

MAARENDILEPING NR 7-8/26/5

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi volitatud asutus **Maa- ja Ruumiamet** (edaspidi *Rendileandja*), keda esindab majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirja nr 8 „Volituse andmine Maa- ja Ruumiametile“ ning Maa- ja Ruumiameti peadirektori 15.01.2026 käskkirja nr 1-1/26/1 „Volituse andmine“ alusel Maa- ja Ruumiameti maaparanduse ja riigimaade teenistuse direktor Anu Nemvalts, ja **OÜ INF Maavarad** (registrikood 14273374) (edaspidi *Rentnik*), keda esindavad juhatuse liikmed Rein Rätsep ja Jan Johanson, edaspidi *Rendileandja* ja *Rentnik* eraldi nimetatud *Lepingupool* ja koos *Lepingupooled*, sõlmivad käesoleva maarendilepingu (edaspidi *Leping*) alljärgnevas:

1. LEPINGU ALUS JA EESMÄRK

- 1.1. Leping on sõlmitud juhindudes maapõueseadusest (edaspidi *MaaPS*), riigivaraseadusest, võlaõigusseadusest, Vabariigi Valitsuse 29.12.2016 määrusest nr 161 „Riigile kuuluva kinnisasja maavara kaevandamiseks kasutada andmise täpsustatud nõuded ja kord“ ja Maa- ja Ruumiameti maaparanduse ja riigimaade teenistuse direktori 03.02.2026 korraldusest nr 1-17/26/121 „Sõlmitud maarendilepingu lõpetamine ja riigile kuuluva Männiku liivakarjäär 4 katastriüksuse maavara kaevandamiseks rendile andmine“ (Lisa 1).
- 1.2. Rendileandja annab Rentnikule õiguse kasutada tasu eest Lepingu punktis 2.1. nimetatud maad Lepinguga määratud tingimustel ja tähtaja jooksul.
- 1.3. Lepinguga annab Rendileandja Rentnikule maakasutusõiguse vastavalt maa kasutamise sihtotstarbele.
- 1.4. Leping on avalik ning kuulub registreerimisele riigi kinnisvararegistris.

2. LEPINGU OBJEKT

- 2.1. Rendile antakse Eesti Vabariigile kuuluv Harju maakonnas Saku vallas Männiku külas asuv **Männiku liivakarjäär 4** katastriüksus (kinnistu registriosa nr 25812750, katastritunnus 71901:001:1176, pindala 77 590 m², sihtotstarve mäetööstusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV116819) (edaspidi *Objekt*). Objekt on määratletud maakatastri väljavõttega (Lisa 2).
- 2.2. Objekti kasutatakse liiva ja ehitusliiva kaevandamiseks.

3. LEPINGU TÄHTAEG

Sõltumata alla kirjutamise hetkest on leping kehtiv tagasiulatuvalt alates 17.01.2026 ja kehtib kuni 14.03.2030.

4. RENDISUURUS JA TASUMISE KORD

- 4.1. Lepingu sõlmimise ajal on vastavalt MaaPS § 135⁸ sätestatule kasutustasu suuruseks **3209,04 eurot** (kolm tuhat kakssada üheksa eurot ja neli senti) aastas, mis on 01.12.2023 seisuga riigile kuuluvate mäetööstusmaade viiekordne keskmine hektaritasu (413,59 eurot) Männiku liivakarjäär 4 kinnisasja kasutusala pindala (77 590 m²) kohta.
- 4.2. Alates 01.01.2032 on kasutustasu suuruseks MaaPS § 90 lõikes 7 sätestatud tasu suurus.
- 4.3. Ühe aasta eest tasumisele kuuluv kasutustasu makstakse arve alusel kahes võrdses osas hiljemalt 1. juuliks ja 1. jaanuariks ettemaksuna järgmise poolaasta eest.

- 4.4. Kasutustasu suurus muutub automaatselt maa maksustamishinna muutumisel maa korralise hindamise käigus või maa erakorralise hindamise alusel arvestades MaaPS § 90 lõigetes 7 ja 7¹ ning §-s 135⁸ sätestatud või kui õigusaktides muutub riigile kuuluva kinnisasja kasutamiseks andmise tasu regulatsioon.
- 4.5. Kasutustasu muutumisel kajastub uus kasutustasu arvel ning sellekohast Lepingu lisa ei sõlmita.
- 4.6. Kasutustasu maksmise kohustus algab alates 17.01.2026.
- 4.7. Rendi tähtaegselt tasumata jätmisel on Rentnik kohustatud tasuma Rendileandjale viivist 0,05% (null koma null viis protsenti) tähtaegselt tasumata summast iga viivitatud kalendripäeva eest.
- 4.8. Oma arveldusarve muutmisest teatab Rendileandja Rentnikule kirjalikult.
- 4.9. Lepingu lõppemisel esitab Rendileandja vajadusel Rentnikule lõpparve hiljemalt 14 (neljateistkümne) päeva jooksul arvates Lepingu lõppemisest. Lõpparves fikseeritakse Lepingupooltel teineteistelt saadaolevad summad ja nende arvutamise alused. Lõpparvet ei esitata, kui Lepingupooled Lepingu lõpetamisel kinnitavad, et ei oma teineteise suhtes nõudeid ega pretensioone.
- 4.10. Kui Rentnik ei nõustu lõpparvega, on tal õigus 14 (neljateistkümne) päeva jooksul lõpparve saamisest arvates esitada Rendileandjale vastulause lõpparve kohta. Kui Rendileandja nõustub Rentniku poolt esitatud vastulausega, teeb ta lõpparves vastavad muudatused. Muudetud lõpparve või motiveeritud vastulause rahuldamisest keeldumise otsus esitatakse Rentnikule hiljemalt ühe kuu jooksul vastulause saamise päevast arvates.

5. KOMMUNIKATSIOONID JA EHTISED

- 5.1. Leping ei kohusta Rendileandjat varustama Rentnikku veevärgi, kanalisatsiooni, elektri, telefoni, juurdepääsutee ja muude kommunikatsioonidega.
- 5.2. Rentnikul on õigus rajada Objektile tema tegevuse arendamiseks vajalikke kommunikatsioone, tasudes kõik selleks tehtavad kulutused. Rentnik on kohustatud kommunikatsioonide rajamisest, neis tehtavatest ümberehitustest ja täiendustest teavitama Rendileandjat 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul nimetatud töödega alustamisest arvates. Lepingu lõppemisel on Rentnik kohustatud rajatud kommunikatsioonid, mille säilitamiseks on Rendileandja andnud kirjaliku nõusoleku, tasuta Rendileandjale üle andma.
- 5.3. Rentnikul on õigus rajada Objektile maaga mittepüsivalt ühendatud ehitisi (hooneid ja rajatisi).

6. RENDITAVA VARA TAGASTAMINE

Lepingu lõppemise päeval tagastab Rentnik kogu Objekti korrastatuna Rendileandjale.

7. RENDILEANDJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 7.1. Rendileandjal on õigus:
 - 7.1.1. takistamatult pääseda Objektile tööpäevadel ajavahemikus 8.00 kuni 17.00, teatades sellest Rentnikule 24 tundi ette;
 - 7.1.2. kontrollida Objekti sihipärasest kasutamist, kaitserežiimide, kasutuspiirangute ja teiste kohustuste täitmist;
 - 7.1.3. Rentnikupoolsete rikkumiste avastamise korral kohustada Rentnikku kõrvaldama tema poolt põhjustatud puudused ja rikkumised;

- 7.1.4. muuta ühepoolsest Lepingu punktis 4.1. nimetatud rendi suurst Eesti Vabariigi õigusaktidest tulenevatel juhtudel;
- 7.1.5. nõuda Rentnikult Lepingu täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise tõttu riigile tekitatud kahju hüvitamist;
- 7.1.6. anda Rentnikule kirjalik nõusolek Objekti tavapärasest korrashoidu ületavate parenduste tegemiseks või keelduda sellest. Rendileandja otsustab muudatuste ja parenduste tegemiseks nõusoleku andmisel kulutuste hüvitamise ulatuse. Rendileandja nõusolekul tehtud põhjendatud kulutused hüvitatakse Rentnikule Rendileandja otsusel tasaarvestamise teel pärast seda, kui Rentnik on parendused teinud ja esitanud maa omanikule vastavad kuludokumendid. Hüvitatav summa arvatakse maha parenduste tegemisele järgneva(te) perioodi(de) eest tasumisele kuuluvast kasutustasust.
- 7.2. Rendileandja kohustub:
- 7.2.1. andma Objekti Rentniku kasutusse vastavalt Lepingule;
- 7.2.2. vastama Rentniku asjakohastele taotlustele nõutavate lubade või nõusolekute saamiseks kirjalikult 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul. Loa või nõusoleku andmisest keeldumise korral esitama Rentnikule sama tähtaja jooksul põhjendatud seisukoha loa või nõusoleku andmisest keeldumise kohta;
- 7.2.3. registreerima Lepingu riigi kinnisvararegistris.

8. RENTNIKU ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 8.1. Rentnikul on õigus:
- 8.1.1. kasutada Objekti ainult oma majandustegevuseks Lepinguga ettenähtud tingimustel, ulatuses ja korras;
- 8.1.2. püstitada Objektile maaga mittepüsivalt ühendatud ehitisi, teha mullatöid, paigaldada kommunikatsioone, kaableid ja veevärki ning teha muid töid, mis on vajalikud Objekti otstarbekaks ja sihipäraseks kasutamiseks, vastavalt Lepingu punktis 8.2.6. esitatud tingimustele ning arvestades Lepingu punktis 5.2. sätestatuga;
- 8.1.3. üksnes Rendileandja kirjalikul nõusolekul teha Objektile tavapärasest korrashoidu ületavaid parendusi;
- 8.1.4. taotleda Rendileandja nõusolekul Objekti parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamist vastavalt punktis 7.1.6. sätestatule.
- 8.2. Rentnik kohustub:
- 8.2.1. kasutama Objekti sihtotstarbeliselt ja heaperemehelikult, järgides kõiki maavara kaevandamise keskkonnaloas nr KL-522691 toodud nõudeid ning kandma kõik Objekti korrastamisega ning tavapärase korrashoiuga seotud kulud, sealhulgas kõrvaldama puudused, mida saab kõrvaldada hariliku säilitamise hulka kuuluva koristamise või parandamisega;
- 8.2.2. kõrvaldama kõik Lepingu punkti 7.1.1. ja 7.1.2. alusel teostatud kontrolli käigus avastatud puudused, mille kõrvaldamiseks Rendileandja on Rentnikku Lepingu punkti 7.1.3. alusel kohustanud;
- 8.2.3. hoiduma tegevusest, mis võiks põhjustada keskkonnaseisundi halvenemist, õhu, vee või maa saastamist, muud ohtu või kahju üldsuse huvidele, tagades väljastatud keskkonnalubadega kehtestatud nõuete täitmise;
- 8.2.4. Rendileandja nõudel kohustub Rentnik korraldama korrastatud maa katastrimõõdistamise teostamise ja katastrimõõdistamise toimiku esitamise Rendileandjale;
- 8.2.5. Objektile kasvava metsa raie ja raadamise korraldamiseks kohustub rentnik teavitama Maa- ja Ruumiametit ning seejärel sõlmima kokkuleppe Riigimetsa Majandamise Keskusega;
- 8.2.6. enne Lepingu lõppemist likvideerima tema poolt Objektile rajatud ehitised;

- 8.2.7. korrastama kogu Objekti kooskõlas maavara kaevandamise keskkonnaloaga nr KL-522691 ning vastavalt korrastamisprojekti sätetule. Vähemalt kolm aastat enne Lepingu lõppemise päeva kohustub Rentnik esitama Keskkonnaametile avalduse Objekti korrastamistingimuste saamiseks;
- 8.2.8. tasuma Lepingu Objekti maamaksu ning kandma kõik muud katastriüksusega seotud koormised. Rentnikul säilib maamaksu ja muude koormiste tasumise kohustus kuni Objekti täieliku tagastamiseni Rendileandjale;
- 8.2.9. viivitamatult teavitama juriidilisest isikust Rentniku reorganiseerimisel nimetatud asjaolust Rendileandjat, samuti on õigusjärglane kohustatud esitama Rendileandjale oma andmed ning kinnituse, et õigusjärglane täidab kõiki Lepingust tulenevaid kohustusi;
- 8.2.10. teatama Lepingu täitmist takistavate asjaolude (sealhulgas maksejõuetus) ilmnemisel sellest kohe Rendileandjale kirjalikult, samuti on ta kohustatud teatama takistavate asjaolude lõppemisest;
- 8.2.11. tagama piirimärkide säilimise, kui Objekti piirile on paigaldatud piirimärgid. Samuti on keelatud piirimärke kahjustada või ümber paigutada;
- 8.2.12. kandma kõik Lepingu sõlmimisega seotud kulud;
- 8.2.13. tagama Objekti ohutuse, vajadusel tõkestama juurdepääsu Objektile.
- 8.3. Rendile antavat maad ei ole lubatud anda ilma Rendileandja nõusolekuta kolmandate isikute kasutusse.

9. LEPINGUPOOLTE VASTUTUS

- 9.1. Lepingupooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingu tingimuste täitmata jätmisega või mittekohase täitmisega teisele Lepingupoolele tekitatud kahju eest.
- 9.2. Lepingu punktides 6, 8.2.6 ja/või 8.2.7 nimetatud Rentniku kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise korral on Rendileandjal õigus nõuda Rentnikult leppetrahvi ühe aasta eest tasumisele kuuluva rendi suuruses summas igal aastal, kuni kohustuse täitmiseni. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Rentnikku tema kohustuste täitmisest.
- 9.3. Lepingu punktides 8.2.1 kuni 8.2.5 ja/või 8.3 nimetatud kohustuste rikkumisel või Rendileandja poolt määratud tähtjaks rikkumise kõrvaldamata jätmisel on Rendileandjal õigus igakordse rikkumise eest nõuda Rentnikult leppetrahvi kuni 25% ühe aasta rendi summast, kuni kohustuse täitmiseni. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Rentnikku tema kohustuste täitmisest.
- 9.4. Lepingu punktides 8.2.8 kuni 8.2.10 nimetatud Rentniku kohustuste rikkumisel on Rendileandjal õigus nõuda Rentnikult leppetrahvi kuni 100 eurot igakordse rikkumise eest.

10. LEPINGU MUUTMINE, LÕPPEMINE JA LÕPETAMINE

- 10.1. Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Lepingupoolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud Lepingu punktides 4.5. ja 7.1.4. sätestatud juhul või muudel juhtudel, kui lepingutingimuste muutmine tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 10.2. Ühe Lepingupoole taotluse lepingutingimuste muutmiseks vaatab teine Lepingupool läbi 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul taotluse saamise päevast arvates. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele Lepingupoolele, esitades kirjaliku põhjenduse.
- 10.3. Lepingu punktides 4.5. ja 7.1.4. sätestatud juhul või Eesti Vabariigi õigusaktidest tuleneval lepingutingimuste muutmisel teatab Lepingupool teisele Lepingupoolele Lepingu muutmisest kirjalikult vähemalt 10 (kümne) kalendripäeva ette.
- 10.4. Lepingupoolte kirjalikul kokkuleppel võib Lepingu lõpetada igal ajal enne Lepingu tähtaja möödumist.

- 10.5. Lepingupoolel võivad Lepingu ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda Eesti Vabariigi õigusaktides toodud alustel ja korras, teatades sellest kirjalikult teisele Lepingupoolele vähemalt 1 (üks) kuu ette.
- 10.6. Rendileandjal on ühepoolset õigus Leping lõpetada ennetähtaegselt, teatades sellest Rentnikule kirjalikult vähemalt 2 (kaks) kuud ette, kui Lepingu sõlmimise aluseks oleva maavara kaevandamise loa väljaandmisel on rikutud loa väljaandmise menetlust.
- 10.7. Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel (sh pankroti korral) lõpeb Leping seaduses sätestatud korras.

11. LEPINGU KEHTIVUSE TAGATISED

- 11.1. Objekti valitsemise üleminekul teisele riigivara valitsejale jääb Leping jõusse ka uue valitseja suhtes, kui Eesti Vabariigi õigusaktides ei ole sätestatud teisiti.
- 11.2. Rendileandja reorganiseerimisel lähevad tema Lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle tema õigusjärglasele, selle puudumisel aga Vabariigi Valitsusele või tema poolt volitatud valitsusasutusele.
- 11.3. Juriidilisest isikust Rentniku reorganiseerimisel (sh jagunemise, ühinemise või ümberkujundamise teel) lähevad kõik Lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle Rentniku õigusjärglasele vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

12. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

- 12.1. Lepingu täitmisel, muutmisel ja lõpetamisel tekkivad erimeelsused lahendatakse läbirääkimiste teel.
- 12.2. Lepingu täitmisel, muutmisel ja lõpetamisel tekkivad vaidlused, mida ei suudeta lahendada läbirääkimiste teel, lahendatakse kohtus.

13. LEPINGU DOKUMENDID JA VASTUTAVAD ISIKUD

- 13.1. Lepingu dokumendid koosnevad Lepingust, Lepingu lisadest, pärast Lepingu sõlmimist Lepingupoole poolt alla kirjutatud Lepingu dokumentide muudatustest ja täiendustest ning Lepingu punktide 4.5. ja 7.1.4. alusel teisele Lepingupoolele saadetud Lepingu muutmise teadetest.
- 13.2. Lepingul on järgmised lisad:
 - 13.2.1. Lisa 1. Maa- ja Ruumiameti maaparanduse ja riigimaade teenistuse direktori 03.02.2026 korraldus nr 1-17/26/121, „Sõlmitud maarendilepingu lõpetamine ja riigile kuuluva Männiku liivakarjäär 4 katastriüksuse maavara kaevandamiseks rendile andmine“;
 - 13.2.2. Lisa 2. Maakatastri väljavõte.
- 13.3. Rendileandja esindaja Lepingu täitmisel on Maa- ja Ruumiameti maade võõrandamise ja kasutusse andmise büroo.
- 13.4. Rentniku esindajad Lepingu täitmisel on OÜ INF Maavarad juhatuse liikmed Rein Rätsep ja Jan Johanson. Rentniku esindaja vahetumisest tuleb Rendileandjat viivitamatult kirjalikult teavitada.

Rendileandja:
Maa- ja Ruumiamet
Registrikood 70003098
Mustamäe tee 51
10621 Tallinn
Tel 665 0600
E-post maarium@maarium.ee
Rahandusministeerium
A/a nr EE891010220034796011 (SEB Pank)

(allkirjastatud digitaalselt)
Anu Nemvalts

Rentnik:
OÜ INF Maavarad
Registrikood 14273374
Vana-Narva mnt 11b
Kiiu alevik
Kuusalu vald
74604 Harju maakond
Tel: 607 2732
E-post info.maavarad@inf.ee

(allkirjastatud digitaalselt)
Rein Rätsep

(allkirjastatud digitaalselt)
Jan Johanson