

## MAARENDILEPING NR 7-8/22/8

**Keskkonnaministeeriumi volitatud asutus Maa-amet** (edaspidi *Rendileandja*), keda esindab keskkonnaministri 15.04.2020 käskkirja nr 1-2/20/171 „Volituse andmine“ alusel Maa-ameti peadirektor **Tambet Tiits**, ja **Balti Liiv OÜ** (äriregistri kood 16316343) (edaspidi *Rentnik*), keda esindab juhatuse liige **Risto Tralla**, 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 maapõuseadusest, riigivaraseadusest, võlaõigusseadusest, Vabariigi Valitsuse 29.12.2016 määrusest nr 161 „Riigile kuuluva kinnisasja maavara kaevandamiseks kasutada andmise täpsustatud nõuded ja kord“ ja Maa-ameti peadirektori 16.12.2021 korraldusest nr 1-17/21/3045 „Sõlmitud maarendilepingu lõpetamine ja riigile kuuluva Tammemäe liivakarjäär kinnisasja osa maavara kaevandamiseks rendile andmine“.
- 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 kuuluva **Harju maakonnas Saku vallas Tammemäe külas asuva Tammemäe liivakarjäär kinnisasja (kinnistu registriosa nr 3651302, katastritunnus 71801:001:0032, pindala 43,82 ha, sihtotstarve 95% mäetööstusmaa ja 5% maatulundusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV4602) 40,64 ha suurune osa (edaspidi *Objekt*)**. Objekt on määratletud Lepingule lisatud asendiplaaniga (Lisa 2).
- 2.2. Objekti kasutatakse täiteliiva kaevandamiseks.

### 3. LEPINGU TÄHTAEG

Leping jõustub selle allkirjastamisest Lepingupoolte poolt alates 18.01.2022 ja kehtib kuni 19.12.2030.

### 4. RENDI SUURUS JA TASUMISE KORD

- 4.1. Rendi suurus on 1390 (üks tuhat kolmsada üheksakümmend) eurot, mis moodustab 5% rendile antava maa (40,64 ha) kümnelisteni ümardatud maa maksustamishinnast 27 800 (kakskümmend seitse tuhat kaheksasada) eurot.
- 4.2. Rentnik kohustub maksma ühe aasta eest tasumisele kuuluva rendi Lepingus nimetatud Rendileandja arveldusarvele kaks korda aastas võrdsete osadena, mille suuruseks on 695 (kuussada üheksakümmend viis) eurot hiljemalt 1. juuliks ja 1. jaanuariks ettemaksuna järgmise poolaasta eest.

- 4.3. Ajavahemiku eest Lepingu jõustumisest kuni esimese maksetähtpäevani tasub Rentnik proportsionaalse osa aasta rendist kümne kalendripäeva jooksul Rendileandja poolt Rentnikule arve esitamise päevast arvates.
- 4.4. Rendi tähtaegselt tasumata jätmisel on Rentnik kohustatud tasuma Rendileandjale viivist 0,05% (null koma null viis protsenti) tähtaegselt tasumata summast iga viivitatud kalendripäeva eest.
- 4.5. Oma arveldusarve muutmise teatab Rendileandja Rentnikule kirjalikult.
- 4.6. Rendileandjal on õigus ühepoolset muuta rendi suurust maa maksustamishinna muutumisel maa korralise hindamise käigus või maa erakorralise hindamise alusel pärast kolme aasta möödumist lepingu sõlmimisest ning uuesti pärast kolme aasta möödumist tasu viimasest muutmise.
- 4.7. 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.
- 4.8. 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 sihipärast 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 ühepoolselt Lepingu punktis 4.1. nimetatud rendi suurust Eesti Vabariigi õigusaktidest tulenevatel juhtudel;
- 7.1.5. nõuda Rentnikult Lepingu täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise tõttu riigile tekitatud kahju hüvitamist.
- 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.
- 8.2. Rentnik kohustub:
- 8.2.1. kandma kõik Lepingu sõlmimisega seotud kulud;
- 8.2.2. kasutama Objekti sihtotstarbeliselt ja heaperemehelikult, järgides kõiki Keskkonnaameti poolt 21.09.2021 ümber registreeritud maavara kaevandamise keskkonnaloas nr HARM-153 toodud nõudeid ning kandma kõik Objekti korrashoiu ja korrastamisega seotud kulud;
- 8.2.3. sõlmima kasvava metsa raadamise vajaduse korral Riigimetsa Majandamise Keskusega lepingu Objektile kasvava metsa raadamise korraldamiseks;
- 8.2.4. hoiduma tegevusest, mis võiks põhjustada keskkonnaseisundi halvenemist, õhu, vee või maa saastamist, muud ohtu või kahju üldsuse huvidele, tagades väljastatud keskkonnalubadega kehtestatud nõuete täitmise;
- 8.2.5. 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;
- 8.2.6. enne Lepingu lõppemist likvideerima tema poolt Objektile rajatud ehitised;
- 8.2.7. korrastama kogu Objekti kooskõlas maavara kaevandamise keskkonnaloaga nr HARM-153 ja vastavalt korrastamisprojekti sätestatule. 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. tagama piirimärkide säilimise, kui Objekti piirile on paigaldatud piirimärgid. Samuti on keelatud piirimärke kahjustada või ümber paigutada;
- 8.2.10. Rendileandja soovi korral kohustub Rentnik korraldama korrastatud maa katastrimõõdistamise teostamise ja katastrimõõdistamise toimiku esitamise Rendileandjale;

- 8.2.11. 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;
- 8.2.12. teatama Lepingu täitmist takistavate asjaolude (sealhulgas maksejõuetus) ilmnemisel sellest kohe Rendileandjale kirjalikult, samuti on ta kohustatud teatama takistavate asjaolude lõppemisest.
- 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. ja 8.2.7. nimetatud kohustuste mittetäitmisel rakendatakse maapõueseaduses sätestatud meetmeid rikutud maa korramise tagamiseks.
- 9.3. Lepingu punktides 6, 8.2. ja 8.3. nimetatud Rentniku kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise korral on Rendileandjal õigus nõuda Rentnikult leppetrahvi ühe aasta eest tasumisele kuuluva rendi suuruses summas, kusjuures leppetrahvi tasumine ei vabasta Rentnikku tema kohustuste täitmisest. Rendileandjal on õigus kohustuse täitmiseks anda täiendav tähtaeg.

## **10. LEPINGU MUUTMINE, LÕPPEMINE JA LÕPETAMINE**

- 10.1. Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Lepingupoolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud Lepingu punktides 4.6. 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 4.6. ja 7.1.4. sätestatud juhul või Eesti Vabariigi õigusaktidest tuleneval lepingutingimuste muutmisel teatab Lepingupool teisele Lepingupoolele Lepingu muutmise kirjalikult vähemalt 10 (kümne) kalendripäeva ette.
- 10.4. Lepingupoolte kirjalikul kokkuleppel võib Lepingu lõpetada igal ajal enne Lepingu tähtaja möödumist.
- 10.5. Lepingupooled 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 ühepoolselt 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 Lepingupoolte poolt alla kirjutatud Lepingu dokumentide muudatustest ja täiendustest ning Lepingu punktide 4.6. ja 7.1.4. alusel teisele Lepingupoolele saadetud Lepingu muutmise teadetest.
- 13.2. Lepingu sõlmimisel on Lepingul järgmised lisad:
- 13.2.1. Lisa 1. Keskkonnaministri 15.04.2020 käskkiri nr 1-2/20/171 „Volituse andmine“;
- 13.2.2. Lisa 2. Maa-ameti peadirektori 16.12.2021 korraldus nr 1-17/21/3045 „Sõlmitud maarendilepingu lõpetamine ja riigile kuuluva Tammemäe liivakarjäär kinnisasja osa maavara kaevandamiseks rendile andmine“ koos asendiplaaniga.
- 13.3. Kumbki Lepingupool määrab Lepingu täitmise eest vastutava isiku. Vastutava isiku vahetumisest tuleb teist Lepingupoolt viivitamatult kirjalikult teavitada.
- 13.4. Rendileandja esindaja Lepingu täitmisel on Maa-ameti maatoimingute osakonna juhataja Mai Lind, telefon 665 0771, e-post mai.lind@maaamet.ee.
- 13.5. Rentniku esindaja Lepingu täitmisel on Balti Liiv OÜ juhatuse liige Risto Tralla.

Rendileandja:  
Maa-amet  
Registrikood 70003098  
Mustamäe tee 51  
10621 Tallinn  
Tel 665 0600  
E-post maaamet@maaamet.ee  
Rahandusministeerium  
A/a nr EE891010220034796011  
SEB Pank

Rentnik:  
Balti Liiv OÜ  
Registrikood 16316343  
Tartu mnt 84a-159  
10112 Tallinn  
E-post risto.tralla@mail.ee

(allkirjastatud digitaalselt)  
Tambet Tiits

(allkirjastatud digitaalselt)  
Risto Tralla