

Kliimaministeeriumi eestvedamisel ja Tallinna Tehnikaülikooli, Tartu Ülikooli ja LIFE IP BUILDESTi partnerite koostöös on avalikuks kommenteerimiseks valminud esimene versioon Eesti riiklikust hoonete renoveerimise kavast aastaks 2050.

Autorid:

Kaspar Alev, Kliimaministeerium
Marit Rüüsak, Kliimaministeerium
Lauri Lihtmaa, Tallinna Tehnikaülikool
Ergo Pikas, Tallinna Tehnikaülikool
Lauri Suu, Kliimaministeerium
Tiit Tammaru, Tartu Ülikool
Anneli Kährik, Tartu Ülikool

Ekspertühmas osalesid:

Kalle Kuusk, EIS/Energiatõhususe tippkeskus
Targo Kalamees, Tallinna Tehnikaülikool
Jarek Kurnitski, Tallinna Tehnikaülikool /Energiatõhususe tippkeskus
Virgo Sulakatko, Tallinna Tehnikaülikool



**Kaasrahasanud
Euroopa Liit**

Renoveerimiskava koostamine on osa LIFE IP BuildESTi tegevusest C1.1, mille eesmärk on riikliku renoveerimispoliitika arendamine ja pikaajaliste renoveerimiseesmärkide lõimimine teistesse poliitikavaldkondadesse.

Projekti rahastab Euroopa Liit Euroopa Kliima, Taristu ja Keskkonna Rakendusamet (CINEA) LIFE IP (Integrated Projects) programmi kaudu ja Eesti riik. LIFE IP programm on mõeldud keskkonna- ja kliimameetmete projektidele. Sisu eest vastutavad autorid ja see ei peegelda tingimata Euroopa Komisjoni arvamusi. Dokumendis avaldatud seisukohtade ja arvamuste õiguse eest ei vastuta Euroopa Liit ega abi andvad asutused.

LIFE IP BUILDEST programmi rahastusleping nr LIFE20 IPC/EE/000010.

Sisukord

KOKKUVÕTE.....	5
1. HOONEFONDI ÜLEVAADE.....	9
1.1 Eluhooned	9
1.2 Mitteeluhooned.....	16
1.3 Avaliku sektori asutuste hooned	16
2. RENOVEERIMISE TRAJEKTOOR AASTANI 2050	18
2.1 Heitevaba hoonefond aastaks 2050	18
2.2 Eluhoonete renoveerimise trajektoor	19
Väikeelamute renoveerimise trajektoor	21
Korterelamute renoveerimise trajektoor	21
Energiaõhususe miinimumnõuete leevendustega kohaldamine	22
2.3 Mitteeluhoonete renoveerimise trajektoor.....	24
2.4 Avaliku sektori asutuste hoonete renoveerimise trajektoor	25
2.5 Renoveerimise takistused.....	26
Väikeelamute renoveerimise takistused	26
Korterelamute renoveerimise takistused	27
Mitteeluhoonete renoveerimise takistused.....	29
2.6 Energiaostuvõimeetus, vähekaitstud leibkonnad ja eluasemete taskukohasus	30
2.7 Kuluoptimaalne renoveerimine.....	34
Eluhoonete kuluoptimaalne renoveerimine	35
Mitteeluhoonete kuluoptimaalne renoveerimine.....	36
3. HOONETE RENOVEERIMISE EDENDAMINE	38
3.1 Eluhoonete renoveerimise edendamine	38
3.2 Eluhoonete renoveerimise rahalised meetmed	38
Väikeelamud	38
Korterelamud	40
3.3 Eluhoonete renoveerimise mitterahalised meetmed	45
Meede 3.1 Renoveerimise ühtne kontaktpunkt	46

Meede 3.2 Tehaseliselt eeltoodetud elementidega renoveerimine	47
Meede 3.3 Naabruskonnapõhine renoveerimine	49
Meede 3.4 Digitaalsed tööriistad	50
Meede 3.5 Õiguslike takistuste leevendamine	52
3.4 Mitteeluhoonete renoveerimise edendamine.....	53
3.5 Avaliku sektori asutuste hoonete renoveerimise edendamine	54
3.6 Kütte- ja jahutussektori heite vähendamine	58
3.7 Taastuvate energiaallikate kasutamise edendamine.....	61
3.8 Päikeseenergiaseadmete kasutuse edendamine	62
3.9 Kestliku liikuvuse edendamine	65
3.10 Ehitus- ja lammutusjäätmete tekke vähendamine ning jäätmete käitlemine .	66
3.11 Olelusringi jooksul tekkivate kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamine	69
3.12 Haridus ning täiendkoolitused	72
4. INVESTEERIMISVAJADUS JA -ALLIKAD	74
4.1 Eluhoonete investeerimisvajadus	74
4.2 Mitteeluhoonete investeerimisvajadus.....	75
4.3 Avaliku sektori asutuste hoonete investeerimisvajadus	76

KOKKUVÕTE

Eesti riiklik hoonete renoveerimiskava aastaks 2050 (edaspidi renoveerimiskava) on strateegiline dokument, mille eesmärk on suunata kogu Eesti hoonefondi arengut viisil, mis võimaldab saavutada 2050. aastaks väga energiatõhus ja vähese CO₂ heitega hoonefond ning liikuda olemasolevate hoonete heitevabaks muutmise suunas. Renoveerimiskava koostamisel lähtutakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivist (EL) 2024/1275, 24. aprill 2024, hoonete energiatõhususe kohta (uuesti sõnastatud) (edaspidi EPBD) ja selles sätestatud ajakavast, mille järgi tuleb kava esitada Euroopa Komisjonile hiljemalt 31. detsembriks 2026.

Renoveerimiskava annab tervikliku ülevaate Eesti hoonefondi seisust, seab renoveerimise eesmärgid, määratleb peamised poliitikasuunad ja meetmed nende eesmärkide elluviimiseks. Lisaks käsitleb renoveerimiskava vajalikke investeeringuid, analüüsib turu valmisolekut ja võimekust renoveerimismahude kasvatamiseks, toob esile peamised takistused ja võimalused renoveerimise kiirendamiseks ning meetmed vähekaitstud ühiskonnaliikmete toetamiseks.

Eluhoonete renoveerimisel on eesmärgiks hoonefondi energiatõhususe parandamine selliselt, et kogu elamufondi keskmine primaarenergiatarbimine (kWh/(m² aastas):

- väheneb 2030. aastaks vähemalt 16 % võrreldes 2020. aastaga;
- väheneb 2035. aastaks vähemalt 20–22 % võrreldes 2020. aastaga;
- on 2040. aastaks ja seejärel iga viie aasta järel samaväärne või väiksem kui riiklikult kindlaks määratud väärtus, mis tuleneb keskmise primaarenergiatarbimise progressiivsest vähenemisest ajavahemikul 2030–2050 vastavalt sellele, kuidas elamufond muudetakse heitevabaks elamufondiks.

Sealjuures tagatakse, et vähemalt 55 % keskmise primaarenergiatarbimise vähenemisest saavutatakse 43 % halvima tõhususega eluhoonete renoveerimisega, milleks Eestis on enne aastat 2000 ehitatud korterelamud.

Mitteeluhoonete puhul kehtestatakse energiatõhususe miinimumstandardid (*minimum energy performance standards* ehk MEPS), mille eesmärk on järk-järgult vähendada kõige madalama energiatõhususega hoonete osakaalu ning suunata kogu hoonefondi liikumist heitevabade hoonete suunas:

- 2030. aastaks renoveeritakse vähemalt 16% kõige halvema energiatõhususega mitteeluhoonetest (peamiselt G-energiaklassis);
- 2033. aastaks renoveeritakse vähemalt 26% kõige halvema energiatõhususega hoonetest (F-energiaklass ja sellest madalamad);
- 2040. ja 2050. aastaks kehtestatakse täiendavad vahe-eesmärgid, mis määravad järjest rangemad energiatõhususe piirmäärad kooskõlas eesmärgiga muuta riiklik hoonefond heitevabaks.

Avalik sektor täidab seejuures eestvedaja rolli: alates 2028. aastast peavad kõik uued avaliku sektori asutuse hooned olema heitevabad ning igal aastal rekonstrueeritakse vähemalt 3% riigiasutuste kasutuses olevast hoonete pindalast.

Hoonete renoveerimise trajektoori määraates lähtutakse kuluoptimaalsuse tasemest, mis määrab hoonetüüpide rekonstrueerimistööde sügavuse ja sihttasemed. Eluhoonete puhul tähendab see eelkõige tervikliku rekonstrueerimise eelistamist. Mitteluhoonete puhul lähtutakse energiatõhususe miinimumstandarditest (edaspidi MEPS), mille eesmärk on suunata halvima energiatõhususega mitteeluhoonete järkjärgulist rekonstrueerimist.

2020. aasta seisuga oli Eestis kasutuses kokku 238 598 hoonet suletud netopinnaga 78,6 miljonit ruutmeetrit, millele on kehtestatud energiatõhususe miinimumnõuded. Ligikaudu kolmveerandi moodustasid eluhooned, mille suletud netopind oli üle 58 miljoni ruutmeetri. Eluhoonete suletud netopinnast ligikaudu 82% moodustasid enne 2000. aastat rajatud hooned, mille rekonstrueerimisvajadus on suur ning mis on käesoleva kava peamine sihtrühm.

	Hoonete arv	Suletud netopind
Eluhooned KOKKU	215 500	58 649 568
Väikeelamud	191 000	27 268 582
sh rajatud enne aastat 2000	155 150	19 998 000
Korterelamud	24 500	31 380 986
sh rajatud enne aastat 2000	22 600	28 378 000
Mitteeluhooned	23 098	19 984 352
sh avaliku sektori asutuste hooned	4 746	8 946 225
KOKKU	238 598	78 633 920

Tabel 1: Eesti hoonefondi ülevaade

Aastaks 2020 oli renoveeritud umbes 33% enne aastat 2000 rajatud korterelamutest, arvestades suletud netopinda. Sama perioodi väikeelamutest on renoveeritud umbes 10%. Aastani 2050 on vaja veel terviklikult renoveerida umbes 10 000 ning etapiviisiliselt umbes 2500 korterelamut. Mitteeluhoonetest on vaja järgmise 8 aasta jooksul esmajärjekorras renoveerida G- ja F-energiaklassi kuuluvad umbes 6000 hoonet suletud netopinnaga 5 miljonit ruutmeetrit. Avaliku sektori asutustele kuuluvatest hoonetest vajavad tõhustamist 3783 hoonet suletud netopinnaga 5,6 miljonit ruutmeetrit.

	2026 - 2030	2031 - 2035	2036 - 2050	KOKKU
Väikeelamud	500	500	9 000	10 000
Korterelamud	2 550	2 500	9 000	14 050
Mitteeluhooned	1 600	2 000	6 500	10 100
Avaliku sektori asutustele kuuluvad hooned	985	985	2 955	4 925
KOKKU	5 635	5 985	27 455	39 075

Tabel 2: Renoveerimise mahud (ühik: tuhat ruutmeetrit)

Eluhoonete renoveerimise edendamine tugineb terviklikule meetmete pakatile, mis on jaotatud rahalisteks toetusteks, finantsinstrumentideks ja mitterahaliseks nõustamiseks.

Väikeelamute puhul keskendutakse ennekõike etapiviisilisele rekonstrueerimisele. Koduomanikke toetatakse energiatõhususe investeeringute tegemisel peamiselt taskukohase finantseerimise kaudu, sealhulgas laenutagatise ja kaaslaenu meetmetega. Tagastamatud toetused on suunatud eelkõige vähekindlustatud leibkondadele ja energiaostuvaesuses elavatele koduomanikele. Lisaks rahalistele meetmetele pakutakse sisulist tuge renoveerimise ühtsete kontaktpunktide, standardiseeritud energiatõhusustööde hangete, digitaalsete tööriistade ning tehnilise nõustamise kaudu. Meetmete eesmärk on kiirendada väikeelamute renoveerimise tempot vähendades rekonstrueerimise korralduslikku keerukust koduomanike jaoks.

Korterelamute rekonstrueerimisel keskendutakse eelkõige enne 2000. aastat rajatud hoonete terviklikule ja kuluoptimaalsele renoveerimisele. Peamiseks renoveerimist toetavaks meetmeks on korteriühistutele suunatud tagastamatud toetused, mida täiendavad riiklikud laenu- ja tagatisinstrumendid. Renoveerimisel eelistatakse tehases eeltoodetud elementidel põhinevaid lahendusi, et parandada ehitustööde kvaliteeti, vähendada ehitusprotsessi kestust ning kiirendada rekonstrueerimise tempot. Rahastusmeetmete kavandamisel arvestatakse regionaalse tasakaalu hoidmise, kultuuriväärtuslike hoonete säilitamise ning vähekaitstud leibkondade toetamise vajadusega. Jätkuvalt arendatakse naabruskonnapõhist renoveerimist ja kobarhankeid mastaabisäästu saavutamiseks ning arendatakse mudeleid, kus renoveerimist rahastatakse osaliselt hoonele lisatava uue ehitusmahu arvelt.

Avaliku sektori asutuste hoonete rekonstrueerimine tugineb riigi eeskujuandvale rollile. Alates 2028. aastast peavad kõik uued avaliku sektori asutustele kuuluvad hooned olema heitevabad (EPBD art 7 lg 1 punkt a) ning igal aastal tuleb rekonstrueerida vähemalt 3% avaliku sektori omanduses olevast hoonete pinnast, et muuta need vähemalt liginullenergiahooneks või heitevabaks hooneks (EED art 6 lg 1). Rekonstrueerimisel keskendutakse eelkõige terviklikule ja kuluoptimaalsele renoveerimisele, kuid toetatakse ka etapiviisilist rekonstrueerimist hoonetes, mille kasutusvajadus või funktsioon võib lähikümnenäsil muutuda. Riiklikud meetmed on suunatud energiatõhususega seotud lisakulude katmisele ning avaliku sektori investeerimisvõimekuse suurendamisele. Lisaks edendatakse kinnisvarahaldajate pädevuse tõstmist, energiatõhususe auditite ja investeerimisanalüüside läbiviimist ning andmepõhise energiatõhususe juhtimise arendamist.

Mitteeluhoonete rekonstrueerimise edendamine tugineb nn MEPS-ide rakendamisele, mille eesmärk on suunata rekonstrueerima eelkõige kõige ebatõhusamaid mitteeluhooneid. Erinevalt elamusektorist põhineb mitteeluhoonete renoveerimine peamiselt turupõhisel investeerimisloogikal, kus rekonstrueerimine toimub enamasti hoone elutsükli lõpus või koos hoone kasutusotstarbe muutumisega.

Hinnanguliselt on aastatel 2026 kuni 2035 vaja hoonete renoveerimisse avaliku ja erasektori poolt investeerida 8,6 miljardit eurot. Investeeringute elluviimise toetamiseks on riigil vaja renoveerimise toetustesse ning finantsmeetmetesse suunata u 1,5 miljardit eurot (vt Tabel 3).

	Investeering	Riiklik toetus	Riiklikud finantsmeetmed
Väikeelamud	700	25	80
Korterelamud	5 550	1 110	85
Mitteeluhooned	290	0	0
Avaliku sektori asutustele kuuluvad hooned	2 543	600	0
KOKKU	9 082	1 735	165

Tabel 3: Investeeringis- ja toetusvajadus kokku aastatel 2026 kuni 2035 (ühik: miljon eurot)

1. HOONEFONDI ÜLEVAADE

1.1 Eluhooned

Eestis oli 2020. aastal 215 000 eluhoonet suletud netopinnaga 58,65 miljonit ruutmeetrit.

Elamufondist moodustavad valdava osa eluhooned, mis on rajatud enne 2000. aastat. See tähendab umbes 177 750 hoonet suletud netopinnaga 48,38 miljonit ruutmeetrit. Selles mahus domineerivad arvuliselt väikeelamud, mida on kasutusel 155 150 hoonet ning mille suletud netopind on kokku 19 998 000 ruutmeetrit. Kuigi korterelamuid on sellest perioodist märksa vähem, kokku 22 600 hoonet, moodustavad need suurema osa suletud netopinnast, ulatudes 22 600 000 ruutmeetriini. See ajalooline elamufond on renoveerimiskava peamine fookus, kuna need hooned on ehitatud enne tänapäevaste energiatõhususe nõuete kehtestamist ning vajavad 2050. aastaks terviklikku uuendamist.

Enne 2000. aastat rajatud eluruumide arv on märkimisväärne ja ulatub hinnanguliselt kuni 652 000-ni, mis tähendab, et 93% korterelamutes asuvatest eluruumidest ja 89% väikeelamutest on pärit sellest perioodist. Eriti torkab silma nõukogude perioodi (1946–1990) pärand, mis moodustab ligi 70% kogu Eesti praegusest elamufondist. Kui väikeelamud paiknevad üle Eesti võrdlemisi ühtlaselt, siis korterelamud on tugevalt koondunud keskustesse – 81% nendest pindala järgi asub toimepiirkondade ja piirkondlikes keskustes, sealjuures ligi pool (46%) asub ainuüksi Harjumaal. Need vanemad elamud on peamiseks elukohaks enamikele Eesti elanikele.

Alates 2000. aastast ehitatud Eesti eluhooneid iseloomustab oluliselt suurem energiatõhusus ja madalam välispiirete soojusjuhtivus võrreldes varasemate perioodidega. Need hooned ei vaja üldjuhul terviklikku rekonstrueerimist koos täiendava soojustamisega vaid pigem tehnosüsteemide uuendamist ja taastuenergia lahenduste lisamist.¹ Nende hoonete hulgas on kõige ebatõhusamad aastatel 2000–2009 ehitatud hooned, mis valmisid enne rangemate energiatõhususe miinimumnõuete kehtestamist. Seetõttu on peale 2010. aastat ehitatud hoonete energiakasutus oluliselt madalam.

2020. aastal oli kodumajapidamiste primaarenergia lõpptarbimine kokku hinnanguliselt 14,1 TWh (1212 ktoe 11,3TWh (972ktoe) tarnitud energiat aastas.

Väikeelamud

Eestis oli 2020. aasta seisuga kokku ligikaudu 191 000 üksik-, kaksik ja ridaelamut ehk ühisnimetajaga väikeelamut suletud netopinnaga u 24,5 miljonit. Need moodustavad 30% kõigist eluruumidest. Valdav osa sellest ehk 155 150 väikeelamut suletud netopinnaga ligi 20 miljonit ruutmeetrit on kasutusele võetud enne 2000. aastat. Alates

¹ Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, *Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia*, lk 15, <https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2023-06/Hoonete%20rekonstrueerimise%20pikaajaline%20strateegia.pdf>.

2001. aastast on elamufondi lisandunud umbes 35 000 uut väikeelamut, mille pindala on võrreldes varasemate perioodidega keskmiselt suurem. Kui nõukogude ajal ehitatud majade keskmine suurus oli 90 ruutmeetrit, siis uusehitiste keskmine pindala ulatub 155 ruutmeetrini.²

Väikeelamute paiknemine peegeldab tugevat piirkondlikku kontsentreerumist: kui vanem hoonefond jaguneb maakondade vahel võrdlemisi ühtlaselt, siis uute väikeelamute ehitus on koondunud 53% ulatuses Harjumaale. Riiklik hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia keskendus just enne 2000. aastat rajatud väikeelamutele, kuna need moodustavad väikeelamute mahust sarnaselt korterelamutega põhiosa ning vajavad 2050. aastaks olulist energiatõhususe parandamist.³ Samas on vanemad väikeelamud oluline taskukohaste eluasemete reserv, olles uusehitistega võrreldes märksa odavamad. Teisalt on nende renoveerimisvajadus suur.⁴ Tulevikku silmas pidades prognoositakse, et 2050. aastaks võib kasutusest välja langeda kuni 25% väikeelamutest (u 40 000 hoonet), seda eelkõige toimepiirkondade äärealadel, kus tühjenemise määr võib ulatuda 80%-ni tulenevalt rahvastiku muutust puudutavatest trendidest.⁵

Tallinna Tehnikaülikooli 2025. aastal koostatud väikeelamute rekonstrueerimismahtude hinnangust lähtub, et väikeelamute rekonstrueerimise tempo on Eestis seni olnud oluliselt madalam, kui on vajalik 2050. aastaks seatud eesmärkide saavutamiseks. Hinnang lähtub ehitisregistri infoportaali andmetest, Statistikaameti ehitushinnaindeksist ning omal jõul Eestis tehtud ehitustööde andmestikust.

Väikeelamute hoonefondi aastane uuenemismäär on keskmiselt 0,99% aastas, millest renoveerimine moodustab vaid 0,39% ehk 750 väikeelamut aastas suletud netopinnaga u 97 000 m². Kava eesmärkide täitmiseks peaks keskmine väikeelamute rekonstrueerimise tempo olema 5 korda kiirem.

Korterelamud

Eestis oli 2020. aasta seisuga kokku ligikaudu 530 000 eluruumi pea 24 500 korterelamus suletud netopinnaga u 31,4 miljonit ruutmeetrit.⁶

Eesti korterelamutest valdav osa on ehitatud enne 2000. aastat. Sellesse perioodi kuulub ligikaudu 22 600 korterelamut, milles paikneb kokku umbes 475 000 eluruumi ehk ligikaudu 93% kogu korterelamufondist. Nende hoonete suletud netopind ulatub 28,4 miljoni ruutmeetrini, millest suurem osa on koondunud suurematesse keskustesse –

² Kliimaministeerium, *Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs*, lk 51, https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-10/Taskukohane%20eluase_Eesti_11-10.pdf.

³ Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, *Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia*, lk 3.

⁴ Kliimaministeerium, *Eesti eluasemepoliitika võimaluste analüüs*, lk 43.

⁵ Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, *Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia*, lk 22

⁶ Kliimaministeerium, *Eesti eluasemepoliitika võimaluste analüüs*, lk 40.

ligikaudu 71% sellest paikneb Harjumaal, Ida-Virumaal ja Tartumaal, kusjuures ainuüksi Harjumaa osakaal on 46%.⁷

Peale 2000. aastat ehitatud korterelamud moodustavad Eesti elamufondist märksa väiksema, kuid kvaliteedilt parema ja energiatõhusama osa. Sellel perioodil ehitati ligikaudu 5 200 korterelamut, mille suletud netopind on umbes 3,5 miljonit ruutmeetrit. Uusarendused on ruumiliselt tugevalt koondunud suurematesse kasvukeskustesse – ligikaudu 70% uutest korteritest paikneb Harjumaal (neist omakorda 52% Tallinnas) ning 23% Tartumaal. Kuigi 2000. aastate alguses rajatud hoonetes esineb hilisemalt rajatud hoonetega võrreldes oluliselt madalamat ehituskvaliteeti, ei vaja need üldjuhul terviklikku rekonstrueerimist, vaid pigem ehitusvigade parandamist, tehnosüsteemide uuendamist või taastuvenergia lahenduste lisamist.

Seevastu enne 2000. aastat ehitatud korterelamud moodustavad ligikaudu 93% Eesti korterelamufondist. Just seal paikneb suurim rekonstrueerimise vajadus ning energiasäästu ja kasvuhoonegaaside vähendamise potentsiaal. Vanemad hooned on ebapiisava soojustusega ja amortiseerunud tehnosüsteemidega, mistõttu on vajalik need terviklikult rekonstrueerida. Samal ajal on selleks vajalikud investeeringud korteriühistutele suured ning tervikrenoveerimine riikliku toetuseta sageli raskesti teostatav. Seetõttu suunab riik oma rekonstrueerimistoetused eelkõige enne 2000. aastat ehitatud hoonefondi renoveerimisele, kus sekkumise mõju on elanike elutingimuste parandamise, hoonefondi säilimise, energiasäästu ja kliimaeesmärkide saavutamise seisukohalt kõige suurem.

Enne aastat 2000 rajatud hoonetest tähtsa, aga oluliste renoveerimistakistustega osa, moodustavad kultuuriväärtuslikud hooned.⁸ Kultuuriväärtuslikud hooned paiknevad reeglina regionaalsete ja piirkondlike keskuste südames. Selliste elamute renoveerimine on eriti oluline, et pidurdada linnasüdame tühjenemist, tagada keskuste elujõulisus ning pidurdada valglinnastumist.

Eestis on korterelamute rekonstrueerimise toetusi süsteemselt rakendatud alates 2010. aastast. Riigi strateegiline eesmärk on vähendada hoonete energiakasutust ja kasvuhoonegaaside heidet, parandada elamistingimusi ning liikuda 2050. aastaks heitevaba hoonefondi suunas.

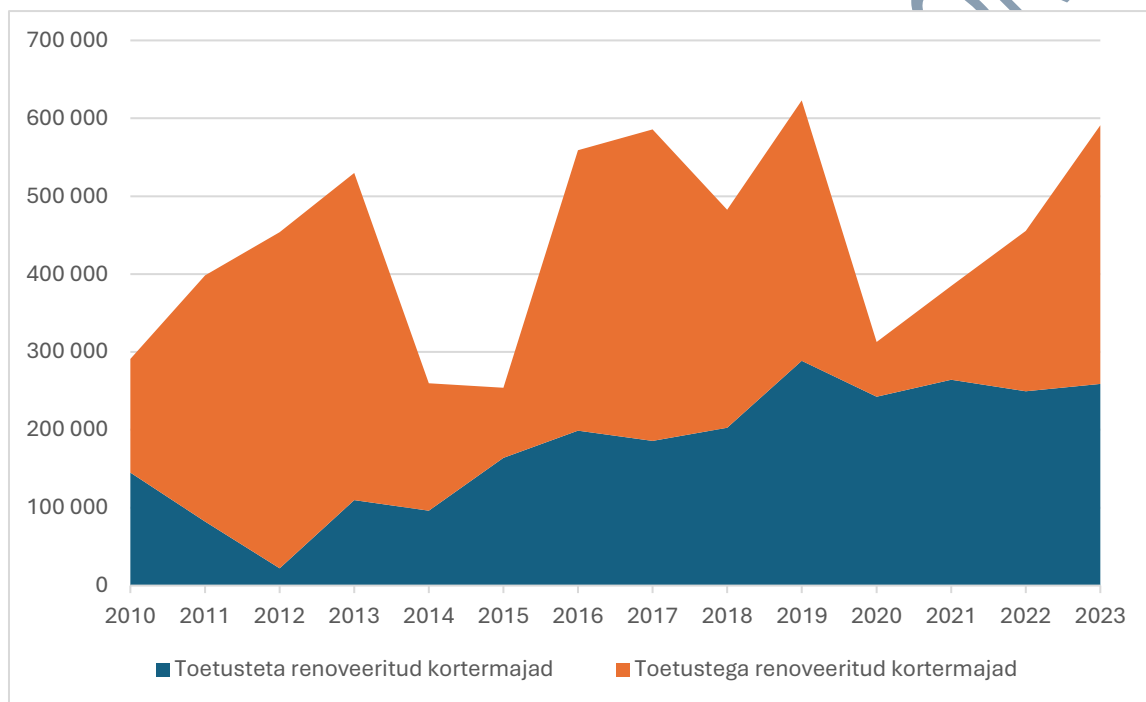
Riiklikud toetused on suunatud eelkõige terviklikule rekonstrueerimisele, kuna üksikute tööde tegemine ei taga piisavat energiasäästu ega pruugi pikendada hoone eluiga. Terviklik rekonstrueerimine võimaldab saavutada märkimisväärse energiasäästu ning tagada hoone pikaajalise toimivuse. Lisaks aitab see vältida olukorda, kus osaline renoveerimine muudab hilisema terviklahenduse keerulisemalt teostatavaks või

⁷ Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, *Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia*, lk 18.

⁸ Kultuuriväärtusliku hoonena käsitletakse renoveerimiskavas UNESCO maailmapärandi objekte, mälestisi, kultuuriväärtusega hooned muinsuskaitsealal, rahvuspargis või miljööväärtuslikul alal, ning väärtuslikke üksikobjekte üld- ja detailplaneeringus.

kallimaks.⁹ Renoveeritud elamud parandavad ka üldist miljööd linnaruumis, hooned on kriisikindlamad ja tõuseb kinnisvara väärtus.

Korterelamute renoveerimise edendamine on peamiselt üles ehitatud korteriühistutele suunatud tagastamatutele toetustele, mille juurde pakutakse vajadusel riiklikku laenu ja käendust. Toetuse määrad jäävad vahemikku 30–70% sõltudes piirkonnast, maja suurusest, rekonstrueerimise tehnoloogiast või muust riikliku strateegilise eesmärgi täitmiseks vajalikust parameetrist. Alates aastast 2020 on Eesti riik Euroopa Liidu vahendite ning CO₂ kvooditulude abil toetanud korteriühistute rekonstrueerimist kokku ca 444 miljoni euroga.



Joonis 1.1: Korterelamute renoveerimise mahud aastatel 2010 kuni 2023 (ühik: suletud netopind)

Aastatel 2010–2023 rekonstrueeriti Eestis kokku ligikaudu 3650 korterelamut, neis on umbes 105 000 eluruumi ja suletud netopind ulatub 6,95 miljoni ruutmeetri. Riiklike toetuste abil renoveeriti sellest ligi 1650 korterelamut ehk 58 000 eluruumi kogupinnaga üle 3,86 miljoni ruutmeetri. Riiklike toetusteta rekonstrueeriti seega umbes 2000 korterelamut ehk üle 47 000 eluruumi suletud netopinnaga üle 3,1 miljoni ruutmeetri.¹⁰ Seejuurest tuleb rõhutada, et terviklikkuselt ehk sügavuselt ei ole toetavad ja toetusteta renoveerimised võrreldavad. Samuti on enne 2015. aastat riiklike toetustega ellu viidud

⁹ Kliimaministeerium ja LifEP BuildEST, *Aruanne renoveerimispraktika ja -poliitika mitmekesisest mõjust*, lk 51, https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-10/Renoveerimispraktika%20m%C3%B5jude%20aruanne_A114.pdf.

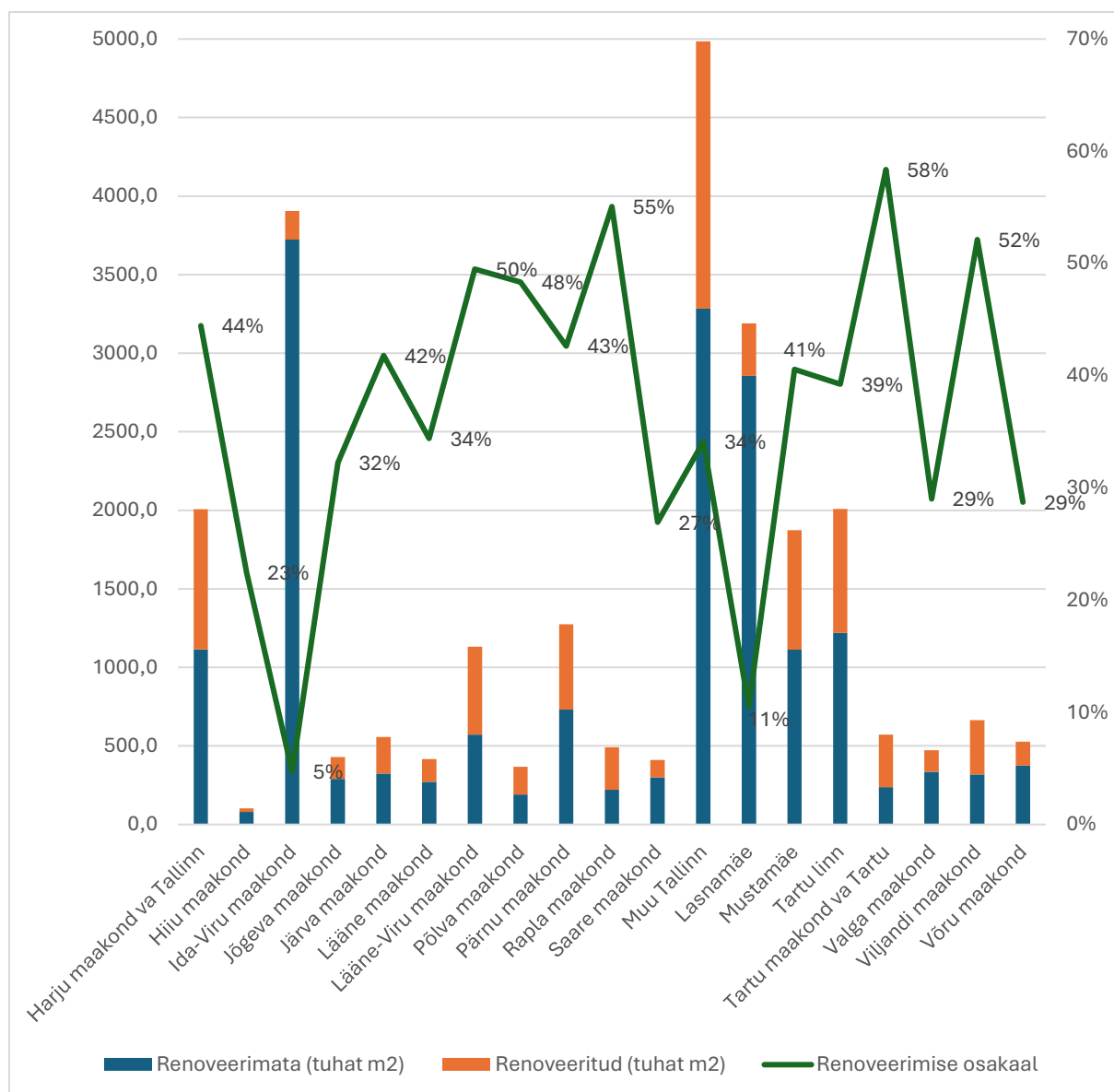
¹⁰ Kliimaministeerium ja LifEP BuildEST, *Aruanne renoveerimispraktika ja -poliitika mitmekesisest mõjust*, lk 47

renoveerimised peamiselt osalised ning sealt saadav energiasääst pole võrreldav hilisemate terviklike renoveerimistega.

Toetusteta rekonstrueerimine moodustab olulise osa elamufondi uuendamisest, kusjuures tegevus on kõige aktiivsem Tallinnas ja Harjumaal. Kui toetuseta rekonstrueeritakse sagedamini väiksemaid 5–17 eluruumiga korterelamuid¹¹, siis keskmine riikliku toetusega rekonstrueeritud hoone on 30–40 eluruumiga korterelamu. Viimase 15 aasta jooksul on toetusteta renoveerimine oluliselt hoogustunud. Viimase 5 aasta jooksul on rekonstrueeritud keskmiselt 250 000 ruutmeetrit suletud netopinda aastas (vt Joonis 1.1), mis on keskmiselt 170 hoonet aastas.

Joonisel 1.2 on näha enne 2000. aastat rajatud korterelamute renoveerimise määra ja korterelamute suletud netopinda maakondade kaupa. Suletud netopind jaguneb omakorda renoveeritud ja renoveerimata pinnaks. Eraldi on välja toodud Tartu linn, Mustamäe, Lasnamäe ja ülejäänud Tallinna linnaosad. Arvestustest on välja jäetud kahte tüüpi hooned, kus renoveerimise takistused on liiga suured – korterelamud, kus on enam, kui 20% tühjasid eluruumi ning korterelamud, kus on vähem kui 5 eluruumi. Mõlemad on olulised korterelamute segmendid, kus rekonstrueerimise takistused on liiga suured ning seetõttu on hoonete kasutusest välja langemine väga tõenäoline.

¹¹ Kliimaministeerium ja LifEP BuildEST, *Aruanne renoveerimispraktika ja -poliitika mitmekesisest mõjust*, lk 48.



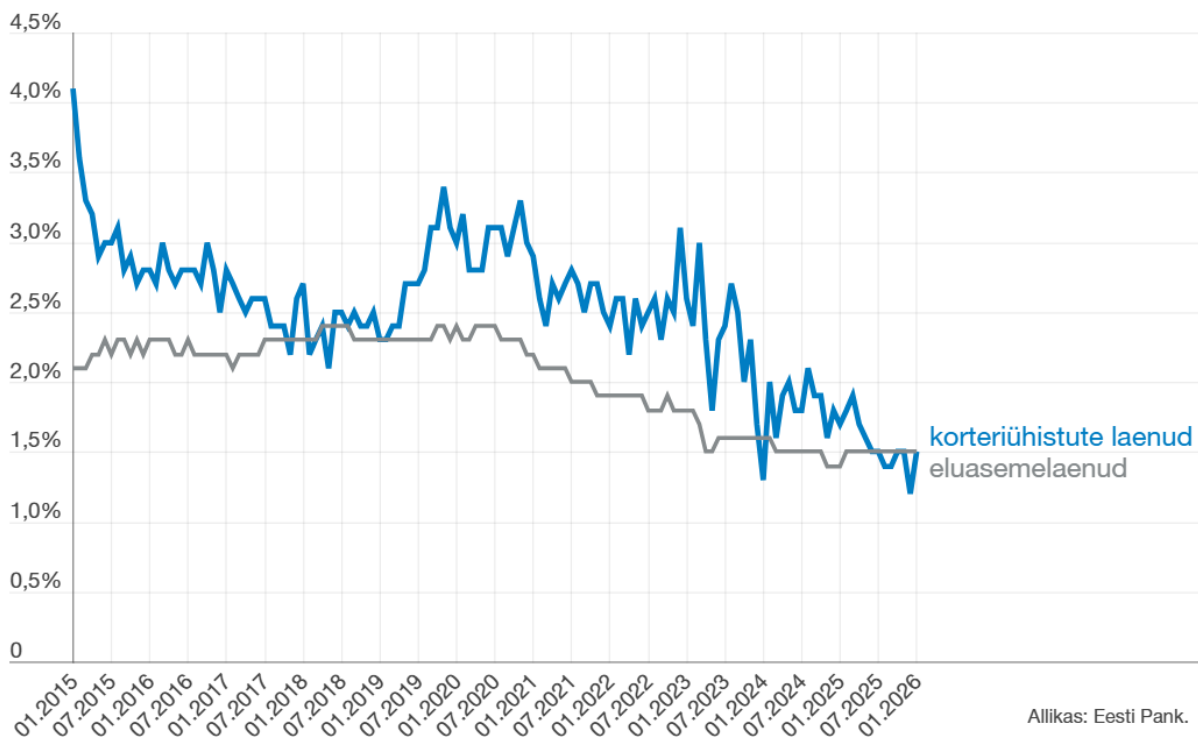
Joonis 1.2: Enne aastat 2000 rajatud korterelamute rekonstrueerimine piirkonniti aastatel 2010 kuni 2023

Kõige enam korterelamute suletud netopinnast paikneb Tallinnas (39,5%), Ida-Virumaal ja Harjumaal. Kõige usinamad korterelamute renoveerijad on olnud Tartumaal, ja Tartu linnas, Raplamaal, Lääne-Virumaal, Põlvamaal ja Viljandimaal, kus renoveeritud korterelamutes asub üle 50% eluruumidest. Kõige vähem on renoveeritud Ida-Virumaal ehk vaid 5% korterelamute pinnast. Kuigi Tallinnas on summaarselt renoveeritud kõige rohkem pinda (2,7 miljonit ruutmeetrit), siis moodustab see ikkagi vaid 28% kogu Tallinnas renoveerimist vajavast korterelamute suletud netopinnast. Ühtlasi on Tallinnas renoveerimine toimunud ebaühtlaselt. Mustamäel on renoveeritud 41% korterelamute suletud netopinnast, aga Lasnamäel vaid 11%.

2023. aastaks oli toetusteta ja riiklike toetustega kokku üle Eesti renoveeritud 31% eluruumidest.

Korterelamute renoveerimise üheks oluliseks eduteguriks on olnud kommertspankade järjepidev töö korteriühistutele suunatud finantsteenuste arendamisel, pakkudes madalamaid intressimarginaale ja pikemaajalisi laenuperioode. Eesti Panga andmetel on korteriühistutele antud laenude maht viimase kümne aasta jooksul kasvanud peaaegu kolm korda ning eelmise aasta lõpuks ulatus see üle 640 miljoni euro. Alates 2023. aasta lõpust on märkimisväärselt langenud ka intressimarginaalid. Keskmise intressimarginaal langes 2025. aasta keskel 1,5%-le, mis tähendab, et varasem hinnaerinevus korteriühistulaenu ja eraisiku eluasemelaenu vahel kadus.¹²

Intressimarginaal 6 kuu euribori suhtes



Joonis 1.3: Korterelamute laenude intressimarginaal 6 kuu euribori suhtes¹³

Laenumahtude suurenemise ning intressimarginaalide langemise peamised põhjused alates 2020. aastast on:

- riiklike toetuste maht ja sellega kaasnev turumahu suurenemine on kasvatanud kommertspankade huvi laenu pakkuda;
- Euroopa Liidu kestliku rahastuse taksonoomia suunab kommertspanku rahastama keskkonnasäästlikke majandustegevusi ja korteriühistutele pakutav rekonstrueerimise laen võimaldab kommertspankadel antud eesmärgi suunas liikuda;

¹² Eesti Pank, *Soodsamad laenuitingimused annavad kortermajade renoveerimisele lisatõuke*
<https://www.eestipank.ee/blogi/soodsamad-laenuitingimused-annavad-kortermajade-renoveerimisele-lisatouke>

¹³ Eesti Pank, *Soodsamad laenuitingimused annavad kortermajade renoveerimisele lisatõuke*.

- korteriühistud on ennast tõestanud kui usaldusväärne klient, kellel on hea maksevõime;
- ajutine Euroopa Investeeringufondi poolt vahendatav InvestEU roheinvesteeringute garantii, mis rakendub piisava energiasäästu toovatele rekonstrueerimise laenudele ilma täiendava kuluta korteriühistutele.¹⁴

1.2 Mitteeluhooned

Ehitisregistri andmetel oli 2020. aasta seisuga Eestis kokku 23 098 mitteeluhoonet, mille suletud netopindala oli kokku ligikaudu 20 miljonit ruutmeetrit (täpsemalt 19 984 352 m²).

Hoone tüüp	Hoonete arv (tk)	Suletud netopind (m ²)
Kaubandushooned ja terminalid	10 429	5 636 665
Kontorihooned	3 748	5 418 093
Ärihooned (toitlustus, teenindus)	2 640	1 368 168
Majutushooned (sh hotellid, hoolekandeesutused)	2 624	1 401 315
Avalikud hooned (meelelahutus, sport, kultuur)	1 848	2 025 249
Haridushooned (koolid, kõrgkoolid)	830	2 648 964
Lastehoiu- ja lasteaiahooned	670	928 555
Ravihooned	309	557 343
KOKKU	23 098	19 984 352

Tabel 1.1: Mitteeluhoonete arv ja suletud netopindala¹⁵

1.3 Avaliku sektori asutuste hooned

Avaliku sektori asutused on Euroopa liidu energiatõhususe direktiivi (EL) 2023/1791 (edaspidi EED) alusel riiklikud, piirkondlikud või kohalikud avaliku sektori asutused ning selliste asutuste poolt otse rahastatavad ja hallatavad üksused, mis ei tegele tööstuse ega äritegevusega. Täpsemalt on avaliku sektori asutus valitsussektor ja keskvalitsuse allsektor riigieelarve seaduse § 2 tähenduses. See tähendab keskvalitsust, kohalikele omavalitsust, ülikooli, haiglaid ja nende hallatavaid asutusi.

EED seab liikmesriikidele ülesandeks renoveerida iga-aastaselt vähemalt 3% selliste hoonete suletud netopinnast, millel on üle 250 m² suletud netopinda ning mis ei ole 1. jaanuariks 2024 C-energiaklassi hooned.

Kliimaministeerium kaardistas 2025. aastal avaliku sektori kasutuses olevad hooned. Tugineti ehitisregistri, Riigi Kinnisvara AS, Regionaal- ja põllumajandusministeeriumi portaali minuomavalitsus.ee ning Haridus- ja Teadusministeeriumi ja Sotsiaalministeeriumi andmetele.

¹⁴ Swedbank blogi, *Swedbank ja Euroopa Investeeringufond sõlmisid InvestEU jätkusuutlikkuse garantii lepingu*, <https://www.eestipank.ee/blogi/soodsamad-laenutingimused-annavad-kortermajade-renoveerimisele-lisatouke>.

¹⁵ Tallinna Tehnikaülikool, *Mitteeluhoonete energiatõhususe maksimaalsete piirmäärade väljatöötamine*, lk 8, [link lisatakse uuringu avalikustamisel].

2025. aasta kaardistusest selgus, et avaliku sektori kasutuses on ligikaudu 10 000 hoonet suletud netopinnaga 9,5 miljonit ruutmeetrit (välja arvatud riigikaitseotstarbelised hooned). Nendest 4 746 hoonet, suletud netopinnaga 8,95 miljonit ruutmeetrit, kuuluvad energiatõhususe miinimumnõuete kohaldamisalasse. Ligikaudu 80% nendest hoonetest ehk umbes 6,5 miljonit ruutmeetrit suletud netopinda on hooned, mille energiatõhususarv ei vasta hoone energiatõhususe miinimumnõuetele st on alla C-energiaklassi piirväärtuse.

Omanik	Hooned kokku		Hooned alla C-energiaklassi	
	tk	m ²	tk	m ²
Keskvalitsus	790	1 971 240	647	1 390 527
Kohalik omavalitsus	3 722	5 773 769	2 914	4 023 973
Ülikool	139	709 284	130	652 135
Haigla	95	491 932	92	445 505
KOKKU	4 746	8 946 225	3 783	6 512 140

Tabel 1.2: Avaliku sektori asutuste hooned, millele kohalduvad energiatõhususe miinimumnõuded

2. RENOVEERIMISE TRAJEKTOOR AASTANI 2050

2.1 Heitevaba hoonefond aastaks 2050

Hoonete rekonstrueerimise trajektoori määramise aluseks on EPBD artiklid 3, 4 ja 9. Lähtuvalt EPBD artikli 3 lõikest 1 koostab iga liikmesriik renoveerimiskava nii avaliku kui ka erasektori elu- ja mitteeluhoonete renoveerimise tagamiseks kogu riigis, et saavutada 2050. aastaks väga energiatõhus ja vähese CO₂ heitega hoonefond, eesmärgiga muuta olemasolevad hooned heitevabaks.

Heitevaba hoonefond aastaks 2050 saavutatakse järgmiste tegurite koosmõjus:

- Olemasolevad elu- ja mitteeluhooned renoveeritakse kuluoptimaalse energiatõhususe tasemele selliselt, et hooned ei kasuta kohapeal fossiilseid kütuseid ega tekita kohapeal fossiilkütuste põletamisest tulenevat kasvuhoonegaaside heidet.
- Ehitatavad uued hooned vastavad heitevaba hoone nõuetele, sh ei kasutata heitevabas hoones lokaalselt fossiilkütuseid.
- Kasutusest väljalangevad hooned lammutatakse.

Heitevaba hoonefondi eesmärgi saavutamiseks uuendatakse järk-järgult hoonete energiatõhususe nõudeid. Kuni heitevaba hoone nõuete kohaldumiseni peavad uued hooned vastama liginullenergiahoone tasemele ning nõuetele vastavust tõendatakse energiamärgistega. EPBD ülevõtmisega sätestatakse nõuded, mille kohaselt peavad uued hooned olema heitevabad,¹⁶ vähendamaks fossiilkütuste kasust hoonete sektoris.

Heitevaba hoone nõudeid kohaldatakse järgmiselt:

- alates 1. jaanuarist 2028 uutele hoonetele¹⁷, mis kuuluvad avaliku sektori asutustele, ning
- alates 1. jaanuarist 2030 kõigile uutele hoonetele.

Olemasolevate hoonete puhul seostub heitevaba hoone eesmärk eelkõige hoonete tervikrekonstrueerimisega. EPBD artikli 2 punkti 20 kohaselt käsitatakse tervikrekonstrueerimisena renoveerimist, mis on kooskõlas energiatõhususe esikohale seadmise põhimõttega, keskendub olulistele hoone komponentidele ning mille tulemusena viiakse hoone või hoone osa enne 2030. aasta 1. jaanuarit liginullenergiahoone tasemele ja alates 2030. aasta 1. jaanuarist heitevaba hoone tasemele. Seega ei kohaldu heitevaba hoone nõue EPBD kohaselt samal viisil nagu uute

¹⁶ EPBD artikli 2 punkti 2 kohaselt on „heitevaba hoone“ I lisa kohaselt kindlaks määratud väga suure energiatõhususega hoone, mis ei vaja üldse energiat või vajab väga väikest energiakogust, ei tekita kohapeal fossiilkütustest CO₂ heitkoguseid ning ei tekita üldse või tekitab väga väikeses koguses kasutusaegseid kasvuhoonegaaside heitkoguseid, vastavalt artiklile 11.

¹⁷ EPBD artikli 2 punkti 1 kohaselt on „hoone“ katusega konstruktsioon, millel on seinad ja mille sisekliima tagamiseks tarbitakse energiat.

hoonete puhul, vaid see muutub asjakohaseks eelkõige ulatusliku renoveerimise ehk tervikrekonstrueerimise korral.

2.2 Eluhoonete renoveerimise trajektoor

Renoveerimise eesmärki trajektoarina väljendab hoonefondi keskmine primaarenergia tarbimine, ühikus kilovatt-tundi ühe ruutmeetri kohta aastas ehk kWh/(m²·a).

Eluhoonete renoveerimise trajektoori defineerimisel on keskne näitaja kogu eluhoonefondi keskmine primaarenergiatarbimine, mis oli Eestis 2020. aastal 252,4 kWh/(m²·a). EPBD artikkel 9 punkt 2 seab liikmesriikidele eluhoonefondi progressiivseks renoveerimiseks konkreetsed kohustuslikud vahe-eesmärgid (vt tabel 2.1: eluhoonete renoveerimise trajektoor):

- Aastaks 2030 peab keskmine primaarenergiatarbimine vähenema vähemalt 16%, st Eesti eluhoonefondi keskmine primaarenergiatarbimine ei tohi olla suurem kui 212 kWh/(m²·a).
- Aastaks 2035 peab keskmine primaarenergia kasutus vähenema 20–22%, st Eesti eluhoonefondi keskmine primaarenergiatarbimine ei tohi olla suurem kui 194 kWh/(m²·a).
- Alates 2040. aastast ja seejärel iga viie aasta järel peab primaarenergiatarbimine olema võrdne või väiksem väärtusest, mis tuleneb tarbimise järkjärgulisest progressiivsest vähenemisest kuni 2050. aastani.
- Aastaks 2050 ei tohi Eesti eluhoonefondi keskmine primaarenergiatarbimine olla suurem kui 150 kWh/(m²·a).

Eluhoonete rekonstrueerimise trajektoori määramisel on tehtud järgmised eeldused:

- Enne aastat 2000 ehitatud elamute tühjenemine jätkub tempoga 0,7% aastas ning tühjenemine mõjutab kõige rängemalt toimepiirkondade äärelaseid, kus hoonete kasutusest väljalangevuse määr võib ulatuda 95%-ni.
- Enne aastat 2000 ehitatud elamud vajavad terviklikku rekonstrueerimist ning olulist energiatõhususe tõstmist.
- Aastatel 2000 kuni 2020 ehitatud hooned ei tühjene, sest on peamiselt ehitatud mittekahanevatesse tõmbekeskustesse, kus nõudlus eluruumide järele on suur.
- Aastatel 2000 kuni 2020 ehitatud hooned ei vaja varasemalt rajatud elamutega võrdväärset investeeringut tervikliku rekonstrueerimise näol ning energiatõhususe säilitamiseks piisab korralisest tehnosüsteemide hooldusest, hooldusremondist ning taastuenergialahenduste lisamisest.
- Peale aastat 2020 jätkub uute eluruumide rajamine keskmise tempoga 1% aastas.

	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Keskmine primaarenergia kasutus (kWh/(m ² ·a))	252,4	237,0	212,0	195,0	180,6	168,2	150,3

Keskmise energiakasutuse vähenemine	0%	-6%	-16%	-23%	-28%	-33%	-40%
Primaarenergia kasutus kokku (TWh)	14,6	14,0	12,8	11,7	11,1	10,5	9,5
Tarnitud energia kasutus (TWh)	11,8	11,1	10,6	10,1	9,5	8,9	8,0
Renoveeritud hoonete suletud netopind kokku (tuh m ²)	7 000	9 950	13 000	16 500	21 500	27 500	34 500
Viieaastane renoveerimise maht (tuh m ²)	2600	2 950	3 050	3 500	5 000	6 000	7 000
Keskmine aastane renoveerimise maht (tuh m ²)	520	590	610	700	1000	1200	1400

Tabel 2.1: Eluhoonete renoveerimise trajektoor aastani 2050

Tabel 2.1 esitab Eesti eluhoonefondi keskmise primaarenergia kasutuse tasemed, mis on vajalikud EPBD-s seatud eesmärkide saavutamiseks aastatel 2030–2050. Lisaks kirjeldab tabel renoveeritava suletud netopinna mahtu. Aastaks 2020 oli Eestis rekonstrueeritud hinnanguliselt kokku üle 7 miljoni ruutmeetri väikeelamute ja korterelamute suletud netopinda. EPBD eesmärkide saavutamiseks tuleb aastaks 2050 rekonstrueerida kokku ligikaudu 37 miljonit ruutmeetrit suletud netopinda. See tähendab, et järgmise 25 aasta jooksul peab eluhoonete rekonstrueerimise maht võrreldes senise tempoga ligikaudu kolmekordistuma.

EPBD artikli 9 lõikest 2 tulenevalt on eluhoonete renoveerimistrajektoori määramisel keskseks nõudeks, et vähemalt 55% eluhoonete keskmise primaarenergia tarbimise vähenemisest tuleb saavutada halvima energiatõhususega hoonete rekonstrueerimise kaudu. EPBD kohaselt peab see hõlmama vähemalt 43% halvima energiatõhususega eluhoonete fondist.

EPBD artikli 9 lõikest 2 tuleneva nõude rakendamisel käsitleb Eesti halvima energiatõhususega eluhoonetena enne 2000. aastat ehitatud korterelamuid. Sellised hooned moodustasid 2020. aastal ligikaudu 10% hoonete arvust (tk) ja 48% kogu eluhoonefondi suletud netopinnast (m²). Tegemist on valdavalt standardlahenduste alusel rajatud hoonetega, mille tehnilised näitajad, piirdetarindite soojapidavus ja tehnosüsteemide seisukord on oluliselt kehvemad võrreldes pärast 2000. aastat ehitatud eluhoonetega. Selliste korterelamute renoveerimisega saavutatakse 55-60% eluhoonefondi keskmise primaarenergiatarbimise vähenemist.

Halvima energiatõhususega eluhoonete määratlemisel ei lähtuta üksikust energiaerikasutuse näitajast (kWh/m²·a), kuna selliste andmete olemasolu kogu eluhoonefondi lõikes ei ole piisavalt ühtlane ega võrreldav. Energiaerikasutus sõltub lisaks hoone tehnilistele omadustele ka hoone kasutusviisist, sisetemperatuuridest, elanike tarbimisharjumustest ning kasutatavatest energiakandjatest. Hoone tüübi ja ehitusperioodi põhine lähenemine võimaldab kasutada statistiliselt ühtset ja kontrollitavat meetodikat. Lisaks võimaldab see suunata meetmeid hoonetesse, kus energiasäästu, sisekliima parandamise ja eluea pikendamise mõju on kõige suurem.

Väikeelamute renoveerimise trajektoor

2020. aasta seisuga oli Eestis kasutuses ligikaudu 191 000 väikeelamut, mille suletud netopind kokku moodustas 24,4 miljonit ruutmeetrit. Nendest ligikaudu 80% ehk umbes 155 500 hoonet suletud netopinnaga ligi 20 miljonit ruutmeetrit olid ehitatud enne 2000. aastat. Seejuures on arvestatud, et ligikaudu 25% enne 2000. aastat rajatud eluruumidest on tänaseks kasutuseta, kuid hooned ei ole lammutatud. Võttes arvesse eluruumide tühjenemise prognoose vajab aastaks 2050 kuluoptimaalsele tasemele renoveerimist umbes 105 000 enne aastat 2000 rajatud väikeelamut suletud netopinnaga umbes 14 miljonit ruutmeetrit. Aastaks 2025 oli hinnanguliselt renoveeritud 1/7 väikeelamutest ehk umbes 10 000 hoonet suletud netopinnaga umbes 1 500 000 ruutmeetrit.

Renoveerimise eesmärkide saavutamiseks tuleb:

- 2030. aastaks renoveerida kokku ligikaudu 23 500 väikeelamut suletud netopinnaga umbes 3 miljonit ruutmeetrit;
- 2035. aastaks renoveerida kokku ligikaudu 35 000 väikeelamut suletud netopinnaga umbes 4,5 miljonit ruutmeetrit;
- 2050. aastaks renoveerida kokku ligikaudu 105 000 väikeelamut suletud netopinnaga umbes 14 miljonit ruutmeetrit.

	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Renoveeritud hoonete suletud netopind kokku (tuh m ²)	1 500	2 000	2 500	3 500	5 500	8 500	12 500
Viieaastane renoveerimise tempo (tuh m ²)	485	500	500	1 000	2 000	3 000	4 000
Aastane renoveerimise tempo (tuh m ²)	97	100	100	200	400	600	800
Renoveeritud hooneid kokku (tuh tk)	10	16	21	29	46	69	100

Tabel 2.2: Väikeelamute renoveerimise trajektoor aastani 2050

Tabel 2.2 iseloomustab väikeelamute renoveerimise mahtusid aastatel 2020 kuni 2050, mis on vajalikud renoveerimiskava osas 2.1 toodud eesmärkide saavutamiseks. Hinnanguliselt on viimase 15 aasta jooksul olnud väikeelamute renoveerimise tempo keskmiselt 97 000 m² aastas. Eesmärkide saavutamiseks peab väikeelamute renoveerimise tempo olema 9 korda kõrgem.

Korterelamute renoveerimise trajektoor

2020. aastal oli kasutuses 22 600 korterelamut suletud netopinnaga 26 210 000 ruutmeetrit, mis rajatud enne aastat 2000. Siinkohal on arvesse võetud, et juba selleks ajaks oli enne 2000. aastat ehitatud eluruumidest umbes 25% tühjad, kuid hooned on endiselt lammutamata.¹⁸ 2025. aasta seisuga on hinnanguliselt rekonstrueeritud ligikaudu 4 200 korterelamut suletud netopinnaga 7,95 miljonit ruutmeetrit. Hinnang põhineb riikliku korterelamute rekonstrueerimistoetuse statistikal kuni 2025. aastani ning

¹⁸ Kliimaministeerium, *Eesti eluasemepoliitika võimaluste analüüs*, lk 54.

Tallinna Tehnikaülikool uuringul, kus analüüsiti korteriühistute majandusaasta aruandeid kuni 2023. aastani. Siinkohal tuleb aga rõhutada, et renoveerimiste terviklikkus ehk sügavus võib hoonetes väga palju erineda.

Renoveerimise eesmärkide saavutamiseks tuleb:

- 2030. aastaks renoveerida kokku umbes 7 000 korterelamut suletud netopinnaga 10 500 000 m²;
- 2035. aastaks renoveerida umbes 9500 korterelamut suletud netopinnaga 13 500 000 m²;
- 2050. aastaks renoveerida 16 500 korterelamut suletud netopinnaga 23 000 000 m².

	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Renoveeritud hoonete suletud netopind kokku (tuh m ²)	5 500	7 950	10 500	13 000	16 000	19 000	22 000
Viieaastane renoveerimise tempo (tuh m ²)	2 610	2 450	2 550	2 500	3 000	3 000	3 000
Aastane renoveerimise tempo (tuh m ²)	522	490	510	500	600	600	600
Renoveeritud hooneid kokku (tk)	2 762	4 200	7 000	9 500	12 000	14 500	16 500
Renoveeritud eluruume kokku (tuhat tk)	60	114	155	225	275	325	380

Tabel 2.3: Kortere lamute renoveerimise trajektoor aastani 2050

2030. aasta eesmärkide saavutamiseks tuleb täiendavalt renoveerida kuni 2500 kuni 3000 korterelamut suletud netopinnaga ligikaudu 2,5 miljonit ruutmeetrit. 2035. aasta eesmärkide saavutamiseks tuleb sellele lisaks renoveerida veel kuni 2 500 korterelamut suletud netopinnaga vähemalt 2,5 miljoni ruutmeetrit.

Perioodil 2026–2050 tuleb kokku renoveerida ligikaudu 12 500 korterelamut suletud netopinnaga umbes 14 miljonit ruutmeetrit. Hinnanguliselt on ligikaudu 10 000 korterelamu puhul otstarbekas rakendada terviklikku rekonstrueerimist ning umbes 2500 hoone puhul etapiviisilist energiatõhususe parandamist

Energiatõhususe miinimumnõuete leevendustega kohaldamine

Kui EPBD eelmise versiooni kohaselt kuulusid kultuuriväärtusega hooned energiatõhususe miinimumnõuete erandite alla, st nende hoonete suhtes ei kohaldatud miinimumnõudeid, siis 2024. aastal avaldatud EPBD-s nähakse ette, et kultuuriväärtuslikele hoonete suhtes tuleb miinimumnõudeid kohaldada, kuid leevendustega. Seetõttu planeeritakse kooskõlas EPBD artikli 5 lõikega 2 ehitusseadustiku muudatusena kohaldada edaspidi kultuuripärandi hoonetele energiatõhususe miinimumnõudeid leevendustega. Kultuuripärandi hooneteks on:

- UNESCO maailmapärandi objekt;

- mälestis;
- muinsuskaitsealal asuv kultuuriväärtusega hoone;;
- rahvuspargis asuv kultuuriväärtusega hoone;
- üld- ja detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikul alal asuv kultuuriväärtusega hoone ja väärtusliku üksikobjektina määratletud hoone.

Renoveerimiskavas esitatud hoonete arv ja suletud netopindala hõlmab osaliselt ka mälestisi ja miljööväärtuslikke hooned. Riikliku kaitse all olevad eluhooned moodustavad eluhoonetest ligikaudu 2,5%.

Miljööväärtuslike hoonete kohta puudub ühtne keskne register. Miljööväärtuslik hoonestusala on kohaliku omavalitsuse planeeringuga kehtestatud ala, mille hoonete rekonstrueerimisele kohaldatakse erinõudeid (enamasti kehtestatud üldplaneeringu kaitse- ja kasutustingimustes).

Muinsuskaitsealuseid ja miljööväärtuslikke hooned on samuti vaja rekonstrueerida, kuid kuluoptimaalse energiatõhususe taseme saavutamine ei ole sellistes hoonetes sageli võimalik ilma hoone kultuuriväärtust kahjustamata. Seetõttu ei ole siiani kohaldatud kultuuriväärtuslikele hoonetele energiatõhususe miinimumnõudeid. Praktikast on tekkinud aga olukord, kus kehtivale energiatõhususe miinimumnõude erandile viidates jäetakse kultuuriväärtusega hoone olulisel rekonstrueerimisel energiatõhususe parandamist võimaldavad meetmed üldse rakendamata. See tähendab, et hoonete rekonstrueerimisse paigutatakse märkimisväärne rahaline ressurss, kuid potentsiaalselt parimat tulemust ei saavutata, energiakulud võivad jääda kõrgeks või hoone sisekliima ebamugavaks või ebatervislikuks. Isegi kui rakendatud meetmete tulemusel hoone energiatõhusus paraneb, siis andmeid selle kohta ei teki, kuna energiamärgise koostamise kohustus hetkel kehtiva ehitusseadustiku kohaselt puudub. Lisaks on see aja ja materjalide ebaotstarbekas kulutamine. Sellise praktika jätkumine võib viia kultuuriväärtusega hoonete elukohana hülgamise ja hävimiseni.

Seetõttu planeeritakse ehitusseadustiku muudatust, mis kohaldaks energiatõhususe miinimumnõudeid leevendustega, kooskõlas EPBD artikli 5 lõikega 2. Leevenduste kohaldamisel tuleb kaaluda olemasoleva hoone olulise rekonstrueerimise käigus kõiki võimalusi hoone energiatõhususe parandamiseks ja rakendada neid meetmeid, mis võimaldavad säilitada hoone eripära ja välisilme, kultuuriväärtuslikud detailid ja tarindid ning on tehniliselt ja majanduslikult teostatavad. Samuti kaasneks olulise rekonstrueerimise puhul kohustus koostada hoonetele energiamärgis.

ProjektiLIFE heritageHOME¹⁹ ning varasemate uuringute tulemused näitavad, et kultuuriväärtuslikele hoonetele sobivate meetmete rakendamisel on saavutatav 20–30%

¹⁹ Kultuuriministeerium ja LIFE heritageHOME, *Eesti muinsuskodu energiatõhususe parandamise praktika*, lk 22, https://kul.ee/sites/default/files/documents/2025-10/WP%203%20raport_viimane%20versioon_9.10.2025.pdf.

energiasääst. Lähtudes sellest potentsiaalist, on edaspidi riikliku rekonstrueerimistoetuse saamise üheks eelduseks kas kindlaksmääratud energiasäästu saavutamine või hoone energiatõhususe parandamine vähemalt ühe energiaklassi võrra.

2.3 Mitteeluhoonete renoveerimise trajektoor

Mitteeluhoonete renoveerimise eesmärk on saavutada 2050. aastaks täielikult heitevaba hoonefond. Ambitsiooni täitmiseks rakendatakse energiatõhususe miinimumstandardite (MEPS) metoodikat, mis tugineb EPBD artikli 9 lõikele 1 ning kohustab kõige ebatõhusamate hoonete omanikke investeerima hoonete energiatõhususe parandamisse.

Vahe-eesmärkide kohaselt tuleb (vt tabel 2.4):

- 2030. aastaks parandada energiatõhusust 16%-l kõige halvema tõhususega mitteeluhoonetest. Praktikas tähendab see kõige ebatõhusamate ehk G-klassi kuuluvate mitteeluhoonete tõhustamist, mida on umbes 1600 tk, millele vastab ca 1,6 miljonit ruutmeetrit suletud netopinda ehk umbes 420 000 ruutmeetrit aastas.
- 2033. aastaks laieneb kohustus 26%-le kõige halvema tõhususega mitteeluhoonetele. See hõlmab ka F-klassi kuuluvate mitteeluhoonete tõhustamist, mida on umbes 1200 tk suletud netopinnaga ca 1,2 miljonit ruutmeetrit.
- Aastatel 2034 kuni 2050 peab energiatõhusust parandama kokku 7,3 miljoni ruutmeetri jagu mitteeluhooneid ehk keskmiselt 435 000 ruutmeetrit aastas.

	2026-2030	2031-2033	2034-2035	2036-2040	2041-2045	2046-2050
Renoveeritud hoonete suletud netopind kokku (tuh m ²)	1 600	2 800	3 600	5 600	7 850	10 100
Perioodi renoveerimise tempo (tuh m ²)	1 600	1 200	800	2 000	2 250	2 250
Aastane renoveerimise tempo (tuh m ²)	320	400	400	400	450	450
Renoveeritud hooneid kokku	1 850	3 250	4 000	6 500	9 000	11 500

Tabel 2.4: Mitteeluhoonete renoveerimise trajektoor aastani 2050

Halvima energiatõhususega hoonete eelisjärjekorras rekonstrueerimine on ette nähtud toimima läbi kuluoptimaalsete meetmete, mille fookus on suunatud võimalikult lühikese tasuvusajaga investeeringutele, et viia hooned madalaimatest klassidest välja vähemalt E- või D-energiaklassi tasemele.

EPBD artikli 9 lõikes 6 on selgelt välja toodud hooneliigid, mille suhtes võib riik jätta energiatõhususe miinimumstandardid kohaldamata. Eesti kavandab rakendada EPBD artikli 9 lõikes 6 sätestatud kõiki erandeid järgmiste hooneliikide suhtes:

- hooned, mis on ametlikult kaitse all osana määratletud keskkonnast või nende erilise arhitektuurse või ajaloolise väärtuse tõttu, või muud kultuuriväärtusega hooned, kui energiatõhususe miinimumstandardite järgimine muudaks vastuvõetamatult nende eripära või välimust või kui nende renoveerimine ei ole tehniliselt ega majanduslikult teostatav;
- kultusekohtadena või religioosseteks toiminguteks kasutatavad hooned;
- ajutised hooned, mille kasutusiga on kuni kaks aastat, tööstusalad, töökojad ja väikese energiavajadusega eluruumideta põllumajandushooned ning eluruumideta põllumajandushooned, mida kasutatakse energiatõhususe riikliku sektorikokkuleppega hõlmatud sektoris;
- elamud, mis on mõeldud kasutamiseks kas vähem kui nelja kuu jooksul aastas või alternatiivselt piiratud kasutusajaga aastas ja mille eeldatav energiatarbimine on vähem kui 25 % aastaringse kasutamise energiatarbimisest;
- eraldiseisvad hooned, mille kasulik põrandapind on alla 50 m²;
- relvajõududele või keskvalitsusele kuuluvad ja riigikaitsele kuuluvad hooned, välja arvatud individuaalsed eluruumid või kontorihooned relvajõududele ja riigikaitseasutuste teenistuses olevale muule personalile.

2.4 Avaliku sektori asutuste hoonete renoveerimise trajektoor

2024. aasta 1. jaanuari seisuga kuulus avaliku sektori asutustele 3 783 hoonet suletud netopinnaga kokku 6,51 miljonit ruutmeetrit, mis vajavad renoveerimist. Kuna EED-i artikli 6 lõikega 1 seatakse avaliku sektori asutustele kohustuse renoveerida igal aastal vähemalt 3% selliste hoonete pinnast, siis tähendab see iga-aastast avalikus sektori asutuste omanduses olevate hoonete energiatõhususe parandamist ligikaudu 196 000 ruutmeetri suletud netopinna ulatuses. Tabel 2.4 annab ülevaate renoveerimismahtudest sektorite kaupa.

	2026-2030	2031-2035	2036-2050	KOKKU
Keskvalitsus	209	209	627	1 045
Kohalikud omavalitsused	604	604	1 812	3 020
Ülikoolid ja haiglad	165	165	495	825
KOKKU	978	978	2 934	4 890

Tabel 2.5: Avaliku sektori asutuste hoonete renoveerimise mahud aastani 2050 (ühik: tuhat ruutmeetrit)

2.5 Renoveerimise takistused

Väikeelamute renoveerimise takistused

Väikeelamute renoveerimise takistused on mitmetahulised, ulatudes finantsvõimekuse puudumisest kuni vähese teadlikkuse ja tehnilise toe nappuseni. Allikate²⁰ põhjal saab peamised takistused jaotada järgmiselt:

Majanduslikud takistused ja finantsvõimekus

- Kõrge maksumus: keskmise suurusega väikeelamu tervikliku rekonstrueerimise maksumus võib ulatuda maja turuväärtuseni, mis on paljudele leibkondadele korraga liiga suur investeering.
- Madalad sissetulekud: sissetulekute tase ei võimalda paljudel omanikel teha mahukaid investeeringuid, mistõttu teostatakse töid pigem etappide kaupa vastavalt rahalistele võimalustele. Maapiirkondades on rahapuudust nimetanud takistuseks tervelt 78% omanikest.
- Laenuvõimekuse puudus: paljudel omanikel (eriti maapiirkondades, u 62%) puudub piisav laenuvõimekus.
- Kinnisvara madal tagatisväärtus: madalama kinnisvaraväärtusega piirkondades esineb turutõrge, kus pangad ei ole valmis väljastama rekonstrueerimiseks vajalikus mahus laenu, kuna hoone tagatisväärtus on liiga madal.

Teadlikkuse ja info puudus

- Vähene oskusteave: omanike vähene teadlikkus ehitusprotsessist ja selle korraldamisest on üks suuremaid takistusi. See pärsib teenuste tellimist, kuna renoveerimise „teekond“ on tundmatu ja omanikel puudub vastav sõnavara.
- Info puudulikkus: puuduvad väikeelamute omanikele suunatud eestikeelsed terviklikud juhendmaterjalid ja käsiraamatud.
- Skeptitsism säästu suhtes: osa leibkondadest (u 17%) hindab olemasolevat soojustust piisavaks ega näe vajadust täiendavateks töödeks.

Tehniline ja korralduslik tugi

- Konsultantide nappus: väikeelamute omanikud tunnevad puudust renoveerimise nõustajatest, kes tunneksid kogu protsessi ja abistaksid tehnilistes, majanduslikes ning juriidilistes küsimustes.
- Välja kujunemata turg: erinevalt korterelamutest on väikeelamute tervikliku rekonstrueerimise turg veel välja kujunemata.
- Projekteerimise kvaliteet: sageli püütakse säästa projekteerimise pealt, tellides vaid pealiskaudse eelprojekti, mis ei võimalda ehitajal teha täpset hinnapakkumist ning toob kaasa ootamatuid kulusid ehitamise ajal.

²⁰ Kliimaministeerium ja LIFE IP BuildEST, *Renoveerimise võimekus elamutes*.

Administratiivsed, regulatiivsed ja muud takistused

- Kohalike omavalitsuste roll: omavalitsused keskenduvad pigem lubade menetlemisele ega tunneta alati oma rolli väikeelamute renoveerimise proaktiivses edendamises.
- Nõuete keerukus: energiatõhususe nõuded ja nendega kaasnev bürokraatia võivad muuta projektid omanikele liiga keerukaks ja kulukaks.
- Ajanappus: renoveerimine on ajamahukas protsess ning paljud omanikud (u 46% maapiirkondades) toovad takistusena välja vaba aja puudumise.
- Tööjõupuudus: ehitussektoris valitseb kvalifitseeritud tööjõu puudus, eriti rekonstrueerimise ettevalmistavas faasis (audiitorid, projekteerijad).
- Prioriteedid: sageli ei võeta rekonstrueerimist ette energiasäästu eesmärgil, vaid muudel põhjustel (sisekliima parandamine, funktsionaalsus), mistõttu võivad olulised energiatõhususe tööd jääda tegemata.

Väikeelamute renoveerimise takistuste leevendamine

Väikeelamute renoveerimise majanduslikke takistusi ning finantsvõimekuse puudumist leevendatakse peamiselt rahaliste meetmetega, mida on kirjeldatud renoveerimiskava osa 3.2 peatüki „väikeelamud“ all. Väikeelamute renoveerimise takistusi, mis on seotud teadlikkuse ja info puudusega, tehnilise ja korraldusliku toe, administratiivsete, regulatiivsete ja muude takistustega, leevendatakse peamiselt mitterahaliste meetmetega, mida on kirjeldatud renoveerimiskava osas 3.3 meetmete 3.1 ja 3.4 all.

Korterelamute renoveerimise takistused

Korterelamute renoveerimise takistuste mõistmisel on need otstarbekas jaotada ühistusisesteks ja välisteks takistusteks:²¹

Ühistuvälised takistused

Keskkonnast ja turust tulenevad takistused, mille üle korteriühistul puudub otsene kontroll:

- Väikesed korterelamud: väikeste hoonete puhul on ehitamise ühikuhind ruutmeetri kohta oluliselt kõrgem ja omandisuhted võivad olla keerukamad.
- Madal kinnisvara turuväärtus: madala kinnisvaraväärtusega piirkondades on korteriühistute ligipääs renoveerimislaenudele ja kindlustusteenustele piiratud. Kuna madal kinnisvaraväärtus viitab elanike madalamale maksevõimele, siis võib see kaasa tuua kõrgema riskihinnangu ja ebasoodsamad tingimused.
- Asustamata eluruumid: kahanevates piirkondades olevad tühjad korterid vähendavad korteriühistu maksevõimekust ja muudavad nad pankade silmis riskantsemaks.

²¹ Kliimaministeerium ja LIFE IP BuildEST, *Renoveerimise võimekus elamutes*, lk 10.

- Madal energia hind: teatud piirkondades ei motiveeri madal energia hind omanikke energiatõhususse investeerima, kuna saavutatav rahaline sääst on väike.
- Ehitusturu piiratus: väljaspool suuri keskusi on ehitusteenuse pakkumine väike ja töövõtjate huvi madal, mis tõstab hindu.
- Regulaatiivsed tõkked: toetusmeetmete ebastabiilsus, voorude hüplikkus ning ranged nõuded (nt muinsuskaitse piirangud) võivad takistada optimaalsete lahenduste leidmist.

Ühistusisesed takistused

Takistused, mis on seotud korteriühistu sisemise dünaamika ja otsustusprotsessidega:

- Ükskõiksus ja ebakindlus: elanikud ei pruugi tunnetada majaga seotud probleeme või puudub korteriühistus tugev eestvedaja, kes renoveerimisprotsessi juhiks.
- Teadlikkuse puudumine: takistuseks on info asümmeetria ja infomüra, kus omanikel puudub piisav teadlikkus tehnilistest ja majanduslikest lahendustest.
- Eelarvamused ja veendumused: elanike erinevad maitseid ning tehnomajanduslik-esteetilised veendumused takistavad ühise keele leidmist.
- Otsustusprotsessi kompleksus: renoveerimine nõuab juriidiliselt, majanduslikult ja tehniliselt keerukate küsimuste lahendamist, mis käib paljudele korteriühistutele üle jõu.
- Kiireloomulisuse puudumine: kui katus just ei leki, ei peeta terviklikku renoveerimist sageli kiireloomuliseks prioriteediks.
- Konfliktid elanikud: keerulised ja liiga aktiivsed isiksused korteriühistus võivad pidurdada kokkuleppeid ja tekitada vastuseisu projektidele.
- Hirm bürokraatia ees: korteriühistute juhatused, kes töötavad sageli vabatahtlikkuse alusel, pelgavad toetuste taotlemisega kaasnevat suurt halduskoormust ja bürokraatiat.

Korterelamute rekonstrueerimise õiguslikud takistused

Korterelamute renoveerimine on õiguslikus plaanis tihtipeale keeruline. Seda pidurdavaid juriidilised nõuded ja asjaajamise keerukus, mis muudab renoveerimise protsessi pikaks, keeruliseks või isegi teatud tööde teostamise võimatuks. Kliimaministeeriumi tellimusel viidi 2026. aastal läbi renoveerimise õiguslike takistuste analüüs,²² selgitamaks, mis takistab renoveerimist, ja pakuti välja tuvastatud kitsaskohtade lahendusettepanekud:

- Tehti ettepanek piiritleda senisest selgemalt korteriomandi- ja korteriühistuseaduses, milliseid renoveerimise ja ümberehitusega seotud küsimusi tuleb otsustada kvalifitseeritud häälteenamuse alusel ja milliseid kõigi korteriomanike nõusolekul.

²² Kliimaministeerium, *Renoveerimise õiguslike takistuste analüüs*, [link lisatakse uuringu avalikustamisel].

- Selgitati kuidas käib korteriomandite suurust muutvate renoveerimistööde seadustamine juhul, kui renoveerimise käigus muutub korterite suurus näiteks rõdude või lodžade soojustamise tulemusel.
- Tehti ettepanek korteriomandite arvu muutvate otsustusprotsesside lihtsustamiseks, et edaspidi oleks korteriühistul lihtsam soovi korral renoveerimistööd rahastada uute korteriomandite loomisega.
- Tehti ettepanek lihtsustada korterelamu poolt kasutatava maa suuruse muutmise korda, kui korterelamu soojustamine, täiendavate rõdude rajamine või lifti lisamine väljapoole korterelamu mahtu nõuab naaberkinnistu kasutusse võtmist.
- Tehti ettepanek muuta selgemaks ühisosa koormamise muutmise korda, kui korteriühistu soovib näiteks taasuenergialahenduste paigaldamiseks anda katusepinna kasutusse kolmandale osapoolle.

Renoveerimise õiguslike takistuste analüüsis välja pakutud lahendusettepanekute jõustamiseks tuleb edasi liikuda seadusemuudatustega.

Korterelamute renoveerimise takistuste leevendamine

Korterelamute ühistuväliseid takistusi leevendab ja eemaldab riiklik poliitika ning meetme ja teenuste kujundamine, mida on kirjeldatud renoveerimiskava osas 3.2 peatüki „korterelamud“ all. Ühistusiseste takistuste puhul on reeglina tegemist takistustega, mille eemaldamisel või leevendamisel on abiks heast kommunikatsioonist, kus on korteriühistutele toeks renoveerimise ühtsed kontaktpunktid ja muud mitterahalised meetmed, mida on kirjeldatud renoveerimiskava osas 3.3.

Mitteeluhoonete renoveerimise takistused

Erinevalt elamusektorist, kus peamiseks murekohaks on sageli korteriühistute otsustusprotsessid, on mitteeluhoonete puhul keskseks takistuseks ärispetsiifiline turuloogika, andmete puudulikkus ning investeeringu pikk tasuvusaeg.²³

Majanduslikud ja turupõhised takistused

Kõige kriitilisemad takistused, mis pärsivad just erasektori ärikinnisvara (kontorid, kaubandus) terviklikku uuenemist:

- Kasusaaja ja investeerija lahknemine (*split incentive*): ärikinnisvara puhul teeb investeeringu omanik, kuid rekonstrueerimisest tulenevat energiakulude säästu tajub üürnik, kes tasub kommunaalkulud. Omanikul puudub seetõttu otsene majanduslik motivatsioon energiatõhususse panustada.

²³ Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, *Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia*, lk 39.

- Liiga pikk tasuvusaeg: terviklik rekonstrueerimine (sh välispiirete soojustamine) on ärikinnisvara omaniku jaoks liiga pika tasuvusajaga, ulatudes üle 50 aasta²⁴. Äriomanike ootus on aga, et investering tasuks end ära vähem kui 10 aastaga.
- Üüritulu kaotus tööde ajal: terviklik rekonstrueerimine nõuab sageli hoone ajutist sulgemist, mis tähendab omanikule üüritulu katkemist.
- Lühiajaline vaade: paljud investorid hoiavad hoonet portfellis lühikest aega, mistõttu ei peeta hoone pikaajalisse seisukorda investeerimist oluliseks.

Tehnilised ja korralduslikud takistused

- Spetsialistide nappus: väljaspool suuri keskusi on vähem teadlikkust ja tehnilist võimekust terviklike projektide elluviimiseks. Samuti valitseb puudus projekteerijatest ja energiaaudiitoritest.
- Ehitusettevõtete huvi puudus: rekonstrueerimistöde läbiviijat ei huvita sageli hoone edasine kasutusmugavus ega tegelikud ekspluatatsioonikulud, vaid ainult ehitusprotsessi kiirus.
- Hoonefondi tühjenemine: kahanevates piirkondades (äärealadel) võib kasutusest välja langeda kuni 90% mitteeluhoonetest, mistõttu ei ole nende renoveerimine seal majanduslikult ega sotsiaalselt põhjendatud.
- Nõuete ebastabiilsus: energiatõhususe regulatsioonid ja arvutusmetoodikad (nt kaalumistegurid) muutuvad liiga tihti (iga 5 aasta tagant), mis teeb pikaajalise investeringute kava koostamise omanikele võimatuks. Omanikud sooviksid nõuetest ette teada vähemalt 10–20 aastat.
- Bürokratia ja menetlusajad: keerulised ja aeganõudvad loamenetlused, eriti kultuuriväärtuslike hoonete puhul, pärsivad huvi rekonstrueerimise vastu.

2.6 Energiaostuvõimeetus, vähekaitstud leibkonnad ja eluasemete taskukohasus

Euroopa Liidu üleselt defineeritakse energiaostuvõimeetus EED-i artikli 2 punktis 52 kui leibkonna puudulik juurdepääs põhilistele energiateenustele (küte, soe vesi, jahutus, valgustus), mis on põhjustatud rahaliste võimaluste puudumisest, madalast netosissetulekust, suurtest energiakuludest ja kodude halvast energiatõhususest. EPBD artikli 2 punktis 28 on vähekaitstud leibkond defineeritud kui energiaostuvõimeetu leibkond või selline leibkond, sealhulgas madalama keskmise sissetulekuga leibkond, kelle energiakulud on eriti suured ja kellel puuduvad vahendid nende kasutuses oleva hoone renoveerimiseks.

Eesti on energiamajanduse korralduse seadus defineerinud antud mõisted järgmiselt:

²⁴ Kliimaministeerium ja BuildEST, *Rekonstrueerimist vajava ärikinnisvara mahu, energiatõhususe baastaseme ja parendusmeetmete eelhindang*, lk 20, https://www.kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2024-01/a%CC%88rikinnisvara%20uuringu%20lo%CC%83pparuanne_0.pdf

- Energiaostuvõimetu isik: sotsiaalhoolekande seaduse tähenduses üksi elav isik või perekond, kes on viimase kuue kuu jooksul saanud vähemalt ühel korral toimetulekutoetust ning kelle eelmise kuu sissetulek pereliikme kohta ei ületa töötasu alammäära.
- Energiaostu riskirühm: sotsiaalhoolekande seaduse tähenduses üksi elav isik või perekond, kelle viimase kuue kuu jooksul saadud igakuine sissetulek pereliikme kohta ei ületa töötasu alammäära.

2025. aastal sai Sotsiaalministeeriumi andmetel toimetulekutoetust 12 845 leibkonda, kus oli kokku 22 050 leibkonnaliiget.²⁵ Toetust sai kokku 1,97% rahvastikust.²⁶ Eesti definitsioonid arvestavad vaid leibkonna toimetulekut ja ei võta arvesse elamistingimusi, juurdepääsu energiateenustele või energiakulude osakaalu sissetulekust.

EED-i artikkel 8 lõike 3 kohaselt on võimalik energiaostuvõimetute leibkondade arvu näidata ka järgneva nelja näitaja osakaalude aritmeetilise keskmisega. Eurostati andmetel ei suutnud 2023. aastal 4,1% inimestest ehk umbes 26 400 leibkonda hoida kodu piisavalt soojana²⁷, kommunaalmaksete võlgnevustega²⁸ oli hädas 4,6% inimestest ehk umbes 29 600 leibkonda ning 10,5% inimestest ehk umbes 67 600 leibkonda elas hoones kus oli lekkiv katus, niisked seinad, põrandad või vundament või mädanevad aknaraamid või põrandad²⁹. Suhtelises vaesuses oli 2023. aastal 20,2% inimestest³⁰ ehk umbes 130 000 leibkonda. Antud näitajate aritmeetilise keskmise kohaselt oli Eestis 2023. aastal ligikaudu 63 400 energiaostuvõimetut leibkonda.

Mõlemad mõisted vajavad Eesis selgemat defineerimist, et paremini mõista probleemi olemust, regionaalseid ja piirkondlikke erinevusi ning töötada välja meetmed energiaostuvõimetuse vähendamiseks.

Statistikaameti andmetel on aastatel 2019 kuni 2025 korterelamute ehitushinnaindeks kasvanud pea 50%. Samal perioodil on hoonete kütmiseks vajaliku energia hinnad kasvanud oluliselt aeglasemas tempos. Sellest tulenevalt ületavad korterelamu

²⁵ <https://sm.ee/toetuste-statistika>.

²⁶ Statistikaameti andmed leibkondade arvu kohta:
https://andmed.stat.ee/et/stat/sotsiaalelu_leibkonnad_leibkondade-uldandmed/LEM01/table/tableViewLayout2.

²⁷ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdcs01/default/table?lang=en&category=livcon.ilc.ilc_md.ilc_mdcs.

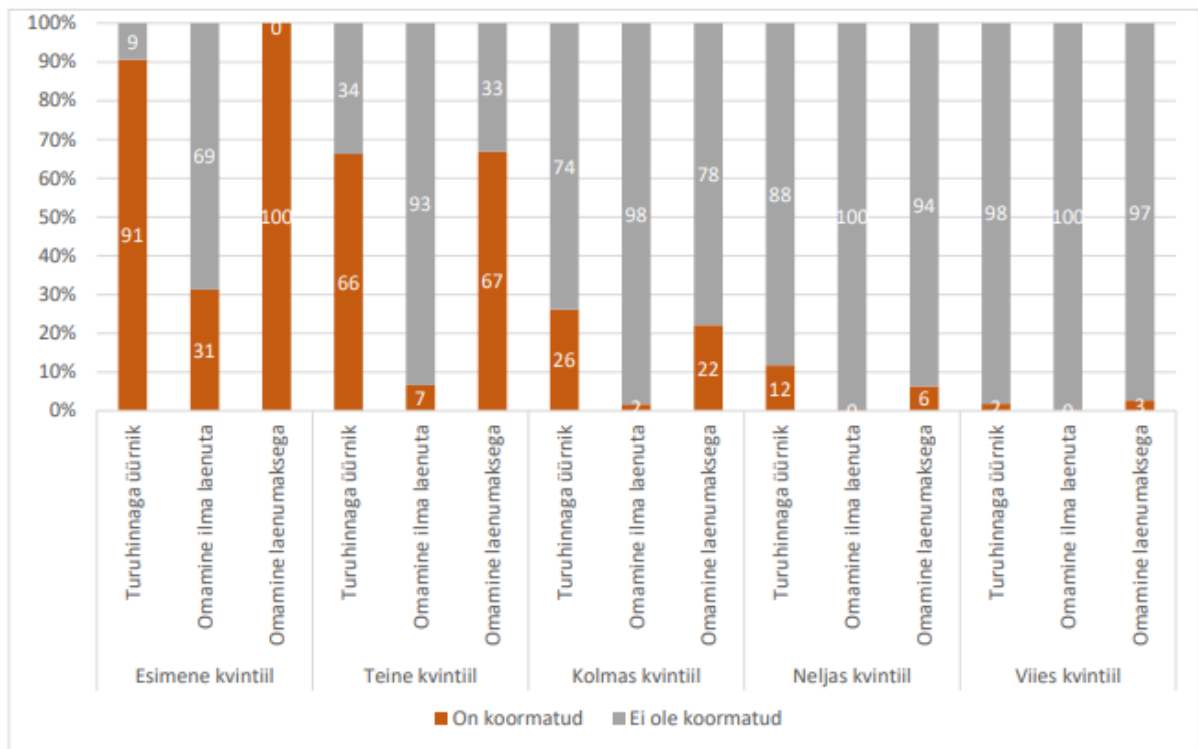
²⁸ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdcs07/default/table?lang=en&category=livcon.ilc.ilc_md.ilc_mdcs.

²⁹ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdho01/default/table?lang=en&category=livcon.ilc.ilc_md.ilc_mdho.

³⁰ https://andmed.stat.ee/et/stat/sotsiaalelu_sotsiaalne-terjutus-laekeni-indikaatorid_vaesus-ja-ebaverdsus/LES01/table/tableViewLayout2.

rekonstrueerimise laenumaksed reeglina energiatõhususe investeeringutest saadavat säästu.

Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüsi kohaselt loetakse leibkonda kulukoormatuks, kui eluasemekulud moodustavad enam kui 40% tema sissetulekust. Analüüsis jõuti järeldusele, et haavatavad rühmad on 1.-2. tulukvintili ehk alumist 40% tulu teenivad leibkonnad (vt joonis 2.1), ning nende hulgas just need, kes üürivad või maksavad tagasi eluasemelaenu.³¹ Korterelamu renoveerimisel tõuseb nende sihtgruppide kulukoormatus veelgi ning eriti esimestel aastatel peale korterelamu renoveerimist. Kulukoormus põhjustab omakorda vastuseisu renoveerimisotsuste tegemisele või eluasemelt ära kolimist ning segregatsiooni.



Joonis 2.1: Eesti turuüüri maksvate üürnike, omanike, kes ei maksa eluasemelaenu põhiosa, ja eluasemelaenu põhiosa maksvate omanike kulude koormatus kulukvintiliide lõikes 2023. aastal³²

Rekonstrueerimisel on siiski oluline positiivne pikaajaline mõju vähekaitstud leibkondade toimetulekule. Pered on kaitstud energiahinna järskude muutuste eest ning suviste ja talviste kodukulude erinevused on väiksemad. Inflatsiooni ja üldise sissetulekute kasvu tulemusena moodustavad mitmeaastase perioodi jooksul eluasemekulud leibkonna sissetulekust järjest väiksema osa. Seega vajavad vähekaitstud leibkonnad tuge just esimestel aastatel peale korterelamu rekonstrueerimist.

Eesti rakendab vähekaitstud leibkondade toetuseks järgmisi meetmed:

³¹ Kliimaministeerium, *Eesti eluasemepoliitika võimaluste analüüs*, lk 102.

³² Kliimaministeerium, *Eesti eluasemepoliitika võimaluste analüüs*, joonis 3.25, lk 103.

- Toimetulekutoetus: haavatavat sihtgruppi toetab peamise turvavõrguna toimetulekutoetus. Riik pakub kohaliku omavalitsuse kaudu abi, mida leibkond saab kasutada siis kui ta ei suuda rahuldada enda ja oma pere esmavajadusi. Toimetulekutoetuse kaudu hüvitatakse leibkondadele muu hulgas energiakulud ning hoone renoveerimislaenuga seonduvad kulud.
- Lasterikaste perede kodutoetus: meede lasterikastele leibkondadele, mille eesmärk on nende elamistingimuste parendamine ja kaasajastamine. Leibkonnad saavad toetuse abil soetada, püstitada, laiendada või renoveerida oma kodu ja nüüdisajastada sealseid kütte-, elektri-, ja muid tehnosüsteeme. Elamistingimuste parandamise ning energiatõhususe tõstmise läbi leevendatakse leibkondade energiavaesust.
- Energiavarustuse katkestamise piirangud kütteperioodil: kütteperioodil tekkida võiva energiaostuvõimetuse leevendamiseks on kaugkütteseaduses, elektrituruseaduses ja maagaasiseaduses erisused, mis piiravad oluliselt tavapärasest energiavarustuse katkestamist. Kaugkütteseaduse ja elektrituruseaduse kohaselt võib perioodil 1. oktoobrist kuni 30. aprillini energiavarustuse katkestada vaid siis, kui on möödunud 90-päevane periood sellekohase teate kättesaamisest. Maagaasiseaduses on kehtestatud sama põhimõtte ajavahemikus 1. oktoobrist kuni 1. maini.³³
- Regionaalsed toetusmeetmed: sõltuvalt piirkonnast pakuvad kohalikud omavalitsused enda elanikele lisatoetusi küttekulude vähendamiseks ning elamistingimuste parandamiseks. Lisaks parandavad kohalike omavalitsuste sotsiaaltöötajad koostöös Päästeametiga vähekaitstud leibkondade eluruumide tuleohutust, toetatud töödest mitmed tõstavad lisaks tuleohutusele ka energiatõhusust.
- Korterelamu renoveerimislaenu kompenseerimine: Sotsiaalse Kliimafondi raames kavandatakse suunatud toetust laiemale sihtgrupile kui seaduses defineeritud energiaostuvõimetud ning vähekaitstud leibkonnad, et leevendada eluasemekulude tõusu, mis kaasneb korterelamu ulatusliku renoveerimisega. Toetust plaanitakse anda kahele esimesele sissetulekukvintili sihtrühmale. Eduka rakendamise korral planeeritakse meede muuta renoveerimistoetuste püsivaks osaks, et võimaldada sihtgrupil osaleda renoveerimisotsuste tegemises ilma eluasemekulude liigse kasvuta.

Eluasemete taskukohasus

Eesti on eluasemete taskukohasust käsitlenud hiljuti valminud Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüsis.³⁴ Eesti eluasemepoliitika vaates

³³ Eesti riikliku energia- ja kliimakava aastani 2030 ajakohastatud versioon, lk 127, <https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-06/Updated%20NECP%202021-2030%20Estonia.pdf>.

³⁴ Kliimaministeerium, *Eesti eluasemepoliitika võimaluste analüüs*.

on suuremate linnaregioonide (Tallinn, Tartu, Pärnu) peamine probleem taskukohaste eluasemete vähesus ning eluasemehindade ja üüri kiire kasv, mis mõjutab eriti noori ja madalama sissetulekuga leibkondi. Väljaspool suuremaid linnaregioone on jällegi puudu kvaliteetsetest ning energiatõhusatest eluasemetest, mis pärsib tööjõu liikumist ja regionaalset arengut. Selleks, et eluasemekulud ei muutuks vähekaitstud leibkondadele renoveerimise tõttu koormavaks, rakendatakse järgmisi meetmeid:

- Üürnike kaitse: võlaõigusseaduses on sätestatud kaitsemehhanismid, mis tagavad, et hoone korrashoiu- ja paranduskulud ei koormaks üürnikke ebaproportsionaalselt ning energiatõhususe investeeringute kasu (madalamad energiakulud, parem sisekliima ja elukeskkond) jõuaks ka üürnikeni.
- Üürielamute kättesaadavus: Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüsi tulemus näitab, et vajalik on suurendada taskukohaste ja energiatõhusate üüripindade kättesaadavust. Varasemalt on üürielamute rajamist toetatud riikliku programmi kaudu ning 2026. aasta alguses alustati koostööd Euroopa Investeeringupangaga, et kujundada uus ärimudel Eesti üürituru arendamiseks ning parandada üüripindade kättesaadavust eelkõige noortele peredele ning spetsialistidele, et toetada toimetulekut ning tööjõu liikumist;
- Sotsiaaleluasemed: kohalike omavalitsuste ülesanne on korraldada sotsiaalteenuste osutamist ning tagada eluruum isikutele, kes ei ole sotsiaalmajanduslikust olukorrast tulenevalt võimelised seda endale ise tagama. Kohalike omavalitsuste sotsiaaleluruumide fondi energiatõhususe parandamine on oluline, et vähendada avaliku sektori kulusid ja tagada haavatavatele gruppidele toetav elukeskkond.

2.7 Kuluoptimaalne renoveerimine

Kuluoptimaalne tase on defineeritud EPBD artikli 2 punktis 32 kui energiatõhususe tase, mis viib väikseimate kuludeni hoone hinnangulise majandusliku olulusringi jooksul. Kulude määramisel võetakse arvesse hoone kasutamise otstarvet ja kasutust, energiaga seotud investeeringukulud ning hooldus- ja käituskulud. Kuluoptimaalne tase peab jääma energiatõhususe tasemete vahemikku, kus hinnangulise majandusliku olulusringi jooksul arvatud tasuvusanalüüs on positiivne. Eestis vastab kuluoptimaalse renoveerimise tasemele C-energiaklass.

Lisaks kuluoptimaalsusele tuleb arvestada hoonefondi renoveerimisel sellega, et Eesti asub parasvöötme niiske mandrilise kliima piirkonnas, mida iseloomustavad aastaringsed temperatuurikõikumised, sagedased sademed ja tuulekoormus. Eestis ei ole EPBD mõistes kliimavööndeid ning hoonete energiatõhususe nõuete ja arvutuste alusena käsitletakse Eestit ühe kütteperioodist domineeritud kliimaga riigina.

Eestis kehtivad kuluoptimaalsed renoveerimise tasemed on sätestatud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe

miinimumnõuded“.³⁵ Määruse 01.09.2025 redaktsiooni (RT I, 27.08.2025, 12) lisa 2 tabelis 2 on esitatud oluliselt rekonstrueeritavate hoonete energiatõhususarvude piirväärtused hoone kasutamise otstarvete jaotuse alusel (vt tabel 2.6).

Hoone	kWh/(m ² ·a)	EPBD skoop ¹ kWh/(m ² ·a)
1) väikeelamu toatemperatuuriga pinnaga < 120 m ²	185	131
2) väikeelamu toatemperatuuriga pinnaga 120–220 m ² ja ridaelamu	160	115
3) väikeelamu toatemperatuuriga pinnaga > 220 m ²	140	101
4) korterelamu	150	96
5) kasarmu	240	226
6) kontorihoone	160	122
7) majutushoone	200	193
8) ärihoone	180	168
9) avalik hoone	190	190
10) kaubandushoone ja terminal	210	204
11) haridushoone	155	138
12) lastehoiuhoone ja lasteaiahoone	155	145
13) ravihoone	160	144
14) laohoone	100	100
14 ¹) korterelamu soe parkimismaja	50	50
15) tööstushoone	170	129
16) suure energiatarbega hoone	-	-

¹ – ELi avaandmed, ei kasutata energiatõhususe nõuete tõendamisel

Tabel 2.6 Oluliselt rekonstrueeritavate hoonete energiatõhususarvude piirväärtused³⁶

Eluhoonete kuluoptimaalne renoveerimine

Vastavalt 2022. aasta uuringule „Hoonete kuluoptimaalsete energiatõhususe miinimumtasemete analüüs“³⁷ on väikeelamute olulise rekonstrueerimise kuluoptimaalne tase vahemikus 140–185 kWh/(m²·a), lähtudes maja vanusest. Selleks, et viia väikeelamu kuluoptimaalsele (C-klassi) tasemele, on vajalik teostada rekonstrueerimine, mis hõlmab välispiirete soojustamist ja avatäidete vahetamist, küttesüsteemi uuendamist, ventilatsiooni tagamist ning lokaalse taastuenergia lahenduse paigaldamist.³⁸

Korterelamute kuluoptimaalne rekonstrueerimise tase vastab energiamärgise klassile C. 2022. aasta analüüsi kohaselt on korterelamute kuluoptimaalne energiatõhususarv (ETA)

³⁵ Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63, *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*, <https://www.riigiteataja.ee/akt/127082025012?leiaKehtiv>.

³⁶ Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembri 2018. a määrus nr 63, *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded* Lisa 2.

³⁷ Tallinna Tehnikaülikool, *Hoonete kuluoptimaalsete energiatõhususe miinimumtasemete analüüs*, https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2023-09/Kuluoptimaalsuse%20aruanne%202022_EE.pdf.

³⁸ Tallinna Tehnikaülikool, *Hoonete kuluoptimaalsete energiatõhususe miinimumtasemete analüüs*, lk 56.

vahemikus 120–135 kWh/(m²·a), kusjuures täpne väärtus sõltub kasutatavast energiakandjast, näiteks tõhusa kaugkütte puhul on see vahemikus 120–125 ja maagaasi korral 130–135 kWh/(m²·a).

Selle taseme saavutamine eeldab korterelamu terviklikku rekonstrueerimist, mis hõlmab välispiirete soojustamist, avatäidete vahetust, tehnosüsteemide uuendamist, soojustagastusega ventilatsiooni paigaldamist. Taseme saavutamiseks ei ole vajalik taastuvenegialahenduste kasutuselevõtt, kuid loetakse siiski kuluoptimaalseks ja soovituslikuks tegevuseks.

Terviklik rekonstrueerimine kuluoptimaalsele tasemele võimaldab vähendada hoone soojusenergia tarbimist vähemalt 50%, parandades samal ajal oluliselt sisekliimat ja pikendades hoone eluiga.

Mitteeluhoonete kuluoptimaalne renoveerimine

Mitteeluhoonete kuluoptimaalse renoveerimise taseme detailne kirjeldamine käesolevas renoveerimiskava etapis ei ole otstarbekas, kuna vastavad tasemed arvutatakse uuendatud metoodika alusel juba 2027. aastal. Praegu kehtivad kuluoptimaalsed tasemed põhinevad varasematel sisendandmetel, mis on viimastel aastatel oluliselt muutunud.

Uue arvutuse tulemusena võivad muutuda nii sihttasemed kui ka nende majanduslik põhjendus. Eelkõige mõjutavad tulemusi ajakohastatud energiahinna prognoosid ja nende volatiilsus, uute tehnoloogiate laiem kasutuselevõtt ja maksumuse langus, muutused CO₂ hinnastamises ning primaarenergiategurites, samuti täpsustunud investeerimis- ja hoolduskulude andmed.

Tallinna Tehnikaülikooli ja Inseneribüroo DeltaE 2026. aastal koostatud uuringu „Mitteeluhoonete energiatõhususe maksimaalsete piirmäärade väljatöötamine” vahearuandes määratletakse peamised kuluoptimaalsed meetmed, mis võimaldavad saavutada 2030. ja 2033. aastaks seatud energiatõhususe sihttasemed. Uuringu kohaselt on halvima energiatõhususega mitteeluhoonete viimiseks vähemalt E-energiaklassi kõige kuluoptimaalsem rakendada järgmisi meetmeid³⁹:

- Hooneautomaatika ehitus ja renoveerimine: see on üks parima tasuvuse ja mõjuga meetmeid, mis paneb olemasolevad tehnosüsteemid (küte, ventilatsioon) efektiivselt tööle. Keskmise tasuvusaeg on u 6 aastat.
- Valgustuspaigaldise renoveerimine: vanade valgustite asendamine juhitavate LED-lahendustega annab kuni 50% elektrienergia säästu ja on väga madala tasuvusajaga (keskmiselt 6 aastat).

³⁹ Tallinna Tehnikaülikool ja Inseneribüroo DeltaE, *Mitteeluhoonete energiatõhususe maksimaalsete piirmäärade väljatöötamine*, lk 49.

- Mõõtmis- ja seiresüsteemide rajamine: võimaldab kaardistada eritarbijad ja lahutada kaalutud energiaerikasutusest (KEK-märgisest) sisekliima tagamisega mitte seotud energiakasutus, mis parandab hoone energiaklassi sageli ilma suurte ehitustöödeta. Tasuvusaeg on tavaliselt alla 3 aasta.
- Lokaalne taastuenergia (PV): päikesepaneelide paigaldamine on kuluoptimaalne vaid juhul, kui see on dimensioneeritud hoone omatarbe katmiseks. Keskmine tasuvusaeg on u 8 aastat.
- Veesäästupakett: säästlike segisti- ja dušiotsikute kasutuselevõtt on väga odav meede (eriinvesteering u 0,2 €/m²), mis hoiab kokku nii vett kui ka soojusenergiat.

AVALIKUKS KONSULTATSIOONIKS

3. HOONETE RENOVEERIMISE EDENDAMINE

3.1 Eluhoonete renoveerimise edendamine

Eesti elamufondi renoveerimise edendamine tugineb lisaks energiatõhususe eesmärkidele regionaalse tasakaalu ja sotsiaalse õigluse põhimõtetele ning Bauhausi kriteeriumitele, kus järk-järgult liigutakse kogu eluhoonefondiga nullheite suunas. Selle eesmärgi saavutamiseks lähtutakse järgmistest väärtustest:

- Sotsiaalne õiglus: toetused suunatakse eeskätt madala energiatõhususega hoonetele ja vähekaitstud leibkondadele, et leevendada energiakulude mõju ning tagada, et renoveerimise kasu jaotub ühiskonnas õiglaselt.
- Regionaalne tasakaal: toetusmeetmete kujundamisel arvestatakse piirkondlike eripäradega ning toetatakse hoonefondi uuendamist ühtlaselt üle Eesti, kooskõlas uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ (koostamisel) asustuse arengu suunamise põhimõtetega.
- Kultuuripärand ja elukeskkond: renoveerimistegevustega panustatakse linnasüdame elus hoidmisse ning tagatakse kultuuriväärtuslike hoonete säilimine, sidudes energiatõhususe eesmärgid ajaloolise ja arhitektuurse väärtuse hoidmisega.
- Kestlikud ja kvaliteetsed renoveerimislahendused: üheks olulisemaks suunaks eluhoonete renoveerimisel on standardiseerimine, renoveerimise protsessi lihtsustamine ning kvaliteedi tõstmine, näiteks renoveerides tehaseiliselt eeltoodetud elementidega.
- Paindlik renoveerimistrajektor: strateegiliselt eelistatakse terviklikku renoveerimist, kuid turutõrke piirkondades ning oluliste renoveerimistakistusega hoonete puhul, kus elanike finantsvõimekus ei võimalda terviklikku renoveerimist, toetatakse etapiviisilist renoveerimist. See tagab, et liikumine energiatõhususe suunas on jõukohane ja kättesaadav. Renoveerimispassi abil tagatakse, et etapiviisiline renoveerimine tehakse läbimõeldult (täpsemalt kirjeldatud renoveerimiskava osas 3.4 alapeatüki „renoveerimispass“ all.
- Energia- ja kulutõhusus: Eesti hoonefondi renoveerimise kavandamisel lähtutakse kuluoptimaalsetest tasemetest ning tüüplahenduste eelistamisest, mis vähendavad nii projekteerimis- ja hankekulusid kui ka ehitamisest tulenevaid häiringuid.

3.2 Eluhoonete renoveerimise rahalised meetmed

Väikeelamud

Väikeelamutes on levinud üksikute tööde tegemine ning etapiviisiline renoveerimine vastavalt omaniku rahalistele võimalustele. Renoveerimise peamiseks ajendiks ei ole tavapäraselt suurem energiatõhusus, vaid pigem vajadus (näiteks lekkiv katus) või

mugavus (näiteks soov paigaldada mugavam küttesüsteem, tekitada juurde elamispinda või muuta selle funktsiooni). Seetõttu on oluline toetada väikeelamute omanikke renoveerimistööde sügavuses ehk terviklikkuses, et olukorras, kus niikuinii tehakse renoveerimistöid (katus, küttesüsteem, aknad, juurdeehitus), panustatakse ka energiatõhususse. Samuti tuleks suunata etapiviisilist renoveerimist selliselt, et plaanitavad tööd oleksid omavahel kooskõlas ning et tarindite ja tehnosüsteemide uuendused ei tekitaks hilisemaid tehnilisi vastuolusid. Siin aitab omanikke tööde planeerimisel renoveerimispass.

Väikeelamute renoveerimise edendamise prioriteediks on laenuvahendite parem kättesaadavus energiatõhususe investeeringute tegemiseks. Seda kombineeritakse eelkõige etapiviisilise rekonstrueerimise ja lokaalsete küttesüsteemide uuendamise toetustega, pöörates edaspidi rohkem tähelepanu vähekaitstud leibkondadele ning lähtudes uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ (koostamisel) asustuse arengu suunamise põhimõtetest.

Meede 1.1: Väikeelamute renoveerimistoetus (varasemalt rakendatud)

Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse (edaspidi EIS) poolt välja antav toetusmeede, mille abil parandatakse väikeelamu energiatõhusust ja sisekliimat ning võimaldatakse taastuvenergia lahenduste kasutuselevõttu. Toetatavad tööd peavad hoone energiaefektiivsust tõstma vähemalt ühe klassi võrra. Toetusmeetmeid planeerime tulevikus ennekõike suunatud energiaostuvõimetutele ja vähekaitstud leibkondadele, kultuuriväärtuslikesse piirkondadesse ja lähtuvad üleriigilise planeeringu eesmärkidest.

Meede 1.2: Eluasemelaenu käendus ja kaaslaen (olemasolev)⁴⁰

EIS-i ja Maaelu Edendamise Sihtasutuse poolt pakutavad eluasemelaenu käendused ja kaaslaen võimaldavad väikeelamute omanikel oma kodu renoveerimist energiatõhusaks. Meetmed võimaldavad renoveerimismahtude kasvu ning toetavad hoonete järkjärgulist liikumist energiatõhusama ja madalama heitega hoonefondi suunas. Meetmete kaudu vähendatakse omafinantseeringu vajadust ning leevendatakse turutörkeid eelkõige piirkondades ja sihtrühmades, kus kommertspankade laenupakkumine on piiratud.

Meede 1.3: Kütteseadmete uuendamise toetus (varasemalt rakendatud)

EIS-i poolt rakendatav toetusmeede, mis on suunatud vanade ja ebatõhusate kütteseadmete asendamisele kaasaegsete, madala heitemega, halu- või pelletikateldegaga või soojuspumpadega. Meede aitab vähendada õhusaastet ning toetab hoone omanikke tegema esimest sammu renoveerimisteenekonnal.

40

EIS, Eluasemelaenu käendus, <https://eis.ee/teenused/eluasemelaenu-kaendus/?context=eluase-eestis>; EIS, Maapiirkonna eluasemelaenu käendus, <https://eis.ee/teenused/maapiirkonna-eluasemelaenu-kaendus/?context=eluase-eestis>; Maaelu Edendamise Sihtasutus, Eluaseme kaaslaen krediitdialutusega, <https://mes.ee/laenud/laen-mes-omakapitalist/eluaseme-kaaslaen>.

Meede 1.4: Tüüpprojektid ja ehitustööde keskne hankimine (planeeritav)

Energiatõhususe ühtse kontaktpunkti kaudu korraldatakse kesksed energiatõhususe tööde hanked, mida vajadusel ja võimalusel kombineeritakse käenduse, kaaslaenu ja toetusega vähekaitstud leibkondadele. Keskse hankimise aluseks on tüüplahenduste väljatöötamine tüüpprojektide alusel ehitatud väikeelamutele. Hangitavad tüüplahendused on kõigile kättesaadavad ja kasutatavad. Antud formaat loob võimaluse väikeelamute omanikel valida kontrollitud pakkujate hulgast endale sobivaim tööde teostaja ja sellega ületada eelpool peatükk 2.5) nimetatud renoveerimistakistus.

Meede 1.5: Maksusoodustused (kaalumisel)

Maksusoodustused on tõhusad meetmed, et tõsta hoonete energiatõhusust ning edendada renoveerimist, kuna pakuvad omanikele pidevat ja etteaimatavat stiimulit, erinevalt perioodilistest toetusvoorudest. Maksusoodustuste eeliseks on laialdane kättesaadavus ja toetuse taotlemisega võrreldes väiksem halduskoormus. Lisaks loovad need pikaajalise kindlustunde turuosalistele (ehitajad, pangad, teenusepakkujad).

Eesti ei ole seni maksuerisusi renoveerimise stimuleerimisena käsitletud. Täpsema eelarvelise mõju ning lahenduse rakendamise administratiivse keerukuse hindamiseks tuleks erinevaid lahendusi eelnevalt analüüsida. Samuti on oluline mõelda läbi maksusoodustus(t)e ajaline rakendatavus. Näiteks maksuerand investeringu tegemise hetkel võimaldab aidata just madalama sissetulekuga leibkondi, kellel puudub piisavas määras algkapital või finantseerimisasutuse jaoks on tagatisvara väärtus kommerts-laenu väljastamiseks liiga madal.⁴¹

Maksutagastused toimivad rekonstrueerimise mahtude suurendamisel toimiva turuga piirkondades, kus leibkondadel on piisav omafinantseering ja ligipääs laenudele, et hiljem saada kasu maksutagastuse kaudu. Maksusoodustuste ja -tagastuste kombineerimine toetustega võimaldab optimeerida avaliku raha kasutust ning suunata piiratud mahus toetused sinna, kus turutõrked on suurimad – madalama sissetulekuga leibkondadele ja nõrgema turuga piirkondadesse.

Väikeelamute rekonstrueerimise kiirendamiseks on sobilikud ennekõike tulumaksusoodustused ja käibemaksusoodustused. Kohalikel omavalitsustel on võimalik pakkuda ajutist maamaksu soodustust väikeelamu omanikule, kes on teinud olulise energiatõhususe investeringu.

Korterelamud

Eestis on rakendatud korterelamute rekonstrueerimise toetusmeetmeid 2010. aastast, samas moodustab toetusteta rekonstrueerimine olulise osa korterelamute renoveerimisest. Tänu ikaaegsele süsteemsele lähenemisele on Eestis olemas

⁴¹ Kliimaministeerium ja LIFE IP BuildEST, *Renoveerimise võimekus elamutes*, lk 20, <https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2024-03/Renoveerimise%20v%C3%B5imekus%20elamutes.pdf>.

rahastamissüsteem, tehnilised lahendused ning korteriühistute huvi renoveerimise vastu.⁴² Oluline roll on olnud ka Eesti Korteriühistute Liidul, kelle pikaajase töö tulemusel on tõusnud korteriühistute juhtimise kvaliteet.

Korterelamute renoveerimistoetused on suunatud eelkõige terviklikule renoveerimisele, kuna samaaegselt energiasäästuga saavutatakse ka tervislik sisekliima ning tagatakse hoone pikaajaline eluiga. Lisaks aitab see vältida olukorda, kus osaline renoveerimine muudab hilisema terviklahenduse keerulisemalt teostatavaks või kallimaks.

Korteriühistute huvi renoveerimistoetuste vastu on aastatega kasvanud ja nüüdseks on see suurem kui riigi võimekus piisavas mahus toetusi pakkuda. Kuna toetusteta renoveeritakse ka oluline osa korterelamutest, kuid tööde maht ei ole piisav, siis on oluline tõsta ka nende renoveerimiste sügavust. Seetõttu pakutakse terviklike renoveerimiste osakaalu suurendamiseks Eestis kesksel finantsmeetmete komplekti laenude, käenduste ja toetuste näol. Lisaks edendatakse renoveerimisi erinevate mitterahaliste meetmete abil.

Etapiviisiline renoveerimine on suunatud eeskätt hoonetele ja piirkondadele, kus terviklik renoveerimine on keerulisem (madal kinnisvaraväärtus, osaline tühjenemine, piiratud finantseeringu võimekus) või on keskmisest kulukam (väike hoone, kultuuriväärtuslik hoone). Etapiviisilise renoveerimise juures on oluline silmas pidada, et plaanitavad tööd oleksid omavahel kooskõlas ning et tarindite ja tehnosüsteemide uuendused ei tekitaks hilisemaid tehnilisi vastuolusid. Siin aitab omanikke tööde planeerimisel renoveerimispass.

Toetusmäärade puhul on oluline rõhutada, et kuigi nõudlus toetuste osas on suur, siis toetusmäära liigse vähendamise tekitaks olukord, kus terviklikult ja kuluoptimaalsele tasemele renoveerimine langeks märgatavalt, sest investeringuvajadus on suur ja kannataksid pikemas perspektiivis eelkõige madalama sissetulekuga leibkonnad.

Meede 2.1: Kortерelamute tervikliku renoveerimise toetus (varasemalt rakendatud)

Toetusmeede korteriühistutele, mis katab olulise osa tervikrenoveerimise kuludest ning suunab elanikke valima terviklikult läbimõeldud lahendusi. Toetusmäärad on diferentseeritud piirkondlikult, et leevendada turutõrkeid madalama kinnisvaraväärtusega ja keskmisest madalama sissetulekuga piirkondades. Samuti toetatakse kõrgema toetusmääraga innovatsiooni (tehaseline rekonstrueerimine), kulukamaid või tehniliselt keerukamaid lahendusi (väike hoone, kultuuriväärtuslik hoone, lifti lisamine hoonele, kus seda varem ei olnud) või muid riiklikult ja seadustest tulenevastest nõuetest oluliste eesmärkide saavutamiseks vajalikke sekkumisi. Toetusmeede on erinevates vormides toiminud 2010. aastast ning praeguse renoveerimise sügavuse astmega 2015. aastast. Siiski on ka viimase 10 aasta jooksul

⁴² Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, *Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia*, lk 46-47.

täiendatud meetmete tingimusi, et rakendataks parimaid praktikaid hoonete renoveerimisel.

Riiklikes toetusmeetmetes tuleb korteriühistul renoveerimisprotsessi kaasata tehniline konsultant, kelle ülesanne on nõustada korteriühistuid tehniliste ja bürokraatlike protsessidega ehk olla projektijuhi rollis. Senine kogemus näitab, et kui pädev tehniline konsultant kaasata juba algfaasis, siis paraneb renoveerimise kvaliteet ning renoveerimisotsuste asjakohasus.

Naabruskonnapõhine renoveerimine (varasemalt rakendatud)

Korterelamute tervikliku renoveerimise toetusmeetme alamsuund, mille abil soodustatakse ruumiliselt seotud hoonete ühist renoveerimist, et saavutada mastaabisääst hangetes, luua ühtlane arhitektuurne ja ruumiline kvaliteet ning mille tulemusel saab efektiivsemalt planeerida infrastruktuuride uuendamist. Naabruskonnapõhist toetusmeedet väljastatakse 2024. aastast.

Kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimine (varasemalt rakendatud)

Kultuuriväärtuslike hoonete säilitamine ja kasutuses hoidmine on renoveerimistoetuste oluline osa. Muinsuskaitsealade ja miljööväärtuslike alade kultuuriväärtuslikud hooned paiknevad reeglina regioonikeskuste südames, ehitismälestised paiknevad üle kogu Eesti ning halvemas seisukorras on need, mis jäävad keskustest kaugemale. Kultuuripärandi hoidmine aitab pidurdada regioonikeskuste tühjenemist ja valglinnastumist. Koostöös Muinsuskaitseametiga on loodud kultuuriväärtuslikele hoonetele sobivad toetuse andmise tingimused, mis võimaldavad parandada energiatõhusust, säilitades samas hoone ajaloolise väärtuse. Riiklikest korterelamute toetuste vahenditest planeeritakse keskmiselt 10% kultuuriväärtuslike hoonete rekonstrueerimise toetamiseks.

Tehaseliselt eeltoodetud elementidega renoveerimine (varasemalt rakendatud)

Eesti on üks esimesi riike Euroopas, mis on süsteemselt rakendanud korterelamute tehaselist rekonstrueerimist. Esimest korda rakendati tehaselist renoveerimist 2017. aastal ning aastatel 2020–2024 viidi läbi mahukas pilootprogramm, mille raames rekonstrueeriti tehaseliste elementidega esimesed 19 korterelamut. Tehaselise renoveerimise all mõeldakse korterelamute fassaadide soojustamist tehases toodetud elementidega. See on uuenduslikum ja jätkusuutlikum renoveerimispraktika nn traditsioonilistele korterelamute renoveerimislahendustele (krohvimine). Hoone soojustatakse tehases eelvalmistatud paneelidega, milles on juba olemas soojustus, aknad ja ventilatsioonitorustik ning väljast on need viimistletud valitud fassaadikattematerjaliga.⁴³

Pilootprojektid tõestasid lahenduse tehnilist teostatavust ja energiasäästupotentsiaali. Lisaks vähendab tehaseline renoveerimine objektil kuluvat aega, tööjõuvajadust

⁴³ <https://woodhouse.ee/et/tehaseline-renoveerimine/>.

rekonstrueerimisel, häirib vähem elanikke, tõstab renoveerimise kvaliteeti ning tõstab lahenduste korratavust. Riiklikes renoveerimistoetustes on tehaselist renoveerimist seni toetatud kõrgema toetusmääraga, et kompenseerida tehnoloogia arendusetapi kõrgemaid kulusid ja motiveerida korteriühistuid valima innovaatilisi lahendusi. Tehaselise renoveerimise arengutel hoitakse pidevalt silma peal ning kohandatakse vajadusel toetuse andmise tingimusi.

Meede 2.2 Kortere lamute etapiviisiline renoveerimine (varasemalt rakendatud)

Kortere lamute etapiviisilise renoveerimise toetusmeetmes on jaotatud renoveerimistööd loogilisteks etappideks (tehnosüsteemid, katus, fassaad ja aknad), tagades, et iga etapp on tehniliselt sidus ning ei takistaks järgmise tööpaketi teostatavust. Iga tööpaketi juures on tagatud, et see annaks mõõdetava energiatõhususe paranemise ning lõppeesmärgina oleks saavutatav terviklik rekonstrueerimine.

Meede 2.3 Tühjenevate kortere lamute lammutamine (varasemalt rakendatud)

Riigi Tugiteenuste Keskus (edaspidi RTK) poolt välja antav toetusmeede on mõeldud kohalikele omavalitsustele eesmärgiga parandada elukeskkonna kvaliteeti ja elanikkonna elutingimusi, vähendades väheväärtuslike ja alakasutatud kortere lamute hulka. Kohalikule omavalitsusele antakse toetust, et ta saaks välja selgitada tühjenevad kortere lamud, hinnata asustatust ja seisundit, omandada tühjeneva kortere lamu kõik korteriomandid, kolida leibkonnad ümber ja lammutada tühjenenud kortere lamu. Hetkel toetatakse meetme raames Ida-Viru maakonna kohalikke omavalitsusi.

Meede 2.3: Kohalike omavalitsuste poolt pakutavad toetusmeetmed (olemasolev)

Lisaks riiklikele toetusmeetmetele pakuvad kohalikud omavalitsused sihitatud toetusi, mis vähendavad renoveerimise kõrvalkulusid ja parandavad elukeskkonna kvaliteeti. Kohalikud omavalitsused pakuvad näiteks toetusi projekteerimiseks, ligipääsetavuse parandamiseks, hoovide korrastamiseks, kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimiseks ja kaugküttega liitumiseks.

Meede 2.4: Kobarhanked ja massrenoveerimine (planeeritav)

Uue planeeritava meetmega kasvatatakse kortere lamute renoveerimise mahtu ja kiirust märkimisväärselt, vähendades samal ajal turuosaliste riske. Meetme eesmärk on koondada linnaosa või piirkonna sarnased hooned ühtsetesse hanke- ja arenduspakettidesse, et saavutada mastaabisääst nii administreerimisel, projekteerimisel, hangetel kui ka ehitamisel. Selline lähenemine võimaldab tagada tööde järjepidevuse ehitusturul, vähendada hinna volatiilsust ja tehingukulusid ning muuta renoveerimine lihtsamini kättesaadavaks ka väiksema võimekusega korteriühistutele.

Meede: 2.5 Kortere lamu laiendamine renoveerimise kaasrahastusena (planeeritav)

Uue planeeritava meetme eesmärk on katsetada ja rakendada mudeleid, kus olemasolevate kortere lamute renoveerimist rahastatakse osaliselt hoonetele lisatava uue ehitusmahu arvelt. Pilootprojekti käigus töötatakse välja tüüplahendused, õiguslikud

ja finantsilised mudelid ning koostöövormid korteriühistute, arendajate ja kohalike omavalitsuste vahel. Eraldi tähelepanu pööratakse planeeringu- ja ehitusprotsesside lihtsustamisele, arhitektuurse kvaliteedi tagamisele ning olemasoleva elukeskkonna väärtustamisele. Meetme rakendamine aitab vähendada avaliku sektori toetuse vajadust, suurendada projektide finantsilist tasuvust ning tuua turule uusi eluruume eelkõige juba välja arenenud linnapiirkondades.

Meede 2.6: Finantsinstrumendid

Kommertspankade renoveerimislaenude tagatis (olemasolev)⁴⁴

Aastatel 2025, 2026 ja 2027 kasutavad Eesti kommertspankad Euroopa Investeeringufondi (EIF) kaudu vahendatavat InvestEU rohelaenude tagatist. Tagatis võimaldab kommertspankadel anda senisest madalama intressiga ja pikema tähtajaga laene ilma, et see tooks kaasa korteriühistutele täiendavaid kulusid või bürokraatiat. Tagatise või sellele sarnase finantsinstrumendi olemasolu on võtmetähtsusega, et korteriühistutel oleks juurdepääs soodsatele rahastusvahenditele.

Korterelamu renoveerimislaen (olemasolev)⁴⁵

EIS-i poolt pakutava laenu eesmärk on leevendada finantseerimise turutõrget, kus ka käenduse olemasolul ei ole võimalik kommertspangast renoveerimiseks laenu saada. Meede suunatud korteriühistutele, kes on saanud pangast renoveerimislaenu taotlusele eitava vastuse või pakkumise, mille tingimused on ebamõistlikud (nt väga lühike tähtaeg, tavapärasest olulisemalt kõrgem intress). Laenu abil on võimalik rahastada renoveerimistöid ja kombineerida laenu ka renoveerimistoetusega.

Korterelamulaenu käendus (olemasolev)⁴⁶

EIS-i laenukäendus sobib korteriühistule, kes soovib võtta pangalaenu renoveerimiseks, kuid kelle riski hindab pank tavapärasest suuremaks. Selle põhjus võib olla näiteks suur võlgnike osakaal, korterelamu asukoht piirkonnas, kus korterite turuväärtus on madal, või ühefunktsioonilises asulas, või on investeering ruutmeetri kohta märkimisväärselt suurem kui tavaliselt. Antud käendusi on väljastatud aastast 2001 ja kokku on sellel perioodil sõlmitud 1600 lepingut kogumahus ligi 100 mln eurot.

Riiklikud kindlustusmeetmed (planeeritav)

Korterelamute renoveerimine eeldab hoone kindlustamist enne ehitustööde algust. Aastatel 2023 kuni 2025 on renoveerimistoetust taotlenud korterelamute hulgas esinenud juhtumeid, kus korterelamu ei ole saanud kindlustuspakkumist, kuna on

⁴⁴ Swedbank Blogi, Swedbank ja Euroopa Investeeringufond sõlmisid InvestEU jätkusuutlikkuse garantii lepingu, <https://blog.swedbank.ee/ettevotlus/swedbank-ja-euroopa-investeeringufond-solmisid-investeu-jatkusuutlikkuse-garantii-lepingu>.

⁴⁵ EIS, Korterelamu renoveerimislaen, <https://eis.ee/teenused/renoveerimislaen/?context=eluase-eestis>.

⁴⁶ EIS, Korterelamulaenu käendus, <https://eis.ee/teenused/korterelamulaenu-kaendus/?context=eluase-eestis>.

asunud madalama kinnisvara väärtusega piirkonnas ning kindlustusandja on hinnanud kindlustuse pakkumise riski liiga kõrgeks. Sellised olukorrad viitavad vajadusele pakkuda riiklikku leevendusmeetet kindlustamisega seotud renoveerimistakistuse eemaldamiseks, kuna kindlustus on eelduseks pangalaenu saamiseks.

Meede 2.8 Maksusoodustused korterelamute renoveerimisel (kaalumisel)

Maksusoodustustel on korterelamute renoveerimise toetamisel oluline positiivne mõju, kuna see aitab vähendada renoveerimise alginvesteeringu koormust, pakkudes tõhusat stiimulit lisaks otsetoetustele. Lisaks laekub maksudena ligi 30% ehitustööde maksumusest riigieelarvesse tagasi, luues stabiilse maksubaasi, mida saab sihipäraselt uuesti renoveerimise hoogustamiseks ja kliimaeesmärkide täitmiseks kasutada.⁴⁷ Eesti ei ole seni maksuerisusi renoveerimise stimuleerimisena käsitlenud. Täpsema eelarvelise mõju ning lahenduse rakendamise administratiivse keerukuse hindamiseks tuleks erinevaid lahenduste osas läbi viia analüüs. Samuti on oluline mõelda läbi maksusoodustus(t)e ajaline rakendatavus.

3.3 Eluhoonete renoveerimise mitterahalised meetmed

Eluhoonete renoveerimise mitterahaliste meetmete all käsitletakse tegevusi, mis toetavad elamuomanikke ja korteriühistuid renoveerimisotsuste tegemisel, investeeringu ettevalmistamisel ning projekti elluviimisel. Sellised meetmed hõlmavad näiteks teadlikkuse suurendamist, üldist ja renoveerimise protsessi alast nõustamist, insenertehnilist (k.a tehnoloogia valikut nt tehaseline renoveerimine) ja juriidilist abi, ja üleüldist haldusprotsesside lihtsustamist. Kuigi mitterahalised meetmed ei vähenda otseselt rekonstrueerimise maksumust, kaasnevad nende rakendamisega kulud ning neil on mõju riigieelarvele. Hinnanguline kulu sisaldub üldises renoveerimisega seotud investeeringuvajadustes ja on hinnanguliselt 1,5 miljonit eurot aastas lisaks vajalike digiteenuste arendamisele. Samas aitavad need meetmed parandada renoveerimisprojektide kvaliteeti ja sügavust, suurendada investeerimisvalmidust ning kiirendada renoveerimise mahtude kasvu.

Renoveerimiste mahu kasvatamine eeldab mitmekülgset teadlikkuse kasvatamist ning tuge hoonete omanikele ja renoveerimisega seotud osapooltele nii nõustamisteenuste, digiteenuste kui ka tehnilise toe näol:

- Energiatõhususe ühtne kontaktpunkt: hoonete omanike nõustamise tarbeks rajatakse riiklikud renoveerimise ühtsed kontaktpunktid, kus pakutakse nõustamist, abi ettevalmistavate analüüside tegemiseks, tuge hangete tegemiseks ning projektide elluviimiseks.
- Standardlahendused: arendatakse ja laiendatakse tüüpprojektidele sobivaid renoveerimislahendusi, eriti korterelamute tehaseliseks renoveerimiseks, edendatakse piirkondlikku ja naabruskondlikku renoveerimist, et vähendada

⁴⁷ Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, *Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia*, lk 67.

renoveerimise kulusid ning tõsta pikaajast kvaliteeti, mis võimaldavad tulevikus vältida lisakulutusi renoveerimisele.

- Renoveerimispass: digitaalse tööriista abil saab hoone omanik läbi mõeldult planeerida etapiviisilist rekonstrueerimist, vältides seeläbi renoveerimislukke.
- Renoveerimisgiid: renoveerimislahenduste ja -põhimõtete kataloog eluhoonete tüüpide alusel. Kui renoveerimispassis kirjeldatakse renoveerimise etapid tööde kaupa, siis giidis antakse parimal praktikalt põhinevad renoveerimislahendused.
- Renoveerimisportaal: ühtne infokanal, mis koondab teavet rahastuse, tehniliste lahenduste ja parimate praktikate kohta.

Meede 3.1 Renoveerimise ühtne kontaktpunkt

Kliimaministeeriumi ja EIS-i eestvedamisel arendatakse välja riiklik nõustamissüsteem, mille eesmärk on luua ühtse kvaliteediga ja tervet Eestit kattev süsteem, mis aitab hoone omanikke renoveerimisteenuse saamiseks, pakkudes omanikele ja seotud osapooltele tehnilist ja juriidilist nõu, abi hangete läbi viimisel ning finantseerimisvõimalusi. Teenus luuakse toetamaks eluhoonete terviklikku ja etapiviisilist renoveerimist. Tegemist on olemasoleva EIS-i nõustamisteenuse laiendamisega koostöös kohalike omavalitsuste, maakondlike arenduskeskuste ja kohalike huvipooltega.

Osapooled ja nende vastutused

Renoveerimise ühtsete kontaktpunktide rakendamine põhineb koostööl riiklike institutsioonide, kohalike omavalitsuste ja erasektori vahel, kus kasutatakse olemasolevat võimekust ja täiendatakse seda vajaduse korral uue teenusvõimekusega:

- Kliimaministeerium: tegutseb üldise koordineerijana ja strateegilise juhtijana. Ministeerium vastutab poliitika kujundamise, seadusandliku raamistiku (nt EPBD ülevõtmine), toetusmeetmete disaini ja vahendite, digitaalsete tööriistade (renoveerimisjuhend ja -pass) arendamise koostöös Maa ja Ruumiametiga ning riikliku renoveerimiskava koostamise eest;
- EIS: on peamine rakendusüksus, mis arendab ja opereerib riiklikku tugiteenusüsteemi ja rakendab meetmeid. EIS-i ülesandeks on nõustamisteenuste pakkumine, tehniline tugi korteriühistutele, piirkondlike kontaktpunktide haldamine ja toetusmeetmete rakendamine. Samuti pakub erinevaid teenuseid Eesti Korteriühistute Liit⁴⁸;
- Kultuuriministeerium: vastutab kontaktpunkti pöördunud kultuuriväärtuslike hoonete omanike nõustamise eest, aidates leida lahendusi, mis säilitavad hoonete ajaloolise väärtuse ning parandavad energiatõhusust. Samuti korraldab ministeerium teavitustegevusi kultuuriväärtuslikes piirkondades, et tõsta hooneomanike teadlikkust sobivatest renoveerimisvõimalustest. Lisaks pakub

⁴⁸ <https://ekyl.ee/>.

Eesti Vabaõhumuuseumi arhitektuurikeskus konsultatsioone eelkõige maapiirkondades asuvate väikeelamute renoveerimisel⁴⁹;

- Piirkondlikud partnerid (kohalikud omavalitsused, maakondlikud arenduskeskused ja omavalitsusliidud): piirkondades, kus on juba olemas piisav kompetents (nt Ida-Virumaa, Võrumaa, Tartumaa ja saared), kaasab EIS kohalikke partnereid nõustamisteenuse pakkumisse.

Kavandatavad tegevused ja teenused

Renoveerimise ühtsete kontaktpunktide süsteemi raames viiakse ellu järgmised tegevused, et muuta renoveerimisprotsess korteriühistutele ja väikeelamute omanikele lihtsamaks:

- Nõustamispunktide võrgustik: luuakse vähemalt viis piirkondlikku kontaktpunkti mis pakuvad otsest tuge ja nõustamist väikeelamute omanikele ja korteriühistute juhatustele. Koostöös kultuuriministeeriumiga pakuvad nõustamispunktid spetsiifilisemat nõustamist kultuuriväärtuslike hoonete omanikele;
- Digitaalsed tööriistad: renoveerimisportaali, renoveerimisgiidi ja renoveerimispassi abil lihtsustatakse ning kiirendatakse renoveerimiste planeerimist ja läbiviimist;
- Tehniline ettevalmistus: EIS tellib ja koordineerib ehitise seisukorra hinnangute, ja tasuvusuuringute koostamist;
- Tüüp-projekteerimine ja klastrid: arendatakse välja standardiseeritud renoveerimisprojektid tüüpsete nõukogudeaegsete korterelamute jaoks. Linnalistes piirkondades grupeeritakse sarnased majad (klastrid), et vähendada ühishangete kaudu kulusid ja kiirendada planeerimist;
- Hanketoetus: EIS pakub korteriühistutele abi projekteerimis- ja ehitushangete korraldamisel, esindades vajadusel korteriühistut hankeprotsessis, et tagada tööde kvaliteet ja vähendada riske;
- Teavitustegevus: renoveerimise edendamiseks tehakse järjepidevalt sihtrühmapõhiseid teavitustegevusi lähtudes nende vajadustest, võimekusest ja motivatsioonist.

Meede 3.2 Tehaseliselt eeltoodetud elementidega renoveerimine

Eesti on Euroopa suurim puitmajade eksportöör, omades tugevat tööstuslikku baasi moodul- ja elementehituses. Selle kompetentsi ülekandmine hoonete renoveerimisele on oluline, et saavutada:

- Lühem ehitusaeg: fassaaditööd valmivad elementide paigalduskiiruse tõttu kordades kiiremini võrreldes traditsioonilise renoveerimisega. Lisaks saab fassaadielemente paigaldada aastaringelt;

⁴⁹ <https://evm.ee/maaarhitektuur>.

- Kõrgem toote- ja ehituskvaliteet: elementide tehasetingimustes valmimisega on võimalik tagada parem kvaliteet;
- Vähem häiringuid elanikele: fassaadielemendid transporditakse objektile, kus need kinnitatakse olemasoleva hoone külge. Selleks kasutatakse kohapealseid tõstemehhanisme (kraanad ja tõstukid) ning kuudepikkune (tavaehituse korral minimaalselt 6 kuud) tellingute varjus elamine ei ole vajalik;
- Vähem jäätmeid: pole vajadust ladustada materjale ja seada sisse ajutisi laopindasid ehitusplatsil. Tehases kasutatakse materjale oluliselt efektiivsemalt ära.⁵⁰

Korterelamute tehaselist rekonstrueerimist edendatakse lisaks rahalistele toetusmeetmetele, mida on kirjeldatud renoveerimiskava osas 3.2 meetme 2.1 all, järgmiste meetmetega:

- Tüüplahenduste arendamine: juhendmaterjalide ja standardiseeritud tüüpsõlmede arendamine on oluline kuna see lihtsustab projekteerimist ja vähendab vigade riski;⁵¹
- Teadusarendus: Eesti osaleb LIFE IP BuildEST mahukas arendusprojektis, mille käigus koostatakse tehase renoveerimise juhend⁵² ja töövoogu digitaliseerimise ning teenuste edasiarendus;⁵³
- Digitaliseerimine (BIM): edendades digitaalehitust vähendatakse hoonete süsinikujalajälge ja tõstetase hoonete energiatõhusust, efektiivsust ning kvaliteeti.⁵⁴ Tehase renoveerimise kvaliteeti ning kiirust tõstab hoonete 3D skaneerimine ja BIM-mudelite kasutamine, mis võimaldab täpselt analüüsida iga kõrvalekallet hoone struktuuris;⁵⁵
- Stabiilne projektivoog: riik arvestab pikaajaliste rahastusplaanide kujundamisel stabiilsuse loomisega, mis annaks tööstusele kindluse investeerida tootmisliinidesse ja tootearendusse ja koduomanikele kindluse et toetusvoorud poleks perioodilised;
- Uus Euroopa Bauhaus (NEB): integreerides NEBi väärtused renoveerimisprojektidesse tagatakse, et renoveerimine ei ole vaid tehnoloogiline, vaid ka kultuuriline ja sotsiaalne projekt. Selle soodustamiseks on riikliku renoveerimistoetuse saamiseks kohustuslik kaasata arhitekt ning tehase

⁵⁰ <https://woodhouse.ee/et/tehaseline-renoveerimine/>.

⁵¹ Eesti Puitmajaliit, Korterelamute renoveerimine tehase fassaadielementidega, <https://woodhouse.ee/et/juhendmaterjal-korterelamute-renoveerimine-tehaseliste-fassaadielementidega/>.

⁵² Eesti Puitmajaliit, Tehaseline renoveerimine: kogemused & parimad praktikad, https://woodhouse.ee/wp-content/uploads/2025/02/EST_Tehaseline-renoveerimine_ulevaade-VEEB2025-1.pdf.

⁵³ <https://kliimaministeerium.ee/elukeskkond-ringmajandus/buildest>.

⁵⁴ <https://kliimaministeerium.ee/elukeskkond-ringmajandus/ehitus-ja-elukeskkond/digitaalehitus>.

⁵⁵ Eesti Puitmajaliit, Tehaseline renoveerimine: kogemused & parimad praktikad.

rekonstrueerimise lahenduste edendamiseks on hetkel pooleli arhitektuurikonkursi läbi viimine, et tõsta lahenduste kvaliteeti veelgi.⁵⁶

Meede 3.3 Naabruskonnapõhine renoveerimine

Renoveerimise eesmärkide saavutamisel on lisaks üksikhoonete renoveerimisele oluline suurendada piirkondlike ja naabruskondlike renoveerimisprogrammide rolli. Integreeritud piirkondlik lähenemine võimaldab tõsta renoveerimise tempot, kulutõhusust ning parandada elukeskkonna kvaliteeti, järgides samal ajal Uue Euroopa Bauhausi väärtusi – kestlik, kaunis, kaasav.

Piirkondlik lähenemine võimaldab koondada sarnase tüpoloogiaga hooned (nt paneel lamurajoonid või asulate keskused) ühtseks tervikuks ning suurendada piirkonnas renoveerimisest tekkivat kasu:

- Kulutõhusus: mahtude koondamine ühishangete või sarnaste tehniliste lahenduste näol vähendab projekteerimise ja ehituse ühikulu ning suurendab töövõtjate vahel konkurentsi;
- Kvaliteet: suurema konkurentsi puhul tõuseb renoveerimise kvaliteet ning projektijuhtimise, järelevalve ning töövõtjate kvaliteedinõuete riskid on tõhusamalt juhitud;
- Tüüplahendused: tehaseline renoveerimine soodustab mastaabiefekti just naabruskondlikus vaates, kus hooned on sarnase konstruktsiooniga;
- Piirkondlik tasakaal: kasvukeskustes väljaspool asuvate piirkondade atraktiivsus tõuseb tänu terviklikule lähenemisele.

Valdkondade ülene integreeritus

Piirkondlik lähenemine käsitleb linnaruumi tervikuna ning võimaldab terviklikult läheneda ka teistele valdkondadele:

- Energeetika: hoonete renoveerimisega saab siduda kaugküttevõrkude optimeerimise ning lokaalsete taastuenergia tootmise ja salvestuse lahenduste loomise (ühised päikesepargid kvartali tasandil, energiakogukonnad);
- Liikuvus: terviklikult saab lahendada elektriautode laadimistaristu, rattaparklad ja teedevõrgustiku, vähendades vajadust individuaalsete lahenduste järele;
- Hoovialad ja kliimaga kohanemine: arendades läbimõeldud looduspõhiseid lahendusi (sademevee immutusladad, elurikkust toetav haljastus) aidatakse vältida suviste kuumasaarte teket ja leevendada paduvihmade mõju.⁵⁷ Samuti

⁵⁶ <https://kliimaministeerium.ee/tuupelamute-ideekonkurss>.

⁵⁷ Kliimaministeerium ja LIFE IP BuildEST, *Hooned ja kliimarisikid. Hoonete renoveerimise kliimakindluse nõustik*, lk 23, 30, 31, <https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-06/Hoonete%20renoveerimise%20kliimakindluse%20n%C3%B5ustik.pdf>.

saab hoovialal terviklikult lahendada jäätmekäitluse, laste mängualad ning muud ühiskasutuses olevad väikevormid.

Eestis on mitmes riiklikus renoveerimise toetusvoorus sätestanud eraldi tingimused ning eelarve naabruskondlikule renoveerimisele (renoveerimiskava osa 3.2, meede 2.1) ning suunanud seeläbi elanikkonda omavahel koosööd tegema. Samuti planeeritakse uue meetmena kobarhangete ja massrenoveerimise toetamist (renoveerimiskava osa 3.2, meede 2.4). Lisaks on piirkondlikke terviklahendusi Eestis piloteeritud mitmes Euroopa Liidu poolt rahastatud projektis (SOFTacademy,⁵⁸ SmartEnCity⁵⁹ ja oPEN Lab⁶⁰), kus hoonete renoveerimine on lisaks seotud ka energia-, liikuvuse- ja linnaruumi lahendustega.

Piirkondlikud rekonstrueerimise programmid ja tehasline renoveerimine on kõige tõhusamad eelkõige paneel eramurajoonides ning suurema korterelamute kontsentratsiooniga piirkondades, kus saavutatakse suurem mastaabiefekt. Samas arvestatakse, et suur osa korterelamutest paikneb keskustes ning renoveerimisaktiivsust mõjutab suuresti ka piirkonna majanduslik võimekus ning elanikkonna kasvamise ja kahanemise trendid. Seetõttu on oluline ka programmide suunamine piirkondadesse, kus renoveerimisaktiivsus on madalaim ning kus on vaja sihitud võimestamist ja tugiteenuseid (nt tehnilisi konsultante, protsessi lihtsustamist elanikkonna jaoks, kaasamist ja teavitustööd).

Meede 3.4 Digitaalsed tööriistad

Renoveerimispass

Eesti plaanib kasutusele võtta EPBD artiklis 12 kirjeldatud vabatahtliku digitaalse renoveerimispassi süsteemi, mis on hoonepõhine pikaajaline renoveerimise teekaart. Renoveerimispass seotakse ehisregistris konkreetse hoone külge ning see kirjeldab tehniliselt sidusat järjestust töödeks, mis viivad hoone 2050. aastaks nullheite tasemele. Renoveerimispass on hoone omanikule oluline tööriist läbimõeldud etapiviisiliseks renoveerimiseks, seostades tehnilised valikud, kulud ja mõjud ühtseks tegevuskavaks eesmärgiga vältida renoveerimislukke ning tagades investeeringute kulutõhususe.

Kasutades juba praegu olemas olevaid ehisregistri andmeid, juhendeid ja tööriistu on hoonete omanikel võimalik näha personaliseeritud infot nende hoone energiatõhususe klassi ja võrdlusandmete kohta, motiveerides neid astuma esimesi samme rekonstrueerimiseks.

Renoveerimisgiid

⁵⁸ <https://softacademy.ee/>.

⁵⁹ <https://tarktartu.ee/avaleht/ulevaade/>.

⁶⁰ <https://tartu.ee/et/annelinnpluss>.

Eesti arendab veebipõhist eluhoonete renoveerimislahenduste keskkonda „renoveerimisgiid“, kus näeb hoonetüübi põhiselt, milliseid tehnilisi lahendusi kasutada näiteks piirete või tehnosüsteemide renoveerimisel. Samuti on käsitletud laiemalt muud renoveerimisega seotud kasud. Giidis antud juhised töötavad koos renoveerimispassis kirjeldatud teekaardiga.

Renoveerimisportaal

Renoveerimise takistuseks ei ole sageli mitte üksnes rahastus, vaid ka ebakindlus protsessi keerukuse, tehniliste valikute ja kvaliteedi suhtes. Elukoige tajuvad korteriühistud toetuse taotlemise keerukust ja mahukat asjaajamist ning vajavad renoveerimise varajases etapis pädevat tuge, et jõutaks renoveerimise otsuseni ja selle elluviimiseni. Seetõttu on hoonete renoveerimise tempo kasvatamisel oluline roll ka teavitamisel, usaldusväärsel nõustamisel ja omanike kaasamisel.

Eesti koondab rekonstrueerimisalase info ja praktilised tööriistad keskele platvormile,⁶¹ mis annab teavet, digitööriistu ning juhendeid nii eraisikutele, korteriühistutele kui ka renoveerimisega seotud ettevõtjatele. Teavitustegevused ja nõustamisvahendid on kujundatud ühtse teekonnana, mis viib omaniku esmasest huvi tekkimisest kuni eduka renoveerimisprojekti lõpuni, vähendades teadmatuset tulenevat ebakindlust ja tehnilisi riske.

Renoveerimisega seotud juhised

Renoveerimise edendamiseks koostatakse pidevalt uusi digitööriistu ning juhendeid nii eraisikutele, korteriühistutele kui ka renoveerimisega seotud ettevõtjatele. Renoveerimisega seotud juhendid on koondatud renoveerimisportaalile. Näiteks on kliimariskide teadlikult arvesse võtmiseks riiklikult välja töötatud hoonete renoveerimise kliimakindluse nõustik,⁶² mis käsitleb seitset peamist riskivaldkonda (valingvihm, rannikuüleujutus, kaldvihm, kõrge õhuniiskus, külmakahjustus, ülekuumenemine ning tuulekoormus), tagades, et investeeringud on pikaajaliselt kaitstud kliimamuutuste mõjude eest.

Samuti on koostatud korteriühistutele juhised mis aitab mõtestada Euroopa Uue Bauhausi⁶³ põhimõtteid ja neid renoveerimisprojektides edukalt rakendada. Juhend keskendub sellele, kuidas lisaks energiatõhususele ja usaldusväärsetele tehnilistele lahendustele pöörata tähelepanu ka ruumikvaliteedile, esteetikale, elamiskulude taskukohasusele ja elanike kaasamisele.

⁶¹ kodudkorda.ee.

⁶² Kliimaministeerium ja LIFE IP BuildEST, *Hooned ja kliimariskid. Hoonete renoveerimise kliimakindluse nõustik*.

⁶³ Kliimaministeerium ja LIFE IP BuildEST, *Renoveerimine – rohkem kui energiatõhusus. Juhis Euroopa Uue Bauhausi põhimõtete järgimiseks korterelamute renoveerimisprojektides*, https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-06/Bauhaus%20juhis%20renoveerimiseks_0.pdf.

Renoveerimisega seotud kulude hindamiseks on koostatud korteriühistu rekonstrueerimise kulude kalkulaator,⁶⁴ mis aitab korteriühistu juhatusel hinnata hoone energiakasutust ja korteriomanike igakuiseid kulusid enne ja pärast rekonstrueerimist.

Meede 3.5 Õiguslike takistuste leevendamine

Mais 2026 valmis Kliimaministeeriumi poolt tellitud korterelamute renoveerimise õiguslike takistuste analüüs, mille viis läbi advokaadibüroo WIDEN.⁶⁵ Analüüsi lähteülesandes olid identifitseeritud renoveerimise õiguslikud takistused, millele on töö ülemusena välja pakutud järgmised lahendused

Otsustusprotsessid ja häälteenamuse nõuded

- Takistus: kehtiv korterimandi- ja korteriühistuseadus (KrtS) on kohati keerukas ning puudub selgus, millist häälteenamust erinevateks töödeks vaja on. Praktikas takistavad renoveerimist ka korteriühistute vanad põhikirjad või pankade nõuded, mis eeldavad seadusest suuremat nõusolekute osakaalu.
- Lahendus: tehakse ettepanek muuta KrtS-i (§ 38 ja § 39), kehtestades selge kolmeastmelise otsustuskorra: 1) igapäevane majandamine (lihthäälteenamus); 2) rekonstrueerimine ja ajakohastamine (kvalifitseeritud 51% häälteenamus); 3) olulised ümberkorraldused (9/10 häälest).

Kaasomandi laiendamine ja uute üksuste loomine

- Takistus: kaasomandis olevate pindade (nt keldrid või pööningud) väljaehitamine eluruumideks on praegu praktiliselt võimatu, kuna nõuab 100% korteriomanike nõusolekut.
- Lahendus: muuta seadust selliselt, et uue korterimandi loomise üle saab otsustada 9/10 häälteenamusega (majades, kus on vähemalt 10 korterit). Seejuures võimaldatakse korteriühistul esitada vajalikud kinnistamisavaldused omanike asemel, kui üldkoosolek on vastava otsuse teinud.

Kinnistu piirid ja naaberkinnistu kasutamine

- Takistus: renoveerimine (nt soojustamine või panduste rajamine) võib nõuda fassaadi laiendamist üle kinnistu piiri või kinnistu suurendamist, mis eeldab praegu kõigi omanike nõusolekut. Samuti on raskendatud servituutide seadmine.
- Lahendus: täiendada KrtS-i uue peatükiga, mis reguleerib piiride muutmist ja servituutide seadmist renoveerimise eesmärgil kvalifitseeritud häälteenamuse alusel, tingimusel et naaberkinnistu omanik on sellega nõus.

Energiataristu ja ühisostud

⁶⁴<https://eis.ee/rekonstrueerimise-kulude-kalkulaator-korteriuhistutele/>.

⁶⁵ Kliimaministeerium, Renoveerimise õiguslike takistuste analüüs.

- Takistus: korteriühistu juhatusel puudub sageli volitus sõlmida lepinguid energiatõhususe seadmete (nt päikesepaneelid, soojuspumbad) paigaldamiseks ühisosale.
- Lahendus: lisada energiatõhususe seadmete paigaldamiseks vajalike lepingute sõlmimine tavapärase valitsemise alla.

Kulude kandmise kohustus

- Takistus: korteriomanike võimalus keelduda kulude kandmisest, väites, et see on vastuolus hea usu põhimõttega.
- Lahendus: täpsustada seadust (KrtS § 40 lg 3), sätestades, et kulusid, mis on seotud majanduskulude vähendamise, nõuete vastavusse viimise või ligipääsetavuse parandamisega, ei loeta hea usu põhimõttega vastuolus olevaks.

Pädevus ja motivatsioon

- Takistus: sageli pole takistuseks seadus, vaid korteriühistute puudulikud teadmised ja juhatuse liikmete madal motivatsioon mahukat renoveerimisprotsessi juhtida.
- Lahendus: mitteregulatiivse meetmena soovitatakse võimaldada korteriühistu juhatuse liikmetele tasu määramist renoveerimise vedamise eest (sarnaselt tehnilistele konsultantidele) ning arendada piirkondlikke nõustamispunkte.

Õiguslike muudatuste ja täpsustuste elluviimine toimub koostöös ministeeriumitega, kelle vastutusalasse eelpool mainitud seadused ja regulatsioonid kuuluvad. Muudatuste tegemist koordineerib Kliimaministeerium, kelle ülesandeks on tagada renoveerimise eesmärkide saavutamine. Töö toimub koostöös asjaomaste ministeeriumide, huvirühmade ja valdkonna ekspertidega, et tagada muudatuste õigusselgus ja rakendatavus.

3.4 Mitteeluhoonete renoveerimise edendamine

Mitteeluhoonete renoveerimise rahastamisvahenditeks on omafinantseering, pangalaenu või laenu teistelt teenusepakkujatelt. Seetõttu langeb mitteeluhoonete tervikliku renoveerimise aeg peamiselt kokku hoone elutsükli lõpuga (piirdetarindid vajavad vältimatut remonti) või arendustsükli käiguga (hoone läbib täieliku funktsionaalse muutuse). See võimaldab energiatõhusust tõsta madalama ühikukuluga, kuna projekteerimine ning ehitustegevus on niikuinii planeeritud.

Mitteeluhoonete puhul on erasektori peamine motivaator investeeringu lühike tasuvusaeg ning energiatõhusust parandavad tööd, mis ei puuduta hoone konstruktsioone ega piira hoone kasutatavust. Mitteeluhoonete energiatõhusust tasub parandada järgmiste meetmetega:

- Hooneautomaatikasüsteemide renoveerimine või väljaehitus on hea tasuvuse ja mõjuga, et panna olemasolevad tehnosüsteemid võimalikult efektiivselt tööle;

- Valgustuspaigaldiste renoveerimise kasu seisneb paremates valgustustingimustes, madalas tasuvusajas, suures elektrienergia kokkuhoius ning positiivses mõjus töökeskkonnale;
- Mõõtmis- ja seiresüsteemid annavad olulise ülevaate hoone terviklikust energeetikast ja tehnosüsteemide energiatarbimisest ning annavad olulise sisendi energiatõhususe parandamisel;
- Reaktiivenergia kompenseerimine, peakaitsme optimeerimine, korrektne tehnohooldus ja elektripaigaldiste käit on olulised kulude kokku hoidmiseks, ning tehnosüsteemide eluea pikendamiseks;
- Päikeseelektrijaamade rajamine hoone omatarbimise katmiseks.⁶⁶

Enamikus Eesti mitteeluhoonetest on võimalik F- ja G-klassist välja viia ilma suuri investeeringuid tegemata. Hoone viimine E- ja teatud juhtudel ka D-klassi ei ole turuosalistele ega kinnisvaraomanikele üle jõu käiv ülesanne. Tehnosüsteemide optimeerimise ja renoveerimisega seonduvate investeeringute tasuvusaeg on 5,8 aastat, mis peaks hooneomanikele olema motiveeriv eesmärgiga:

- parandada sisekliimat;
- hoida kokku energiakuludelt;
- vähendada kõrvalkulusid;
- pikendada tehnosüsteemide eluiga;
- tagada haldus- ja hooldussuutlikkus;
- muuta kinnisvara rahastajate jaoks atraktiivsemaks ja üleüldiselt likviidsemaks.⁶⁷

Mitteeluhoonete renoveerimise edendamiseks rakendatakse energiatõhususe miinimumstandardite (MEPS) metoodikat, mida kirjeldatakse täpsemalt renoveerimiskava osas 2.3. Hoonete vastavust energiatõhususe miinimumstandarditele tõendatakse energiamärgise alusel.

Eesti arendab innovatsiooniprojektina hoone indikatiivse energiatõhususe klassi reaallajas määramist ning energiatõhususarvu (ETA-märgise) järelevalve automatiseerimist, mis võimaldab võimaldavad paremat andmete kogumist, analüüsimist ja kontrollimist hoonete energiatarbimise ning energiatõhususe kohta.⁶⁸

3.5 Avaliku sektori asutuste hoonete renoveerimise edendamine

EED-i artiklis 6 seatakse avaliku sektori asutuste hoonetele eeskju kohustus, mida rakendatakse järgmiselt:

⁶⁶ Tallinna Tehnikaülikool ja Inseneribüroo DeltaE, *Mitteeluhoonete energiatõhususe maksimaalsete piirmäärade väljatöötamine*, lk 46.

⁶⁷ Tallinna Tehnikaülikool ja Inseneribüroo DeltaE, *Mitteeluhoonete energiatõhususe maksimaalsete piirmäärade väljatöötamine*, lk 49.

⁶⁸ <https://riigikantselei.ee/hoone-indikatiivse-energiatohususe-klassi-reaalajas-maaramine-ning-energiatohususearvu-jarelevalve>.

- Igal aastal tuleb renoveerida vähemalt 3% avaliku sektori asutuste omanduses olevate köetavate ja/või jahutatavate hoonete suletud netopinnast, et muuta need vähemalt liginullenergiahooneteks või heitevabadeks hooneteks.
- Kui avaliku sektori asutus on rentnik, peab ta pidama hoonete omanikega läbirääkimisi, et kehtestada lepingutingimustes, kuidas muutub hoone energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks, seda eriti pikaajaliste lepingute puhul ning siis, kui uuendatakse rendilepingut, muudetakse kasutust või tehakse olulisi remondi- või hooldustöid.
- Kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimistööd saab EED-i 3% nõude täitmisel arvesse võtta, kui neile sätestatakse teatavad energiatõhususe miinimumnõuded. Eesti kavandab rakendada antud leevendusmeetet ning seda on täpsemalt kirjeldatud renoveerimiskava osas 2.2 peatüki „Energiatõhususe miinimumnõuete leevendustega kohaldamine“. Kliimaministeerium koostöös Kultuuriministeeriumi ja Muinsuskaitseametiga on välja töötamas miinimumnõudeid avaliku sektori asutuste kultuuriväärtuslikele hoonetele.

EED-i kohaselt on avaliku sektori asutuste hoonefondil keskne roll energiatõhususe eesmärkide saavutamisel, toimides eeskujuna erasektorile ning kiirendades turu valmisolekut terviklikeks renoveerimisteks. Kuna valdav osa avaliku sektori asutuste hoonetest on mitteeluhooned, seotakse nende renoveerimine ka EPBD kohase mitteeluhoonete energiatõhususe miinimumstandardite (MEPS) ja halvima tõhususega hoonete sihtimisega, et üks investeering panustaks korraga nii EED-i kui ka EPBD eesmärkide täitmisesse.

Tulenevalt EED-i artikli 6 lõikest 1 võivad liikmesriigid vabastada sotsiaaleluruumid 3% renoveerimiskohustusest, kui selline renoveerimine ei oleks kuluneutraalne või tooks kaasa üüritõusu sotsiaaleluruumides elavatele inimestele, välja arvatud juhul, kui selline üüritõus ei ole suurem kui energiaarvelt saadav majanduslik kokkuhoid. 3% renoveerimiskohustuse erand seatakse edaspidi ka sotsiaalhoonetele ja -eluruumidele, puhuks, kui renoveerimine toob kaasa üüritõusu ja mõjub negatiivselt energiaostuvõimetusele.

Erandid energiatõhususe miinimumstandardite ja miinimumnõuete kohaldamisel

Energiatõhususe miinimumnõudeid kohaldatakse ehitatavate uute ja olemasolevate oluliselt rekonstrueeritavate hoonete suhtes. Küll aga on sellele sätestatud ka erandid. Energiatõhususe miinimumnõuded ei kohaldu hetkel kehtiva ehitusseadustiku § 62 lõikes 2 sätestatud sisekliima tagamisega hoonete suhtes. EPBD ülevõtu järgselt lisanduvad ehitusseadustiku § 62 lõikes 2 loetletud erandite alla ka relvajõududele või keskvalitsusele kuuluvate riigikaitse eesmärke teenivad hooned.

EPBD artikli 9 lõikega 1 tutvustati uut kohustust – energiatõhususe miinimumstandardeid, mis töötavad kui kõige kehvemate mitteelamute energiatõhususe parandamise

käivitajad. Eesti kavandab rakendada EPBD artikli 9 lõikes 6 sätestatud kõiki erandeid, mida kirjeldatakse täpsemalt renoveerimiskava osas 2.3.

Renoveerimise strateegiline käsitlus ning toetusmeetmed

Avaliku sektori asutuste hoonetes on terviklike renoveerimiste protsessid juba välja kujunenud ning rahastuse olemasolul on võimalik renoveerimismahte kiiresti suurendada, kuid seejuures võib takistuseks saada omavalitsuste laenuvõimekus. Avaliku sektori asutuste hoonete tervikrenoveerimise kogumaksumusest on suurusjärgus 50% seotud energiasäästu töödega, ülejäänud tööd on seotud funktsionaalsuse, ruumilahenduste ja muu uuendusega. Seetõttu tuleks toetusmeetmed kujundada selliselt, et need kataksid eeskätt energiatõhususega seotud lisakulud, mis võimaldab omavalitsustel suunata oma vahendid hoone funktsionaalsuse parandamisele.⁶⁹

Renoveerimine kavandatakse sageli terviklahendusena, et saavutada vastavus energiatõhususe miinimumnõuetega ning vältida lühikese ajavahemiku jooksul korduvaid osalisi remonte. Samas on avaliku sektori asutuste hoonete puhul oluline arvestada ka sellega, et teatud hooned langevad kasutusest välja või nende kasutusotstarve muutub ning nendes ei ole mõistlik terviklikku renoveerimist ellu viia. Seetõttu on oluline tähelepanu pöörata ka etapiviisilisele renoveerimisele, mis vähendaks energiakulu ning tõstaks hoone kasutusmugavust, kuid oleks lühikese tasuvusajaga.

Meede 5.1: Avaliku sektori asutuste hoonete tervikliku renoveerimise toetus (varasemalt rakendatud)

RTK toetab avaliku sektori asutuste hoonete renoveerimist mitmete toetusmeetmetega, mille eesmärk on energiatõhususe parandamine, hoonesse tarnitud energia ja hoone ülalpidamiskulude vähendamine, hoonete sisekliima nõuetega vastavusse viimine ning taastuenergia kasutuse edendamine. Toetust antakse üksnes hoone energიაаудiti energiasäästumeetmete loetelus nimetatud energiatõhususe tööde tegemiseks. Toetusmeetmed on suunatud kohaliku omavalitsuse üksustele, keskvalitsuse ning avaliku sektori hoonetele. Eraldi taotlusvoore korraldatakse ka erieesmärkide täitmiseks, näiteks suunatakse toetusi ainult suurtele hoonetele ning kultuurivääruslikele hoonetele.

Meede 5.2: Avaliku sektori asutuste hoonete etapiviisilise renoveerimise toetus (planeeritav)

Planeeritav toetusmeede on suunatud avaliku sektori asutuste hoonetele, mille energiatõhusus on madalaim ning mille energiatõhusust tuleb parandada esmajärjekorras, tulenevalt riiklikest energiatõhususe miinimumstandarditest (MEPS). Meede on eelkõige suunatud hoonetele, mille puhul ei ole terviklik renoveerimine otstarbekas, arvestades hoone kasutusintensiivsuse vähenemist või kavandatavat

⁶⁹ Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, *Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia*, lk 66.

funktsiooni muutust järgmise 10–15 aasta jooksul. Selliste hoonete puhul toetatakse energiatõhususe investeeringuid, mis aitavad väikseima kuluga muuta hooned energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks.

Meede 5.3: Avaliku sektori asutuste hoonete energiatõhususe investeeringute analüüsid (planeeritav)

Meede on suunatud avaliku sektori asutuste halvima energiatõhususega hoonete renoveerimise ettevalmistamiseks ja investeeringute planeerimiseks. Toetatakse hoonete energiatõhususe auditite ja investeerimiskavade tegemist, mis annavad tervikliku ülevaate hoone tehnilisest seisukorrast ning erinevate renoveerimise stsenaariumite kuludest ja mõjudest. Terviklik ülevaade aitab teha põhjendatud otsuse, kas hoone on otstarbekas terviklikult renoveerida või alternatiivselt viia hoone väiksemate kuludega energiatõhususe miinimumnõuetega vastavusse.

Meede 5.4: Kohalike omavalitsuste kinnisvarahaldajate energiatõhususe alaste teadmiste ja oskuste toetamine (planeeritav)

Meetme eesmärk on tagada, et kohalikel omavalitsustel on võimekus teha teadlikke ja kulutõhusaid investeerimisotsuseid. Meede on suunatud kohalike omavalitsuste kinnisvarahaldajate ja tehniliste spetsialistide pädevuse tõstmiseks energiatõhususe valdkonnas. Toetuse raames korraldatakse sihitatud koolitusi, mille eesmärk on tutvustada parimaid praktikaid ning turul kättesaadavaid tehnilisi lahendusi hoonete energiatõhususe parandamiseks. Koolitustes käsitletakse nii tervikrenoveerimise kui ka etapiviisiliste lahenduste kavandamist ja elluviimist. Meetme eesmärk on tagada, et kohalikel omavalitsustel on võimekus teha teadlikke ja kulutõhusaid investeerimisotsuseid ning valida kvaliteetseid lahendusi hoonete energiatõhususe parandamisel.

Energiatõhususe esikohale seadmise põhimõte

EED-i artikli 7 lõikest 1 tulenevate muudatuste kohaselt tuleb edaspidi kaaluda avaliku sektori toodete, teenuste ja hoonete ostmiseks sõlmitavate lepingute puhul energiatõhususe esikohale seadmist. Näiteks kui energiakulude kokkuhoiuks soovitakse renoveerimata hoonesse paigaldada soojuspump, tuleks kaaluda ka hoone soojustamist kombinatsioonis väiksema võimsusega soojuspumbaga, mis võib olla kulutõhusam kui võimsama soojuspumba valik.

Samuti peavad edaspidi avaliku sektori ja võrgustiku sektori hankijad hindama olulise energia osakaaluga teenuslepingute hangete korral, kas saaks sõlmida pikaajalist energiatõhusust andvaid lepinguid, mille tulemusena saavutatakse pikaajaline energiasääst. See eeldab energiateenuse turu arenemist ja uute ärimudelite tekkimist, kus avaliku sektori asutused saavad olla suunanäitajaks.

Seire, kontroll ja andmepõhine juhtimine

EED-i artiklist 5 tulenevate nõuete täitmiseks sätestatakse edaspidi energiamajanduse korralduse seaduses põhimõte, et Kliimaministeerium kui energiasäästu koordinaator korraldab avaliku sektori:

- energiatarbimise ja energiasäästu andmete kogumist ja töötlemist, metoodikate väljatöötamist ja rakendamist (sealhulgas baastaseme määramist ja korrigeerimist);
- energiasäästu hindamist ning erandite kohaldamise ja arvestuse pidamist;
- 3% renoveerimiskohustuse täitmise seiret ning ülevaadet kohustuse täitmisest.

Avaliku sektori energiatarbimise seire eesmärk on tagada usaldusväärne, regulaarne ja võrreldav andmestik ning võimaldada üleminek hinnangulistelt arvutustelt tegelikel andmetel põhinevale aruandlusele. Tegelikel energiatarbimise andmetel põhinevale seirele tuleb üle minna hiljemalt 11.10.2027. Selleks luuakse seiresüsteem, mis võimaldab koguda, töödelda ja analüüsida andmeid avaliku sektori hoonete ja muude energiatarbimise allikate kohta. Seiresüsteem hõlmab nii energiatarbimise kui ka energiasäästu mõõtmist ning võimaldab hinnata meetmete mõju ajas.

3.6 Kütte- ja jahutussektori heite vähendamine

Küte ja soe tarbevesi moodustavad valdava osa hoonete energiatarbimisest ning seetõttu on oluline kütte- ja jahutussektori heidet vähendada läbi hoonete soojustarbimise vähendamise, kaugküttesüsteemide moderniseerimise ning lokaalsete fossiilkütustel põhinevate lahenduste asendamise taastuvenergiaga. Taastuvate energiaallikate kasutamise osakaal küttes ja jahutuses oli Eestis 2023. aastal 66,7%.⁷⁰

Kaugkütte ja -jahutuse heite vähendamine

Kaugküte on tiheasustusaladel ning eelkõige kaugküttepiirkondades käsitletav esmase ja eelistatud lahendusena, kuna see võimaldab tsentraalselt tagada varustuskindluse, ohutuse ning madalama keskkonnakoormuse tänu oma efektiivsusele ja võimekusele integreerida suures mahus taastuvenergiat ja jääksoojust. Kaugkütte seaduse § 5 annab kohalikele omavalitsustele võimaluse määrata kaugkütte piirkonnad, mis on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.

Kaugkütte ja -jahutuse heidet vähendatakse järgmiste meetmetega:

- Tõhus kaugküte: Eesti järgib EED-i kohast kütte ja jahutuse tervikhindamist. Investeeringuid suunatakse kaugküttevõrkudesse, mis veel ei vasta tõhusa kaugkütte kriteeriumidele, et asendada sealne fossiilkütuste osakaal biomassi,

⁷⁰ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20250305-1>.

soojuspumpade või heitsoojusega. Suure koormusega kaugküttevõrgud on juba tõhusad ning väiksema koormusega kaugküttevõrkude uuendamisega tegeletakse järk-järgult.

- Kooskõla kohalike kavadega: kaugkütet arendatakse koordineeritud kohalike omavalitsuste soojusmajanduse arengukavadega ning kohalike omavalitsuste energia- ja kliimakavadega. Heidet vähendatakse läbi taastuvkütuste ja taastuvelektril põhinevate lahenduste osakaalu suurendamise ning jääsoojuse ja muude kohalike ressursside tõhusa kasutamise. Kaugküttevõrgu uuendamist toetatakse seadusandlusega, mis suunab hooned liituma määratud kaugküttepiirkonnas kaugküttevõrguga, et tagada võrgu optimaalsus ning kasutatavus.
- Terviklik renoveerimine: hoonete soojuskoormuse vähendamine tervikliku renoveerimise kaudu on oluline osa kaugküttevõrgu heite vähendamisest. Terviklikult renoveeritud hoones väheneb soojusenergia tarbimine ning see võimaldab hiljem kasutada madalatemperatuurilisi ning taastuenergia- ja heitsoojuspõhiseid lahendusi (nii kaugküttevõrkudes kui ka hoonepõhistes süsteemides).
- Kaugjahutus: Eestis on kaugjahutus tulenevalt kliima eripärast piiratud mahuga ning teenus on alles välja kujunemas eelkõige suuremates linnakeskustes. Eeskätt koondub kaugjahutus piirkondadesse, kus jahutusköormus on tihe ja stabiilne (äri- ja avalikud hooned, suuremad arendusalad). Sobivates linnalistes piirkondades on see energiatõhus ja skaleeritav lahendus, mis vähendab hoonete elektritarbimist tipukoormusel ja aitab vähendada jahutuse keskkonnamõju.

Kohtküte heite vähendamine

Piirkondades, kus kaugküte puudub või pole majanduslikult otstarbekas, suunatakse kütte heite vähendamist hoonepõhiselt:

- Soojuspumbad: õhk-vesi- ja maasoojuspumbad koos päikeseenergia- ning salvestuslahendustega on peamised alternatiivid fossiilkütustele. Eluhoonetes on soojuspumbad eelistatud lahendus uuselamutes ja renoveeritavates hoonetes väljaspool kaugküttepiirkondi. Renoveerimise järgselt suureneb hoonete elektritarve, kuid summaarne primaarenergiatarbimine väheneb.
- Puidupõhine küte: kõige laialdasemalt kasutatakse puidupõhist kütet maapiirkondade väikeelamutes ja väikelinnades ning see hõlmab nii halupuitu ahikuttes kui ka kaasaegseid pelletisüsteeme hoonete lokaalkatlamajades. Vanade ja madala kasuteguriga küttekehade asendamine kaasaegsete, täisautomaatsete ja madala heitmetasemega seadmetega tagab parema välisõhu kvaliteedi ja biomassi ressursitõhusa kasutuse piirkondades, kus muud taastuenergialahendused ei ole majanduslikult otstarbekad.
- Jääksoojuse kasutamine: edendatakse lahendusi, kus ärihoonete või tööstusprotsesside jääsoojus suunatakse kütteks kas lokaalselt või läbi võrgu.

- Finantsstiimulite lõpetamine: kooskõlas EPBD artikli 17 lõikega 15 ei pakuta alates 1. jaanuarist 2025 Eestis riiklikke toetusi uute eraldiseisvate fossiilkütusel töötavate katelde paigaldamiseks ning see põhimõte on juba integreeritud toetusmeetmetesse.
- Toetusmeetmete sihtus: renoveerimistoetused on suunatud üksnes süsteemidele, mis kasutavad taastuvenegiat (soojuspumbad, biomass) või liituvad kaugküttega. Olemasolevatele fossiilkütusepõhistele süsteemidele on lubatud lisada taastuvenegiaallikaid (hübriidlahendused), et kiirendada taastuvenegiale üleminekut varustuskindlust ohustamata.

Maagaasi kasutus hoonete kütmiseks on väike ning see on peamiselt koondunud suurematesse linnadesse ja nende lähiümbrusesse, kus seda kasutavad nii elamud kui ka büroohooned ja tööstuspinnad. Individuaalsed gaasikatlad või majapõhised gaasikatlamaajad esinevad sageli piirkondades, kus puudub kaugküttevõrk või on sellest varem eraldatud. Eesti toetab Euroopa Liidu liikmesriikide kava keelustada Vene gaasi import 2027. aasta lõpuks. Küttesektori heite vähendamine toetab Eesti ja Euroopa Liidu energiasalvust, vähendades sõltuvust imporditud fossiilkütustest.

Regulatiivsed stiimulid ja seire

Eesti kasutab kütelahenduste kasutamise suunamiseks järgmisi regulatiivseid hoobasid:

- Energiakandjate kaalumistegurid: hoone energiatõhususe arvutamisel rakendatavad energiakandjate kaalumistegurid soosivad taastuvtoormel põhinevaid kütuseid, sh puitu ja puidupõhist kütust ning biokütuseid, v.a turvast ja turbabriketti, ning tõhusat kaugkütet, muutes fossiilkütusel põhinevad lahendused majanduslikult vähematraktiivseks;
- Renoveerimistoetused: hoonete renoveerimisel toetatakse küttesüsteemi uuendamist, sh üleminekut fossiilivabadele lahendustele;
- Mitteeluhoonete energiatõhususe miinimumstandardid (MEPS): halvimat energiatõhususega mitteeluhoonete renoveerimisel on küttesüsteemi vahetus sageli üks võimalikest sammudest hoone energiatõhususe parandamisel.

Hoone tehnosüsteemid

Eesti võtab üle (EL) 2024/1275 artiklis 13 sätestatud nõuded hoone tehnosüsteemidele, et soodustada tehnosüsteemide integreerimist ühtsesse juhtimissüsteemi ning hinnata hoonete suutlikkust optimeerida energiatõhusust ja kohanduda hoone kasutajate vajadustega.

- Kui mitteelamu küttesüsteemide, jahutussüsteemide, kombineeritud kütte- ja ventilatsioonisüsteemide või kombineeritud jahutus- ja ventilatsioonisüsteemide efektiivne nimivõimsus on suurem kui 290 kW, varustatakse hoone valgustuse automaatsete juhtimisseadmetega 2027. aasta

31. detsembriks. Kui mitteelamu küttesüsteemide, jahutussüsteemide, kombineeritud kütte- ja ventilatsioonisüsteemide või kombineeritud jahutus- ja ventilatsioonisüsteemide efektiivne nimivõimsus on suurem kui 70 kW, varustatakse hoone valgustuse nõudluspõhise juhtimissüsteemiga 2029. aasta 31. detsembriks. Nimetatud nõuded on kooskõlas EPBD artikli 13 lõikega 12.

- Olemasoleva mitteelamu, mille küttesüsteemide, jahutusseadmete, kombineeritud kütte- ja ventilatsioonisüsteemide või kombineeritud jahutus- ja ventilatsioonisüsteemide efektiivne nimivõimsus on suurem kui 290 kW, tuli varustada hoone automaatika- ja juhtimissüsteemidega, kui see on tehniliselt ja majanduslikult teostatav, või esitada hinnang, et automaatikasüsteemi paigaldamine ei ole tehniliselt ja majanduslikult teostatav, 2025. aasta 1. jaanuariks. Olemasoleva mitteelamu, mille küttesüsteemide, jahutusseadmete, kombineeritud kütte- ja ventilatsioonisüsteemide või kombineeritud jahutus- ja ventilatsioonisüsteemide efektiivne nimivõimsus on suurem kui 70 kW, tuleb varustada hoone automaatika- ja juhtimissüsteemidega, kui see on tehniliselt ja majanduslikult teostatav, või esitada hinnang, et nimetatud süsteemide paigaldamine ei ole tehniliselt ja majanduslikult teostatav, 2029. aasta 31. detsembriks. Nimetatud nõuded on kooskõlas EPBD artikli 13 lõikega 9.
- Kui see on tehniliselt, majanduslikult ja funktsionaalselt teostatav, varustatakse ehitatavad uued ja olemasolevad oluliselt rekonstrueeritavad eluhooned tulenevalt EPBD artikli 13 lõikest 11 alates EPBD ülevõtust järgmisega:
 - o pideva elektroonilise seire lahendusega, mis mõõdab süsteemide tõhusust ja teavitab hoone omanikke või haldajaid märkimisväärse muutuse korral ja kui mõni süsteem vajab hooldust;
 - o tõhusa juhtimislahendusega, mis tagab energia optimaalse tootmise, jaotamise, salvestamise ja kasutamise ning kui see on kohaldatav, hüdraulilise tasakaalu;
 - o suutlikkusega reageerida välistele signaalidele ja kohandada energiatarbimist.
- EPBD artikli 13 lõike 10 punkti d kohaselt peab hoone automaatika- ja juhtimissüsteem võimaldama alates EPBD ülevõtu kuupäevast seirata ka hoone sisekliima kvaliteeti. Sisekliima kvaliteedi nõuded on kavandatud jõustada eraldiseisvas ministri määruses. See on ühtlasi kooskõlas EPBD artikli 13 lõikes 4 sätestatud kohustusega kehtestada sisekliima kvaliteedi nõuded, et säilitada tervislik sisekliima.

3.7 Taastuvate energiaallikate kasutamise edendamine

Eesti edendab taastuvenergia kasutuselevõttu hoonetes kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi (EL) 2018/2001, 11. detsember 2018, taastuvatest energiaallikatest toodetud energia kasutamise edendamise kohta (uuesti sõnastatud) (edaspidi taastuvenergia direktiiv) uute sätetega. Taastuvenergia direktiivi artikli 15a eesmärk on

suurendada taastuenergia osakaalu hoonesektoris ning kujundada liikmesriikides selleks soovituslik sihttase 2030. aastaks, mis on Euroopa Liidu tasandil seatud eesmärgiga 49% hoonesektoris. 2022. aastal moodustas taastuenergia hoonefondi energia lõpptarbimisest 52% ning kogu energia lõpptarbimisest 38,5%.⁷¹

Taastuenergia osakaalu hoonete energiatarbimises suurendatakse järgmiste meetmete abil:

- Soojuspumpad: hoonesektori taastuenergia osakaalu suurendamisel on soojuspumpadel oluline roll. Riiklikud renoveerimise toetusmeetmed prioritseerivad fossiilsetel kütustel põhinevate katelde asendamist kõrge efektiivsusega soojuspumpadega;
- Tõhus kaugküte: Eestis kasutatakse hoonete kütmiseks peamiselt kaugkütet ja see aitab saavutada taastuenergia kasutuselevõtu eesmäärke, kuna on juba valdavalt säästlikkuse ja kasvuhoonegaaside heite vähendamise kriteeriumitele vastavalt biomasskütusel;
- Fossiilkütustest loobumine: Eesti seab eesmärgiks loobuda fossiilkütustel põhinevatest kütte- ja jahutussüsteemidest hoonetes aastaks 2040;
- Võrgukoormuse vähendamine: suuremahuliste akumulatsioonipaakide paigaldamine ning tehnosüsteemide nutivalmiduse tõstmine võimaldab hajutada tiputarbimist ning suunata tarbimist hetke, mil taastuenergia osakaal võrgus on suurim.

Lisaks toetatakse kohalikke omavalitsusi roheliste investeeringute tegemisel, mille eesmärk on taastuenergia kasutuselevõtu kiirendamine. Tegevusi on seni peamiselt rahastatud RePowerEU projekti Taaste- ja vastupidavuskava reformi 8.1 tegevustest. Vajadusel ja võimalusel jätkatakse toetustega ka edaspidi. Samuti toetatakse taastuvate energiaallikate kasutuselevõttu erinevate juhendite abil, näiteks aitab juhend „Kohalike omavalitsuste tuule- ja päikeseenergia käsiraamat“⁷² tuule- ja päikeseenergia projektide arendajatel ja kohalikel omavalitsustel paremini mõista menetlusprotsesse ja neid kergemini läbi viia.

3.8 Päikeseenergiaseadmete kasutuse edendamine

Eesti võtab üle EPBD artiklis 10 sätestatud päikeseenergiat käsitlevad nõuded, mille eesmärk on muuta päikeseenergiaseadmete (st nii paneelide kui kollektorite) paigaldamine laialdaselt kasutatavaks sisekliima tagamisega hoonetes, sidudes

⁷¹ Eesti riikliku energia- ja kliimakava aastani 2030 ajakohastatud versioon, lk 36.

⁷² Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, *Kohalike omavalitsuste tuule- ja päikeseenergia käsiraamat*, <https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2023-07/Kohalike%20omavalitsuste%20tuule-%20ja%20p%C3%A4ikeseenergia%20k%C3%A4siraamat%20%282021%29.pdf>.

rakendamine tehnilise sobivuse ning majandusliku ja funktsionaalse teostatavuse kriteeriumiga järgmiselt:

- Uute hoonete projekteerimine: muudatuse kohaselt tuleb kõik uued hooned projekteerida nii, et nende päikeseenergia tootmise potentsiaal on optimeeritud (asend, kaldenurk, konstruktsioonide kandevõime) ning päikeseenergiaseadmete paigaldus oleks kulutõhus ja tehniliselt lihtne ka hilisemas etapis.
- Omatarbe suurendamine: EPBD ülevõtmise seaduseelnõu seletuskirjas suunatakse kaaluma lisaks päikeseenergiaseadmete lõunasuunalisele paigutusele ka ida-lääne suunalist paigutust, ette näha valmisolek salvestuslahendusteks (akud, tarbevee/soojuse salvestus, elektriautode laadimistaristu), projekteerimisel tuleks arvesse võtta päikeseenergiatehnoloogia kasutamist kogu konstruktsiooni ulatuses ning kombineerida haljaskatust päikeseenergiaseadmetega. Seeläbi suureneb taastuvelektri omatarve, tõuseb investeeringu kasumlikkus ning väheneb võrgu tipukoormuse risk.

Eesti rakendab päikeseenergiaseadmete kasutuselevõtu kohustust hoonetüüpide ja pindala lävendite kaupa lähtudes EPBD artiklis 10 lõikes 3 sätestatud ajakavast.

Komisjoni teatise⁷³, 8. lisa punkti 3.6 kohaselt on olemasolevatel rajatistel, näiteks olemasolevate hoonete katustel, suur kasutamata potentsiaal päikeseenergiaseadmete paigaldamiseks. Eelkõige on teatavatel mitteeluhoonete tüüpidel (nagu laod, andmekeskused ja kaubanduskeskused) tavaliselt suured katused, mis võiksid sobida päikeseenergiaseadmete jaoks. Nendel hoonetel on ka suur elektrivajadus, mida võiks täita kohapeal toodetud taastuenergia omatarbega. Ka muud olemasolevad mitteeluhooned nagu kontorihooned ja kauplused sobivad sageli päikeseenergiaseadmete jaoks.

Regulatiivne raamistik

Taastuenergia direktiivi artikli 16d kohaselt tuleb hõlbustada päikeseenergiaseadmete (päikeseelekter ja päikese soojusenergia) lubade andmist, et kiirendada päikeseenergia kasutuselevõttu.

Hetkel kehtivad hoone energiatõhususe miinimumnõuded eeldavad liginullenergiahoone püstitamisel taastuenergiatehnoloogia lahenduse kasutamist, välja arvatud olukorras, kui süsteemi paigaldamine ei ole majanduslikult põhjendatud või tehniliselt teostatav. Kehtiva energiatõhususe regulatsiooni kohaselt on uute hoonete puhul liginullenergiahoone taseme (A-energiaklassi) saavutamine enamasti võimalik lokaalse taastuenergialahenduse abil. Olemasoleva hoonete renoveerimise puhul võetakse samuti järjest enam kasutusele lokaalseid päikeseenergia tootmise lahendusi, et

⁷³ C/2025/6438 18.12.2025 KOMISJONI TEATIS, milles esitatakse suunised hoonete energiatõhususe direktiivi (EL) 2024/1275 uuesti sõnastatud versiooni uute või oluliselt muudetud sätete kohta, https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=OJ:C_202506438&qid=1768938370508.

saavutada parem energiatõhususe klass ning katta hoone omatarvet kohapeal toodetud taastuvenergiaga selmet kasutada võrguelektrit.

Toetusmeetmed ja kasutuse edendamine

Taastuvenergia investeeringuid toetatakse periooditi avatavate toetusmeetmete kaudu:

- Tööstus- ja ärihooned: Keskkonnainvesteeringute keskus (edaspidi KIK) on suunanud toetusi tööstusettevõtetele taastuvast energiast toodetud ja salvestatud soojus- või elektrienergia kasutuselevõtu hoogustamiseks, et tõsta taastuvenergia osatähtsust kaugkütte- ja elektrisüsteemides koos fossiilkütuste kasutuse vähendamisega. KIK on toetanud ka tööstusaladel ja tööstusala läheduses paiknevatel aladel jaotus- või põhivõrguga liitumist, et hoogustada taastuvelektri tootmisseadmete kasutuselevõttu. Meetmete edukal rakendamisel ning rahastuse olemasolul toetatakse võimalusel ka tulevikus sarnaseid tegevusi.
- Eluhoonete renoveerimistoetused: EIS-i korterelamute ja väikeelamute renoveerimistoetuste raames on taastuvenergiast süsteemide (sh PV-paneelid, soojuspumpad) paigaldamine abikõlblik kulu. See hõlmab ka taastuvenergia energiatoodangut salvestavate seadmete ostmist ja paigaldamist. Eelistatud on lahendused, mis on seotud renoveerimisprojekti kui tervikuga ning toetavad üheaegselt nii tarbimise vähendamist kui ka lokaalset taastuvenergia tootmist.
- Väikesemahulised paigaldised: EIS on pakkunud periooditi korterelamute ja väikeelamute omanikele toetusi lokaalsete taastuvenergiaallikate kasutuselevõtuks. Soodustamiseks taastuvenergiaseadmete kasutuselevõttu on lihtsustatud toetuse andmise tingimusi ning hoone välisseinte või katuse soojustamist ei ole nõutud, kui hoone kasutusluba on antud 2000. aastal või hiljem või kui hoone välisseinad või katus on piisavalt soojustatud 2000. aastal või hiljem. Kuna päikeseenergia kasutuselevõtt on Eestis juba laialdaselt levinud, siis pakutakse edaspidi sarnaseid toetusi vastavalt vajadusele.

Eesti seadusandlus reguleerib elektrituru toimimise ja osapoolte rollide (tootmine, salvestus, müük, tarbimine jms) üldist raamistikku ning selle alusel kujundatakse ka praktilised võimalused energia kogukondlikuks tootmiseks ja tarbimiseks. Hetkel on menetluses seadusandluse muudatused, millega täpsustatakse ja ajakohastatakse turureegleid (sh tarbijate ja uute turumudelite vaade). Eesti eesmärk on tõhustada ning edendada ühiselt toodetud energia kasutamist järgmiste sammude abil:

- Korteralamute ühisostud: menetluses on elektrituruseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu, mille eesmärk on korteralamute sisese energiajagamise lihtsustamine. Eelnõu kohaselt võimaldatakse korteralamu tarbijatel jääda elektri- ja võrgulepingu üksikostu süsteemile, võimaldades tarbida samal ajal hoone katusele paigaldatud päikesepargi toodetud elektrit, võrgust ostetud elektrit ning müüa võrku omatoodetud elektrit. Süsteemihaldur arendab selle võimaldamiseks

välja andmevahetusplatvormi, mis teeb vastavad arvutused, palju iga üksikostja tarbib omatoodetud elektrit ning palju tarbitakse võrgust ostetud elektrit;

- Energiakogukonnad: Eestis tegutsevad hetkel üksikud energiakogukonnad, kuid käimasoleva LIFE programmi (EC4RURAL) raames uuritakse koos kohalike omavalitsustega võimalusi stimuleerimaks energiakogukondade teket, et toodetud energiat jagada ja salvestada piirkondlikul tasemel ning parandada süsteemi vastupidavust.

Lisaks toetatakse päikeseenergiaseadmete kasutuselevõttu erinevate juhendite abil, nt Päästeameti juhend „Päikeseelektripaigaldiste ehitus ja kasutuselevõtt“,⁷⁴ mis on abimaterjaliks projekteerijale ja menetlejale ning kirjeldab, millele tähelepanu pöörata päikeseelektripaigaldiste projekteerimisel ja kasutusele võtmisel. Samuti Päästeameti juhend „Ehitistes oluliste tuleohutusnõuete tagamine akupankade paigaldamisel“,⁷⁵ mis on abimaterjaliks projekteerijale, ehitajale, paigaldustööde järelevalve läbi viijale ja seadme kasutajale. Juhend kirjeldab, millistele tingimustele pöörata tähelepanu kui on soov paigaldada ehitise energiavaru tagamiseks alalisvoolu akusüsteemid.

Infrastruktuur ja võrgu võimekus

Kuna päikeseenergia kasutuselevõtt on Eestis juba laialdaselt levinud, siis on peamiseks päikeseenergia kasutuselevõtu takistuseks saanud võrguühenduse tingimused, liitumistasud ja piirkondlik võrguvõimekus. Seetõttu on päikeseenergia paigaldamisel oluline silmas pidada lahendusi, mis vähendaksid võrgu koormust ja suurendaksid omatarvet, nt salvestus, koormuste juhtimine ja päikeseenergia sidumine hoone elektrifitseerimisega. Piirangu vähendamiseks soodustatakse arukaid lahendusi, mis reageeriksid võrgu seisukorrale ja turuhinnale. Samuti jätkuvad riiklikud ja jaotusvõrguettevõtjate investeeringud võrgu digitaliseerimisse ja tugevdamisse, et tagada päikeseenergia ühendamise võimalus ka piiratud võimekusega piirkondades.

3.9 Kestliku liikuvuse edendamine

2025. aasta alguse seisuga oli Eestis registreeritud enam kui 9 000 elektrisõidukit ning 2030. aastaks prognoositakse Eestis üle 90 000 elektrisõiduki. EPBD seab hoonete juurde kestliku liikuvuse taristu rajamisele ambitsioonikad eesmärgid, kuid oluliseks takistuseks nõuetekohase laadimistaristu loomisel on ka elektrivõrgu piiratud võimekus ja aja- ning rahaline kulu liitumisvõimsuste loomiseks. Tänapäevase teadmise põhjal on turuosaliste hinnangul eesmärkide saavutamine tehniliselt suuri väljakutseid esitav, nõuab ulatuslike

⁷⁴ Päästeamet, Päikeseelektripaigaldiste ehitus ja kasutuselevõtt, <https://www.rescue.ee/files/Materjalid/2023-12-20-paikseelektripaigaldiste-tuleohutuse-juhend.pdf?97b54fa1df>.

⁷⁵ Päästeamet, Ehitistes oluliste tuleohutusnõuete tagamine akupankade paigaldamisel, <https://www.rescue.ee/files/Materjalid/2024-12-11ehitise-oluliste-tuleohutusnouete-tagamine-akupankade-paigaldamisel-06.11.pdf?bd11dc7772>.

investeeringute teostamist ning puudub tegelik vajadus taolise võimekuse loomiseks, mistõttu nõuetekohast taristut rajada ei plaanita.⁷⁶

Kõige otstarbekam on rajada laadimispunkte, kasutades olemasolevat liitumisvõimsust ja koormusjuhtimise võimekust. Laadijate kasutuselevõtmiseks liialt väikese liitumisvõimsuse olemasolu korral suurenevad ulatuslikult kulud täiendava liitumisvõimsuse soetamise tõttu.⁷⁷

Kestlikku liikuvust edendatakse järgmiste meetmetega:

- KIK toetab kohalikke omavalitsusi laadimispunktide rajamisel ja nende toimimiseks vajaliku elektrivõimsuse suurendamiseks avalike kiirlaadijate rahastamiseks korterelamute läheduses. Meetme edukal rakendamisel ning rahastuse olemasolul toetatakse võimalusel ka tulevikus sarnaseid tegevusi.
- EIS-i korterelamute ning väikeelamute renoveerimistoetustes on abikõlblik elektriauto laadimistaristu paigaldamise kulu, kui kestliku liikuvuse taristu kavandatakse ja viiakse ellu koos hoone energiatõhususe tõstmisega.
- EIS-i korterelamute renoveerimistoetuses on abikõlblik rattaparkla ehitamise või renoveerimise kulu.
- Renoveerimise õiguslike takistuste uuringus analüüsiti korteriühistute juurde laadimistaristu rajamise ja vajadusel amprite juurde ostmise õiguslike takistusi ning lahendusettepanekuid. Lahendusettepanekute jõustamiseks planeeritakse seadusemuudatust.

Lisaks hoonepõhistele meetmetele toetatakse kestlikku liikumist laiemalt kohaliku taristu arendamise kaudu, mis suurendab hoonetes rajatava taristu kasutatavust ja mõjusust. Näiteks on toetatud RTK kaudu kohalike omavalitsuste investeeringud jalgratta- või jalgteedesse, et suurendada jalgrattaga või jalgsi ja abivahendiga liikujate osakaalu kasvu kohalikes omavalitsustes ning tagada teenustele, sealhulgas ühistranspordile, ja tagada töökohtadele parem ligipääs väljaspool Tallinna, Tartu ja Pärnu linnapiirkondi.

3.10 Ehitus- ja lammutusjätmete tekke vähendamine ning jätmete käitlemine

Ehitus- ja lammutusjätmed on põlevkivitööstuse jätmete järel Eestis suuruselt teine jätmevoog. Kui põlevkivitööstuse jätmed arvestusest välja jätta, on ehitus- ja lammutusjätmete puhul tegemist suurima jätmevooga, mis moodustab rohkem kui poole kogu Eesti jätmetekkest. Hoonete renoveerimismahtude suurenemise tõttu on

⁷⁶ Kliimaministeerium, *Elektromobiilsusele üleminekuks vajaliku laadimistaristu investeeringute, kulude ja tasuvuse analüüs*, lk 6, <https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-06/Elektromobiilsuse%20laadimistaristu%20teekaart%202025.pdf>Kliimaministeerium.

⁷⁷ Kliimaministeerium, *Elektromobiilsusele üleminekuks vajaliku laadimistaristu investeeringute, kulude ja tasuvuse analüüs*, lk 6.

järgnevatel aastatel oodata ehitus- ja lammutusjäätmete summaarsete tekkekoguste suurenemist, kuid asjakohaste meetmetega on võimalik vähendada konkreetsete hoonete renoveerimisel tekkivaid jäätmete koguseid.

Jäätmetekke vähendamise kõrval on oluline suurendada ehitus- ja lammutusjäätmete kõrgema lisandväärtusega ringlussevõttu. Eestis on kõrge ehitus- ja lammutusjäätmete taaskasutuse tase, kuid suure osa taaskasutusest moodustab teedehituses kasutatavate täitematerjalide valmistamine ning kasutamine tagasitäiteks. Jäätmehierarhiast lähtudes tuleb senisest enam liikuda kõrgema lisandväärtusega lahenduste suunas, eelistades korduskasutust, korduskasutuseks ettevalmistamist ja materjalina ringlussevõttu.

Regulatiivne raamistik

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseaduses sätestatud jäätmehierarhia põhimõttest: esmajärjekorras tuleb jäätmeteket vältida, seejärel eelistada jäätmeteks muutunud toodete ja materjalide korduskasutuseks ettevalmistamist, sellele järgnevalt materjalina ringlussevõttu, seejärel muud taaskasutust (nt energiakasutus ja kasutamine tagasitäiteks) ning alles kõige viimase võimalusena jäätmed kõrvaldada.

Jäätmeseaduses on sätestatud üldine põhimõte, mille kohaselt tuleb ehitise lammutamisel võimalikult suures ulatuses liigiti koguda ohtlikke aineid sisaldavaid materjale ning korduskasutuseks või ringlussevõtuks sobivaid materjale. See, milliseid jäätmeliike tuleb ehitus- ja lammutustöödel liigiti koguda, on hetkel välja toodud kohalike omavalitsuste jäätmehoolduseeskirjades ning võib omavalitsuste lõikes erineda.

Jäätmeseaduses on sätestatud ka ehitus- ja lammutusjäätmete taaskasutamise sihtmäär, mille kohaselt tuleb taaskasutada korduskasutuseks ettevalmistatuna, ringlussevõetuna või muul viisil, sealhulgas tagasitäiteks, muude ainete asemel, vähemalt 70% ehitus- ja lammutustegevuses tekkinud tavajäätmete hulka kuuluvatest ehitus- ja lammutusjäätmetest (va kivid ja pinnas ning süvenduspinnas).

Jäätmetekke vähendamine

Jäätmetekke vältimine ja vähendamine algab planeerimis- ja projekteerimisfaasist, kus tehtavad otsused mõjutavad nii ehitustööde käigus tekkivate jäätmete kogust ja koostist kui ka kasutatavate materjalide hilisemat korduskasutatavust ja ringlussevõetavust.

- Tehaseline rekonstrueerimine: tehases eeltoodetud elementide kasutamine võimaldab täpsemat materjalikasutust, vähendab ehitusplatsil tekkivate jäätmete kogust ning loob paremad eeldused tootmisprotsessis tekkivate jäätmete liigiti kogumiseks ja ringlusse suunamiseks.
- Olemasoleva säilitamine: renoveerimisel on esmane eesmärk olemasolevate kandekonstruktsioonide ning muude materjalide ja elementide võimalikult suures

ulatuses säilitamine, vältides terviklammutamist, kui see on tehniliselt ja majanduslikult põhjendatud.

Korduskasutus ja ringlussevõtt

Selleks, et kasutuskõlblikud materjalid ei muutuks jäätmeteks, tuleb need muudest jäätmetest eraldada võimalikult varases etapis. Korduskasutuse eelduseks on kasutuskõlblike materjalide liigiti kogumine tekkekohal, nende kvaliteedi säilitamine ning info kättesaadavus selle kohta, millised materjalid on olemas ja kus need asuvad.

Kui materjale ei ole võimalik otse korduskasutusse suunata, tuleb eelistada nende korduskasutuseks ettevalmistamist või materjalina ringlussevõttu. Nii korduskasutuseks ettevalmistamise kui kõrgema lisandväärtusega ringlussevõtu jaoks on olulised võimalikud puhtad jäätmevood. Segaprahina kogutud ehitusjäätmete hilisem sortimine ei taga üldjuhul sama kvaliteediga materjali kui jäätmete tekkekohal liigiti kogumine. Samuti on oluline kujundada nõudlust ringlussevõetud materjalide kasutamise järele.

- Liigiti kogumise nõuete kehtestamine riiklikul tasandil: liigiti kogumise praktikate ühtlustamiseks ja puhtamate jäätmevoogude tagamiseks on kavas sätestada ehitus- ja lammutusjäätmete liigiti kogumise nõuded riiklikul tasandil. Lisaks vastavale ministri määrusele on kavas koostada selgitav juhendmaterjal.
- Materjalipank: Eestis on juba häid näiteid jäätmejaamade juurde loodud korduskasutusalaadest, kuhu on võimalik tuua kasutuskõlblikke esemeid ja materjale. Selleks, et muuta korduskasutusmaterjalide leidmine kasutajatele mugavamaks, kavandab Kliimaministeerium luua tervikliku süsteemi, mis hõlmab nii füüsilisi materjalipankasid kui ka kesket infosüsteemi, mille kaudu on kogu info kasutajatele ühest kohast lihtsasti leitav.
- Materjalikataloog: ehitus- ja lammutusjäätmete ringlussevõtu suurendamiseks on oluline koondada info selle kohta, milliseid tooteid on võimalik jäätmetest valmistada ning millistele nõuetele need vastama peavad. Sellise info koondamiseks kavandab Kliimaministeerium luua materjalikataloogi, mis on mõeldud praktilise juhendina jäätmekäitlejatele, projekteerijatele, ehitajatele ja teistele seotud osapooltele.
- Majanduslikud stiimulid: vastu on võetud keskkonnatasude seaduse muudatus, millega tõstetakse jäätmete ladestustasu ning kehtestatakse uue instrumendina saastetasu tavajäätmete, välja arvatud puidujäätmete, põletamisele. Muudatuse eesmärk on muuta jäätmete ladestamine ja põletamine senisest kallimaks ning suunata seeläbi rohkem jäätmeid ringlusse.
- Keskkonnahoidlike riigihangete kriteeriumid: Kliimaministeeriumil on väljatöötamisel keskkonnahoidlike riigihangete kriteeriumid teedehitusele ning hoonete ehitusele.
- Teadlikkuse tõstmine: lisaks üldisele elanikkonna teadlikkuse suurendamisele on oluline tõsta ehituse valdkonna tegutsevate ettevõtete ja spetsialistide teadmisi

jäätmekäitluse ja ringmajanduse teemadel. Selleks koolitatakse kohalike omavalitsuste keskkonna- ja ehituse valdkonna spetsialiste jäätmekäitluse ja ringmajandusega seotud teemadel. Lisaks viiakse Haridus- ja Teadusministeeriumi eestvedamisel ellu roheoskuste programmi, milles arendatakse roheoskustega seotud õppeaineid, õppematerjale ja kutsestandardeid, sealhulgas ehituse valdkonnas ning toetatakse ettevõtteid rohepöördeks vajalike oskuste arendamisel.

- Toetused: KIK-i kaudu toetatakse jäätmete ringlussevõttu ja jäätmeandmetega seotud digilahenduste arendamisega seotud investeeringuid. Samuti toetatakse kohalikke omavalitsusi jäätmete liigiti kogumise taristu arendamisel ja ohtlike jäätmete (sh asbesti sisaldav eterniit) kogumisringide korraldamisel.

Lisaks arendab Kliimaministeerium uut jäätmeandmete esitamise süsteemi, mille eesmärk on parandada jäätmealaste andmete ajakohasust ja kvaliteeti. See võimaldab saada jäätmevoogude kohta senisest terviklikumat ja usaldusväärsemat teavet nii järelevalve teostamiseks kui ka poliitikakujundamise otsuste toetamiseks.

3.11 Olulusringi jooksul tekkivate kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamine

Eesti lähtub enda tegevuses EPBD nõuetest ning liigub järk-järgult selle suunas, et lisaks hoone energiakasutusele tuleb üha enam arvestada ka ehitusmaterjalide ja -protsesside keskkonnamõju ning seeläbi vähendada hoonete süsinikumahukust kogu hoone olulusringi jooksul. Kasutusfaasi KHG⁷⁸ heite kõrval keskendutakse ka kehastunud süsiniku (ing.k. *embodied carbon*) vähendamisele ehituses ja renoveerimises, mis hõlmab peamiselt ehitusmaterjalide tootmise süsinikuheidet. Hoone käituse heide ja energiatarve on kaetud eelkõige muude tegevustega, mis on seotud taastuvallikate kasutamisega soojus- ja elektrienergia tootmisel ning energiatõhususe suurendamisega.

Regulatiivne raamistik

EPBD kohaselt tuleb liikmesriikidel kehtestada olulusringi globaalse soojenemise potentsiaali arvutamise raamistik ning koostada riiklik teekaart piirväärtuste kasutuselevõtuks kõigile uutele hoonetele. Hoonete olulusringi kasvuhoonegaaside heidet väljendatakse globaalse soojenemise potentsiaalina (GWP, ing.k. *global warming potential*). Globaalse soojenemise potentsiaal hoone kogu olulusringi jooksul näitab hoone üldist panust kliimamuutusteni viivatesse kasvuhoonegaaside heitkogustesse. See ühendab ehitustoodetes sisalduvad kasvuhoonegaaside heitkogused ning otsesed ja

⁷⁸ KHG ehk kasvuhoonegaasid on nii looduslikud kui ka inimtekkelised atmosfääri gaasilised koostisosad, mis neelavad ja emiteerivad kiirgust maapinnast, atmosfäärist endast ja pilvedest lähtuva maapealse kiirguse spektri konkreetsetel lainepikkustel. See omadus põhjustab kasvuhooneefekti. Kasvuhoonegaasid, mille vähendamist reguleeritakse Kyoto protokolliga on: CO₂, N₂O, CH₄, SF₆, fluorosüsivesinikud ja perfluorosüsivesinikud. Kasvuhoonegaase väljendatakse CO₂ ekvivalendina.

kaudsed heitkogused kasutusfaasist. Globaalse soojenemise potentsiaali hindamine võimaldab teadlikumalt vähendada hoonetega seotud KHG heidet ning liikuda kliimaneutraalsuse eesmärgi suunas.

EPBD artikli 7 nõuete kohaselt liigutakse hoonete olelusringi GWP arvutamise järgmises ajakavas:

- Alates 1. jaanuarist 2028 kehtestatakse nõue uute hoonete kogu olelusringi GWP arvutamiseks ja kajastamiseks energiamärgisel, kui nende suletud netopind on üle 1000 m²;
- Alates 1. jaanuarist 2030 kehtestatakse nõue uute hoonete kogu olelusringi GWP arvutamiseks ja kajastamiseks energiamärgisel kõikidele uutele hoonetele.

Hiljemalt 1. jaanuariks 2027 koostab Eesti riikliku teekaardi, mis seab järk-järgulised sihttasemed ja piirväärtused uute hoonete kumulatiivsele olelusringi GWP-le. Teekaart näeb ette esimesed kohustuslikud piirväärtused hiljemalt 2030. aastaks. Arvutuste ja aruandluse aluseks võetakse EPBD lisa III⁷⁹ toodud metoodika ning lähtutakse ka Euroopa Liidu ühtlustatud Level(s) näitaja 1.2 raamistikust ning seni koostatud Eesti hoonete süsiniku jalajälje hindamise metoodikast,⁸⁰ et tagada andmete võrreldavus, kvaliteet ja vastavus õigusaktidele ja standarditele.

Kliimaministeerium on koostamas määrust, millega kehtestatakse riiklik metoodika EPBD III lisa ülevõtmiseks ning mis reguleerib alates 2030. aastast esmalt uute hoonete globaalse soojenemise potentsiaali piirväärtust. Piirväärtused arvestavad erinevaid hooneliike ning nende välja töötamiseks on alustatud uuringute läbiviimist eesmärgiga analüüsida Eesti kontekstis olemasolevate hoonete süsiniku jalajälge, määratleda hindamise ulatus ning leida piirväärtused erinevate hooneliikidele.⁸¹

Välja töötamisel on ka teekaart, milles kirjeldatakse üksikasjalikult olelusringi kumulatiivse soojenemise kogupotentsiaali piirväärtuste kehtestamist kõikidele uutele hoonetele ning mis seab uutele hoonetele eesmärgid alates 2030. aastast, võttes arvesse progressiivset langussuundumust. Uute hoonete piirväärtused tähendavad, et senisest suurema tähelepanu all on ehitusmaterjalide tootmise heite vähendamine, mis mõjutab kaudselt ka renoveerimisel kasutatavaid ehitusmaterjale.

Tegevused kasvuhoonegaaside heite vähendamiseks

Kõige väiksema süsinikujalajäljega hoone on juba olemasolev hoone. Seetõttu on oluline olemasoleva hoonefondi maksimaalne kasutamine ja renoveerimine, sest see väldib

⁷⁹ Euroopa Komisjoni delegeeritud määrus (EL) .../..., millega muudetakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi (EL) 2024/1275 III lisa olelusringi globaalse soojendamise potentsiaali riigisiseseks arvutamiseks kasutatava liidu raamistiku osas.

⁸⁰ <https://kliimaministeerium.ee/hoone-susinukjalajalje-tooriistad>.

⁸¹ LIFE IP BuildEST raames on pilootuuringuna läbi viidud esmane piirväärtuste kaardistamine „Hoone süsinikujalajälje võrdlusarvutused“, mille alusel on koostamisel uuringu lähteülesanne.

uute materjalide tootmisega kaasnevat heidet. Heite vähendamist edendatakse järgmiste meetmetega:

- Olemasolevate hoonete eluea pikendamine: kehastunud süsiniku heite kokku hoidmiseks tuleks eelistada olemasolevate hoonete renoveerimist, mis pikendab hoonete eluiga ning võimaldab energiatõhususe tõstmise kaudu vähendada KHG heidet kasutusetapis. Kui hoone kasutusvajadus on muutunud, tuleks eelistada selle ümber kohandamist vastavalt uutele funktsioonidele ja kasutusotstarbele (näiteks avaliku hoone ümber ehitamine korterelamuks). Käimasoleva LIFE IP BuildEST projekti raames on koostamisel juhend „Kas lammutada või renoveerida?“ ja loomisel KHG heite hindamise kalkulaator, et hinnata esmaste andmete baasil, kas hoone renoveerida või lammutada ja ehitada uus hoone. Juhend on suunatud hoone omanikele ja haldajatele hoone lammutusotsuste mõju tuvastamiseks.
- Digitaalsed lahendused: hoone olelusringi süsinikujalajälje arvutamise soodustamiseks ja kulude vähendamiseks on Eestis välja töötatud asjakohane arvutusmetoodika ja tööriist (SARV)⁸² ja materjalide heitekoefitsientide andmebaas (EHEA)⁸³ koos süsiniku jalajälje arvutust lihtsustava süsinikujalajälje kalkulaatoriga.
- Energiatõhususe esikohale seadmise põhimõte avalikus sektoris, mida on täpsemalt kirjeldatud renoveerimiskava osas 3.5.
- Renoveerimise toetamine ja edendamine: toetuse andmise tingimuste, juhiste ja tehnoloogia arengu toetamise abil on võimalik kõige efektiivsemalt edendada energiatõhususe tõstmist ja kujundada praktikaid, mis suurendavad ringmajandust ja soodustavad väiksema süsiniku jalajäljega ehitusmaterjalide kasutamist. Renoveerimise edendamist on kirjeldatud täpsemalt renoveerimiskava osas 3 ning see hõlmab muu hulgas kliimakindluse nõustikku ning Euroopa Uue Bauhausi juhust.
- Biopõhiste materjalide (näiteks puit, mineraalsed ehitusmaterjalid) kasutamine võimaldab vähendada fossiilset päritolu ehitusmaterjalide kasutust. Kultuuriväärtuslike hoonete ehitusvõtetena kasutatakse algupäraseid ning süsinikku salvestavaid materjale mille süsinikuheide on väiksem, võimaldades veelgi vähendada KHG heidet. Samuti kasutatakse biopõhiseid materjale tehaselises renoveerimises.
- Teadlikkuse suurendamine: seniste ellu viidud projektide tulemuste ning ka planeeritud õiguslike muudatuste valguses viiakse ellu teavitustegevusi juhendite koostamise ja jagamise ning koolituste kaudu.

Renoveeritavate hoonete KHG heitkoguste vähendamine on seotud ka teiste kavas käsitletud valdkondadega, nagu ehitus- ja lammutusjäätmete vältimine ja käitlemine,

⁸² <https://kliimaministeerium.ee/hoone-susiniujalajalje-tooriistad#hoone-jalajalje-arvu>.

⁸³ <https://kliimaministeerium.ee/hoone-susiniujalajalje-tooriistad#materjalide-heiteteg>.

kütte- ja jahutussektori heite vähendamine, taastuvate energiaallikate kasutamise edendamine ning päikeseenergiaseadmete kasutuselevõtt.

3.12 Haridus ning täiendkoolitused

Renoveerimise mahtude kasvuga on oluline samas tempos kasvatada ka kvalifitseeritud tööjõu ja pädevate teenusepakkujate (projekteerijad, energiaaudiitorid, omanikujärelevalve, ehitajad, tehnosüsteemide spetsialistid) kättesaadavust. Oskuste ja tööjõu pakkumist on oluline süsteemselt kasvatada nii avalikus- kui erasektoris, kuna suuremahulise renoveerimisega kaasneb õppimisprotsess, kvalifitseeritud tööjõu vajadus ning rekonstrueerimisele suunatud ettevõtete ja tootmise tekkimine.

Tööjõu kvaliteedi ja võrreldavuse tagamiseks on Eestis tugev ja ajakohane kutsesüsteem, mis on identne vabatahtliku Euroopa kvalifikatsiooniraamistikuga ning mida koordineerib Kutsekoda.⁸⁴ Kutsesüsteem seob haridussüsteemi tööturuga ja aitab kaasa elukestvate õppele ning tööalase kompetentsuse arendamisele, hindamisele, tunnustamisele ja võrdlemisele.⁸⁵ Kutsestandard kirjeldavad töö tegemiseks vajalike oskuste, teadmiste ja hoiakute kogumit ning seda kasutatakse õppekavade koostamisel ja kutse andmise alusena. Kutsestandardeid uuendatakse regulaarselt lõimides neisse uusi nõudeid.⁸⁶

Rohepöörde oskuseid arendatakse Haridus- ja Teadusministeeriumi juhtimisel mh roheoskuste programmi (2023–2026) raames, millega toetatakse ettevõtete rohepöördeks vajalike üld- ja erialaspetsiifiliste roheoskuste arendamist ka energeetika ning ehituse valdkondades. Selleks saavad kõrgkoolid ja kutseõppeasutused pakkuda ettevõtetele võimalusi koolitada nii olemasolevat personali kui ka valmistada ette uusi pädevaid spetsialiste roheoskuste osas uute tehnoloogiate ja lähenemisviiside kasutuselevõtuks. Samuti toetatakse kutsestandardite ja oskusprofiilide ajakohastamist või vajadusel uute loomist ning kutseõpetajate-õppejõudude täienduskoolitust.⁸⁷

Eesti tööjõu- ja oskuste vajadust prognoositakse OSKA projekti uuringute kaudu,⁸⁸ samuti hinnatakse pidevalt tööjõu pakkumise ja nõudluse vahelist lühiajalist tasakaalu.⁸⁹ Arvestades ehitussektori hõivatust, rakendatakse paindlikku õppimisvõimalust, et toetada nii VKE-sid kui ka suuremaid töövõtjaid tööjõu vajaduste katmisel:

- Mikrovalifikatsioonid võimaldavad töötavatel spetsialistidel omandada spetsiifilisi oskusi lühikeste, fokusseeritud moodulitena;⁹⁰

⁸⁴ <https://hm.ee/kutse-ja-taiskasvanuharidus/kvalifikatsioonid/kvalifikatsiooniraamistik>.

⁸⁵ <https://hm.ee/kutse-ja-taiskasvanuharidus/kvalifikatsioonid/kutsekvalifikatsioonid>.

⁸⁶ <https://kutsekoda.ee/kutsestandardid/>.

⁸⁷ <https://harno.ee/roheoskuste-programm>.

⁸⁸ <https://oska.kutsekoda.ee/>.

⁸⁹

https://www.tootukassa.ee/et/baromeeter/kaart?periodId=396&iscoCode=2142&ratingType=LABOUR_BALANCE.

⁹⁰ <https://hm.ee/mikrovalifikatsioonid>.

- Õpipoisiõpe soodustab praktikat ettevõtetes, et viia teoreetilised teadmised kiiremini töökeskkonda;⁹¹
- Digitaalne õpe ning digitaalsed õpivahendid võimaldavad paindlikku õpet ning lahendusi keeruliste süsteemide õpetamiseks;
- Tasuta kõrgharidus, tasuta koolitused ning õppetoetused soodustavad õpet sissetulekust sõltumata ning nügivad elukestva õppe suunas.

Lisaks toetatakse erinevaid kitsamaid algatusi tööjõuvajaduse lahendamiseks ja ennetamiseks, näiteks on Inseneriakadeemia Eesti riigi, õppeasutuste, ettevõtete ja erialaliitude koostööalgatus inseneria valdkonnas hariduse kvaliteedi tõstmiseks ja inseneride järelkasvu kindlustamiseks ning valdkonna populaarsuse suurendamiseks.⁹²

⁹¹ <https://hm.ee/kutse-ja-taiskasvanuharidus/kutseharidus/opipoisiope>.

⁹² <https://harno.ee/inseneriakadeemia>.

4. INVESTEERIMISVAJADUS JA -ALLIKAD

4.1 Eluhoonete investeerimisvajadus

Väikeelamute ja korterelamute investeerimisvajadus aastatel 2026-2035 on 6 miljardit eurot. Renoveerimise edendamiseks on vajalik 1,1 miljardit eurot riiklikke toetusi ja finantseerimismeetmeid (tabel 4.1).

	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2045	2046-2050
Renoveerimisvajadus (tuhat ruutmetrit)	3 050	3 500	5 000	6 000	7 000
Investeeringu maksumus (mln EUR)	2 700	3 400	5 500	6 300	8 200
Riiklik toetus (mln EUR)	517	618	945	981	1 206
Riiklikud finantsmeetmed (mln EUR)	45	130	190	240	430

Tabel 4.1: Eluhoonete investeerimisvajadus aastani 2050

Väikeelamute renoveerimise investeerimisvajadus

Aastatel 2026-2035 on väikeelamute renoveerimise hinnanguline investeerimisvajadus ligikaudu 550 miljonit eurot. Selle investeerimismahu saavutamiseks on vajalik hinnanguliselt 25 miljonit eurot riiklikke toetusi ning ligikaudu 90 miljoni euro ulatuses riiklikke finantsmeetmeid.

Tabel 4.2 kirjeldab väikeelamute renoveerimise investeerimis- ja toetusevajadust aastani 2050. Renoveerimisvajaduse prognoos põhineb peatükis 2 kirjeldatud renoveerimise trajektoiril. Investeeringute kogumaht kasvab ajas nii renoveeritava pinna suurenemise kui ka ehitushindade kallinemise tõttu. Renoveerimise suhteline maksumus on määratud tuginedes 2025 lõppenud väikeelamute rekonstrueerimistoetuse andmetele.

	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2045	2046-2050
Renoveerimisvajadus (tuhat ruutmetrit)	500	1 000	2 000	3 000	4 000
Investeeringu maksumus (EUR/m ²)	300	400	500	600	700
Investeeringu maksumus (mln EUR)	150	400	1 000	1 800	2 800
Isereki osakaal	85%	85%	85%	85%	85%
Toetuste määr	30%	30%	30%	30%	30%
Toetuse summa (mln EUR)	7	18	45	81	126
Riiklike finantsteenuste vajadus (mln EUR)	10	80	125	175	350

Tabel 4.2: Väikeelamute investeerimisvajadus aastani 2050

Riiklikud tagastamatud toetused on suunatud eelkõige väiksema sissetulekuga leibkondade ja energიაostuvaesuses elavate koduomanike toetamiseks. Hinnanguliselt jääb toetatavate projektide osakaal vahemikku 10%-15% kõikidest investeeringutest. Keskmise toetusmäär on 30% energiatõhususe investeeringust. Sealjuures toetatakse peamiselt kuluoptimaalset etapiviisilist rekonstrueerimist.

Koduomanike toetamiseks, kes ei ole vähekaitstud leibkonnad või energiaostuvõimetud, on peamise toena kavandatud riiklikud tagatis- ja laenumeedmed (vt renoveerimiskava osa 3.2 meede 1.2), Selle eesmärk on parandada koduomanike juurdepääsu taskukohastele laenu- ja finantseerimisvõimalustele energiatõhususe investeeringute tegemiseks.

Korterelamute renoveerimise investeerimisvajadus

Korterelamute renoveerimise hinnanguline investeerimisvajadus aastatel 2026–2035 on üle 5,5 miljardi euro. Selle saavutamiseks on vajalik ligikaudu 1,1 miljardi euro ulatuses riiklikke toetusi ning hinnanguliselt kuni 85 miljoni euro mahus finantsmeetmeid.

Tabel 4.3 kirjeldab korterelamute renoveerimise investeerimis- ja toetusevajadust aastani 2050, mis põhineb renoveerimiskava peatükis 2 kirjeldatud renoveerimise trajektoiril. Prognoosi kohaselt peab investeerimismaht järgmise kümnendi jooksul märkimisväärselt kasvama, et saavutada 2050. aastaks seatud energiatõhususe eesmärgid.

Investeeringute prognoosimisel on eeldatud, et ligikaudu pooled renoveerimistest viiakse ellu ilma riiklike toetusteta. Riikliku toetuse keskmiseks määraks on arvestatud 40%. Võrdlusena olid korteriühistute renoveerimistoetuste määrad perioodil 2023–2025 vahemikus 30–70%, kusjuures keskmine toetuse määr oli veidi üle 45%. Ehitushinna suhteline maksumus on leitud lähtudes 2023 kuni 2025 korterelamute rekonstrueerimistoetuse kogemusest.

	2026- 2030	2031- 2035	2036- 2040	2041- 2045	2046- 2050
Renoveerimisvajadus (tuhat ruutmetrit)	2 550	2 500	3 000	3 000	3 000
Investeeringu maksumus (EUR/m ²)	1 000	1 200	1 500	1 500	1 800
Investeeringu maksumus (mln EUR)	2 550	3 000	4 500	4 500	5 400
Isereki osakaal	50%	50%	50%	50%	50%
Toetuste määr	40%	40%	40%	40%	40%
Toetuse summa (mln EUR)	510	600	900	900	1 080
Riiklike finantsteenuste vajadus (mln EUR)	35	50	65	65	80

Tabel 4.3: Korterelamute investeerimisvajadus aastani 2050

Kuna korterelamute laenurahastuse kättesaadavus on viimastel aastatel olnud väga hea, eeldatakse renoveerimiskavas, et finantseerimistingimused ei halvene oluliselt. Seetõttu on riiklike finantsinstrumentide vajadus võrreldes väikeelamutega madalam. Meetmed on suunatud eelkõige olulise turutõrkega piirkondades asuvate korterelamute renoveerimise rahastamise toetamiseks.

4.2 Mitteeluhoonete investeerimisvajadus

Mitteeluhoonete renoveerimise hinnanguline investeerimisvajadus perioodil 2026–2035 on ligikaudu 290 miljonit eurot. Mitteeluhoonete renoveerimise investeerimisvajadus

põhineb renoveerimiskava peatükis 2.3 kirjeldatud mitteeluhoonete renoveerimise trajektoiril. Investeeringu maksumuse hindamisel on arvesse võetud, et esmajärjekorras investeeritakse kõige madalama energiatõhususega hoonete tõhustamisse. Esmajärjekorras tehakse tööd, mis aitavad hooned viia paremale energiatõhususe tasemele, kui MEPS-ides määratud miinimum näitajad.

	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2045	2046-2050
Renoveerimisvajadus (tuh m ²)	1 600	2 000	2 000	2 250	2 250
Investeeringu maksumus (EUR/m ²)	56	100	200	250	300
Investeeringu maksumus (mln EUR)	90	200	400	563	675

Tabel 4.4: Mitteeluhoonete investeerimisvajadus aastani 2050

Tallinna Tehnikaülikooli uuringu⁹³ tulemuste järgi on enamus Eesti mitteeluhoonetest võimalik F ja G klassist välja viia ilma suuri investeeringuid tegemata. Keskmine eriinvesteering on ca 56 EUR/m² kohta, mis on väiksemamahulisest renoveerimisest ca 10 korda madalam ning terviklikust renoveerimisest 20 korda madalam. Meetmete rakendamisel jõutakse vähemalt E klassi, osadel juhtudel ka D klassi.

4.3 Avaliku sektori asutuste hoonete investeerimisvajadus

Avaliku sektori asutuste hoonete renoveerimise hinnanguline investeerimisvajadus perioodil 2026–2035 on ligikaudu 2,6 miljardit eurot. Suurima osa investeeringuvajadusest moodustavad kohalike omavalitsuste hooned. See tuleneb eelkõige kohalike omavalitsuste suurest hooneportfelligist ning vajadusest parandada haridus-, sotsiaal- ja kultuurihoonete energiatõhusust ja kasutusmugavust.

	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2045	2046-2050
Investeerimisvajadus sh	1 174	1 369	1 467	1 956	1 956
Keskvalitsus	251	293	314	418	418
KOV	725	846	906	1 208	1 208
Ülikoolid ja haiglad	198	231	248	330	330
Renoveerimise maksumus (EUR/m ²)	1 200	1 400	1 500	2 000	2 000
Riikliku toetuse vajadus	350	410	435	550	550

Tabel 4.5: Avaliku sektori asutuste hoonete investeerimisvajadus aastani 2050 (ühik: miljon eurot)

Tabel 4.5 kirjeldab avaliku sektori asutuste hoonete rekonstrueerimise investeerimisvajadust aastani 2050 ning põhineb renoveerimiskava peatükis 2 kirjeldatud renoveerimise trajektoiril, mille kohaselt renoveeritakse igal aastal ligikaudu 3% renoveerimist vajavast hoonefondist. Investeerimisvajaduse kasv tuleneb peamiselt

⁹³ Tallinna Tehnikaülikool ja Inseneribüroo DeltaE, *Mitteeluhoonete energiatõhususe maksimaalsete piirmäärade väljatöötamine (vahearuanne 2)*, lk 48.

renoveerimise ühikukulu suurenemisest. Perioodi 2026–2030 keskmiseks renoveerimise maksumuseks on prognoositud 1200 eurot ruutmeetri kohta lähtudes Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi toetusvoorude kogemusest.

Riikliku toetuse vajaduse hindamisel on lähtutud eeldusest, et kogu perioodi vältel säilib avaliku sektori hoonete renoveerimise toetamiseks vähemalt senine riiklik rahastamistase. See tähendab ligikaudu 70 miljoni euro suurust aastast toetust, mis katab kuni 50% kohalike omavalitsuste hinnangulisest investeerimisvajadusest.

AVALIKUKS KONSULTATSIOONIKS