

MEMO

Karjalasma metskond (47801:007:0933) kinnisasjast ca 13,3 ha suuruse ala kasutusse andmine
Senine rentnik Mittetulundusühing ÕPITUBA (80285850) – 2014 anti alast 3,2 ha rentnikule 10 aastaks kasutusse seikluspargi rajamiseks, 2016 kokkuleppega lisandus loodusradade haldamine, millega seoses suurendati rendipinda ja kasutustasu ning pikendati lepingu tähtaega. Rendileping on lõppenud, rentnik soovib jätkata.

Kaalutusotsus: *Maa-ala uue 5-aastase perioodi kasutusse andmiseks avalikku enampakkumist mitte korraldada, ala kasutusse andmiseks alustada lepingu pikendamiseks läbirääkimisi senise rentnikuga.*

Põhistus: Rentniku tegevus toimub RMK hallataval riigimaal pärandkultuuriobjektina määratletud nõukogudeaegsete militaarrajatiste maa-alal ning on pika aja jooksul pakkunud avalikkusele mitmekesiseid võimalusi looduses viibimiseks ja puhkealadel tegutsemiseks. **RMK maakasutuse strateegia eesmärk on tagada riigimaade säästev, mitmekülgne ja avalikku huvi teeniv kasutamine, sh külastusfunktsiooni hoidmine ja arendamine.** Seikluspargi ja seda ümbritseva loodusradade ala jätkuv tegutsemine toetab otseselt RMK sotsiaalset eesmärki pakkuda inimestele turvalisi ja mitmekesiseid võimalusi looduses liikumiseks ning erinevate tegevuste harrastamiseks.

Tegemist on juba välja arendatud piirkonna külastustaristut toetava tegevusega, millel on oluline roll avaliku ruumi kasutamisel, **RMK enda külastustaristu Muhu saarel puudub.** Seikluspargi ja loodusradade rajatised ja tehtud investeeringud on loonud piirkonda stabiilse külastuskorralduse, aidates suunata metsade kasutust viisil, mis vastab külastajate ootustele ning toetab loodusväärtuste kaitset. **Olemasolevate rajatiste toimimine aitab maandada looduskoormust, koondades külastusaktiivsuse ettevalmistatud ja juhitud alale ning toetades sellega RMK ülesannet kaardistada ning hallata suure külastuskoormusega piirkondi.**

Majanduslikust vaatest on lepingu pikendamine otstarbekas. RMK ülesanne on tagada riigimaa parim, otstarbekaim ja kestlikku tulu teeniv kasutus. Pikaajalise partneri puhul on riskid madalamad, halduskoormus väiksem ning senised investeeringud vähendavad vajadust uute arenduste järele. RMK-l ei ole majanduslikult mõistlik hallata intensiivses kasutuses olevaid kohalikke puhkealasiid.

Uue perioodi kasutustasu määramine:

Kasutusse antav maatükk koosneb kahest eraldi funktsiooniga alast: avalikult kasutatav puhkeala loodusradade ja eesmärgipärase taristuga ning seikluspargi ala.

- **Seikluspargi ala hinnastamisel on arvesse võetud turuolukorda: pelgalt** tarbijahinnaindeksi tõusuga arvestamine (+61,1% perioodil oktoober 2016 – detsember 2025) ei annaks turuolukorrast tegelikku pilti - **2016. aasta tasu oli ebaproportsionaalselt madal ega kajastanud maa tegelikku väärtust ja kasutaja kommertstegevust.** Seikluspargi alust maad käsitleti uue kasutustasu kontekstis **ärimaana**, sidudes kasutustasu maa maksustamishinnaga – tasu minimaalseks suuruseks arvestati **5% ärimaa maksustamishinnast.** See tagab RMK huvide kaitse ja õiguspärase tulubaasi, samaväärse kohtlemise teiste ettevõtjatega ning on proportsionaalne sarnaste RMK atraktsioonialade tasudega.
- **Avalikult kasutatava maa-ala (loodusrajad) eest kasutustasu ei arvestata,** kuivõrd siin pakub rentnik avalikku teenust ega teeni otsest tulu. **Rentnik võtab enda kanda ala korrashoiukohustuse, mis muidu oleks RMK ülesanne.**

Lepingutasu uuel perioodil: vähemalt 530 eurot aastas.

Tuginedes senistele tulemustele ja avalikule tagasisidele on senisel partneril võimekus tagada taristu nõuetekohane seisukord ning pakkuda külastajatele kvaliteetset teenust. Avalik tagasiside, sh Google'i hinnang 4,8/5,0 (125 arvustust), kinnitab teenuse head taset ja külastajate rahulolu.

Arvestades seikluspargi ja seda ümbritseva puhkeala rolli piirkonna külastusfunktsiooni hoidmisel, looduskoormuse hajutamisel, RMK strateegiliste eesmärkide täitmisel ning senise koostöö toimivust, on rendilepingu pikendamine põhjendatud ka ilma uue enampakkumiseta. **Senise partneriga jätkamine, so lepingu pikendamine tagab avaliku funktsiooniga maa-ala järjepideva ja toimiva kasutuse ning toetab RMK pikaajalisi majanduslikke, sotsiaalseid ja ökoloogilisi eesmärke.**

Ruth Rajaveer
Piret Tauer
09.03.2026