

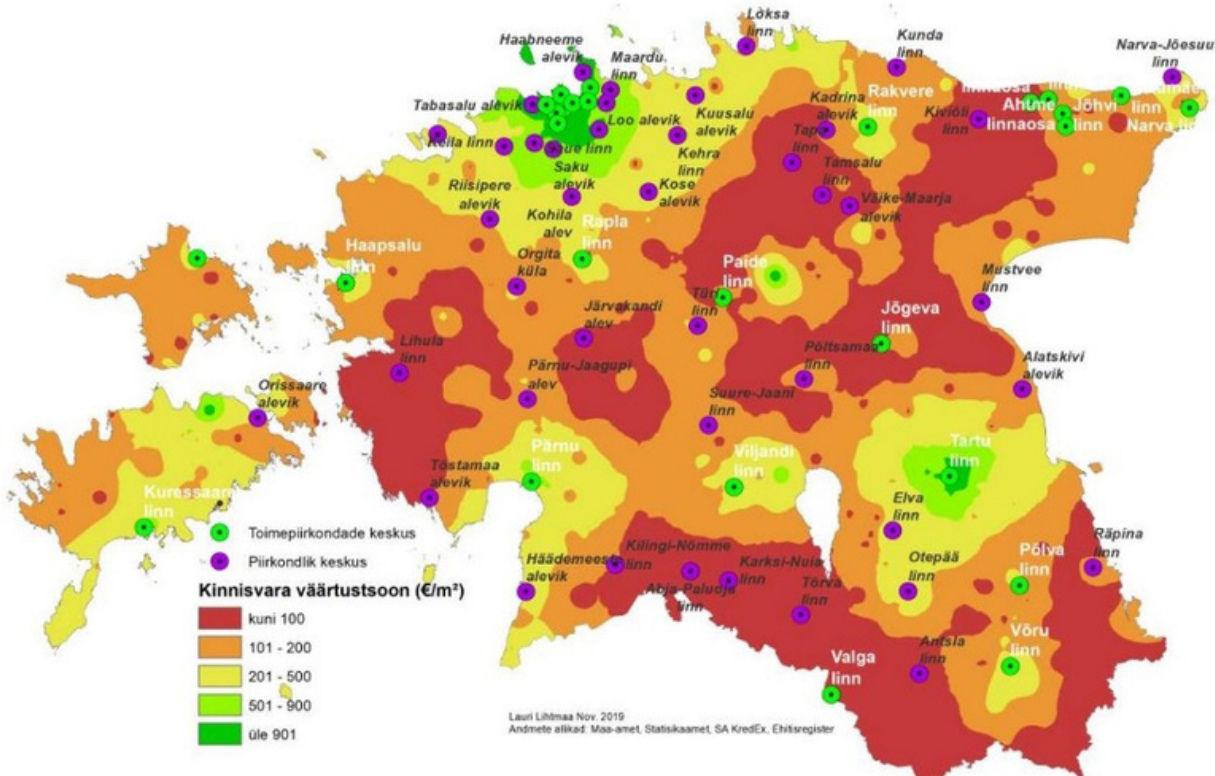


Edendada energiatõhusust ja vähendada kasvuhoonegaaside heidet

Rohepööre, energeetika ja energiatõhusus

Peamised väljakutsed elamumajanduses on seotud **amortiseeruvate ja kütteenergiat liigselt kulutavate eluhoonete, regionaalsete erisuste ning ruumilise planeerimisega**. Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia 2050[1] toob välja ka peamised põhjused, miks hoonete energiatõhusus Eestis on madal. Hooneid võidakse küll rekonstrueerida, aga muudel põhjustel, näiteks parandades ainult funktsionaalsust, avariilist olukorda või sisekliimat. Paljudel omanikel ei ole ka piisavat finantsvõimekust, et saavutada kodu rekonstrueerimisel C-energiaklass. Ning veel üheks oluliseks põhjuseks võib pidada omanike lühiajalist vaadet, mistõttu on eraldi ootus, et riik pikaajaliste kliimaeesmärkide saavutamist toetaks.

Korterelamutes elab kõige suurem osa Eesti elanikkonnast (70%) ja kõik eeldused kuni Euroopa tasandini näitavad, et ca 90% hoonetest on alles ka pärast 2050. aastat, mis on ühtlasi seotud Euroopa Liidu tasandil kliimanetraalsuse saavutamise tähtajaks.[2] Eesti eluhoonete fondist moodustavad kõige suurema osa korterelamud, mis on ehitatud ajavahemikus 1970-1990[3] kui standardid kvaliteedi ja energiatõhususe osas olid tunduvalt madalamad. Eestis on ühtlasi kõigi hoonete energiatarbimine Euroopa keskmisest ca 10% kõrgem ja kogu energiatarbimisest 31% moodustab eluhoonete fond (ca 85% soojusenergia ja 15% elekter)[4].



[1] Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia.

[2] European Commission. Climate strategies&targets.

[3] European Commission. EU Building Database.

[4] Vt viide nr 1.



Linnastumine sh eeslinnastumine on globaalne trend ja 2050. aastaks elab linnades 70% inimestest. Eestis on linnastumine samuti järjepidev ja OECD riikide seas üks kiiremaid (69,4% elanikest elab linnas)[5]. Vahemikus 2001-2018 suurenes Tallinna ümbruse elanike arv 64%, Tartu ümbruse elanike arv 27% ja Pärnu ümbruse elanike arv 28%[6]. Kuna Eesti enamikes piirkondades toimub valdavalt väljaränne, siis madala nõudluse tõttu on sealne kinnisvaraturg tõrke seisundis, üüriturg ei toimi ja kinnisvara väärtus on väga madal (200 €/m² või vähem).

Madalad kinnisvarahinnad takistavad eluhoone rekonstrueerimist, uuendamist või ehitamist, sest laenu maht on üldjuhul suurem kui hoone enda väärtus pärast tööde lõpetamist. Erapangad peavad seetõttu laenu andmist riskantseks ja juhul kui laenu antakse, siis on vajalik näiteks suurem omaosalus, laenukäendus või lisatagatis. Sarnastel põhjustel on samuti kogu ehitustegevus, sh uute korterelamute ehitus, enamikes piirkondades tagasihoidlik. Kasutuslubade väljastamise statistika põhjal on alates 2011. a ehitatud kaasaegseid korterelamuid rohkem kui kaks ainult viies maakonnas (Saaremaa 4, Harjumaa 596, Tartu 196, Viljandimaa 7, Pärnumaa 40)[7].

Kuna olemasoleva kinnisvara rekonstrueerimisel on olulisi takistusi ja uusi korterelamuid ehitatakse vähe, halveneb elukeskkond suurtest linnadest väljaspool pidevalt – eluhooned on energiat raiskavad, halva ligipääsetavusega ja kulukad, kahjuliku sisekliimaga ning lagunemise tõttu eluohtlikud. Hinnanguliselt on 2030. aastaks tekkinud Eestis juurde ca 1000 halvas seisukorras ja pooleldi tühja korterelamut.

Elamumajanduse korraldamise peamine eesmärk on soodustada eluhoonete jätkusuutlikku uuenemist ning tagada kvaliteetsete eluruumide kättesaadavus töö- ja elukohana üle Eesti[8].

Riiklikul tasemel on eesmärgiks toetada elukeskkonna arengut, mis on kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne[9]. Seetõttu on hoonefondi rekonstrueerimisel eesmärgiks juhinduda kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest[10], sh parandada hoonete ligipääsetavust ning tagada eluasemepiirkondade mitmekesine ja tasakaalustatud areng[11].

Hoonete rekonstrueerimise pikaajalise strateegia peamine eesmärk on enne 2000. aastat ehitatud eluhoone fond terviklikult rekonstrueerida aastaks 2050. Terviklik rekonstrueerimine tähendab energiatõhususe miinimumnõude saavutamist, mis vastab energiatõhususe regulatsioonis energiamärgise klassile C1. Võttes arvesse olemasolevate hoonete arvu, rekonstrueeritud hoonete osakaalud ja kasutusest väljalangevate hoonete prognoosi, tuleb rekonstrueerida 100 000 üksikelamut kogupindalaga 14 mln m² ja 14 000 korterelamut kogupindalaga 18 mln m².

Selleks, et täita strateegiaga võetud eesmärgid, tuleb renoveerimise mahtu võrreldes tänasega suurendada viis korda ehk iga aasta rekonstrueeritavate hoonete arv peab võrreldes tänasega oluliselt kasvama. Selleks, et tagada stabiilne ja jätkupidev rahastamine, on ühtlasi oluliseks eesmärgiks riigieelarve planeerimisest sõltumatu rahastusallika loomine nagu näiteks elamuinvesteeringute fond.

[5] Eesti 2035. [Ühiskonna vajadustele vastava kvaliteetse ruumi ja taristu kujundamine](#).

[6] Eesti inimarengu aruanne [2019/2020](#)

[7] Alates 2011. aastast kasutusloa saanud korterelamud 2019. aasta seisuga.

[8] Eesti 2035. [Reformikava](#).

[9] Eesti 2035.

[10] [Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted](#).

[11] [Ehituse pikk vaade 2035](#).



Elamumajanduse energiatõhususe eesmärkide saavutamiseks on hoonete rekonstrueerimise pikaajalises strateegias välja toodud valdkonnad, millesse tuleb riiklikke investeeringuid suunata:

1. **Uute tehnoloogiliste lahenduste kasutuselevõtt.** Tehases eeltoodetud soojustuselemendid, digitaalsed energiamärgised ja energiaauditid, hoonete omanikele suunatud digitaalsed tööriistad tehniliste lahenduste analüüsiks.
2. **Teadus- ja arendustegevus.** Riiklike registrite andmekvaliteet ja töödeldavus, arhitektuurilised juhendmaterjalid hoonetüüpidele, rekonstrueerimisega kaasnevate mõjude analüüs, tehnilise oskusteabe kättesaadavus.
3. **Teadlikkuse tõstmine.** Juhendmaterjalid, pidev kommunikatsioon.
4. **Kasutusest väljalangevate hoonete lammutamine.** Tühjenevate korterelamute lammutus ja elanike ümberkolimine, asularuumi funktsionaalsuse kohandamine.
5. **Finantseerimise meetmed.** Erinevate toetus- ja käendusmeetmete pakkumine.
6. **Elamuinvesteeringute fondi loomine.** Soodsate rahastusvõimaluste pakkumine piirkondades, kus on turutõrked ja erasektor kinnisvaraga seotud tehinguid tavatingimustel ei finantseeri.

Planeeritud sekkumismeetmed struktuurivahendite ja taastekava raames jagunevad järgnevalt:

1. **Korterelamu rekonstrueerimise toetus.** Korterühistutele rekonstrueerimiseks toetuse pakkumine, mille suurus oleneb piirkonnast (regionaalne diferentseeritus). Toetuse saamise eesmärgiks on energiamärgise klassi C saavutamine.
2. **Korterelamute tehnosüsteemide ja kandekonstruktsioonide rekonstrueerimise toetamine äärealadel.** Toetuse pakkumine maapiirkondades osalise rekonstrueerimise elluviimiseks, näiteks akende vahetus, fassaaditööd või katuse vahetus.
3. **Väikeelamute rekonstrueerimise toetus.** Toetuse pakkumine väikemaja energiatõhususe parandamiseks. Tervikrekonstrueerimise eesmärgiks on energiamärgise klassi C saavutamine.
4. **Elamuinvesteeringute fondi loomine.** Eesmärgiks on soodsa laenu pakkumine, et tagada korterühistutele vajalik finantseering rekonstrueerimistööde läbiviimiseks turutõrkega piirkondades.

1. Uute tehnoloogiliste lahenduste kasutuselevõtt

Euroopa Komisjoni eesmärk on **kahekordistada tervikrekonstrueerimise tempot 2030. aastaks**[12], et kiirendatud korras vähendada hoonefondi suurt energiatarbimist. Selleks, et rekonstrueerimise mahte oluliselt suurendada, on ühtlasi vaja tehnoloogilisi lahendusi ehitustööde ja ettevalmistustööde osas. Eeldusel, et uute ehitiste maht püsib samal tasemel, on tänaste tehnoloogiatega väga keeruline suurendada rekonstrueerimiste mahtu olulisel määral. Suured mahud nõuavad täiendavat tööjõudu ja spetsiifiliste oskustööde teostajaid (energiaaudiitorid, projekteerijad, tehnilised konsultandid jt). Uued tehnoloogiad (näiteks tehases soojustusega fassaadi ja katuse elementide tootmine, digitaalsed tööriistad) võimaldavad protsesse kiirendada ja vähendavad ühtlasi suurenenud nõudluse tõttu kasvavat ehitusmaksumust. Energiamärgiste ja energiaauditite digitaalne koostamine võimaldab vähendada sellele kuluvat aega ja hoida kokku kulusid. Digitaalsed tööriistad eluhoonete omanikele võimaldavad ilma kuludeta proovida erinevaid tehnilisi lahendusi ja hinnata rekonstrueerimise mõju.

[12] [A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs, improving lives](#)



2. Teadlikkuse tõstmine ja nõustamine

Eraomanduses on umbes 96% hoonefondist, mistõttu on olulised teavitustegevus ja nõustamine, et soodustada hoonete rekonstrueerimist eraomanike poolt. Üksikelanute puhul on võimalik keskenduda juhendmaterjali koostamisele, üldjuhul on eraomanikud harjunud hoonet osaliselt rekonstrueerima ja ei pruugi olla teadlikud erinevatest finantseerimisvõimalustest, et tervikrekonstrueerimine läbi viia. Korterelemute puhul on vaja töötada erinevate korteriühistutega, statistika alusel on peamised toetuse taotlejad ainult suuremates keskustes asuvad 30-40 korteriga korterelemud. Oluline on rekonstrueerimise mahte suurendada ka väiksemate ja keskustest väljas asuvate korterelemute osas. Muuhulgas ei ole levinud rekonstrueerimisega seotud toetuste ja finantsmeetmete kasutamine Ida-Virumaal. Korteriühistute puhul peab arvestama elanike paljususega, mistõttu võib otsuste langetamine olla keerulisem. Samuti korteriühistu juhid ei pruugi omada ehitusega seotud pädevusi, mida suure hoone rekonstrueerimine endas nõuab.

3. Rekonstrueerimise finantseerimine - toetused, laenud, käendused, sh investeeringute fond

Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia hindab väikeelamute ja korterelemute rekonstrueerimise mahuks perioodil 2021-2030 ca 2 miljardit eurot. Suurte rahaliste mahtude tagamiseks ehk toetuste ja muude finantsmeetmete osutamise üheks võimaluseks on eraldi fondi loomine, mis tagab rekonstrueerimisega seotud tegevuste rahalise sõltumatuse riigieelarvest ja välisvahenditest. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi allasutus SA KredEx, kes rakendab rekonstrueerimisega seotud toetusmeetmeid (toetused ja finantsinstrumendid), toob peamise probleemina välja rahastuse kõikumise, mis mõjub negatiivselt rekonstrueerimise mahtudele.

Üksikelanute rekonstrueerimise puhul on takistuseks madala kinnisvara väärtusega seotud turutõrked ja ühekordne suur kulu tervikrekonstrueerimise läbiviimisel. Korterelemute rekonstrueerimisel on samuti takistav asjaolu turutõrke piirkonnad ning kõrgete ehitismaksumuste korral töödega viivitamine ja osaliste tööde läbiviimine, millega ei saavutata olulist energiasäästu.

- Kuidas motiveerida väikeelamute omanikke hoonet rekonstrueerima?
- Millised digitaalsed lahendused on kõige kasulikumad väikeelamute omanikele?
- Kuidas suhelda korteriühistutega ja motiveerida tervikrekonstrueerimise läbiviimist?
- Millised digitaalsed lahendused on kõige kasulikumad korterelemute omanikele?
- Millised lahendused aitavad miljööväärtslike (või muude muinsuskaitsete piirangutega) eluhoonete energiatõhustamist kõige paremini?
- Kas lisaks piirkonna kinnisvaraväärtuse eristamisele tuleks arvestada veel mõne teguri või tingimusega meetmete väljatöötamisel? Kui jah, siis kuidas?
- Kuidas tuleb toetus- ja finantsmeetmete väljatöötamisel arvestada teiste valdkondade meetmetega?
- Kuidas korterelemute tervikrekonstrueerimise mahte suurendada läbi meetme ülesehituse (nt kvartalipõhine rekonstrueerimine)?
- Mis on lisaks ebapiisavale rahastusele suurimad takistused tervikrekonstrueerimisel?
- Mida positiivset saab toetuskeemide juures välja tuua?



Eesti
tuleviku heaks



Euroopa Liit
Euroopa struktuuri-
ja investeerimisfondid

rahastatud
EL NextGenerationEU
poolt

