

**SELETUSKIRI**  
**Vabariigi Valitsuse korralduse**  
**„Nõusolek riigivara avalikul enampakkumisel tasu eest**  
**kasutada andmiseks“ eelnõu juurde**

**1. Eelnõus nimetatud kinnistust**

Riigi omandis Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel on Võru maakonnas Antsla vallas Madise külas asuv kinnistu, mis on kantud kinnistusraamatu registriossa nr 2205541 (edaspidi kinnistu) ja mille koosseisu kuuluvad järgmised katastriüksused:

- 1) Marjasoo, katastritunnusega 14501:001:0077, pindala 37,6366 ha, sihtotstarve maatulundusmaa;
- 2) Väike-Marjasoo, katastritunnusega 14501:001:0078, pindala 17,8561 ha, sihtotstarve maatulundusmaa.

Nimetatud kinnistu asub Kungjärve turbamaardla aktiivse tarbevaru plokkidel, mis on turbatootmise seisukohast kasutusest välja langenud. Loodusliku eripära tõttu on raskendatud nende maaüksuste kasutamine vilja kasvatamiseks või heina tootmiseks, kuid kinnistut on otstarbekas kasutada marjakasvatuse eesmärgil. Eesti Geoloogiateenistus on andnud seisukoha, et kattuvus maavaradega ei takista katastriüksuse rendile andmist, kui rendilepingus nähakse ette võimalus lepingu lõpetamiseks ja kui maavara on vajadusel kättesaadav.

**2. Eelnõus nimetatud asjaolude põhjendused**

Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 kabinetinõupidamisel heaks kiidetud riigi maareservi säilitamise ja tsiviilkäibesse suunamise põhimõtete kohaselt säilitatakse riigi maareservina maavarade kaevandamiseks perspektiivselt vajalik maa (keskkonnaregistris arvel oleva tarbevaru või reservvaru peal paiknev maa). Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 8 lõike 1 kohaselt on riigivara valitseja kohustatud riigivara valitsema eesmärgipäraselt, otstarbekalt, säästlikult ja heaperemehelikult. RVS § 15 lõike 1 punktide 1, 3 ja 4 kohaselt võib riigivara anda kasutamiseks juhtudel, kui vara ei ole riigivara valitsejal ajutiselt vaja kasutada ja vara valitsemise eesmärk on tulu saamine või reservina säilitamine. Kuna kõnealune kinnistu paikneb maavara tarbevaru alal, on selle valitsemise eesmärgiks reservina säilitamine. Kinnistu kasutusse andmisega marjakasvatuse eesmärgil on riigil võimalik panustada Eesti põllumajanduse ja marjakasvatuse valdkonna arendamisse ning saada kinnistult renditulu. Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud anda kinnistu põllumajanduslikku kasutusse marjakasvatuse eesmärgil.

Riigimaaga tehingute tegemisel peab olema tagatud vaba konkurents ning võimaldatud riigivara osta või kasutusse saada võrdselt kõigil isikutel, kes sellest on huvitatud. Tehingute läbipaistvuse ja ausa konkurentsi tagamise eesmärgil antakse riigimaad teisele isikule kasutusse avaliku enampakkumise teel. Huvitatud isikute võrdne kohtlemine, menetluste õiguspärasus ja kontrollitavus ning läbipaistvus tagatakse kinnistu rendile andmisega enampakkumisel, mis korraldatakse elektrooniliselt Maa- ja Ruumiameti oksjonikeskkonnas.

Vastavalt RVS § 18 lõikele 1 antakse riigivara teisele isikule kasutamiseks vähemalt turupõhise kasutustasu eest. Vastavalt RVS §-le 60 määrab kasutamiseks andmise otsustaja riigivara

kasutamiseks andmisel avaliku enampakkumise alghinna. Tuginedes RVS § 18<sup>1</sup> lõike 2 punktile 6 on Maa- ja Ruumiamet turuanalüüsi alusel välja selgitanud kinnistu turupõhise kasutustasu ning avaliku enampakkumise alghinna vastavalt RVS §-le 60. Kasutustasu leidmiseks on katastri riigivara ruumiandmete keskkonna hindamissüsteemis koostatud 02.09.2025 hindamisaruanne numbriga 2025/331. Kuna Marjasoo ja Väike- Marjasoo katastriüksused on registreeritud ühe kinnistuna, siis on otstarbekas katastriüksused anda rendile ühiselt. Enampakkumise alghind kinnistu kohta aastatasuna on 1204 eurot. Lõplik rendihind kujuneb enampakkumise tulemusel.

RVS § 18 lõike 6 järgi peab üle kolmeaastase tähtajaga kasutuslepingus riigivara valitseja nägema ette kasutustasu suuruse muutmise tingimused. RVS § 18 lõike 1 kohaselt tuleb kinnisasjade kasutamiseks andmisel hinna määramisel lähtuda turupõhisest kasutustasust. Põllumajandusliku rendilepingu puhul tuleb arvestada võlaõigusseaduse § 350 lõikes 1 sätestatud eritingimusega, et põllumajandusliku rendilepingu muutmist võib nõuda kahe aasta möödumisel rendilepingu sõlmimisest või selle viimasest muutmisest. Eeltoodust tulenevalt sätestatakse rendilepingus tingimus, et rendileandja võib kinnistu rendisummat tõsta kuni 3% pärast kahe aasta möödumist lepingu sõlmimisest või rendisumma viimasest muutmisest.

### **3. Riigivara kasutusse andmise tähtaeg**

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutusse anda tähtajatult või tähtajaliselt. Vastavalt RVS § 19 lõikele 1 otsustab riigivara kasutusse andmise riigivara valitseja. Sama paragrahvi lõike 2 punkti 2 kohaselt võib kinnisasja anda tähtajaga üle 10 aasta kasutusse vaid Vabariigi Valitsuse nõusolekul.

Marjasoo ja Väike-Marjasoo katastriüksuste kasutusse andmise eesmärk on marjakasvatuse, mille puhul ettevalmistustööd ja istanduse kasvuperiood nõuavad rentnikult märkimisväärset alginvesteeringut. Ettevalmistuse ja istutamise hetkest alates kulub 5 aastat enne, kui taimed on mööda põldu laienenud ja põld muutub saaki kandvaks põlluks. Projekt muutub tasuvaks eeldatavalt vähemalt 15 aasta jooksul, kuid istandus jääb toimima ja väärtust looma aastakümneteks. Kuna istanduse rajamisel peab rentnik tegema pikaajalisi investeeringuid, siis on põhjendatud kinnistu kasutusleping sõlmida 50 aastaks.

### **4. Andmed sõlmitava kasutuslepingu tingimuste kohta**

Lisaks eeltoodud tingimustele sätestatakse enampakkumise tulemusel sõlmitavas rendilepingus veel vähemalt järgmised tingimused:

- 1) rendileping kehtib kuni 01.10.2075. a;
- 2) rendileandjal on õigus rendileping erakorraliselt ennetähtaegselt üles öelda, kui kinnistu osutub riigile vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Erakorralise ülesütlemise tõttu rentnikule tekkinud kahju hüvitab riik seaduses sätestatud korras;
- 3) kinnistu valdus antakse üle lepingu sõlmimisega ja rentnik peab tagama, et lepingu eseme valduse tagastamisel ei ole lepingu eseme väärtus ega seisukord halvem kui valduse ülevõtmisel lepingu sõlmimise ajal;
- 4) rentnik kohustub kinnistut kasutama põllumajanduslikult marjakasvatuse eesmärgil, säilitades kinnistu majandusliku otstarbe, majandades seda heaperemehelikult, tagama oma kulul kinnistu tavapärase korrashoiu, sealhulgas kõrvaldama puudused, mida saab kõrvaldada hariliku säilitamise hulka kuuluva koristamise või parandamisega;

- 5) rentnik kohustub jälgima kinnistul kitsendusi põhjustavate objektide kaitsevööndites seadusega sätestatud piiranguid ning lubama lepingu kehtimise ajal kinnistul teostada geoloogilisi uuringuid ning üld- ja ehitusgeoloogilisi uurimistöid;
- 6) rentnik kohustub tagama hariliku teede, radade, kraavide, tammide, tarade, veejuhtmete ja muude lepingu eseme kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike rajatiste ja seadmete korrashoiu;
- 7) rendileandja võib teha tasaarvestusi rentniku poolt asja parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamiseks, kui parendused on tehtud riigivara kasutusse andja nõusolekul. Tasaarvestuste tegemiseks nähakse lepingus ette tasaarvestuste tegemise aeg, ulatus ja tingimused;
- 8) rendileandja võib rakendada abinõusid lepingu eseme muutmiseks ja parendamiseks, sealhulgas kasutusala muutmiseks ja/või maa sihtotstarbe muutmiseks, teavitades rentnikku vajalikest muudatustest ja parendustest;
- 9) rentnik võib kinnistut anda teisele isikule allrendile üksnes rendileandja kirjalikul nõusoleku ja allrendilepingus lepatakse kokku lepingu avalikustamises avaliku teabe seaduse kohaselt. Allrendilepingu peab rentnik esitama rendileandjale, kes tagab selle avaldamise riigi kinnisvararegistris;
- 10) rentnikul on õigus kooskõlastada või keelata jahitegevust kinnistul, seada jahipidamisele omapoolseid tingimusi ning esitada jahitegevuse korraldajale nõudeid juhul, kui jahitegevusega põhjustatakse kahju kinnistule, sellel kasvavatele taimedele või muule kinnistul paiknevale rentnikule kuuluvale varale ning esitada jahipiirkonna kasutajale või selle puudumisel Keskkonnaametile ulukikahjustuste ennetamise teatis vastavalt jahiseaduses sätestatule;
- 11) kui kinnistul kasvab mets, võib rentnik teostada rendileandja kirjalikul nõusolekul kinnistul vajalikku raiet metsaseaduses sätestatud ulatuses ja korras;
- 12) kui rendile antav kinnistu kuulub või arvatakse maaparandusühistu tegevuspiirkonda ning liikmeõigusi maaparandusühistus teostab vastava riigivara valitseja, on rentnik kohustatud täitma ühistu liikme kohustusi, sh tasuma liikmemaksu proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega;
- 13) rentnikul ei ole õigust rajada ilma rendileandja kirjaliku nõusolekuta kinnistule hooneid ega rajatisi;
- 14) lepingu tähtaja möödumisel lähtutakse lepingu pikendamise kaalumisel kaalumise ajal kehtivast õigusest.

## **5. Sõlmitavast lepingust riigile tulenevad kulud ja tulu**

Kinnistu kasutusse andmisega tagatakse, et maa reservina säilitamisega ei kaasneks riigile kulu, nagu maamaks ja muud võimalikud kinnistu omamisega seotud maksud ja koormised. Kinnistu antakse kasutusse turupõhise tasu eest, mille tulemusel laekub riigieelarvesse rendilepingu kestvusperioodi jooksul kasutustasuna vähemalt 1204 eurot aastas, kasutustasu lõplik suurus kujuneb enampakkumisel ja riigil maaomanikuna on õigus tasu tõsta juhul, kui enampakkumisel kujunenud tasu aja möödudes jääb turupõhisest kasutustasust madalamaks.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium on ette valmistanud Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ning algatanud riigi kinnisvararegistris riigivara enampakkumise korras kasutusse andmise kohta menetluse.

Eelnõu ja seletuskirja koostasid Maa- ja Ruumiameti maade võõrandamise ja kasutusse andmise büroo juhataja Katri Värv (5918 5589, [katri.varv@maaruum.ee](mailto:katri.varv@maaruum.ee)) ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi maa- ja ruumipoliitika osakonna nõunik Eike Pärnamägi (5343 7818, [eike.parnamagi@mkm.ee](mailto:eike.parnamagi@mkm.ee)).

Kinnistu kasutusse andmise kohta on algatatud riigi kinnisvararegistris menetlus nr 25-4461, kuhu on lisatud menetluse dokumendid.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Erkki Keldo  
majandus- ja tööstusminister