



MAA-AMET

KORRALDUS

16. mai 2024 nr 1-17/24/1124

Sõlmitud kasutusvalduse seadmise ja asjaõiguslepingu nr 3889 lõpetamine ja riigile kuuluva Kalda kruusakarjäär kinnisasja maavara kaevandamiseks rendile andmine

Eesti Vabariigi ja AS-i Kiirkandur (registrikood 10111516) vahel on 17.07.2014 sõlmitud kasutusvalduse seadmise leping ja asjaõigusleping nr 3889 (muudetud 11.11.2015 kasutusvalduse sisu muutmise kokkuleppe ja asjaõiguslepinguga nr 2526) (edaspidi koos *kasutusvalduse leping*) riigile kuuluva, Harju maakonnas Saue vallas Ellamaa külas asuva Kalda kruusakarjäär kinnisasja (katastritunnus 51801:001:0140, kinnistu registriosas nr 219202) kasutamiseks. Kinnisasjal paikneb maavara kaevandamise keskkonnaloaga nr HRAM-024 määratud Kalda mäeeraldis ja selle teenindusmaa.

Kalda kruusakarjäär kinnisasja kinnistusraamatu registriosas nr 219202 III jakku on sisse kantud kasutusvaldus AS-i Kiirkandur (registrikood 10111516) kasuks tähtajaga maavaravaru kaevandamise loa lõppemiseni kuni 26.09.2029.

Kasutusvalduse lepingu sõlmimise ajal oli kinnisasja valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Transpordiamet (endine Maanteeamet). 04.01.2018 üleandmise-vastuvõtmise aktiga anti Kalda kruusakarjäär kinnisasi üle Keskkonnaministeeriumi valitsemisele ning Maa-ameti haldamisele. Üleandmine jõustus 15.01.2018. Alates 02.08.2023 on kinnisasja valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning volitatud asutus Maa-amet.

Asjaõiguseaduse § 212 lõike 1 kohaselt võib kasutusvalduse lõpetada kasutusvaldaja ja omaniku kokkuleppel. Maa-amet tegi AS-ile Kiirkandur 11.04.2024 e-kirjaga ettepaneku lõpetada Kalda kruusakarjäär kinnisasja osas sõlmitud kasutusvalduse leping ning sõlmida lihtkirjalik maarendileping. AS Kiirkandur kinnitas 16.04.2024 e-kirjaga, et on nõus kasutusvalduse lepingu lõpetama. Kasutusvalduse leping loetakse lõppenuks kasutusvalduse kande kinnistusraamatust kustutamise kuupäevast ning uus sõlmitav maarendileping hakkab kehtima alates samast kuupäevast. Maapõueseaduse (edaspidi *MaaPS*) § 90 lõike 8 kohaselt kannab kinnisasja kasutada andmise lepingu muutmise kulud muutmise taotleja ehk antud juhul Maa-amet.

Vabariigi Valitsuse 29.12.2016 määruse nr 161 „Riigile kuuluva kinnisasja maavara kaevandamiseks kasutada andmise täpsustatud nõuded ja kord“ (edaspidi *Kord*) § 1 lõike 1 alusel antakse riigile kuuluv kinnisasi maavara kaevandamiseks kasutada maavara kaevandamise loa andmise otsuses määratud loa kehtivusajaks. Maavara kaevandamise keskkonnaluba nr HRAM-024 kehtib kuni 26.09.2029. Kaevandamistöde lõppedes korrastatakse maa metsamaaks ja tehisveekoguks.

MaaPS § 90 lõike 7 kohaselt on kaevandamiseks kasutada antud riigile kuuluva kinnisasja kasutamise tasu aastamäär 3% maa maksustamise hinnast, või kui on tehtud maa erakorraline hindamine, siis 3% maa erakorralisel hindamisel määratud maa maksumusest. Kalda kruusakarjäär

kinnisasja kasutamiseks andmise tasu määratakse maa maksustamishinna alusel.

MaaPS § 90 lõike 7¹ kohaselt muutub rendilepingu alusel kaevandamiseks kasutada antud riigile kuuluva kinnisasja kasutamise tasu aastamäär, mis on määratud maa maksustamishinna alusel, maa maksustamishinna muutumisel maa korralise hindamise käigus.

Vastavalt MaaPS § 135⁸ lõikele 3 võetakse alates 01.01.2024 kuni 31.12.2031 sõlmitavate lepingute puhul lepingu sõlmimise aastal riigile kuuluva kinnisasja kaevandamiseks kasutada andmise tasu määramisel aluseks 2001. aasta maa korralisel hindamisel saadud tsoonihindade alusel arvutatud maksustamishinnast 5%, mida on suurendatud alates 01.01.2024 kuni lepingu sõlmimiseni igal kalendriaastal 50%. Alates lepingu sõlmimise aastale järgnevast aastast suurendatakse tasu igal kalendriaastal MaaPS § 135⁸ lõikes 1 või 2 sätestatud ulatuses.

MaaPS § 135⁸ lõigete 1 ja 2 kohaselt, kui riigile kuuluva kinnisasja kaevandamiseks kasutada andmise tasu suureneb enam kui 50% eelmise kasutustasuga võrreldes, suurendatakse kasutustasu 50% igal kalendriaastal, kuni saavutatakse MaaPS § 90 lõikes 7 sätestatud tasu suurus. Kui viidatud 50% on väiksem kui viis eurot, suurendatakse kasutustasu kalendriaastas viie euro võrra, kuni saavutatakse MaaPS § 90 lõikes 7 sätestatud tasu suurus.

MaaPS § 135⁸ lõike 4 kohaselt on sama paragrahvi lõigetes 1–3 sätestatud juhtudel maksimaalne määr, milleni kasutustasu suurendatakse, viiekordne keskmine mäetööstusmaa kasutamise tasu hektari kohta 01.12.2023 seisuga kehtivate riigile kuuluva kinnisasja kaevandamiseks kasutada andmise lepingute alusel arvutatuna. 01.12.2023 seisuga on viiekordne keskmine mäetööstusmaa kasutamise tasu hektari kohta 413,59 eurot.

MaaPS §-s 135⁸ sätestatud rakendatakse kuni 31.12.2031, pärast seda võetakse aluseks MaaPS § 90 lõikes 7 sätestatud tasu suurus.

Eeltoodust tulenevalt ning lähtudes asjaõigusseaduse §-st 212, MaaPS § 90 lõigetest 4-7¹ ja 8 ning §-st 135⁸, Korrast, regionaalministri 14.08.2023 käskkirjast nr 128 „Volituse andmine“, kasutusvalduse lepingust ning maavara kaevandamise keskkonnaloast nr HRAM-024:

1. Sõlmida ühe kuu jooksul käesoleva korralduse välja andmisest AS-iga Kiirkandur (registrikood 10111516) kasutusvalduse lepingu lõpetamise kokkulepe ja kustutada kinnistusraamatust registriosa nr 219202 III jaost kasutusvalduse seadmise kanne. Kasutusvalduse leping loetakse lõppenuks kasutusvalduse kande kinnistusraamatust kustutamise kuupäevast. Kasutusvalduse lepingu lõpetamisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub Maa-amet.
2. Sõlmida maarendileping riigile kuuluva, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisel oleva ja Maa-ameti hallatava, Harju maakonnas Saue vallas Ellamaa külas asuva Kalda kruusakarjäär kinnisasja (kinnistu registriosa nr 219202, katastritunnus 51801:001:0140, pindala 17,06 ha, sihtotstarve mäetööstusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1011) kaevandada kasutada andmiseks AS-ga Kiirkandur (äriregistri kood 10111516, aadress Järvekalda tee 1, Harkujärve küla, Harku vald, 76912 Harju maakond).
3. Maarendileping sõlmitakse järgmistel tingimustel:
 - 3.1. leping jõustub selle allkirjastamisest lepingupoolte poolt ja kehtib kuni 26.09.2029;
 - 3.2. rendilepingu sõlmimise ajal on vastavalt MaaPS §-s 135⁸ sätestatud kasutustasu suuruseks **365,25 eurot (kolmsada kuuskümmend viis eurot ja kakskümmend viis senti) aastas**, mis moodustub Kalda kruusakarjäär kinnisasja 2001. aasta maa maksustamishinna alusel määratud kasutustasu (243,50 euro) suurendamisel 50% võrra;

- 3.3. alates rendilepingu sõlmimise aastale järgnevast aastast kuni 31.12.2031 suureneb kasutustasu vastavalt MaaPS §-s 135⁸ sätestatule igal kalendriaastal, kuni saavutatakse MaaPS § 90 lõikes 7 sätestatud tasu suurus (3% kehtivast maa maksustamishinnast) või tasu maksimaalne määr (413,59 eurot hektari kohta);
- 3.4. alates 01.01.2032 on kasutustasu suuruseks MaaPS § 90 lõikes 7 sätestatud tasu suurus;
- 3.5. ühe aasta eest tasumisele kuuluv kasutustasu makstakse arve alusel kahes võrdses osas hiljemalt 1. juuliks ja 1. jaanuariks ettemaksuna järgmise poolaasta eest;
- 3.6. 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;
- 3.7. kasutustasu muutumisel kajastub uus kasutustasu arvel ning sellekohast rendilepingu lisa ei sõlmita;
- 3.8. kasutustasu maksmise kohustus algab rendilepingu mõlemapoolse allkirjastamise päevast;
- 3.9. rentnik kohustub tasuma katastriüksuse maamaksu maksuteate saamisel selles ettenähtud summas ja korras;
- 3.10. kinnisasjal kasvava metsa raadamise korraldamiseks kohustub rentnik teavitama Maa-ametit ning seejärel sõlmima kokkuleppe Riigimetsa Majandamise Keskusega;
- 3.11. rentnik kasutab kinnisasja ehituskruusa ja ehitusliiva kaevandamiseks;
- 3.12. rentnik kohustub tegema mäetöid kooskõlas keskkonnakaitse nõuetega;
- 3.13. rentnik tagab kaevandamisega rikutud maa korrastamise vastavalt maavara kaevandamise keskkonnaloas ja korrastamisprojekti sätestatule;
- 3.14. rendileandja nõudmisel kohustub rentnik korraldama korrastatud maa katastrimõõdistamise teostamise ja katastrimõõdistamise toimiku esitamise rendileandjale;
- 3.15. rendile antavat maad ei ole lubatud anda ilma rendileandja nõusolekuta kolmandate isikute kasutusse;
- 3.16. sõlmitav leping tuleb Maa-ametil registreerida riigi kinnisvararegistris.
4. Vastutus käesoleva korralduse täitmise eest panna Maa-ameti maatoimingute osakonna juhatajale Mai Linnule.
5. Teha korraldus teatavaks Keskkonnaametile, AS-ile Kiirkandur, Riigimetsa Majandamise Keskusele ja Saue Vallavalitsusele.

Käesolevat korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest, esitades vaide Maa-ametile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor