KLIIMAMINISTEERIUM

EESTI ELUASEMEVALDKONNA TEEKAART 2035

# Kvaliteetse eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus

Kliimaministeerium I Juuni 2026

Sisukord


1 Visioon ... 4
2 SISSEJUHATUS ... 5
3 LÄHTEALUSED ... 8
3.1 Probleem ... 8
3.2 Eluasemehind ... 10
3.3 Eesmärk ... 14
3.4 Mõisted ... 15
3.4.1 Taskukohane ... 15
3.4.2 Kvaliteetne ... 15
3.4.3 Turvaline ... 16
3.4.4 Kättesaadav ... 16
3.5 Neli sammast ... 17
4 TEGEVUSED, VASTUTAJAD, TÄHTAJAD ... 19
4.1 Ruumiline planeerimine ... 19
4.1.1 Planeeringute ja ehitusega seotud menetluste efektiivsuse tõstmine 1 ... 19
4.1.2 Üleriigiline planeering 1 ... 20
4.1.3 Maakonna- ja KOV-i üldplaneeringud 1 ... 20
4.1.4 Eluasemepiirkondade avalik ruum 2 ... 21
4.2 Avalik sektor maa omanikuna ... 21
4.2.1 Avaliku sektori maa kasutamise põhimõtted 1 ... 21
4.3 Uued ärimudelid ... 22
4.3.1 Taskukohase üürieluaseme mudeli loomine 1 ... 22
4.3.2 Kvaliteedipõhised arendajakonkursid 2 ... 23
4.3.3 Taskukohase eluaseme arhitektuurivõistlused 2 ... 23
4.3.4 Üürimise ja omamise vahevormid 2 ... 24
4.3.5 Uudsed taskukohasust tagavad omandivormid 3 ... 24
4.4 Renoveerimine ... 24
4.4.1 Korterelamute renoveerimise rahastamine hoonemahu suurendamise teel 1 ... 24
4.4.2 Tehnoloogiline innovatsioon, tehaseline rekonstrueerimine 1 ... 25
4.4.3 Naabruskondlik renoveerimine 1 ... 25
4.5 Finantseerimismeetmed ... 26
4.5.1 Renoveerimistoetuste, käenduste ja laenude efektiivne suunamine koostöös kohalike omavalitsustega 1 ... 26
4.5.2 Eluasemepõhine finantseerimine eraisikutele 1 ... 27
4.5.3 Eluasemepõhine finantseerimine ettevõtetele 2 ... 28

4.6 Riigi roll ja tugi ..... 29
4.6.1 Elamumajandust koordineeriv üksus 1 ..... 29
4.6.2 Eluasemekava ja perioodiline seire 1 ..... 30
4.6.3 Juhiste, nõuannete, tüüpprojektide väljatöötamine, ruumiekspertiis 1 ..... 31
4.7 Õigusaktid ..... 31
4.7.1 Elamuseadus 2 ..... 31
4.7.2 Planeerimisseadus 1 ..... 32
4.7.3 Ehitusseadustiku menetlusnõuded ja digitööriistad 1 ..... 33
4.7.4 Tehnilised ehitusnõuded 2 ..... 34
4.7.5 Riigivaraseadus 2 ..... 36
4.7.6 Asjaõigusseadus 2 ..... 36
4.7.7 Võlaõigusseadus 2 ..... 36
4.7.8 Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 2 ..... 37
4.7.9 Hooneühistuseadus 3 ..... 38
4.7.10 Kohalike maksude seadus 2 ..... 38
4.7.11 Nõuded maahõivele ja looduse taastamisele 2 ..... 39
4.7.12 Maksuregulatsioonide täpsustamine eluasemeid puudutavas osas 3 ..... 39
5 TEGEVUSTE HINNANGULINE AJATELG ..... 41
6 MÕÕDIKUD ..... 43
7 SEIRE JA TÄITMISE KONTROLL ..... 44
8 SEOSED TEISTE OLULISTE STRATEEGILISTE DOKUMENTIDEGA ..... 45
9 OSALEJAD ..... 48
10 LISAD ..... 48

1

VISIOON

# Kodud, mis hoiavad inimesi ja kogukondi

# 2 SISSEJUHATUS

Eestis on esmakordselt välja töötatud riiklik eluasemevaldkonna teekaart, mis käsitleb eluaseme kättesaadavuse ja taskukohasuse väljakutseid terviklikult. Teekaart arvestab erinevate leibkondade vajadusi – sealhulgas lastega peresid, noori, eakaid ning madalama ja keskmise sissetulekuga ühiskonnagruppe – ning lähtub turu toimimisest, selle piirangutest kui ka piirkondlikest eripäradest. Eluasemevaldkonna teekaart hõlmab tegevusi, millega süsteemselt ja järjepidevalt parandatakse nii kodu omandamise kui ka üürimise võimalusi, eluasemekulude mõistlikku taset ning elamufondi kvaliteeti. Eesmärk on vähendada turutõrkeid, suurendada kvaliteetsete eluasemete pakkumist ning tagada, et eluasemeturg toetaks inimeste toimetulekut ja piirkondade arengut. Eluasemevaldkonna teekaart tugineb Euroopa sotsiaalharta artiklile 31, ehkki Eesti on harta ratifitseerinud ilma selle sätteta.[1]

Eluasemevaldkonna teekaardi loomine langeb ajaliselt kokku Euroopa Komisjoni sarnase algatusega. Euroopa Komisjoni president Ursula von der Leyen avalikustas 2024.–2029. aasta poliitilises tegevuskavas, et Euroopa Komisjoni uus koosseis esitab esimese Euroopa taskukohaste eluasemete kava. Eesti koostas kava kohta oma seisukohad, mis kinnitati Riigikogus oktoobris 2025. aastal.[2]

Eestis on eluasemevaldkonna teekaardi loomine esmakordne ja langeb ajaliselt kokku Euroopa Komisjoni sarnase algatusega.

Euroopa taskukohaste eluasemete kava avalikustati tervikuna 16. detsembril 2025. aastal.[3] Kava eesmärk on lahendada pakiline eluasemekriis kogu EL-is. Kuigi eluasemepoliitika kuulub EL-i liikmesriikide pädevusse, on kutsutud üles lähenema keskselt, et lahendada sobivate ja taskukohaste eluasemete nappuse ning kulude suurenemise probleem kõigis EL-i riikides. Euroopa taskukohaste eluasemete kava ning sellega seotud poliitikaalgatused ja -meetmed on vastuseks neile üleskutsetele. Nendega püütakse toetada EL-i riike ning piirkondlikke ja kohalikke omavalitsusi taskukohaste ja kestlike eluasemete rajamisel ja pakkumisel. Kavas järgitakse elamumajanduse subsidiaarsuse põhimõtet ja võetakse arvesse paljude eri ühiskonnagruppide huve. Kava aitab ellu viia ka teisi poliitilisi prioriteete, nagu energia- ja kliimaeesmärke ning sotsiaalset ühtekuuluvust. Kava toimib koos teiste poliitikaalgatustega, nagu tulevane Euroopa vaesusevastane strateegia ja Uus Euroopa Bauhaus.[4]

Euroopa Komisjoni kava haakub hästi Eesti eluasemevaldkonna teekaardiga ja asetab selle üleeuroopalisse konteksti. Mõlema puhul on tähtis põhimõte, et taskukohasuse ja kättesaadavuse suurendamine peab käima koos eluruumi kvaliteedi tõstmisega, lähtudes Uue Euroopa Bauhausi väärtustest. Komisjoni kava on Eesti omast mõnevõrra laiem ja käsitleb ka meetmeid, millega Eesti eluasemevaldkonna teekaart ei tegele, näiteks lühiajalise üürituru reguleerimisega.

[1] Vt https://www.sm.ee/euroopa-sotsiaalharta ja https://www.riigiteataja.ee/akt/229052012002.
Artiklist 31 lähtub ka Euroopa arhitektide nõukogu Praha deklaratsioon, mis avaldati 2025. aasta novembris, https://ace-cae.eu/sv/news/prague-declaration-ace-and-housing-europe-unite-for-affordable-quality-housing/.
[2] Euroopa taskukohaste eluasemete kava avalik konsultatsioon, https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/098b4f28-39c5-4094-b0c4-870a2cffcfdd#Kr1xwIKe.
[3] European Affordable Housing Plan, https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en.
[4] Vt lähemalt Uus Euroopa Bauhaus Eestis, https://estonia.representation.ec.europa.eu/strateegia-ja-prioriteedid/eli-peamised-poliitikavaldkonnad-seoses-eestiga/uus-euroopa-bauhaus-eestis_et.

Viimast käsitleva rakendusuuringu[5] alusel on selle potentsiaalne negatiivne mõju üksikutes asukohtades ja üldiselt nõrk. Samas on Komisjoni kavas mitmeid meetmeid, millega Eesti on juba alustanud, näiteks bürokraatia vähendamise, ehitussektori digitaliseerimise ja tootlikkuse tõstmise, tehaselise renoveerimise ja fookuse hoidmisega kasvavatel linnadel ja kahanevatel maapiirkondadel, aga ka taskukohaste ja kestliku eluasememudeli väljatöötamisega Euroopa Investeerimispanga (EIP) kaasabil. Lisaks on Komisjoni kavas välja toodud tegevused, millele keskendub ka käesolev teekaart, nagu planeeringute ja loamenetluste kiirendamine, projekteerimistingimuste laiendamine planeeringute asendamiseks, ehitusnõuete ülevaatamine ja võimalusel lihtsustamine, õigusaktide kaasajastamine, üüri-et-osta ja omanike ühistute lahenduste edendamine jm.

Eesti eluasemevaldkonna strateegiliste suuniste kujundamisel on olulisel kohal „Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted" ja Davosi deklaratsiooni kaheksa ruumikvaliteedi kriteeriumi.

Rahvusvahelises kontekstis väärib märkimist, et alates 2024. aasta sügisest on Euroopa Komisjonis esmakordselt ametis energeetika- ja eluasemevolinik, kelle ülesanne on välja töötada Euroopa taskukohaste eluasemete strateegia. Riigikogu kinnitatud Eesti seisukohad seavad fookusesse eelkõige tervikliku ja kvaliteetse renoveerimise, uued äri- ja rahastusmudelid eluasemearenduseks ning maapiirkondade võimestamiseks.

Eesti eluasemevaldkonna strateegilisel uuendamisel on olulised ka teised EL-i põhimõtted, näiteks uue Euroopa Bauhausi algatus, mille eesmärk on tagada kestlik, kaasav ja esteetiline elukeskkond. See on asjakohane ka Eesti elamispindade renoveerimis- ja ehitusprojektide puhul. Uue Euroopa Bauhausi väärtuste kõrval on Eestis olnud kasutusel ka 2019. aastal riigi tasandil kokku lepitud „Kvaliteetse

## Davosi süsteemi 8 kvaliteedikriteeriumi

[5] Rakendusuuring „Lühiajalise üüri turg Eestis", https://mkm.ee/sites/default/files/documents/2026-03/L%C3%9CT%20l%C3%B5pparuanne_muudetud_Jaan2026.pdf

ruumi aluspõhimõtted“[6] ning Davosi deklaratsiooni[7] kaheksa ruumikvaliteedi kriteeriumi (skeem 1).

EL-i poliitikaraamistik on alates 2015. aastast üha enam keskendunud elukeskkonna kvaliteedi küsimustele. Uus Euroopa Bauhaus toetab Euroopa keskkonna- ja majanduspoliitika eesmärke, muutes lahendused köitvamaks ja kättesaadavamaks. Elukeskkond peab hästi toimima nii majanduslikus või funktsionaalses mõttes kui ka sotsio-ruumilises ja kultuurilises kontekstis. Kõik elukeskkonna investeeringud ja toetusmehhanismid peaksid toetama elukeskkonna kvaliteedi parandamist. Euroopa Komisjoni Uue Euroopa Bauhausi konsultatsioonile esitatud Eesti ametlikud seisukohad rõhutavad elukeskkonna majandusväärtuse ehk laiema elukaare kuluoptimaalsuse perspektiivi ning vajadust vältida liigset halduskoormust ja bürokraatia kasvu.

Kui ei tegeleta pakkumisega ehk maakasutuse, menetluste efektiivsuse ja ehitusressurssidega, võib nõudluspõhine poliitika tõsta üldist hinnataset ja mitte parandada taskukohasust.

Eurorühma ehk eurot kasutavate riikide rahandusministrite kogu sai 22. mail 2026. aastal ülevaate EL eluasemepoliitika väljakutsetest[8]. Euroopa Komisjoni 2. mai märgukirja[9] põhjal leiti, et heasoovlik nõudluspõhine elamupoliitika (nt liigsed üüritoetused, maksusoodustused, intressitoetused) võivad kaasa tuua kahjulikke mõjusid. Kui seejuures ei tegeleta piisavalt pakkumisega ehk maakasutuse, menetluste efektiivsuse ja ehitusressursside edendamisega, on nõudluse suurendamise tulemuseks kõrgem hinnatase, mitte taskukohasus. Võtmekoht on soosida uute ja renoveeritud eluasemeühikute turuletoomist, mis tähendab planeerimis- ja ehitusõiguse lihtsustamist ning investeeringumeetmeid erinevatele sihtrühmadele suunatud eluasemetesse. Teekaart lähtub just sellest põhimõttest.

Eluasemevaldkonna teekaart järgib strateegilise dokumendi lihtsat ülesehitust: probleemi teadvustamine, visiooni kujundamine, eesmärgi seadmine, mõistete määratlemine, tegevuste, vastutajate ja tähtaegade kokkuleppimine, mõõdikute määramine ning tegevuste seire ja kontroll.

Eluasemevaldkonna teekaart tugineb intervjuudel, töötubadel ja põhjalikul uuringul „Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs“.

Teekaart tugineb intervjuudel, töötubadel ja põhjalikul uuringul „Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs“[10], milles osalesid ülikoolid, ministeeriumid, KOV-id, erialaliidud ning paljud teised Eesti organisatsioonid ja eksperdid (edaspidi alusuuring, vt lisa 1). Rohkem eluasemepoliitika kohta vaata Kliimaministeeriumi koduleheküljelt[11].

[6] https://maaruum.ee/ruumiloome-ehitus-ja-planeerimine/ruum-ja-arhitektuur/kvaliteetse-ruumi-aluspohimotted.
[7] Davos Declaration 2018, https://davosdeclaration2018.ch/en/.
[8] https://www.consilium.europa.eu/en/meetings/eurogroup/2026/05/22/
[9] https://www.consilium.europa.eu/media/akxlgzw1/housing-in-the-eu_macroeconomic-affordability-and-structural-aspects.pdf
[10] https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-10/Taskukohane%20eluase_Eesti_11-10.pdf
[11] https://kliimaministeerium.ee/elukeskkond-ringmajandus/ehitus-ja-elukeskkond/eluasemepoliitika

# 3 LÄHTEALUSED

## 3.1 Probleem

Eestis on eluaseme taskukohasus kiiresti halvenemas – eluasemekulude osakaal sissetulekutes kasvab hoogsalt, olles üks kiiremaid kasvutrende EL-s[12]. Aastate 2010 ja 2023 võrdluses on Eesti keskmine palk peaaegu kahekordistunud, kuid Eesti keskmine eluaseme ostu- ja üürihind on kolmekordistunud. See viitab sotsiaalmajandusliku ebavõrdsuse süvenemisele, mis suurendab nii piirkondade kui ka põlvkondade vahelisi toimetuleku erinevusi.

Eesti inimesed elavad valdavalt korterites ja on oma eluaseme omanikud.

Eluasemete jaotuses on näha trendi, et uuselamuehitus on koondunud valdavalt suurematesse kasvukeskustesse (Tallinn ja Tartu) ja nende lähiümbruse valdadesse. Kaugematesse piirkondadesse (näiteks Ida-Viru ja Kagu-Eesti linnad) jõuab uusarendus harva. Nendes piirkondades on eluasemed kättesaadavad ka keskmisest madalama sissetulekuga inimestele, kuid eluruumid on tihti vähem ajakohastatud, vajavad investeeringuid ja on sageli suurte kommunaalkuludega. Eluruumi kvaliteet sõltub oluliselt nii hoone tüübist kui ka ehitusajast. Kahe piirkondliku äärmuse vahel asuvad mitmed suuremad maakonnakeskused (näiteks Viljandi, Haapsalu, Rakvere, Rapla jt), kus leidub vähesel määral kvaliteetseid uusarendusi ja tervikrekonstrueeritud hooneid, kuid ka puudulike tingimustega eluasemeid. Kuigi nende linnade eluasemeturul on hinnatase ja kvaliteet paremas tasakaalus, avalduvad sealgi teiste piirkondadega sarnased sotsiaal-ruumilised probleemid. Eriti problemaatiline on uute korter- ja ridaelamute puudus väljaspool Harjumaad, Tartumaad ja Pärnumaad, mis viitab kaugemate regioonikeskuste arengutõrkele.

Eesti inimesed elavad valdavalt korterites ja on oma eluaseme omanikud. Korterite ja eramute (sh ridaelamute) suhe on uusehituste puhul jäänud ligilähedaseks sellele, mis oli nõukogude okupatsiooniaja lõpul ehk umbes 67% korterite kasuks, olles Euroopa üks kõrgemaid. Suhtarv on püsinud sarnasena ka uute eluasemete lisandumisel. Alates 2000. a-st on Tallinnasse ehitatud uutest eluruumidest 88% korterid, kuid väljaspool Tallinna moodustavad uutest eluruumidest enamuse eramud (53%). Kõigist asustatud eluruumidest üüritakse 18%, mis on Euroopa keskmisega võrreldes üpris madal tase kui välja arvata Kesk- ja Ida-Euroopa riigid.

Ka segregatsioonimustrid ilmnevad eri piirkondades sarnaselt: kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega rühmad koonduvad kasvukeskustesse ja eriti nende tagamaale, kus on suurem osakaal uusehitustel; keskmise sotsiaalmajandusliku võimekusega rühmad elavad valdavalt maakonnakeskustes; madala võimekusega rühmad on ülekaalus kaugemates piirkondades. Samas on kõigi piirkondade sees märkimisväärseid erinevusi. Näiteks kasvukeskustes koonduvad jõukamad inimesed uusarendustesse ning neis linnades on ka siselinna naabruskonnad muutunud üsna jõukaks, kuid kahanevates linnades on siselinna ajaloolised piirkonnad pigem stagneerunud ja tühjenevad.

[12] https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/ddn-20250408-1

Sissetulek määrab leibkondade toimetuleku eluasemekuludega. Üldjuhul on elamuturul riskirühmaks kaks madalama sissetuleku kvintiili ehk alumised 40% leibkondadest, seda eriti siis, kui nad on sunnitud eluaset üürima, st neil puudub juurdepääs eluasemelaenule ja/või vajalikud vahendid sissemakse tegemiseks. Nende haavatavus suureneb veelgi, kui riskitegurid koonduvad – madal sissetulek, üürimine turult ning elamine enam kallinevate hindadega linnaregioonides.

Elamuturul on riskirühmaks esimesed kaks sissetuleku kvintiili ehk alumist 40% tulu teenivad leibkonnad.

Ka eluasemelaenu tagasi maksvad väikese sissetulekuga leibkonnad on eluasemega seotud vaesusriskile ja kogukulude koormusele kergesti avatud. Eluasemekulude tasumisega on rohkem probleeme neil, kes elavad kehvemates elamistingimustes, näiteks väiksema soojapidavusega hoonetes, kus sageli on ka küttetüübiks teisaldatav kütteseade, keskmisest väiksemates kaugkütte-piirkondades või ühisveevärgiga ühendatud majapidamistes, kus kulud on kasvanud enam võrreldes suuremate piirkondade tarbijatega.

Uuringust "Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs" tulenevad peamised järeldused. (põhjalikumalt vt lisa 1).

- **Eluasemete taskukohasus erineb Eestis piirkonniti.** Piirkondlikud erinevused eluasemete taskukohasuses on süsteemsed ja kõige selgemini avalduvad korterelamutes, mis on Eesti peamine eluasemetüüp. Kasvukeskustes on eluasemete taskukohasus viimase kahe kümnendi jooksul kiiresti halvenenud. Samas on väiksemates linnades ja maapiirkondades eluasemete hinnatase kättesaadavam, kuid vajakajäämine võib olla kvaliteedis. Need erinevused peegeldavad pikaajalisi demograafilisi, majanduslikke ja ruumilisi arenguid.
- **Uute ja kvaliteetsete eluasemete taskukohasus on madal kogu Eestis.** Piirkondlikud erinevused tekivad sellest, et kasvukeskustes ja nende tagamaal on uusi eluasemeid ehitatud märkimisväärselt palju, kuid väiksemates linnades ja maapiirkondades on neid vähe või üldse mitte. Seega, kvaliteetse eluaseme kättesaadavus ei sõltu üksnes hinnast, vaid ka nende pakkumisest.
- **Vähemkvaliteetsed eluasemed ei ole kasvukeskustes enam taskukohasused**. Kasvukeskustes on vanemad ja madalama kvaliteediga eluasemed ülejäänud Eestiga võrreldes vähem taskukohased. Nõudlus eluasemete järele on kõrge, kuid olemasolev hoonefond vajab kvaliteetset renoveerimist. Seega avaldub taskukohasuse probleem kasvukeskustes eelkõige hinnasurvena, mitte pakkumise puudusena.
- **Uusarendused on nihkunud kasvukeskuste lähivaldadesse**, mis süvendab valglinnastumist ja ruumilist eristumist. Uute eluasemete rajamine koondub üha enam suuremaid linnu ümbritsevatesse omavalitsustesse, kus arendatakse nii korter- kui ka üksikelamuid. Selline areng suurendab igapäevast pendelrännet ning avaliku sektori kulusid taristu rajamisele ja teenuste ümberkorraldamisele. Samal ajal võib see süvendada sotsiaalset kihistumist ja ruumilist segregatsiooni. Praegune eluasemekäsitlus ning ruumiline planeerimine ei ole nende mõjude ohjeldamiseks piisavalt koordineeritud.
- **Väljaspool kasvukeskusi ja nende tagamaid on eluasemed taskukohased, kuid sageli madala kvaliteediga**. Väiksemates ja kahanevates linnades on eluasemed üldjuhul taskukohased, kuid see kehtib olemasoleva hoonefondi kohta ja on seotud madala nõudluse ja rahvastiku vähenemisega.

Piirkondlikud erinevused eluasemete taskukohasuses on süsteemsed ja kõige selgemini avalduvad korterelamutes, mis on Eesti peamine eluasemetüüp.

Samas on nende eluasemete kvaliteet sageli madal ning renoveerimisel tehtavad investeeringud ei kajastu kinnisvara renoveerimisjärgses väärtuses. Seetõttu ei soosi turumehhanism elamufondi uuendamist, tekitades selge turutõrke.

- **Väiksemates linnades piirab turutõrge kvaliteetsete korterelamute uusarendust.** Väiksemates ja kahanevates linnastutes ei arendata uusi kvaliteetseid korterelamuid ei müügiks ega üürimiseks, sest turupõhiselt rajatava hoone elamispinnad ei ole üldjuhul piirkonna elanikele taskukohased. Nõudlusrisk tõstab omakorda arendusriske ning muudab uusarenduse majanduslikult ebamõistlikuks.
- **Erasektori huvi on koondunud** suurema likviidsuse ja madalama riskiga kasvukeskustesse ja nende tagamaadele. Arendajad eelistavad piirkondi, kus neil on projektidega eelnev kogemus ja müügipotentsiaal suurem. Alternatiivina uutele korterelamutele, mida eeltoodud põhjustel sisuliselt ei lisandu, ehitatakse väiksemates linnastutes ja nende ümber peamiselt omakasutuseks mõeldud eramuid, mis ei sobi aga liikuvale, sh kvaliteetset üüripinda vajavale tööjõule. See piirab nende piirkondade majanduslikku ja sotsiaalset arengut ning süvendab regionaalset ebavõrdsust.
- **Taskukohaste eluasemete vähene kättesaadavus kasvukeskustes mõjutab rännet nii pidurdavalt kui tõukavalt**. Kasvukeskuste eluasemete madal taskukohasus toimib ühtaegu nii negatiivse kui ka positiivse rändepidurina. Ühelt poolt piirab see kasvukeskustesse uute elanike lisandumist ja hinnasurvet, teiselt poolt sunnib olemasolevaid elanikke otsima eluaset kaugemalt, süvendades valglinnastumist ja igapäevast pendelrännet. Seda kaksikmõju tuleb eluaseme- ja regionaalpoliitika kujundamisel teadlikult arvesse võtta, et suurendada eluasemepoliitika majanduslikku ja kogukondlikku sidusust. Eelistada tuleb kvaliteetse ja taskukohase eluaseme arendamist nii kasvukeskustes kui muudes piirkondades, vähendades hoonestamata alade kasutuselevõttu ning edendades olemasolevate alade taaskasutust.

Väiksemates ja kahanevates linnastutes ei arendata uusi kvaliteetseid korterelamuid, sest turupõhiselt rajatava hoone elamispinnad ei ole piirkonna elanikele taskukohased.

## 3.2 Eluasemehind

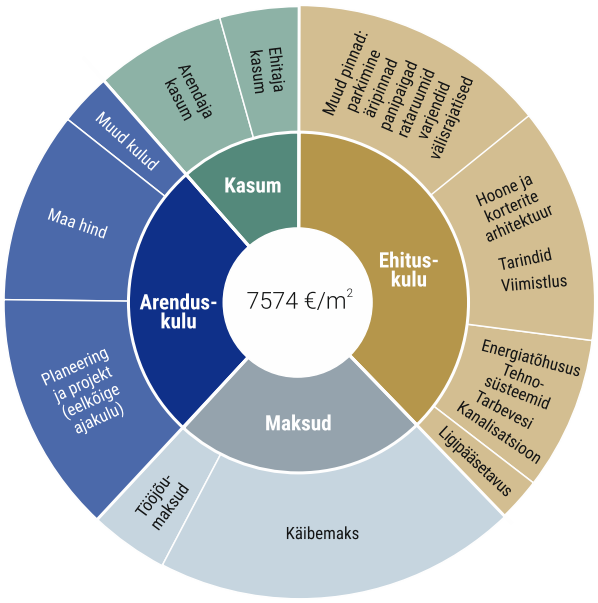
Eluasemete taskukohasuse ja kättesaadavuse parandamine sõltub otseselt eluasemete turuhinnast. Nagu ka teistes valdkondades, määrab hinna nõudluse ja pakkumise tasakaal. Kinnisvaraturul konkureerivad omavahel uusarendused ja järelturg. Kuigi uusi elamispindu lisandub aastas umbes 1%, siis pikas plaanis liiguvad uute ja olemasolevate eluasemete hinnad koos – järelturu hinnad on keskmiselt 60-70% uusarenduste hinnast. Seega on uute eluasemete hinnakomponentidel (sh ehitus- ja arenduskulud) väga oluline mõju kogu elamufondi taskukohasusele. Lahenduseks ei ole hindade reguleerimine, vaid hinnakomponentide põhjalik analüüs ja selle alusel kokkuhoiukohtade leidmine.

Seega on uute eluasemete hinnakomponentidel (sh ehitus- ja arenduskulud) väga oluline mõju kogu elamufondi taskukohasusele.

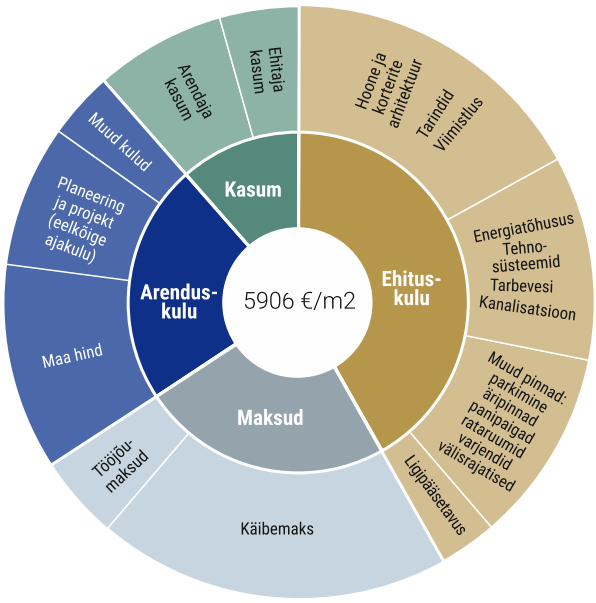
Eesti ehitusturg on hästi välja arenenud ja kvaliteetne, pakkudes ühiskonnale väärtust ning omanikele tulu. Lõplikku ehitus- ja müügihinda mõjutavad lisaks ehitusprotsesside juhtimisele ka arendajatest sõltumatud nõuded ja tingimused. Nende tegurite vähendamine aitab olulisel määral alandada ruutmeetri hinda ja muuta eluasemed taskukohasemaks.

Skeem 2 illustreerib uue korterelamu näitel keskmise korteri müügihinna kujunemist ning tekstis allpool on toodud võimalikud olulised kokkuhoiukohad. Näited on illustratiivsed ja  põhinevad mitme sarnase arenduse koondanalüüsil, kus on väldi-tud üksikprojekti eripärasid.

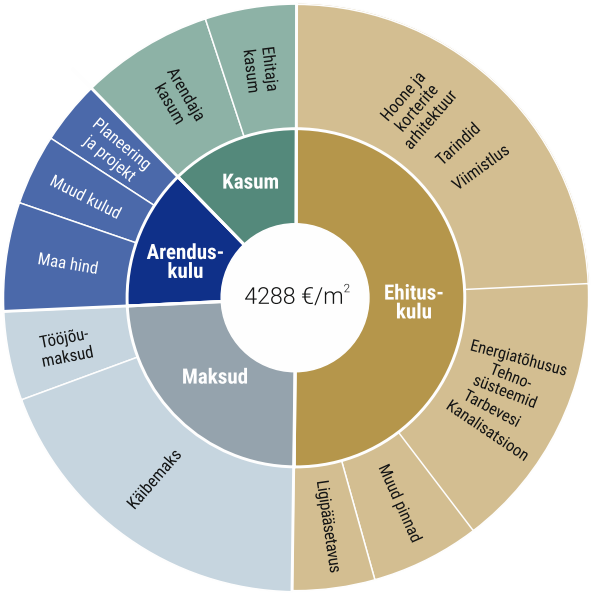
Uue korteri hind, Tallinna kesklinn (€/m²), arendusprotsess jäänud venima



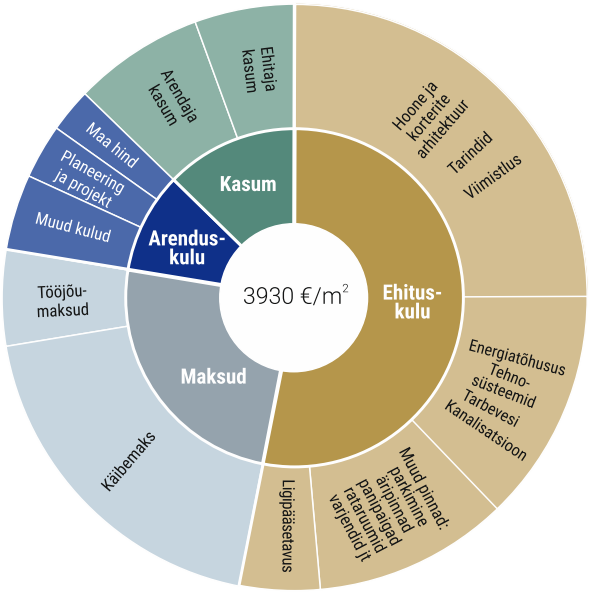

Uue korteri hind, Tallinna kesklinn (€/m²), arendusprotsess kiire

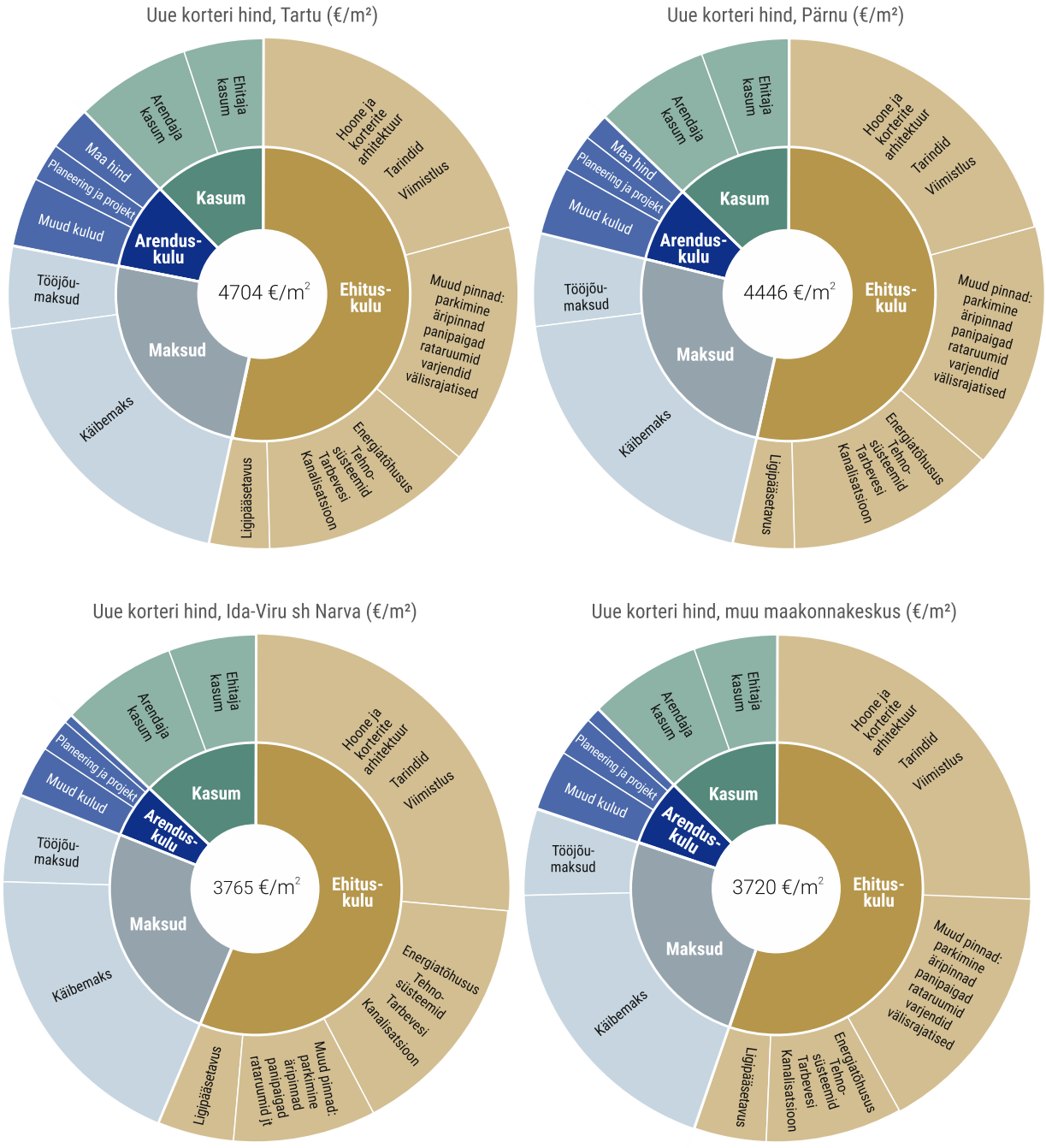



Uue korteri hind, Tallinna äärelinn (€/m²)




Uue korteri hind, Tallinna kuldne ring  (€/m²)






Skeem 2. Korteri müügihinna kujunemine uue korterelamu näitel eri piirkondades. Hindades on kajastatud ka parklakohad.

Uue korteri müügihinna kujundavad mitmed suure mõjuga tegurid. Kui leida võimalused nende mõju vähendamiseks on võimalik saavutada kuni 50% kokkuhoidu (vt skeem 3 ja 4).

- Maa hind ja hoonestustihedus. Mida rohkem hoone pinda saab rajada maa pinnaühiku kohta, seda väiksem on maa soetamise ja selle finantseerimise kulu hoone pindalaühiku kohta. Tihedusnõuded tulenevad otseselt planeeringutest ja kaudselt valdkondlikest nõuetest, nagu piirangud müratsooni ehitamisel, nõuded päevavalgusele, parkimisele, haljastusele või hoone proportsioonidele. Piirangute vähendamine suurendab ka

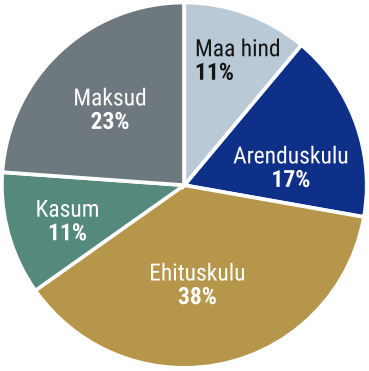
ehitusõiguse potentsiaaliga maa pakkumist ja aitab seeläbi langetada turul pakutava maa hinda.

- Eluaseme pinna osakaal hoone netopinnast. Linnakeskustes ja eelkõige maa-aluse parkimise nõude tõttu on tavapärane, et müüdav korteripind moodustab kogu hoone netopinnast umbes poole. See tähendab, et korteri ruutmeetri hinnas kajastub kogu hoone ehitus- ja arenduskulu, mis teeb eluruumi ruutmeetri hinna üle kahe korra kallimaks. Seega tuleb hoonetesse kavandatavate lisapindade suhtes olla ettevaatlik ja lubada sihtotstarvete paindlikkust. Näiteks tuleks hoolega kaaluda ebapiisava nõudlusega äripindade, panipaikade, maa-aluste parkimiskohtade, jalgrattaruumide, varjendite mahtusid ja vajadust ning võimalusel lubada neid rajada ka hoonemahust väljapoole. Kuigi osad nendest pindadest müüakse, jääb saadav tulu enamasti alla ehituskuludele. Kuna ühe auto parkimisele kulub hoone netopinnast 30–40 $m^2$, tasub lubada ka alternatiivset hoonevälist parkimist ning ärihoonete parkimiskohtade ristkasutust. Tiheasustusaladel tuleb seada prioriteediks ühistranspordi ja kergliiklustaristu arendamine, mis aitab omakorda vähendada parkimiskohtade vajadust.
- Arenduse ettevalmistusaeg. Kinnisvaraarenduses tekivad arvestatavad kulud alates maa ostust. Mida pikem on ajavahemik maa soetamise ja eluasemete müügi vahel, seda suuremaks kujuneb kumulatiivne finantseerimiskulu. Seetõttu on tähtis optimeerida arendustegevusele kuluvat aega, st perioodi, mis kulub planeerimiseks, projekteerimiseks, ehituse ettevalmistamiseks, ehitustegevuseks ja vajalikeks menetlustoiminguteks. Menetluste puhul tuleb erinevate nõuete tõlgendamisel liikuda võimalikult ühtlase rakenduspraktikani. Selgelt prognoositavad tingimused ja menetlusajad vähendavad arendusriske ja suurendavad turukonkurentsi, mõjudes taskukohasusele positiivselt.
- Ehitusefektiivsus ja ehitustehnilised nõuded. Otsesed ehituskulud moodustavad keskusaladel alla poole kogu elamispinna hinnast ning arvestatav osa neist kuludest on seotud väljaspool korterit asuvate pindadega. Siiski saab ka siin leida optimeerimisvõimalusi protsessides ja ehitustehnilises osas. Ehitusnõuetes tuleb tagada piisav paindlikkus, et toetada innovatsiooni, soosida standardiseeritud lahendusi, infomudeli põhiseid protsesse ning tõhustada ehitusprotsessi. Samuti tuleb parandada ehitus- ja kasutuslubade menetluskiirust ning lihtsustada väiksema mõjuga ehitistele ehitusõiguse andmist. Üle tuleb vaadata otseselt ehituskulusid mõjutavad tehnilised nõuded, sh nõuded ligipääsetavusele, sise- ja välismürale, tuleohutusele, evakuatsioonile ja muule. Kuigi energiatõhususe nõuded on juba seatud kuluoptimaalsuse põhimõttel ja tagavad kommunaalkulude kokkuhoidu, leidub nendeski leevendamise võimalusi. Samuti peaksid KOV-id olema ettevaatlikud regulatsioonist rangemate arhitektuursete ja mugavusnõuete või hoonemahu tingimuste seadmisel.
- Sotsiaaltaristu tasu nõuded. KOV-ides on erinevad praktikad, kuidas kompenseerida inimeste teenindamiseks mõeldud taristu rajamise kulusid uusarendustes. Kuigi selline vajadus peaks olema kõige väiksem kesklinnades ja suurem välja ehitamata piirkondades, ei jagune kulud vastavalt ning võivad seada arendused ebavõrdsesse ja raskesti prognoositavasse olukorda. Samuti on probleemiks taristu rajamise tasude maksetähtajad ja -tingimused ning garantiid, mis võivad tõrjuda turult väiksemad ehitus-

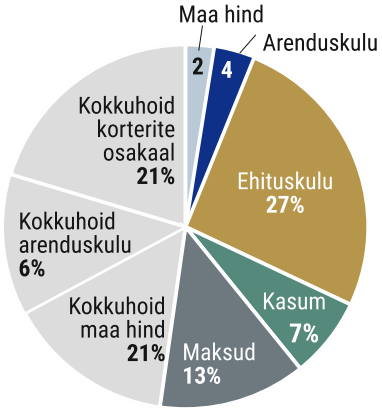
ettevõtted ning vähendada konkurentsi. Oluline on tasu läbipaistvus ja selgus läbi ühtlase üleriigilise praktika.

Väiksemas ulatuses võivad korteri hinda mõjutada ka üürikorterite maksustamine, finantseerimistingimused, parkimiskohtade omandiõiguse piirangud, lepingu- ja notaritasud jpm.

Skeemidel 3 ja 4 on võrreldud uue korteri ruutmeetri hinna kujunemist vastavalt tänasele praktikale (skeem 3) ning olukorrale, kus maa hind on asukohale vastavalt väiksem, planeerimis-, arendus- ja menetlusprotsess kulgeb tõrgeteta ning ehitusnõuded on mõistlikud ja vastavad piirkonnale (skeem 4). Arvutus on teoreetiline ja lihtsustatud, kuid näitab praktiliselt, millest võib korteri hind tõusta kahekordseks.




Skeem 3. Uue korteri müügihind 7574 €/m$^2$: arendus ja menetlused 10 aastat (keskmine Tallinnas), ehitus 2 aastat (tavapärane Tallinnas), maa hind 600 €/m$^2$ (Tallinna kesklinn), korterite osakaal netopinnast 50% (tavapärane Tallinna kesklinnas.)




Skeem 4. Uue korteri müügihind 3962 €/m$^2$: arendus ja menetlused 2 aastat (kiireim Tallinnas), ehitus 1,5 aastat, maa hind 200 €/m$^2$, korterite osakaal netopinnast 75% (tavapärane väljaspool Tallinna kesklinna.)

## 3.3 Eesmärk

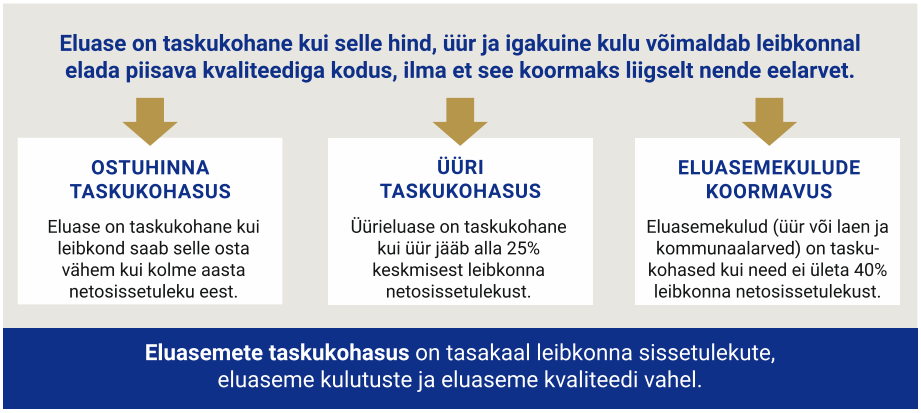
Lähtudes visioonist, oleme sõnastanud Eesti eluasemevaldkonna teekaardi 2035 eesmärgi.

> Eesti eluasemevaldkonna teekaardi eesmärk on tagada igale inimesele võimalus elada taskukohases, kvaliteetses ja turvalises eluruumis.

## 3.4 Mõisted

### 3.4.1 Taskukohane

Eluase on taskukohane, kui selle ostuhind, üür ja igakuine kulu võimaldavad leibkonnal elada piisava kvaliteediga kodus, ilma et see nende eelarvet liigselt koormaks. Taskukohasus on tasakaal kolme erineva suhtarvu vahel: ostuhinna taskukohasus, üürihinna taskukohasus ja eluasemekulude koormavus.




Skeem 5. Eluasemete taskukohasus ja selle kolm suhtarvu

Eluaseme taskukohasust mõjutavad ka kaudsed kulud, näiteks asukohaga seotud transpordi- ja ajakulu. Olulisel kohal on majanduslik jätkusuutlikkus: kvaliteetsetel hoonetel on hea üldine kuvand, mis suurendab kogu piirkonna majanduslikku atraktiivsust ja kinnisvara väärtust. Väga olulised on ka ligipääsetavus, sotsiaalne sidusus, turvalisus ja kontekstitunnetus. Taskukohasust ei tohi saavutada üha väiksemate eluasemete ehitamise teel. Seetõttu tuleb eluruumide rajamisel ja korterite kavandamisel jälgida punktis 3.4.2 toodud soovitusi.

### 3.4.2 Kvaliteetne

Ehitis on kvaliteetne, kui ta vastab Davosi deklaratsiooni kaheksale kriteeriumile: juhtimine, funktsionaalsus, keskkond, majandus, mitmekesisus, kontekst, kohatunnetus ja ilu. See tähendab, et igas Eestimaa piirkonnas pakutavad eluruumid peavad vastama tänapäevasele kvaliteedistandardile, tagades elanikele turvalise, tervisliku ja mugava elukeskkonna.

Kvaliteetne kodu ei ole pelgalt hoone, vaid terviklik lahendus, mis toetab inimese heaolu ja kestlikku arengut.

Kvaliteetne kodu ei ole pelgalt hoone, vaid terviklik lahendus, mis toetab inimese heaolu ja kestlikku arengut. Eluase peab olema hästi hallatud, ruumiplaneeringult otstarbekohane, hea sisekliima ja piisava päevavalgusega, ligipääsetav, teenuste ja ühistranspordi lähedal, müravaba ning kooskõlas ümbritseva keskkonnaga. Samuti peab see looma elanikule positiivse ruumikogemuse, ühendades tänapäevased tehnilised lahendused elukeskkonna sotsiaalsete ja kultuuriliste väärtustega. Eluaseme kvaliteeti toetavad ümbritsev loodus, rohealade lähedus, kvaliteetne avalik ruum ning elavad, sotsiaalselt sidusad ja mitmekesised naabruskonnad.

Eestis kehtivad juba praegu eluruumide miinimumnõuded ja standardid ning üldjuhul ei ole uute korterite kvaliteediga probleeme. Taskukohaste eluasemete puhul ei tohiks teha järeleandmisi kvaliteedis, sest just hea elamispind määrab, kas eluasemed sobivad ka haavatavamatele sihtrühmadele ning võimaldavad neil lõimuda ühiskonda. Läbimõtlemata lahendused elukvaliteedi parandamiseks võivad tõsta ehituse hinda ning märgatavalt vähendada eluasemete taskukohasust ja

kättesaadavust. Samuti on oluline vältida olukorda, kus madala ehitushinna nimel rajatakse hooneid, mis juba paarikümne aasta pärast ei täida enam oma eesmärki, on kallid ülal pidada või vajavad uusi ülemääraseid lisainvesteeringuid. Lisas 1 toodud uuringus on antud konkreetseid soovitusi taskukohaste ühe- ja mitmetoaliste korterite kavandamiseks ning nende kvaliteedinõuetele, nagu funktsionaalne paindlikkus, pinna suurus ja muud omadused.

### 3.4.3 Turvaline

Riigi kaitsmine ja selleks valmistumine on ühiskonna ühine ülesanne.

Eluase ja elukeskkond on turvaline, kui see kaitseb inimest nii igapäevaelus kui ka kriisiaegadel. Eesti lähtub riigikaitse laiast käsitusest, mille järgi on riigi kaitsmine ja selleks valmistumine kogu ühiskonna – asutuste ja inimeste – ühine ülesanne. Sama põhimõte kehtib ka eluaseme turvalisuse puhul: turvalisust loovad ja hoiavad nii riik, KOV-id, arendajad, omanikud ja haldajad, korteriühistud, teenusepakkujad kui ka elanikud.

Turvaline eluase tähendab eelkõige ehituslikku ja tehnilist ohutust: korras konstruktsioonid, tuleohutus, elektri- ja küttesüsteemide ohutus, lifti- ja gaasisüsteemide ohutus ning toimiv hooldus ja järelevalve. See tähendab ka tervise- ja keskkonnaturvalisust – tervislikku sisekliimat, niiskuse ja hallituse riskide ennetamist, radoonist ja muust tulenevate ohtude vähendamist ning ohtlike materjalide vältimist. Turvaline eluase eeldab ka turvalist ümbruskonda ja avalikku ruumi, mille tagavad hea valgustus ja nähtavus, liikumisohutus, ligipääs päästeteenistustele, elanike ja teenuste lähedus, kogukondlik järelevalve ja sidusus. Turvalisuse tagab ka kriisikindlus ja toimepidevus, mis tähendab võimet tulla toime katkestuste ja erakorraliste olukordadega (soojus, elekter, vesi, side), selgeid tegutsemisreegleid ja koostööd elutähtsate teenuste tagamisel ning vajadusel varjumise ja evakuatsiooni korraldamist vastavalt riiklikele juhistele.

Turvalisus nõuab järjepidevat valmisolekut ja elukeskkonna korrashoidu, millega peab arvestama nii uute eluasemete kavandamisel kui ka olemasoleva elamufondi haldamisel ja renoveerimisel. Uute piirkondade planeerimisel tuleb lähtuda CPTED põhimõtetest,[13] mis kätkeb multidistsiplinaarset lähenemisviisi kuritegevuse vähendamiseks strateegilise linna-, arhitektuuri- ja maastikukujunduse kaudu. See keskendub loomulikule jälgimisele, juurdepääsu kontrollimisele ja territooriumi tugevdamisele, et heidutada õigusrikkujaid ja suurendada ohutust. Peamised põhimõtted hõlmavad turvalise, hästi valgustatud ja hooldatud keskkonna loomist.

### 3.4.4 Kättesaadav

Eluase on kättesaadav, kui inimesel või leibkonnal on võimalus seda rajada, osta või üürida nii, et ebasoodsad olud või regulatsioonid ei ole takistuseks. See tähendab, et igal inimesel peab olema võimalus sobivale eluasemele, sõltumata tema elukohast, piirkonnast, haavatavusest, tõrjutusest või regulatsioonidest tulenevatest piirangutest.

[13] Vt lähemalt https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/turvaline-elukeskkond/

Igal inimesel peab olema võimalus sobivale eluasemele, sõltumata tema elukohast, piirkonnast, haavatavusest, tõrjutusest või regulatsioonidest tulenevatest piirangutest.

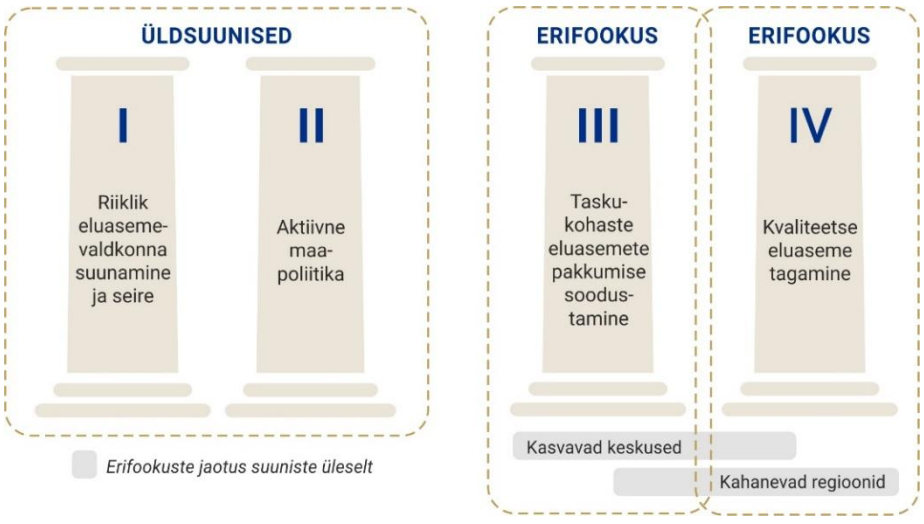
Ruumiüksuste lõikes tuleb seada eesmärk, et kvaliteetsed ja taskukohased eluasemed oleksid üle Eestis ühtlaselt kättesaadavad, sh suuremate linnade ja erinevate asumite lõikes. Rahvastikugruppide tasandil on eesmärgiks, et taskukohane eluase oleks kättesaadav ka madalama sissetulekuga ja erivajadustega inimestele, eakatele ja teistele haavatavatele rühmadele.

Kvaliteetse eluaseme kättesaadavuse probleem on kõige teravam väljaspool kasvukeskusi. Kahanevates piirkondades takistavad arengut elamufondi aeglane kaasajastamine ning noorte ja tööealiste väljaränne, mis vähendab kohaliku elanikkonna võimekust elukeskkonda investeerida ja muutuseid eest vedada. Uusi või terviklikult rekonstrueeritud elamispindu lisandub vähe, ent kvaliteetne elamispind ja elukeskkond on väravaks, kus noored sooviksid piirkonda tulla ning eelduseks, et loodavad ettevõtted või teised tööandjad saaksid endale värvata sobivat tööjõudu. Eluasemete rajamine või uuendamine loob aluse investeerimiskeskkonna püsimiseks ka väljaspool kasvukeskusi ja innustab tegema järgmisi investeeringuid.

Eluasemete rajamine või uuendamine loob aluse investeerimiskeskkonna püsimiseks ka väljaspool kasvukeskusi ja innustab tegema järgmisi investeeringuid.

## 3.5 Neli sammast

Eluasemevaldkonna teekaart tugineb neljale strateegilisele suunisele, mis aitavad parandada taskukohaste eluasemete kättesaadavust Eestis (täpsemalt vt lisa 1).




Skeem 6. Eluasemevaldkonna teekaardi neli strateegilist sammast

- Eluasemevaldkonna riiklik suunamine ja seire – korrektselt ajastatud ja raamistatud avalik-õiguslik mõju eluasemete pakkumisele ja kättesaadavusele. See põhineb valdkonna strateegilisel eestvedamisel, hetkeolukorra ja suundumuste seirel, eri osapoolte koostööraamistikel, kombineeritud rahastusel ja riigi selges prioriteedis parandada kvaliteetsete taskukohaste eluasemete kättesaadavust.

- Aktiivne maapoliitika – avalikus omandis oleva maaomandi heaperemehelik hoidmine ja arendamine, seades taskukohaste eluasemete arendamise üheks prioriteediks. Seda tehakse koostöös erasektori ning üha enam ka kolmanda sektori arendajatega. Maapoliitika eesmärk on välja selgitada riiklike meetmete rakendamise piirkondlikke erisusi ja prioriteete.

- Taskukohaste eluasemete pakkumise soodustamine – arendusprotsessi tõhustamine ja ajaraami lühendamine, et soodustada erasektori arendusi. Lepitakse kokku täiendavad arendusprotsessid, mis soodustavad avaliku ja erasektori, aga ka kolmanda sektori koostööd. See põhineb aktiivsel maaplaneerimisel ja tõhusal menetlusel, fookusega kasvavatel majanduskeskustel, kus taskukohaste eluasemete kättesaadavus on piiratud nii hindade tõusu kui ka administratiivsete nõuete tõttu.

- Kvaliteetse eluaseme tagamine – eluasemete ajakohastamise ja uusehituste ühtlustamine selgete ruumikvaliteedi kriteeriumide alusel, toetudes sobivatele finantslahendustele. Keskendutakse kahanevatele asulatele ja maapiirkondadele, kus on piiratud ressursid eluaseme- ja maapoliitika elluviimiseks ja turu vähene huvi.

Lähtudes neljast strateegilist suunast on allpool esitatud valik võimalikest tegevustest koos nende prioriteetsusega ning esitatud ettepanekud vastutajate, kaasatavate, väljundite, tähtaegade ja investeerimisvajaduse osas. Need tegevused aitavad parandada eluasemete taskukohasust, kättesaadavust ja kvaliteeti ning toetavad püstitatud eesmärgi saavutamist võimalikult ressursisäästlikul viisil. Tegevuste planeerimisel arvestatakse kasvavate keskuste ja kahanevate piirkondade eripäraga.

Tegevusi välja töötades oleme lähtunud põhimõttest, et riigi eesmärk on luua parimad tingimused eluasemeturu toimimiseks ja arenguks, säilitades ausa konkurentsi ja avatud turu põhimõtted.

Riik sekkub vaid
piirkondades ja olukordades, kus turg ei toimi,
kuid see on oluline riigi ja ühiskonna toimimiseks.

# 4 TEGEVUSED, VASTUTAJAD, TÄHTAJAD

Strateegiliste tegevuste elluviimiseks koostatud juhised põhinevad Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüsil, töötubadel ja täiendavatel aruteludel erialaekspertidega (vt ka lisa 1). Tegevusi on hinnatud ka teostatavuse järgi, arvestades eluasemevaldkonna teekaardi väljatöötamises osalenud osapooltelt — ministeeriumidelt, asutustelt ja erasektorilt — kogutud seisukohti.

Tegevused on jaotatud järgmiselt:

- tegevused, millega saab kohe alustada ja mille mõjud on hinnatavad 1;
- tegevused, millega on suur võimalus saavutada eesmärk, kuid mille elluviimise teostatavust ja mõjusid tuleb täiendavalt hinnata 2;
- tegevused, millel on eeldatavalt positiivne mõju eesmärgi saavutamisele, kuid mis nõuavad põhjalikku mõjuanalüüsi, ühiskondlikku arutelu ja poliitilist otsust 3.

## 4.1 Ruumiline planeerimine

### 4.1.1 Planeeringute ja ehitusega seotud menetluste efektiivsuse tõstmine 1

Eluasemearenduste planeerimismenetlust tuleb tõhustada ning rakendada normatiive asukohapõhiselt, lähtudes eelnevalt määratletud avaliku huvi kriteeriumidest (näiteks taskukohaste eluasemete osakaal, äri- ja muude lisapindade nõue vaid selge vajaduse korral, ligipääsetavus ja jätkusuutlikus, ühistranspordikeskne planeerimine).

KOV-idele tuleb anda kaalutlusõigus normatiive paindlikumalt kohaldada, sh võimaldada põhjendatud leevendusi parkimise, müra, tiheduse, insolatsiooni, rohevõrgustiku ja sotsiaaltaristu nõuetele, et parandada eluaseme kättesaadavust ja projektide teostatavust. Tuleb välja töötada asukohapõhised tihedusele suunatud nõuded ning kehtestada selged rakendusmehhanismid. Samuti tuleb standardiseerida KOV-ide nõuded ning koostada arenduslepingute raammallid, et vähendada erinevatest tõlgendustest tulenevat ajakulu ja õiguslikku riski. Oluline on kehtestada siduvad menetlustähtajad ja vähendada dubleerivaid kooskõlastusi, et tagada planeeringumenetluse ajaline prognoositavus. Planeeringute kiire ja tõrgeteta läbiviimine on eluasemete taskukohasuse seisukohalt üliolulise tähtsusega.

Tuleb välja töötada konkreetsed lahendused, kuidas kasutada hoonestusõigust sihipäraselt, teha koostööd arendajatega üüritasemete määramiseks ning luua selged ja läbipaistvad tingimused avaliku ja erasektori partnerlusprojektidele. Samuti tuleb koordineerida kasvavate regionaalkeskuste ja ümbritsevate omavalitsuste ruumilist arengut – Maa- ja Ruumiameti (MaRu) eestvedamisel tuleks rakendada ühistranspordist ja aktiivsetest liikumisviisidest lähtuv planeerimine, arendada avaliku ja erasektori partnerlust ja vahetada kogemusi.

Oluline on tegeleda ka võimalike NIMBY-hoiakutega, mis võivad vähendada uute eluasemete pakkumist ning põhjustada pikaajalisi viivitusi või tühistamisi, suurendades seeläbi survet hinnatõusule. Poliitikakujundajad peaksid parandama edasikaebamismenetluste tõhusust ja seadma avalikku huvi teenivatele projektidele selge prioriteedi, et vältida arengut takistavaid subjektiivseid või vähese kaaluga vastuväited. Varajane ja sisuline kaasamine aitab vaidluste hulka oluliselt vähendada, mistõttu on vaja arendada kaasamise metoodikaid ja tööriistu. Samuti tasub kaaluda menetlusi kiirendava juhendi koostamist KOV-idele, mis aitaks ka kogukonnaga arendusplaanide üle sisulisemalt läbi rääkida ja kokkulepeteni jõuda.

Planeerimis- ja ehitusõiguse menetluste tõhustamise baaseeldus on ka vastavad läbipaistvusele orienteeritud andmepõhised digiteenused, mida kirjeldatakse täpsemalt ptk 4.7.2 ja 4.7.3.

- Vastutaja: MKM, KLIM

- Kaasatavad: MaRu, KUM, REM, KOVid
- Väljundid: seadusemuudatus, juhendid
- Tähtaeg: pidev
- Otsustatud vahendid: MKM eelarvest kuni 2026
- Vajadus riigi investeeringuteks: võib olla vajalik juhendite koostamiseks

### 4.1.2 Üleriigiline planeering 1

Avaliku sektori maa- ja kinnisvarakasutuse üldpõhimõtted tuleb selgelt määratleda, sh täpsustada avalik huvi ja sotsiaalse lisaväärtuse loomise võimalused. Samuti tuleb siduda Eesti asustussüsteemi areng regionaal- ja eluasemepoliitikaga, arvestades kasvavate ja kahanevate piirkondade erinevaid vajadusi.

Üleriigilise planeeringu rakenduskavas tuleb käsitleda ka eluasemete osa, mis annab suuna eluasemepoliitika elluviimiseks ja KOV-ide eluasemekavade loomiseks.

- Vastutaja: MKM
- Kaasatavad: MaRu, KLIM, REM, KOV
- Väljund: üleriigiline planeering
- Tähtaeg: teostamisel, 2026
- Otsustatud vahendid: MKM eelarvest kuni 2026
- Vajadus riigi investeeringuteks: puudub

### 4.1.3 Maakonna- ja KOV-i üldplaneeringud 1

Planeeringutes tuleb tähtsustada ruumiliselt kompaktset ja segakasutusega arendust ja piirata valglinnastumist. Uusarendusi tuleb suunata asukohtadesse, kus on hea teenuste ja transpordi ligipääs. Kahanevates asulates tuleb toetada nende kompaktsemat arengut, asulate sisestruktuuri tihendamist ja kasutusest välja langenud vara taas kasutusele võtmist.

Regionaalarengu eesmärgiks peab olema tasakaalustatud areng, mis väärtustab ka ehitatud kultuuripärandit. Pärandkeskkonnal on oluline roll kohaliku identiteedi kujunemisel ning tugevdamisel. Sellised paigad asuvad sageli logistiliselt heades asukohtades või juba olemasoleva taristu lähedal. Näiteks ajaloolised linnasüdamed on kompaktsed, suhteliselt tiheda ja mitmekesise (segafunktsiooniga) hoonestusega ning sobivad hästi 15 minuti linna põhimõtete rakendamiseks. EL-i erinevad rahastusallikad toetavad kultuuripärandi kasutuses hoidmist ja renoveerimist. Sellised tegevused aitavad kahanemist strateegiliselt juhtida, muutes olemasolevat ruumistruktuuri tõhusamaks.

Taskukohaste ja sotsiaaleluasemete pakkumise suurendamiseks tuleks sotsiaalse taristu tasu määr või selle suurus siduda arenduse tiheduse, olemasoleva taristu või eluasemenõuetega. KOV-idele tuleb anda võimalus seada planeeringutes ja projekteerimistingimustes nõuded, mis kohustavad suure nõudlussurvega piirkondades rajama kindla osa taskukohaseid eluasemeid ning tagama avaliku sektori toetusega ehitatud eluasemete pikaajalise taskukohasuse.

Neid nõudeid saab rakendada avaliku sektori omanduses oleval maal, aga ka eraarendustes sotsiaalse taristu tasu abil, et tagada tasakaal avaliku huvi ja arendajate majandusliku jätkusuutlikkuse vahel. Samal ajal on oluline arvestada nende kohustuste mõjuga arenduste tasuvusele, et vältida olukorda, kus arendajad on sunnitud lisakulude katmiseks hinda tõstma, mis omakorda halvendaks laiemale elanikkonnale eluasemete kättesaadavust.

- Vastutaja: MKM
- Kaasatavad: MaRu, KLIM, REM, KOV

- Väljundid: maakonnaplaneeringud ja KOV-ide üldplaneeringud
- Tähtaeg: pidev
- Otsustatud vahendid: MKM eelarvest kuni 2026
- Vajadus riigi investeeringuteks: puudub

### 4.1.4 Eluasemepiirkondade avalik ruum 2

Taskukohase ja kvaliteetse avaliku ruumi loomiseks tuleb käivitada sihitud toetusmeede KOV-idele, et parandada olemasolevate elupiirkondade (asukohad valitakse üleriigilise planeeringu kriteeriumite alusel) avalikku ruumi terviklikult. Meetme fookus ei ole hoonete renoveerimisel, vaid hoonetevahelise ruumi – tänavate, liikumisteede, haljastuse, mängu- ja puhkealade, platside ning parkimis- ja liikluslahenduste – kvaliteedi tõstmisel. Toetusmeetme eesmärk on suurendada olemasolevate elamupiirkondade atraktiivsust ja turuväärtust, parandada elukeskkonna kvaliteeti ning luua eeldused, mis soodustavad eraomanike täiendavaid investeeringuid oma kinnisvarasse. Avaliku ruumi kvaliteedi parandamine toetab sotsiaalset sidusust, turvalisust ja piirkondlikku konkurentsivõimet ning aitab vältida elupiirkondade järkjärgulist hääbumist.

Meetme raames toetatakse järgmisi tegevusi:

- töötatakse välja KOV-ide elupiirkondade ruumilised terviklahendused (ruumianalüüs, kaasamine, eskiisprojektid, etapiviisiline tegevuskava);
- rahastatakse avaliku ruumi investeeringuid valitud pilootpiirkondades;
- eelistatakse lahendusi, mis parandavad jalgsi ja rattaga liikumise võimalusi ning suurendavad rohealade kvaliteeti ja mitmekesistavad ühiskasutatavaid ruume;
- investeeringud seotakse kohaliku arengustrateegia ja üldplaneeringu eesmärkidega.

Meetme rakendamisel lähtutakse kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest ning Davosi deklaratsiooni ruumikvaliteedi kriteeriumidest, mis tagab pikaajaliste majanduslike ja sotsiaalsete väärtuste loomise investeeringutega.

- Vastutajad: KuM, MaRu
- Kaasatavad: KLIM, MKM, KOV, era
- Väljundid: toetusmeede, pilootprojektid valitud elupiirkondades
- Tähtaeg: 2030
- Otsustatud vahendid: puudub
- Vajadus riigi investeeringuteks: jah, EL vastavate vahendite olemasolul

## 4.2 Avalik sektor maa omanikuna

### 4.2.1 Avaliku sektori maa kasutamise põhimõtted 1

Riigil ja omavalitustel tuleb omavahel kokku leppida avaliku sektori maakasutuse põhimõtted ning kaaluda MaRu kaasabil avaliku maafondi ülevaate loomist. Selle juurde võiks edaspidi lisanduda MaRu vastavad kaardirakendused ja teenusekihid, mis toetavad strateegiliste teenuste ja taskukohaste ning kättesaadavate eluasemete arendamist.

Tuleb jätkata juba alustatud riigimaade analüüsi, maa ettevalmistamist avalikes huvides eesmärgipäraseks kasutuseks ja väärindamiseks ning arenduste elluviimiseks pikaajalise elamufondi huvides. Arendusi tuleb eelistatult suunata hoonestusõiguse kaudu ning maa võõrandamine ja kasutusse andmine peab lähtuma avalikust huvist, riigi pikaajalistest eesmärkidest ja tasakaalustatud ruumilisest

arengust. Siinjuures tuleb silmas pidada kogu avaliku sektori halduses olevat maad, lisaks riigi ja KOV-ide maale tuleks arvestada riigi omandis olevate asutuste ja ettevõtete haldusalas olevaid maaressursse. Avaliku sektori maad tuleb kasutada avaliku huvi teenimiseks strateegiliselt, mitte kiiret kasu teeniva müügiobjektina. Selle saavutamiseks on vaja algatada hoonestusõigusi, teha pikaajalisi rendilepinguid ning avaliku ja erasektori koostööprojekte.

Avaliku sektori maad tuleb suunata kvaliteetsete ja taskukohaste eluasemete arendamisse eelkõige partnerluses erasektoriga, toetudes planeeringutele ja arengukavadele ning pikaajalistele hoonestusõigustele ja ruumikvaliteedi kriteeriumidele. Ruumikvaliteedi kriteeriumid tuleb töötada välja ja juurutada nii, et neid rakendatakse igas eluasemeprojektis – sealhulgas sotsiaaleluasemete, avaliku ja erasektori partnerluses loodud eluasemete ja renoveerimistoetustega tehtud tööde puhul. Samuti tuleb luua selge, läbipaistev ja õiglane kord, kuidas tagada üüritasu pikaajalistele taskukohastele korteritele, mis on rajatud avaliku- ning erasektori partnerluses.

Oluline on kinnistada arusaam, et planeeringute ja taristuinvesteeringute toel tekkiv maa väärtuse kasv tuleb suunata tagasi eluasemearendusse, avaliku ruumi parendamisse ning hoonetevahelise ruumi uuendamisse, soovitavalt arendatava maa vahetus läheduses, näiteks Rail Baltica peatuste ja teiste transpordisõlmede ümbruses, kus arenduspotentsiaal on eriti suur.

- Vastutajad: MKM, MaRu
- Kaasatavad: RAM, KLIM, REM, KOV
- Väljundid: juhend, üleriigilise planeeringu tegevuskava
- Tähtaeg: 2029+
- Otsustatud vahendid: puudub
- Vajadus riigi investeeringuteks: jah, riigieelarvest või EL vastavate vahendite olemasolul

## 4.3 Uued ärimudelid

### 4.3.1 Taskukohase üürieluaseme mudeli loomine 1

Tuleb välja töötada Eestile sobiv taskukohase eluasemesektori standardiseeritud ja paindlik rahastamismudel, tuginedes rahvusvahelisele kogemusele ja Euroopa Investeerimispanga (EIP) ekspertiisile. Eesmärk on luua koostöömudel, mis aitab maandada arendajate finants- ja äririske, kaasata erasektorit ning tagada investeeringute pikaajaline jätkusuutlikkus. See tegevus toetab järjepidevat ja vajaduspõhist üürieluruumide rajamist Eesti keskustesse, et tasakaalustada regionaalset arengut ning tagada kvaliteetsete üürieluruumide kättesaadavus väljaspool suurimaid linnu. Üüripindade taskukohasus saavutatakse erasektori innovatsiooni ja tõhustamise kaudu, avaliku ja erasektori koostööga soodsatel tingimustel laenuvahendite kaasamisel ning arendajate äririskide maandamisega. Seejuures tuleb tagada, et loodavad üüripinnad ei muutuks vabalt kaubeldavaks, milleks tuleb välja töötada ka avalikke ja ärihuve tasakaalustav väljumistee.

Taskukohase eluasemesektori eesmärk on kindlustada üürnikele kodu omamisega võrdne turvatunne ning pakkuda neile stabiilset ja kvaliteetset elukeskkonda. Mudel peab lähtuma üleriigilisest planeeringust, toetama regionaalpoliitika eesmärkide elluviimist ja aitama kaasa tasakaalustatud territoriaalsele arengule. Sihtrühm - eelkõige keskmise ja keskmisest madalama sissetulekuga inimesed - on piisavalt suur, et tagada süsteemi pikaajaline toimivus ja sotsiaalne mitmekesisus. Pikas plaanis peab taskukohane eluasemesektor olema majanduslikult jätkusuutlik, isemajandav ning suuteline ise kapitali kaasama, et investeerida järjepidevalt edasi uute või renoveeritud üüripindade rajamisse. Mudeli käivitamisel on võimalik kasutada EIS-i juurde loodud Elamuinvesteeringute fondi.

- Vastutaja: KLIM

- Kaasatavad: MKM, REM, EIS (KIK), KOV, era
- Väljundid: uus arendusmudel, pilootprojektid
- Tähtaeg: 2027
- Otsustatud vahendid: EIP rahastatud konsultatsioon 2027. a alguseni
- Vajadus riigi investeeringuteks: mudeli väljatöötamine EIP, investeeringute käivitamiseks võib vajada tuge riigieelarvest või EL vahenditest

### 4.3.2 Kvaliteedipõhised arendajakonkursid 2

Avalikus omandis oleval kõrge arenduspotentsiaaliga maal eluasemearenduste tegemiseks tuleks korraldada kvaliteedipõhiseid arendajakonkursse, et tagada lisaks kulutõhususele ka hea kvaliteet ja sotsiaalset väärtust suurendav tulemus. Kvaliteedipõhistes arendajakonkurssides hindavad riik ja/või KOV lisaks eluasemete kvaliteedile, tüüpidele ja taskukohasusele ka (avalikult maafondil planeeritava) arenduse sotsiaalset ja ruumilist väärtust, kestlikkust ning selle sobitumist ümbritsevasse keskkonda. Lisaks hinnatakse nii arenduse pikaajalist mõju, jätkusuutlikkust kui ka eluasemete taskukohasust, sh kombineeritud lahendusi, kus ühes hoones on nii kallid kui ka odavad korterid. Arendajakonkursi võitja saab õiguse ehitada ja pikaajaliselt hallata arendust avaliku sektori maal, lähtudes kehtivast planeeringust ja hoonestusõigusest.

- Vastutaja: KLIM kui poliitikakujundaja, MaRu kui rakendusasutus
- Kaasatavad: MKM, REM, KOV, era
- Väljundid: juhend (kehtib kogu riigis, kuid KOV-ile kasutamiseks vabatahtlik), pilootprojektid
- Tähtaeg: 2028
- Otsustatud vahendid: puudub
- Vajadus riigi investeeringuteks: jah, riigi või KOV eelarvest

### 4.3.3 Taskukohase eluaseme arhitektuurivõistlused 2

Arhitektuurivõistlusi tuleb viia läbi, et saavutada ruumikvaliteet ning parandada eluaseme taskukohasust strateegiliselt. See ei tähenda ehituskulude otsest vähendamist, vaid paremat viisi, kuidas maad, ruumilahendusi ja innovatsiooni kasutatakse olemasolevate ressursside väärtuse suurendamiseks. Võistlusele esitatud tööd annavad ülevaate, kuidas on võimalik kujundada kvaliteetset ja pikaajaliselt taskukohast eluaset: hoonestuse tihedus, ehitusmaterjalid, modulaarsus, madal energiatarve, ruumilahenduse funktsionaalsus ja paindlikkus, ligipääsetavus, ühisruumid, sega- ja ristkasutusega alad. Muuhulgas tuleb leida lahendusi punktis 3.2 esitatud väljakutsetele, et luua nutikate arhitektuursete võtetega parim kvaliteedi ja eluasemehinna tasakaal.

Lisaks on võistluste skoobis ka sotsiaalsed ehk erinevate rühmade vajadusi arvestavad ning ökoloogilised aspektid (kliimamuutustega kohanemine, ligipääs loodusele), säästvaid liikumisviise soosivad lahendused (rattahoidlad, laadimisjaamad elektriautodele jm) ja samuti taastuvenergialahendused. Võistluste abil saab välja töötada prototüüpseid eluasememudeleid, mida on võimalik kohandada vastavalt omavalitsuste vajadustele. Konkursid võivad julgustada avalikku ja erasektorit ning koostööl põhinevaid konsortsiume tegema ka ühispakkumisi, milles projekti vedajad tegutsevad vahendajatena arendajate, omavalitsuste ja kogukondade vahel. Võistlused võivad olla suunatud kulude vähendamisele tehaselise tootmise kaudu, näiteks kasutades uusehitustes moodul- või monteeritavaid elemente. Lisaks uusehitusele saab arhitektuurivõistlusi kasutada ka hoonete tüüpsete renoveerimislahenduste arendamiseks, et tagada parima praktika levik igasse projekti.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MaRu, RKAS, suuremad KOV-id (Tallinn ja Tartu), era

- Väljundid: juhend, pilootprojektid
- Tähtaeg: 2028 (renoveerimislahendused 2026)
- Otsustatud vahendid: renoveerimislahendused EL taasterahastust
- Vajadus riigi investeeringuteks: võistluste korraldamiseks jah, riigi või KOV eelarvest

### 4.3.4 Üürimise ja omamise vahevormid 2

Tuleb läbi viia üürimise ja omamise vahevormide (nn üüri-et-osta mudel kapitalirendi sarnases vormis) õiguslik-majanduslik analüüs, töötada välja juhendmaterjalid (sh erasektorile) ning testida neid avaliku ja erasektori partnerlusprojektides riigi ja omavalitsuste maal või eraarendustes. Üüri-et-osta mudelite peamine sihtgrupp on leibkonnad, kel on omafinantseeringu vahendite puudumise tõttu keeruline elu-asemelaenu saada, kuid kel see võimalus tekkiks lähimate aastate jooksul (näiteks noored pered). Mudel aitab leibkondadel järk-järgult suurendada oma finantsvõimekust ja lihtsustab esimese kodu ostmist.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MaRu, MKM, REM, KOV, era
- Väljundid: pilootprojektid, uus ärimudel
- Tähtaeg: 2028
- Otsustatud vahendid: puudub
- Vajadus riigi investeeringuteks: puudub

### 4.3.5 Uudsed taskukohasust tagavad omandivormid 3

Täiendava elamufondi arendusvõimalusena tasub elamuühistutele, üürnikeühistutele või teistele sarnastele ühendustele anda võimalusi eluhoonete rajamiseks. Kogukonnad saaksid sel juhul võtta ise vastutuse kvaliteetsete taskukohaste eluasemete rajamise eest, olgu tegemist uusehitiste või renoveerimisprojektidega. Riik saab toetada pikaajalist taskukohasust tagavaid algatusi elamumajandust koordineeriva üksuse kaudu, mis aitab kohalikel kogukondadel investeeringuid kavandada, rahastust kaasata ja projekte ellu viia. See võib anda lisavõimaluse eluasemeturu mitmekesistamiseks, et vähendada ruumilist kihistumist ning väärtustada elukeskkonna kvaliteeti ja kogukondlikku koostööd.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, REM, KOV, MaRu, EIS (KIK), era
- Väljundid: pilootprojektid, juhendid, uus ärimudel
- Tähtaeg: 2029
- Otsustatud vahendid: puudub
- Vajadus riigi investeeringuteks: jah, üksnes mudeli väljatöötamiseks

## 4.4 Renoveerimine

### 4.4.1 Korterelamute renoveerimise rahastamine hoonemahu suurendamise teel 1

Hoonete ümberehitamise käigus tuleks soodustada peale- ja juurdeehitusi nii renoveerimise kaas-rahastuse kui ka õiguslike takistuste vähendamise kaudu. Olemasolevate hoonemahtude suurendamine aitab säilitada ja kujundada tihedat linnalist keskkonda ning avada uusi rahastusvõimalusi korterelamute renoveerimiseks ja funktsionaalsuse parandamiseks, näiteks liftide paigaldamiseks. Nii tekib uus ärimudel, mille arenguid ei ole kehtiv õigusruum või EIS-i renoveerimistoetuste tingimused seni soosinud. Samuti tuleb lihtsustada korterelamute juurdeehituste (liftide, rõdude, lisakorruste) regulatsiooni, eelkõige nõuet, mis vajab 100% elanike nõusolekut ja muudatuste notariaalset kinnitamist. Ettepaneku

positiivne mõju avaldub just teatud hoonetüüpide puhul kõrge kinnisvaraväärtusega piirkondades, võimaldades riigi toetusraha osaliselt suunata suurema abivajadusega hoonetele ja piirkondadele.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: JDM, MKM, REM, KOV, era
- Väljundid: seadusemuudatused, ärimudel
- Tähtaeg: teostamisel
- Otsustatud vahendid: KLIM eelarvest a-ni 2026
- Vajadus riigi investeeringuteks: puudub, väheneb toetusraha vajadus teatud hoonetüüpidele

### 4.4.2 Tehnoloogiline innovatsioon, tehaseline rekonstrueerimine 1

Tüüpse arhitektuuriga hoonetes asuvate eluasemete taskukohasuse parandamiseks tuleb rohkem kasutada tööstuslikku ehk väljaspool ehitusplatsi toimuvat elementide tehaselist tootmist ja paigaldust. Piisava turumahu korral aitab tehaseline tootmine vähendada maksumust, kiirendada ehitusprotsessi ja parandada tööde kvaliteeti – kolme suurimat tegurit, mis mõjutavad eluaseme taskukohasust.

Eelistada tuleb lahendusi, mis arvestavad hoone elutsükli kogukulu, valmimise kiirust ja taskukohasust. Õigusruumis tuleb tunnistada tehases sertifitseeritud elemente ja mooduleid eelnevalt heakskiidetud komponentidena ja lihtsustada lubade taotlemist sertifitseeritud elementkonstruktsioonidele. Samuti tuleb erasektori eestvedamisel luua selged standardid ja juhised element- ja moodulehituse kasutamiseks nii uusehitistes kui ka rekonstrueerimisel.

Tehaselistele lahendustele tuleb korraldada arhitektuurikonkursse, milles arvestatakse ehitustehnika parimat praktikat ning ehitusinseneeria värskeimaid kogemusi, et renoveerimine tooks ühtaegu kaasa kestlikud, funktsionaalsed ja esteetilised lahendused. See aitab vältida arhitektuuri ja ehituslahenduste ühetaolisuse kordumist. Konkursid aitavad leida parimaid lahendusi, mis ühendavad tehnoloogilise tõhususe ja ruumilise kvaliteedi.

Tehnoloogiline innovatsioon tuleb lõimida eluasemekavadesse, et tagada kiirem ehitusprotsess, madalamad kulud ja kvaliteetne elukeskkond. Toetusraha aitab tõsta siseriiklikku nõudlust, et vastavat innovatsiooni arendavad ettevõtted saaksid rakendada mastaabiefekti ja konkureerida ka välisturgudel.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: EIS (KIK), MaRu, KOV, era
- Väljundid: moodul- ja monteeritavate elamutüüpide lahenduste kataloog
- Tähtaeg: teostamisel
- Otsustatud vahendid: LIFE IP BuildEst programm a-ni 2028
- Vajadus riigi investeeringuteks: eraldiseisvalt puudub, arvestada tavapäraste rekonstrueerimistoetuste meetmedisainis

### 4.4.3 Naabruskondlik renoveerimine 1

Renoveerimistempot ning elukeskkonna kvaliteedi terviklikku arengut aitab tõsta linnakvartalite või naabruskondade kaupa toimuv renoveerimine, kus hoonete kõrval uuendatakse ka majadevahelist ja avalikku ruumi. Lähtuda tuleb eelkõige elaniku vaatest, sest just sellest sõltub inimeste kohataju ehk kogukonna tunnetuslik seos oma elupaigaga. Uuendusliku lähtekoha moodustab tervikliku elukeskkonna kujundamine, mida praegu takistab sageli krundi- või hoonepõhine otsustamine. Naabruskonnapõhise lähenemise võtmeroll on KOV-i kanda, kes peaks hoidma initsiatiivi nii korteriühistute kaasamisel kui ka hoonetevahelise maa kavandamisel.

Naabruskondlikku renoveerimist on vaja planeerida koos arhitektide ja maastikuarhitektidega, kes saavad anda oma panuse nii elamu arhitektuursesse lahendusse kui ka hoonete vahelise ruumi kujundamisse. See ei tähenda tingimata kõikide hoonete üheaegset ehitust, kuid suurem maht annab arvestatava mastaabiefekti ja kuluefektiivsuse. Seni on naabruskondliku rekonstrueerimise protsess erinevate omandivormide – näiteks korteriomandite ja kohaliku omavalitsuse omandis oleva hoonetevahelise maa – puhul jäänud õigusruumis selgelt määratlemata. Seetõttu on vajalik leida Eestile sobiv lahendusmudel, tuginedes senisele parimale praktikale. Viimastel aastatel on naabruskondlikuks renoveerimiseks riiklikes toetusmeetmetes ette nähtud eraldi eelarved, mis loovad ajalise ja rahalise raamistiku majadevahelise ruumi planeerimiseks ning vajalike kokkulepete saavutamiseks. See praktika on ennast hästi õigustanud.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: EIS (KIK), MaRu, KOV, era
- Väljund: pilootprojektid, juhendmaterjalid (ühisosa LIFE IP BUILDESTiga, EUI SoftAcademy projektiga jt)
- Tähtaeg: teostamisel, 2028
- Otsustatud vahendid: juhendmaterjalideks LIFE IP BuildEst programm a-ni 2028; pilootprojektideks puudub
- Vajadus riigi investeeringuteks: arvestada tavapäraste rekonstrueerimistoetuste meetmedisainis, juhendite koostamine kavandada EL välisrahastusega teadus- ja arendusprojektide kaudu

## 4.5 Finantseerimismeetmed

### 4.5.1 Renoveerimistoetuste, käenduste ja laenude efektiivne suunamine koostöös kohalike omavalitsustega 1

Renoveerimistempo tõstmiseks tuleb anda vajaduspõhiseid ning igal aastal võimalikult ühtlase mahuga renoveerimistoetusi, kasutades EL-i ning riigieelarve vahendeid EIS-i (KIK-i) kaudu koostöös KOV-idega. Toetuste eraldamise tingimuseks võib seada nõude täita eluasemete ruumikvaliteedi kriteeriume ja/või arengudokumentide strateegilisi suuniseid (nutikas kahanemine, asulate tihendamine, sotsiaalne väärtus). Üüripindade renoveerimisel on vaja analüüsida võimalust piirata üürihinna tõusu või pakkuda sihtrühmapõhist lisatuge, et vältida renoveerimise põhjustatud survet üürnikele. Lisaks tuleks kaaluda täiendavaid leibkonnapõhiseid renoveerimistoetusi, kohandades meetmetingimusi soosivaks eelkõige madala energiatõhususega hoonetele ja madala sissetulekuga leibkondadele.

Tuleb läbi mõelda toetuste eraldamise prioriteedid, kuna nõudlus renoveerimistoetuse järele ületab pakkumist mitmekordselt. Esmalt tuleks toetada renoveerimist kahanevates asumites, kus kinnisvara väärtus on asukohast tulenevalt madalam ja mille renoveerimisjärgne väärtuse kasv ei motiveeri investeeringute tegemist turutingimustel. Seejärel tuleks toetada riikliku muinsuskaitse all olevate ehitiste renoveerimist, et tagada kultuuripärandi säilimine. Kõige viimases järjekorras tuleks toetada piirkondi, kus eraturg toimib, kuid kus on oluline leida toetusest sõltumata hoobasid kuluefektiivseteks renoveerimistöödeks. Kahanevates piirkondades tuleks renoveerimistoetusi rakendada tihedas koostöös kohalike omavalitsustega. Võimaluse korral võiks tühjenevate ja/või lammutamisele minevate korterelamute elanikud koondada jätkusuutlikesse elamutesse, eelistatult nende senise kodu vahetus läheduses.

Samuti on tähtis stimuleerida ehitustehnilist innovatsiooni, mis ühtaegu vähendab kulusid, kiirendab ehitusprotsessi ja parandab kvaliteeti. Headeks näideteks on kõrge arhitektuurse kvaliteediga tehaseline rekonstrueerimine ja mastaabiefektina hoonegruppide renoveerimine (nn naabruskonnapõhised lahendused). Korteriühistutele pakutav tehniline tugi renoveerimise kavandamisel suurendab omakorda nende hoonete hulka, mis on valmis renoveerimisprotsessi ette võtma. Lisaks tasub renoveerimisel

katsetada erilahendusi, nagu lisakorruste rajamine, korterite ühendamine, uute funktsioonide lisamine ning elamufondi tüpoloogiline mitmekesistamine.

Tuleks kaaluda EIS-i (KIK-i) renoveerimislaenude või käendatud kommertslaenude maksimaalse perioodi pikendamist 40 aastani, et vähendada renoveerimisega kaasnevat igakuiste kulude tõusu. Selle eelduseks on väga kvaliteetsed tehnoloogilised lahendused, mille prognoositav eluiga ühtib rahastusperioodiga.

Renoveerimistoetuste kavandamisel tuleb lähtuda hoonete energiatõhususe direktiivi alusel koostatud renoveerimiskavast, mille lõppversiooni esitab Eesti Euroopa Komisjonile 2026. a lõpus.

- Vastutaja: KLIM, EIS (KIK)
- Kaasatavad: MKM, MaRu
- Väljundid: laenud, käendused, toetused, renoveerimiskava
- Tähtaeg: pidev
- Otsustatud vahendid: uuteks toetuse otsusteks puudub; laenud EL vahenditest a-ni 2029; käendused EIS (KIK) eelarvest; renoveerimiskava LIFE IP BuildEst vahenditest 2026. a-l
- Vajadus riigi investeeringuteks: jah, senise praktika alusel eelkõige EL vahendid ja heitkogustega kauplemistulu ($CO_2$ vahendid), vajadusel ka RE

### 4.5.2 Eluasemepõhine finantseerimine eraisikutele 1

Pärast 2008. aastal alanud ulatuslikku majanduslangust on Eesti pangad pööranud eluasemelaenude väljastamise nõuetele senisest suuremat tähelepanu, et vähendada nii koduomanike kui ka finantseerijate riske ning ohjata majandustsükli tõusufaasis liiga kiiret laenukasvu ja sellega kaasnevat kinnisvarahindade tõusu. Eesti Panga presidendi määrusega on kehtestatud eluasemelaenude makrotasandi piirangud, mis reguleerivad muu hulgas laenu ja tagatise väärtuse suhet (ning sellest tulenevat minimaalse omafinantseeringu määra), laenumaksete osakaalu laenuvõtja sissetulekust ning laenu maksimaalset tähtaega. Erandite tegemine on krediidiasutustele lubatud kuni 15% ulatuses kvartali jooksul väljastatud laenude kogumahust[14] ning samuti kehtivad erisused riiklike käendusmeetmete puhul.

Kindlatele sihtrühmadele ette nähtud eluasemelaenude käendused (EIS) ja riiklik kaaslaen (MES) on nõudluspõhised meetmed, mis soodustavad eluasemete omandamist ilma liigseid riske võtmata. Need meetmed aitavad piiratud hulgal noortel peredel ja teistel kindlatel sihtrühmadel ületada esimese kodu soetamise takistusi kas nõutava omafinantseeringu vähendamise või laenutagatise suurendamise teel. See omakorda vähendab väljarännet maapiirkondadest ja nõudlussurvet Tallinna, Tartu ja Pärnu piirkondade kinnisvarale. Täpselt juhitud käendusmeetmed on rahvusvaheliselt tunnustatud viis parandada eluasemete kättesaadavust ja taskukohasust kindlatele ühiskonnagruppidele. Eestis on juba aastaid väiksema sissetulekuga lasterikastele peredele pakutud ka otsetoetust kodude ehitamiseks, laiendamiseks, ümberehitamiseks või ajakohastamiseks.

Ka eraisikute käenduste puhul võiks kaaluda eluasemelaenu perioodi pikendamist 40 aastani. Selline lähenemine kiirendaks noore pere võimalust kodu soetamiseks madala sissetuleku korral ja aitaks lühendada või vältida perioodi, mil pere peab korterit üürima ja samal ajal koguma sissemakse eluaseme ostuks. Kaaluda võib ka üürimise ja omamise vahevormina kapitalirenti, mis võimaldab üürimise ajal või järel tehtud maksetega eluaseme pikemas plaanis omandada.

Mõistlik on jätkata renoveerimiseks ja ehitamiseks võetavate eluasemelaenude käendamist kahanevates piirkondades, kus hüpoteeklaenude saamine on keeruline. Täiendavalt tuleb hinnata, kas olemasolevad tooted ja teenused jäävad turutõrke tõttu mõningatele sihtgruppidele kättesaamatuks ning kuidas

[14] https://www.eestipank.ee/finantsstabiilsus/eluasemelaenude-valjastamise-nouded

meetmeid tasakaalustatud eluaseme- ja regionaalpoliitika huvides parandada. Sellised lahendused aitaksid hajutada eluasemenõudlust, mis on praegu koondunud Tallinna, Tartu ja Pärnu keskustesse. Näiteks laiendatakse Maaelu Edendamise Sihtasutuse kaaslaenu tingimusi noortele spetsialistidele maapiirkondades ja piirkondlikes keskustes.

Skeem 7. Eraisikute finantseerimismeetmete ülevaade

Eluasemelaenudega seotud kuludes on veel optimeerimiskohti, näiteks pangavahetusel refinantseerimise kulude notariaalne tõestamine. Justiits- ja Digiministeerium on tuvastanud, et eluasemelaenu ühest pangast teise üle viimisel puudub vajadus notariaalseks tõestamiseks, seega protsess kiireneb, kaob vajadus tasuda notaritasu ning refinantseerimise lihtsustamisel paraneb pankadevaheline konkurents laenutingimuste osas. Rahandusministeeriumi eestvedamisel on uuendatud ka kinnisvara hindamise nõudeid, sh leevendatud füüsilise ülevaatuse kohustust ja lihtsustatud hindamisaruande sisu, mis samuti vähendab kulusid eluasemelaenudega seotud toimingutes.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, REM, EIS (KIK), JDM
- Väljundid: käendused, toetused, laenud
- Tähtaeg: pidev
- Otsustatud vahendid: kodutoetus a-ni 2026 (RES), käendused EIS eelarvest a-ni 2026, kaaslaen MES eelarvest a-ni 2026
- Vajadus riigi investeeringuteks: sõltuvalt meetmete mahust

### 4.5.3 Eluasemepõhine finantseerimine ettevõtetele 2

Uusi eluasemeid rajatakse valdavalt Tallinna, Tartu ja Pärnu mõjupiirkondades. Väljaspool neid rajatakse uusi korter- ja ridaelamuid üksnes 1-2%, kuigi seal elab kolmandik Eesti elanikkonnast. Mõningaid eramaju ehitatakse, kuigi seda kõrgemate sissetulekute puhul ja vähese mõjuga keskuste elujõulisusele. Väljarände surve amortiseeruvate eluasemete tõttu on kasvav pudelikael piirkondliku ettevõtluse arengu, sotsiaalse tasakaalu ja pikas plaanis julgeoleku vaates. Eriti on piirkonniti tarvis kvaliteetseid üürikodusid nn mobiilsele tööjõule (sh tööstus, teenindus, haridus, tervishoid jpm).

Elamumajanduses Eestis esineb süsteemne ja laiapõhine finantseerimistõrge uute korterelamute rajamiseks väljaspool toimiva turuga linnu. Madala kinnisvaraväärtuse korral on uued müügikorterid keerulises konkurentsiolukorras võrreldes vähekvaliteetse ent taskukohase olemasoleva eluasemefondiga. Uute üürielamute puhul on võimalik elanike jaoks madalamate kulude ja riskidega eluaset pakkuda eeldusel, et arendus- ja finantseerimisriskid on piisavalt maandatud. Käesoleval ajal on aga riskid niivõrd kõrged, et ka uued üürikorterid jääksid mittetaskukohaseks ning välistavad seetõttu turupõhise pakkumise. Lahendamist vajavad eelkõige laenutingimused, seda nii laenusumma, tagasimakse perioodi ja intressitasemete näol. Samuti vajab lahendust üürimudeli omakapitali tootluse ootus, mis teisi sarnase riskiga investeerimisvõimalusi arvestades võib olla oluline arendushuvi puudumise tegur.

Eelnimetatud takistuste leevendamiseks oleks võimalik töötada välja üürieluasemete rajamisele suunatud riiklik finantsinstrument või garantii, mis aitab vähendada rahavoogude ebakindlusest tulenevaid riske nii tulude (nt vakantsi mõju üüritulule) või kulude (nt intresside volatiilsus) poolel. Madalamad riskid soosiksid paremaid laenutingimusi, madalamat tootluse ootust ja omakorda madalamat üüritaset. Siiski tuleb arvestada, et ka maandatud riskidega turupõhiste intresside ja tootluse tasemetega saab turule lisada uusi kvaliteetseid üüripindu, mis on taskukohased üksnes osale elanikkonnast.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, REM, EIS (KIK), JDM
- Väljundid: riigi finantsinstrument või garantii
- Tähtaeg: pidev
- Otsustatud vahendid: puudub
- Vajadus riigi investeeringuteks: sõltuvalt meetmete mahust

## 4.6 Riigi roll ja tugi

### 4.6.1 Elamumajandust koordineeriv üksus 1

Uute ärimudelite edukaks elluviimiseks on vaja luua elamumajanduse meetmeid rakendav keskne üksus. Seni on Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse (EIS-i) eluaseme ja energiatõhususe osakond pakkunud mitmeid teenuseid, mis panustavad hoonete energiatõhususe suurendamisse, eluasemete taskukohasuse ja kättesaadavuse parandamisse, linnaruumi korrastamisse, andes võimaluse endale eluaset soetada või seda korrastada. Oluline osa tegevustest on suunatud üldise teadlikkuse tõstmisele, nõustamisele, koolitustele, uuringutele, analüüsidele, pilootprojektidele, rahvusvahelisele koostööle, hangete kesksele korraldamisele jne. Osakond tegutseb kompetentsikeskuse ning finantseerijana, olles hoonete rekonstrueerimise pikaajalise strateegia ja tulevase renoveerimiskava elluviija.

Elamumajanduse klient on siiski EIS-i fookuskliendist (ettevõtjad) erinev, samas sobivad elamuvaldkonna meetmed hästi Keskkonnainvesteeringute Keskuse (KIK) sisulise põhifookuse ja ülejäänud teenustega[15]. Seetõttu viiakse elamumajandust koordineeriva üksuse roll EIS-st KIK-i ning arendatakse edasi selle võimekust. Üksusesse koondatakse uute eluasememeetmete rakendamiseks vajalik finantskompetents ning juriidiline ja hangetealane pädevus. Koostöös MaRu-ga täidaks üksus ptk-s 4.6.2 kirjeldatud eluasemekavade elluviimist koordineeriva ja omavalitsusi toetava kompetentsikeskuse rolli. Üksuse ülesanneteks oleks investeerimisprojektide ettevalmistamine, rahastusmudelite rakendamine, turuosaliste kaasamine ning meetmete nõuetekohase toimimise ja järelevalve tagamine. Võrreldes

[15] Muuhulgas on KIKi pakutud teenuste hulgas olnud vee- ja kanalisatsioonisüsteemide ehitus, elanike veevärgiga liitumiste toetamine, kaugküttekatlamajade ja -võrkude renoveerimine, kortermajade liitumised kaugküttega ja taastuvatele kütteallikatele üleminek, samuti lasteaedade jm avalike hoonete renoveerimine.

praegusega looks see uue kvaliteeditaseme nii eluasemeinvesteeringuteks vajalike võimaluste loomisel kui ka nendega seotud riskide maandamisel.

Keskse koordineeriva üksuse loomine KIK-i juurde on strateegiliselt põhjendatud, kuna omavalitsuste võimekus elamumajanduse arendamisel on ebaühtlane: paljudel puuduvad vajalikud ressursid ja ekspertiis suuremahuliste projektide kavandamiseks ja elluviimiseks. Toimiv üksus tagab ühtse lähenemise, suurema mastaabisäästu ning riikliku eluaseme-, ruumi- ja regionaalpoliitika tulemusliku ja järjepideva elluviimise. Üksuse peamised ülesanded oleksid järgmised:

- vajaduspõhiste toetuste ja laenude pakkumine;
- Elamuinvesteeringute fondi haldamine ja arendamine;
- pikemas plaanis elamuvaldkonna laenukäenduste jt finantseerimislahenduste korraldamine;
- KOV-ide nõustamine projektide ettevalmistamisel ja investeeringute kaasamisel;
- arendustegevuste koordineerimine ning kvaliteetse ja kestliku arhitektuuri edendamine;
- sihtgruppide vajaduste analüüsi ja planeerimise toetamine;
- parimate praktikate ja kompetentsi koondamine.

Mitmes Euroopa riigis toimivad sarnased riiklikud eluasemefondid ja nõustamiskeskused edukalt. Nad koondavad oskusteavet, et suurendada investeeringute mõju, ning korraldavad väiksemate KOV-ide omavahelist koostööd. Keskse organisatsiooni rajamine loob Eestis selge vastutusahela ning tagab eluasemepoliitika järjepideva ja tõhusa elluviimise kogu riigis.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: EIS (KIK), MKM, REM, KOV, MaRu
- Väljundid: sihtasutuste ümberkorraldus; seotud asutuste uus koostöömudel
- Tähtaeg: alates 2027/2028
- Otsustatud vahendid: EIS ja KIK eelarve a-ni 2026
- Vajadus riigi investeeringuteks: üksuse ümberkorraldamiseks lisavajadus puudub

### 4.6.2 Eluasemekava ja perioodiline seire 1

Alustada KOV-ide piirkondlike eluasemekavade koostamist, koostöös riigi ja KOV-idega. Kava aitab piirkondlikult ühtlustada KOV-ide ja riigi eesmärke, sh ministeeriumide, riigiasutuste, EIS-i (KIK-i), MaRu, TRAM-i ja teiste tegevust. Eluasemekava paneb paika avaliku sektori, eeskätt KOV-ide eesmärgid eluasemete arendamiseks: uute või renoveeritud eluasemete hulk ja tüüp, taskukohasuse ja jätkusuutlikkuse eesmärgid, erivajadustega gruppidele sobivate eluasemete määr, aga ka riigi sellekohased eesmärgid: vajalikud ühendusteed, infrastruktuuri- ja transpordiinvesteeringud. Kava seob eluasemete arenduse eri tasanditel (riik, maakond, linn, asula, naabruskond), seab vajadustest lähtuvad andmepõhised eesmärgid ja soosib koostööd erasektori, KOV-ide ja kolmanda sektori vahel. Kava eesmärk on vähendada valglinnastumist ja segregatsiooni, mitmekesistada eluasemete tüüpe, rajades uusi eluasemeid eestkätt olemasolevatesse keskkondadesse. Kavade elluviimist seiratakse planeeritud intervalliga, näiteks iga 5-aasta järel.

Luua tuleb süsteem eluasemevaldkonna teekaardi tulemuslikkuse hindamiseks ja seireks, mis tagaks protsessi läbipaistvuse. Jälgida tuleb erinevaid näitajaid: kaardistada kinnisvarahindadel põhinevad hinnapiirkonnad, jälgida tühjade eluruumide hulka piirkonniti (nt elektri tarbimisandmete põhjal), analüüsida uute eluruumide ehitamist, sh kaardistada eluruumid, mis on loodud taskukohasust parandavaid lahendusi kasutades. Samaaegselt tuleb arendada välja andmeid koondav kaardirakendus, mille aluseks sobib Tartu Ülikooli loodud platvorm: https://eluase.ut.ee/.

- Vastutaja: KLIM

- Kaasatavad: MaRu, MKM, REM, ELVL, KOV
- Väljund: tegevuskava
- Tähtaeg: 2028
- Otsustatud vahendid: puudub
- Vajadus riigi investeeringuteks: KOV eelarve, vajadusel riigi toetus

### 4.6.3 Juhiste, nõuannete, tüüpprojektide väljatöötamine, ruumiekspertiis 1

Taskukohaste eluasemete rajamiseks tuleb koostöös KOV-ide, EIS-i (KIK-i) ja MaRu-ga välja töötada ning rakendada juhised, nõuanded ja kvaliteetsed tüüpprojektid või -lahendused. Standardiseeritud ehituslahendused võimaldavad tagada kõrge kvaliteedi, samas ka kuluefektiivsuse ja tõhusa ehitusstandardi. Tulemuseks on avalikult kättesaadavad enamkasutatud elamute ehitus- ja renoveerimisprojektid, tüüplahendused, hankedokumentide põhjad, finantseerimislahendused ja muu vajalik, mis lihtsustab vähese võimekusega KOV-idel ja sealsetel korteriühistutel keerulist asjaajamist.

Toetada tuleb KOV-e, kus on puudulik võimekus ruumiekspertiisiks ja ruumiloomeprotsesside juhtimiseks, sh ruumiliseks planeerimiseks. Alahinnata ei saa ka parimate praktikate võrdlust ja tagasisidet KOV-idele eluasemevaldkonna arengu kohta.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, EIS (KIK), MaRu
- Väljundid: juhendid, tüüpprojektid
- Tähtaeg: teostamisel nn digitaalsete giidide formaadis, 2028 (renoveerimisgiid 2026)
- Otsustatud vahendid: LIFE IP BuildEst eelarvest a-ni 2028
- Vajadus riigi investeeringuteks: puudub, juhendite koostamine kavandada välisrahastusega teadus- ja arendusprojektide kaudu

## 4.7 Õigusaktid

### 4.7.1 Elamuseadus 2

Tänaseks aegunud elamuseadus (ES) tuleb ajakohastada, sõnastada eluasemevaldkonna eesmärgid ning arengupõhimõtted, kujundada ümber valdkonna juhtimine ja luua õiguslik raamistik taskukohaste ja kvaliteetsete eluasemete kättesaadavuse tagamiseks igas Eestimaa paigas. Elamuseadus tuleb muuta tehnilisest seadusest eluasemepoliitika raamseaduseks, sh defineerida taskukohase eluaseme mõiste, selgitada õiglase kättesaadavuse põhimõtet ja erisust sotsiaaleluasemest. Kitsa mõiste „sotsiaaleluruum" kõrvale tuleb tuua ka laiem mõiste „taskukohane eluase". ES aitaks selgemalt lahti mõtestada ja sisustada ka kohaliku omavalitsuse korralduse seaduses (KOKS) üldsõnaliselt määratletud elamu- ja kommunaalmajanduse korraldamise ülesannet.

ES-is tuleb täpsustada KOV-ide rolli ja sõnastada selgemini nende vastutus ja pädevus eluasemete kättesaadavuse tagamisel. KOV-idele tuleb anda selged eluasemekorralduslikud kohustused. Samuti tuleb sätestada maapoliitika töövahendid, toetada mitmetasandilist koostööd ning tagada KOV-ide ja partnerite koostöös rajatud üürieluasemetele pikaajalise taskukohasuse nõude kehtimine. KOV-idele tuleb panna kohustus hinnata avaliku maa hoonestuspotentsiaali, sest avaliku sektori omandis olev maa peab eelkõige teenima avalikku huvi. Lisaks tuleb täpsustada KOV-ide ülesanded taskukohaste eluasemete õiglase kättesaadavuse tagamisel, mille osaks on ka eluasemete kättesaadavuse ja kvaliteedi seire ning planeeringute suunamine.

Selgelt tuleb defineerida riigi roll KOV-ide pädevuste toetamisel (ekspertiis, rahastus, EL-i finantsmeetme vahendamine) ja siduda KOV-ide tegevus taskukohaste ja kättesaadavate eluasemete tagamisel üleriigilise planeeringuga, mida täiendavad maakonnaplaneeringud ja p 4.6.2 välja pakutud eluasemekavad.

Seaduses tuleb luua õiguslik alus kulupõhisele eluasemepakkumisele ja defineerida kulupõhisuse põhimõte. Kulupõhine arendusmudel ei tähenda kasumimarginaali riiklikku fikseerimist, vaid arendusriskide olulist vähendamist, mis maandaksid arendajate finants- ja äririske ja aitaks kaasata erasektorit ning tagada investeeringute pikaajaline jätkusuutlikkus. Heaks näiteks on turul laialt levinud nn avatud raamatupidamisega hankemudel, kus konkureeritakse üldkuludele ja kasumimarginaalile.

KOV-il peab olema õigus omandada, hoida ja hallata maad tulevaste taskukohaste ja kättesaadavate eluasemete arendamiseks. Väikesed omavalitsused ei suuda tihtipeale iseseisvalt eluasemeprogramme hallata, mistõttu tuleb luua võimalus kahel või enamal omavalitsusel moodustada ühiseid koostööorganisatsioone, et planeerida, rahastada ja majandada vajalikke eluruume avalikes huvides. Piirkondlik koordineerimine oleks abiks ka eluasemekavade koostamisel, hangete korraldamisel, projektide juhtimisel ja kogukonna kaasamisel.

Praegu lubab KOKS osaleda KOV-il ettevõtetes, kuid see on komplitseeritud eluasemega seotud avaliku ja erasektori partnerlustes. Kuigi kehtiv õigus ei keela otseselt avaliku ja erasektori partnerlust (PPP), puudub eluasemevaldkonnas selleks selge ja ühtne õigusraamistik. See tekitab KOV-idele õiguslikku ebakindlust riigiabi ja konkurentsiõiguse reeglite järgimisel. Vajalik on täpsustada (nt KOKS-i ja teisi seonduvaid) õigusakte, et luua selge alus pikaajalisteks partnerluslepeteks elamute ehitamiseks ja haldamiseks. KOV-i roll nendes partnerlustes peab piirduma strateegilise planeerimise, sotsiaalsete eesmärkide seadmise (nt taskukohasuse ja mittediskrimineerimise tagamine) ning menetlusabi andmisega, vältides arendusprojektiga seotud otseste äri- ja finantsriskide võtmist.

Eluasemeseaduse uusversiooni olulisemate üldsätete näitena:

§ 1. Seaduse eesmärk

Käesolev seadus reguleerib põhimõtteid ja vahendeid, et tagada kõigile elanikele juurdepääs piisavale, taskukohasele ja jätkusuutlikule eluasemele, määratledes riigi, omavalitsuste ja eluasemevaldkonnas osalejate kohustused.

§ 2. Reguleerimisala

Kehtib eluruumidele, elamutele ning elamuga seotud maale ja eluasemete kvaliteeti, kättesaadavust ja taskukohasust mõjutavatele rahastamismeetmetele Eestis.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: JDM, MKM, REM, KOV, era
- Väljundid: seadusemuudatus, näidismallid, juhised
- Tähtaeg: 2029/2030
- Otsustatud vahendid: puudub
- Vajadus riigi investeeringuteks: puudub

### 4.7.2 Planeerimisseadus 1

Planeerimisseadust (PlanS) tuleb täiendada normidega, mis toetavad ruumiliselt kompaktset arengut, sh planeerimist ja arendusprojekte, mis loovad taskukohaseid ja kättesaadavaid eluasemeid. Seadusega tuleb kehtestada haldusorganitele siduvad menetlustähtajad ja vähendada dubleerivaid kooskõlastusi. Täiendamist vajab KOV-ide volitusnorm, et võimaldada detailplaneeringuga sotsiaaltaristu (sh sotsiaalkorterite) rajamise kohustust. Kavandatav volitusnorm annaks KOV-ile õiguse nõuda üksnes üleriigilise

arvutusloogikaga kooskõlas sotsiaaltaristu tasu (vt ka pt 4.7.10), ühtlasi luuakse taskukohaste eluasemete rajamise ja nende rahastamise tingimused planeerimis- ja arendusprotsessiks. See võimaldaks KOV-il arendajatega kokku leppida näiteks taskukohaste eluasemete väljaehitamises või muudes eluaseme kättesaadavust toetavates lahendustes.

PlanS-i tuleks täiendada järgmiselt: „võimaldada sotsiaaltaristuna ka näiteks taskukohaste eluasemete jm vajaliku rajamise nõudmist". Samuti tuleks võimaldada projekteerimistingimuste kasutamist detailplaneeringu asemel juhul, kui arenduse mõju on piiratud ja standardiseeritav või on olemas piisavalt detailne üldplaneering. Planeeringute kiiremaks ja lihtsamaks menetlemiseks tuleks kasutusele võtta mõiste „detailplaneeringut muutev planeering" ning võimaldada rohkematel juhtudel asendada detailplaneeringu koostamise kohustus projekteerimistingimustega. Menetluste tõhustamiseks tuleks rakendada kaasaegseid IT-rakendusi (näiteks planeeringute infosüsteem PLANIS).

- Vastutajad: MKM
- Kaasatavad: KLIM, REM, MaRu, KOV, era
- Väljund: seadusemuudatus, digitööriistad
- Tähtaeg: teostamisel, 2026
- Otsustatud vahendid: MKM eelarvest a-ni 2026
- Vajadus riigi investeeringuteks: puudub

### 4.7.3 Ehitusseadustiku menetlusnõuded ja digitööriistad 1

Ehitusseadustikus tuleb täpsustada projekteerimistingimuste väljastamise korda ja ajakohastada loamenetluse regulatsiooni. Eesmärgiks on lihtsustada ja kiirendada menetlusprotsesse ning vähendada detailplaneeringute muutmise või kehtetuks tunnistamise vajadust.

Ajakohastada tuleb õigusakte „Nõuded ehitusprojektile" ning „Ehitisregistri põhimäärus", sh eemaldada paberieeldused, selgemini piiritleda loa ja teatisega esitatav teave ning ajakohastada andmete esitamise vormid. Samuti tuleb vältida ning leevendada ülemääraseid tehnilisi nõudeid, mis suurendavad uute eluasemete maksumust, mis tõstab kaudselt järelturu korterite hindu (vt pt 3.2). Lihtsustada tuleb ka loamenetlusi riikliku muinsuskaitse all olevatele hoonetele (millest suur osa on eluhooned), ühtlustades ehitisregistri ja kultuurimälestiste registri menetlussüsteeme.

Lisaks muudatustele õigusaktides tuleb arendada e-ehituse platvormi kui eluasemepoliitika rakendamise tugitaristut. Investeeringute eesmärk on vähendada menetlusaega ja -kulu, ühtlustada KOV-ide praktikat, parandada ehitus- ja eluasemeandmete kvaliteeti ning luua andmepõhine alus eluasemepoliitika seireks ja toetuste suunamiseks. Selle baaseeldus on ka ehitisregistri kui ehitus- ja kinnisvaravaldkonna digitaristu tõrgeteta toimimine ehk töökindluse järjepidev parendamine. Prioriteetsed investeeringud on:

- ehitisregistri loamenetluste töövoogude edasiarendus: taotluste automaatne eelkontroll, menetlusetappide ja tähtaegade jälgimine, dubleerivate andmeküsimiste vähendamine ning standardsemad kooskõlastusprotsessid;
- e-ehituse juhendatud teenuste loomine: taskukohase korterelamu, tehaselise rekonstrueerimise, hoonemahu suurendamise, kasutusotstarbe muutmise, kaitsealuste hoonete ning naabruskondliku renoveerimise konfiguraatorid ja juhendid;
- eluasemepoliitika juhtimislaua loomine, et jälgida eluasemete lisandumist, renoveerimist, menetlusaegu, kasutuslubasid, toetuste tulemusi, finantseerimist ja piirkondlikke turutõrkeid koosmõjus teiste avalike andmeallikatega;
- masinloetava digitaalse ehitusinfo ja infomudelite etapiviisiline kasutuselevõtt, et toetada nõuete eelkontrolli, tehniliste näitajate võrdlemist ning elukaareandmete kasutamist, vältides seeläbi masinloetavate andmelahenduste täiendavat halduskoormust.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, REM, KUM, MaRu, KOV, era
- Väljund: seadusemuudatus, digitööriistad
- Tähtaeg: teostamisel, 2026/2027
- Otsustatud vahendid: KLIM ja MaRu eelarvest a-ni 2026
- Vajadus riigi investeeringuteks: jah, e-ehituse töökindluse tagamiseks ja uute funktsionaalsuste loomiseks

### 4.7.4 Tehnilised ehitusnõuded 2

Jätkusuutliku linnaehituse ja taskukohaste eluasemete rajamise vaheliste vastuolude leevendamiseks on vajalik üle vaadata mitmed kehtivad tehnilised ehitusnõuded, mis kas suurendavad ehitushinda või piiravad liigselt eluruumi osakaalu hoone netopinnas ja kinnistu pindalas (*floor area ratio* ehk FAR). Linnalises keskkonnas tuleks võimaldada suuremat hoonestustihedust, mis toetab aktiivseid liikumisviise ning tagab kiirema ligipääsu teenustele ja töökohtadele. Riik on kuluefektiivsuse ja keskkonnamõju vaates ning kooskõlas EL mullaseire direktiiviga võtnud strateegilise suuna vähendada maahõivet, milleks on vaja tagada kompaktsem linnaline areng, kus elanike paiknemine tagab teenuste parema kättesaadavuse ja taristu jätkusuutlikuma halduse. Linnakeskkonnas lähtutakse ka EL looduse taastamise kavast, mida tuleb integreerida planeeringutesse ja ehituspraktikasse nii, et kompaktsuse eesmärk toetaks ka rohevõrgustiku arendamist. Maakasutuse reeglid peavad neid põhimõtteid toetama, mis tähendab ka lihtsustatud menetlusi hoonete sihtotstarbe muutmiseks (nt büroost elupinnaks), soodustusi arendajatele, kes korrastavad endiseid tööstusalasid jms. Kuigi regulatsioonide eesmärk on tagada kvaliteetne ja hea ruumiline keskkond, võivad ülemäärased nõuded või nende vastuoluline rakendamine viia olukorrani, kus uus elamufond ei ole paljudele leibkondadele enam taskukohane. Piirangute vähendamine ja tingimuste läbimõeldum täitmine aitaks ühtlasi alandada ehitusõigusega maa hinda, tuues turule rohkem konkurentsi ning võimaldades potentsiaalselt ka lühemaid menetlusaegu.

Alusuuringu (lisa 1) kohaselt tuleb lahendada eelkõige järgmised põhiprobleemid.

Planeeringutega kehtestatud kinnistu roheala protsendi nõue ei taga kinnistu roheala kvaliteeti ega käsitle selle tegelikku vajadust. Nõue katta 30% kinnistust haljastusega vähendab otseselt võimalust koostada kvartali planeering ja soodustab pigem aedlinnastumist. Rohefaktori paindlikum alternatiiv on seni leidnud vähe kasutust. Arvestades teiste Euroopa riikide parimaid praktikaid on suure tõenäosusega võimalik leidlike lahendustega saavutada nii piisav haljastus kui ka tihe linnakeskkond.

Mitmes linnapiirkonnas ületab müratase elamutele kehtestatud suurimat lubatud normtaset. Sellest tulenevalt ei ole võimalik rajada uusi hooneid olemasolevate samaväärsete kõrvale ega laiendada olemasolevaid hooneid rohkem kui 33%. Probleem seisneb atmosfääriõhu kaitse seaduses ebaselgelt määratletud müra normtaseme siht- ja piirväärtuse kohaldamisalas. Seetõttu puudub üheselt mõistetav arusaam, millal tuleb kohaldada sihtväärtust, mis on rangem kui normtase. Mõõtmisalase ebaselguse lahendamiseks on vaja uuendada ka vastavat rakendusakti.

Tiheasulate kontekstis tasuks üle vaadata otsese päevavalguse (insolatsioon) nõuded, mille täitmine igas eluruumis takistab tihedama linnaruumi loomist. Võrdluseks võib tuua Riia linna, kus viiendik uusarenduste korteritest ei pea sarnastele nõuetele täies mahus vastama. 2019. a-l kehtestati Eesti standardi EVS 894 asemele Euroopa standard EVS-EN 17037:2019 ning koostati juhend „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“. Siiski on jäänud läbi analüüsimata, milline on nõuete negatiivne mõju linnakeskuste hoonestustihedusele, samuti tõlgendatakse nõudeid teadaolevalt piirkonniti (eelkõige Tallinna ja Tartu võrdluses) erinevalt.

Kehtivad parkimisnormatiivid, eriti tihedamas linnalises keskkonnas, ei toeta aktiivsetest liikumisviisidest lähtuvat planeerimist ega kompaktse linnastruktuuri loomist. Kuigi maa-alused parklad on uusarendustes üha levinum lahendus, kaasneb nende rajamisega arvestatav kulu, mille tulemusel tõuseb uute eluasemete hind (parkimiskohtade müük ei kompenseeri hoone kui terviku kallinemist). Seetõttu tuleb linnakeskustes leida lahendused, mis vähendavad nõutavate parkimiskohtade arvu, kompenseerides liikumisvõimalusi ühistranspordi ja kergliikluse lahendustega. Teadaolevalt käsitletakse piirkonniti (eelkõige Tallinna ja Tartu võrdluses) parkimisnormatiivi erinevalt, mistõttu tuleks küsimus lahendada omavalitsuste koostöös. Regulatsioonis tuleks analüüsida parkimiskohtade ristkasutuse soosimise võimalusi ümberkaudsete hoonetega, näiteks võimalust käsitada neid eraldi eriomandi esemena.

Täiendavalt tuleks uuendada järgmisi nõudeid:

Hoonete energiatõhususe nõuded kehtestatakse iga 5 aasta tagant kuluoptimaalsuse põhimõttel vastavalt antud ajahetke ehitus- ja energiahindadele ning neist tuletatud kõige soodsama kogukuluga eluhoonetel 30 aasta kasutusperioodi jooksul. Viimati 2022. a-l koostatud uuringust lähtuvalt on eelkõige elektri hind muutunud aasta-aastalt soodsamaks, seetõttu on elektrikütte (nt soojuspumpade) puhul energiatõhusustööde tasuvus varasemast pikem, andes võimaluse nõudeid mõnevõrra leevendada.

Hoonete ligipääsetavuse nõuded uuendatakse kvaliteediparameetrite parendamiseks ja paindlikkuste lisamiseks. Nõuetesse tuuakse erandid kultuuriväärtuslikele hoonetele, samuti võimalusi nõuete täitmiseks alternatiivsete lahenduste abil. Teatud sihtrühmade vajadusi silmas pidades sätestatakse, et 10% uute korterelamute eluruumidest peab olema kohandatav ligipääsetavaks. Selle nõude puudumine pärsiks vastavat tüüpi eluasemete turule tulekut ning tõstaks eluasemehindu.

Lisaks eelnevatele tuleks analüüsida ka muid ehitusmahtu piiravaid nõudeid tuleohutuse (nt evakuatsioonilahendused, kujad), looduskaitse (nt ehituskeeluvööndid), muinsuskaitse (nt vaatekoridorid) jms valdkondadest, samuti planeeringutes lubatud ehituskõrguste piiranguid ja linnade juhendites toodud arhitektuurseid põhimõtteid, tehes seda koos teiste riikide ehitus- ja planeeringuregulatsioonide võrdlusanalüüsiga. Suure tõenäosusega on Eestis piiranguid, mida mujal maailmas on suudetud leidlike ehituslike või planeeringuliste lahendustega ületada. Ehitusvaldkonna projekteerimisstandarditena kasutatavad Eurokoodeksitel on valminud uus põlvkond ja nende kohaldamisel Eesti oludesse 2027. a-ks ehk tõlkimisel ja rahvuslike lisade koostamisel tuleb samuti vältida põhjuseta ülereguleerimist. Tehniliste nõuete kohaldamisel on oluline jälgida ka seda, et ümberehitamisel ei peaks igakülgselt lähtuma uute hoonete kvaliteedistandardist, mis võib keerukusest tuleneva töömahu tõttu renoveerimismaksumuse ebamõistlikult kõrgeks viia.

Lisaks regulatsioonimuudatustele on oluline ka parima praktika juhendmaterjalide koostamine, mis on suunatud tiheasustuse taskukohase, tõhusa ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamiseks. See võiks näiteks hõlmata ka taskukohase korterelamu planeerimise ja projekteerimise tehnilist juhendit. Selleks võib rakendada e-ehituse platvormil oleva ehitusgiidi tehnilist rakendust, millele lisanduvad varsti ka renoveerimisgiidi ja ligipääsetavuse giidi teemalised moodulid.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, REM, MaRu, KOV, era
- Väljund: õigusaktide muudatused, juhendmaterjalid
- Tähtaeg: 2028
- Otsustatud vahendid: puudub, planeeringute osa MKM eelarvest 2026-ni
- Vajadus riigi investeeringuteks: puudub

### 4.7.5 Riigivaraseadus

Riigivaraseadusesse (RVS) on vaja lisada sätted maapoliitika kohta, kuna see seostub nii planeerimise kui ka ehitamisega, sest avaliku sektori omandis olev maa peab eelkõige teenima avalikku huvi. Kaaluda tuleks täiendavaid võimalusi, kuidas suunata kõrge hoonestuspotentsiaali ja -väärtusega avalikus omandis oleva maa ka taskukohaste ja kättesaadavate eluasemete rajamiseks (näiteks täiendades RVS § 8 riigivara valitsemise põhimõtteid).

- Vastutaja: MKM
- Kaasatavad: RAM, KLIM, REM, MaRu, KOV
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: lepitakse koos MKM-iga kokku Elamuseaduse VTK koostamise käigus
- Otsustatud vahendid: puudub
- Vajadus riigi investeeringuteks: puudub

### 4.7.6 Asjaõigusseadus

Ajakohastada tuleb asjaõigusseadust (AÕS), et selgitada maaomandiõiguse küsimusi, vähendada (näiteks tehingute sooritamise) kulusid ning muuta omandistruktuurid paindlikumaks ja kaasavamaks. Eesmärk on, et kinnisvara omandamine, selle koormamine (laenudega) või kasutusvormide muutmine oleks elanikule ja arendajale kiirem ning odavam, vähendades kaudsete kulude osakaalu eluaseme lõpphinnas. AÕS-is võiks laiendada ja kaasajastada hoonestusõiguse eeskirju, et võimaldada paindlikku jagatud omandiõigust, üle tuleks vaadata ka taastuvenergia, energiavarustuse ja insolatsiooni servituudid. Need muudatused aitavad kasutusele võtta seisma jäänud maad ja hooned, et suurendada eluasemete pakkumist. AÕS-i muudatus võimaldaks avaliku sektori asutustel (omavalitsustel, riigil) anda hoonestusõigusi tingimustega taskukohasele elamufondile maa müümise asemel. Lihtsustada saab ka toiminguid (vähem notariaalseid samme, vt p 4.5.2) ja anda ühistutele või kogukonnagruppidele kollektiivseid hoonestusõigusi.

- Vastutaja: JDM
- Kaasatavad: KLIM, MKM
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: lepitakse koos JDM-ga kokku Elamuseaduse VTK koostamise käigus
- Otsustatud vahendid: puudub
- Vajadus riigi investeeringuteks: puudub

### 4.7.7 Võlaõigusseadus

VÕS-i sätteid tuleb täiendada nii, et omanikud oleksid paremini kaitstud nn puuküürnike probleemi lahendamisel, andes sellega üürileandjatele kindlust elamispinna üürimiseks majanduslikult nõrgemas positsioonis olevale sihtgrupile. See annab võimaluse tuua turule täiendavat üüripinda, mis on hetkel riskide tõttu käibest väljas. KOV-idele ja huvigruppidele tuleb pakkuda nõustamist õigusküsimustes ja pakkuda taskukohase eluaseme üürilepingu näidiseid. Lepinguõiguses on vajalik töötada välja standardiseeritud lepingutingimused ja tüüpklauslid, mis toetavad pikaajalisi ja prognoositavaid üürisuhteid ning jagatud omandivorme, keskendudes taskukohase üürieluasemesektori vajadustele. Eesmärk pole muuta üürituru norme ega viia ellu ulatuslikku reformi, vaid luua sihipäraseid tööriistu, mis võimaldavad reguleerida eluaseme pikaajalist taskukohasust, varaliste panuste üleantavust ning vältida avaliku toetusega loodud elupindade kiiret turuhinnaga edasimüüki. Kõik lahendused peavad sobituma Eesti üürituru eripäraga, tagades eraisikutest omanike õiguskaitse ning säilitades erasektori inves-

teerimishuvi ja turu dünaamika. Eesmärk on ka renoveerimiskulude õiglasema jagamise võimaldamine omanike vahel, näidislepingute kättesaadavuse tagamine ja üüriandmete suurem läbipaistvus.

Eraldi tuleks lahendada üürivaidluskomisjonide teenuse korraldamine ning kaaluda ühtse keskse üürivaidluskomisjoni loomist, mis pakuks tuge omavalitsustele, kellel puuduvad vajalikud ressursid selliste komisjonide moodustamiseks.

- Vastutaja: JDM
- Kaasatavad: KLIM
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: lepitakse koos JDM-ga kokku Elamuseaduse VTK koostamise käigus, osaliselt lahendamisel
- Otsustatud vahendid: JDM eelarvest a-ni 2026
- Vajadus riigi investeeringuteks: üürivaidluskomisjoni formaadi laiendamiseks

### 4.7.8 Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 2

Korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS) on eluaseme taskukohasuse seisukohalt üli oluline, kuna see reguleerib, kuidas enamikku Eesti korterelamutest hallatakse, renoveeritakse ja rahastatakse. KrtS määrab, kuidas korterelamud toimivad elukeskkonna, finants- ja haldusüksusena. Kui muuta seadus paindlikumaks, läbipaistvamaks ja renoveerimist soosivamaks, on võimalik märkimisväärselt vähendada nii eluasemekulusid kui ka investeerimistakistusi. Enamik Eesti elanikkonnast elab kortermajades, millest valdav osa on ehitatud enne 1990. aastat. Seega taskukohasus ei tähenda üksnes üüri ja ostuhinda, vaid see on ka olemasolevate eluhoonete ülalpidamise ja uuendamise kulu.

KrtS-i uuendamine võimaldaks vähendada pikaajalisi kulusid, parandada elamute kvaliteeti ja võimaldada uusi taskukohaseid eluasememudeleid, sh ka segakasutusega ja mitmeotstarbeliste hoonete ehitamist. Tänane olukord takistab oluliste investeeringute tegemist ja säilitab eelkõige enne 1990-ndaid ehitatud mahuka hoonefondi aegunud välisilme ja funktsionaalsuse.

Kliimaministeeriumi tellimusel 2026. aastal läbi viidud õigusanalüüs soovitab muuta KrtS-i nii, et kortermaja renoveerimiseks ei peaks alati kõigi naabrite nõusolekut saama, vaid enamasti piisaks enamuse otsusest. See teeks Eesti korterelamute renoveerimise palju kiiremaks ja lihtsamaks. Peamised analüüsis toodud ettepanekud:

- Otsuste tegemine korteriühistus – praegu nõuab renoveerimine tihtipeale kõigi omanike nõusolekut, mis on praktikas võimatu. Ettepanek: tavarenoveerimiseks piisaks 51 % häältest ja suuremateks ümberehitusteks 90 % häältest. Analüüs teeb ettepaneku sõnastada ümber KrtS-is renoveerimisotsuste tegemine (§-id 38 ja 39). Eesmärk on, et renoveerimise ja ajakohastamise otsused oleks võimalik teha KrtS § 9 lg-s 3 sätestatud kvalifitseeriva 51%-lise häälteenamuse alusel ning hoone peale-, alla- ja juurdeehituse, keldri ja katusealuse väljaehitamine eluruumideks ning majandusliku otstarbe olulise muutmise otsused 90%-lise häälteenamusega. Lõplik lahendus oleks kolmeastmeline: 1) igapäevane majandamine (remont jne) ja 2) renoveerimine, sh liftide lisamine – kvalifitseeriv 51 % s.t pooled korteriomanike hääled viisil, et neile kuulub üle poole kaasomandi osadest; 3) hoone oluline ümberkorraldus – 9/10 korteriomanike häältest.
- Rõdude kinniehitamine – kortermajades, kus rõdud on jäänud (vana regulatsiooni kohaselt) eriomandi hulka, soovitatakse koostada uued hoonejaotusplaanid. Kehtiva korra kohaselt kuuluvad rõdud ja lodžad kaasomandi ossa mitte enam eriomandisse.
- Uute korterite loomine (nt pööningukorterid või lisakorrused) – praegu on see väga keeruline, sest kõik korteriomanikud peavad sellega 100 % nõustuma. Ettepanek: piisaks 90 % häältest. 10 % omanikele jääb kaebeõigus. Kontseptsioon rakenduks alates 10 korteriga majadest.

- Kinnistu piiride muutmine (nt panduse ehitamiseks) – praegu nõuab see 100 % korteriomanike nõusolekut, mida on praktikas suurte kortermajade puhul raske kui mitte võimatu saada. Ettepanek: lubada seda 51 % kvalifitseeritud häälteenamusega.
- Päikesepark ja energialahendused – ühistutel on raske sõlmida lepinguid katusele päikesepaneelide paigaldamiseks. Ettepanek: lihtsustada otsustusprotsessi ja anda juhatusele rohkem volitusi.

Paljud korteriühistud ei tea, kuidas renoveerimist korraldada. Pädevuse tõstmiseks soovitab analüüs korraldada riiklikke koolitusi, luua kontaktpunktid ja tasustada juhatuse liikmeid renoveerimise korraldamise eest.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: JDM, MKM, era
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: 2027, energialahenduste osas juba lahendamisel
- Otsustatud vahendid: KLIM eelarvest
- Vajaduse riigi investeeringuteks: puudub

### 4.7.9 Hooneühistuseadus 3

Hooneühistuseadus (HÜS) tuleb ümber kujundada, et võimaldada mittetulunduslike, liikmete omanduses olevate ühistute loomist, mis pakuks kvaliteetseid taskukohaseid eluasemeid. HÜS peaks lubama ühistut mitte üksikute korterelamute vaid ühise maa või hoonete kaupa. See võimaldaks kehtestada taskukohasuse piiranguid ja hoida kodud püsivalt taskukohased. Seadusemuudatuse eesmärk on hõlbustada kollektiivset laenamist ja investeerimist, sh avaliku sektori tagatiste abil. Kaaluda tuleb ka rahastusmudeleid, mis aitaksid lahendada esimese sissemaksu probleemi, et elaniku poolt tehtud sissemaksed oleksid tsiviilkäibes üleantavad (sh päritavad ja ühisvarasse kuuluvad). Sarnaselt korteriomandile peaksid need elamisõigust esindavad varalised panused olema selgelt defineeritud tsiviilkäibes olevate objektidena – s.t kergelt võõrandatavad, pärandatavad ja ühisvarasse kuuluvad ning kõlblikud pangalaenu tagatiseks.

Lisaks tuleb võimaldada mittetulundusühingutel või omavalitsustel osaleda elamuühistu asutaja- või toetajaliikmetena, kui see on seotud KOV ülesande täitmisega. See loob eeldused uute ärimudelite tekkimiseks ning aitaks mitmekesistada eluasemeturgu.

- Vastutaja: JDM
- Kaasatavad: KLIM, era
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: lepitakse koos JDM-ga kokku Elamuseaduse VTK koostamise käigus
- Otsustatud vahendid: puudub
- Vajadus riigi investeeringuteks: puudub

### 4.7.10 Kohalike maksude seadus 2

Kohalike maksude seaduse muutmisega luuakse õigusraamistik, mis annab KOV-idele võimaluse kehtestada sotsiaalse taristu arendustasu. Praegu sõlmivad kasvava elanikkonnaga KOV-id ettevõtjatega elamukinnisvara arendamisel kokkuleppeid seadusest tuleneva regulatsioonita, et saada lisavahendeid lasteaia- ja koolikohtade loomiseks. Selline praktika ei ole üheselt selge ega ettenähtav ning kokkulepete sisu ja suurus võivad erineda nii omavalitsustes kui ka sama omavalitsuse piires, mis on tekitanud ettevõtjate ebavõrdset kohtlemist. Tuleb luua selgem õigusraamistik arendustasu kehtestamiseks, et tagada

kohaliku kogukonna vajadustega arvestamine ning ettevõtetele õigusselgus ja ettenähtavus. Selgem regulatsioon muudab planeerimisprotsessid läbipaistvamaks ja tõhusamaks, vähendab kokkulepetele jõudmiseks kuluvat aega ning aitab vältida vaidlusi omavalitsuste ja ettevõtjate vahel.

- Vastutaja: REM
- Kaasatavad: KLIM, RAM, JDM, KOV, era
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: ootel, 2027
- Otsustatud vahendid: puudub
- Vajadus riigi investeeringuteks: puudub

### 4.7.11 Nõuded maahõivele ja looduse taastamisele 2

Mullaseire direktiivi (*Soil Monitoring Law)* maahõive hierarhia põhimõtted ja looduse taastamise kava (*Nature Restoration Regulation*) eesmärk on liikuda valglinnastumise pidurdamise poole, kus eluasemete pakkumist ei suurendata uute maade hõivamisega, vaid olemasoleva linnaruumi tõhusama ja nutikama kasutamisega, pidades samal ajal kinni EL-i keskkonnaeesmärkidest, Eelistada tuleb juba hoonestatud alade ja hüljatud tööstusalade (*brownfields*) või tühjade hoonete kasutamist, sealhulgas olemasoleva elamuala tihendamist (juurdeehitused, pööningute kasutuselevõtt, kruntide poolitamine) ning loodusväärtuse hüvitamist olukorras, kus tuleb siiski ehitustegevuseks võtta kasutusele uut maad. Looduse taastamise kava seab liikmesriikidele kohustuse linnaliste haljasalade kahanemise asemel neid vajaduspõhiselt suurendada. Eluasemepoliitikas tähendab see, et planeerimisel ei saa lähtuda üksnes pealtnäha sobiva kinnistu olemasolust, vaid peab ka tagama, et linna elurikkus ja haljastus ei vähene. Uusarendused peavad arvestama sadevee imbumise, kuumasaarte vältimise ja elurikkusega. See tähendab, et KOV suunab ehitusõiguse andmisel arenduse jõuliselt linna sisse, kus taristu on juba olemas. Luuakse omanikke motiveerivaid mudeleid linnasüdametes asuvate tühjade kruntide või lagunevate hoonete kasutuselevõtuks. Eelkõige tuleb lahendada punktis 4.7.4 nimetatud üleliigsed piirangud või nende rakendus praktika selliselt, et vältida vastuolu arendatavate ehitusmahtude ja looduse säilitamise vahel. Samuti tuleb maahõive ja looduse taastamise põhimõtted integreerida planeeringutesse selliselt, et eluasemekulud ei kannata.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, KOV, era
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: vastavalt regulatsioonile
- Otsustatud vahendid: KLIM eelarvest a-ni 2026
- Vajadus riigi investeeringuteks: puudub

### 4.7.12 Maksuregulatsioonide täpsustamine eluasemeid puudutavas osas 3

Kaaluda tuleb (IMF soovituse alusel) koduomaniku laiapõhjalise maamaksu soodustuse kaotamist piisava üleminekuaja jooksul. Sellega seotult tuleb luua vajaduspõhine maamaksu soodustuse võimalus ja koostada riiklik juhend alakasutatud maa kõrgemaks maksustamiseks, mis tuginevad vastavas õigusaktis sõnastatud definitsioonile. See regulatsioon jääks KOV-ide pädevusse ja lähtub eelkõige avalikust huvist. Kuigi kõrgem maamaksumäär võib tõsta koduomanike eluasemekulusid, on laiapõhjalise soodustuse kaotamine pigem võrdsustava mõjuga (eriti juhul, kui rakendatakse vajaduspõhiseid soodustusi). See aitab tasakaalustada erinevaid omandivorme (üürnikud *vs* omanikud) ka erineva suuruse ja väärtusega kruntidel ja soodustab tõhusamat maakasutust, eriti suure nõudlusega piirkondades. Jätkata tuleb ka maamaksu määramisel ehitusõiguse (ka mis on planeeringuga antud)

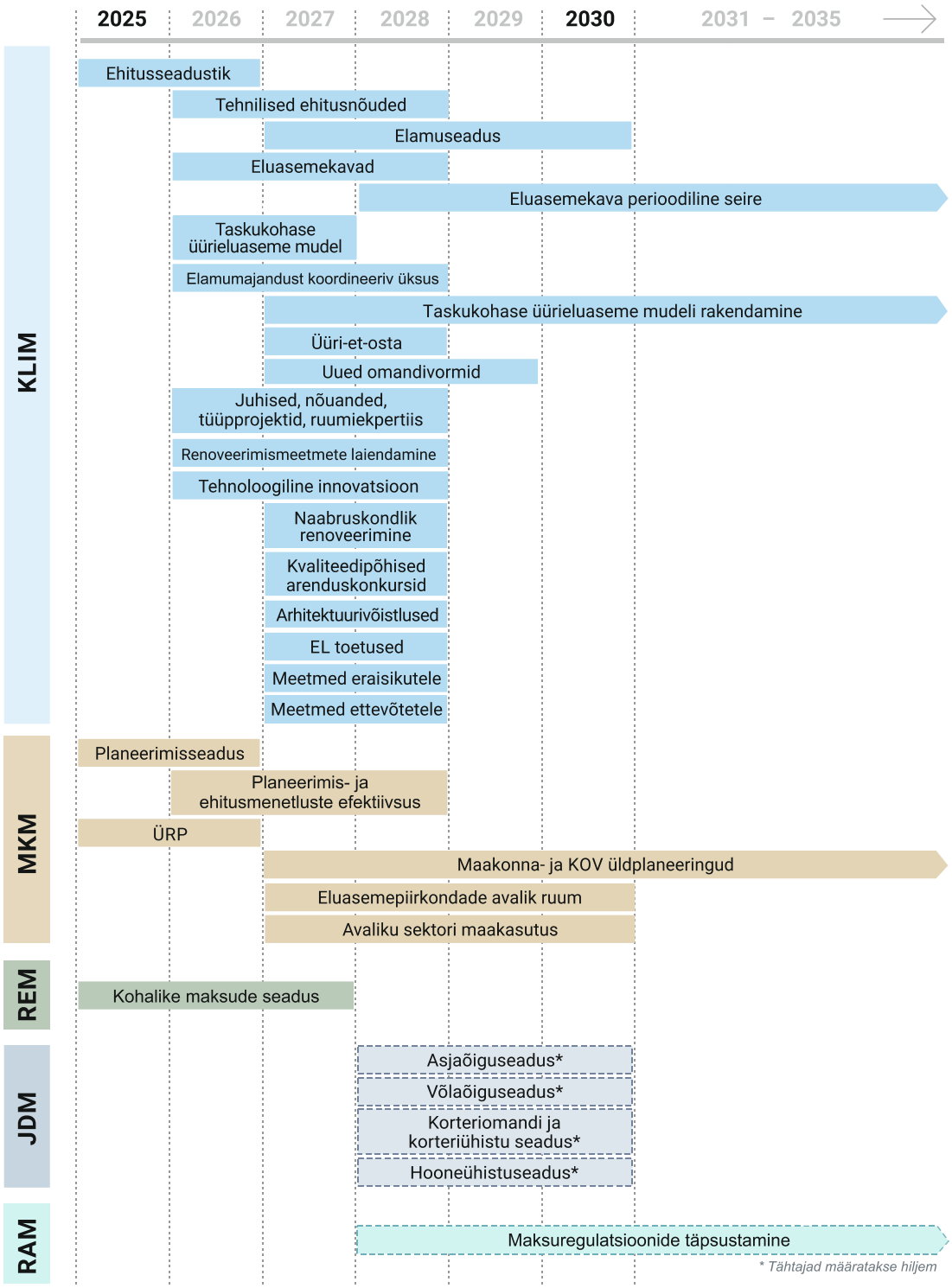
arvestamisega, et anda KOVdele stabiilne ja õiglane sissetulekuallikas, mis põhineb maa väärtuse kasvul. See maandab kinnisvaraga spekuleerimise riski ja soodustab alakasutatud kinnisvara turule jõudmist, suurendades pakkumist ja vähendades seega hinnasurve tõenäosust.

Analüüsida tuleks käibemaksunõuete ühtlustamist üürikorterite ja müügikorterite vahel. Praegu üürile käibemaksu ei lisandu, mistõttu puudub üürimajade arendajatel võimalus ehitusega seotud sisendkäibemaksu riigilt tagasi küsida. Käibemaksu lisamine üürihinnale võib suurendada uute elamispindade turuletoomise majanduslikku põhjendatust, samuti renoveerimisaktiivsust ning aitaks seeläbi parandada elamispindade kättesaadavust. Selleks tuleb viia läbi põhjalik mõjuanalüüs koos avaliku aruteluga, et hinnata maksumuudatuste mõju uusarenduste hindadele ja renoveerimiskuludele. Mõjuanalüüsis tuleb hinnata ka võimalikke käibemaksusoodustusi üürimajade ehitamise ja renoveerimise toetamiseks, et maksusoodustus jõuaks lõpphinda. Samuti tuleb läbi kaaluda võimalikud riskid maksupettuste ja selle kontrollimiseks vajaliku järelevalveressursi kulude kasvule.

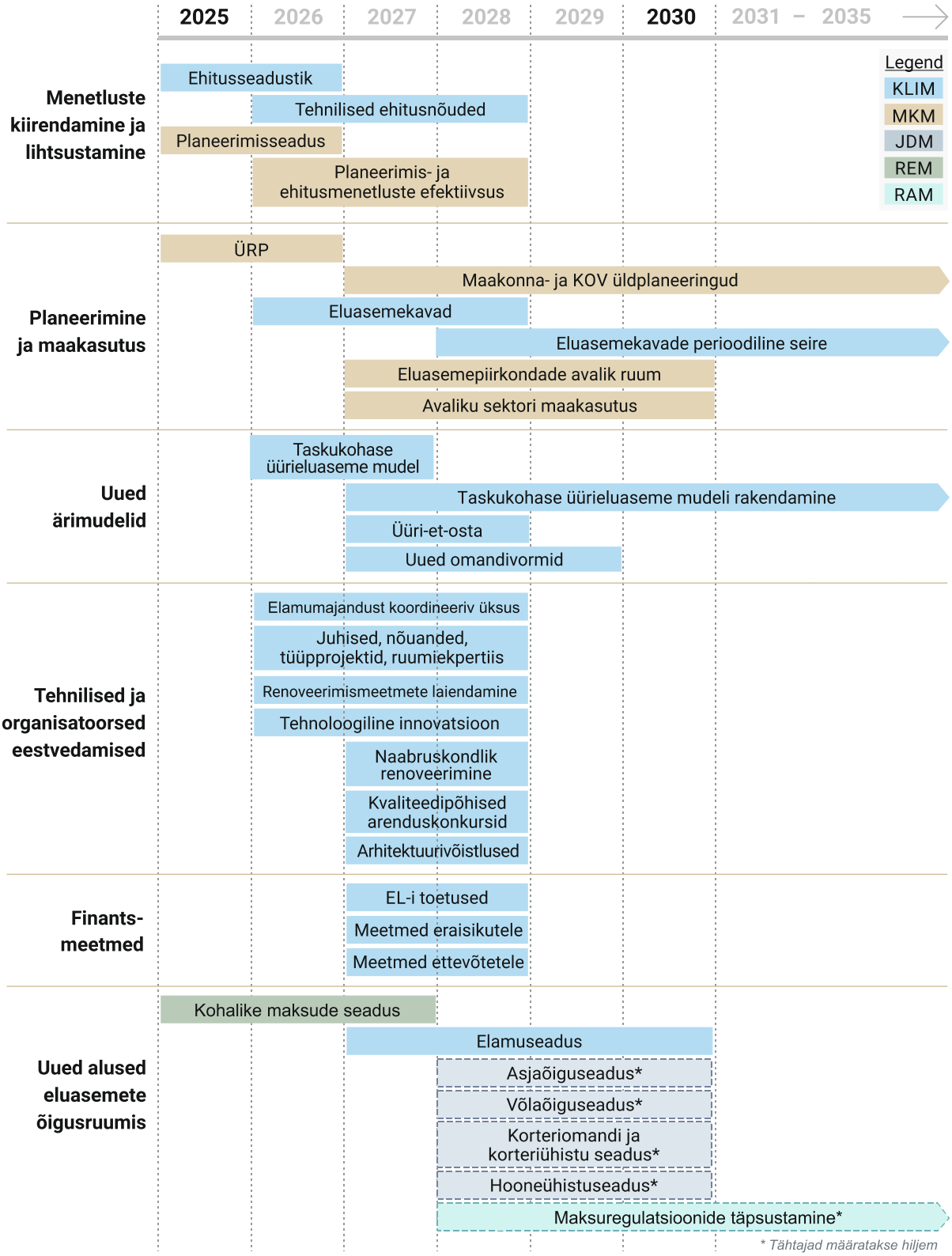
- Vastutaja: RAM, KLIM
- Kaasatavad: MKM, REM
- Väljund: seadusemuudatus või juhend
- Tähtaeg: ootel
- Otsustatud vahendid: puudub
- Vajadus riigi investeeringuteks: puudub

# 5 TEGEVUSTE HINNANGULINE AJATELG

Tegevuste ajatelg vastutajate kaupa



Tegevuste ajatelg **projektipakettide kaupa,** mis täiendavad teineteist elluviimisel



# 6 MÕÕDIKUD

Mõõdikud, mille järgi monitoorime ja jälgime eluasemevaldkonna teekaardi eesmärkide täitmist.

Tabel 1. Eluaseme hinna ja leibkondade keskmise aastasissetuleku suhe Tallinnas, Tartus, Pärnus ning piirkondlikes linnades ja Ida-Viru linnastus [16]

| Mõõdik | 2024. aastal | 2030. aastal | 2035. aastal |
|---|---|---|---|
| Tallinn | 5,22 | 4,4 | 4 |
| Tartu | 4,48 | 4,4 | 4 |
| Pärnu | 4,88 | 4,4 | 4 |
| Piirkondlikud linnad ja Ida-Viru linnastu | 2,2 | <3 | <3 |

Eluaseme hinna ja leibkondade aasta keskmise netosissetuleku suhe pealinnas, regionaalkeskustes, piirkondlikes linnades ning Ida-Viru linnastus uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050" mõistes (koostamisel). Eluaset peetakse taskukohaseks, kui leibkond saab selle soetada vähem kui kolme aasta netosissetuleku eest. Mõõdikuna jälgime korterite hinna ja sissetuleku suhet.

Tabel 2. Uute (rajatud alates 2010) eluasemete hinna ja leibkondade keskmise aastasissetuleku suhe Tallinnas, Tartus, Pärnus ning piirkondlikes linnades ja Ida-Viru linnastus [14]

| Mõõdik | 2024. aastal | 2030. aastal | 2035. aastal |
|---|---|---|---|
| Tallinn | 7,72 | 6,3 | 5,5 |
| Tartu | 6,46 | 6,3 | 5,5 |
| Pärnu | 7,33 | 6,3 | 5,5 |
| Piirkondlikud linnad ja Ida-Viru linnastu* | 4,82 | 4,4 | 4 |

Eluaseme hinna ja leibkondade aasta keskmise netosissetuleku. Eluaset peetakse taskukohaseks, kui leibkond saab selle soetada vähem kui kolme aasta netosissetuleku eest. Mõõdikuna jälgime korterite hinna ja sissetuleku suhet, mis on rajatud pärast 2010. aastat.

*Piirkondlike linnade ja Ida-Viru linnastu statistika kajastab tehinguid, mis on tehtud aastatel 2020-2024 Viljandis, Rakveres, Haapsalus, Kuressaares ja Põlvas, et saada usaldusväärsem ülevaade piiratud tehingute mahu tõttu. Eelduseks on, et teistes piirkondlikes linnades ja Ida- Viru linnastus on sarnaste tehingute statistika samaväärne.

Tabel 3. Eluaseme üüri ja leibkonna sissetuleku suhe Tallinnas, Tartus ja Pärnus[17]

| Mõõdik | 2024. aastal | 2030. aastal | 2035. aastal |
|---|---|---|---|
| Tallinn | 37% | 33% | 28% |
| Tartu | 33% | 31% | 28% |
| Pärnu | 33% | 31% | 28% |

[16] Andmed portaalist https://eluase.ut.ee/.
Uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050" mõistes (koostamisel) on piirkondlikud linnad Viljandi, Rakvere, Võru, Paide, Türi, Haapsalu, Kuressaare, Valga, Põlva, Jõgeva, Kärdla ja Rapla. Ida-Viru linnastu moodustavad Narva, Jõhvi, Kohtla-Järve ja Sillamäe.

[17] Statistikaamet PA107 taandatuna netopalka ning kv.ee hinnastatistika andmed.

Eluaseme üüri ja leibkonna netokuupalga mediaani suhe pealinnas ja regionaalkeskustes uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050" mõistes (koostamisel). Eluaset peetakse taskukohaseks, kui üür ei ületa 25% leibkonna netosissetulekust. Mõõdik arvestab kaheliikmelise leibkonna 60 $m^2$ suuruse eluasemega.

Tabel 4. Eluaseme kogukulude ja sissetulekute suhe üle Eesti[18]

| Mõõdik | 2024. aastal | 2030. aastal | 2035. aastal |
|---|---|---|---|
| Leibkonnad kokku | 12,7% | 10,7% | 10% |
| 1. –2. tulukvintiil | 25,8% | 23,8% | 20,8% |

Leibkonnad, kellele eluasemekulud on koormavad. Eluasemekulud loetakse koormavaks, kui leibkond kulutab üle 40% oma kasutatavast igakuisest netosissetulekust eluasemega seotud kuludele.

Tabel 5. Piirkondlike linnade ja Ida-Viru linnastu uute hoonete eluruumide arv[19]

| Mõõdik | 2024. aastal | 2030. aastal | 2035. aastal |
|---|---|---|---|
| Eluruumid kokku | 3075 | 6000 | 9500 |

Uuteks eluruumideks loetakse neid korterelamutes, eramutes ja ridamajades asuvaid eluruume, mis on ehitatud alates 2000 aastast piirkondlikes linnades ja Ida-Viru linnastus[20] uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050" mõistes (koostamisel).

Tabel 6. Eluruumide arv piirkondlike linnade renoveeritud hoonetes[21]

| Mõõdik | 2024. aastal | 2030. aastal | 2035. aastal |
|---|---|---|---|
| Eluruumid kokku | 11 746 | 17 000 | 24 000 |

*Eluruumide arv riigi toel terviklikult renoveeritud korterelamutes. 2024. aasta andmed arvestavad aastatel 2015–2024 piirkondlikes linnades ja Ida-Viru linnastus renoveeritud eluruume uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050" mõistes (koostamisel).*

# 7 SEIRE JA TÄITMISE KONTROLL

Eluasemevaldkonna teekaardi elluviimise eest vastutab Kliimaministeeriumi **ehituse- ja elukeskkonna osakond**, kes jälgib, koordineerib ja monitoorib selle elluviimist ning koostab igal aastal vastava ülevaate kas eraldiseisva raportina või ehituse programmi tulemusaruande osana.

Teekaardi elluviimise jälgimiseks moodustatakse **juhtrühm** KLIM-i ministri käskkirjaga. Juhtrühma kuuluvad vähemalt KLIM-i, MKM-i, REM-i, JDM-i, RAM-i ja KUM-i esindajad ning riigiarhitekt. Teised ministeeriumid määravad oma esindaja juhtrühma vastava ministri käskkirjaga ja määratud liige vastutab oma ministeeriumi eluasemepoliitikaga seotud ülesannete elluviimise eest.

[18] Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs

[19] Näitajad Eesti ehitisregistrist, https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/. Piirkondlikud linnad: Viljandi, Rakvere, Võru, Paide, Türi, Haapsalu, Kuressaare, Valga, Põlva, Jõgeva, Kärdla, Rapla ning Ida-Viru linnastu: Narva, Jõhvi, Kohtla-Järve, Sillamäe.

[20] Piirkondlikud linnad on Viljandi, Rakvere, Võru, Paide, Türi, Haapsalu, Kuressaare, Valga, Põlva, Jõgeva, Kärdla ja Rapla. Ida-Viru linnastu moodustavad Narva, Jõhvi, Kohtla-Järve ja Sillamäe.

[21] Allikas: EIS-i väljastatud toetuste andmed. Piirkondlikud linnad: Viljandi, Rakvere, Võru, Paide, Türi, Haapsalu, Kuressaare, Valga, Põlva, Jõgeva, Kärdla, Rapla, Narva ning Ida-Viru linnastu: Jõhvi, Kohtla-Järve, Sillamäe.

Juhtrühma juhib KLIM-i elukeskkonna ja ringmajanduse asekantsler, kes kutsub juhtrühma kokku vähemalt üks kord aastas. Lisaks jooksvatele küsimustele vaadatakse läbi ja kinnitatakse juhtrühmas ministrile esitatav iga-aastane eluasemevaldkonna teekaardi elluviimise raport.

Eluasemevaldkonna teekaardi elluviimise rakendusasutusteks on MaRu ja KIK.

# 8 SEOSED TEISTE OLULISTE STRATEEGILISTE DOKUMENTIDEGA

Pikaajaline strateegia „Eesti 2035“ seab üheks viiest strateegilisest sihist kõiki vajadusi arvestava, turvalise ja kvaliteetse elukeskkonna loomise igale Eesti elanikule. Selle eesmärgi saavutamiseks planeeritakse ja uuendatakse ruumi terviklikult ja kvaliteetselt ning ühiskonna vajaduste, rahvastiku muutuste, tervise ja keskkonnahoiuga arvestavalt. Nii tagatakse riigi terviklik ja piirkondlikult tasakaalustatud ruumiline areng, kus riigi ja kohalike omavalitsuste investeeringud on omavahel kooskõlas ning läbimõeldud ruumilahendused on suunatud rahvastiku muutustega kohanemiseks, nii kasvava kui ka kahaneva elanikkonna tingimustes. Riiklik eluasemevaldkonna teekaart viib otseselt seda eesmärki ellu.

Riiklik eluasemevaldkonna teekaart viib otseselt ellu pikaajalise strateegia "Eesti 2035" eesmärke.

„Ehituse pikk vaade 2035“ on arengukokkulepe, mille on ühiselt välja töötanud riik, KOV-id, kõrgkoolid ja erasektor. Selle elluviimine on kõigi osapoolte ühine ülesanne ja vastutus. Ehituse pika vaate eesmärk on määratleda tingimused Eestis ehitatud keskkonna ja ehitussektoriga seotud ettevõtete rahvusvahelise konkurentsivõime kasvuks, kus keskendutakse elukeskkonna kvaliteedile, ehitussektori arengule ja seotud ettevõtete järjepidevale tootlikkuse tõusule. Investeerimisotsuseid tuleb teha pikaajaliselt ette mõeldes, andmetele tuginedes ja säästlikult, et tagada ehitise eluringi jooksul tasakaal ökoloogiliste ja majanduslike aspektide vahel. Plaanis on välja töötada eluasemepoliitika, mis hõlmab ka põhimõtteid, kuidas riik saab turutõrgete piirkondades soodustada erainvestorite kaasamist elamis- ja üüripindade rajamisse. Samuti kirjeldatakse seosed kontratsüklilise investeerimisega ning rahvastikutrendide arvestamisega nii üleriigiliselt ja KOV-ide tasandil.

Üleriigiline planeering „Eesti 2030+” on hetkel kehtiv dokument, mille peamine ülesanne on suunata asustuse arengut. See annab suunised linnaliste asustusalade ja hajaasustuse iseloomu kujundamiseks ning rohe-, elu- ja ettevõtluskeskkonna ruumivajaduste kujundamiseks. Planeeringu eesmärk on tagada inimestele võimalikult hea elukvaliteet olemasolevas süsteemis, sh elamispinna, taristu ja teenuste kättesaadavus.

Uus üleriigiline planeering on palju konkreetsem, see paneb paika läbimõeldud pika plaani Eesti ruumiliseks arenguks lähtuvalt inimeste paiknemisest ja keskuste majanduslikust võimekusest.

5. jaanuaril 2023 algatas Vabariigi Valitsus **uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050"** koostamise, mis on nüüdseks jõudnud eelnõu ja vormistamise faasi. Planeering on kavas kehtestada 2026. aasta lõpus. Uus üleriigiline planeering on ajakohasem ja paneb paika läbimõeldud pika plaani Eesti ruumiliseks arenguks lähtuvalt inimeste paiknemisest ja keskuste majanduslikust võimekusest. Planeeringu eesmärk on tagada Eesti tasakaalustatud, vastupidav ja kvaliteetne ruumiline areng, vähendada pealinnakesksust ja pidurdada valglinnastumist, suunates asustuse arengut targalt. Üleriigiline planeering loob raamistiku riiklike avalike investeeringute planeerimiseks ja elluviimiseks. Eluasemepoliitika väljatöötamisel ja rakendamisel saab arvestada tugevate keskuste ning kasvavate või kahanevate piirkondade erinevate vajadustega, et tagada tasakaalustatud ruumiline areng Eestis. Uue üleriigilisele planeeringu koostamisele eelnesid mitmed alusuuringud, millest eluasemevaldkonna teekaardi jaoks on olulisim **„Üleriigilise planeeringu asustuste arengustsenaariumide koonduring"**.

**Elukeskkonna arengukava alusuuring** „Tervikliku ruumipoliitika kujundamine kvaliteetse ja jätkusuutliku elukeskkonna saavutamiseks", otsis lahendusi Eesti ruumiloome probleemidele ja eesseisvatele väljakutsetele riiklikus strateegilise planeerimise raamistikus. Uuring tõi välja valdkonnad, mida tuleks käsitleda elukeskkonna arengukava koostamisel koos üleriigilise planeeringuga. Arengukava saab anda strateegilise vaate elukeskkonda puudutavatele teemadele, sh nendele, mida seni ei ole riigis kokku lepitud ega saa kajastada üleriigilises planeeringus, teistes arengukavades ja neid ei käsitleta piisava täpsusega ka „Eesti 2035" tegevuskavas. Nii saab koondada ühte arengudokumenti elukeskkonna erinevad alamvaldkonnad, mille osas on seni määratlemata riiklik arenguvisioon ja seda toetavad tegevused. Eraldi peatükk on pühendatud eluasemevaldkonnale ja sellekohase poliitika sõnastamise vajadusele.

Eluasemepoliitika loob võimaluse pakkuda kvaliteetset, taskukohast ja kättesaadavat eluaset kõigile elanikkonna gruppidele igas Eestimaa paigas.

**Hoonete rekonstrueerimise pikaajalise strateegia** peamine eesmärk on enne 2000. aastat ehitatud hoonefondi terviklik rekonstrueerimine aastaks 2050. Energiasäästu ja hoonete tervislikku sisekliimat tagav strateegia aitab hinnanguliselt parandada 80% Eesti elanike elamis- ja töötingimusi. Kodude ja töökohtade rekonstrueerimine ning kasutusest välja langenud hoonete lammutamine muudab hoonefondi ohutumaks, esteetiliselt kvaliteetsemaks, taskukohasemaks, tervist säästvamaks ja paremini ligipääsetavaks. Eluasemevaldkonna teekaardi seisukohast avardub võimalus pakkuda kvaliteetset, taskukohast ja kättesaadavat eluaset kogu elanikkonnale igas Eestimaa paigas. Aastast 2027 asendab seda dokumenti **„Hoonete renoveerimiskava 2050".**

**„Põllumajanduse ja kalanduse valdkonna arengukava aastani 2035" (PõKa 2035)** keskendub maapiirkondade elukeskkonna parandamisele ja kohalike kogukon-

dade arendamisele. See mängib võtmerolli maapiirkondade elukvaliteedi parandamisel ja taskukohaste eluasemete kättesaadavuse suurendamisel. PõKa 2035 rõhutab vajadust muuta maapiirkonnas elamine atraktiivsemaks nii noortele kui ka vanemaealistele.

**„Energiamajanduse arengukava aastani 2035" (ENMAK)** sõnastab elektri-, soojus- ja kütusemajanduse, nende tootmise ja ülekannetega seotud meetmed. Eesti energeetiline sõltumatus ja selle pikaajaline kindlustamine on elanike majandusliku heaolu, siin tegutsevate ettevõtete konkurentsivõime ja Eesti energiajulgeoleku peamine alustala. Arengukava üheks eelduseks on hoonefondi energiatõhususe paranemine vastavalt energiatõhususe direktiivi eesmärkidele.

Transpordi arengukava eluasemevaldkonda puudutavaks suunaks on ühendusteed, vähendamaks eri piirkondade aegruumilisi vahemaid.

**„Transpordi ja liikuvuse arengukava 2035"** eesmärgiks on tagada elanikele ja ettevõtetele mugavad, ligipääsetavad, ohutud, kiired, nutikad ning kestlikud liikumisvõimalused üle kogu Eesti. Teenused peavad olema heal tasemel nii linnades kui ka maapiirkondades ning nende korraldamiseks tuleb kasutada kõige tõhusamaid viise. Arengukava eluasemevaldkonna teekaardiga seotud suund on ühendusteede arendamine, et vähendada eri piirkondade vahelisi aegruumilisi vahemaid, ning ühistranspordi toomine inimestele lähemale. Selle kasutamine tuleb muuta mugavamaks targema planeerimise ja nutikama piletimüügikorralduse abil. See toetab eluasemevaldkonna teekaardi elluviimist ka kasvavatest piirkondadest väljaspool.

**„Rohetiigri ehituse teekaart 2040"** on erasektori koostatud strateegiline juhis, mille visiooni järgi elab aastal 2040 enamik Eesti elanikest tihedalt asustatud linnades. Paljud eluks vajalikud sihtpunktid asuvad veerandtunnise jalutuskäigu, ratta- või ühissõidukisõidu kaugusel. Uued ehitised ja kvartalid paiknevad enamasti bussi-, rongi- ja trammiühenduste läheduses ja sinna pääseb hõlpsalt ligi autota.

Uued ehitised ja kvartalid paiknevad enamasti bussi-, rongi- ja trammiühenduste läheduses ja sinna pääseb hõlpsalt ligi autota.

Igal Eesti inimestel on võimalik rajada, osta või üürida taskukohane kodu. On 15 minuti linnad ja 1 tunni Eesti.

Aastal 2040 on kõikidel Eesti inimestel võimalik rajada, osta või üürida taskukohane kodu. Kujunevad 15 minuti linnad ja 1 tunni Eesti. Ehitussektori tootlikkus on tõusnud kolm korda ja ületab Euroopa keskmist. Ehitamine on ringmajanduslik. Dokument soovitab riigil võtta suurem vastutus eluasemeturu reguleerimisel ning panustada senisest enam taskukohaste eluasemete ja üüripindade tagamisesse. Vastasel juhul, ehk praeguse olukorra jätkudes, süveneb varanduslik kihistumine veelgi.

Soovitatakse töötada välja uus arendusseadus (siin ptk 4.7.1 Elamuseadus) või uuendada ehitusseadust või planeerimisseadust, mille järgi oleks kõigis uutes kortermajades 20% korteritest taskukohased nii üürimiseks kui ka ostmiseks. Tõdetakse, et kui riik tahab eluasemeturu arengut suunata ja vältida ruumilist kihistumist, tuleb see kirjutada seadusesse, sest selle käsitlemine üksnes üldplaneeringutes ei ole piisav. See lähenemine järgib Põhjamaade ning mitme Lääne-Euroopa riigi ja linnade eeskuju, kus arendajale on seesugused kohustused seadusega sätestatud või on antud omavalitsustele õigus seda teha (siin ptk 4.6.1 Eluasemekava). Et arendusi oleks ka majanduslikult võimalik ellu viia, tuleb luua vastavad riiklikud toetusmeetmed.

# 9 OSALEJAD

Eluasemevaldkonna teekaardi väljatöötamisel, töötubades ja aruteludes osalesid:

Juhtrühm: Ivo Jaanisoo, Jüri Rass, Kaja Pae, Kaspar Alev, Marit Rüüsak, Veronika Valk-Siska (Kliimaministeerium).

Alusuuringu koostajad: Anneli Kährik, Irina Smirnova, Kadi Kalm, Karoli Mägi, Kirils Gončarovs, Luca Alfier, Mariia Chebotareva, Mark Kantšukov, Tiit Tammaru, (Tartu Ülikool), Andres Ojari, Mark Aleksander Fischer, Maroš Krivý, Mattias Malk, Toomas Tammis (Eesti Kunstiakadeemia), Elina Sutela (Turu Ülikool).

Töötubades, aruteludes ja eksperthinnangutes osalejad: Kaie Kunst (Kliimaministeerium), Agnes Lihtsa, Anna Semjonova, Ivan Sergejev, Andres Levald, Tiit Oidjärv, Vello Kima (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium), Lemmi Oro, Velda Buldas (Rahandusministeerium), Kaie Küngas, Kaja Lääts, Kerli Ojakivi, Taavi Kurvits, Tarmo Kivi (Regionaal- ja Põllumajandusministeerium), Gerli Lehe (Sotsiaalministeerium), Jaak Tõrs (Eesti Pank), Ingrid Ajangu, Kristo Hütt, Taniel Vain (Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus), Kadi Naar, Natalja Rüütel (Maa- ja Ruumiamet), Meelis Annus (Maaelu Edendamise Sihtasutus), Airi Andresson, Helena Männa (Tallinna Strateegiakeskus), Arvo Rikkinen, Eneli Kleemann, Eva Aitsam, Iiris Tähti Toom, Kristi Grišakov (Tallinna Linnaplaneerimise Amet), Kaie Enno, Peeter Tambu (Narva Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Amet), Aet Ader, Siim Tanel Tõnisson (Eesti Arhitektide Liit), Kaupo Kolsar (Eesti Ehitusettevõtjate Liit), Andres Aavik, Andero Laur , Hannes Roosaar, Martin Rikolas, Tõnu Toompark (Eesti Kinnisvarafirmade Liit), Andres Jaadla (Eesti Korteriühistute Liit), Kalle Toomet (Eesti Linnade ja Valdade Liit), Andry Krass (Eesti Omanike Keskliit), Meelis Kuusk (Ida-Virumaa Omavalitsuste Liit).

Fotod: Veronika Valk-Siska (lk 1, 8, 17), Juhan Teppart (lk 10), Tõnu Tunnel (lk 45).

# 10 LISAD

Lisa 1. „Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs“, Tartu Ülikool ja Eesti Kunstiakadeemia, 2025[22]

[22] https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-10/Taskukohane%20eluase_Eesti_11-10.pdf