



## KORRALDUS

15. mai 2024 nr 1-17/24/1098

### **Sõlmitud kasutusvalduse seadmise ja asjaõiguslepingu nr 3284 lõpetamine ja riigile kuuluva Karjääri kinnisasja maavara kaevandamiseks rendile andmine**

Eesti Vabariigi ja AS-i Eesti Teed vahel on 20.10.2016 sõlmitud kasutusvalduse seadmise leping ja asjaõigusleping nr 3284 (muudetud 04.06.2019 lepingute muutmise kokkuleppe ning kinnistamisavalduste lepinguga nr 1308) (edaspidi koos *kasutusvalduse leping*) riigile kuuluva, Tartu maakonnas Elva vallas Poole külas asuva Karjääri kinnisasja (katastritunnus 33101:003:0153, kinnistu registriosa nr 4160704) kasutamiseks. Keskkonnaameti 02.05.2016 korraldusega nr 1-3/16/1177 on AS-ile Eesti Teed väljastatud maavara kaevandamise keskkonnaluba nr L.MK/327724 Põrgumäe kruusakarjääri mäeeraldisel ja selle teenindusmaal.

Karjääri kinnisasja kinnistusraamatu registriosa nr 4160704 III jakku on sisse kantud kasutusvaldus AS-i Eesti Teed kasuks tähtajaga kuni maavaravaru kaevandamise loa andmise otsuses määratud kaevandamisloa kehtivusajaks.

Kasutusvalduse lepingu sõlmimise ajal oli Karjääri kinnisasja valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Transpordiamet (endine Maanteeamet). 21.10.2019 üleandmise-vastuvõtmise aktiga anti kinnisasi üle Keskkonnaministeeriumi valitsemisele ning Maa-ameti haldamisele. Üleandmine jõustus 28.10.2019. Alates 02.08.2023 on kinnisasja valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning volitatud asutus Maa-amet.

AS Eesti Teed (registrikood 12249762) ja Verston Ehitus OÜ (registrikood 11947047) ühinesid 10.03.2021 ühinemislepingu alusel ning alates 01.06.2021 on uueks ärinimeks on Verston OÜ (registrikood 11947047). Keskkonnaameti 15.07.2021 korraldusega nr DM-116467-2 registreeriti keskkonnaluba nr L.MK/327724 ümber Verston OÜ nimele. Keskkonnaloa ümber registreerimisest tulenevalt on otstarbekas kasutusvalduse leping lõpetada ning sõlmida Karjääri kinnisasja osas Verston OÜ-ga uus maarendileping.

Asjaõiguseaduse § 212 lõike 1 kohaselt võib kasutusvalduse lõpetada kasutusvaldaja ja omaniku kokkuleppel. Verston OÜ kinnitas 15.04.2024 e-kirjaga, et on nõus lõpetama kasutusvalduse lepingu Karjääri kinnisasja osas. Kasutusvalduse leping loetakse lõppenuks kasutusvalduse kande kinnistusraamatust kustutamise kuupäevast ning uus sõlmitav maarendileping hakkab kehtima 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 L.MK/327724 kehtib kuni 05.05.2031. Kaevandamistööde lõppedes korrastatakse maa maatulundusmaaks (metsamaaks) ja veekoguks.

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. Karjääri kinnisasja kasutamiseks andmise tasu määratakse maa maksustamishinna alusel.

MaaPS § 90 lõike 7<sup>1</sup> 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 § 135<sup>8</sup> 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 § 135<sup>8</sup> lõikes 1 või 2 sätestatud ulatuses.

MaaPS § 135<sup>8</sup> 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 § 135<sup>8</sup> 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 135<sup>8</sup> 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 lõikest 8, § 90 lõigetest 4-7<sup>1</sup> ja §-st 135<sup>8</sup> ning Korrast, regionaalministri 14.08.2023 käskkirjast nr 128 „Volituse andmine“, kasutusvalduse lepingust ning Keskkonnaameti 02.05.2016 korraldusest nr 1-3/16/1177 ja 15.07.2021 korraldusest nr DM-116467-2:

1. Sõlmida ühe kuu jooksul käesoleva korralduse välja andmisest Verston OÜ-ga (registrikood 11947047) kasutusvalduse lepingu lõpetamise kokkulepe ja kustutada kinnistusraamatust registriosa nr 4160704 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, Tartu maakonnas Elva vallas Poole külas asuva Karjääri kinnisasja (kinnistu registriosa nr 4160704, katastritunnus 33101:003:0153, pindala

25 547 m<sup>2</sup>, sihtotstarve mäetööstusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV17836) kaevandada kasutada andmiseks Verston OÜ-ga (äriregistri kood 11947047, aadress Pärnu tn 128, Paide linn, 72720 Järva maakond).

3. Maarendileping sõlmitakse järgmistel tingimustel:
  - 3.1. leping jõustub selle allkirjastamisest lepingupoolte poolt ja kehtib kuni 05.05.2031;
  - 3.2. rendilepingu sõlmimise ajal on vastavalt MaaPS §-s 135<sup>8</sup> sätestatule kasutustasu suuruseks **54,75 eurot (viiskümmend neli eurot ja seitsekümmend viis senti) aastas**, mis moodustub Karjääri kinnisasja 2001. aasta maa maksustamishinna alusel määratud kasutustasu (36,50 euro) suurendamisel 50% võrra;
  - 3.3. alates rendilepingu sõlmimise aastale järgnevast aastast kuni 31.12.2031 suureneb kasutustasu vastavalt MaaPS §-s 135<sup>8</sup> 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 7<sup>1</sup> ning §-s 135<sup>8</sup> 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 kinnisasja 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, liiva ja täitepinnase 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, Verston OÜ-le, Riigimetsa Majandamise Keskusele ja Elva 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