

Maaparandusühistute asutamine

Maaparandussüsteemi eesvoolud kuuluvad paljudele omanikele.

Eestis on kuivendatud 637,6 tuh ha põllumajandusmaad ja 742,1 tuh ha metsamaad. Sellelt maalt suunavad liigvee suublasse ehk looduslikesse veekogudesse ligemale 25 000 km eesvoole. Nendest suuremate valgaladega eesvoolude - kokku 5400 kilomeetrit, on hoiukohustuse riik enda kanda võtnud. Ülejäänud - 19 500 km eesvoolude hoiukohustus lasub maaomanikel.

Maaparandussüsteemid (süsteemid) kuuluvad paljudele omanikele, eriti kehtib see eesvoolude kohta. Kinnistute piirid kulgevad enamasti eesvoolu teljel, seetõttu on eesvoolu mõlemal nõlval ja kaldal tavaliselt erinevad omanikud. Keskmiselt on eesvoolu ühe km kohta 4,75 katastriüksust. Eesvoole või nende lõike, mille veeseisust sõltub mitme omaniku süsteemi nõuetekohane toimimine, nimetatakse ühiseesvooludeks.

Nagu ka ühiseesvoolude nimi osutab, eeldab nendel maaparandushoiu tegemine koordineeritud ja terviklikku lähenemist. Kui iga omanik eemaldaks erineval ajal oma maa piires eesvoolust sette, siis sellise tegevusega ei ole võimalik saavutada eesvoolu kui terviku toimine. Eesvoolu settevabad lõigud mattuksid uuesti sette alla ja tehtud töö osutub mõttetuks. Seega, süsteemide, eriti ühiseesvoolude hoiu ratsionaalseim vorm on ühistegevus.

01. jaanuaril 2019. a jõustunud maaparandusseadusega muutus maaparandusühistute (ühistu) asutamise õiguskord. Kirjutises selgitame samm-sammult ühistu asutamisega kaasnevat tegevusi.

I Ühistu asutamise ettevalmistamine.

Selle etapi eesmärk on, et ühistu asutamisest huvitatud isikud (algatajad) saaksid selguse, millisele maa-alale on mõistlik ühistu asutada ja kui paljudele omanikele süsteem kuulub. Samuti on oluline korralikult läbi mõelda ühistu asutamise ja toimimise eesmärgid, siis on võimalik neid hiljem asutatava ühistu liikmetele (põhiliige) arusaadavalt selgitada. Tihti võtab teiste maaomanike kaasamine ja veenmine aega. Sageli tuleb alustada sellest, et selgitada omanikele, kus paiknevad nende maal maa-alused dreneažitorud ja kuidas need moodustavad naabrite maal paikneva torustikuga ühise tervikliku dreneažisüsteemi. Otstarbekas on selgitada asjakohase kaardi alusel, kuidas liigub liigvesi ühise süsteemi kaudu omanike maa-alalt suublasse. Vastuse peab leidma ka omanike tavapärasele küsimusele: „Kuidas see kõik minusse puutub ja mis kasu ma saan ühistusse kuulumisest?“

Kas haarata ühistusse üks või mitu süsteemi - see on algatajatel tõsine kaalumise koht. Ühe süsteemi ühistut on lihtsam asutada, selle toimimine on liikmetele paremini arusaadav. Mitme süsteemi ühistut on otstarbekas asutada siis, kui samade maaomanike maad paiknevad suures ulatuses mitme süsteemi maa-alal. Samuti võimaldab ühistu suurem tegevuspiirkond maaparandushoiu tehnikat ratsionaalsemalt kasutada ja seetõttu võib eeldada väiksemaid kulusid.

Infot süsteemide kohta saab [Maa-ameti geoportaalist](#), [maaparandussüsteemide registrist](#) ja [Põllumajandus- ja Toiduameti Spectrum Spatial Analyst maaparanduse kaardirakendusest](#).

Kui süsteemidega seoses tekib küsimusi, pöörduge Põllumajandus- ja Toiduameti (PTA) vastava regiooni esinduse poole.

Oluline: Ühistut saab asutada ühel või mitmel terviklikul süsteemil hoiutööde korraldamiseks. Osale süsteemist ühistut moodustada ei saa. Samuti ei saa valida ühistusse liikmeid, kõik süsteemi omanikud on ühistu põhiliikmed.

1. Ühistu tegevuspiirkonna kaart ja õiend omanike kohta.

1.1 Kui algatajal on kujunenud nägemus ühistu tegevuspiirkonnast, taotlevad nad PTA-st ühistu tegevuspiirkonna kaardi (kaart) ja õiendi omanike kohta (õiend). Selleks tuleb esitada taotlus e-kirjaga või läbi [Maaeluministeeriumi kliendiportaali](#).

1.2 PTA kannab ühistu tegevuspiirkonna kaardile süsteemi maa-ala, ühiseesvoolud ja muud süsteemi ehitised. Kaart näitab ühistu tegevuse võimalikku ulatust. See on oluline sellepärast, et süsteemi ehitistest väljapoole ühistu tegevus toimuda ei saa.

1.3 Õiendist selgub igale omanikule kuuluv süsteemi maa-ala pindala ja ühiseesvoolu pikkus. Õiendis märgitakse ka iga liikme ühiseesvoolude hoiukohustuse osa suurus protsentides. Poldersüsteemi kohta antavas õiendis kajastuvad täiendavad andmed, mis on seotud poldriühistu spetsiifilise tegevusega.

Oluline: Õiendis märgitud süsteemi omanik on ühistu põhiliige.

2. Ühistu asutamise ettevalmistav koosolek

Pärast õiendi ja kaardi saamist korraldavad algatajad ühistu asutamise ettevalmistava koosoleku, teavitades sellest kõiki asutatava ühistu põhiliikmeid sh riiki, keda esindab riigivaravalitseja.

Ettevalmistava koosoleku põhiline eesmärk on selgitada ühistu põhiliikmetele ühistu asutamise ja toimimise põhimõtet, ühistu eesmärke, liikmete õigusi ja kohustusi. Sellel koosolekul tutvustatakse ühistu põhikirja projekti ja selgitatakse üldkoosolekul häälte jagunemise erinevaid võimalusi. Määratakse ka asutamiskoosoleku toimumise aeg ja koht.

Oluline: Ettevalmistaval koosolekul tuleb tutvustada liikmetele põhikirja projekti ja esitada argumendid üldkoosolekul häälte jagunemise meetodi valimiseks.

Kui ühistu tegevuspiirkonnas on riigi maad, tuleb kaasata ettevalmistavale koosolekule ka riigi esindaja, et riigil oleks võimalus kaasa rääkida ühistu asutamises ja kohustuste võtmises.

Kui vajad abi ühistu asutamise ja toimimise põhimõtete selgitamisel, pöördu valdkonda tundva isiku poole. Selleks võib olla PTA töötaja või mõne toimiva ühistu asjatundlik liige.

2.1 Ühistu põhikiri

Ühistu põhikirjas määratakse ühistu tegevused, see on ühistu edaspidise toimimise alus. Ühistu kaudu tehtavat hoiutööd nimetatakse ühishoiuks. Osa tegevusi on seadusest tulenev kohustus: ühiseesvoolude hoid ja poldriühistel lisaks veel pumbajaama, kaitsetammi ja regulaatori hoid. Ühistu võib võtta ka vabatahtliku hoiukohustuse teistele süsteemi rajatistele, näiteks süsteemi teenindava tee (tee) hoid. Põhikirjas kirjeldatakse tegevused üldistatult, näiteks ühiseesvoolude, teede, süsteemi keskkonnarajatiste, drenaažikaevude hoid. Konkreetsete rajatiste, millele hoiukohustus võetakse, näidatakse ühistu tegevuskavas.

Lisaks ühishoiule saab ühistu vajadusel korraldada ka süsteemi toimimisega seotud ehitamist ja rekonstrueerimist (muu tegevus), kui seda tehakse kas avalikes huvides või liikmete ühishuvides.

Kaaluda tuleb kindlasti vabatahtliku ühishoiu ja muu tegevuse ühistu kaudu tegemise otstarbekust.

Analüüsida tuleb, kas mingite rajatiste hoid ühistu kaudu annab eelise või mitte.

Põhikirjaga võetud kohustust on edaspidi keeruline muuta, põhikirja muutmise otsus tehakse üldkoosolekul osalenud liikmete kahe-kolmandiku poolthääle enamusega.

Ühiseesvoolude hoiu osas on liikmete maksete alus antud seaduses ja see väljendub õiendis liikmete hoiukohustuse osakaalus. Teiste tegevuste - vabatahtlik hoid ja muu tegevuse maksete alus tuleb ette näha põhikirjas, see on ühistu asutamiskoosoleku otsustada. Seni on ühistud kasutanud vabatahtliku hoiu osas õiendist tulenevat liikmete osalusmäära või leidnud mingi teise aluse. *Näiteks maksavad tee hoiu eest ainult tee omanikud proportsionaalselt tee pikkusega.*

Ühistu põhikirjas kavandatud tegevustest lähtuvalt koostab asutatud ühistu tegevuskava, milles ette nähtud ühishoiu korraldamise eest vastutab ühistu. Kui ühistu korraldab ka eelpool nimetatud muud tegevust, siis selle nõuetekohase tegemise eest vastutavad omanikud.

Täpsemalt on ühistu tegevustest ja maksete alustest ning vastutusest kirjutatud artiklis „Selgitused maaparandusühistu tegevuskava koostamiseks“, mis on avaldatud [PTA kodulehel](#).

Oluline: Kaalu hoolega põhikirja projektis kavandatud ühistu tegevusi ja liikmete maksete aluseid. Põhikirjas määratud ja ühistu tegevuskavas täpsustatud ühishoiu tegemise eest vastutab ühistu.

2.2 Hääle jagunemine üldkoosolekul

Ettevalmistaval koosolekul selgitatakse tulevastele liikmetele hääle jagunemise põhimõtteid, analüüsitakse meetodite poolt- ja vastuargumente, et asutamiskoosolekul oleks võimalik valida just sinu ühistu jaoks asjakohasem meetod. Hääle jagunemise võimalik valik:

2.2.1 igal ühistu põhiliikmel on üks hääl;

2.2.2 põhiliikme hääle arv sõltub ühiseesvoolu hoiukohustuse osa suuruselt;

2.2.3 põhiliikmel on hääli võrdeliselt tema kinnisasjal paikneva süsteemi maa-ala pindalaga.

Esimene meetod on kahtlemata kõige lihtsam, kuid see ei arvesta liikmete hoiukohustuse suurus.

Teine meetod lähtub liikmete ühiseesvoolu hoiukohustuse osakaalust, see saadakse õiendist. Selle meetodi kohaselt on üldkoosolekul otsuste tegemisel nende põhiliikmete, kelle hoiukohustus on suurem, kaal otsustavam.

Kolmas meetod arvestab ainult põhiliikme kinnisasjal paikneva süsteemi maa-ala pindala. Andmed maa-ala pindala kohta nähtuvad õiendist. See meetod on asjakohane siis, kui ühiseesvoolud ei paikne väljapool süsteemi maa-ala ja eesvoolude pikkus on suhteliselt väike. Ühistu liikmete hääle õiglasemaks jagunemiseks on kehtestatud veel kaks nõuet: igal liikmel on vähemalt üks hääl ja kui üldkoosolekul osaleb rohkem kui 2 liiget, võib ühel liikmel olla kuni kaks viiendikku hääle üldarvust. Sellega tagatakse, et ka ühistu vabatahtlik liige saab osaleda hääletamisel ühe häälega, samuti välditakse punktides 2.2.2 ja 2.2.3 nimetatud hääletamise meetodite korral suurte maaomanike liigset domineerimist.

Kinnisasja kaasomanikud loetakse üheks liikmeks, seega omavad nad ühist häält või hääli.

Oluline: Selgita põhiliikmetele põhjalikult ühistu üldkoosolekul hääle jagunemise meetodeid, leidke ühiselt see meetod, mis sobib teie ühistu eripäraga ja tagab edaspidi kõige paremini üldkoosolekul otsuste vastuvõtmise.

3. Ühistu asutamine

3.1 Asutamiskoosolek

Asutamiskoosoleku toimumise aeg ja koht lepatakse kokku ettevalmistaval koosolekul, see ei saa toimuda varem kui 1 kuu ja mitte hiljem kui 4 kuud pärast ettevalmistava koosoleku toimumist. Kuigi asutamiskoosoleku toimumise aeg on eelnevalt määratud, teavitavad algatajad

sellest kõiki ühistu põhiliikmeid vähemalt 20 päeva ette, et jääks piisav aeg saadetavate materjalidega tutvumiseks

Ühistu asutamisel tuleb järgida ka põhimõtted:

3.1.1 Asutamiskoosolekul on igal asutatava ühistu põhiliikmel üks hääl, kui kinnisasi kuulub mitmele omanikule, on neil kokku üks hääl.

3.1.2 Asutamiskoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel osaleb üle poole asutatava ühistu põhiliikmetest.

3.1.3 Ühistu asutamise otsus tehakse, kui asutamise poolt hääletab üle poole asutatava ühistu põhiliikmetest. Kui ühistu asutatakse mitme süsteemi ühishoiuks, peab see tingimus olema täidetud iga ühistu tegevuspiirkonda kuuluva süsteemi suhtes. Seega mitme süsteemi korral toimub hääletamine süsteemide kaupa. Kui mõne süsteemi osas ei ole asutamistingimus täidetud, ei saa selle süsteemi omanikud ühistusse kuuluda.

3.1.4 Muud asutamiskoosoleku otsused nagu põhikirja vastuvõtmine ja juhatuse valimine tehakse kõigi põhiliikmete poolthäälte enamusel. Seega muude otsuste tegemisel ei toimu hääletamine süsteemide kaupa.

3.1.5 Asutamiskoosolek tuleb protokollida. Protokoll on oluline dokument ühistu kandmiseks maaparandusühistute registrisse, see peab kajastama ettevalmistava koosoleku ja asutamiskoosoleku kohta maaparandusseaduse § 64 lõikes 8 sätestatud asjakohaseid andmeid. Protokolli lahutamatuks osaks on asutamiskoosolekust osa võtnud isikute nimekiri koos nende allkirjadega.

3.2 Ühistu asutamise korduvasutamiskoosolek.

Kui ühistu asutamiskoosolekule kogunes põhiliikmeid pool või vähem liikmete koguarvust, siis ei ole see asutamiskoosolek otsustusvõimeline. Sellel juhul saavad algatajad kutsuda kokku korduvasutamiskoosoleku. See saab toimuda hiljemalt neli kuud pärast ettevalmistava koosoleku toimumist ja ka sellest tuleb teavitada põhiliikmeid vähemalt 20 päeva ette.

3.2.1 Korduvasutamiskoosolek on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata.

3.2.2 Sellel koosolekul asutatakse ühistu kui asutamise poolt hääletavad ühistu põhiliikmed, kelle kinnisajadel paikneb kokku üle poole süsteemi maa-ala pindalast või üle poole ühiseesvoolu pikkusest. Need andmed saadakse PTA antud õiendist. Algatajad valivad kumb näitaja on asutamiseks soodsam. Kahe näitaja vahel valimine suurendab võimalust ühistu asutada.

Näiteks kui ühiseesvooludest paikneb märkimisväärne osa väljaspool süsteemi maa-ala, siis võib eeldada, et need omanikud on motiveeritud ühistut asutada ja otsustatakse võtta hääletamise aluseks ühiseesvoolude pikkus.

3.2.3 Kui ühistu asutatakse mitme süsteemi ühishoiuks, peab eelmises punktis nimetatud tingimus olema täidetud iga ühistu tegevuspiirkonda kuuluva süsteemi suhtes.

3.2.4 Korduvasutamiskoosolekul muud otsused, nagu põhikirja vastuvõtmine ja juhatuse valimine, otsustatakse sarnaselt asutamiskoosolekuga (Vt. punkt 3.1.4) kõigi liikmete poolthäälte enamusel. Nende otsuste hääletamisel on igal liikmel üks hääl.

4. Ühistu kandmine maaparandusühistute registrisse.

Ühistu õigusvõime tekib alles siis, kui see on kantud maaparandusühistute registrisse.

Seda registrit peab ja kandeid teeb Tartu maakohtu registriosakond.

Registrisse kandmiseks esitab ühistu juhatuse registripidajale järgmised dokumendid:

4.1 Avaldus, kuhu kantakse järgmised andmed:

4.1.1 Ühistu nimi;

Nimes tuleb kasutada täiendit „maaparandusühistu“ või lühendit „MPÜ“. Kui asutatakse ühistu poldril, siis kasutatakse ühistu nimes täiendit „poldri maaparandusühistu“.

4.1.2. Ühistu asukoht ja aadress;

4.1.3 Põhikirja kinnitamise aeg;

4.1.4 Majandusaasta algus ja lõpp;

4.1.5 Juhatuse liikmete nimed ja isikukoodid;

4.2 Põhikiri;

4.3 Asutamiskoosoleku protokoll;

Kui ühistu asutatakse korduvasutamiskoosolekul, siis esitatakse ka esimese asutamiskoosoleku protokoll.

4.4 Õiend ühistu põhiliikmete kohta;

Silmas tuleb pidada, PTA õiend ei oleks antud mitte rohkem kui 5 päeva enne asutamiskoosoleku toimumist;

4.5 Ühistu tegevuspiirkonna kaart.

5. Ühistu tegevuspiirkonna andmete avalikustamine.

Pärast ühistu kandmist maaparandusühistute registrisse, korraldab PTA ühistu tegevuspiirkonna andmete kandmise Maa-ameti maakatastri kitsendusi põhjustavate objektide kaardile.