

Riigimaa kasutamise tasu mõjuanalüüs

Mati Mõtte

Lühianalüüs 12.06.2025

Sisukord

Sissejuhatus	2
Metoodika.....	3
1. Riigile kuuluvate mäe- ja turbatööstusmaade kasutamistasude ülevaade.....	4
1.1. Mäe- ja turbatööstuse kasutatav riigimaa pindala.....	4
1.2. Mäe- ja turbatööstusmaade maksustamishind ja kasutustasud.....	5
2. Mäe- ja turbatööstusmaad kasutavate ettevõtjate ülevaade.....	13
2.1. Ettevõtete jaotus põhi- ja kõrvaltegevuse alusel.....	13
2.2. Ettevõtete majandusnäitajate ülevaade.....	17
3. Riigimaa kasutamise tasu mõju ettevõtete majandusnäitajatele	22
3.1. Riigimaa kasutamise tasu suurusgruppide jaotuses.....	22
3.2. Riigimaa kasutamise tasu võimalike stsenaariumite mõju.....	26
3.2.1 I stsenaarium	26
3.2.2 II stsenaarium	29
3.2.3 III stsenaarium	31
Kokkuvõte.....	33

Sissejuhatus

Käesolevas analüüsis vaatleme mäe- ja turbatööstusele kasutada antud riigile kuuluvate maade tasude määramise mõju ettevõtjatele. Analüüsi koostamise ajal rakendatakse tasude määramiseks Maapõueseaduse § 90 lg 7 ja § 135^B sätteid. Kaevandamiseks kasutada antud riigile kuuluva kinnisasja kasutamise tasu aastamäär on **kolm protsenti maa maksustamise hinnast** või kui on tehtud maa erakorraline hindamine, siis **kolm protsenti maa erakorralisel hindamisel määratud maa maksumusest**. Täiendavalt kehtib tasu määramise ajutine abinõu (§ 135^B), mis rakendus seoses 2022. aastal läbiviidud maa korralise hindamisel saadud maksustamishinna muutustele üleminekuks. Abinõu rakendamisel on kaks olulist arvutamise reeglit:

- a) Kui kasutamise tasu suureneb enam kui 50 protsenti eelmise kasutustasuga võrreldes, suurendatakse kasutustasu 50 protsenti (1,5 korda) igal kalendriaastal või kui 50 protsenti on väiksem kui viis eurot, suurendatakse kasutustasu kalendriaastas viie euro võrra ning seda kuni saavutatakse tase 3% maa maksustamise hinnast. **Analüüsi eelselt on teada, et valdavalt kehtib antud abinõu.**
- b) Vajadusel rakendatakse nn hinnalage, mis on viiekordne keskmine mäetööstusmaa kasutamise tasu hektari kohta 2023. aasta 1. detsembri seisuga. Hinnalagi rakendub, kui punktis a) rakendatud arvutuskäik annab suurema summa. **Kehtiv nn hinnalagi on 413,59 eurot/ha.**

Rakendussätted kehtivad kuni 2031. aasta 31. detsembrini, pärast seda võetakse kasutustasu aluseks 3% maa maksustamise hinnast.

Kuna 2022. aastal läbiviidud maa korralise hindamise käigus muutus maksustamishind oluliselt, siis esineb probleeme mäetööstusmaade kasutamise tasu suurusel. Mäe- ja turbatööstusmaa tasude määramisel rakendatakse sarnast valemit, kuid erinevus tekib maksustamishinna määramise alustes. Mäetööstusmaal võetakse maksustamishinna määramisel aluseks ehitusmaa mudel, mistõttu on linnalähedase maa hind kõrge. Turbatööstusmaa maksustamise hinna määramine toimub aktiivse turuta maa hindamismudeli alusel.

Õiglase kaevandamiseks kasutada andmise tasu määramisel tuleb arvestada mitmete erinevate näitajatega, milleks on nii erinevate kaevandajate poolt makstavate sarnaste tasude suhtelisus, aga ka nt keskkonnatasu ja maamaksu komponendi arvestamine. Seetõttu võrdleme käesolevas analüüsis mäetööstusmaa ja seda kasutavate ettevõtjate näitajaid nii omavahelises kui ka turbatootjatega võrdluses.

Analüüsi lähteülesanded on järgmised:

- Analüüsida mäetööstusmaa kasutustasu suurust kolme erineva tasu määramise võimalusega (stsenaariumiga):

- a) tasu määramine on seotud maa maksustamishinnaga, kuid tuleks kasutada hinnalage (maksimaalne määr), mida regulaarselt üle vaadatakse;
- b) mäetööstusmaa kasutustasu suurust, mis oleks määratud mäetööstusmaale aktiivse turuta maa hindamissätte alusel. St mäe- ja turbatööstusmaa kasutustasu arvutamise hindamisväärtuse samasust;
- c) kasutustasu, mis on arvutatud senise keskmise kasutustasu alusel ning mida regulaarselt üle vaadatakse.

- Analüüsida tasude suurust sihtgruppi kuuluvate ettevõtjate viimase kolme aasta majandusnäitajatega, sh keskendudes tulude muutusele ja jätkusuutlikkusele.

Analüüs peab andma vastuse, millised tasu määramise alused oleks võimalik arvesse võtta ning vajadusel pakkuma lahenduse, millest lähtuvalt võib tekkida vajadus õigusaktide muutmiseks.

Analüüsis vaadeldav sihtgrupp on riigile kuuluvat maad kasutavad mäetööstuse ja turbatootmise ettevõtjad. Teadaolevalt moodustavad riigile kuuluvat maad kasutavad ettevõtjad Eesti mäetööstusest olulise osa.

Analüüsi alusandmetega tutvusime ja analüüsi viisime läbi ajavahemikul 24.märts–12. juuni 2025.

Metoodika

Käesolev analüüs kirjeldab riiklike mäetööstuse ja turbatootmise maade kasutamise tasude suurust ning tuuakse võrdlus sihtgruppi kuuluvate ettevõtjate majandusnäitajatega. **Analüüs viidi läbi üldkogumi üleselt, v.a majandusnäitajatega võrdlemise osa, kus kasutati üksnes ettevõtete andmeid.**

Sihtrühm: a) mäe- ja turbatööstuse ettevõtjad, kes kaevandavad riigile kuuluval maal;

Ajajoon: a) aastal 2023 kehtinud ja aastal 2024 kehtima hakanud riigimaa kasutamise tasu; b) riigimaa kasutamise tasu muutused kehtiva seadusandluse alusel;

c) valikulised aastad perioodi 2019–2023 majandusnäitajatest.

Meetodid: Analüüsi viisime läbi kirjeldava statistika ja võrdlemise meetodil tulu kaotust hinnates.

Kuna kasutustasu mõõtmine on määratud ajamomendiga, siis kasutusel on:

- sihtgruppi iseloomustavate näitajate vaatlus;
- enne-pärast hindamine ehk vaatlus alusnäitaja muutuses;
- ettevõtjate tulude vähenemise hindamine;

Analüüsis kasutame andmeid aastatel 2023/24 järgmises koosseisus:

- ettevõtjate arv;
- kasutuses oleva maa pindala;
- seni kehtinud ja uued tasud;
- töötajate arv;
- müügitulu;
- lisandväärtus;
- tooraine- ja tegevuskulud;
- puhaskasum.

Analüüsis kasutati järgmiseid valemeid:

Lisandväärtuse arvutamine

$$\text{Lisandväärtus} = \text{Ärikasum} + \text{Tööjõukulu} + \text{Kulum}$$

Kulude arvutamine

$$\text{Tooraine- ja tegevuskulud} = \text{Müügitulu} - \text{Lisandväärtus}$$

Riigimaa kasutamise tasu mõju majandusnäitajale (muutus, %)

Majandusnäitaja muutus $_{\text{aastal } n+1}$ = Majandusnäitaja $_{\text{baas } n}$ – Lisanduv kasutamise tasu $_{\text{aastal } n+1}$

$$\text{Majandusnäitaja muutus, \%} = \left(\frac{\text{Majandusnäitaja muutus aastal } n+1 - \text{Majandusnäitaja baas } n}{\text{Majandusnäitaja baas } n} \right) * 100$$

Prognoositava aasta (nt 2030) majandusnäitaja väärtus saadakse olemasoleva näitaja suurendamisel SKP jooksvahindade kasvuideksiga. Kasvuideks arvutatakse Rahandusministeeriumi pikaajaline majandusprognoosi põhjal.

Lisaks arvutatakse riigimaa kasutamise tasuga suhtarve, nt tasu suhe müügitulusse, mis ilmestab üksnes tasu proportsionaalsust.

Andmeallikad:

- Maa- ja Ruumiameti andmed riigi maa kasutamise kohta;
- [Äriregistri avaandmed](#);
- [Rahandusministeeriumi pikaajaline majandusprognoos](#).

1. Riigile kuuluvate mäe- ja turbatööstusmaade kasutamistasude ülevaade

1.1. Mäe- ja turbatööstuses kasutatav riigimaa pindala

Käesoleva analüüsi alusandmed pärinevad Maa- ja Ruumiametist (MaRu) ja on valitud üldkogumina mäe- ja turbatööstusmaad kasutavate ettevõtjate nimistust. Üldkogumis oli 131 ettevõtjat/kasutajat, kellest 103 kasutavad mäetööstuseks ja 28 turbatootmiseks sobilikku riigimaad. Katastriüksuste pindala kokku on 40,2 tuhat ha, millest ettevõtjate kasutusala pindala on 34,3 tuhat ha. (Tabel 1) Märkime ära, et kasutajate hulgas on lisaks ettevõtjatele kohalike omavalitsusi, **mistõttu edasisse analüüsi kaasame mõnevõrra vähem andmeid, kuna keskendume ettevõtjate andmete analüüsimisele.**

Tabel 1. Ettevõtete/kasutajate arv ja katastrite ning kasutusala pindalad

Otstarve/tootmisvaldkond	Ettevõtjate/kasutajate arv	Katastriüksuse pindala, ha	Kasutus/menetlusala pindala, ha	Katastriüksuste arv	Keskmine katastriüksuse pindala, ha	Ettevõtja keskmine kasutuse pindala, ha
Mäetööstusmaa	103	8 478.4	7 913.4	481	17.6	76.8
Turbatööstusmaa	28	31 709.6	26 365.5	183	173.3	941.6
Kokku	131	40 188.0	34 278.9	664	60.5	261.7

Allikas: Maru, autori koostatud

Mäetööstuse ja turbatootmiseks sobilike katastriüksuste arv on vastavalt 481 ja 183 (kokku 664), sh **esineb dubleeritud üksuseid, kuna osalise kasutamise käigus on kehtinud erinev maksustamishind.** Mäetööstuses kasutavad katastriüksused on suhteliselt väikesed (keskmine pindala 17,6 ha) võrreldes turbatootmise katastriüksustega, mille keskmine pindala on 173,3 ha. Ettevõtjad kasutavad valdavalt mitut katastriüksust, mistõttu ettevõtja kohta on keskmine maakasutus oluliselt suurem. Mäetööstusettevõtjate kasutatav keskmine pindala on 76,8 ha ja turbatootmisega tegelevatel ettevõtjatel 941,6 ha. (Tabel 1)

1.2. Mäe- ja turbatööstusmaade maksustamishind ja kasutustasud

Järgnevalt vaatleme mäe- ja turbatööstusmaade kasutamise tasude jaotust. Kuni 2023. aastani tasusid ettevõtjad riigimaade kasutamise eest kokku 750,7 tuhat €, millest turbatööstajate osa oli 378,7 tuhat € (50,4%) ja mäetööstusettevõtjad tasusid 372,0 tuhat € (49,6%). Valdavalt oli tasu määramisel kasutusel **5% tasumäär**, mida arvutati maksustamishinnast. Keskmise kasutamise tasu aastas oli ettevõtjale mäetööstusmaa puhul 4 316 € ja turbatööstusmaa puhul 15 236 €. (Tabel 2)

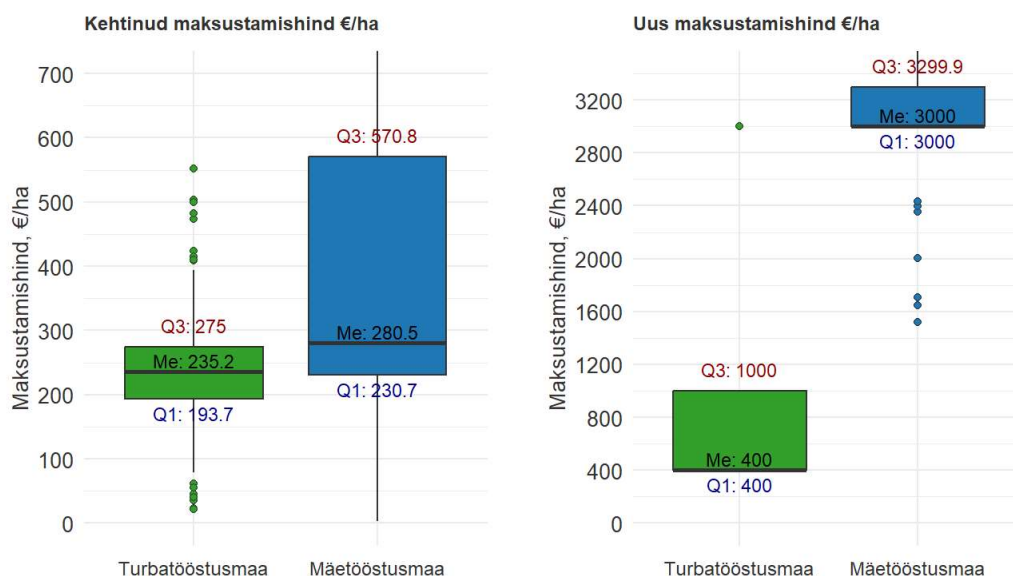
Tabel 2. Mäe- ja turbatööstusmaa kasutustasu

Otstarve/tootmisvaldkond	Ettevõtjate/kasutajate arv	Kasutus-tasu kogusumma 2023, €	Kasutus-tasu kogusumma 2025, €	Keskmine tasu ha kohta 2023, €/ha	Keskmine tasu ha kohta 2025, €/ha	Keskmine tasu ettevõtja kohta 2023, €	Keskmine tasu ettevõtja kohta 2025, €
Mäetööstusmaa	103	372 023.4	444 570.4	47.0	56.2	3 611.9	4 316.2
Turbatööstusmaa	28	378 745.7	426 633.3	14.4	16.2	13 526.6	15 236.9
Kokku	131	750 769.1	871 203.7	21.9	25.4	5 731.1	6 650.4

Allikas: MaRu, autori koostatud

Kuna tasu ettevõtjale sõltub pindalast, siis olulisem on vaadelda kehti tasu hektari kohta, mis oli aastal 2023 mäetööstusmaal 47 €/ha ja turbatööstusmaal 14,4 €/ha. Kahe mäetööstuses tegutseva ettevõtja puhul erines määramise alus tavapärasest 5% tasumäärast. Aastal 2025 on keskmine tasu ha kohta 16,3% kõrgem (56,2 €/ha) ja turbatööstusmaal 11,1% kõrgem (16,2 €/ha). (Tabel 2)

Kuna riigimaa kasutamise tasu määramisel on oluline maa maksustamise hind, siis vaatleme seni kehtinud maksustamishindade jaotust. Siinjuures määrame varasema arvestusliku maksustamise hinna eeldusega, et tasu määr oli 5% maksustamise hinnast. Võrreldavuse tagamiseks esitame maksustamise hinna hektari kohta ehk maksustamise hind on jagatud katastriüksuse pindalaga. Kuna alates 2024. aastast kehtib uus maksustamishind, siis võrdleme maksustamise hindade jaotusi. Lisaks esitame keskmise maksustamise hinna ettevõtja kohta, kuna eelnevalt teame, et ühe ettevõtja maakasutus hõlmab mitut katastriüksust.



Allikas: MaRu, autori koostatud

Joonis 1. Mäe- ja turbatööstusmaa maksustamise hinna asendikeskmine jaotus

Uus, 2024. aastal kehtima hakanud riigimaa kasutamise tasu määramise alus on nii mäetööstuse kui turbatootmise maa puhul **3% maa maksustamise hinnast**. Seega tasumäär langetati, kuid muutus arvutamise aluse väärtus, milleks on 2022. aastal läbiviidud maa korralise hindamisel saadud tulemused. Maa maksustamisehind muutus oluliselt, sealjuures on oluline, et mäe- ja turbatööstusmaa puhul oli maa väärtuse hindamise alus erinev. Joonisel 1 esitatud riigimaa maksustamise hinna asendikeskmine jaotus näitab, et turbatööstusmaa maksustamishinna mediaan kasvas 1,7 ja varieeruvus üle 2 korra. Samas alumine kvartiil (Q1) on võrdne mediaaniga (Q2=400), mis tähendab seda, et dispersioon laieneb ülemises osas, kuid kuni keskjaotuseni on tekkinud nn platoo.

Mäetööstusmaa puhul on maksustamishinna mediaan kasvanud ligikaudu 10 korda ja varieeruvus kvartiilide vahel on oluliselt vähenenud.

Eelpool kirjeldatud jaotus põhjustab reaalses elus mitte proportsionaalset tasu jaotumist ettevõtete lõikes. Vaatleme antud kontekstis nn hinnalae rakendumise skeemi, mida praktikas ei peaks rakendama juhul kui jaotused oleks võrdsemad. Kuna turbatööstusmaa puhul ei rakendu nn hinnalage mitte ühegi katastriüksuse puhul, siis vaatleme üksnes mäetööstusmaa kasutustasu kujunemise jaotust.

2025. aastal kehtiv ja 2030. aastaks saavutatav tasu arvutamise alus muutuvad oluliselt. Tabelis 3 esitatud andmed tõendavad järgmist:

- hetkel rakendub valdavale osale katastriüksustele (368 üksust, pindala 7 435 ha ja 90 ettevõtte lepingud) ajutise abinõuna endine tasu + 50% hinnatõus ja ajutist abinõud ei rakendata 55 katastriüksusele;
- 2030. aastaks langevad antud katastriüksused ajutise abinõu alt välja ja rakendub otseselt arvestusskeem 3% maa maksustamishinnast;
- hetkel rakendub nn hinnalagi 10 katastriüksusele (pindala 28,9 ha), millega on seotud nelja ettevõtte lepingud;
- 2030. aastaks suureneb nn hinnalagiga katastriüksuste arv 24-le (pindala 685,5 ha), millega on seotud kaheksa ettevõtte lepingud.

Tabel 3. Mäetööstusmaa kasutustasu ja selle jaotus tasu aluste gruppides 2025. ja 2030. aastal

Aasta	Tasu alus	Katastri-üksuste pindala, ha	Kasutus/menetlus-ala pindala, ha	Endine kasutus-tasu, €	Uus kasutus-tasu, €	Katastri-üksuste arv	Ettevõtjate/kasutajate arv
2025. aasta	3% maksustamishinnast	484.5	476.6	177 170.9	116 627.0	55	15
	5 euro parandus	1.4	1.2	21.0	76.0	7	6
	50% hinnatõus	7 535.6	7 006.6	135 242.9	296 428.9	368	90
	hinnalagi	28.9	21.2	36 909.1	8758.9	10	4
	tasu ei muutu	428.0	407.8	22 679.5	22 679.5	41	18
2030. aasta	3% maksustamishinnast	7 046.1	6 514.7	261 080.3	698 074.7	399	86
	50% hinnatõus	318.9	315.8	2 613.5	36 578.1	17	14
	hinnalagi	685.5	675.1	85 650.1	279 224.0	24	8
	tasu ei muutu	428.0	407.8	22 679.5	22 679.5	41	18

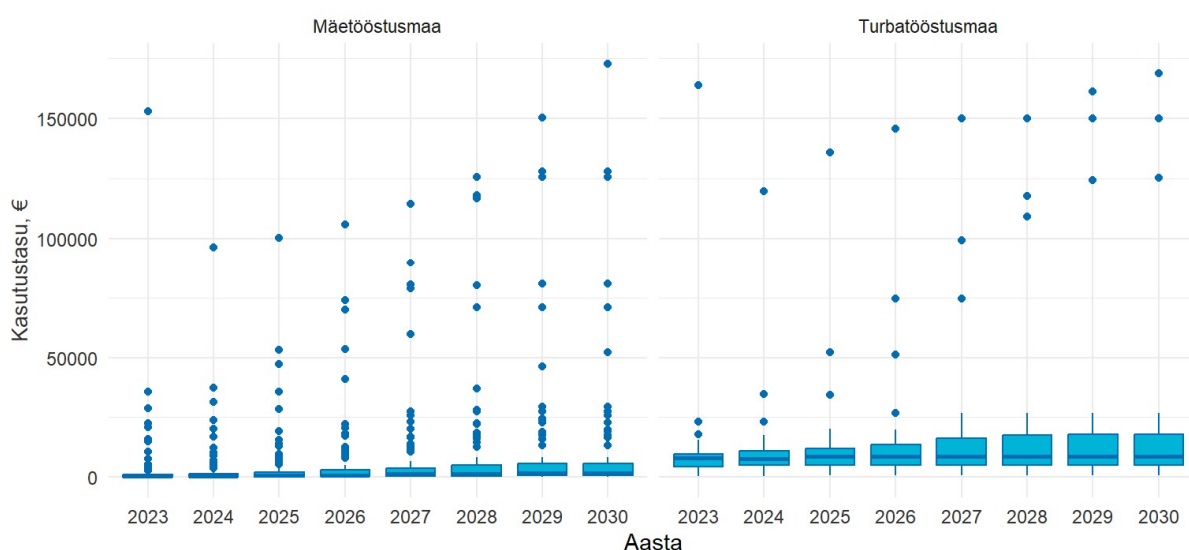
Allikas: MaRu, autori koostatud

Andmed sisaldavad duplikaate, kuna nii katastriüksuste lõikes on tehtud täiendavat tasude arvestuse jaotust, aga ka üks ettevõtja saab omada lepinguid mitme katastriüksuse kohta.

Järeldame, et nn hinnalae rakendamise abinõu on vajalik väikesele osale kogu katastriüksustest ja samuti väikesele grupile ettevõtetest.

Maksustamishinnast sõltub ettevõttele arvestatav riigimaa kasutustasu. Kasutustasude vaatlemisel on oluline mõista, et iga katastriüksus on erinevalt hinnastatud, kuid ettevõtted kasutavad mitut üksust ning nende jaoks kujuneb keskmine tasu.

Riigimaa kasutamise tasu planeeritud muutus (joonisel 2) kvartiilide lõikes toob esile, et mõlemas maa kasutusvaldkonnas on erandlikke ettevõtteid sõltumata aastast. Selliseid andmepunkte nimetatakse ülemiseks äärväärtuseks (*upper outlier*).



Joonis 2. Mäe- ja turbatööstusmaa tasu ettevõtjale kvartiilide jaotuses perioodil 2026–2030

Detailiseerime joonise andmed (tabel 4), mille põhjal näeme, et kasutustasude jaotumine mäetööstusmaad kasutavate ettevõtete vahel oli 2023. aastal 958.- € varieeruvusega (IQR =Q3–Q1 ehk kvartiilide vahe), kuid nimetatud varieeruvus hakkab oluliselt suurenema tulenevalt kehtestatud hinnastamise süsteemist ning 2030. aastaks kujuneb IQR väärtuseks 4988.- € (420%). IQR vahemikku jääb 50% ettevõtetest.

Tabel 4. Mäe- ja turbatööstusmaa tasu ettevõtjale kvartiilide jaotuses, eurot aastas

Otstarve/ tootmis- valdkond	Näitaja	2023	2025	2027	2028	2029	2030	Muutus 2030/ 2023, %
Mäe- tööstus- maa	Q1	116.4	203.8	377.8	523.0	603.6	644.7	453.9
	Med	290.8	603.5	1 284.9	1 532.2	1 648.9	1 790.4	515.7
	Q3	1 074.3	2 112.0	3 789.5	4 994.6	5 559.7	5 633.6	424.4
	IQR	957.9	1 908.2	3 411.7	4 471.6	4 956.1	4 988.9	420.8
Turba- tööstus- maa	Q1	4 495.5	4 991.3	4 991.3	4 991.3	4 991.3	4 991.3	11.0
	Med	7 883.4	8 625.0	8 625.0	8 625.0	8 625.0	8 625.0	9.4
	Q3	9 607.8	11 913.7	16 385.9	17 647.0	17 743.3	17 743.3	84.7
	IQR	5 112.3	6 922.4	11 394.6	12 655.7	12 752.0	12 752.0	149.4

Allikas: MaRu, autori koostatud

Ühtlasi näeme tabelis 4 esitatud aegrea põhjal, et mäetööstusmaa kasutustasu kasv ettevõtte kohta on suhteliselt ühtlane kõikide kvartiilide lõikes kasvades seitsme aasta jooksul üle 420%. Turbatööstusmaa kasutustasu kasvab eelkõige seni kõrgemat tasu maksnud ettevõtete jaotises (Q3 ülemises kvartiilis), kus muutus seitsme aasta jooksul on 84%. Sellest tulenevalt turbatööstusmaad kasutavate ettevõtete rendimaa kasutamise tasu IQR kasvab 149% (IQR vahemikku kuulub 50% ettevõtetest, kelle omavaheline võrdsus väheneb). **Järeldame, et ettevõtete vaates on oluline stabiliseerida nii ülemisest kvartiilist välja jäävate ettevõtete ülemiseks äärväärtuseks (*upper outlier*) kasutustasu, aga ka IQR vahemikku kuuluvate ettevõtete kasutustasu tasakaalu.**

Siinkohal vaatleme täpsemalt ettevõtete arvu, mis ületavad ülemise kvartiili (Q3) piiri, aga ka neid, keda võib arvestada ülemiseks äärväärtuseks ($Q3+1.5 \times IQR$). Tulemuseks näeme, et perioodil 2025–2030 erandlike kasutustasudega ettevõtete arv püsib stabiilne. Mäetööstusmaad kasutavatest ettevõtetest moodustavad erandlikud üle 16% ja turbatööstusmaad kasutavatest ettevõtetest üle 10%. (tabel 5)

Tabel 5. Riigimaa kasutamise tasu äärväärtust maksvate ettevõtete arv

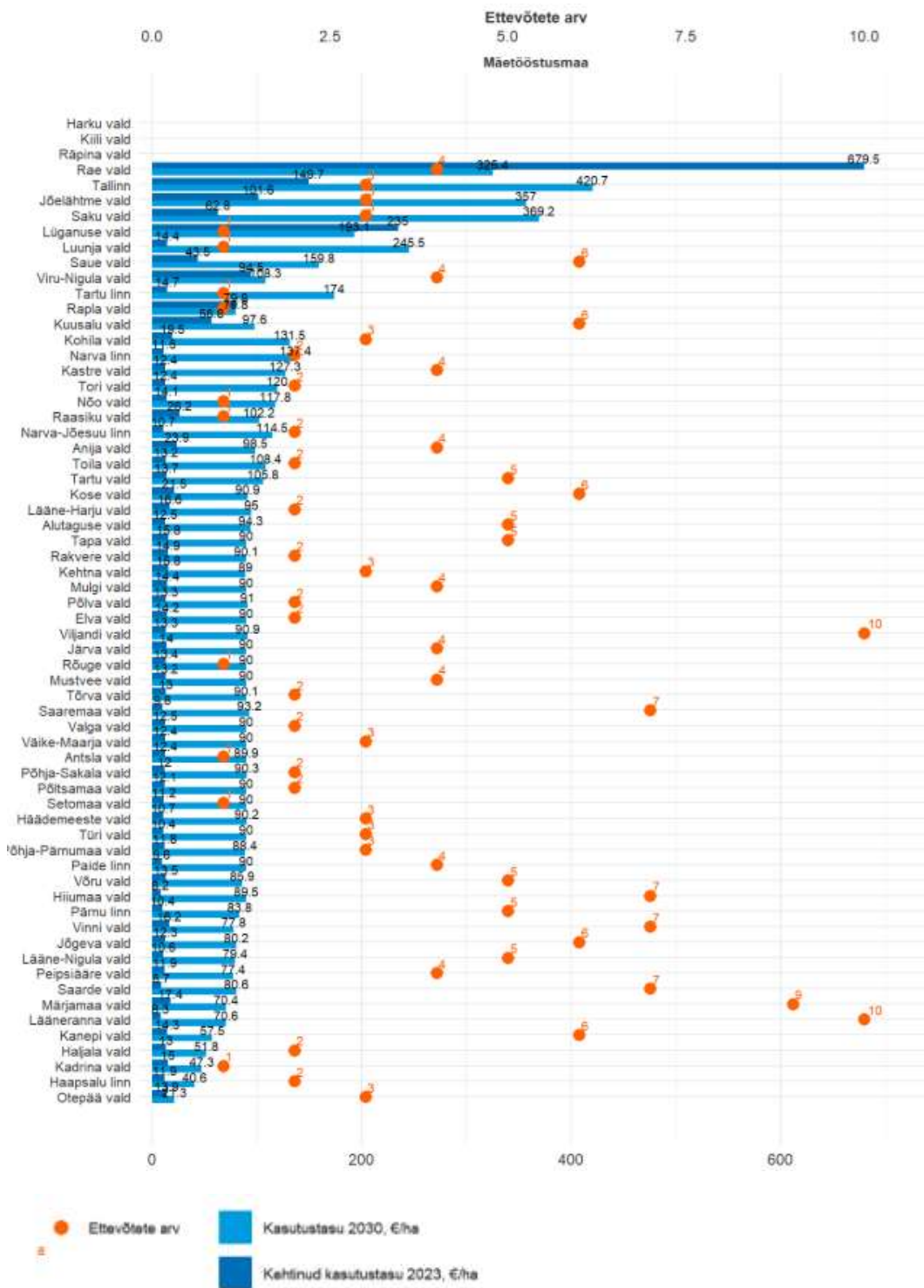
Otstarve/ tootmis- valdkond	Grupp	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mäe- tööstusmaa	üle Q3	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0
	Üle äärväärtuse ($Q3+1.5 \times IQR$)	18.0	18.0	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0
	kokku	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0
	üle äärväärtuse osakaal, %	18.8	18.8	16.7	16.7	16.7	16.7	16.7	16.7
Turba- tööstusmaa	üle Q3	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
	üle äärväärtuse ($Q3+1.5 \times IQR$)	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0	3.0	3.0	3.0
	kokku	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0
	üle äärväärtuse osakaal, %	10.7	10.7	10.7	14.3	10.7	10.7	10.7	10.7

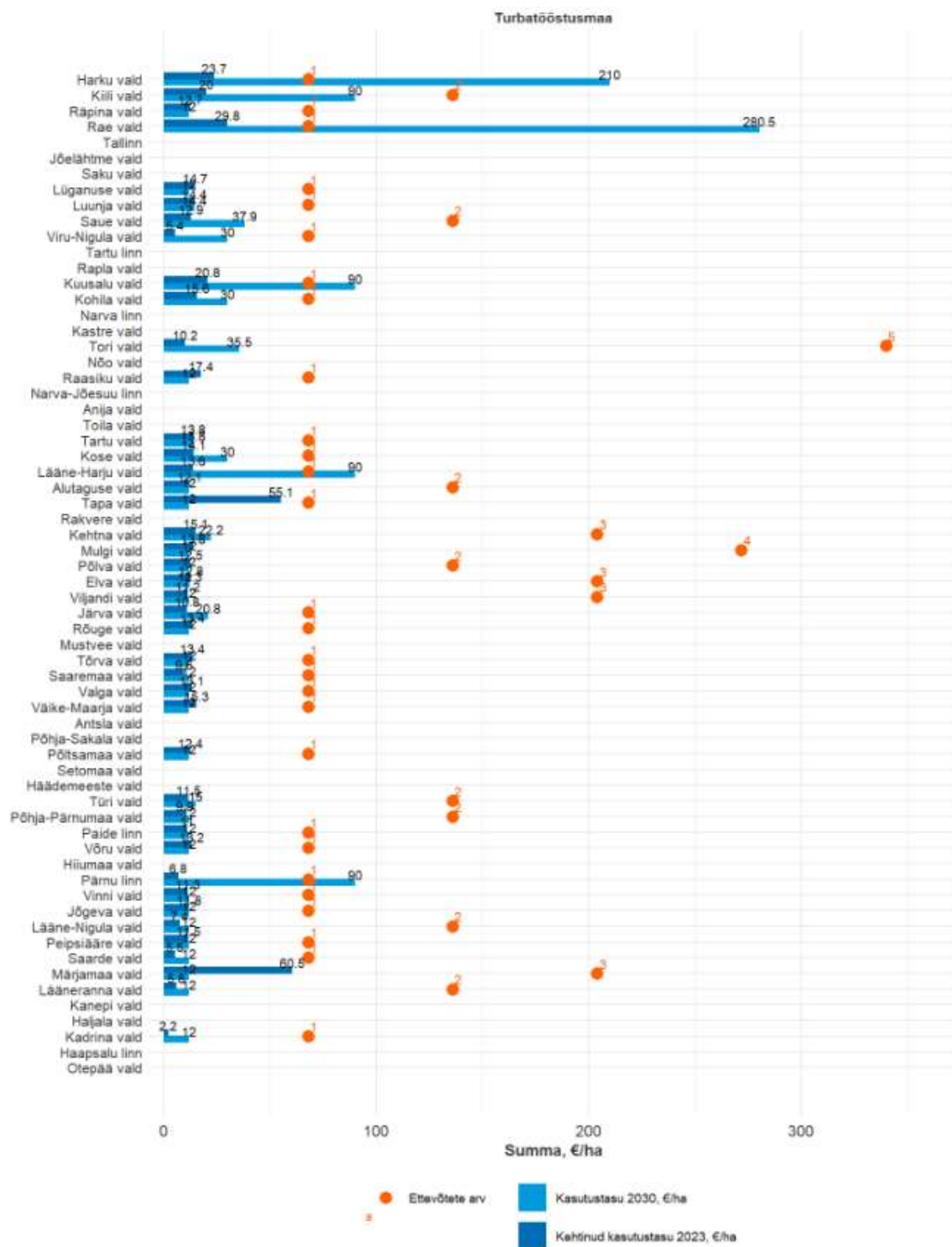
Allikas: MaRu, autori koostatud

Kuna kasutustasu muutus sõltub maa maksustamishinnast, mis omakorda sõltub maa asukohast, siis viimase võrdlusena käesolevas peatükis vaatleme asukohapõhiselt katastriüksuste jaotumist. Üldises jaotuses tuleb tähele panna, et keskmiselt kasutab **üks mäetööstusettevõtja 2,2 erinevas KOVs asuvat katastriüksust ning turbatööstusettevõtja 2,3 erinevas KOVs. Viies ja enamas KOVs katastriüksuseid kasutavaid ettevõtjaid kokku on 15, kellest kaks kuuluvad turbatööstus-maad kasutavate ettevõtete gruppi. Valdav enamus ettevõtjatest kasutab maaüksust siiski ühes KOVs.**

Mäetööstusmaa puhul tuleb tähele panna, et võrreldes 2023. aastal kehtinud tasuga toimuvad 2030. aastaks kõige suuremad muutused Rae vallas, Tallinna linna, Jõelähtme, Saku, Luunja, Saue, Tartu linna ja Kohila omavalitsusüksuses. Siinkohal on oluline, et Rae vallas tegelikult keskmine hind hektari kohta väheneb.

Turbatööstusmaa puhul on kõige suurem kasutustasu tõus hektari kohta 2030. aastaks Harku ja Rae vallas. (Joonis 3)

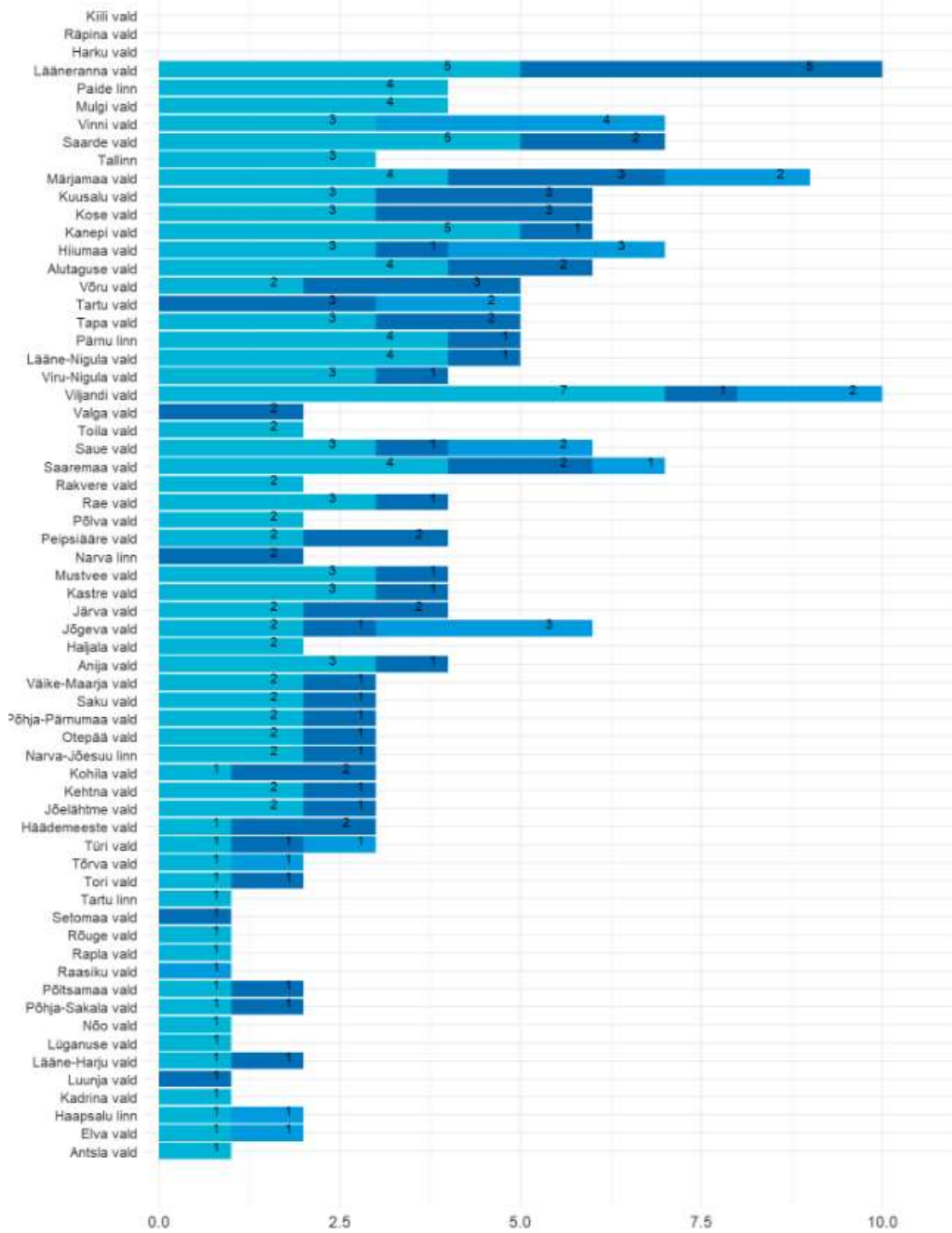


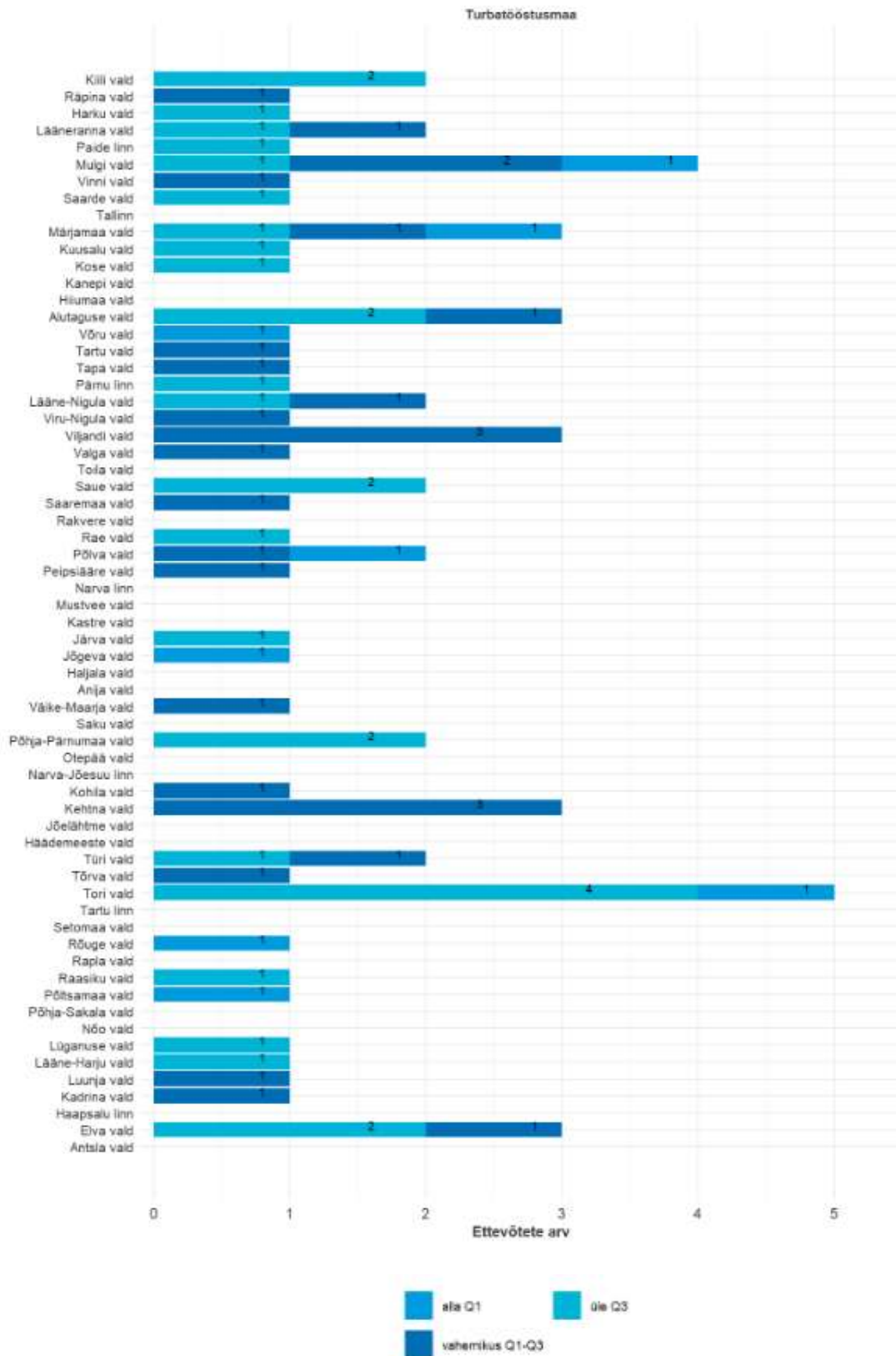


Joonis 3. Mäe- ja turbatööstusmaa kasutustasu KOVde lõikes ja ettevõtjate arv (Allikas: MaRu, autori koostatud)

Lõpetuseks vaatleme, kas riigimaa kasutustasu kvartiiligruppides ja eelkõige üle Q3 kvartiili piiri maksvate (erandlike kasutustasudega) ettevõtete jaotus erineb KOVde lõikes. Vaatluse alla võtame kasutustasude jaotuse 2030. aastal, mis on esitatud ka joonisel 2 ja tabeli 4. KOVde lõikes ettevõtete arvu loendamine kasutustasu alusel koostatud kvartiiligruppides peegeldab olukorda, kus üle Q3 kasutustasu väärtuse maksvaid ettevõtteid jagub igasse KOVi. Seega märkimisväärselt kõrget kasutustasu maksmist ei saa eeldada üksnes Harjumaal, vaid ka mujal Eestis (joonis 4).

Mäetööstusmaa





Joonis 4. Mäe- ja turbatööstusmaad kasutavate ettevõtete jaotus tasu kvartiiligruppides KOVde lõikes (Allikas: MaRu, autori koostatud)

2. Mäe- ja turbatööstusmaad kasutavate ettevõtjate ülevaade

2.1. Ettevõtete jaotus põhi- ja kõrvaltegevuse alusel

Ettevõtjate ülevaate juures on oluline märkida, et üldkogumis on üks ettevõtte, kes kasutab nii turba- kui ka mäetööstusmaad. Lisaks on tegemist suure ettevõttega (Enefit Industry AS, endine Enefit Power AS). Antud ettevõtte liigitame järgnevas analüüsis mäetööstusmaad kasutavaks, millega väldime finantsnäitajates duplikaatide teket ja topelt arvestamist.

Tabelis 6 ettevõtjate tegevusalade jaotusest näeme mitmekülgset majandustegevust, kus **põhi- või kõrvaltegevusalaks on "Muu kaevandamine" valdavalt osal ettevõtjatest**, kuid antud tegevusala moodustas 2023. aastal mäetööstusmaad kasutavate ettevõtjate põhitegevusalade müügitulust 6,0% ning kõrvaltegevusalade müügitulust 5,3%. Turbatööstusmaad kasutavate ettevõtjate põhi- ja kõrvaltegevusalade müügitulu kogusummast moodustas muu kaevandamise tegevus vastavalt 70,4% ja 1,8%. Seega on turbatootjad oluliselt enam spetsialiseerunud ühele tegevusvaldkonnale.

Märgime ära, et EMTAK 2008 jaotuses **kuulub jaotisse muu kaevandamine** dekoratiiv- ja ehituskivi, lubjakivi, kipsi, kriidi ja kiltkivi kaevandamine; kruusa- ja liivakarjääride tegevus; savi ja kaoliini kaevandamine; Killustiku tootmine; mujal liigitamata kaevandamine; kemikaalide ja mineraalväetiste toorme kaevandamine ning turba tootmine. Vajadusel on võimalik EMTAK 5-kohalise koodi abil nimetatud müügitulud eristada.

Kasutustasude kulukuse hindamisel kasutame võrdlust ettevõtja kogu majandustegevuse suhtes. Eelduseks on see, et ettevõtjad maksimeerivad ressursside kasutamist ja kasumit tootes võimekuse piires maksimaalse lisandväärtusega tooteid. Seda ilmestab ka väga mitmekülgne tegevusalade valik.

Tabel 6. Mäetööstusmaad kasutavate ettevõtete tegevusalad ja müügitulu jaotus

Otstarve/ tootmis- valdkond	Tegevusala (EMTAK 2k)	Müügitulu põhi- tegevusest 2023, mln €	Müügitulu kõrval- tegevusest 2023, mln €	Põhi- tegevusena märkinud ettevõtjate arv	Körval- tegevusena märkinud ettevõtjate arv
Mäe- tööstus- maa	Elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	497.6	78.9	1	13
	Rajatiste ehitus	221.5	9.5	13	17
	Muude mittemetalletest mineraalidest toodete tootmine	100.4	37.2	7	17
	Muu kaevandamine	62.7	21.3	38	27
	Metsamajandus ja metsavarumine	48.6	1.7	3	6
	Koksi ja puhastatud naftatoodete tootmine	37.9	154.5	1	1
	Jäätmekogumine, - töötlus ja -kõrvaldus; materjalide taaskasutusele võtmine	27.7	3	3	8
	Taime- loomakasvatus, jahindus ja neid teenindavad tegevusalad	19.1	1	3	5
	Eriehitustööd	14.3	12.7	6	18

Maismaaveondus ja torustransport	2.3	2.7	2	19
Majutus	1.5	0	1	1
Mootorsõidukite ja mootorrataste hulgi- ja jaemüük ning remont	0.7	0.1	1	3
Kaevandamist abistavad tegevusalad	0.6	4	1	4
Jaekaubandus, v.a mootorsõidukid ja mootorrattad	0.6	0.4	1	4
Hulgikaubandus, v.a mootorsõidukid ja mootorrattad	0.3	36.3	2	11
Tööhõive	0.2		1	
Kinnisvaraalane tegevus	0.1	1.4	2	14
Hoonete ja maastike hooldus	0	0.3	2	3
Peakontorite tegevus; juhtimisalane nõustamine	0	0.1	1	2
Arhitekti- ja inseneritegevused; teimimine ja analüüs		0.1		1
Arvutite ning tarbeesemete ja kodutarvete parandus		0		1
Büroohaldus, büroode ja muu äritegevuse abitegevused		2.5		1
Hoonete ehitus		0.1		1
Juriidilised toimingud ja arvepidamine		0		1
Kemikaalide ja keemiatoodete tootmine		0.6		1
Laondus ja veondust abistavad tegevusalad		0.2		1
Metalltoodete tootmine, v.a masinad ja seadmed		0.7		1
Muu teenindus		2.5		3
Muu tootmine		1.5		1
Reklaamindus ja turu-uuringud		0.1		1
Rentimine ja kasutusrent		5.8		9
Sportitegevus ning lõbustus- ja vaba aja tegevused		0.7		1
Tervishoid		1.2		1
Toidu ja joogi serveerimine		1.2		1
Toornafta ja maagaasi tootmine		15.3		2

(Allikas: Äreregister, autori koostatud)

Kokkuvõtvalt märgime ära, et 2023. aastal oli mäetööstusmaad kasutavate ettevõtjate põhi- ja kõrvaltegevuste müügitulu vastavalt 1036 mln € ja 397,6 mln € ning summa kokku 1433 mln €. Turbatööstusmaad kasutavate ettevõtjate vastavad näitajad oli 158,9 mln € ja 33,4 mln € ning kokku

192,3 mln €. Detailne turbatööstusmaad kasutavate ettevõtjate tegevusalade jaotus on esitatud joonisel 7.

Tabel 7. Turbatööstusmaad kasutavate ettevõtete tegevusalad ja müügitulu jaotus

Otstarve/ tootmisvaldkond	Tegevusala (EMTAK 2k)	Müügitulu põhitege- vusest 2023, mln €	Müügitulu kõrval- tegevusest 2023, mln €	Põhitege- vusena märkinud ettevõtjate arv	Kõrval- tegevusena märkinud ettevõtjate arv
Turbatööstusmaa	Muu kaevandamine	112	0.6	23	4
	Elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	45.3	24.3	1	6
	Rajatiste ehitus	1.5	0.2	1	1
	Erihitustööd	0.1	1.1	1	3
	Hoonete ehitus		0.1		1
	Hulgikaubandus, v.a mootorsõidukid ja mootorrattad		1.2		5
	Jaekaubandus, v.a mootorsõidukid ja mootorrattad		0		3
	Kaevandamist abistavad tegevusalad		0		1
	Kinnisvaraalne tegevus		0		4
	Laondus ja veondust abistavad tegevusalad		2.8		3
	Maismaaveondus ja torutransport		0.1		3
	Masinate ja seadmete remont ja paigaldus		0		1
	Metalltoodete tootmine, v.a masinad ja seadmed		0.3		1
	Metsamajandus ja metsavarumine		0		2
	Mootorsõidukite ja mootorrataste hulgi- ja jaemüük ning remont		0.7		1
	Mootorsõidukite, haagiste ja poolhaagiste tootmine		0.8		1
	Mujal liigitamata masinate ja seadmete tootmine		0.3		2
	Puidutöötlemine ning puit- ja korktoodete tootmine, v.a mööbel; õlest ja punumismaterjalist toodete tootmine		0.7		1
	Rentimine ja kasutusrent		0		2
	Toiduainete tootmine		0.1		1

Allikas: äriregister, autori koostatud

Võrdleme ka põhitegevusalade lõikes senist kasutustasu kogusummat 2023. aasta andmetel. Tabelis 8 toodud põhitegevusalad ja vastava müügitulu toovad esile, et seni on olnud kasutustasude summad tegevusalade lõikes pigem väikesed. Ootuspäraselt on kasutustasu kogusumma suurem tegevusaladel, **mis on otseselt seotud kaevandustegevusega**, nt muu kaevandamine, koksi ja puhastatud naftatoodete tootmine ja ka elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine.

Tabel 8. Põhitegevuse müügitulu ja kasutustasu kogusumma põhitegevusalade jaotuses

Otstarve/ tootmisvaldkond	Tegevusala (EMTAK 2k)	Ettevõtete arv	Müügitulu põhitegevusest 2023, €	Kasutustasu kogusumma 2023, €
Mäetööstusmaa	Elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	1	497 601 000	24 799
	Rajatiste ehitus	13	221 525 962	28 828
	Muude mittemetalsetest mineraalidest toodete tootmine	7	100 380 367	27 745
	Muu kaevandamine	38	62 700 749	136 123
	Metsamajandus ja metsavarumine	3	48 565 436	185
	Koksi ja puhastatud naftatoodete tootmine	1	37 932 915	153 038
	Jäätmekogumine, -töötlus ja -kõrvaldus; materjalide taaskasutusele võtmine	3	27 712 577	1 669
	Taime- ja loomakasvatus, jahindus ja neid teenindavad tegevusalad	3	19 068 185	264
	Eriehitustööd	6	14 292 246	1 666
	Maismaaveondus ja torutransport	2	2 309 380	116
	Majutus	1	1 500 993	403
	Mootorsõidukite ja mootorrataste hulgi- ja jaemüük ning remont	1	671 338	184
	Kaevandamist abistavad tegevusalad	1	610 861	266
	Jaekaubandus, v.a mootorsõidukid ja mootorrattad	1	567 007	44
	Hulgikaubandus, v.a mootorsõidukid ja mootorrattad	2	315 540	1 479
	Tööhõive	1	166 058	62
	Kinnisvaraalane tegevus	2	105 458	120
	Hoonete ja maastike hooldus	2	3 755	415
	Peakontorite tegevus; juhtimisalane nõustamine	1	300	487
	Turbatööstusmaa	Muu kaevandamine	23	112 009 189
Elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine		1	45 285 975	11 305
Rajatiste ehitus		1	1 504 760	6 898
Eriehitustööd		1	121 722	2 171

Allikas: äriregister, autori koostatud

Järgevas peatükis vaatleme täpsemalt peamiste finantsnäitajate taset.

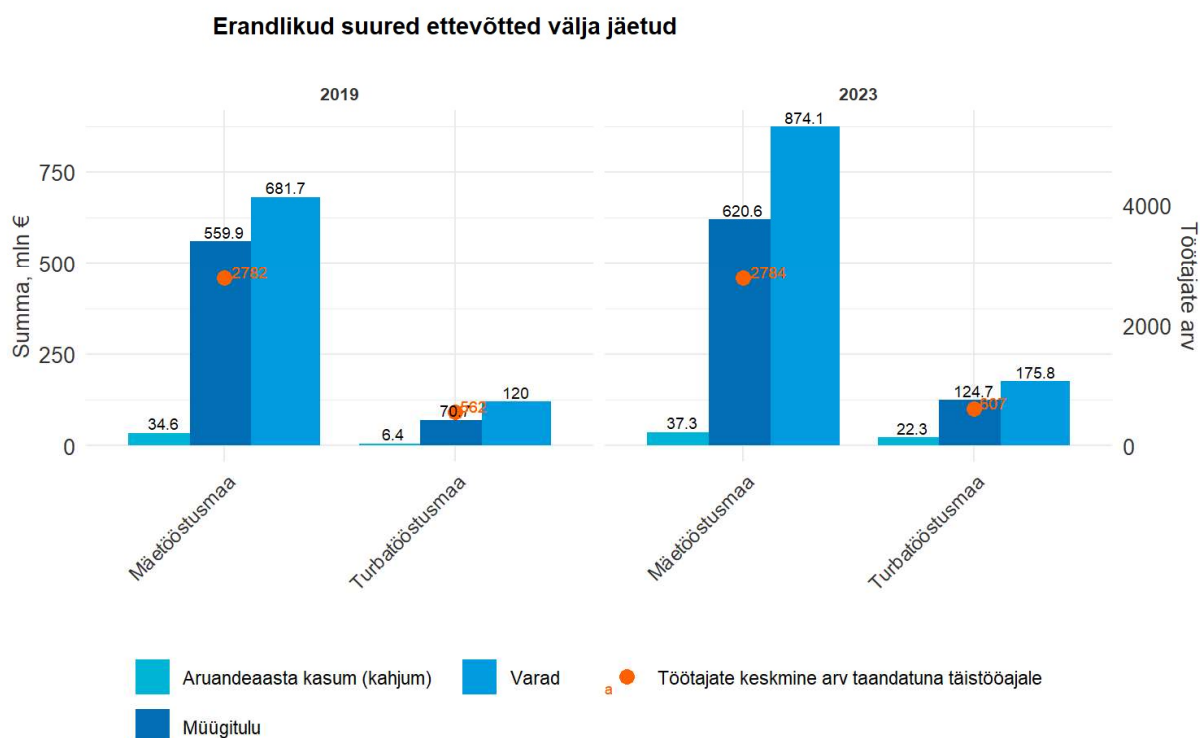
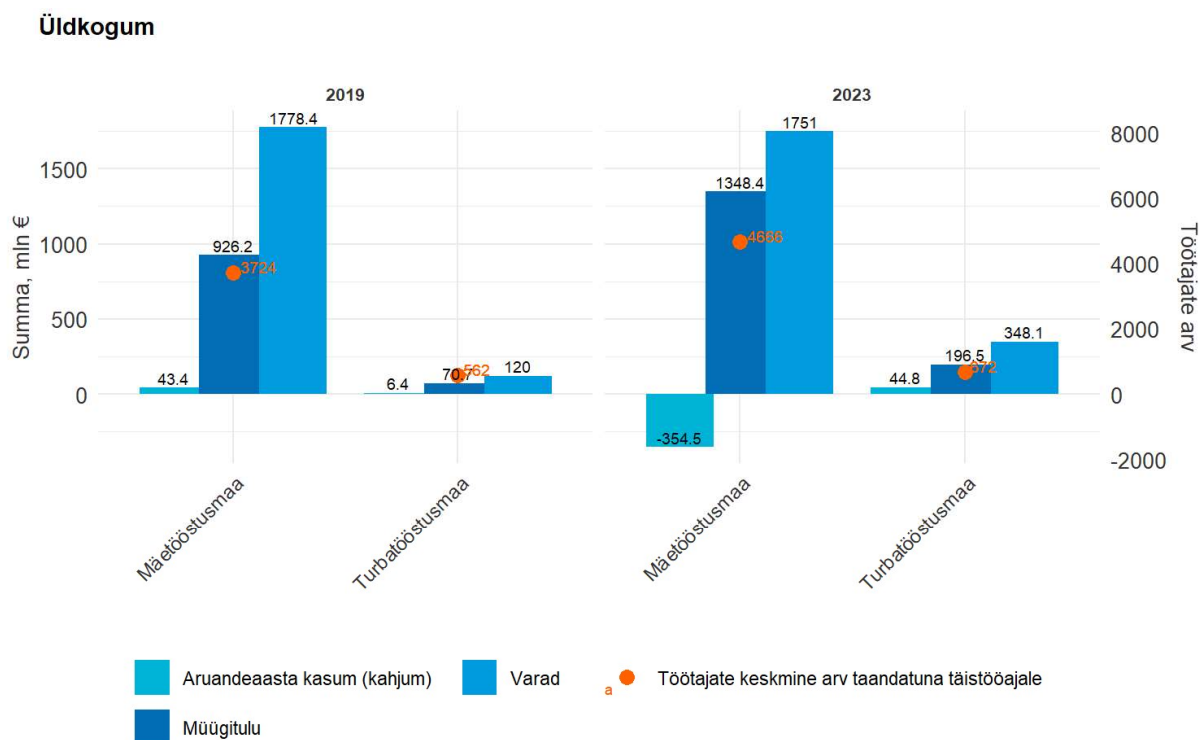
2.2. Ettevõtete majandusnäitajate ülevaade

Järgnevalt vaatleme detailsemalt mäe- ja turbatööstusmaad kasutavate ettevõtete majandustegevuse andmeid. Võtame vaatluse alla ettevõtete suurust peegeldavad näitajad, milleks on müügitulu, varad (bilansimaht) ja aruandeaasta kasum (kahjum). 2024. aastal viisid Kliimaministeeriumi analüütikud läbi kaks analüüsi, kus esimeses analüüsis vaadeldi detailselt turbatootjate ja teises ehitusmaavarade kaevandajate majandusnäitajaid võrdluses keskkonnatasuga. Antud analüüsides selgus, et turbatootjatest Gren Tartu AS ja Enefit Power AS ei klassifitseeru põhitegevusala müügitulu alusel otseselt tegevusvaldkonda ja teiseks on tegemist majanduslikult suurte ettevõtetega võrreldes teiste üldkogumisse kuuluvatega. Seega käsitleti antud ettevõtteid erandlikena ja jäeti analüüsitavast grupist välja.

Käesoleval juhul on samuti oluline, et Enefit Power AS müügitulu on võrreldes temale järgneva mäetööstuse ettevõtte näitajaga üle 10 korra suurem ning omakorda ettevõtte oli 2023. aastal -391,8 mln € kahjumis, mis muudab kogu mäetööstuse ettevõtjate puhaskasumi kogusumma negatiivseks. Gren Tartu AS on aga turbatööstusmaad kasutavate ettevõtete grupis üle kolme korra suurema müügituluga temale järgnevast ettevõttest. Kuna mõlema nimetatud ettevõtte puhul on peamine tegevus energia tootmine, siis loeme ettevõtted ka käesolevas analüüsis erandlikeks ja jätame analüüsi põhiosast välja.

Joonisel 5 on eristatud majandusnäitajate absoluutsummad kahe eelmainitud ettevõtte kaasamise ja välja arvamise järgselt. Keskendume eelkõige andmetele pärast erandlike ettevõtete välja arvamist, kus võrreldes 2019. ja 2023. aasta majandustulemusi näeme, et mõlema tootmisvaldkonna puhul on ettevõtete müügitulu ja varad nominaalväärtuses oluliselt kasvanud. Turbatööstusmaad kasutavatel ettevõtetel on märkimisväärne ka puhaskasumi näitaja kasv.

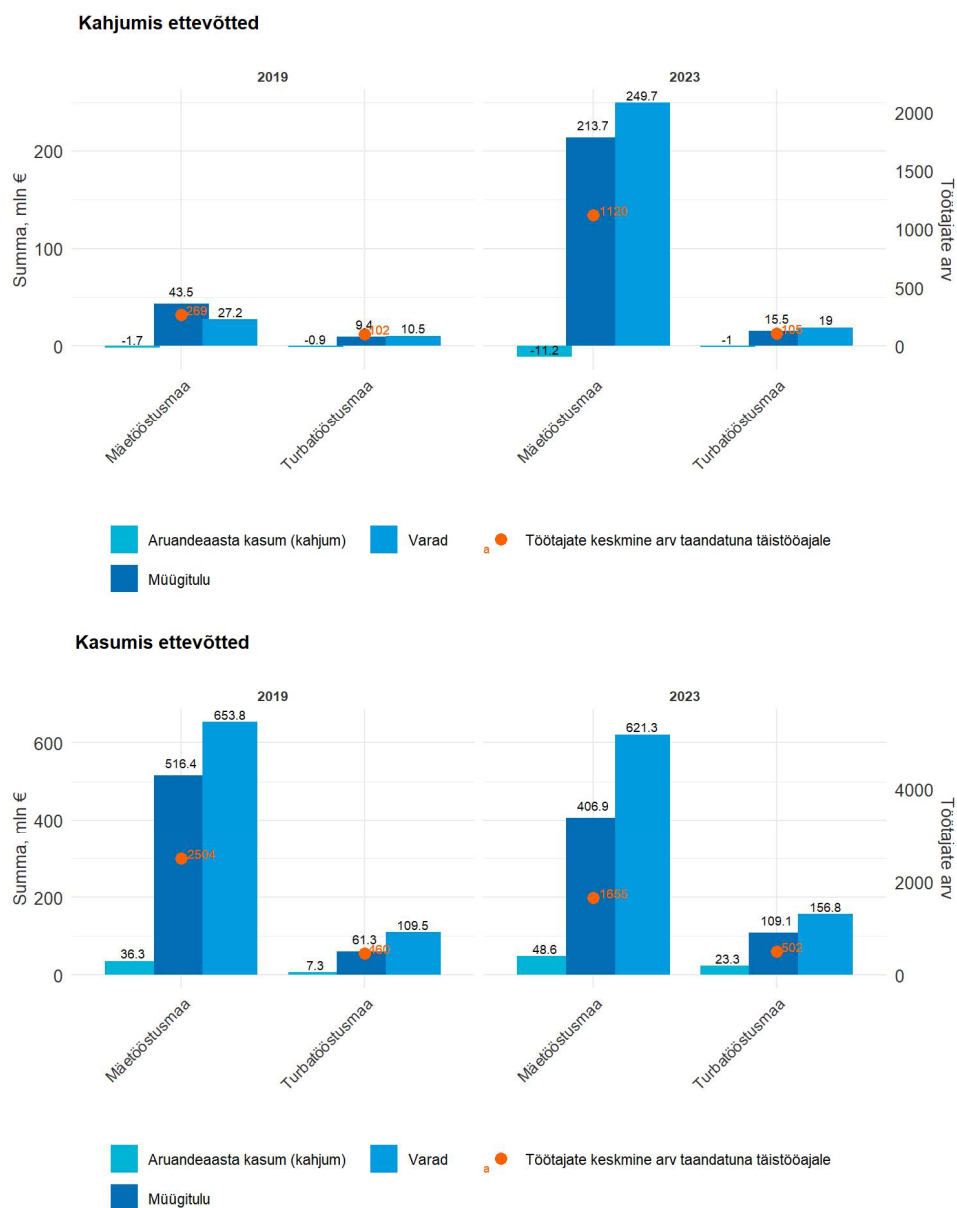
Mõlema tootmisvaldkonna puhul näeme ka mõningast töötajate arvu kasvu (5% veaga, kuna mitmetel ettevõtetel automaatselt töötajate arv äriregistrit kaasa ei tulnud, konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete probleem).



Joonis 5. Mäe- ja turbatööstusmaad kasutavate ettevõtete majandusnäitajad 2019. ja 2023. aastal (Allikas: äriregister, autori koostatud)

Detailandmete vaatlemisel ilmnes lisaks eelmärgitud erandlikule kahjumlikule ettevõttele, et **2023. aastal on kahjumisse langenud märkimisväärne arv ettevõtteid (33 mäe- ja 5 turbatööstusmaad kasutavat ettevõtet)**. 2019. aastal oli kahjumis 17 mäe- ja 6 turbatööstusmaad kasutavat ettevõtet, mistõttu on tulusus langenud mäetööstusmaad kasutavate ettevõtetel. Kuna kasutustasude või maksude kasv suurendab kahjumit ja omakorda analüüsi käigus on problemaatiline mõista kasumi vähenemist kahjumis olevatel ettevõtetel, siis toome välja kahjumis olevate ettevõtete statistika

(joonis 6). Kahjumis olevate mäetööstusmaad kasutavate ettevõtete kogukahjum oli 2019. aastal 1,7 mln € ja on kasvanud 2023. aastaks 11,2 mln € väärtuseks. Kahjumis olevate ettevõtete müügitulu oli 2023. aastal 213,7 mln €, mis moodustab 34,4% üldkogumi müügitulust. Arvuliselt 33 kahjumis ettevõtet moodustavad üldkogumist samuti 34%.



Joonis 6. Mäe- ja turbatööstusmaad kasutavate ettevõtete majandusnäitajad kahjumis ja kasumis olevate ettevõtete jaotises aastatel 2019 ja 2023 (Allikas: äriregister, autori koostatud)

Järgnevalt vaatleme ettevõtete majandusnäitajaid suurusgruppides ning tuvastame võimaliku loogilise jaotuse, mis peegeldaks võimalikult hästi riigimaa kasutustasude jaotumist.

2.3. Ettevõtete majandusnäitajad suurusgruppide jaotuses

Selleks, et võrrelda kasutustasu ettevõtjate majandusnäitajate suhtes **moodustame ettevõtete suurusgrupid** pt 1.2 tabelis 5 vaadeldud kasutamise tasude asendikeskmise järgi moodustatud gruppides, aga ka müügitulu ning kasutustasu intensiivsuse alusel. See tähendab, et eelnimetatud näitajad on suurusgruppide moodustamise aluseks. Müügitulu ja kasutustasu suurusgruppide moodustamiseks kasutame kvintilide jaotust. Kvintilid saadakse asendikeskmiselt üldkogumi viieks

rühmaks jaotamisel, kus üks rühm on 20% ettevõtete koguarvust. Tuleme meelde, et eelnevas peatükis märgitud **kaks erandlikku ettevõtet on jäetud järgnevast analüüsist välja**.

Pt 1.2 esitasime mäe- ja turbatööstusmaade kasutustasude muutuse perioodil 2023–2030 ettevõtete kvartiilide jaotuses. Järgnevalt vaatleme antud gruppides peamiste majandusnäitajaid 2023. aastal. Grupid on järgmised: alla Q1 kvartiiligrupp, IQR grupp (Q3–Q1 vahemik) ja ääreväärtuse grupp (üle Q3).

Tulemustest näeme, et mäetööstusmaa jaotises alumise kvartiili (Q1) alla jäävate ettevõtete grupis on suhteliselt suured ettevõtted (keskmine müügitulu üle 5 mln €, keskmine töötajate arv 26), kes kasutavad keskmiselt alla 6 ha riigimaad ja keskmine tasu on alla 100.- €. Vahemikus Q1–Q3, kuhu jääb 50% ettevõtete arvust on keskmised näitajad mõnevõrra madalamad, kuid keskmiselt kasutatakse 24 ha riigi maad ja 2023. aastal tasuti keskmiselt 440.- € aastas kasutustasu. Suhteliselt kõrgem keskmine tasu oli ettevõtjatel kasutustasu ülemises ääres (keskmiselt 12,9 tuhat €). Samal ajal on antud ettevõtted suured, kus keskmine müügitulu 2023. aastal oli üle 13 mln € ja töötajate arv oli keskmiselt 71. (tabel 9) Sarnane jaotus tuleb esile ka turbatööstusmaad kasutavate ettevõtete puhul, kuigi kehtinud keskmised kasutustasud sama näitaja alusel koostatud asendikeskmises jaotuses on oluliselt suuremad.

Tabel 9. Ettevõtete keskmised majandusnäitajad riigimaa kasutamise tasu jaotusega kvartiiligruppides 2023. aastal

Otstarve/ tootmis- valdkond	Grupp	Ette- võtete arv	Töötajate arv	Müügitulu, tuh €	Toorme ja tege- vuskulu, tuh €	Lisand- väärtus, tuh €	Puhas- kasum, tuh €	Kasutus/ menetlusala pindala, ha	Kehtinud tasu 2023, tuh €
Mäe- tööstus- maa	alla Q1	23	12.7	4 062.1	3 062.1	1 000.0	781.8	5.3	0.08
	vahe- mikus Q1- Q3	43	22.4	4 314.7	3 043.2	1 271.6	224.9	23.7	0.48
	üle Q3	22	85.2	15 528.7	12 400.0	3 128.7	429.3	225.7	14.90
Turba- tööstus- maa	alla Q1	6	8.4	475.4	229.6	245.8	32.2	217.3	2.68
	vahe- mikus Q1- Q3	12	24.6	3 715.5	2 145.9	1 569.7	604.0	651.6	7.52
	üle Q3	7	50.3	11 036.1	7 151.0	3 885.1	2114.6	2230.8	35.98

Allikas: äriregister, MaRu; autori koostatud

Jaotades ettevõtted müügitulu alusel suurusgruppidesse, siis näeme nii kasutusala pindala kui ka kehtinud kasutustasu keskmist jaotust rühmade lõikes küllaltki loogilises vastavuses kvartiiligrupi keskmise müügitulu ja kulude näitajaga (tabel 10).

Tabel 10. Ettevõtete keskmised majandusnäitajad ja kasutamise tasu müügitulu kvintiiligruppide jaotuses 2023. aastal

Otstarve/ tootmis- valdkond	Kvintiili grupp	Müügi- tulu, tuh €	Toorme ja tege- vuskulu, tuh €	Lisand- väärtus, tuh €	Puhas- kasum (kahjum), tuh €	Kasutus/ menetlusala pindala, ha	Kehtinud tasu 2023, tuh €
Mäe- tööstus- maa	I	39.0	30.9	8.1	-3.7	15.5	0.48
	II	385.4	230.0	155.4	24.9	16.5	0.34
	III	1 330.7	1 016.6	314.1	53.9	28.0	0.48
	IV	4 659.9	2 886.1	1 773.9	1 249.4	92.2	4.63
	V	29 987.2	22 430.7	7 556.5	866.6	203.4	14.60
Turba- tööstus- maa	I	323.1	138.1	185.0	51.3	227.6	2.78
	II	1 147.3	598.0	549.2	-2.4	469.5	5.92
	III	3 260.7	1 353.0	1 907.7	613.6	815.3	11.20
	IV	5 253.2	2 996.9	2 256.3	1 387.6	990.1	11.52
	V	14 954.0	10 064.9	4 889.1	2 404.9	2445.4	40.23

Allikas: äriregister, MaRu; autori koostatud

Kuna eelnevalt on teada, et kasutustasu muutus mõjutab ekstreemselt 25% ettevõtjatest (kasutustasu asendikeskmises jaotuses ülemist kvartiili Q3 ületavaid), siis teised jaotused ei pruugi anda asjakohast infot.

Jaotades ettevõtteid töötajate arvu alusel suurusgruppidesse (tabel 11), siis moodustatud jaotus peegeldab samuti ettevõtete müügitulu ja kasutusala pindala ning tasude loogilist suurenemist. Samas näeme, et töötajate arv ei ole esmatähtis küllaltki suure müügitulu ja puhaskasumi teenimiseks ning seda eelkõige mäetööstusmaad kasutavate ettevõtete jaotises. Eelkõige I ja II kvintiiligrupis ehk 40% ettevõtetel on vähe töötajaid kuid teenitakse märkimisväärset müügitulu ja samuti kasutatakse märkimisväärselt riigi maad (ha). **Töötajate arvu kasutamine suurusgruppide määramiseks võib tekitada ekslike arvamusi ettevõtete suuruse ning võimekuse kohta, mistõttu antud jaotust edaspidi ei kasuta.**

Tabel 11. Ettevõtete keskmised majandusnäitajad ja kasutamise tasu töötajate arvu kvintiiligruppides 2023. aastal

Otstarve/ tootmis- valdkond	Kvintiili- grupp	Töötajate arv	Müügi- tulu, tuh €	Toorme ja tegevus- kulu, tuh €	Lisand- väärtus, tuh €	Puhas- kasum, tuh €	Kasutus/ menetlus- ala pindala, ha	Kehtinud tasu 2023, tuh €
Mäe- tööstus- maa	I	0.1	549.5	443.2	106.3	50.1	25.8	0.61
	II	2.2	815.7	212.2	1027.9	949.1	18.0	0.38
	III	6.1	785.0	489.8	295.1	58.0	20.9	0.41
	IV	22.2	3 437.2	2 518.5	918.7	299.1	79.7	2.30
	V	142.9	25 056.8	19 010.3	6 046.5	754.3	178.4	14.85
Turba- tööstus- maa	I	3.4	457.7	298.1	159.6	36.6	198.3	2.54
	II	14.2	1 194.2	569.5	624.6	164.7	501.8	6.02
	III	26.2	3 605.2	1 760.4	1 844.8	809.0	657.5	7.17
	IV	42.0	13 879.3	9 208.2	4 671.1	2 450.1	2 855.3	48.29
	V	55.0	6 809.4	4 367.8	2 441.6	1 225.2	1 185.5	14.08

Allikas: äriregister, MaRu; autori koostatud

Jaotades ettevõtteid senise kasutustasu summa alusel kvintiilideks, siis menetlusala pindala ja makstud keskmine tasu grupis jaotub loogiliselt, kuid samal ajal näeme, et märkimisväärselt majanduslikult suured ettevõtteid kuuluvad ka I ja II kvintiili (tabel 12). Antud asjaolu ei avaldunud müügitulu alusel loodud jaotuse puhul kuna kasutusala pindala ning kehtinud tasu summa vaates ei tekkinud sedavõrd suurt varieeruvust.

Tabel 12. Ettevõtete keskmised majandusnäitajad ja riigimaa kasutamise tasu jaotus kehtinud kasutustasu kvintiiligruppides 2023. aastal

Otstarve/ tootmis- valdkond	Kvintiili- grupp	Töötajate arv	Müügitulu, tuh €	Toorme ja tegevus- kulu, tuh €	Lisand- väärtus, tuh €	Puhas- kasum, tuh €	Kasutus/ menetlusala pindala, ha	Kehtinud tasu 2023, tuh €
Mäe- tööstus- maa	I	13.7	3 947.4	2 695.0	1 252.3	985.2	5.2	0.06
	II	35.6	5 529.6	3 794.2	1 735.4	141.7	10.1	0.14
	III	5.6	931.3	696.0	235.3	105.2	18.4	0.30
	IV	22.6	6 809.2	5 257.9	1 551.3	386.3	53.7	0.84
	V	97.2	17 451.3	13 938.6	3 512.7	412.1	254.1	18.16
Turba- tööstus- maa	I	8.5	476.0	225.2	250.8	27.0	187.0	2.30
	II	19.0	3 902.7	2 570.7	1 332.0	560.9	475.1	5.49
	III	24.2	4 736.7	2 203.4	2 533.4	1 272.9	659.8	7.57
	IV	39.8	6 676.3	3 770.1	2 906.2	1 240.2	837.3	9.28
	V	50.0	9 146.5	6 644.2	2 502.3	1 348.7	2 788.6	47.00

Allikas: äriregister, MaRu; autori koostatud

Asjaolu ettevõtete suuruse ja kasutuses oleva maa varieeruvuse vahel lisaks teadmise, et uus kehtima hakanud tasude süsteem sõltub maa väärtusest tulenevalt maa asukohast, loob vajaduse

edasiste tulemuste tõlgendamiseks kontrollida multikriteeriumitel baseeruva jaotuse kasutamise vajadust/võimalust. **Hetkel siiski eeldame, et kasutustasu asendikeskmise jaotusega erandite vaatlemisel on võimalik määrata asjakohane kasutamistasu mõju majandusnäitajatele.**

3. Riigimaa kasutamise tasu mõju ettevõtete majandusnäitajatele

Järgnevalt analüüsime kehtinud ja kehtima hakanud riigimaa kasutustasu suhet ettevõtete majandusnäitajatesse.

3.1. Riigimaa kasutamise tasu suurusgruppide jaotuses

Ettevõtjatele on kasutustasude maksmine kulu, mis mõjutab nii ettevõtte lisandväärtust, tööjõukulude maksmist kui ka puhaskasumit. **Vaatleme riigimaa kasutamise tasu suhet müügitulusse, aga ka mõju lisandväärtuse, kulude ja puhaskasumi muutusele.** St, et müügituluga võrdlemisel kasutame üksnes suhtarvu, kuid teiste nimetatud väärtuste puhul arvutame vastava näitaja muutuse kulude kasvust tulenevalt. Juhul kui ettevõtete kasum oleks väike ja lisanduvad suured kulud, siis on võimalik kontrollida, kui suure kulude lisandumisega satuvad ettevõtted kahjumisse eeldusel, et kulu ei kanta kaupade ja teenuste müügihinda üle (müügitulu kasvu ei toimu) või ei rakendata kõrgema lisandväärtusega toodete tootmist või ei kärbita tööjõukulu. Tulemuste mõistmiseks loome aluseelduse, et nimetatud variante ei tehta ja seega tuleb loobuda osast kasumist.

Pt 2.3 esmased võrdlused majandusnäitajate, kasutatava maa ja selle 2023. aastal kehtinud kasutustasu vahel näitavad, et üldjuhul on kasutustasu mõju keerukas hinnata, sest kulu majandusnäitajate suhtes ei ole väga suur. Kuna mõjude hindamine toimub tavaliselt teatud referentsväärtuseid kasutades, siis antud juhul võtame võrdluseks Eesti majanduskasvu prognoosi perioodil 2025–2030.

Kuna riigimaa kasutustasu muutus toimub järgmise viie aasta jooksul, siis saame **hinnata tasude muutust võrreldes prognoositava majanduskasvuga**, aga vajadusel ka tarbijahinnaindeksi kui ka tööstustoodangu indeksi muutusega. **See tähendab, et kui riigimaa kasutustasu kasv ühtib eelmärgitud indeksitega, siis tasu on vastavuses võimaliku ettevõtjate majandusnäitajate muutusega.**

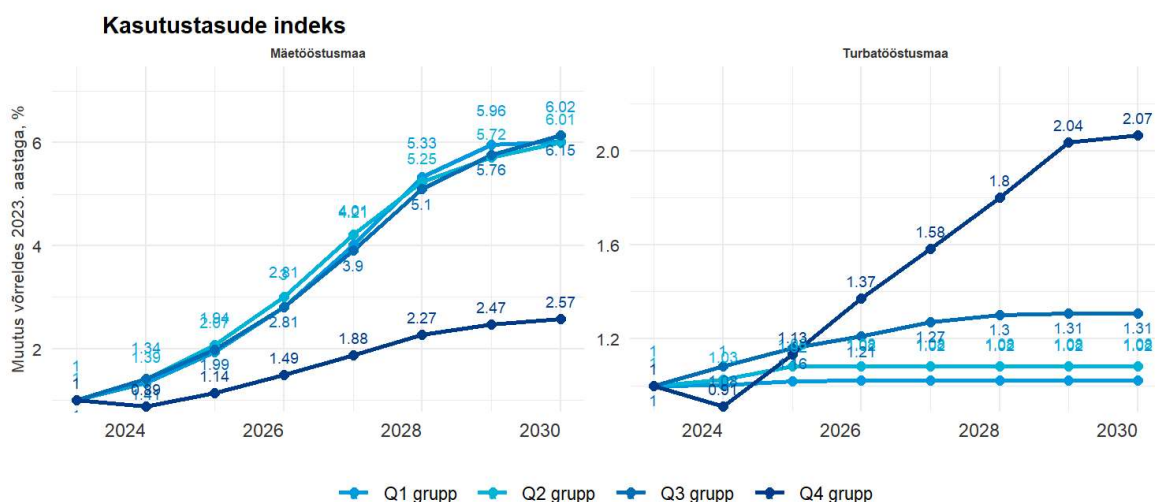
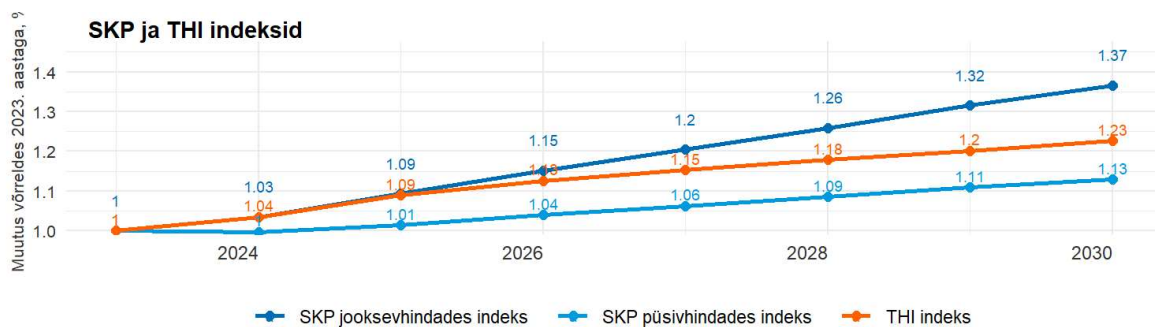
Pt 1.2 esitasime mäe- ja turbatööstusmaade kasutustasude muutuse perioodil 2023–2030 ettevõtete kvartiilide jaotuses. Järgnevalt leiame tasude suhte 2023. aasta majandusnäitajatesse. **Suhete leidmiseks kasutame ääreväärtuse gruppi, IQR gruppi, müügitulu alusel määratud kvintiiligrupi.** Valik põhineb asjaolul, kus märgitud gruppi kuuluvad ettevõtted on oluliselt mõjutatud kasutustasu muutusest.

Esmalt arvutame Rahandusministeeriumi prognoosile tuginedes perioodi 2023–2030 sisemajanduse kogutoodangu (SKP) kasvu. Tulemustest näeme, et võrreldes 2023. aasta tasemega prognoositakse SKP nominaalhindades väärtuse muutust 2030. aastaks 1,37 korda ehk 37%. Reaalhindades SKP kasv on oluliselt väiksem, kuid käesoleva analüüsi arvutused on nominaalhindades ja seega tuleb andmeid võrrelda nominaalhindades. Vaadeldes tarbijahinnaindeksi muutust, siis 2030. aastaks prognoositakse kasvu 1,22 korda ehk 22% (joonis 7). Eeldades, et riigimaade kasutustasu ei tekitaks ettevõtjatele hinnašokki, siis võiks jääda renditasude tõus antud vahemikku või kokkuleppeliselt ei tohiks ületada SKP kasvuindeksit kordades.

Joonisel 7 on prognoositud tasude kvartiiligruppide põhine, kus iga kvartiiligrupi kohta on arvutatud keskmine tasu ja seejärel indekseeritud 2023. aasta keskmise tasu suhtes. Q1 grupp

peegeldab kogumist alumise 25% ettevõtete keskmist näitajat, Q2 grupp järgmist 25% ehk Q1 ja Q2 peegeldavad kokku 50% ettevõtetest ning järgmised grupid Q3 ja Q4 ülejäänud 50% ettevõtetest.

Vaadeldes paralleelselt riigimaa kasutustasu kvartiilide väärtuste indekseeritud muutust, siis 2030. aastaks on mäetööstusmaa puhul planeeritud muutus valdavalt üle 6,01 korra, kuid turbatööstusmaade puhul toimub märkimisväärne kasv üksnes ülemise neljanda kvartiili puhul (2030. aastaks kasv 2,07 korda, joonis 7).



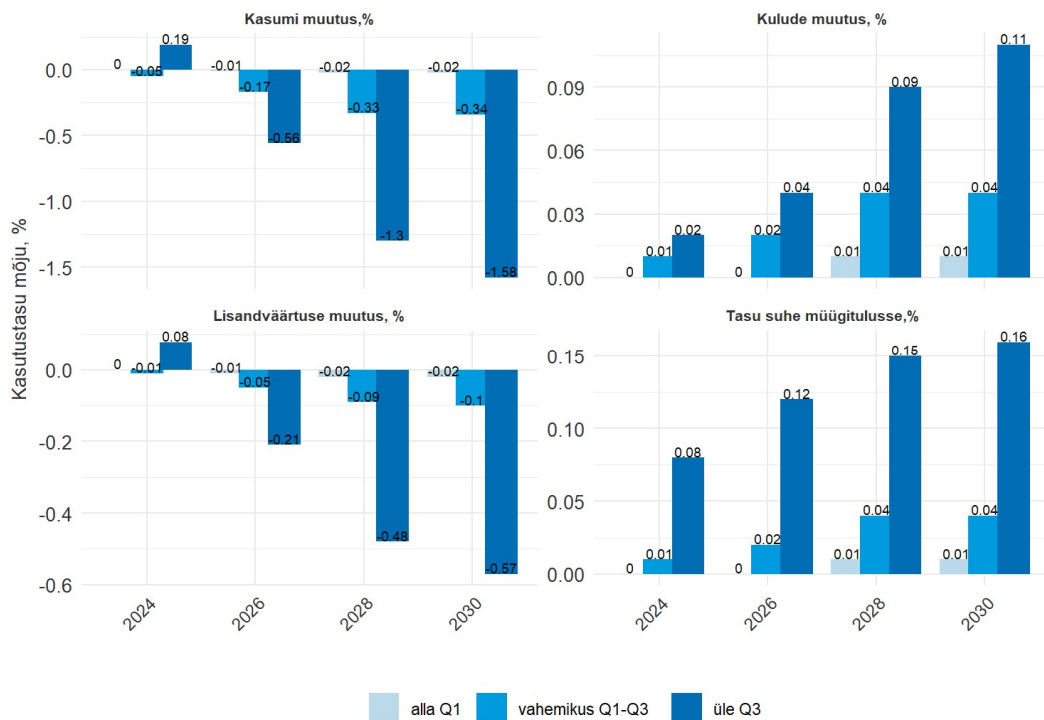
Joonis 7. Majanduskasvu ja tarbijahinnaindeksi prognoos perioodil 2023–2030 ning riigimaa kasutustasude kasvu indeks (2023=100) (Allikas: Rahandusministeerium, autori koostatud)

Järgnevalt arvasime riigimaa kasutustasu suhte müügitulusse ning kulude, lisandväärtuse ja puhaskasumi prognoositava muutuse. Antud näitajate puhul on tulevikuliste tasemete leidmiseks kasutatud SKP nominaalhindades kasvuprognosi indeksi. Seejärel on arvatud suhtarv või näitaja muutus vastavalt meetodika peatükis märgitud valemile.

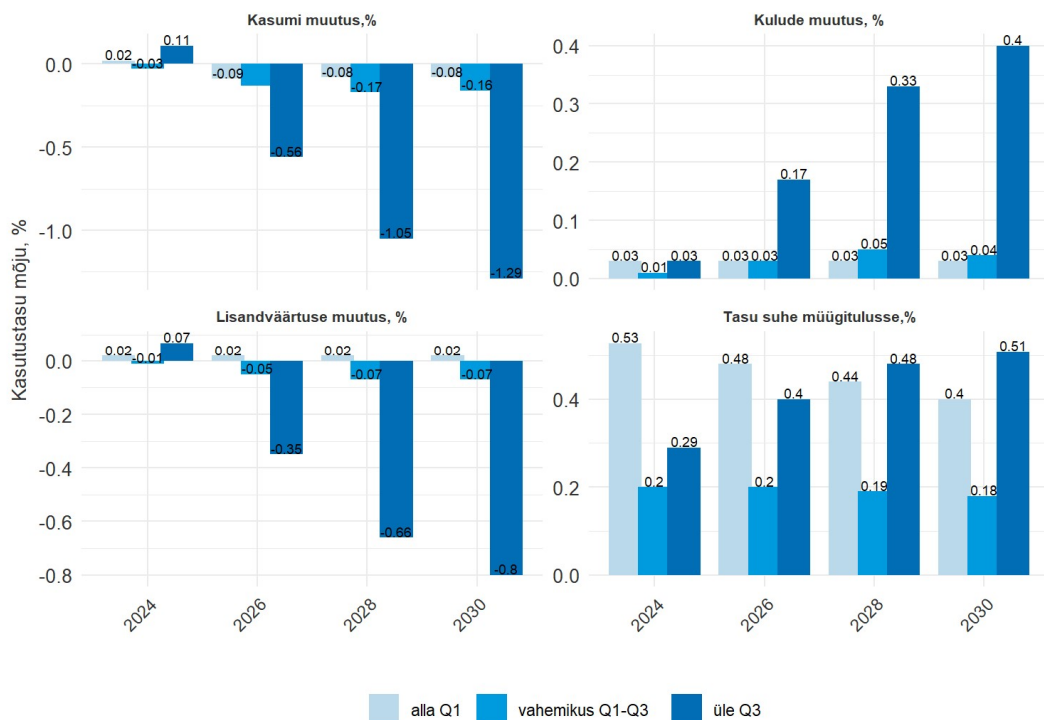
Eeldades, et tööjõukulud ja tegevuskulud jäävad 2023. aastal kujunenud proportsiooniga ja indekseerides andmed aastate lõikes, siis avaldub riigimaa kasutustasu tõus perioodil 2026–2030 eelkõige üle Q3 kvartiili piiri jäävate mäetööstusmaa kasutajatele mõju järgmiselt: kulude suurenevad 0,04–0,1%, lisandväärtus väheneb 0,2–0,65% ning kasum väheneb seetõttu 1,1–3,05% (joonis 5).

Turbatootmismaa kasutajate näitajate üle Q3 kvartiili piiri jäävatel ettevõtetel perioodil 2026–2030 on järgmine: kulud suurenevad 0,1–0,36%, lisandväärtus väheneb 0,3–0,74% ning kasum väheneb seetõttu 0,57–1,34% (joonis 8).

Mäetööstusmaa kasutajad



Turbatööstusmaa kasutajad



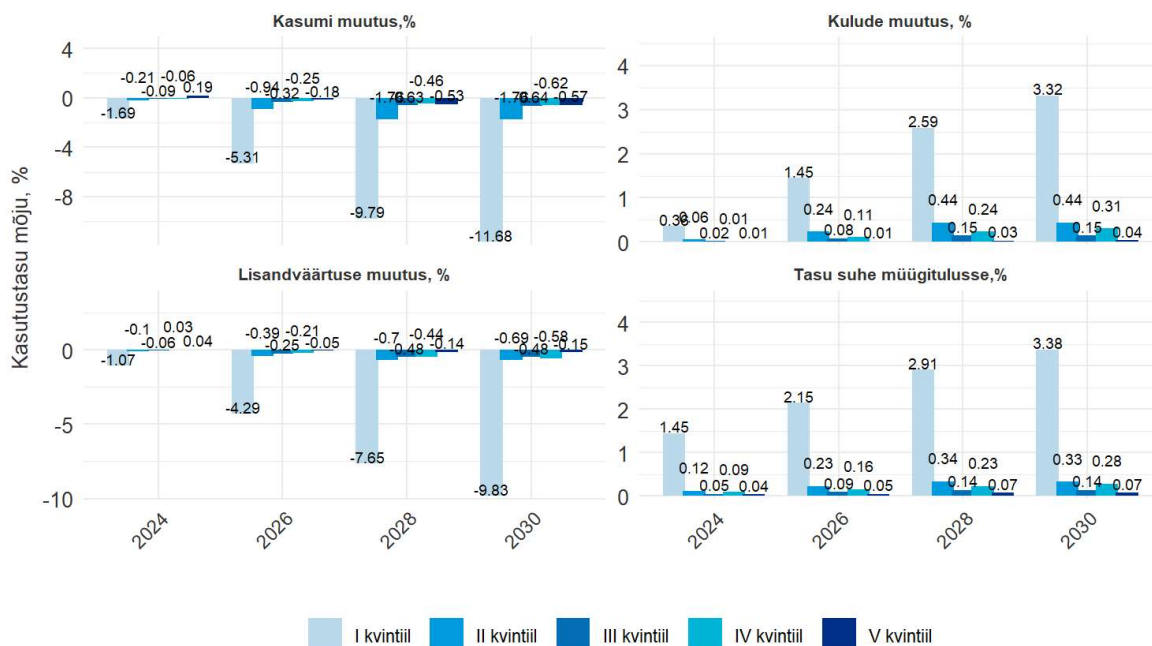
Joonis 8. Riigimaa kasutamise tasu mõju majandusnäitajatele kasutamise tasu jagunemise gruppides, %

Allikas: MaRu, äriregister; autori koostatud

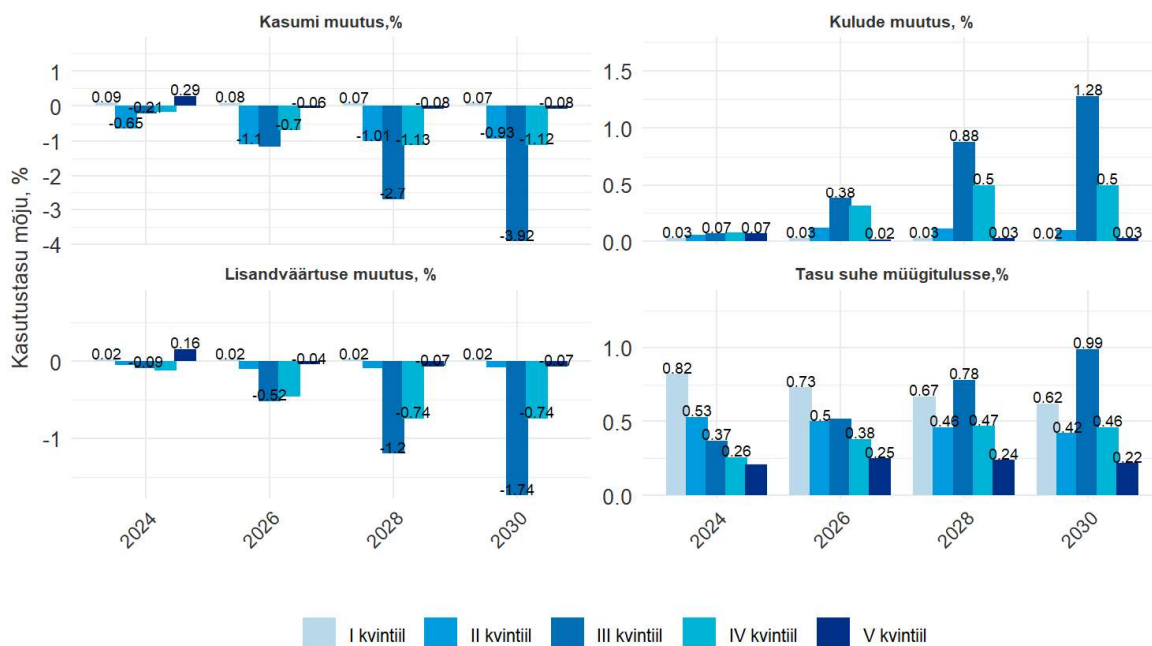
Järgnevalt vaatleme kasutustasu mõju müügitulu suurusgruppides. Suure kahjumiga (kahjum üle 5 000 €) ettevõtteid jätame analüüsist välja, kuna negatiivse kasumi suhtes kasumi vähenemist

arvutades tulemused moonduvad. Mäetööstusmaad kasutavate ettevõtete grupis on 29 ja turbatööstusmaad kasutavate grupis 3 üle 5 000 € kahjumiga ettevõtet.

Mäetööstusmaa kasutajad



Turbatööstusmaa kasutajad



Joonis 9. Riigimaa kasutamise tasu suhe majandusnäitajatesse müügitulu kvintiligruppides, % (Allikas: MaRu, äriregister; autori koostatud)

3.2. Riigimaa kasutamise tasu võimalike stsenaariumite mõju

Käesolevas viimases analüüsi osas hindame kolme stsenaariumit mäetööstusmaa kasutustasu muutmiseks:

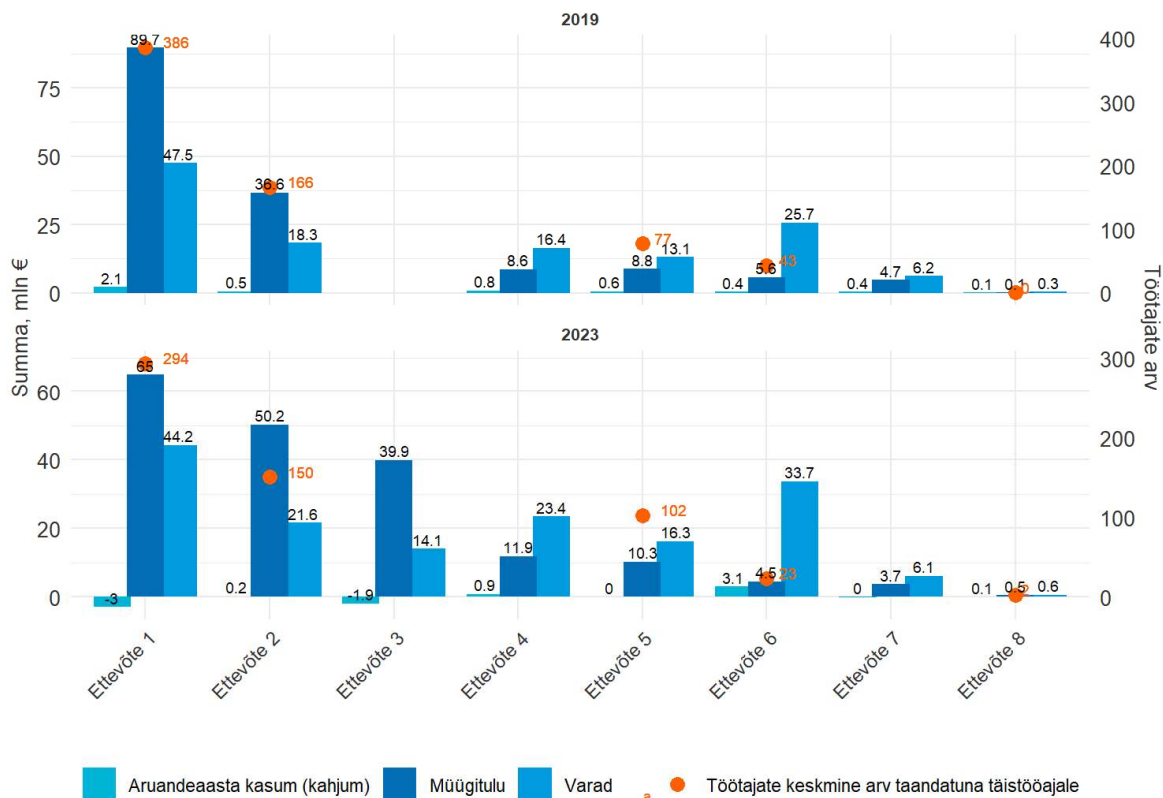
- a) I stsenaarium - tasu määramine on seotud maa maksustamishinnaga, kuid tuleks kasutada hinnalage (maksimaalne määr), mida regulaarselt üle vaadatakse;
- b) II stsenaarium - mäetööstusmaa kasutustasu suurus, mis oleks määratud mäetööstusmaale aktiivse turuta maa hindamissätte alusel. St mäe- ja turbatööstusmaa kasutustasu arvutamise hindamisväärtuse samasust;
- c) III stsenaarium - kasutustasu, mis on arvatud senise keskmise kasutustasu alusel ning mida regulaarselt üle vaadetakse ja, mis on seotud SKP indeksi tõusuga.

Analüüsida tasude suurus sihtgruppi kuuluvate ettevõtjate viimase kolme aasta majandusnäitajatega, sh keskendudes tulude muutusele ja jätkusuutlikkusele.

3.2.1 I stsenaarium

Eelnevast analüüsist (pt 1.2) on teada, mil määral rakendatakse uue riigimaa kasutustasu arvestamisel nn hinnalage. Käesolevas stsenaariumis võtame vaatluse alla antud gruppi kuuluvad ettevõtted ning vaatleme maa maksustamise väärtuse nn hinnalae kärbet 2030. aastaks. Esmalt vaatleme ettevõtete majandusnäitajaid, kelle puhul kasutatakse 2025 või 2030. aastal nn hinnalage. Märgime ära, et nn hinnalage kasutatakse Tallinna lähiümbruses olevate ja kahe Pärnu linna territooriumil oleva katastriüksuste puhul. 2030. aastaks suureneb selliste nn hinnalagega katastriüksuste arv, millele 2025. aastal rakendatakse 50% hinnatõusu reeglit (14 katastriüksust).

Vaadeldes ettevõtete peamisi näitajaid, siis kaheksast ettevõttes üks on loodud hiljem kui 2019. aastal (2021. aasta märtsis), mistõttu võrreldavad andmed puuduvad. Kui 2019 aastal olid kõik ettevõtted kasumil, siis 2023. aastal on kaks ettevõtet kahjumil, kuid müügitulu ja varad on kasvanud sarnaselt üldkogumis esinenud kasvule (joonis 10). Juhime tähelepanu, et kuna antud ettevõtted tegutsevad Tallinna lähiümbruses, siis iga uue ettevõtja lisandumisel muutub konkurents, mistõttu võib avalduda mõju ka majandusnäitajatele (turg jaotub ümber).



Joonis 10. Riigimaa kasutamise tasu määramisel nn hinnalaega lepinguid omavate ettevõtete majandusnäitajad (Allikas: MaRu, äriregister; autori koostatud)

Märkus: AS TREV-2 Grupp = Ettevõtte 1, AS Tariston = Ettevõtte 2, KMG OÜ = Ettevõtte 3, Osühing Eesti Killustik = Ettevõtte 4, Limestone factories of Estonia OÜ = Ettevõtte 5, AS Silikaat = Ettevõtte 6, OÜ Vao Paas = Ettevõtte 7, NORDIC MACHINERY OÜ = Ettevõtte 8

Järgnevalt vaatleme kehtivat kasutustasu müügitulusse, aga ka kasutustasust tulenevat kulude, lisandväärtuse ja kasumi muutust 2030. aastal (joonis 11). Lisaks modelleerime võrdluseks tulemused, kus nn hinnalagi oleks **kolmekordne (248.15 eurot/ha) või neljakordne (330.87 eurot/ha)** kehtinud tasu 2023. aasta lõpus.

Tabelis 13 on esitatud nn hinnalaega kasutustasude võrdlus ettevõtete lõikes, samuti on tabelis 13 toodud, millised on kasutustasud peale abinõu lõppu 2032. a. Siinkohal tabel on üksnes informatiivne ja näitab, et nn hinnalae kasutamine tagab võrdse kohtlemise.

Tabel 13. Riigimaa kasutamise tasu nn hinnalae kasutamise aastatel 2023, 2025, 2030 ja 2032 ning stsenaariumi pakutud alternatiivide summa

Ettevõtte	Katastriüksuste arv	Kasutus/menetlusala pindala, ha	Kasutus-tasu 2023, €	Kasutus-tasu 2025, €	Kasutus-tasu 2030, €	Kasutustasu 2032 hinnalaeta, €*	I stsen alternatiiv 3xkeskmise 2023, €
Ettevõtte 1	2	16.5	2 896.7	4 157.5	6 840.8	59 409,4	4 104.4
Ettevõtte 2	1	0.9	55.5	124.9	354.6	481,0	212.8
Ettevõtte 3	1	7.8	1 557.5	3 230.1	3 230.1	3 327,6	1 938.1
Ettevõtte 4	1	0.3	16.5	37.1	105.1	108,9	63.0
Ettevõtte 5	5	175.4	24 552.5	48 463.7	72 552.5	150 702,9	43 530.8
Ettevõtte 6	5	413.6	20 760.3	46 710.6	171 081.5	706 529,8	102 647.2
Ettevõtte 7	8	48.6	34 602.1	10 524.8	20 084.0	51 552,2	12 050.2
Ettevõtte 8	1	12.0	1 209.1	2 720.4	4 975.5	5 986,9	2 985.2
Kokku	24	675.1	85 650.1	115 969.1	279 224.0	926 546,5	167 531.7

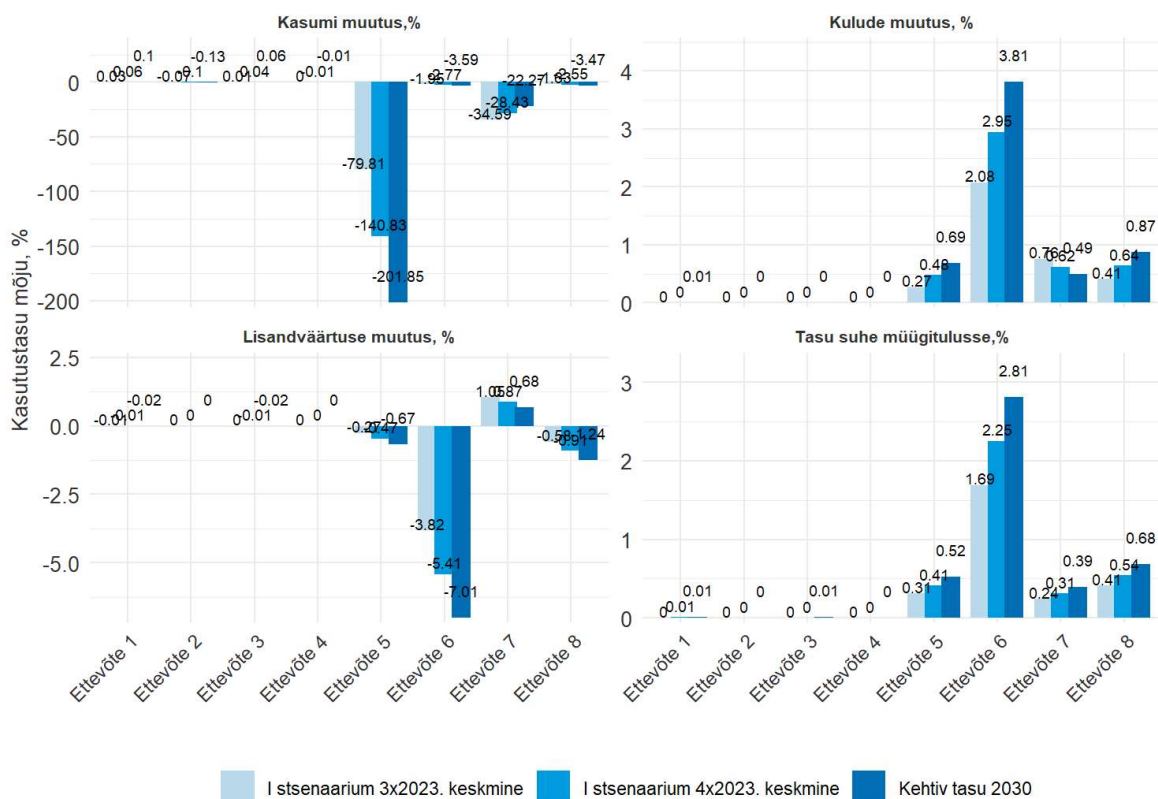
* ei ole arvestatud maa korraliste hindamistega, mis toimuvad iga nelja aasta tagant

Allikas: MaRu; autori koostatud

Hinnalae senist toimimist ilmestab võimalik kasutustasu summa 2032. aastal, kus neljal ettevõttel tuleb hakata tasuma absoluutsummas arvestatult erakordselt suurt kasutustasu (tabel 13). Näiteks eelnevalt on teada ettevõtte 6 müügitulu (4,5 mln) ja puhaskasum (3,1 mln €) 2023. aastal (joonis 10). Eeldatavalt vastavad näitajad kasvavad 2032. aastaks SKP indeksi võrra ja nii võiks eeldada puhaskasumi näitajat 4,3-4,4 mln €, mis väheneks kasutustasude summa 0,7 mln € võrra (-16%). Antud puhaskasumi muutusest tingitud mõju tuleb hinnata mõõdukaks, aga juhul kui ettevõtte ei suuda säilitada oma senist kasumlikkust, siis muutub mõju suureks (kasutustasu suhe väiksemasse kasumisse).

Juhul kui soovime mõista, et kas summad on asjakohased, siis on vajalik teha võrdlus suhtarvude ja majandusnäitajate abil. Alternatiivne lahendus on võrrelda SKP jooksevhindades kasvuga, mis tähendab, et kui eeldada 2030. aastaks kasutustasu kasvuks 137%, siis kogusumma peaks olema 117 340 €, mis on vähesel määral kõrgem kui 2025. aastal. Seega võiks eeldada, et nn hinnalagi võiks olla kolmekordne keskmine 2023. aasta lõpus kehtinud tasu.

Joonisel 11 näeme ettevõtete lõikes märkimisväärselt erinevat tulemust majandusnäitajate muutusele tulenevalt erinevast hinnalaest. Kuna ettevõtte 5 kasum oli null, siis kõige suurem muutus leiab aset antud ettevõtte kasumi näitajaga. **Saame väita, et esimesel neljal ettevõttel ei ole nii kehtiva kui ka alternatiivsete hinnalagede kasutamisel olulist mõju majandusnäitajatele ja ülejäänud nelja ettevõtte näitajatele on kehtiv tasu märkimisväärselt kulusid suurendav ja lisandväärtust ning kasumit vähendav.**



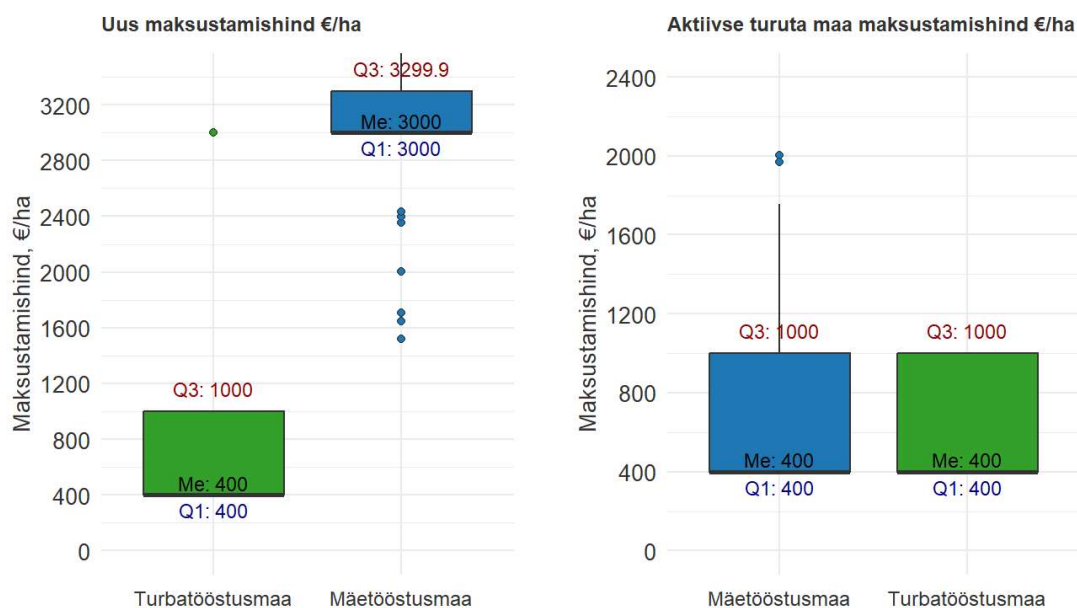
Joonis 11. Hinnalaega määratud riigimaa kasutamise tasu mõju ettevõtete majandusnäitajatele
 Allikas: MaRu, äriregister; autori koostatud

Kui muuta hinnalage ja seda kasutada sõltumata alternatiivsest abinõust, siis kulude muutuse ja kasumi vähendamise vaates on kaotajaks ettevõtte 7. Ülejäänud ettevõtete puhul I stsenaariumi alternatiivsed hinnalaged pakuvad kasutustasule leevendust ning vähendavad mõju majandusnäitajatele.

Kehtiva kasutustasude arvutuse alusel on 2030. aastal ettevõtjate kogu mäetööstusmaa kasutustasu kokku 897,3 tuhat €. Seega nn hinnalagega määratud tasu moodustaks kogusummast 31,1% (279, 2 tuhat €). Seega väheneks I stsenaariumi rakendamisel saadav tasu ja kasutustasu kogusumma oleks 3-kordse 2023. aasta keskmise rakendamisel 785,6 tuhat € (-12,4% vähem) ja 4-kordse keskmise rakendamisel 841,5 tuhat € (-6,2% vähem).

3.2.2 II stsenaarium

Stsenaariumi koostamiseks arvatati MaRu poolt hüpoteetilised maa väärtused mäetööstusmaale sarnaselt turbatööstusmaaga, kus kasutusel on aktiivse turuta maa hindamismudel. St mäe- ja turbatööstusmaa kasutustasu arvutamise hindamisväärtuse samasuse loomist, mis peegeldub joonisel 12 ja näitab ühtlasi andmete korrektsust.



Joonis 12. Mäe- ja turbatööstusmaa maksustamise hinna jaotus kehtival alusel ja alternatiivse aktiivse turuta maa hindamise alusel (Allikas: MaRu, äriregister; autori koostatud)

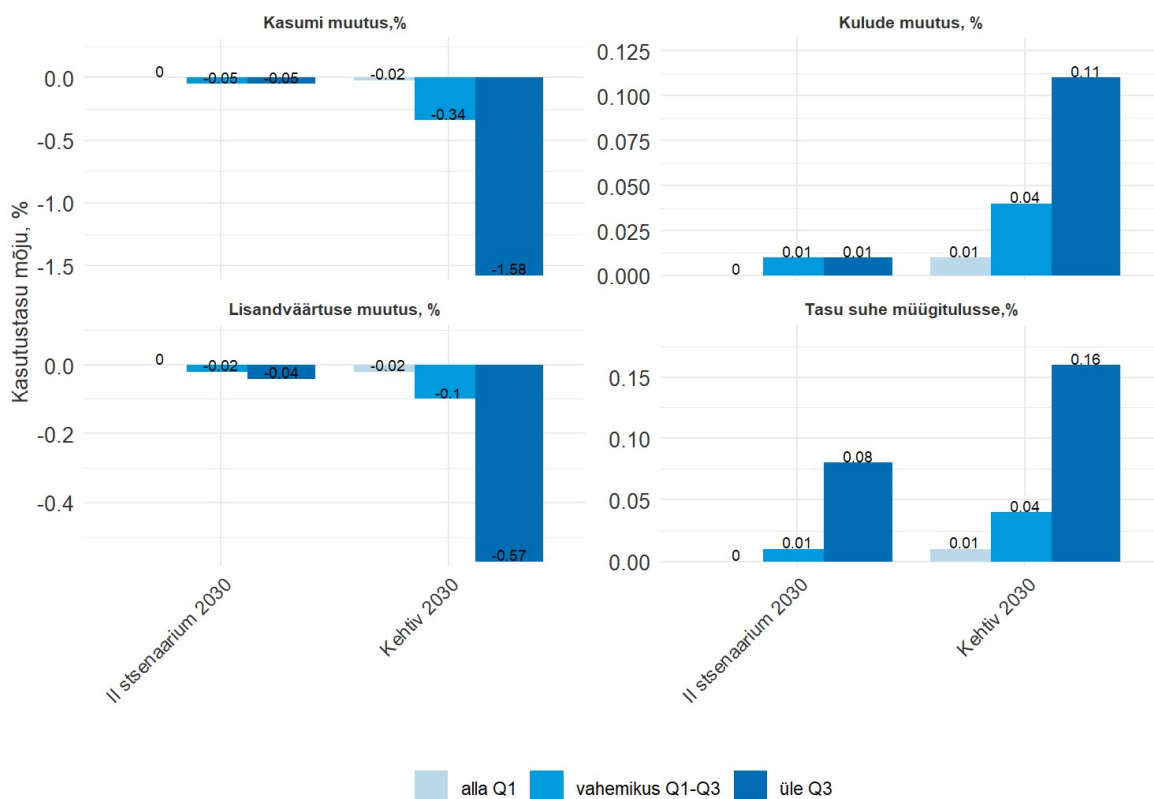
Aktiivse turuta maa hindamismudeli kasutamine mäetööstusmaa kasutustasu määramiseks muudab oluliselt nii kasutustasu kogusummat, aga ka mõju majandusnäitajatele. Kuna 2030. aastaks jõutakse kehtiva arvutuskeemi abil kasutustasuni, mis on 3% maksustamishinnast (maa väärtusest), siis vaatleme mõju 2030. aasta alusel. Tabelis 13 alusel näeme, et juhul kui mäetööstusmaale rakenduks stsenaariumi kohaselt aktiivse turuta maa maksustamishind, siis kasutustasu oleks 54,7% väiksem (405,9 tuhat €). Seega võib eeldada ka olulist mõju ettevõtete majandusnäitajatele ja seda kõikides kasutustasu kvartiiligruppides.

Tabel 13. Kasutustasu kogusummad kehtiva ja II stsenaariumi tingimustel 2030. aastal

Otstarve/ tootmisvaldkond	Grupp	Kehtiva regulatsiooniga kasutustasu kogusumma 2030, €	Arvutuslik kasutustasu kogusumma stsenaariumis 2030, €	Ettevõtete arv
Mäetööstusmaa	alla Q1	9 771.8	2 433.9	24
	vahemikus Q1-Q3	113 564.2	40 634.0	48
	üle Q3	773 982.1	362 914.8	23
	Kokku	897 318.1	405 982.7	95

Allikas: MaRu, äriregister; autori koostatud

Võrreldes kehtiva kasutustasu arvutusega muutub aktiivse turuta maa hindamismudeli kasutamisel kasutustasu suhe nii müügitulusele, aga ka kasutustasust tulenev kulude, lisandväärtuse ja kasumi muutus väheneb oluliselt (joonis 13). Mõju on märkimisväärne eelkõige üle Q3 kvartiili jäävate ettevõtetele.



Joonis 13. Riigimaa kasutamise tasu mõju majandusnäitajatele tasu jagunemise gruppides, %
 Allikas: MaRu, äriregister; autori koostatud

3.2.3 III stsenaarium

Stsenaariumi aluseks on senine kasutamistasu, mida korrigeerisime 1,5 kordse SKP indeksi kasvuga. Arvutus on näide võimalikust indekseerimisest, mis võib toimuda ka mõnel muul alusel võrreldes kehtivate alustega. Ühtlasi võib indeksi kordajat suurendada või vähendada ning aastate lõikes muuta astmeliseks (nt kolm aastat kehtib sama indeksiga arvatud tasu ja seejärel muudetakse indeksit). Juhime tähelepanu, et SKP on väga hea majandusliku võimekuse taseme peegeldaja. Perioodil 2000–2024 on SKP nominaalhindades kasvanud 640% (Statistikaamet tabel RAA012) ja see tähendab, et näitaja peegeldab tänast hinnataset ja ettevõtete majanduslikku kasvu, aga ka võimekust. Järgnev arvutus on toodud seega ühe võimaliku aluse ja näitena, mille parameetreid on lihtne muuta.

Kuna eelnevalt on teada, et SKP jooksevhindades prognoositav kasv 2030. aastaks on 1,37 korda (137%, joonis 7), siis vastavalt 1,5-kordne kasv on 2.055 ehk antud näitaja valime kasutustasu indeksiks ja seda 2030. aastal. Märgitud 1,5-kordne kasv on n-ö pragmaatiline valik, kuna kasutustasud 2023. aastal olid väga madalad. Eelnevast analüüsist on teada, et kasutustasu indeks 2025. aastal oli 2.08, mis on piisavalt vastavuses eelmärgitud 1,5-kordse SKP indeksiga. Vältimaks täiendavaid arvutusi, siis võtame vaatluse alla 2025. aasta kasutustasu summa.

Koostades kasutustasude kogusummade ülevaate (tabel 15), siis mõnevõrra üllatuslikult on alused 2025. aasta kasutustasu kogusummade jaotuses märkimisväärselt sarnased eelnevalt II stsenaariumis saadud tulemusega (tabel 14).

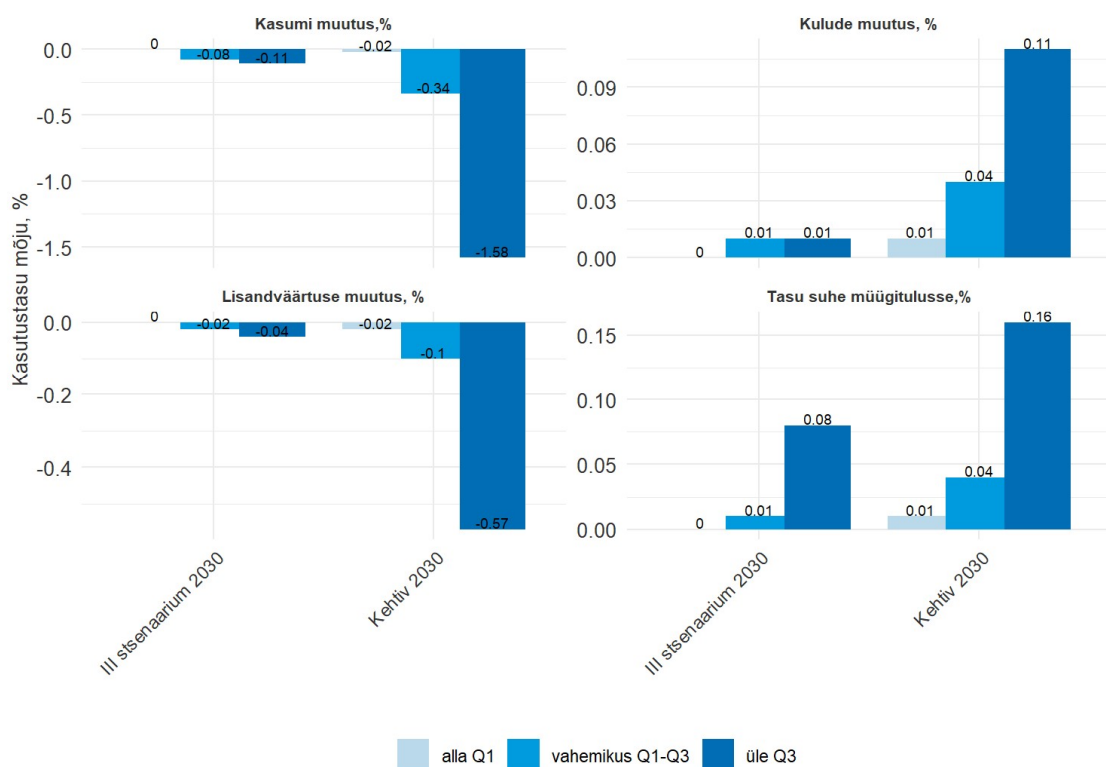
Tabel 15. Kasutustasu kogusummad kehtiva ja III stsenaariumi tingimustel 2030. aastal

Otstarve/ tootmis- valdkond	Grupp	Kehtiva regulat- siooniga kasutustasu kogusumma 2030, €	Arvutuslik kasutustasu kogusumma stsenaariumis 2030, €	Arvutusliku kasutustasu suhe maksus- tamishinda	Ettevõtete arv
Mäetööstus- maa	alla Q1	9 771.8	3 939.7	0.367	24
	vahemikus Q1-Q3	113 564.2	40 544.7	0.350	48
	üle Q3	773 982.1	361 035.0	0.413	23
	Kokku	897 318.1	405 519.3	0.364	95

Allikas: MaRu, autori koostatud

III stsenaariumi tulemustel saame järeldada, et võrreldes kehtiva kasutustasu arvutusega 2030. aastaks muutub kasutustasu suhe maksustamishinda vaadeldud kvartiiligruppides ühtlasemaks ning kasutustasu märkimisväärselt väiksemaks (tabel 15). Seetõttu on eeldatav mõju majandusnäitajatele positiivne, mida vaatleme järgimisel joonisel 14.

Võrreldes kehtiva ja II stsenaariumi kasutustasu arvutusega muutub ka indeksi alusel valitud kasutustasu suhe nii müügitulusse väiksemaks, aga lisaks negatiivne mõju kulude, lisandväärtuse ja kasumi muutusele väheneb oluliselt (joonis 14).



Joonis 14. Riigimaa kasutamise tasu mõju majandusnäitajatele tasu jagunemise gruppides, %

Allikas: MaRu, äriregister; autori koostatud

Järeldame, et mõju on märkimisväärne eelkõige üle Q3 kvartiili jäävate ettevõtete majandusnäitajatele, sh vaadeldud kasumlikkusele.

Kokkuvõte

Kuna mõjude hindamisel loetakse 1–5% muutust väga väikeseks, 5–10% väikeseks mõjuks, 11–20% mõõdukaks mõjuks, 21–30% suureks mõjuks ja üle 30% muutus on väga suur, siis teeme vastavalt järeldused.

Sihtrühma suurus – Kasutustasu muutus mõjutab valdavat enamust mäe- ja turbatööstusmaa kasutajatest, mis omakorda moodustavad Eesti mäetööstuse valdkonna. Seega on sihtrühm oluliselt mõjutatud ja mõju suur.

Mõju sihtrühmale - kasutustasu mõju ettevõtete majandusnäitajatele on valdavalt väga väike (alla 5%), kuid sihtrühma sees on erineva suurusega ettevõtted tulenevalt maa hindamisväärtusest oluliselt erinevalt mõjutatud.

Mõju ulatus – mõju ulatus on mõõdukas, kuna eeldatav kulude kasv on võimalik üle kanda tarbijale, kuid see toimub üldkogumi üleselt.

Mõju sagedus – mõju sagedus on mõõdukas, kuna kasutustasu muutus toimub järgmise 5 –6 aasta jooksul.

Ebasoovitavad mõjud – ebasoovitavaks mõjuks on teenuse ja maavara hinna kasv ehitusettevõtetele, aga ka riiklikule tellimusele.

Lähtuvalt analüüsi tulemustest on näha, et riigimaa kasutustasu on alates 2024. a hüppeliselt tõusnud ning tõuseb märkimisväärselt edasi isegi rakendades leevendusmeetmeid, mis on toodud maapõuseaduse § 135⁸. Rakendatavad leevendusmeetmed kehtivad kuni 31.12.2031. a, peale seda kehtivad mäe- ja turbatööstusettevõtetele, kes kasutavad riigimaad ühtne riigimaa kasutustasu 3% maa maksustamishinnast. 2031. aasta lõpuks on enamjaolt jõudnud kõikide kasutatavate riigimaade kasutustasu suurus 3% maa maksustamishinnast. Peale rakendatava abinõu lõppemist toimub üksikutel ettevõtetel, kes kõik paiknevad põhiliselt Tallinna ja Pärnu ümbruses, hüppeline riigimaa kasutustasu tõus. Samas tuleb arvestada, et ettevõtted maksid kasutustasusid enne 2024. aastat 2001. a toimunud maa hindamise alusel ehk tasud ei olnud 23 aastat tõusnud. Analüüsist nähtub, et kasutustasu tõus peegeldub kasumi vähenemises ning osade ettevõtete kahjumi suurenemises. Samuti on näha, et SKP tõus on märgatavalt väiksem kui riigimaa kasutustasu tõus. Kui 2030. a on prognoositud SKP tõus 1,37 kordne, siis mäetööstusmaa kasutustasu tõus on valdavalt üle 6,01 korra, turbatööstusmaa puhul on suurem tõus ainult neljandas kvartilis (Q4=2,07).

Analüüsis on kajastatud kolme võimalikku stsenaariumi, mida võiks rakendada, et vähendada riigimaa kasutustasu hüppelist tõusu ning ära hoida kasutustasu tõusust tuleneva materjali hinnatõusu või ettevõtete majanduslikesse raskustesse sattumise. Lisaks on arvestatud stsenaariumite puhul, et ettevõtted oleks võrdsemalt koheldud ning kasutustasu suurustes ei oleks nii märkimisväärsed erinevusi. Stsenaariumite erinevad variandid töötati välja koos turuosaliste ja MaRuga. Esimeses stsenaariumis oli kasutustasu seotud maa maksustamishinnaga, kuid rakendatakse hinnalagesid, arvutustes kasutati nii kolmekordset kui neljakordset hinnalage. Võrdluseks toodi kasutustasu 2032. a, kui rakendamise abinõu enam ei kehti – sellest on näha, et neljal ettevõttest kaheksast tõuseb kasutustasu kuni 10 korda ehk üksikud ettevõtted on puudutatud hinnalae rakendamise lõppemisest. Teises stsenaariumis võeti aluseks mäetööstusmaa kasutustasu arvutamisel aktiivse turuta maa hindamismudel. Kolmanda stsenaariumi puhul seoti riigimaa kasutustasu indekseerimisega, mille aluseks on prognoositav SKP tõus.

Vastavalt maapõuseaduse § 135⁹ esitatakse vajadusel lähtuvalt riigimaa kasutustasu aluste analüüsi tulemustest ettepanekud asjassepuutuvate õigusaktide muutmiseks. Tulenevalt analüüsi tulemustest

ei ole otstarbekas praegu riigile kuuluva kinnisasja kaevandamiseks kasutada andmise tasu aluseid muuta ehk kasutustasu jääb seotuks maa maksustamishinnaga. Lähimate aastate jooksul ei ole plaanis muudatusi kehtivatesse õigusaktidesse teha. Kliimaministeerium koostöös Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga kaalub õigusaktide muutmist juhul, kui järgmiste maa korraliste hindamiste käigus suurenevad märgatavalt riigile kuuluva kinnisasja tasud ning ettevõtetal tekib oht majanduslikesse raskustesse sattuda.