

## **RMK poollooduslikke kooslusi sisaldavate kinnisasjade kasutusse andmise, taastamise, hooldamise ja hooldamise seire juhend**

### **1. Üldsätted**

Juhend kehtestab nõuded toiminguteks, kus kasutuslepinguga antakse teisele isikule kasutusse poollooduslikku kooslust sisaldav kinnisasi või selle osa (edaspidi kinnisasi) ja reguleerib seal koosluse taastamise ja hooldamise tingimuste seadmist ning hooldamise seire läbiviimist.

### **2. Mõisted ja lühendid**

Juhendis kasutatakse mõisteid ja lühendeid järgmises tähenduses:

- 2.1. kinnisasi – maa või veeala piiritletud osa, mis on kantud kinnistusraamatusse;
- 2.2. eritingimused – PLK taastamiseks ja hooldamiseks maarendilepingus kehtestatud tingimused;
- 2.3. JAROM maaüksus – jätkuvalt riigi omandis olev maa, s.o reformimata maa, mis kuulub riigi omandisse jätmisele;
- 2.4. PLK taastamine – PLK taastamiseks tehtavad looduskaitsetööd, mis seisnevad roostiku tõrjumises, mätaste ja puittaimestiku purustamises, puude ja põõsaste raies ning vajadusel käändude freesimises, eesmärgiga asuda hiljem PLK-d hooldama;
- 2.5. PLK hooldamine – PLK säilimiseks tehtavad looduskaitsetööd, mis seisnevad niitmises ja/või karjatamises;
- 2.6. maahooldaja – endise maavalitsusega sõlmitud ajutise maarendilepingu alusel PLK hooldaja käesolevaks ajaks riigi omandisse ja RMK valdusesse antud endisel JAROM maaüksusel;
- 2.7. puittaimestiku purustamine – jäätmaaniiduki või muu masinaga maapinnast 10 cm kõrgusel kuni 5 cm läbimõõduga puittaimestiku purustamine, mida teostab rentnik/maahooldaja või rentniku tellimusel RMK raele järgneva vegetatsiooniperioodi lõpus;
- 2.8. rentnik – maarendilepingu alusel kinnisasja kasutav isik, kes peab tagama kinnisasjal asuva PLK nõuetekohase hooldamise selle säilimiseks;
- 2.9. maarendileping – maakasutusleping kestusega kuni 10 aastat, mis sõlmitakse RMK ja rentniku vahel eesmärgiga hooldada kasutusse antaval kinnisasjal esinevaid PLK-sid;
- 2.10. KeA – Keskkonnaamet;
- 2.11. LKO – RMK looduskaitseosakond;
- 2.12. PLK – poollooduslik kooslus ehk pärandkooslus. Loodusliku elustikuga kooslus, mis on kujunenud pikaaegse mõõduka niitmise ja karjatamise tulemusel ja mille püsimiseks on vajalik nende tegevuste jätkumine;
- 2.13. VK – virtuaalkontor. Maa-ameti poolt loodud ja hallatav rakendustarkvara RMK, Maa-ameti ja maavalitsuste maarendilepingute ruumi- ja tärkandmete kuvamiseks;
- 2.14. RKVR – riigi kinnisvararegister.

### **3. Kinnisasja kasutusse andmisele eelnevad tööd**

- 3.1. KeA või looduskaitse spetsialist sisestab rendihuvi rakendusest ([www.maaamet.ee/rmk](http://www.maaamet.ee/rmk)) või muust allikast laekunud sisendi põhjal VK-sse maarendilepingu ettepanekud.
- 3.2. Maarendilepingute spetsialist sisestab kalendriaasta I poolaasta jooksul lõppevate maarendilepingute kohta VK-s uued maarendilepingu ettepanekud ja VK-s märkuste väljale lisab uue maarendilepingu võimaliku alguskuupäeva.
- 3.3. Looduskaitse spetsialist veendub 15. veebruariks sisestatud maarendilepingute ettepanekute õigsuses ja vajadusel korrigeerib kasutusse antava kinnisasja piire ning tagab, et oma piirkonna kohta on VK-sse sisestatud maarendilepingute ettepanekud (kinnisasja piirid ja eritingimused).
- 3.4. Looduskaitse spetsialist hindab 15. veebruariks PLK taastamisega seotud puude ja põõsaste raievajadust ja hinnangulise raiemahu.
- 3.5. Looduskaitse spetsialist sisestab 15. veebruariks VK-sse kinnisasja geomeetria, kus RMK võtab puude ja põõsaste raiumise kohustuse.
- 3.6. RMK võtab PLK taastamiseks vajaliku puude ja põõsaste raiumise kohustuse ainult juhul, kui on täidetud järgnevad tingimused:
  - 3.6.1. raiutava likviidse puidu kogus ületab 30 m<sup>3</sup> ja maahooldaja/rentnik ei ole nõus raieõigust ostma;
  - 3.6.2. kinnisasjale on olemas juurdepääsutee ja raiutud puit on võimalik kokku vedada, ladustada ning vajadusel hakkida.
- 3.7. Raiumise kohutus täidetakse kolme aasta jooksul maarendilepingu sõlmimisest. JAROM maaüksusel kasvav puit kuulub RMK-le ja vajaliku raie korraldab RMK.
- 3.8. Raiumise kohustusega hõlmatud kinnisasja eest ei tasu rentnik kasutustasu ega muid kõrvalkulusid enne, kui RMK on taastamisraie lõpetanud ja kinnisasja kasutamiseks üle andnud.
- 3.9. Kasvava metsa raieõiguse võõrandamist reguleeritakse RMK juhendiga „[Kasvava metsa raieõiguse võõrandamine ja raidmete müük raiesmikelt](#)“.

### **4. Kinnisasja kasutusse andmine ja teiste riigivara valitsejate huvide tuvastamine**

- 4.1. PLK sisaldavate kinnisasjade kasutusse andmine toimub üldjuhul 1. märtsist kuni 1. maini ning muul ajal vastavalt vajadusele.
- 4.2. Maarendilepingute spetsialist teeb 16. veebruariks väljavõtte VK-sse sisestatud maarendilepingu ettepanekutest.
- 4.3. Maarendilepingute spetsialist algatab esmakordselt kasutusse antavate kinnisasjade kohta RKVR-s menetluse teiste riigivara valitsejate huvide tuvastamiseks.
- 4.4. Kui kinnisasi on vajalik teisele riigivara valitsejale, teavitab maarendilepingute spetsialist sellest taotlejat ja kinnisasja kasutusse andmise protsess lõpeb.
- 4.5. Kinnisasja kasutusse andmine PLK taastamiseks ja hooldamiseks toimub RMK juhutuse otsuse „[Volituste andmine vara kasutusse andmise otsustamiseks](#)“ alusel.
- 4.6. PLK-d sisaldava kinnisasja kasutusse andmise ja selle viisi otsustamine, kasutustasu, alghinna, kasutusse andmise tähtaegade ja muude tingimuste määramise ning pakkumise ettevalmistamise ja läbiviimise komisjoni moodustamise otsustab maarendilepingute spetsialisti poolt ette valmistatud käskkirjaga LKO juhataja. Käskkirja salvestab maarendilepingute spetsialist DHS-i sarja 3-6.8 „Kinnisasjade kasutusse andmise käskkirjad“.
- 4.7. Kinnisasja kasutusse andmise viisid on kasutusse andmine valikpakkumise või läbirääkimise teel.
- 4.8. Kinnisasja kasutustasu koosneb renditasust ja kõrvalkuludest. Kõrvalkulud arvestatakse proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega. Kasutustasu ümardatakse täiseurodesse ülespoole ja kasutustasule lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras.

## **5. Kinnisasja kasutusse andmine valikpakkumise teel**

- 5.1. Valikpakkumise korraldab maarendilepingute spetsialisti poolt ette valmistatud LKO juhataja käskkirjaga kinnitatud kolmeliikmeline komisjon.
- 5.2. Maarendilepingute spetsialist valmistab ette teate valikpakkumise korraldamise kohta ja avaldab selle vähemalt kaks nädalat enne valikpakkumise toimumist Ametlikes Teadaannetes ja RMK kodulehel. Teatesse lisatakse avalduse vorm ja maarendilepingu projekt.
- 5.3. Valikpakkumise teade peab sisaldama andmeid kasutusse antava kinnisasja kohta (nimetus, põhinäitajad, täpne asukoht, alghind, vajadusel osavõtutasu, kinnisasjaga tutvumise võimalus, pakkumuste esitamise ja maarendilepingu sõlmimise tingimused).
- 5.4. Maarendilepingute spetsialist teavitab e-kirja teel valikpakkumise toimumisest isikuid, kes on avaldanud konkreetse kinnisasja kasutusse võtmise vastu huvi või kes oli viimane kinnisasja õiguslikul alusel kasutaja. Teade saadetakse ka kõigile PLK hooldamiseks maarendilepingu sõlminud rentnikele ja PLK hooldajaid koondavasse e-kirjade listi, näiteks [plkhoodajad@googlegroups.com](mailto:plkhoodajad@googlegroups.com).
- 5.5. LKO ja kommunikatsiooniosakonna juhataja korraldavad valikpakkumise avalikustamise meedias.
- 5.6. Maarendilepingute spetsialist registreerib saabuvald pakkumised registreerimislehel. Elektroonilise valikpakkumise korral registreeruvad osalejad riigimaa oksjonikeskkonnas.
- 5.7. Valikpakkumisel tehtud pakkumuste avamise järgselt koostab komisjon pakkumuste avamise protokoll, mille juurde kuuluvad lisadena pakkumuste registreerimisleht ja esitatud pakkumused. Elektroonilisel valikpakkumisel on pakkumused kõigile valikpakkumisel osalejatele reaalselt kättesaadavad ning pakkumuse tulemuse protokollid ja aruanded osalejate kohta genereerib riigimaa oksjonikeskkond.
- 5.8. Komisjon kontrollib pakkujate tingimustele vastavust ja selgitab välja parima pakkumuse.
- 5.9. Pakkumuste avamise protokoll allkirjastatakse kõikide komisjoni liikmete poolt.
- 5.10. Maarendilepingute spetsialist salvestab pakkumuste avamise protokoll DHS-i sarja 3-6.6 „Kinnisasjade kasutusse andmise enampakkumiste dokumendid“.
- 5.11. Kirjaliku valikpakkumise korral saadab maarendilepingute spetsialist e-kirjana pakkumuste avamise protokoll kõigile valikpakkumisel osalejatele viie tööpäeva jooksul peale pakkumuste avamise läbiviimist. Elektroonilise valikpakkumise korral on protokollid osalejatele riigimaa oksjonikeskkonnas reaalselt kättesaadavad.
- 5.12. Viimasena kinnisasja maarendilepingu alusel kasutanud isikul, kes osales valikpakkumisel, kuid ei osutunud parimaks pakkujaks, on õigus viie tööpäeva jooksul peale pakkumuste avamise protokoll saadmist esitada avaldus valikpakkumisel parima pakkumuse teinud isiku asemele asumiseks parima pakkuja poolt pakutud hinnaga. Maarendilepingute spetsialist salvestab avalduse DHS-i sarja 3-6.6 „Kinnisasjade kasutusse andmise enampakkumiste dokumendid“.
- 5.13. Valikpakkumise tulemus kinnitatakse või jäetakse kinnitamata, sh tunnistatakse nurjunuks komisjoni koosoleku protokoll alusel 20 tööpäeva jooksul peale pakkumuste avamise osalejatele protokoll saadmist või kättesaadavaks tegemist. LKO juhataja sellekohase käskkirja koostab maarendilepingute spetsialist. Maarendilepingute spetsialist salvestab käskkirja DHS-i sarja 3-6.8 „Kinnisasjade kasutusse andmise käskkirjad“ ja edastab selle kõikidele pakkujatele.
- 5.14. Hiljemalt kahe kuu jooksul valikpakkumise tulemuse kinnitamisest sõlmib maarendilepingute spetsialist parima pakkujaga maarendilepingu ja korraldab kinnisasja üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamise. Lepingu ja akti vormid asuvad DHS-i sarjas „Dokumentide vormid ja aluspõhjajad“.

- 5.15. Pakkujal on aega 30 kalendripäeva maarendilepingu ja kinnisasja üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamiseks, selle hilinemisel või mittetoimumisel võib RMK valikpakkumise tulemused tunnistada kehtetuks.
- 5.16. Maarendilepingute spetsialist salvestab maarendilepingu ja kinnisasja üleandmise-vastuvõtmise akti DHS-i sarja 3-6.9 „Lepingud maa kasutamiseks kaitstavatel loodusobjektidel“ ja saadab DHS-i viite LKO juhatajale, vastava piirkonna looduskaitse-spetsialistile ja müügiraamatupidajale.
- 5.17. Müügiraamatupidaja koostab maarendilepingu sõlmimise järgselt arve.
- 5.18. Maarendilepingute spetsialist salvestab maarendilepingu andmed VK-sse ja RKVR-i.

## **6. Kinnisasja kasutusse andmine läbirääkimise teel**

- 6.1. Läbirääkimisi peab maarendilepingute spetsialisti poolt ette valmistatud LKO juhataja käskkirjaga määratud isik, käskkirjas kirjeldatakse ka tingimused kinnisasja kasutusse andmiseks.
- 6.2. Läbirääkimiste kestus ei tohi ületada 30 kalendripäeva nende alustamise päevast arvates.
- 6.3. Läbirääkimistel tutvustatakse teisele osapoolale kinnisasja puudutavat olulist infot (kinnisasja asukoht, maarendilepingu tingimused, sh kasutusse andmise eritingimused).
- 6.4. Läbirääkimiste puhul ei tohi kasutustasu olla madalam antud maakonna keskmisest PLK-d sisaldavast kinnisasja kasutustasust.
- 6.5. Läbirääkija koostab läbirääkimiste protokoll, mis allkirjastatakse kõikide läbirääkimistes osalejate poolt ja salvestatakse DHS-i sarja 3-6.7 „Kinnisasjade kasutusse andmise läbirääkimiste dokumendid“.
- 6.6. Läbirääkimiste järgselt sõlmib maarendilepingute spetsialist maarendilepingu ja korraldab kinnisasja üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamise. Lepingu ja akti vormid asuvad DHS-i sarjas „Dokumentide vormid ja aluspõhjad“.
- 6.7. Teisel osapoolal on aega 30 kalendripäeva maarendilepingu ja maatüki üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamiseks. Maarendilepingu allkirjastamise hilinemisel või mittetoimumisel maarendilepingut ei sõlmita ja LKO juhataja tunnistab käskkirjaga kehtetuks vastava kinnisasja läbirääkimiste tulemused.
- 6.8. Maarendilepingute spetsialist salvestab maarendilepingu ja kinnisasja üleandmise-vastuvõtmise akti DHS-i sarja 3-6.9 „Lepingud maa kasutamiseks kaitstavatel loodusobjektidel“ ja saadab DHS-i viite LKO juhatajale, vastava piirkonna looduskaitse spetsialistile ning müügiraamatupidajale.
- 6.9. Müügiraamatupidaja koostab maarendilepingu sõlmimise järgselt arve.
- 6.10. Maarendilepingute spetsialist salvestab maarendilepingu andmed VK-sse ja RKVR-i.
- 6.11. Maarendilepingute spetsialist korraldab kinnisasja kasutusse andmise kohta teate avaldamise RMK veebilehel.

## **7. Maarendilepingute haldamine**

- 7.1. Maarendilepingute spetsialist tagab aktuaalsete maarendilepingu andmete olemasolu DHS-s, VK-s ja RKVR-s.
- 7.2. Kontaktisikuks rentnikega on maarendilepingute spetsialist ja kontakt e-postiaadress on [rmkplk@rmk.ee](mailto:rmkplk@rmk.ee).
- 7.3. Maarendilepingute spetsialist suunab rentnike poolt esitatud taotlused vajadusel konkreetse valdkonna eest vastutavatele RMK spetsialistidele.
- 7.4. Maarendilepingute spetsialist suhtleb rentnikega maarendilepingust tulenevate võlgnevuste osas ja teavitab võlgnevustest ja nende menetlemisest RMK krediidikomiteed. Võlgnevused tuvastatakse RMK aruandekeskuse „KREDIIDI-KOMITEE võlglaste aruanne“ järgi.

- 7.5. Maarendilepingu lõpetamisel edastab maarendilepingute spetsialist rentnikule kinnisasja üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamiseks ja teavitab maarendilepingu lõppemisest looduskaitse spetsialisti ja müükiraamatupidajat, kes koostas rentnikule arveid.

## **8. Puude ja põõsaste raie ja hekseldamise korraldamine**

- 8.1. PLK taastamiseks tehtava puude ja põõsaste raie üldised kvaliteedinõuded on:
- 8.1.1. puud ja põõsad diameetriga üle 5 cm mõõdetuna 10 cm kõrgusel maapinnast peavad olema raiutud, väljaarvatud puud, mille säilitamine on nõutud looduskaitsetöö lähteülesandes;
- 8.1.2. kändude kõrgus ei tohi olla kõrgem kui 10 cm maapinnast;
- 8.1.3. raidmed läbimõõduga üle 5 cm ja pikemad kui 50 cm peavad olema ära veetud/põletatud/purustatud vastavalt looduskaitsetöö lähteülesandele;
- 8.1.4. raietöödel tuleb vältida maapinna kahjustusi.
- 8.2. Raie korraldamise aluseks on maarendilepingus RMK-le võetud puu ja põõsaste raiumise kohustus või rentniku/maahooldaja poolt esitatud taotlus.
- 8.3. Rentniku/maahooldaja poolt esitatud taotluse salvestab maarendilepingute spetsialist DHS-i sarja 3-6.1 „Looduskaitse ja jahinduse alane kirjavahetus“, loob olemasoleva maarendilepingu puhul DHS-s lihtseose maarendilepingu ja taotluse vahel ning saadab DHS-i viite vastava piirkonna looduskaitse spetsialistile.
- 8.4. Looduskaitse spetsialist hindab, kas PLK taastamine on lubatud ja vajalik ning kas töö teostamiseks on vajalik looduskaitsetöö lähteülesanne ja metsateatis. Looduskaitse spetsialist teavitab otsusest maarendilepingute spetsialisti, kes koostab rentnikule/maahooldajale vastuse ja salvestab selle DHS-s vastuskirjana taotlusele.
- 8.5. Juhul, kui raie korraldajaks on RMK, teavitab looduskaitse tööjuht rentnikku/maahooldajat kavandatud raietöö tegemise ajast, kooskõlastab puidu ladustamise kohad ja kokkuveo tähtaja, karjatatava PLK korral laseb rentnikul/maahooldajal karjaala raiekohalt eemaldada raie, kokkuveo, väljaveo ja vajadusel hakkimise ajaks.
- 8.6. Juhul, kui rentnik/maahooldaja ostab kasvava metsa raieõiguse, toimub raie korraldamine vastavalt RMK juhendile „[Kasvava metsa raieõiguse võõrandamine ja raidmete müük raiesmikelt](#)“.
- 8.7. Rentnikule/maahooldajale antakse hoolduskõlbulik kinnisasi üle kahepoolset allkirjastatud kinnisasja üleandmise-vastuvõtmise aktiga, mille juurde kuulub kaart üleantava kinnisasja kohta. RMK esindajaks üleandmisel on looduskaitse spetsialist.
- 8.8. Kinnisasja üleandmise-vastuvõtmise akt edastatakse maarendilepingute spetsialistile, kes salvestab selle DHS-s maarendilepingu lisana, DHS-i viide saadetakse looduskaitse spetsialistile.
- 8.9. Peale kinnisasja üleandmist ei kavanda RMK antud PLK-l täiendavaid taastamistöid (võsude purustamine, raidmete koristamine, kändude madalamaks saagimine jne).
- 8.10. Juhul, kui RMK ei suuda puu ja põõsaste maarendilepingu järgset raiumise kohustust tähtaegselt täita, teavitab looduskaitse spetsialist sellest maarendilepingute spetsialisti, kes teeb rentnikule/maahooldajale ettepaneku raie tähtaja pikendamiseks, maarendilepingu lõpetamiseks või muule kokkuleppele jõudmiseks. Ettepanek ja rentniku/maahooldaja vastus salvestatakse DHS-i sarja 3-6.1 „Looduskaitse ja jahinduse alane kirjavahetus“ ja seotakse maarendilepinguga.

## **9. PLK hooldamise seire**

- 9.1. PLK hooldamise seiret viib läbi looduskaitse spetsialist, kes hindab PLK hooldatust vastavalt maarendilepingus sätestatud eritingimustele.
- 9.2. Seirevalimi koostab maarendilepingute spetsialist ja valimisse võetakse kõik PLK-d:

- 9.2.1. millele pole taotletud hooldamis- ja taastamistoetust ning toetuste alt väljas oleva PLK pindala on vähemalt 10 ha;
- 9.2.2. millel RMK on eelneval aastal fikseerinud maarendilepingu eritingimuste rikkumise;
- 9.2.3. mille puhul on põhjendatud kahtlus, et maarendilepingust tulenevaid eritingimusi ei täideta.
- 9.3. Seiresse ei võeta PLK-sid, millel:
  - 9.3.1. on maarendilepingus sätestatud taastamistööde läbiviimise vajadus ja maarendilepingu sõlmimisest ei ole möödunud kolme aastat;
  - 9.3.2. on RMK teadlik objektiivsetest põhjustest, miks ala nõuetekohaselt ei hooldata (ligipääsude puudumine, üleujutus jne).
- 9.4. Rikkumisena käsitletakse olukorda, kus PLK ei ole hooldatud vastavalt RMK ja rentniku vahel sõlmitud maarendilepingu eritingimustele:
  - 9.4.1. ala ei ole niidetud;
  - 9.4.2. alalt ei ole niidetud biomass eemaldatud;
  - 9.4.3. madala karjatamiskoormuse tõttu on ala hooldamata;
  - 9.4.4. või muud rikkumised, millega rikutakse maarendilepingu eritingimusi.
- 9.5. Rikkumiseks ei loeta olukorda, kus objektiivsed asjaolud takistavad ala nõuetekohast hooldamist.
- 9.6. Looduskaitse spetsialist viib oma piirkonna PLK seire läbi ajavahemikul 1. oktoober kuni 15. november.
- 9.7. Looduskaitse spetsialist edastab seire tulemused maarendilepingute spetsialistile 20. novembriks.
- 9.8. Juhul, kui PLK ei ole hooldatud vastavalt maarendilepingu eritingimustele, koostab maarendilepingute spetsialist selle kohta märgukirja ja saadab rentnikule.
- 9.9. Maarendilepingute spetsialist salvestab märgukirja DHS-i sarja 3-6.1 „Looduskaitse ja jahinduse alane kirjavahetus“ ning loob lihtseose märgukirja ja maarendilepingu vahel.
- 9.10. Teise järjestikuse rikkumise puhul on RMK-l õigus maarendileping ennetähtaegselt üles öelda ja kinnisasi uuesti valikpakkumise või läbirääkimiste teel kasutusse anda.

## **10. Seiretulemuste aruandlus**

- 10.1. RMK poolt teostatud seire tulemuste aruande koostab maarendilepingute spetsialist 15. jaanuariks.
- 10.2. Seiretulemuste aruanne salvestatakse DHS-i sarja 3-6.3 „Looduskaitse seirete aruanded“.
- 10.3. Seiretulemuste aruande kinnitab LKO juhataja.
- 10.4. Seiretulemuste aruande DHS-i viide saadetakse looduskasutuse vastutusvaldkonna juhatuse liikmele ja kvaliteedispetsialistile.
- 10.5. Seiretulemuste aruanne saadetakse peale juhatuse liikme poolt kinnitamist KeA-le.
- 10.6. KeA poolt koostatud PLK hooldamise seire tulemused salvestatakse DHS-i sarja 3-6.1 „Looduskaitse ja jahinduse alane kirjavahetus“ ja maarendilepingute spetsialist loob lihtseose vastava aasta RMK seiretulemuste aruande ja KeA seire tulemuste kirja vahel.