinev.

Leedu seadusandluse alusel peab põllumajandus- ja metsamaa sihtotstarbe muutmine olema kooskõlas kõrgema planeeringuga (inglise k *master plan*)¹⁴. Lisaks tuleb metsamaa sihtotstarvet muutes maksta selle eest tasu, mis arvutatakse lähtuvalt (metsa)maa väärtusest.

Põllumajandus- ja metsamaal on ehitustegevus piiratud ja mõlemal juhul peab ehitamisel ehitustegevus olema kooskõlas maa sihtotstarbega. See tähendab, et näiteks metsamaale rajatava rajatise osas kehtib nõue, et see peab olema vajalik metsa kasutamiseks. Sarnaselt on ka põllumajandusmaa puhul lubatud rajada üksnes põllupidamisega seotud rajatise, kuid reaalse põllumajandustegevuse puhul ka elumaju. Probleemne on olukord, kui põllumajandusmaale rajatakse elumaja, kuid realselt põllumajandustegevusega sellel kinnistul ei tegeleta.

Leedus määratakse lähtuvalt seadusest igale maatükile sihtotstarve, mille piires on omanikul lubatud maad kasutada. Maa sihtotstarbe muutmine on seadusega piiratud ja see on võimalik üksnes juhul, kui kohaliku omavalitsuse planeering (vastava territooriumi tsoneerimine) võimaldab konkreetse maa muud kasutust.

¹³ Law on the Land of the Republic of Lithuania. Kättesaadav: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/4bf34552ad7211e68987e8320e9a5185?jfwid=16j6tpil98> (13.12.2019); Special Conditions for Land and Forest Use approved by the Government of the Republic of Lithuania.

¹⁴ Law on Territorial Planning of the Republic of Lithuania. Kättesaadav: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/dde75b13095011e78dacb175b73de379?jfwid=wny8rfncr> (13.12.2019).

1.2. Nõuded põllumajandus- ja metsamaa säilitamisele

Eesti

Maaüksuse sihtostarvet on võimalik muuta eelkõige planeerimismenetluse kaudu. Planeeringute koostamine, olemasoleva sihtotstarbe muutmine kui ka maa kasutamiseks kaitse- ja kasutamistingimuste määratlemine toimub kaalutusõiguse alusel. Iga konkreetse planeeringu eesmärgiks on luua eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks. Järelikult peab planeeringu koostamisel alati kaaluma ka avalikku huvi seoses maatulundusmaa, sh väärtusliku põllumaa säilimisega.

Vastavalt ptk 1.1. käsitlusele, peab maa kasutamine olema kooskõlas selle sihtotstarbega. Samas ei ole otseselt keelatud maaüksuse sihtotstarbevastane kasutamine. Selliselt puudub MaaKatS alusel võimalus kohustada eraisikuid kui ka juriidilisi isikuid kasutama maatulundusmaad vastavalt maakatastris määratletud sihtotstarbele.

Samas on võimalik tuletada kaudne nõue kasutada põllumajandusmaad ja metsamaad vastavalt sihtotstarbele ehitusseadustikust¹⁵ (EhS). Nii on võimalik kohalikul omavalitsusel rakendada sundi kui ka määrata trahv näiteks põllumajandusmaale õigusliku loata ehitamise eest või ka selle eest, kui põllumajandusmaal asuvat ehitist kasutatakse vastuolus kasutusloas märgitule.

Saksamaa

Nõuded põllumajandus- ja metsamaa säilitamisele on välja toodud käesoleva analüüsi peatükis 2.1.

Holland

Hollandis on maa ja maal asuva vara kasutus reguleeritud tsoneerimisplaanidega. Reeglina on keelatud kasutada maatükki vastuolus tsoneerimisplaanis määratletud sihtotstarbega. Näiteks ei tohi ehitada tuuleparki alale, mille sihtotstarbeks on määratud põllumajandusmaa ja seega ei väljastata ehitusluba sellise tuulepargi rajamiseks.

Siiski on kaks moodust, kuidas võimaldada kasutust, mis ei ole algselt lubatud, või projekti, mis ei ole kooskõlas tsooni määratud sihtotstarbega. Need võimalused on järgmised:

- 1) Asutused võivad anda loa, mis võimaldab kalduda kõrvale tsooni sihtotstarbest, st maatükki võib (ajutiselt) kasutada millekski muuks, kuid põllumajanduse sihtotstarve jääb samuti kehtima. Kohalik omavalitsus saab otsustada, kas "ajutine" kasutus kestab 10 aasta, 15 aastat või isegi 25 aastat. Näiteks on päikeseparkide rajamisel hetkel tavapärase praktika, et neid rajatakse põllumajandusmaale nõuamatükki ajutise kasutuse lao alusel ning samaaegselt algatab kohalik omavalitsus menetluse olemasoleva sihtotstarbe muutmiseks. Kui kohalik omavalitsus otsustab, et annab põllumaale ajutise kasutuse õiguse, tähendab see seda, et igal juhul tuleb samaaegselt algatada ka maaüksuse sihtotstarbe muutmine. Planeerimismenetluse pikkus on üldjuhul kuus kuud kuni aasta. Praktikas on ebatavaline, et ajutisest kasutusest tingitud sihtotstarbe muutmine jääb tegemata.

¹⁵ Ehitusseadustik - RT I, 19.03.2019, 99.

- 2) Olemasoleva tsoneerimisplaani muutmine (st sihtotstarve muudetakse põllumajandusest millekski muuks). Lähtuvalt praktikast kestab tsoneerimisplaani menetlus kuni üks aasta.

Vastavalt tagasisidele on eelnevalt nimetatud protsesside tulemuslikkust raske saavutada, sest need on aegavõtvad, nõuavad isikutevahelist koostööd ja heakskiitu kohalikult omavalitsuselt (ja mõnikord provintsi- või riigivalitsuselt).

Taani

Taanis kehtib maaomanikele nõue tegeleda põllumajandusmaal talupidamisega, võttes seejuures arvesse põllumajanduse ärilist kasutatavust. Talumaja (inglise k *farmhouse*) lammutamise korral tuleb maale püstitada uus talumaja. Omanikul on lubatud anda rendile nii temale kuuluvat maad kui ka sellel asuvat talumaja.

Ungari

Põllumajandusmaa kasutamine muul kui määratud sihtotstarbel tuleb kooskõlastada Maa-Ametiga. Kooskõlastust tuleb küsida ka olukorras, kus kasutamine muul otstarbel on ajutine. Põllumajandusmaa muul otstarbel kasutamine on lubatud üksnes erandjuhtudel, eelkõige kinnistute suhtes, mis on madalama kvaliteediga põllumajandusmaad.

Sealjuures keskmisest kõrgema kvaliteediga põllumajandusmaad ei tohi üldjuhul kasutada muul otstarbel. Erandina on see lubatud, kui muu kasutus on vajalik riikliku tähtsusega transporditaristu projektiks või kui projekti ei saa realiseerida alternatiivses asukohas (nt kaevandamine või olemasolevate rajatiste laiendamine). Igasugune "tavapärase" arendustegevus (elamuarendus vmt) üle keskmise väärtustega põllumajandusmaadel on välistatud.

Ajutine luba muuks kasutuseks võidakse anda tähtajaliselt 5 aastaks (täpne periood on märgitud loal). Pärast loa kehtivuse lõppemist taastatakse maa algne seisund (põllumajandusmaa). Kui maa algset seisundit ei ole taastatud, võib Maa-Amet kohustada maa kasutajat tegema täiendavaid töid, et muuta maa ettenähtud viljeluseks sobivaks. Muu kasutuse luba (mitteajutine) kaotab kehtivuse, kui maad ei ole loas sätestatud muul viisil hakatud kasutama 4 aasta jooksul loa lõpliku vormistamise ja kehtima hakkamise kuupäevast alates.

Kui Maa-Amet annab loa põllumajandusmaa kasutuse ajutiseks või lõplikuks muutmiseks, määrab ta omakorda maakaitse tasu suuruse, mida taotleja peab ametile maksma enne maa muul otstarbel kasutamise alustamist. Maakaitse tasu suurus sõltub kasutatava maa suurusest, mulla viljakusest (vt ptk 1.1.) ja viljeluse registreerimisviisist. Mida parem on maa kvaliteet ja mida kõrgem on maa põllumajanduslik väärtus, seda suuremat maakaitse tasu tuleb maksta. Muul eesmärgil põllumajandusmaa kasutusele võtmiseks on vaja tasuda nn maa kasutamise lõiv, mille määr sõltub mulla viljakusest. Keskmisest kõrgema viljakuse lõiv on oluliselt suurem, võrreldes madala viljakusega maa kasutusele võtmisest. Lõivu tuleb maksta sõltumata sellest, kas selle maa pealt on teenitud tulu või mitte.

Kui põllumajandusmaad kasutatakse muul otstarbel loata, võib Maa-Amet algatada maa kasutaja suhtes järelevalvemenetlust, millega kohustab maa kasutajat taastama maa algse seisundi või kui muu kasutus on lubatud, nõustub selle jätkamisega. Viimasel juhul teeb Maa-Amet kasutajale maakaitse trahvi, mis on suuruselt võrdne mitmekordse maakaitse tasuga, mis oleks tulnud tasuda, kui luba oleks taotletud enne muu kasutuse alustamist.

Poola

Põllumajandusmaa kasutamiseks mittepõllumajanduslikul otstarbel (näiteks hoone ehitamiseks sellele maale) peab omanik hankima haldusotsuse maa põllumajandustootmisest väljaarvamise kohta. Vastava otsuse saanud isik peab maksma väljaarvamise eest nii ühekordse tasu kui ka aastatasusid. Põllumajandusmaale ehitamisel peab tegevus olema ilma vastava tsoneerimise otsuseta seotud põllumajandusega, seevastu metsamajandusmaal sellist kohustust otseselt ei ole.

Maa sihtotstarbe muutmine mittepõllumajanduslikuks nõuab käesoleva analüüsi punktis 2.1. välja toodud nõuete täitmist.

Läti

Läti on kehtestanud põllumajandusmaa omandajatele kohustuse esitada kirjalik kinnitus selle kohta, et nad tagavad omandatud põllumajandusmaa edaspidise kasutamise põllumajandustegevuseks. Nimetatud kohustus tagab eesmärgi, et põllumajandusmaad kasutatakse vastavalt selle sihtotstarbele.

Leedu

Leedu territoriaalse planeerimise seaduse¹⁶ kohaselt on avalikuks huviks tagada viljaka mullaga, metsadega, maapõuevaradega ja muude loodusressurssidega põllumajandusmaa kaitse ja ratsionaalne kasutus, mis tuleb viia ellu territooriumi planeerimise protseduuride kohaselt. Maaseaduse¹⁷ kohaselt peab maa omanik/haldaja tagama maa ratsionaalse kasutuse ja säilitamise, rakendama seadusega ettenähtud meetmeid, et kaitsta maad, metsa ja vett reostuse eest, ning kaitsma mulda erosiooni ja kvaliteedi halvenemise eest.

Lisaks on maaseadusega kehtestatud põllumajandusmaa aladele järgmised maa kasutamise eritingimused:

- 1) viljakandvat maad, mille mulla tootlikkus on riigi keskmisest suurem, ning maad, kus toimivad maaparandussüsteemid, tuleb kasutada selliselt, et vältida selle pindala vähenemist (välja arvatud ökoloogiliselt kurnatud loodusega territooriumid (inglise keeles *ecologically impoverished nature frame territories*)) ja mulla omanduste halvenemist;
- 2) põllumajandusmaa kasutamisel, mille mulda mõjutavad tuule ja vee erosioon, tuleb rakendada erosioonivastaseid meetmeid;
- 3) maa-alasid, mis koosnevad mulla- ja veekaitsega ökoloogiliselt väärtuslikest metsadest ning puude ja põõsaste istandustest, aga ka soosid, kaljusid, looduslike niite ja karjamaid, mis on märgitud maakasutuse planeeringus või maa haldamise projektides, tuleb kasutada vastavalt maastikukujunduse ja keskkonnanõuetele.

Kui maa omanik/haldaja ei hoia maad selliselt, et maa säilitaks oma sobivuse maa kasutamise sihtotstarbeks, siis kohaldatakse haldusvastutust.

¹⁶ 3. Law on Territorial Planning of the Republic of Lithuania. Kättesaadav: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/dde75b13095011e78dacb175b73de379?jfwid=wny8rfncr> (13.12.2019).

¹⁷ Law on the Land of the Republic of Lithuania. Kättesaadav: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/4bf34552ad7211e68987e8320e9a5185?jfwid=16j6tpil98> (13.12.2019).

1.3. Muud põllumajandus- ja metsamaa kaitsemeetmed

Eesti

Kohalik omavalitsus saab väärtusliku põllumaa võtta kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavaks loodusobjektiks (LKS § 4 lg 7). Looduskaitseaduse¹⁸ (LKS) kohaselt algatab loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmise menetluse ja viib selle läbi kohalik. Sisuliselt on igal ühel võimalik esitada kohalikule omavalitsusele ettepanek väärtusliku maastiku kohaliku kaitse alla võtmiseks.

Vastavalt LKS-le peab selline ettepanek sisaldama muuhulgas kaitse alla võtmise põhjendust, eesmärki ning kaitseks kavandatavate piirangute kirjeldust ja kulutuste hinnangut. Kui ala on määratletud kohaliku kaitsealana, siis on võimalik sellel tegevusi viia ellu üksnes kaitseala valitseja (kohaliku omavalitsuse) nõusolekul ja tingimustel. Analüüsi koostajate hinnangul ei ole ükski kohalik omavalitsus praktikas seda võimalikust väärtuslikku põllumaa puhul rakendanud.

Metsamajandusmaa puhul võib täiendava kaitsemeetmena vaadelda Keskkonnaameti poolt väljastatavat raieluba.

Saksamaa

Täiendavalt reguleerivad põllumaade kaitsest Saksamaal ka pinnasekaitse normid, pinnasekaitseadus (saksa k Bodenschutzgesetz – BbodSchG) alusel. Tegemist on siiski subsidiaarsete normidega planeerimismenetlust reguleerivate normide suhtes (vt BBodSchG § 3 lg 2 p 9). Lisaks on Saksamaal viimasel aastakümnel tegeletud mitte otseselt põllumajandusliku maa, vaid rohumaade kaitsmisega, s.o maa, millel kasvavad peamiselt looduslikud rohttaimed (nn rohemaad), mis on olnud ka erinevate poliitiliste algatuste esemeks¹⁹. See on olnud eraldi tähelepanu all, sest üldiselt ollakse arvamusel, et Saksamaal võiks rohumaad osakaal olla praegusest suurem.

Holland

Täiendavaid erinõudeid ei ole Hollandis põllumajandusmaa ja metsamajandusmaa kasutamiseks kehtestatud.

Taani

Täiendava kaitsemeetmena on Taanis kehtestatud nõue, et põllumajandusega tegelemise kohustus on kinnistu, mille pindalalt on vähemalt 2,0 hektarit. Sellest väiksematele maatükkidele kohalduvad leebemad põllumajandusega tegelemise nõuded ja seega on lihtsam muuta ka selle maa sihtotstarvet.

¹⁸ Looduskaitseadus - RT I, 22.02.2019, 21.

¹⁹ Vrd sellekohast infot Saksa Liidu Looduskaitseameti veebilehelt: Arvutivõrgus: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/land-forstwirtschaft/gruenlandumbruch#textpart-4>.

Ungari

Lisaks juba eelnevates alapeatükkides nimetatud nõuetele peab Ungaris põllumajandusmaa kasutaja täitma ka teatud mullakaitse nõudeid. Põllumajandusmaa kasutaja on kohustatud tegelema mulda kaitsva põllumajandamise või tegevusega vastavalt põllumajandusmaa ökoloogilistele omadustele (nt soolasisaldusega muld, erosiooniohtlikud mullad).

Igasugune investeering põllumajandusmaasse tuleb kavandada ja ellu viia selliselt, et see ei mõjutaks negatiivselt põllumajandust konkreetsel põllumajandusmaal ega naaberkiinnistul.

Ungaris peab põllumajandusmaa kasutaja kandma hoolt selle eest, et investeeringute tegemisel eemaldatud muld säiliks ja et seda taaskasutataks. Mullakaitse tasu tuleb tasuda vastavalt mittetaaskasutatud põllumajandusliku pealismulla suurusele. Maa kasutaja peab säilitama mullakaitseks vajalike rajatiste toimimise. Lisaks peab maa kasutaja säilitama mullakaitsega seotud dokumente vähemalt 5 aastat. Põllumajandusmaal on keelatud ladustada või säilitada jäätmeid.

Seadusandlikult on kehtestatud kohustus omandada teatud põllumajandusmaad puudutavat muudatuste jaoks mullakaitse luba. Tegevuseks, mis sellist luba vajab, on näiteks mittepõllumajanduslike ja mitteohtlike jäätmete põllumajandusmaale ladustamine.

Eespool toodud regulatsiooni rikkumine võib tuua kaasa Maa-Ameti poolt põllumajandusmaa kasutajatele trahvi määramise.

Poola

Poolas ei kohaldata muid kui käesoleva analüüsi eelnevates peatükkides nimetatud põllumajandus- ja metsamaa kaitsemeetmeid.

Läti

Lätis ei kohaldata muid kui käesoleva analüüsi eelnevates peatükkides nimetatud põllumajandus- ja metsamaa kaitsemeetmeid.

Leedu

Leedus võivad kohalduda põllumajandusmaa kasutamise erinõuded, sõltuvalt selle eritüübist st ((nt looduslikud (eraldatud ja kuivatatud) niidud ja karjamaad)). Samuti kehtiv piirang põllumajandusmaa maatükkide jagamisele, millise piirangu eesmärgiks on soodustada põllumajandusega tegelemist suurematel maaüksustel.

1.4. Kohtupraktika ja praktilised soovitused

Analüüsi koostajad ei leidnud Eesti kohtupraktikas ühtegi lahendit, kus sihtostarve maatulundusmaa (või ka planeeringus määratletud väärtusliku põllumaa) säilimine oleks olnud keskne vaidlusalune küsimus. Samas on planeeringutes maatulundusmaa sihtotstarve levinud maakasutus. Juba aastaid on PlanS kohaselt olnud vajalik määratleda väärtuslikud põllumaad ning ka nende kasutamiseks vajalikud tingimused (kui sellised alad eksisteerivad) nii maakonnaplaneeringutes kui ka üldplaneeringutes.

Riigikohtu väljakujunenud praktika kohaselt on üldplaneeringul maakasutus- ja ehitustingimuste kindlaksmääramisel oluline roll, kuivõrd see on vastavat investeeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringu aluseks ning vaatleb linna või valla arengut tervikuna. Detailplaneering koostatakse üldjuhul selleks, et saavutada üldplaneeringuga kavandatu elluviimine²⁰. Järelikult on kohalikud omavalitsused pidanud kaaluma nii maakonnaplaneeringute alusel üldplaneeringute koostamisel kui ka detailplaneeringute kehtestamisel avalikku huvi seoses maatulundusmaa, kui ka väärtuslike põllumaade säilimisega.

Samas ei ole üldplaneeringujärgsest juhtotstarbest vähesel määral kõrvalekaldumist peetud ületamatuks takistuseks. Üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav (kehtiva PlanS § 75 lg 4, PlanS v.r § 8 lg 31) ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Planeeringu põhilahenduseks on planeeringu oluline osa, mis tagab planeeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise.²¹

Analüüsi koostajate hinnangul näitab maatulundusmaa osas vastava kohtupraktika puudumine pigem seda, et seni ei ole kohalikud omavalitsused aga ka laiem avalikkus ning huvigrupid pidanud õiguslikult siduvaks planeeringutes määratletud maatulundusmaa sihtotstarvet või ka eraldi määratud väärtuslikke põllumaid ning nende säilimiseks vajalikke tingimusi.

Ka teistes liikmesriikides läbiviidud analüüs näitas, et vaatamata kehtestatud regulatsioonile, puudus enamus võrdlusriikides põllumajandusmaa ja metsamajandusmaa kasutamise ja säilitamise käsitlev kohtupraktika. Nii Saksamaa, Poola, Läti, Leedu, Hollandi kui ka Taani õigusspetsialistid kinnitasid, et kohtupraktika kohaselt ei ole seni keskseks küsimuseks olnud põllumajandus- või ka metsamajandusmaa (va kui tegemist on Natura 2000 võrgustiku alaga) väärtuslikkus avaliku huvina. Kuigi leidub kohtupraktikat maa planeeringute tühistamise kohta, on need üldjuhul tühistatud menetluslike vigade tõttu.

Eraldi väärrib siiski märkimist siiski **Ungari**, kus põllumajandus- ja metsamaa kohta on olemas ulatuslik kohtupraktika²². Põhimõtteliselt on Ungari konstitutsiooniline kohus korduvalt kinnitanud kehtivate piirangute põhiseaduspärasust. Vastavalt kohtupraktikale käsitletakse Ungaris põllumajandus- ja metsamaa säilimist olulise avaliku huvina. Ungari kohtupraktika kohaselt on maa tundlik ja piiratud ressurs, milles tulenevalt on põhjendatud omandiõiguse kitsendused ning ka piirangud maa omandamisele.

²⁰ RKHKo 12.10.2004, 3-3-1-37-04.

²¹ RKHKo 18.10.2016, 3-3-1-31-16.

²² *Constitutional court decision* No. 3242/2017. (X. 10.) [in hungarian: 3242/2017. (X. 10.) AB határozat; *Constitutional court decision* No. 17/2015. (VI. 5.) [in hungarian: 17/2015. (VI. 5.) AB határozat; *Constitutional court decision* No. 3224/2019. (X. 11.) [in hungarian: 3224/2019. (X. 11.) AB határozat]

2. MAA OMANDAMISE PIIRANGUD

2.1. Maa omandamise piirangud oma riigi kodanikele

Eesti

Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse²³ (KAOKS) kohaselt on Eesti või teise Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi või Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsiooni liikmesriigi kodanikul õigus omandada põllumajandus- ja metsamaad sisaldav kinnisasi ilma kitsendusteta.

Maa omandamise piirangud Eesti, Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi või Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsiooni liikmesriigi kodanikele kaotati 2012.a. Liikmesriikidele jäi võimalus sätestada piirangud maa omandamiseks juriidiliste isikute poolt.²⁴

Lisaks on sätestatud maa omandamise piirangud kolmandatest riikidest pärit isikutele teatud piiräärsetel maa-aladel. Omandamise piirangust on lubatud teha erand Vabariigi Valitsuse loal.

Saksamaa

Saksamaal on seadusandja otsustanud sekkuda ning kontrollida kinnisasjade tsiviilkäibes osalemist, kui tegu on põllumajanduslikult või metsanduslikult väärtusliku pinnasega. Asja eesmärk ja mõte on hoida teatud suurusega põllumajandusliku või metsandusliku sihtotstarbega maid nende inimeste omandis, kes seda maad ka reaalselt sellisel eesmärgil kasutavad²⁵. Täiendav kaalutus seisneb ka seadusandja soovis säilitada piisav nn elukutseliste põllumeeste osakaal majanduskäibes. Sarnane regulatsioon Saksamaal kehtinud alates 1918.a, kui pärast esimest maailmasõda oli Saksa seadusandja soov tagada rahvastule vajaliku toidu tootmine ning takistada maa sattumist (sõja võitjate poolel) olevate spekulantide ning suuromanike kätte. Ajutiselt mõeldud regulatsioon aga jäi püsima ning on sellest ajast alates olnud järjepidevalt Saksamaal sarnastel kaalutlustel põllumajanduspoliitilise instrumendina kasutuses.

Hetkel reguleerib Saksaal nimetatud küsimusi kinnisasjade tsiviilkäibe seadus (saksa k *Grundstückverkehrsgesetz - GrdstVG*)²⁶. Sellel seadusel on peamiselt kolm eesmärki:

- 1) Kindlustada ja tagada põllumajandusliku või metsamajandusliku väärtusega maa jätkusuutlikkus ning takistada selliste omadustega maa müümist muu eesmärgiga arendusteks.
- 2) Kaitsta sellega ka laiememalt loodust ja keskkonda, kui tagatud on teatud mahus olemasoleva maa põllumajanduslik ning metsamajanduslik otstarve.
- 3) Tagada elanikkonna varustus toidu tootmisega.

Loetletud eesmärkide saavutamiseks on seadusandlikult kehtestatud järgmised regulatsioonid:

- Tehingute korras põllumajandusliku ja metsamajandusliku sihtotstarbega maade müügile on kehtestatud loakohustust (GrdStVG §-d 2 jj).

²³ Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus - RT I, 04.07.2017, 64.

²⁴ Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse seletuskiri 108 SE. Internetis:

<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/b9ff8caa-4745-560e-2ab4-839ebdf43976/Kinnisasja%20omandamise%20kitsendamise%20seadus> (13.12.2019).

²⁵ Vrd nt Dombert, Matthias/Witt, Karsten, Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht, 2. Auflage, C.H. Beck: München 2016, § 8 vnr 157 jj. Arvutivõrgus: www.beck-online.de (13.12.2019).

²⁶ *Grundstückverkehrsgesetz*. Kättesaadav: <https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html> (13.12.2019).

- Tehingute puhul omavalitsusüksuse ostueesõigus (GrdStVG § 12).
- Kui põllumajanduslikult ja metsamajanduslikult kasutatav maa kuulub pärandvara hulka, siis võib kohus määrata pärandi ülemineku ühele konkreetsele pärijale (GrdStVG § 13 jj). Eesmärk on kindlustada, et päritavat maad kasutataks ka edaspidi ettenähtava aja jooksul põllumajanduslikul ja metsamajanduslikul eesmärgil (GrdStVG § 13 lg 1).

Vastavalt Saksa seadusandja kehtestatud piirangule vajab teatud suurusest alates põllumajandusliku ja metsamajandusliku sihtotstarbega kinnisasjade võlaõiguslik leping riigilt luba (GrdStVG § 2 lg 1). Samuti langeb loakohustuse alla kaasomandi tekkimine sellele maale (GrdStVG § 2 lg 1 p 2), pärimine, kui pärijaid on rohkem kui üks (GrdStVG § 2 lg 2 p 2) ning asjaõigusliku kasutusõiguse seadmine maale (GrdStVG § 2 lg 2 p 3). Kui luba vaja ei ole, siis väljastab pädev asutus taotluse alusel sellekohase loakohustuse puudumise kohta ametliku kinnituse (GrdStVG § 5).

Loa andmisest võib keelduda, kui maa müümine kahjustaks põllumajandusliku või metsamajandusliku maa sihtotstarbelist kasutamist (GrdStVG § 9 lg 1 p 1). Samuti, kui müügi tagajärjel toimuks maa tükeldamine väiksemateks osadeks (GrdStVG § 9 lg 1 p 2) või müüdava maa müügihind on jämedas vastolus müüdava maa tegeliku turuväärtusega (GrdStVG § 9 lg 1 p 3).

Üldiselt on Saksa loamenetlus muutunud järk-järgult liberaalsemaks, sest n-ö täiskohaga ning elukutseliste põllumeeste asemel on järjest enam neid, kes soovivad põllumajanduse või metsamajandusega tegeleda põhitöö kõrval.

Igale Saksa liidumaale on jäetud võimalus vastu võtta omakorda seadus, millega määratakse paika minimaalne suurus, millest alates põllumajandusliku või metsamajandusliku maa müük allub riiklikule loakohustusele. Harilikult on see piirmäär 1-2 ha. Seejuures ei allu loakohustusele rangelt üksikud kinnistud, millel on maakatastris määratud katastriüksus ja see on kantud kinnistusraamatusse eraldi kinnistuna. Määravaks on, kas müügitehing hõlmab ruumiliselt arusaadavalt piiritletud maa-ala. Näiteks on Nordrhein-Westfaleni liidumaal kehtestatud minimaalseks suuruseks 1 ha²⁷, Baieri liidumaal üldiselt 1 ha (omavalitsusüksuse poolt omandamise korral 2 ha)²⁸ ning Baden-Württembergi liidumaal on selliseks minimaalseks suuruseks samuti üldiselt 1 ha (veinitootmiseks kasutatava maa puhul 0,5 ha)²⁹.

Holland

Käesoleva ajani ei ole Hollandis kehtestatud põllumajandus- ega metsamaa omandamisele mingeid piiranguid, kuid seadusandja soov selliste piirangute kehtestamiseks on olemas. Eelkõige seondub see tahe kehtestada piirangud väljaspool Euroopa Liitu (eeskätt Hiinast ja Venemaalt pärit isikud) asuvate isikute ostetavatele maadele.

Aprillis 2019 jõustus Euroopa Liidus tehtavate välismaiste otseinvesteeringute taustuuringute raamistik, mis asub jälgima kõiki suuri välismaiseid otseinvesteeringuid Euroopa ettevõtetesse ja tõkestama Euroopa Liidu "huvetavate" tehinguid. Selle kindlakstegemisel, kas

²⁷ *Ausführungsgesetz zum Grundstückverkehrsgesetz*. Kättesaadav::

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=1020100122085331990 (13.12.2019).

²⁸ *Bayerisches Agrarstrukturgesetz*. Kättesaadav: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayAgrG>true> (13.12.2019).

²⁹ *Agrarstrukturverbesserungsgesetz*. Kättesaadav: <http://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&query=AgrStrVerbG+BW&psml=bsbawueprod.psml&max=true&aiz=true> (13.12.2019).

välismaine otseinvesteering mõjutab julgeolekut või avalikku korda, võivad liikmesriigid ja komisjon muu hulgas arvesse võtta ka seda, kas esineb mõju maale ja kinnisvarale.

Taani

Taanis on oma riigi kodanikele kehtestatud kohustus asuda põllumajandusmaale alaliselt elama ja nimetatud kohustus kehtib 10 aastat. Kohustust ei pea maa omanik täitma isiklikult, vaid see loetakse täidetuks ka siis, kui põllumajandusmaal olevasse tallu asub elama keegi kolmas isik. Seejuures ei ole oluline, et kinnistul elav isik omaks seost põllumajandustegevusega.

Maa ostu registreerimisel tuleb omandamisega seotud deklaratsioon üles laadida kinnistusregistrisse. Seadusandlikul tasandil on kaotatud nõue, et põllumajandusliku maa omandajal oleksid põllumajanduslikud eriteadmised. Lisaks ei kehti enam nõue, et täiendava põllumajandusmaa ostmisel peab see asuma isikule juba kuuluvast maast 10 km piires.

Ungari

Ungaris³⁰ põllumajandusmaa omandamiseks, peab füüsilisest isikust omandaja kvalifitseeruma „talupidajana“ (inglise k *farmer*). Maa omandamiseks peab Põllumajandusamet andma selleks eelneva heakskiidu. Eraldi on kehtestatud nõue, et omandamise aluseks olev dokument peab olema kirjalikus vormis ja vastavate turvanõuetega eriliiki paberil.

Mittetalupidajatest üksikisikud saavad omandada põllumajandusmaad ainult siis, kui omandatava ja juba omatava põllumajandusmaa pindala kokku ei ületa 1 hektarit. Piirang ei kehti juhul, kui kohalik füüsiline isik või Euroopa Liidu kodanik, kes ei kvalifitseeru talupidajaks, on maa omandiõigust võõrandava isiku lähisugulane.

Maa omandamisega tekivad ostjale teatud kohustused. Nimelt ei tohi ostja lubada kolmandatel isikute maad kasutada, vaid kohustub seda ise kasutama, täites sellega maa kasutamise kohustuse. Ostja peab nõustuma, et maad ei kasutataks viie aasta jooksul alates selle omandamisest muul kui põllumajanduslikul eesmärgil. Erandina võib omandaja anda maa kasutusõiguse talupidajast lähisugulasele või põllumajandusettevõttele, milles tal on vähemalt 25% suurune osalus, või on omandaja seotud ühise metsamajandamise tegevusega. Täiendavalt peab ostja kinnitama, et tal ei ole maa kasutusega seotud maksmata tasusid ega muid võlgnevusi (nt võlgnevusi, mis on määratletud varasema maakasutusega seotud lõppmääruses). Lisaks ei tohi viie aasta jooksul enne maa omandamist olla ostja suhtes tuvastatav tema seotus tehingutega, mille eesmärgiks on maa omandamise piirangutest kõrvale hiilimine.

Eraldiseisvad kohustused on Ungaris kehtestatud maa omandamisele algaja talupidaja poolt.

Kodanikele kehtestatud piirangud seonduvad Ungaris ka omandatava maa suurusega. Nimelt, ei tohi maa suurus, mida talupidaja või muu isik võib omandada, ületada 300 hektarit. Maksimaalse suuruse hulka arvestatakse ka maa, mis juba on omandaja omandis või kasutuses kasutusvalduse alusel. Talupidaja või põllumajandustootjast organisatsiooni valduses oleva maa suurus ei tohi aga üldiselt ületada 1200 hektarit, selle hulka kuulub samuti juba vallatava maa suurus.

³⁰ Act no. CXXII of 2013 on the trade of agricultural lands and forests.

Poola

Poolas metsamaa omandamisele piiranguid ei rakendu, kuid põllumajandusmaad saab üldiselt omandada üksnes eratalupidaja³¹. Kui omandatav maa omandatakse abikaasade poolt seadusega ettenähtud varaõiguste süsteemi alusel, piisab, kui vaid üks abikaasadest on eratalupidaja.

Poola seadusega on piiratud isikute ring, kes võivad põllumajandusmaad omandada ilma lisanõueteta³². Sellisteks isikuteks on üldiselt eratalupidaja. Eratalupidajaks on füüsiline isik, kellel on põllumajanduslik kvalifikatsioon, kes elab põllumajandusmaa asukoha omavalitsusüksuses ja kes tegeleb vastaval maal põllumajandustegevusega 5 aastat. Kui põllumajandusmaa võõrandatakse ostjale, kes ei ole eratalupidaja, on ta kohustatud tegelema ostetaval maal põllumajandustegevusega. Lisaks on füüsilisest isikust ostja kohustatu ühtlasi elama põllumajandusmaa asukoha omavalitsusüksuses 5 aastat alates põllumajandusmaa omandamise kuupäevast. Viimati mainitud nõuete täitmine ostja poolt on oluline, et saada nõusolek põllumajandusmaa omandamiseks.

Ostetud põllumajandusmaa pindala koos omandajale juba kuuluva talumajapidamises kasutusel oleva põllumajandusmaa pindalaga ei tohi ületada 300 ha. Sellele piirangule on sätestatud erandid. Näiteks ei kehti 300 ha piirang, kui põllumajandusmaa ostjaks on müüja lähisugulased, kohalik omavalitsusüksus, riik, rahvuspargid, kiriku juriidilised isikud või kui põllumajandusmaa pindala on alla 1 ha (sellisel juhul on riigi nimel tegutseval põllumajanduse tugikeskusel ostueesõigus (poola k *prawo pierwokupu*). Samuti ei kehti piirang, kui maa omandamine toimub pärimise teel või saneerimis-, täite- või maksejõuetusmenetluses või kaasomandi lõpetamisel, abieluvara jagamisel, pärandi jagamisel või äriettevõtete jagunemisel, ümberkujundamisel või ühinemisel.

Muud isikud peale eratalupidajate (nii füüsilised kui ka juriidilised isikud) ja muudes olukordades peale eespool kirjeldatute saavad omandada põllumajandusmaad üksnes põllumajanduse tugikeskuse direktori nõusoleku alusel. Direktori nõusolek antakse haldusotsuse alusel. Kui nõusolekut ei ole, loetakse poolte vaheline ostuleping tühiseks.

Sõltuvalt nõusolekut taotlevast isikust (müüja, võimalik ostja jne), tuleb olemasolevaid asjaolusid tõendada, muu hulgas järgmist:

- puudus võimalus müüa põllumajandusmaad eratalupidajale;
- omandaja kohustub tegelema ostetud maal põllumajandustegevusega;
- ei teki põllumajandusmaade liigset kontsentratsiooni;
- omandajal on põllumajanduse kvalifikatsioon;
- omandaja kohustub elama põllumajandusmaa asukoha omavalitsusüksuses 5 aasta jooksul alates omandamise kuupäevast;
- põllumajandusmaa on vajalik hariduslikul eesmärgil või teaduslikuks uurimis-tegevuseks.

³¹ *Forest Act*. Kättesaadav: <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19911010444> (13.12.2019).

³² *Act on the Agricultural System*.

Kättesaadav: <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20030640592> (13.12.2019).

Läti

Lätis peab füüsiline isik enne maa omandamist vastama mitmetele kriteeriumidele³³.

Ta peab olema registreeritud Läti Vabariigis majandustegevusega tegelejana (või omama talumajapidamist ja tegelema majandustegevusega, kasutades talumajapidamise organisatsioonilist struktuuri). Lisaks peab ta kinnitama kirjalikult, et alustab omandataval maal põllumajandustegevust ühe aasta jooksul alates selle ostmisest ja tagab sellise kasutusviisi ka edaspidi, kui maale on eelnenud või jooksva aastal taotletud otsetoetusi. Kui maale otsetoetusi taotletud ei ole, siis kinnitab omandaja põllumajandustegevuse alustamise kolme aasta jooksul ja tagab sellise maa kasutusviisi ka edaspidi. Samuti ei tohi ostja maksuvõlgnevused Lätis või tema püsiva elukoha riigis kokku ületada 150 eurot. Täiendavalt kehtib nõue, et omandaja peab olema saanud Liidu kodanikuna registreerimise tunnustuse ja dokumendid riigikeele oskuse kohta, mis tõendaval temal riigikeele oskust vähemalt B2 tasemel.

Ühendused ja sihtasutused saavad omandada põllumajandusmaad üksnes juhul, kui selle tegutsemise eesmärk on seotud looduskaitse, põllumajandusliku saagi, toodangu tootmise, jahitalu korraldamise või pidamisega ning maad ostetakse nimetatud eesmärgi elluviimiseks.

Selleks, et füüsiline isik kvalifitseeruks sobivaks isikuks põllumajandusmaa soetamiseks, peavad olema täidetud kõik eelnimetatud nõuded. Eespool toodud nõudeid ei kohaldata siiski metsamaale ega põllumajandusmaaga seotud eranditele, mis on sätestatud maapiirkondades maa erastamise seaduse punktis 30.3.

Kõige tähtsamateks eranditeks on:

1. omatava põllumajandusmaa pindala ei ületa kokku 10 ha;
2. tehingud maaga territooriumil, mille kohalik omavalitsus on määranud ehitusterritooriumina;
3. tehingud kaasomanike vahel;
4. tehingud abikaasade, esimese ja teise astme sugulaste vahel;
5. maa on omandatud pärimise teel.

Leedu

Pärast Leedu Vabariigi põllumajandusmaa omandamise seaduse alusel³⁴ põllumajandusmaa omandamist, peab see isik tagama, et seda maad kasutatakse põllumajandustegevuseks vähemalt viie aasta jooksul selle omandamisest alates (välja arvatud maa võõrandamise korral kolmandatele isikutele enne nimetatud tähtaja möödumist).

Põllumajandustegevuse minimaalse aastase mahu hektari kohta kehtestab Leedu Vabariigi põllumajandusminister. Nõudele kasutada maad põllumajandustegevuseks, on mitmeid erandeid, sealhulgas ei kohaldu see, kui:

- 1) isikule kuuluv pindala kokku ei ületa 10 hektarit;
- 2) põllumajandusmaad kasutatakse ehitiste või rajatiste käitamiseks;

³³ *Land Privatisation in Rural Areas*. Kättesaadav: <https://likumi.lv/ta/en/id/74241-on-land-privatisation-in-rural-areas> (13.12.2019).

³⁴ Law on the Acquisition of Agricultural Land of the Republic of Lithuania. Kättesaadav: : <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/3340acc3f6cb11e79a1bc86190c2f01a?jfwid=2r1mk27u> (13.12.2019).

- 3) maatükk asub kruntimisprojekti (inglise k *land consolidation project*) territooriumi piires ja on ostetud ostueesõiguse alusel maaseaduses kehtestatud korras;
- 4) põllumajandusmaa on võõrandatud kinkimise teel lähisugulastele;
- 5) põllumajandusmaa on võõrandatud krediidasutusele hüpoteegitehingu alusel.

Leedu Vabariigi põllumajandusmaa omandamise seaduse alusel riigilt omandatud põllumajandusmaa maatüki peamist sihtotstarvet saab muuta üksnes pärast viie aasta möödumist maa omandamise kuupäevast. See piirang jääb kehtima maatüki võõrandamisel kolmandatele isikutele. Kui Leedu Vabariigi põllumajandusmaa omandamise seaduse alusel omandatud põllumajandusmaad ei kasutata vastavalt sihtotstarbele, võib riik selle maa tagasi osta sama hinnaga, millega see riigilt omandati.

Põllumajandus- ja metsamaa kasutamist ning kaitset reguleerivad kaks erinevat seadust. Seega on ka piirangud maa omandamisele erinevad.

Teatud piirangud seonduvad Leedus omandatava põllumajandusmaa maatüki kogupindalaga. Nimelt ei tohi füüsiline või juriidiline isik, sealhulgas seotud isikud, omandada riigilt üle 300 hektari põllumajandusmaad. Samuti ei või füüsiline või juriidiline isik ja seotud isikud omandada riigilt ja teistelt müüjatelt ja/ega omada üle 500 hektari põllumajandusmaad. Seda piirangut ei kohaldata, kui põllumajandusmaad omandatakse karjakasvatuseks ja omandatava põllumajandusmaa suurus ei ületa hektarite arvu isikule kuuluvate kariloomade ühiku kohta (1 kariloomade ühik / 1 hektar).

Sama piirang kehtib juriidiliste isikute ja nende osaluste omandamisele, kes omavad üle 10 hektari põllumajandusmaad. Alates 01.01.2020 saab ühe isiku valduses olla kuni 1500 ha metsamaad.

Seadusega on kehtestatud nimekiri isikutest, kellel on ostueesõigus müüdava põllumajandusmaa ostmiseks. Sellisteks isikuteks on:

1. Müüdava maa kaasomanikud;
2. Müügiks pakutava maa kasutaja, kes on kasutanud seda maad põllumajandustegevuseks vähemalt ühe aasta kinnistusregistrisse kantud lepingu/lepingute alusel (välja arvatud tasuta kasutamise leping (kasutuseks laenamine)) ning ta on registreerinud talumajapidamise kehtivas korras või kui juriidilise isiku sissetulek põllumajandustegevusest moodustab üle 50% tema kogutuludest. Erandit ei kohaldata lähisugulastele, kelleks on vanemad ja lapsed, vanavanemad ja lapselapsed, vennad ja õed, aga ka abikaasad, lapsendajad, lapsendatud lapsed.
3. Isik, kes omab põllumajandusmaa maatükki, mis piirneb müügiks pakutava põllumajandusmaaga. Tingimuseks on, et füüsiline isik on registreerinud talumajapidamise kehtivas korras või juriidilise isiku sissetulek põllumajandustegevusest moodustab üle 50% tema kogutuludest;
4. Füüsiline isik, kelle deklareeritud elukoht või juriidiline isik, kes on registreerinud oma asukoha selle omavalitsusüksuse territooriumil, kus asub müügiks pakutav põllumajandusmaa või naaberomavalitsusüksuste territooriumil. Tingimuseks on, et füüsiline isik on registreerinud talumajapidamise kehtivas korras või juriidilise isiku sissetulek põllumajandustegevusest moodustab üle 50% tema kogutuludest;
5. Riigil on eelisõigus omandada erapõllumajandusmaad, mis on kehtiva detailplaneeringu või eriplaneeringu kohaselt kavandatud avalikeks vajadusteks, või põllumajandusmaad, mis on kavandatud meetmete rakendamiseks, mida rahastatakse riigieelarvest ja

Euroopa Liidu fondidega, et parandada põllumajandusmajandite struktuuri ja vähendada mahajäetud maa-alasid.

Eespool toodud nõuete täitmise tagamiseks peavad nii põllumajandusmaa müüja kui ka ostja taotlema ja saama riigi Maa-Ametist (maa majandamise ja haldamise eest vastutav riigiasutus) vastavad dokumendid. Ostjal on kohustus täita deklaratsioon, millega kinnitatakse, et tehingu lõpuleviimisel ei ületa ostjale ja temaga seotud isikutele kuuluva põllumajandusmaa pindala maksimaalset lubatud suurust.

2.2. Maa omandamise piirangud oma riigi juriidilistele isikutele

Eesti

Eristatakse omandamise piiranguid füüsilisele ja juriidilisele isikule. Juriidilisel isikul, kelle asukoht on lepinguriigis, on õigus omandada põllumajandusmaad, metsamaad või põllumajandus- ja metsamaad kokku vähem kui kümme hektarit sisaldav kinnisasi ilma kitsendusteta. Lepinguriigi juriidilisel isikul on õigus omandada põllumajandusmaad kümme hektarit või rohkem sisaldav kinnisasi, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud Euroopa Liidu toimimise lepingu I lisas loetletud põllumajandustoodete, välja arvatud kalatoodete ja puuvilla (edaspidi põllumajandustoodete) tootmisega.

Lepinguriigi juriidilisel isikul on õigus omandada metsamaad kümme hektarit või rohkem sisaldav kinnisasi, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud metsa majandamisega MS tähenduses või põllumajandustoodete tootmisega. Lepinguriigi juriidilisel isikul on õigus omandada kinnisasi, mis sisaldab põllumajandusmaad vähem kui kümme hektarit ja metsamaad vähem kui kümme hektarit, kuid põllumajandus- ja metsamaad kokku kümme hektarit või rohkem, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud põllumajandustoodete tootmise või metsa majandamisega.

Kui lepinguriigi juriidiline isik ei vasta ülaltoodud nõuetele, võib ta omandada põllumajandusmaad, metsamaad või põllumajandus- ja metsamaad kokku kümme hektarit või rohkem sisaldava kinnisasja üksnes omandatava kinnisasja asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu loal.

Saksamaa

Liidumaade seadustega on lubatud muuta loakohustuse tekkimise piirmäära sõltuvalt sellest, kas maad soovib osta mõni omavalitsusüksus. Muus osas puuduvad eraldi juriidilistele isikutele kehtestatud piirangud maa omandamiseks.

Holland

Hollandis puuduvad oma riigi juriidilistele isikutele eraldi piirangud maa omandamiseks.

Taani

Kuna Taanis kehtib põllumajandusmaa omandamisele seal alaliselt elamise nõue, saab juriidiline isik selle täita üksnes talumaja rentimisega. Seega on juriidilisel isikul sisuliselt kohustus, mitte võimalus omandatav põllumajandusmaa välja rentida.

Täiendavalt peab juriidiline isik olema registreeritud Taani äriregestris. Kui registreering äriregestrist puudub, on võimalik põllumajandusmaad omandamiseks taotleda eraldi luba.

Ungari

Reeglina ei saa juriidilised isikud Ungaris maad omandada, välja arvatud järgmistel erandlikel juhtudel (tegemist on tingimustega, mis on lisaks muudele piirangutele):

- 1) registrisse kantud kiriku või kirikusiseste juriidiliste isikute poolt haldamise lepingu, annuitedimaksetega eluaegse rendilepingu, hooldamislepingu või kinkelepingu alusel, samuti pärimisega;
- 2) hüpoteeklaenu andvate ettevõtte poolt, võttes arvesse hüpoteeklaenu andvate ettevõtete ja hüpoteekvõlakirjade seaduses sätestatud piiranguid ja tähtaega;
- 3) maa asukoha haldusüksuse kohaliku omavalitsuse poolt üldiseid hüvesid pakkuvate tööhõiveprogrammide ja sotsiaalmaa programmide elluviimiseks, samuti linna arendamise eesmärgil;
- 4) riigi poolt.

Poola

Juriidiline isik peab maa omandamiseks saama nõusoleku, mille väljastab põllumajanduse tugikeskuse direktor. Selline nõusolek antakse üksnes potentsiaalse müüja taotlusel.

Nõusolek antakse tingimusel, et puudus võimalus põllumajandusmaad müüa eratalupidajale, omandaja võtab endale kohustuse tegeleda ostetud maal põllumajandustegevusega ja müües juriidilisele isikule ei teki põllumajandusmaade liigset kontsentratsiooni.

Läti

Lätis peab juriidiline isik maa omandamiseks vastama kõikidele allolevatele kriteeriumitele:

- 1) kinnitab kirjalikult, et ta alustab põllumajandustegevust omandataval maal. Kui maale on eelnenud või jooksva aastal taotletud otsetoetusi, peab kinnitus sisaldama põllumajandustegevuse alustatamist ühe aasta jooksul alates ostmisest ja tagama selle kasutusviisi ka edaspidi. Kui maale ei ole taotletud otsetoetusi, võib kinnitus sisaldada põllumajanduse tegevuse alustamist kolme aasta jooksul alates soetamisest, tagades nimetatud kasutusviisi ka edaspidi;
- 2) ta suudab näidata ära oma tegelikud kasusaajad ja suudab tõendada, et kõik tegelikud kasusaajad on Läti Vabariigi, Euroopa Liidu teiste liikmesriikide, Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriikide või Šveitsi Konföderatsiooni kodanikud;
- 3) maksuvõlgnevused Lätis või riigis, kus need isikud on registreeritud ei ületa kokku 150 eurot;
- 4) vähemalt pooled aktsionäridest on Euroopa Liidu liikmesriikide, Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriikide või Šveitsi Konföderatsiooni kodanikud ning isikutel, kellel on õigus esindada juriidilist isikut, on dokument, mis tõendab nende Läti keele oskust vähemalt B2 tasemel.

Selleks, et kvalifitseeruda maa ostmiseks õigustatud isikuks, peab juriidiline isik vastama kõikidele eelnevalt loetletud kriteeriumidele. Neid nõudeid ei kohaldata aga metsamaa omandamisele ja põllumajandusmaaga seotud eranditele, mis on sätestatud maa erastamise seaduse punktis 30.3.

Kõige tähtsamad neist on järgmised:

1. omatava põllumajandusmaa pindala ei ületa kokku 5 ha;
2. tehingud maaga territooriumil, mille kohalik omavalitsus on määranud ehitusterritooriumina;

3. tehingud kaasomanike vahel.

Leedu

Leedus kehtivad juriidilistele isikutele samad piirangud, mis kodanikele. Leedu juriidilistele isikutele kehtivad piirangud on välja toodud käesoleva analüüsi peatüki 3.1. all.

2.3. Maa omandamise piirangud Euroopa Liidu liikmesriikide ja Euroopa Majanduspiirkonna riikide kodanikele/juriidilistele isikutele

Üldiselt ei tehta analüüsi võrdlusriikides vahet, kas maad omandab konkreetse riigi kodanik/juriidiline isik või Euroopa Liidu liikmesriikide ja Euroopa Majanduspiirkonna riikide kodanikud/juriidilised isikud. Nii kehtivad näiteks Saksamaal, Hollandis, Poolas, Taanis ja Lätis oma riigi kodanike ja juriidiliste isikutega samad piirangud ka Euroopa Liidu liikmesriikide ja Euroopa Majanduspiirkonna riikide kodanikele/juriidilistele isikutele (vt täpsemalt käesoleva analüüsi peatükid 3.1. ja 3.2.). samuti kehtib Eestis regulatsioon, kus ei eristata Euroopa Liidu ning Majanduspiirkonna liikmesriikidest pärit isikutele kehtestatud nõudeid.

Ungari

Kuigi eelmainitu kehtib ka Ungaris, tehakse praktikas siiski vahet kodanikel ja mittekodanikel ja seega on välismaalastel raske saada „talupidaja“ kvalifikatsioon, mis on juriidilisel tasandil vajalik tingimus põllumajandusmaa omandamiseks.

Leedu

Leedus on samuti õigus Euroopa Liidu liikmesriikide ja Euroopa Majanduspiirkonna riikide kodanikel/juriidilistel isikutel omandada põllumajandusmaad samadel tingimustel nagu Leedu Vabariigi kodanikel ja juriidilistel isikutel. Eraldi tingimuseks on seejuures siiski asjaolu, et varaliste õiguste taastamine ja maareform oleks antud katastripiirkonnas maareformi seadusega sätestatud korras lõpule viidud.

2.4. Maa omandamise piirangud OECD liikmesriikide kodanikele/juriidilistele isikutele

Uuringu tulemusest selgub, et üheski võrdlusriigis ei ole seadusandlusega sätestatud eraldi piiranguid, mis seonduvad just OECD liikmesriigi kodanikuks ja juriidilisteks isikuks olemisega. Ungaris, Poolas ja Lätis kehtestatud maa omandamise piirangute laienemine OECD liikmesriigi kodanikule sõltub üksnes sellest, kas tegemist on Euroopa Liidu liikmesriigi kodaniku/juriidilise isikuga või kolmandate riikide kodaniku/juriidilise isikuga. Vastavalt sellele laienevad isikule ka konkreetsed piirangud.

Leedus on kõikidel OECD liikmesriikide kodanikel/juriidilistel isikutel, välja arvatud kolmandate riikide kodanikel/juriidilistel isikutel, õigus maad omada käesoleva analüüsi punktis 2.3. välja toodud tingimustel.

2.5. Maa omandamise piirangud kolmandate riikide kodanikele/juriidilistele isikutele

Eesti

Kolmanda riigi kodanikul on õigus omandada põllumajandus- ja metsamaad sisaldav kinnisasi üksnes volikogu loal, kui ta on vahetult enne loa taotlemist elanud Eestis püsivalt vähemalt kuus kuud või kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis füüsilisest isikust ettevõtjana. Kolmanda riigi kodanik käesoleva seaduse tähenduses on füüsiline isik, kes ei ole lepinguriigi kodanik.

Kolmanda riigi juriidiline isik käesoleva seaduse tähenduses on juriidiline isik, kelle asukoht ei ole lepinguriigis. Kolmanda riigi juriidilisel isikul on õigus omandada põllumajandusmaad sisaldav kinnisasi üksnes volikogu loal, kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis põllumajandustoodete tootmisega ning kui tema filiaal on kantud Eesti äriregistrisse.

Kolmanda riigi juriidilisel isikul on õigus omandada metsamaad sisaldav kinnisasi üksnes volikogu loal, kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis metsa majandamisega või põllumajandustoodete tootmisega ning kui tema filiaal on kantud Eesti äriregistrisse.

Kolmanda riigi juriidilisel isikul on õigus omandada nii põllumajandus- kui ka metsamaad sisaldav kinnisasi üksnes volikogu loal, kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis põllumajandustoodete tootmise või metsa majandamisega ning kui tema filiaal on kantud Eesti äriregistrisse.

Saksamaa

Saksamaal ei ole kolmandate riikide kodanikele ega juriidilistele isikutele seadusandlusega eraldi piiranguid maa omandamiseks ette nähtud. Seega on neil võimalik omandada maad vastavalt Saksamaa kodanikele ja juriidilistele isikutele kehtestatud piirangute kohaselt.

Holland

Hollandi seadusandluses puuduvad eraldi kolmandatest riikidest pärit isikutele kehtivad piirangud põllumajandus- ja metsamaa omandamisele.

Taani

Taanis on kolmandate riikide isikud kohustatud põllumajandus- ja metsamaa omandamiseks taotlema sellekohase justiitsministri loa. Seadusandlikul tasandil puuduvad suunised või juhised selle kohta, millistel juhtudel tuleks anda nendele isikutele luba kinnisvara omandamiseks või millisel juhul peaks sellest keelduma. Seega on tegemist justiitsministeeriumi diskretsioonotsusega.

Isikud kolmandatest riikidest peavad lisaks loa saamisele täitma ka Taani põllumajandusseadusest tulenevaid nõudeid. Oluline on tähele panna, et justiitsministeeriumi poolt väljastatav kinnisvara omandamise luba ei mõjuta teistes õigusaktides, iseäranis põllumajandusega seotud õigusaktides, sätestatud nõudeid erilubade olemasoluks.

Ungari

Ungari seadused piiravad kolmandate riikide füüsilistel isikutel võimaluse omandada põllumajandus- või metsamaad. Selline õigus on neil välistatud isegi siis, kui nad muidu kvalifitseeruksid talupidajateks.

Poola

Üldiselt kehtivad Poolas samad nõuded ka kolmandate riikide isikutele, mis kehtivad riigi kodanikele/juriidilistele isikutele (st, et omandaja peab saama eelnevalt põllumajanduse tugikeskuse direktori nõusoleku ja tegelema ostetud maal põllumajandustegevusega).

Lisaks eelnevale peab kolmandatest riikidest pärit isik põllumajandusmaa omandamiseks saama ka nõusoleku riigi siseministrilt. Sellise nõusolek antakse haldusotsuse alusel. Riigi kaitseministril ja maa-arengu ministril on õigus esitada vastuväiteid siseministri poolt antavale nõusolekule. Välismaalase poolt põllumajandusmaa omandamine on võimalik üksnes juhul, kui riigi kaitseminister ja maa-arengu minister ei esita siseministri antud nõusolekule vastuväiteid.

Läti

Lätis üldiselt puudub kolmandate riikide isikutel võimalus põllumajandus- ja metsamaa omandamiseks. Erandina saavad nii füüsilised kui ka juriidilised isikud omandada põllumajandus- ja metsamaad, millel kavandatakse ehitustegevust kooskõlas kohaliku omavalitsuse territooriumi planeeringuga, samuti, kui vastav maa on omandatud pärimise teel. Samuti on lubatud omandada maad isikutel, kes tulevad kolmandast riigist, millega Läti Vabariik on sõlminud rahvusvahelise leppe investeringute edendamise ja kaitse kohta ning mille on seim ratifitseerinud 31. detsembriks 1996.a.

Eespool toodud kohaldatakse ka füüsilistele või juriidilistele isikutele riikidest, millega rahvusvahelised lepped on sõlmitud pärast 31. detsembrist 1996.a, kui vastavad lepped näevad ette Läti Vabariigis registreeritud füüsiliste ja juriidiliste isikute õiguse osta maad vastavas riigis.

Leedu

Leedus ei ole kolmandate riikide kodanikel ega juriidilistel isikutel võimalik põllumajandusmaad omandada.

2.6. Muud maa omandamise piirangud

Eesti

KAOKS § 10 kohaselt on füüsilisel isikul, kes ei ole Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi kodanik, või juriidilisel isikul, kelle asukoht ei ole Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriik, keelatud omandada kinnisasja järgmistel maa-aladel või maa-alade suuruse või nime muutumise korral nende 1999. aasta 31. detsembri seisuga eksisteerinud piirides:

- 1) meresaared, välja arvatud Saare- ja Hiiumaa, Muhu ning Vormsi;
- 2) Ida-Virumaa: Narva, Narva-Jõesuu ja Sillamäe linn, Alajõe, Iisaku, Illuka, Toila ja Vaivara vald;
- 3) Tartumaa: Meeksi ja Piirissaare vald;
- 4) Põlvamaa: Mikitamäe, Orava, Räpina ja Värska vald;
- 5) Võrumaa: Meremäe, Misso ja Vastseliina vald.

Riiklikult olulise põhjuse korral võib Vabariigi Valitsus korraldusega anda käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud isikule loa omandada kinnisasi samas lõikes nimetatud maa-aladel.

Saksamaa

Saksamaal on viimasel aastakümnel intensiivselt tegeletud mitte otseselt põllumajandusliku maa, vaid rohumaaade kaitsmisega, s.o maa, millel kasvavad peamiselt looduslikud rohhtaimed (nn rohemaa). Nimetatud maa on olnud erinevate poliitiliste algatuste esemeks, sest levib arvamus, et Saksamaal võiks rohumaa osakaal olla praegusest palju suurem.

Holland

Hollandi seadusandluses puuduvad muud piirangud maa omandamisele.

Taani

Muu piiranguna saab Taani seadusandlusest tuua välja nõude, et juriidilised isikud, kelle asukoht on Euroopa Liidu või Euroopa Liidu Majanduspiirkonna liikmesriigis, peavad olema asutatud vastavalt selle liikmesriigi õigusaktidele ja tegutsema Taanis.

Ungari

Ungaris tekib maa võõrandamisega teatud isikutel ostueesõigus, mis piirab omandiõiguse üleminekut ostjale. Ostueesõigus tekib seaduse alusel allpool loetletud järjekorras:

1. riigil riigi maafondiseaduses sätestatud maaomandiga seotud strateegiate rakendamiseks ning üldiseid hüvesid pakkuvate tööhõiveprogrammide elluviimiseks või muul avalikul eesmärgil;
2. maad kasutaval talupidajal (nt rentnikul), kes:
 - a. on kohalik naaber,
 - b. on kohalik elanik,

- c. on elanud või kelle põllumajandusliku tegevuse keskus on olnud vähemalt kolm aastat omavalitsusüksuses, mille halduspiiridest asub kõnealune maa 20 kilomeetri raadiuses avaliku maantee või avalikult juurdepääsetava eramaantee kaudu;
- 3. talupidajal, kes on kohalik naaber;
- 4. talupidajal, kes on kohalik elanik;
- 5. talupidajal, kes on elanud või kelle põllumajandusliku tegevuse keskus on olnud vähemalt kolm aastat omavalitsusüksuses, mille halduspiiridest asub kõnealune maa 20 kilomeetri raadiuses avaliku maantee või avalikult juurdepääsetava eramaantee kaudu.

Järgmised isikud eelnevad ostueesõiguse omajate järjekorras lõike (1) punktides 4.-5. viidatud talunikele:

- a. kohalikust elanikust talupidaja, kes on pidanud loomakasvatust maa asukoha omavalitsusüksuses vähemalt kolm aastat enne sellise ostueesõiguse teostamist, omandamise eesmärk on toota vastavas ulatuses loomasööta ja kellel on seadusandlikult kindlaks määratud loomade populatsiooni keskmine tihedus;
 - i. kariloomade, hobuste, eeslite, muulade ja hobueeslite, lammaste, kitsede ja mesilastega seotud heinamaana, püskarjamaana (rohumaana) või metsamaana registreeritud maa müügi korral,
 - ii. alapunktis i. nimetatata loomadega, sealhulgas lüpsi-lehmadega, seotud põllumajanduskultuuride kasvatamise maana registreeritud maa müügi korral, kui on olemas söödakasvataja kvalifikatsioon;
- b. põllukultuuride kasvatamise maana, aiana, viinamarjaistandusena või viljapuuaiana registreeritud maa müügi korral talupidaja, kes kavatses omandada maad geograafilise tähisega või päritolunimetusega toodete tootmiseks ja töötlemiseks või mahepõllunduse eesmärgil;
- c. aiana, viinamarja-istandusena või viljapuuaiana registreeritud maa müügi korral kohalikust elanikust talupidaja, kes plaanib omandada maad köögiviljandusega tegelemiseks;
- d. põllumajanduskultuuride kasvatamise maana registreeritud maa müügi korral kohalikust elanikust talupidaja, kes kavatses omandada maad seemnekasvatuseks.

Ühisomandis oleva maa puhul, kui ühe omaniku osalust pakutakse kolmandale isikule, eelneb ostueesõiguse omajate järjekorras punktides 2.-5. ja a.-d. viidatud talunikele teine omanik, kui ta kvalifitseerub talupidajaks.

Punktides 3.-5. ja a.-d. nimetatud õigustatud rühmade siseselt, millisesse rühma lisandub ka ühisomandi puhul teine omanik, kehtib järgmine järjekord:

- a) talumajapidaja (inglise k *family farmer*) või talumajapidamise (inglise k *family farm*) liige;
- b) noor talupidaja;
- c) uus põllumajandustootja.

Poola

Poolas võib põllumajandusmaa müümisel samuti kehtida ostueesõigus (poola k *prawo pierwokupu*). Ostueesõigus on antud rentnikule (poola k *dzierżawca*), kui põllumajandusmaal on kehtiv rendileping, mis on vormistatud tõendatud kuupäevaga ja seda rendilepingut on täidetud vähemalt 3 aastat ning riigi põllumajanduse tugikeskusele, kes tegutseb riigi nimel. Ostueesõigus tekib põllumajanduse tugikeskusele üksnes siis, kui põllumajandusmaal ei ole rentnikku.

Ostueesõigus on riigi põllumajanduse tugikeskusel (tegutsedes riigi nimel) ka juhul, kui müüakse aktsiaid või osalusi äriühingutes, kes on vähemalt 5 ha suuruse pindalaga põllumajandusmaa(de) omanikud või püsivad kasutusvaldajad.

Riigi põllumajanduse tugikeskusel, tegutsedes riigi nimel, on põllumajandusmaa ostuõigus (poola k *prawo nabycia*), kui seda tehakse muu kui müügilepingu sõlmimise, ühepoolse seadusliku toiminguga, kohtuotsuse või kohtulahendi tulemusena. Samuti, muu seadusliku toiminguga, näiteks pärimise tulemusena.

Metsamaa müümisel korral on ostueesõigus (poola k *prawo pierwokupu*) riigil, mida esindab riigi Metsaamet.

Läti

Lätis seonduvad muud piirangud eelkõige põllumajandusliku maatüki kogupindalaga suurusega.

Füüsilisel või juriidilisel isikul ei ole võimalik omandada üle 2000 hektari põllumajandusmaad. Nimetatud piirang ei kehti riigile. Lisaks võib eelmainitud piirangust erandi kehtestada kohalik omavalitsus, määratledes väiksema lubatava kogupindala.

Seotud isikutel lubatakse omandada maksimaalselt 4000 hektari põllumajandusmaad. Väikseim piirang on kehtestatud Läti Vabariigi ühenduste ja sihtasutuste registris registreeritud ühendustele ja sihtasutustele (mille tegutsemise eesmärk on seotud looduskaitse, põllumajandusliku saagi või toodangu tootmise või jahitalu korraldamise või pidamisega ning maad ostetakse nimetatud eesmärgi elluviimiseks), kellel on lubatud omandada üksnes kuni viis hektarit põllumajandusmaad.

Põllumajandusmaa omandamiseks on vajalik kohaliku omavalitsuse volikogu nõusolek.

Leedu

Olulise vormilise piiranguna kehtib Leedus nõue, et kõik põllumajandusmaa müügiga seotud tehingud peavad olema notari poolt kinnitatud.

Lubatud ei ole tasuda maa ostu-müügilepingute eest sularahas, vaid müügihind tuleb arveldada üksnes pangaülekannetega.

Samad nõuded kehtivad juriidilise isiku omandamisele, kelle omandis on üle 10 ha põllumajandusmaad, või kui omandatakse üle 25% suurune osalus sellises ettevõttes.

2.7. Kohtupraktika ja praktilised soovitused

Saksamaa

Saksa Liidu Konstitutsioonikohus (saksa k *Bundesverfassungsgericht – BVerfG*) otsustas juba mõned aastad pärast GrdsdVG vastu võtmist, et põllumajandusliku või metsamajandusliku maa müümise piirang on Saksa põhiseadusega (saksa k *Grundgesetz – GG*) kooskõlas, s.h eeskätt kooskõlas omandipõhiõigusega (GG art 14), milles kohus kaalus omavahel eraisiku vabadust omandit käsutada ning üldist huvi³⁵. Nimetatud otsust kinnitas BVerfG veel päras täiendava otsusega, millega ei pidanud põhjendatuks GrdsdVG tühistamist ka muudel kaalutlustel³⁶.

Märkimisväärne kaasus Euroopa Kohtust seoses Saksa põllumajanduslike ja metsamajanduslike maade loamenetlusega on see, kus Saksa riiklik äriühing, mis tegeleb riigi kinnisvara haldamisega (saksa k *Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH - BVVG*) müüs 2,6 ha suuruse kinnisasja avalikul enampakkumisel, kuid millele ei andnud pädev asutus luba. Pädev asutus põhjendas loa andmisest keeldumist sellega, et müüdav maa ei vasta selle asja tegelikule turuväärtusele, mistõttu tuleks see müüa kõrgema hinnaga, kui poolte vahel kokku lepitud. Sellele järgnes kohtuvaidlus, mis päädis Saksa liidu ülemkohtu taotlusega Euroopa Kohtusse, et kontrollida loamenetluse regulatsiooni kooskõla Euroopa Liidu riigiabi reeglitega (BGH 29.11.2013 - BLw 2/12³⁷). Euroopa Kohus pidi kontrollima, kas kõige paremat hinda pakkunud ostjale müügitehinguks loa andmata jätmine võib rikkuda Euroopa Liidu riigiabi reegleid. Nimelt võib taoline riiklik sekkumine kahjustada vaba turu toimimist. Euroopa Kohus otsustas, et selline siseriiklik regulatsioon ei kvalifitseeru Euroopa Liidu õiguse rikkumisena, kui vaatamata tehinguks loa mitteandmisele tehakse tehing hinnaga, mis on võimalikult lähedal asja tegelikule turuväärtusele (EKo 16.07.2015 - C-39/14³⁸). Seega ei ole Saksa GrdstVG-s sätestatud loaregulatsioon vastuolus Euroopa Liidu õigusega, kui selle rakendamisel saavutatakse olukord, kus maa müüakse kokkuvõttes siiski hinnaga, mis on ligilähedane selle turuväärtusele.

Sarnaseid otsuseid on Euroopa Kohus teinud ka vaidlustes Austriaga³⁹ ja Taaniga⁴⁰, kus kontrolliti Saksamaal kehtestatud põllumajanduslikult kasutatava maa müümisele kehtestatud loakohustuse kooskõla Euroopa Liidu õigusega, kuid millistes lahendites vastuolu ei tuvastatud.

Holland

Kohtupraktika maa omandamise piirangute osas puudub.

Taani

Taanis oli Festersen kohtuasi, kus linnakohus trahvis saksa kodanikku, kes oli ostnud 3 ha suuruse põllumajandusmaa kinnistu Lõuna-Jüütias, kuid ei täitnud elamise kohustust. Saksa kodanik kaebas kohtuotsuse edasi Lääne-Taani kõrgemasse kohtusse, kes küsis küsimusi Euroopa Kohtult muu hulgas kapitali vaba liikumise ja elukoha kohustuse seose kohta.

³⁵ BVerfG 12.1.1967 otsus – 1 BvR 169/63. Arvutivõrgus: www.beck-online.de (13.12.2019).

³⁶ BVerfG 19.6.1969 otsus – 1 BvR 353/67. Arvutivõrgus: www.beck-online.de (13.12.2019).

³⁷ BGH 29.11.2013 otsus - BLw 2/12. Arvutivõrgus: www.beck-online.de (13.12.2019).

³⁸ EKo 16.07.2015 - C-39/14. Kättesaadav: <http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=en&jur=C,T,F&num=C-39/14%20P&td=ALL> (13.12.2019).

³⁹ EKo 23.9.2003, C 452/01 Ospelt ua vs. Österreich. Kättesaadav: <http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=de&jur=C,T,F&num=C-452/01> (13.12.2019).

⁴⁰ EKo 25.1.2007, C 370/05 Festersen vs. Dänemark. Kättesaadav: <http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=en&num=C-370/05> (13.12.2019).

Euroopa Kohus lükkas tagasi alla 30 ha põllumajandusmaa puhul elukoha kohustuse selliselt, nagu see oli sätestatud kehtivas põllumajandusseaduses, kuna see on vastuolus Euroopa Ühenduse asutamislepingu artiklis 56 reguleeritud kapitali vaba liikumisega. Sellest lähtuvalt muudeti 2007. aastal põllumajandusseadust selliselt, et elukoha kohustuse alla 30 ha suuruse kinnistu omandamisel võib täita ka nii, et keegi teine peale omandaja (nt rentnik, üürnik või majandaja) asub kinnistule alaliselt elama. See tähendab seda, et omanik peab kas elama kinnistul või tagama, et kinnistu on asustatud vähemalt 8 aastat (praegu 10 aastat). Kui elamise kohustuse täidab muu isik, võib omanik viibida kinnistul ainult siis, kui see toimub seoses kinnistu kasutamisega.

Ungari

Unagri kohtupraktika⁴¹ puudutab põllumaa omandamise piiranguid. Viidatud kohtuasjades on põllumaade omandamise osas rõhutatud samu küsimusi. Põllumaa omandamise kitsendamine on põhjendatud, kuna omandamise ja omandamise kitsendamise osas eksisteerib avalik huvi. Omandamise piiranguid õigustab asjaolu, et põllumaa on piiratud looduslik ressurss, see on asendamatu, uuendamatu, tundlik ja vähekasumlik – need tingimused koos võimaldavad maa omandamisele sätestada piiranguid. Seega on Ungari põhiseadusliku omandipõhiõiguse riivet õigustanud ülaltoodud põhjendustega, mis kaaluvad üles omaniku või maa omandaja õigused.

Poola

Kohtu praktika puudub, kuivõrd rangemad nõuded jõustusid alles 30.04.2016. Selle seoses on vaidlusi olnud veel vähe ning ka kohtupraktikas ei ole jõutud veel 30.04.2016 jõustunud piirangute osas seisukohta kujundada.

Läti

Läti Ülemkohus on lahendis nr SKC – 410/2010 kinnitanud, et äriühingul, tegevuskoht on Lätis ja mille kapital (üle poole kapitalist) kuulub Euroopa Liidu liikmesriigi kodanikule või juriidilisele isikule, on õigus omandada põllumajandus- või metsamaad Lätis

Üldiselt on aga kohtupraktika põllumajandus- ja metsamaa omandamisele seatud piirangute osas ebapiisav.

Leedu

Leedu kohtupraktikas on leitud, maa omandamine kolmandast riigist pärit füüsilise isiku poolt Leedus asutatud juriidilise isiku nimel rikub Leedus maa omandamisele kehtestatud kohustuslikke piiranguid. Selline rikkumine on aluseks tehingu tühistamiseks.

Lisaks on Leedu Konstitutsioonikohus leidnud, et metsamaa on omandi eriliik, millele võib kohaldada omandamise piiranguid, sest metsamaa kaitse on ökoloogiliselt, sotsioloogiliselt, majanduslikult ning keskkonnaalaselt väga oluline.

⁴¹ Constitutional court decision No. 3242/2017. (X. 10.) [in hungarian: 3242/2017. (X. 10.) AB határozat]
Constitutional court decision No. 17/2015. (VI. 5.) [in hungarian: 17/2015. (VI. 5.) AB határozat]
Constitutional court decision No. 3224/2019. (X. 11.) [in hungarian: 3224/2019. (X. 11.) AB határozat]

SUMMARY

1. As a result of this analysis, it can be concluded that the requirements for the intended use of the agricultural and forest land are mostly determined by county-wide spatial plans and/or comprehensive plans. In Estonia, the purpose for the national spatial plan, county-wide spatial plan and comprehensive plan is, among others, to determine the valuable agricultural land as well as establishing general (protective) conditions and terms of service for the preservation of such lands.
2. In Germany, the Netherlands, Denmark, Lithuania, Latvia and Poland, the conditions for the protection of agricultural and forest land are determined by planning procedure. Protection measures on national level are foreseen in Hungary. There are different stages of planning (detailed, comprehensive or county-wide spatial plan) that determine the protection conditions for agricultural and forest land. The regulation for the protection of agricultural and forest land determined through the establishment or amendment of plans is characterized by the fact that finally it is the local government who decides on the change of intended purpose of the land.
3. Depending on the compared country, the considerations on which the changes are based on, differ. The fee for the change of the intended purpose of the land has to be paid in accordance with the value of the land (Hungary, Lithuania and Poland). In general, the use of land for other purposes requires a change in the respective plans. In general, it is not allowed to use the land partially for other purposes, except in the cases provided by Estonian case law and temporary use of the land for secondary purposes (Denmark, the Netherlands). In Hungary, the protection of agricultural and forest land is regulated at national level and no change of intended purpose at local level is possible.
4. The permissible construction at agricultural and forest land differs from one compared country to another. In Germany, planning allows considerations of whether the construction is permissible or not, however, preservation of agricultural land over construction is the default preference. Only agricultural-related buildings are allowed on agricultural land, and, therefore, when demolishing aforementioned buildings, they must be replaced by an equivalent (Denmark, Lithuania). In the Netherlands, agricultural land may be used temporarily for other purposes, however, the period for the use is being determined by the local authority.
5. In some of the compared countries there are requirements for the use of the agricultural land only for the intended purposes (Poland, Lithuania, Latvia and Hungary). Aforementioned means that, depending on the country, the agricultural land has to be used for its intended purpose for at least 5 years after its acquisition. In Poland, active use of the land is required. In Hungary, in addition to the active use of the land, there is a requirement to abide by the soil protection regulations. In Hungary and Lithuania, the improper use of agricultural land is prohibited and a fine may be imposed for violating this prohibition (administrative liability in Lithuania). The amount of the fine depending on the fertility of the land. However, buildings which are necessary for the management or use of the agricultural land are allowed on agricultural land. For agricultural land of low-quality, temporary use for another purpose may be considered for the land, but in that case this must be authorized by the national authority. In Lithuania, in addition to the requirement of intended use of the land, there is an obligation to halt the deterioration of the land quality and to apply anti-erosion measures.

6. Restrictions on the acquisition of the land by the nationals and by citizens of the European Union, the European Economic Area and OECD countries are applied in all compared countries, except the Netherlands. Those limitations might be, for example:
 - a. Acquisition of a consent for the transaction (Germany, Lithuania, Poland),
 - b. Mandatory registration in the commercial register of respective country (Denmark),
 - c. The right of pre-emption (Germany, Lithuania),
 - d. Succession (Germany),
 - e. Requirements imposed on persons in order to be legally allowed to acquire the land, for example acquisition shall be allowed only for people who would qualify as a farmer (Hungary, Latvia).
 - f. Obligation to live permanently on agricultural land for at least 10 years.
 - g. Prohibition of third parties to use the land, except close relatives or an agricultural holding. There is a separate regulation for the beginner farmer.
 - h. In addition, a prohibition on the acquisition of the land by a legal person, with some exception, like a church (Hungary),
 - i. Limitation on the maximum size of the acquired land:
 1. 300 ha for the citizens, 1200 ha for farmers (Hungary),
 2. 300 ha for the citizens (private farmer) (Poland) – a land may be transferred to other persons only in exceptional cases,
 3. 300 ha (1,500 ha as of 01.01.2020) for the citizens and legal persons (Poland),
 - j. Absence of tax arrears (Latvia),
 - k. Requirement for the knowledge of the relevant country's national language (Latvia),
 - l. Requirement for a person from an EU Member State, etc. to own at least 50% of the shares in a company (Latvia).

The applicability of restrictions depending on the minimum size of the land. For example the restrictions would not be imposed when size of the land is 1 ha (Germany, Hungary, Poland) or in case of a natural person 10 ha and legal person 5 ha (Latvia).

7. Acquisition of the land (including inheritance, joint ownership, property rights, proprietary relations of spouses) may be restricted if it would adversely affect the intended use of the agricultural or forest land (Germany) would result in division of the land or the value of the land being sold is not realistic (Germany). However, the acquisition in aforementioned situations is allowed in Poland and in Latvia.
8. With regard to third-country nationals, restrictive provisions have been introduced in Denmark, Poland, Hungary, Latvia and Lithuania. The respective restrictions are expressed in:
 - a. Obligation to obtain a permit (Denmark, Poland)
 - b. Overall restrictions on the acquisition of the land for the persons from third countries (Hungary, Latvia, Lithuania).

9. There are no restrictions in Germany, Hungary and Poland (except an obligation to obtain a permit) on persons from third countries, therefore, they are subject to equivalent restrictions as the persons from the respective countries.