Ehitusseadustiku muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*), ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi *EhSRS*), energiamajanduse korralduse seaduse (edaspidi *EnKS*) ja elektrituruseaduse (edaspidi *ELTS*) muutmise seaduse eelnõu (edaspidi *eelnõu*) eesmärk on võtta Eesti õigusesse üle Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2024/1275 hoonete energiatõhususe kohta (uuesti sõnastatud, edaspidi ka *direktiiv*)[1]. Direktiivi eesmärk on parandada hoonete energiatõhusust ning saavutada 2050. aastaks heitevaba hoonefond[2].

Eesti hooned kasutavad poole riigis tarbitavast energiast ning paljud olemasolevad hooned on väikese energiatõhususega. Kehtivad nõuded ei kata täielikult Euroopa Liidu uusi nõudeid hoonete energiatarbimise, kaasaegsete tehnosüsteemide, kasvuhoonegaaside heite ning taastuvenergia kasutamise kohta. Eelnõu eesmärk on ajakohastada hoonete energiatõhususe nõudeid nii, et Eesti hoonefond liiguks järk-järgult väiksema energiatarbimise ja väiksema kliimamõju suunas. Jätkuvalt jääb kehtima kulutõhususe põhimõte nõuete rakendamisel.

Eelnõukohase seadusega tehtavad peamised muudatused:

- kehtestatakse nõuded elamute ja mitteelamute energiatarbimise vähendamiseks;
- uued avaliku sektori hooned peavad vastama heitevaba hoone nõuetele alates 2028. aastast ning kõik muud uued hooned alates 2030. aastast;
- uute hoonete olelusringipõhise süsinikujalajälje hindamise kohustus;
- laiendatakse päikeseenergiaseadmete paigaldamise nõudeid uutele ja teatud olemasolevatele hoonetele, kui see on tehniliselt võimalik ja majanduslikult põhjendatud;
- täpsustatakse hoonete tehnosüsteemidele esitatavaid energiatõhususe nõudeid;
- kehtestatakse olemasolevate mitteelamute energiatõhususe miinimumstandardid.

Muudatused aitavad vähendada energiatarbimist, energiakulusid, kasvuhoonegaaside heidet ja sõltuvust fossiilkütustest ning parandada hoonete sisekliimat ja kasutustingimusi. Samal ajal võivad uued nõuded suurendada hooneomanike, arendajate, projekteerijate ja avaliku sektori investeerimis- ning halduskoormust. Koormuse piiramiseks rakendatakse nõudeid järk-järgult ning arvestatakse tehnilist teostatavust, funktsionaalset sobivust, majanduslikku põhjendatust ja kulutõhusust.

Eelnõu peamised muudatused on toodud kokkuvõtlikult ka lisas 3, mis on mõeldud hõlbustama eelnõu muudatustest ülevaate saamist, kuid mida ei kehtestata rakendusaktina.

Mõju halduskoormusele

Eelnõuga kaasnev halduskoormus on tingitud energiatõhususe suurendamisest ning hoonefondi keskkonnamõjude vähendamisest, mis on vajalik riigi poolt seatud eesmärkide saavutamiseks. Halduskoormuse tõus mõjutab eelkõige neid isikuid, kes kavandavad uue hoone püstitamist, olemasoleva hoone olulist rekonstrueerimist või tehnosüsteemide uuendamist. Mõju puudutab eeskätt avaliku sektori asutusi, arendajaid, hoone omanikke, projekteerijaid ja teisi ehitusprotsessis osalevaid ettevõtjaid ning teatud juhtudel ka korteriühistuid ja elanikke, kui nõuete täitmine on seotud nende omandis oleva hoonega.

[1] Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2024/1275 hoonete energiatõhususe kohta (uuesti sõnastatud) (ELT L, 2024/1275, 08.5.2024).
[2] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=LEGISSUM:4743091

Halduskoormuse vähendamiseks rakendatakse eelnõus direktiiviga lubatud paindlikkust ja välditakse rangemate nõuete kehtestamist võrreldes direktiivis sätestatuga.
Halduskoormust on vähendatud etteulatuvalt ehitusseadustiku muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõuga (743 SE)[3]. Viidatud eelnõuga vähendati halduskoormust muu hulgas:

- ehitus- ja loamenetluste lihtsustamise ja kiirendamise kaudu;
- projekteerimistingimuste regulatsiooni paindlikumaks muutmisega;
- õigusliku aluseta ehitiste seadustamise protsessi ühtlustamisega.

Eelnõuga leevendatakse nõuet, mis on seni kehtestatud hoonete automaatselt reguleeritavatele tehnosüsteemidele, mille kohaselt tuli kõigile hoonetele paigaldada keskne automaatikasüsteem. Nimetatud nõuet kohaldatakse kavandatult edaspidi ainult mitteelamutele.

Eelnõuga tunnistatakse kehtetuks majandus- ja taristuministri 18.05.2015 määrus nr 47 „Rahvahulkade kogunemisega seotud hooneliigid, mille puhul on nõutav energiamärgise olemasolu“.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Seaduse eelnõu ning käesoleva seletuskirja on koostanud Kliimaministeeriumi ehituse ja elukeskkonna osakonna keskkonnasäästliku ehituse valdkonnajuht Hannamary Seli (vanemapuhkusel) (hannamary.seli@kliimaministeerium.ee), nõunik Siret Trei (vanemapuhkusel) (siret.trei@kliimaministeerium.ee), elamuinvesteeringute valdkonna juht Kaspar Alev (kaspar.alev@kliimaministeerium.ee), nõunik Marit Rüüsak (marit.ruusak@kliimaministeerium.ee), nõunik/keskkonnasäästliku ehituse valdkonnajuht Kristel Lopsik (kristel.lopsik@kliimaministeerium.ee) ja osakonnajuhataja Lauri Suu (lauri.suu@kliimaministeerium.ee). Eelnõu juriidilise ekspertiisi on teinud Kliimaministeeriumi õigusosakonna nõunik Kristina Parnaul-Ollik (Kristina.Parnaul-Ollik@kliimaministeerium.ee).

Keeletoimetuse on teinud Justiits- ja Digiministeeriumi õigusloome korralduse talituse toimetaja Merike Koppel (merike.koppel@justdigi.ee).

1.3. Märkused

Eelnõu §-ga 1 kavandatakse muuta EhSi (RT I, 11.07.2026, 33), §-ga 2 EhSRSi (RT I, 11.07.2026, 105), §-ga 3 EnKSi (RT I, 03.07.2026, 21) ja §-ga 4 ELTSi (RT I, 11.07.2026, 71) ning §-ga 5 nähakse ette seaduseelnõu jõustumistähtaeg.

Eelnõu on seotud Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammiga[4]. Eelnõu on seotud ka menetluses oleva energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seaduse (energiatõhususe direktiivi ülevõtmine) eelnõuga[5]. Käesolevas eelnõus on arvestatud muutmisel oleva energiamajanduse korralduse seaduse eelnõu sätetega.

Eelnõukohase seadusega ei muudeta konstitutsioonilisi seadusi. Eelnõu seadusena vastuvõtmiseks on vajalik Riigikogu poolthäälte enamus. Eelnõu on kooskõlas Eesti Vabariigi põhiseaduse, rahvusvahelise õiguse üldtunnustatud põhimõtete ja normide, Eesti Vabariigi suhtes jõustunud välislepingute ning Euroopa Liidu õigusega.

---

[3] https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/87821638-de39-45f9-8619-2f3b05a14aa3/
[4] Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammi tegevus „Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (EPBD“: https://valitsus.ee/valitsuse-eesmargid-ja-tegevused/valitsemise-alused/tegevusprogramm-0
[5] Energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seadus (energiatõhususe direktiivi ülevõtmine) – EIS

2. Seaduse eesmärk

Eelnõu on koostatud selleks, et võtta Eesti õigusesse üle uuesti sõnastatud Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2024/1275 hoonete energiatõhususe kohta.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EL) 2021/1119[6] sätestatakse ELi õiguses eesmärk saavutada hiljemalt 2050. aastaks kogu majandust hõlmav kliimaneutraalsus ning kehtestatakse liidu kohustus vähendada 2030. aastaks kasvuhoonegaaside netoheidet (heide, millest on maha arvatud seotud kasvuhoonegaaside kogus) vähemalt 55% võrreldes 1990. a tasemega. Komisjoni 19. oktoobri 2020. a teatises „Komisjoni 2021. aasta tööprogramm – elujõuline liit ebakindlas maailmas“ välja kuulutatud õigusaktide paketi „Eesmärk 55“ siht on need eesmärgid saavutada. Kõnealune pakett hõlmab mitut poliitikavaldkonda, sh energiatõhusus, taastuvenergia, maakasutus, maakasutuse muutus ja metsandus, energia maksustamine, jõupingutuste jagamine, heitkogustega kauplemine ja alternatiivkütuste taristu. Direktiivi 2010/31/EL läbivaatamine on selle paketi lahutamatu osa.

40% Euroopa Liidu energia lõpptarbimisest ja 36% kasvuhoonegaaside heitest on tingitud olemasoleva hoonefondi kasutamisest. Nende näitajatega moodustab hoonefond Euroopa Liidu energiatarbest kõige suurema osa. Eestis moodustab hoonete energiatarbimine riigi energia lõpptarbimisest ligi 50%. Lähtudes hoonete suurest mõjust energia lõpptarbimisele, on hoonete energiatõhususe parandamisel kanda väga oluline roll Euroopa Liidu kliima- ja energiapoliitika eesmärkide saavutamisel.

Euroopa Liidu hoonefondi CO_2 heite vähendamiseks on vaja seda ulatuslikult renoveerida: ligi 75% sellest hoonefondist ei ole praeguste ehitusstandardite kohaselt energiatõhus ning eelduslikult on 85–95% praegu olemasolevatest hoonetest 2050. aastal endiselt kasutuses[7]. Kaalutud aastane energiatõhusa renoveerimise määr on siiski püsivalt madal (~ 1%). Praeguses tempos kestaks ehitussektori CO_2 heite vähendamine sajandeid. Seetõttu on direktiivi peamine eesmärk hoonete renoveerimise käivitamine ja toetamine, sh üleminek heitevabadele küttesüsteemidele. Renoveerimise toetamine piirkonna tasandil, sh tööstusliku või eeltoodetud elementidega renoveerimise abil, toob kasu hoonete ulatuslikuma renoveerimise stimuleerimise teel ning võimaldab hoonefondi CO_2 heidet kiiremini ja odavamalt vähendada. Tööstuslikud ehitus- ja renoveerimislahendused hõlmavad mitmekülgseid valmiskujul ehituskomponente, millel on erinevad funktsioonid, nagu soojustus ja energiatootmine.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 22. detsembri 2011. a määruse nr 180 „Hea õigusloome ja normitehnika eeskiri“ § 1 lõike 2 punktile 2 ei nõua eelnõukohase seaduse vastuvõtmine väljatöötamiskavatsust ega kontseptsiooni, kuna eelnõu käsitleb Euroopa Liidu õiguse rakendamist. Direktiivi eelnõu ettevalmistamisel korraldas Euroopa Komisjon avaliku konsultatsiooni ning koostas mõjuhinnangu[8], milles käsitleti lahendatavaid probleeme ja sihtrühmi, direktiivi muutmise eesmärke, võimalikke poliitikavalikuid ja nende võrdlust, eelistatud lahendust ning sellega kaasnevaid majanduslikke, sotsiaalseid ja keskkonnamõjusid. Seega lähtuti direktiivi eelnõu menetlemisel sisuliselt HÕNTE § 1 lõikes 1 sätestatud nõuetest. Avalik konsultatsioon hoonete energiatõhususe direktiivi läbivaatamisel peeti 2021. aastal ning Eesti esitas direktiivi kohta omapoolsed seisukohad. Eelnõust tuleneva mõju hindamist on käsitletud käesoleva seletuskirja punktis 6 „Seaduse mõjud”.

---

[6] Euroopa Parlamendi ja nõukogu 30. juuni 2021. aasta määrus (EL) 2021/1119, millega kehtestatakse kliimaneutraalsuse saavutamise raamistik ning muudetakse määruseid (EÜ) nr 401/2009 ja (EL) 2018/1999 (Euroopa kliimamäärus) (ELT L 243, 09.07.2021, lk 1–17).

[7] Euroopa Renoveerimislaine kommunikatsioon (COM(2020) 662 final, 14.10.2020): Renovation Wave Communication

[8] Euroopa Komisjoni mõjuhinnang hoonete energiatõhususe direktiivile: EUR-Lex - 52021SC0453 - EN - EUR-Lex

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb neljast paragrahvist. Paragrahvis 1 sätestatakse ehitusseadustiku muudatused. Paragrahviga 2 täiendatakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadust, sh lisatakse päikeseenergialahenduste paigaldamisele, rekonstrueerimise toetusmeetmetele ja tehnosüsteemide energiatõhususe hindamisele kohalduvate nõuete rakendamise sätted. Paragrahvis 3 sätestatakse energiamajanduse korralduse seaduse muudatused ja paragrahviga 4 muudetakse elektrituruseadust. Eelnõuga võetakse üle Euroopa Liidu direktiivist tulenevad kohustuslikud nõuded. Liikmesriigile jäetud kaalutlusruumi ei kasutata direktiivis ettenähtust rangemate või ulatuslikumate nõuete kehtestamiseks. Seetõttu ei ole eelnõu raames põhiseaduspärasust eraldi analüüsitud.

3.1. Ehitusseadustiku muutmine

Eelnõu §-ga 1 kavandatakse muuta ehitusseadustikku.

Punktiga 1 lisatakse EhSi § 24 lõikesse 2 punktid 4^1 ja 4^2. Muudatusega sätestatakse, et renoveerimispassi koostamine ning hoonete süsinikujalajälje hindamine kuuluvad tegevusalade hulka, mille puhul peab olema tõendatud pädeva isiku kvalifikatsioon teenuse pakkumisel. Vastavalt EhSi § 24 lõikele 4 sätestatakse lõikes 2 nimetatud tegevusalade täpsem jagunemine valdkonna eest vastutava ministri määrusega nr 61 „Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine“. Punktiga 4^1 sätestatakse nõue, et renoveerimispassi koostamiseks on vajalik omada pädevust. Tegemist on direktiivi artikli 25 lõikest 1 tuleneva kohustusega. Jõustumine on kavandatud üldises korras ehk alates käesoleva seaduse jõustumisest, kuid ehitisregistrisse on võimalik andmeid kanda siis, kui pädevusnõuded on kehtestatud ja pädevust on võimalik tõendada; seni on renoveerimispassi koostamine võimalik väljaspool ehitisregistrisse kandmist.

Samuti sätestatakse punktiga 4^2 nõue, et hoone süsinikujalajälje arvutamine kuulub tegevusalade hulka, mille puhul peab olema tõendatud pädeva isiku kvalifikatsioon, kuna hoonetele rakendatakse alates 2030. a 1. jaanuarist süsinikujalajälje ehk globaalse soojenemise potentsiaali piirväärtust, mille tulemused peab kandma energiamärgisele. Samas on alates 2028. aasta 1. jaanuarist kohustuslik üle 1000 m^2 suletud netopindalaga uute hoonete püstitamisel hinnata nende hoonete olelusringipõhist süsinikujalajälge, ent ei rakendata veel piirväärtuseid. Seega on vajalik tagada võimalus hindamiste läbiviimiseks ka varem kui 2030. aastal, kuigi pädevuse nõuded sel ajal ei kohaldu, andes piisava aja töötada välja pädevusnõuded ning tõendada ka nende vastavust. Praktikas on seni süsinikujalajälje hindamist läbi viinud enda objektide osas Riigi Kinnisvara AS. Pädevusnõuete kehtestamine üldises korras takistaks hindamiste läbiviimist enne kui vastavad pädevusnõuded on välja töötatud, seega kavandatakse nõuete kehtestamiseks piisav aeg ja seotakse see piirväärtuste kohaldamise nõudega.

Punktiga 2 lisatakse EhSi § 60 lõikesse 1 punkt 12^1. Muudatusega täiendatakse § 60 lõikes 1 esitatud loetelu ja täpsustatakse, et renoveerimispassi andmed kuuluvad ehitisregistri üldandmete koosseisu. Arvestades, et renoveerimispassi hakatakse koostama ehitisregistri keskkonnas, tuleb selle koostamiseks vajalikke andmeid käsitada ehitisregistri andmetena.

Punktiga 3 täiendatakse EhSi 7. peatüki pealkirja pärast sõnu „Hoone energiatõhusus“ sõnadega „ja olelusringipõhine süsinikujalajälg“. Muudatus on vajalik selleks, et edaspidi sisaldab ehitusseadustiku 7. peatükk hoone olelusringipõhise süsinikujalajälje arvutamise nõudeid. Olelusring on defineeritud standardis EVS-EN 15978:2026 kui elutsükkel (inglise keeles life cycle), mis on vaadeldava objekti eluea järjestikused ja omavahel seotud etapid, sealhulgas algus- ja lõpp-punkt. Standardis ISO 14040 on „elutsükli“ määratlus tootesüsteemi järjestikused ja omavahel seotud etapid alates tooraine hankimisest või loodusvaradest kuni lõpliku kõrvaldamiseni. EhSi lisatakse §-d 69^5–69^9 ning sätestatakse volitusnorm, millega

antakse õigus kehtestada ministri määrusega olelusringipõhise süsinikujalajälje arvutamise ning olelusringipõhise süsinikujalajälje piirväärtuste nõuded. Vastavate sätetega võetakse üle direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 2 punkti 25, artikli 7 lõiked 2, 4 ja 5 ning II ja III lisa.

Punktiga 4 lisatakse EhSi § 62 lõige 1^1, millega laiendatakse kohaldamisala ka teatud tüüpi rajatisele, milleks on uue mõistena hoonega külgnev katusega parkla. Seni reguleeris peatükk vaid hooneid, kuid seoses päikeseenergiaseadmete täiendatud nõuetega rakenduvad § 69^2 lõikes 1^1 punktis 5 sätestatud kohustused ka uutele katusega parklatele, mis külgnevad hoonega ehk paiknevad hoone vahetus läheduses, olles omaette rajatised, mis ei ole hoonega konstruktsiooniliselt seotud (nõuded on toodud eelnõu § 1 punktis 16). Nimetatud nõuet kohaldatakse pärast 31. detsembrit 2029 ehitatavatele hoonega külgnevatele uutele katusega parklatele.

Punktiga 5 tunnistatakse kehtetuks EhSi § 62 lõike 2 punkt 1. Direktiivi artiklis 5 on sätestatud energiatõhususe miinimumnõuded. Kui direktiivi eelmise versiooni kohaselt oli liikmesriikidel võimalik kohaldada kultuuriväärtuslike hoonete suhtes erandit energiatõhususe miinimumnõuetest, siis uuesti sõnastatud direktiivi artikli 5 lõike 3 kohaselt liikmesriikidel seda võimalust endisel kujul ei ole. Sellest tulenevalt tunnistatakse EhSi § 62 lõike 2 punkt 1 eelnõukohase seadusega kehtetuks.

Direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 5 lõike 2 kohaselt on liikmesriikidel võimalus kohandada energiatõhususe miinimumnõudeid ja mitteelamute miinimumstandardeid riiklikul, piirkondlikul või kohalikul tasandil ametlikult kaitse all olevatele hoonetele kui osana määratletud keskkonnast või oma erilise arhitektuurse või ajaloolise väärtuse tõttu, kus teatud energiatõhususe nõuete täitmine muudaks vastuvõetamatult nende eripära või välimust. Sellest tulenevalt täiendatakse EhSi § 62 lõigetega 3 ja 4. Täpsem info allpool punktis 7.

Punktiga 6 lisatakse EhSi § 62 lõikesse 2 punkt 6. Direktiivis (EL) 2024/1275 on nähtud ette teatud paindlikkus, kus osade hoonete osas on võimalik liikmesriikidel ise otsustada, kas direktiivi nõudeid neile rakendada. Vastavat loetelu muudeti ja sellest tulenevalt täiendatakse eelnõu kohaldamisala sätteid. Hooned, mille suhtes liikmesriigid võivad kohaldada erandit miinimumnõuetest, on sätestatud artikli 5 lõike 3 punktides a kuni e. Võrreldes seni kehtinud erandite loeteluga lisandus erandite loetellu uus hooneliik – *relvajõududele või keskvalitsusele kuuluvad ja riigikaitselised hooned, välja arvatud individuaalsed eluruumid või kontorihooned relvajõududele ja riigikaitseasutuste teenistuses olevale muule personalile.*

Energiatõhususe nõuete kohaldamine riigikaitselise otstarbega hoonete suhtes ei pruugi olla kooskõlas riigikaitseliste huvidega. Sellest tulenevalt täiendatakse EhSi §-s 62 sätestatud kohaldamisala lõiget 2 punktiga 6 selliselt, et riigikaitselised hooned, mis on defineeritud kehtivas EhS § 115 lõikes 1, jäetakse peatüki reguleerimisalast välja. See tähendab, et energiatõhususe miinimumnõudeid ei kohaldata Kaitseministeeriumile, selle valitsemisalas olevatele asutustele või keskvalitsusele kuuluvatele riigikaitselistele hoonetele.

Erandi alla ei kuulu hooned, mida kasutatakse kontorihoonena või individuaalse eluruumina ning nimetatud hoonetele kohaldatakse näiteks energiamärgise koostamise ja süsinikujalajälje hindamise nõudeid.

Mitme kasutusotstarbega hoone puhul, millest vähemalt üks kasutusotstarve on riigikaitseline, saab kohaldada erandeid energiatõhususe miinimumnõuetest. Riigikaitseline ehitis võib olla projekteeritud ja ehitatud selliselt, et osa hoonest on näiteks büroohoone. Samas ei pruugi ehitise täiendava riigikaitselise kasutusotstarbe ning kasutatud materjalide ja lahenduste tõttu olla võimalik hoonet võrrelda teiste sarnaste büroohoonetega. Seda näiteks süsinikujalajälje hindamisel, mistõttu on otstarbekas hõlmata erandiga hoone tervikuna, kui vähemalt üks kasutusotstarve on riigikaitseline.

Punktiga 7 lisatakse EhSi § 62 lõiked 3 ja 4, millega sätestatakse erand energiatõhususe miinimumnõuete ja mitteelamute miinimumstandardite kohaldamisel kultuuriväärtusega hoonete suhtes ning sisustatakse energiatõhususe nõuete leebem kohaldamine. Erandi kehtestamine on kooskõlas direktiivi artikli 5 lõikega 2 ja artikli 9 lõikega 6.

Lõikes 3 esitatakse loetelu hoonetest, mille suhtes kohaldatakse energiatõhususe nõudeid leebemalt. Hoonete energiatõhususe miinimumnõudeid kohaldatakse leebemalt järgmistele kultuuriväärtusega hoonetele: 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.

Kultuuriväärtuslikke hooneid on käsitletud kolmes seaduses: muinsuskaitseseaduses (edaspidi MuKS), looduskaitseseaduses ja planeerimisseaduses. Renoveerimise ja energiatõhususe kontekstis on oluline, et igal juhul peetaks hoone kultuuriväärtuse all silmas selle vanuselist, arhitektuurset, ajaloolist, kultuuriloolist, linnaruumilist olemust (eeskätt arhitektuurne välisilme, tarindid ja detailid, sh materjal ja geomeetria, teatud juhtudel ka interjöörid), mida tuleb säilitada.

Kultuuriväärtusega hooned, millele energiatõhususe miinimumnõudeid leebemalt kohaldatakse, on järgmised:

1) **UNESCO maailmapärandi objekt** – mälestis või muinsuskaitseala, mis on arvatud Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni Hariduse, Teaduse ja Kultuuri Organisatsiooni ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsiooni artikli 11 lõike 2 alusel koostatud maailmapärandi nimekirja, vt MuKSi § 13;
2) **mälestis** – riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega kinnis- või vallasasi, selle osa, asjade kogum, maa-ala või ehituslik kompleks (MuKS § 8). Muudatus puudutab ajaloo- või ehitismälestiseks tunnistatud hooneid (MuKS § 11 lg-d 2 ja 4). Mälestis on tuvastatav kultuurimälestiste registris (https://register.muinas.ee/), geoportaali kultuurimälestiste kitsenduse kaardikihil (X-GIS 2.0 [kultuurimalestised]) või ehitistregistris (www.ehr.ee);
3) **muinsuskaitsealal asuv kultuuriväärtusega hoone** – muinsuskaitseala on riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurmaastik (MuKS § 9 lg 1). Muinsuskaitsealal asuvad ehitised jagunevad kolme väärtusklassi (MuKS § 10): A-, B- ja C-kaitsekategooria hooned, millest kultuuriväärtuslikuks loetakse A- ja B-kaitsekategooria hooned (MuKS § 19 lg 5 p 3 ja kultuuriministri 15.05.2019 määruse nr 23 „Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid“ § 10). Kaitsekorra kehtestamiseni kehtib muinsuskaitsealal põhimäärus, mis hooneid kategooriatesse ei jaga. Vastavalt MuKSi § 91 lõikele 3 loetakse kuni kaitsekorra kehtestamiseni § 52 lõike 2 punkti 2 tähenduses väga väärtuslikuks ehitiseks enne 1940. aastat ehitatud või püstitatud ehitist, kui põhimääruses on kaitse eesmärgina sätestatud arhitektuurselt väärtuslike interjööride säilitamine.

   Energiatõhususe miinimumnõudeid ei kohaldata leebemalt muinsuskaitseala C-kaitsekategooria hoonele, sest see ehitis ei vasta kultuuriministri 15. mai 2019. a määruse nr 23 § 10 lõigetes 2 ja 3 kirjeldatud kriteeriumidele.

   Muinsuskaitseala ehitis ja sellele antud kaitsekategooria on tuvastatav kultuurimälestiste registris (https://register.muinas.ee/), geoportaali kultuurimälestiste kitsenduse kaardikihil (X-GIS 2.0 [kultuurimalestised]) või ehitistregistris (www.ehr.ee);
4) **Rahvuspargis asuv kultuuriväärtusega hoone** – rahvuspargi koosseisus riiklikult kaitstav kultuuripärand (looduskaitseseaduse § 26 lg-d 1 ja 2), mille puhul on rahvusparkide hoonete

kultuuriväärtus (väärtusklass: väga väärtuslik, väärtuslik, miljööväärtuslik) määratud kaitse-eeskirjas ning nõuded kirjeldatud kaitsekorralduskavas. **Rahvuspargi hoone väärtusklass** on avalikult kättesaadav keskkonnaportaali kaardikihil: „Looduse kaitse“ kihil „Arhitektuuriväärtused kaitsealadel“ (https://register.keskkonnaportaal.ee/);

5) **üld- ja detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikul alal asuv kultuuriväärtusega hoone ja väärtusliku üksikobjektina määratletud hoone** – kohaliku omavalitsuse üld- või detailplaneeringuga määratud miljööväärtuslik ala või üksikobjekt, kus kehtivad nõuded seatakse kaitse- ja kasutustingimustega (planeerimisseaduse § 75 lg 1 p-d 16 ja 17 ning § 126 lg 1 p 15). Energiatõhususe miinimumnõudeid kohaldatakse leebemalt hoonetele, mis on miljööväärtust toetavad alale iseloomulikud hooned, mis mõnel juhul võivad omakorda olla jagatud väärtusklassidesse (näiteks väga väärtuslik, väärtuslik, miljööväärtuslik) ning miljööväärtuslikul alal asuvad või alalt välja jäävad kultuuriväärtust kandvad väärtuslikud üksikobjektid.
   Energiatõhususe miinimumnõudeid ei kohaldata leebemalt hoonetele, mis ei toeta ala miljööväärtust ja millel ei ole eraldi silmapaistvat kultuuriväärtust ja mille ümberehitusel ei nõuta kaitse- ja kasutustingimustega välisilme säilitamist.

UNESCO maailmapärandi objekte on Eestis kaks: Tallinna vanalinn ja Struve geodeetiline kaar. Maailmapärandi objektiks olevale mälestisele või muinsuskaitseala hoonele kehtivad põhimõtted ja nõuded tulenevad muinsuskaitseseadusest.

Põhimõtted mälestise ja muinsuskaitsealal asuva kultuuriväärtusega hoone säilitamiseks on ette nähtud muinsuskaitseseaduses ning muinsuskaitsealal asuva hoone puhul täpsustatud kaitsekorras. Kaitsekorra kehtestamiseni kehtib muinsuskaitsealal põhimäärus ja seal sätestatud nõuded ja kitsendused. Nõuded konkreetse mälestise või muinsuskaitseala hoone konserveerimise, restaureerimise, ehitamise või teisaldamise ehitusprojekti koostamiseks annab Muinsuskaitseamet muinsuskaitse eritingimustega (MuKS § 50). Ehitusprojekt peab olema muinsuskaitse eritingimustega kooskõlas (MuKS § 49 lg 2).

Põhimõtted rahvuspargis asuva kultuuriväärtusega hoone säilitamiseks on esitatud rahvuspargi kaitsekorralduskavas.

Põhimõtted miljööalal asuva kultuuriväärtusliku hoone või väärtusliku üksikobjekti säilitamiseks ja ümberehitamiseks on seatud üld- või detailplaneeringu kaitse- ja kasutustingimustega.

Lõikes 4 täpsustatakse, mida peetakse silmas energiatõhususe miinimumnõuete erisuste all. Lõikes 3 toodud ehitiste puhul tuleb kaaluda hoone rekonstrueerimise korral ehitusprojekti koostamise käigus kõiki võimalusi hoone energiatõhususe parandamiseks. Rakendada tuleb neid meetmeid, mis võimaldavad säilitada hoone eripära ja välisilme, kultuuriväärtuslikud detailid ja tarindid ning mis on lisaks tehniliselt teostatavad ja majanduslikult põhjendatud.

Praktikas on tekkinud olukordi, kus kehtivale energiatõhususe miinimumnõudest tehtavale erandile viidates jäetakse kultuuriväärtusega hoone olulisel rekonstrueerimisel energiatõhususe parandamist võimaldavate meetmete rakendamine kaalumata, kuigi paljudes olukordades oleksid mõned meetmed siiski rakendatavad ja tooksid kaasa eluasemekulude vähenemise pikemas plaanis. See tähendab, et hoonete rekonstrueerimisse paigutatakse märkimisväärne raha, kuid potentsiaalset parimat tulemust ei saavutata, energiakulud võivad jääda suureks või hoone sisekliima ebamugavaks või ebatervislikuks. Lisaks on see aja ja materjalide ebaotstarbekas kulutamine. Olukorra jätkumine võib viia kultuuriväärtusega hoonete elukohana hülgamise ja hävimiseni.

Erandi konkreetsemal sõnastamisel koos täpsustavate kriteeriumitega on kaks peamist eesmärki. Esmalt on selle eesmärk tagada, et kultuuriväärtusega hoonete energiatõhususe parandamisele pööratakse tähelepanu hoone olulise rekonstrueerimisega seotud ehitusprojekti

koostamisel ning rakendatakse selleks sobivaid meetmeid. Teisalt kindlustada, et rakendamiseks valitakse üksnes sellised meetmed, mis ei kahjusta hoone kultuuriväärtust. Rakendatavad lahendused peavad kultuuriväärtust säilitades parandama hoone kasutustingimusi (nt sisekliima parandamine, energiakulu vähendamine) ning tehtav kulutus peab olema mõistlikus suhtes saavutatava kasuga (ehk kulutõhus).

Säte näeb ette, et kultuuriväärtusega hoone puhul tuleb kaaluda kõiki meetmeid, mis võimaldavad parandada konkreetse hoone energiatõhusust. Ehitusprojekti koostaja ülesanne ja eesmärk on leida nende seast tehniliselt teostatavad ja majanduslikult põhjendatud lahendused, mis ühtviisi säilitavad hoone kultuuriväärtuse ja parandavad hoone energiatõhusust. Vastavad kaalutlused kajastab ta ka ehitusprojektis. Sobivate meetmete valimisel tuleks lähtuda järgmistest kriteeriumidest:

a) meetme(te) mõju, sh kumulatiivne mõju kultuuriväärtusele, mida kannab hoone tervikuna ja mida kannavad selle üksikud detailid ja tarindid (s.o hoone eripära, välisilme, kultuuriväärtuslike detailide ja tarindite säilivus);
b) ehitusfüüsikaline toimivus ja vastava ehitustöö teostamise praktilised võimalused (s.o tehniline teostatavus);
c) majanduslik põhjendatus, mis kaalub ja võrdleb energiatõhususe suurendamiseks rakendatava meetme või lahenduse kulu ja tasuvust, samuti võtab arvesse ka hoone omaniku võimalusi investeeringut ellu viia. Majandusliku põhjendatuse puhul tuleks arvestada ka eluasemekulude vähendamisega tehtava investeeringu korral ning laenuga finantseerimisel ka omaniku maksevõimet laenu teenindamiseks.

Esmalt tuleks kindlaks teha hoone kultuuriväärtuslikud detailid ja tarindid. Näiteks, kui tegemist on ehitismälestisega, siis tuleb esmalt esitada kultuurimälestiste registri kaudu taotlus muinsuskaitseliste eritingimuste koostamiseks, mille puhul võetakse aluseks taotluses toodud tööde ulatus ja kavandatud tööde kirjeldus. Muinsuskaitse eritingimustega piiritletakse säilitatavad fassaadiosad ja detailid ning selgitatakse võimalusi nende muutmiseks, kuid kaalutletud lahenduse koos materjalidega koostab projekteerimismeeskond. Muinsuskaitse eritingimused panevad seega paika edasised nõuded, millega tuleb energiatõhususe meetmete valikul arvestada. Nõuded peavad olema selgitatud ja põhjendatud, et täita käesolevas eelnõus toodud eesmärki energiatõhusust tõsta võimalikult suures ulatuses. Eritingimuste koostamine võib vajada ka objekti külastust, et välja selgitada hoone seisund ja läbi arutada võimalikud lahendused energiatõhususe suurendamiseks. Vajaduse korral otsustatakse täiendavate uuringute tellimise vajadus (nt viimistluskihtide uuring), et võimaldada eritingimuste kohaldamist.

Tehniliselt teostatav tähendab seda, et hoone tehnosüsteemide ja hoone (või hoone osa) tehnilised näitajad võimaldavad rakendada renoveerimismeetmeid, et täita energiatõhususe miinimumnõudeid. Tehniliselt mitteteostatav tähendab, et hoone energiatõhususe suurendamiseks ei ole renoveerimismeetmeid võimalik rakendada tehniliste piirangute tõttu, nagu hoone konstruktsioonielemendid, materjalid, esteetika, ruumi piiratus jms.

Majanduslik põhjendatus on seotud energiatõhususe miinimumnõuete täitmise kuludega ja sellega, kas:

a) nende kulude suurus vastab kavandatava meetme (näiteks hoone tehnosüsteemi uuendamine) üldeesmärgile;

b) eeldatav kasu kaalub üles kulud, kui võtta arvesse süsteemi või hoone eeldatavat kasutuskestust, kui see on asjakohane.

Rakendatavaid tegevusi arvestades arvutatakse hoone olulisel rekonstrueerimisel saavutatav energiatõhususarv ja energiaklass. Energiaarvutus tuleb teha kõigi hoonete puhul sama metoodika alusel. Seni seda kultuuriväärtusega hoonete puhul üldjuhul ei arvutatud ja selle

esitamist ei kontrollitud, sest ehitusseadustiku sõnastus („hoonete energiatõhususe miinimumnõudeid ei kohaldata“) võimaldas seda tõlgendada nii, et erandi puhul pole vajalik ka energiatõhususarvutus. Nii nagu varasemalt, rakendub nõuete leebemal kohaldamisel arvutuskohustus ka kultuuriväärtusega hoonetele, käesoleva eelnõuga muudetakse see tingimus selgemaks. Selleks, et hinnata hoone energiatõhususe paranemist pärast selle olulist rekonstrueerimist, arvutatakse enne hoone olulist rekonstrueerimist selle kaalutud energiaerikasutus (nn KEK-märgis), tuginedes 1–3 täisaasta energiatarbimisandmetele. Kui hoonele on juba varem märgis väljastatud ja see kehtib ka ehitusloa taotluse või ehitusteatise esitamise kuupäeval, ei tule uut KEK-märgist koostada. Selleks, et võrrelda, kui palju paraneb hoone energiatõhusus olulise rekonstrueerimise käigus, arvutatakse energiatõhususarv ehk nn ETA-märgis vastavalt projekteeritud lahendusele ning esitatakse vastav märgis ehitusloa taotluse või ehitisteatise esitamisel.

Kultuuriväärtusega hoonetele energiatõhususe miinimumnõuete kohaldamise erisused sätestatakse ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Punktiga 8 asendatakse EhSi § 63 lõikes 1 sõna „vee“ sõnaga „tarbevee“. Muudatus tuleneb vajadusest täpsustada mõistet. Hoone energiatõhususe arvutustes arvestatakse vaid tarbevee soojendamine hoone tüüpilise kasutuse hulka.

Punktiga 9 lisatakse EhSi § 63 lõiked 6–12. Muudatusega võetakse siseriiklikku õigusesse üle direktiivi artiklis 2 sätestatud avaliku sektori asutuste (art 2 p 5), tervikrekonstrueerimise (art 2 p 20), etapiviisilise tervikrekonstrueerimise (art 2 p 21), katusega parkla (art 2 p 35), hoonega külgneva parkla (art 2 p 65), heitevaba hoone (art 2 p 2), liginullenergiahoone (art 2 p 3) ning olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali (art 2 p 24) mõisted.

Lõikega 6 sätestatakse, et avaliku sektori asutuste all tuleb hoonete energiatõhususe direktiivi kontekstis mõista energiamajanduse korralduse seaduse § 2 punktis 1 nimetatud asutust, milleks on valitsussektori ja keskvalitsuse allsektori üksus riigieelarve seaduse § 2 tähenduses. Lõikega 6 võetakse üle direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 2 punkt 5. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi (EL) 2023/1791, mis käsitleb energiatõhusust ja millega muudetakse määrust (EL) 2023/955[9] (edaspidi *EED*), artikli 2 punkti 12 kohaselt on avaliku sektori asutused riiklikud, piirkondlikud või kohalikud asutused ning selliste asutuste rahastatavad ja hallatavad üksused, mis ei tegele tööstuse ega äritegevusega.

Eesti õigusruumis vastab sellele sättele riigieelarve seaduse[8] § 2, mis sätestab valitsussektori ja keskvalitsuse allsektori mõisted, mis omakorda sobivad direktiivi mõistega. Riigieelarve seadus sätestab ka, et valitsussektori üksuste nimekirja avaldab oma kodulehel ja teavitab üksuse kuulumisest valitsussektorisse Statistikaamet[9]. Eelnõus kavandatud avaliku sektori asutuse mõistes toodud viide EnKS § 2 punktile 1 lähtub menetluses oleva EnKSi muudatuse kavandatavast sõnastusest.

Avaliku sektori asutusena ei käsitata üksusi, mis ei kuulu valitsussektorisse ega ole avaliku võimu kontrolli all, sealhulgas eraõiguslikke äriühinguid, sh riigi või kohaliku omavalitsuse osalusega turutingimustel tegutsevaid ettevõtjaid (nt energia- ja sadamaettevõtjad); erasektori teenuseosutajaid (nt eraõiguslikud haiglad või haridusasutused); eraõiguslikke mittetulundusühinguid ja sihtasutusi, mille üle avalik sektor ei oma valitsevat mõju. Täpsem nimekiri on toodud Rahandusministeeriumi avaliku sektori kodulehel. Avaliku sektori alla kuuluvad keskvalitsuse, KOV-i ja sotsiaalkindlustusfondide omandis olevad hooned.

Lõikes 7 sätestatakse tervikrekonstrueerimise mõiste. Selle sättega võetakse üle direktiivi artikli 2 punkt 20. Tervikrekonstrueerimine on määratletud kui *renoveerimine, mis on kooskõlas*

[9] Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2023/1791, mis käsitleb energiatõhusust ja millega muudetakse määrust (EL) 2023/955 (ELT L 231, 20.09.2023, lk 1–111).

energiatõhususe esikohale seadmise põhimõttega, ja millega muudetakse hoone või hoone osa enne 1. jaanuari 2030 liginullenergiahooneks ja alates 1. jaanuarist 2030 heitevabaks hooneks. Alates 2030. aastast peaksid tervikrekonstrueerimise tulemusena hooned olema heitevabad.

Lõikes 8 sätestatakse etapilise tervikrekonstrueerimise mõiste. Etapilise tervikrekonstrueerimise all peetakse silmas sellist *tervikrekonstrueerimist, mis tehakse renoveerimispassis märgitud suurima arvu etappide kohaselt*. Selle sättega võetakse üle direktiivi artikli 2 punkt 21. Etapiline tervikrekonstrueerimine on otseselt seotud hoone renoveerimispassiga. Direktiivi artikli 2 punktis 19 on renoveerimispassi mõiste määratletud kui *konkreetsele hoonele kohandatud tegevuskava hoone tervikrekonstrueerimiseks maksimaalse arvu etappidega, millega parandatakse oluliselt hoone energiatõhusust*. Tegevuskava on kohandatud nii hoone vajadustele, et parandada hoone energiatõhusust tervikrekonstrueerimise kaudu, kui ka hoone omaniku vajadustele. Selles on kirjeldatud renoveerimisetappe eesmärgiga renoveerida hoone terviklikult liginullenergiahooneks enne 1. jaanuari 2030 või heitevabaks hooneks pärast nimetatud kuupäeva. Renoveerimispasside eesmärk on luua renoveerimisetappide järjestus (st iga renoveerimisetapi läbiviimise järjekord). See võimaldab kaaluda eri tööde ajastamist ja mõju, et optimeerida tööde järjestust ning vältida või vähemalt piirata dubleerimist või tarbetut kulu. Üldine eesmärk on tagada, et iga renoveerimisetapp täiendab teisi, jõudes terviklahenduseni.

Lõikes 9 sätestatakse katusega parkla ja hoonega külgneva parkla mõisted. Selle sättega võetakse üle direktiivi artikli 2 punkt 35. Definitsiooni kohaselt on „katusega parkla“ katusega ehitis, millel on vähemalt kolm parkimiskohta ja mille sisekliima tagamiseks ei tarbita energiat.

Direktiivi artikli 10 lõike 3 punkti e kohaselt peavad liikmesriigid tagama sobivate päikeseenergiaseadmete paigaldamise kõigile hoonetega külgnevatele uutele katusega parklatele 31. detsembriks 2029. Kohustus kehtib hoonetega külgnevate katusega parklate suhtes. Artikli 2 punkti 35 kohaselt on „katusega parkla“ *katusega konstruktsioon, millel on vähemalt kolm parkimiskohta ja mille sisekliima tagamiseks ei tarbita energiat*. Kui katusega parklal on seinad ja selle kütmiseks või jahutamiseks kasutatakse energiat, tuleks parklat käsitada hoonena (kooskõlas artikli 2 lõikes 1 esitatud hoone mõistega) ning selle suhtes rakendatakse mitteelamute suhtes kohaldatavaid kohustusi.

Kolme parkimiskoha piirmäära eesmärk on jätta direktiivi kohaldamisalast välja katusega parklad ühepereelamute sissesõiduteedel.

Sätestatakse ka hoonega külgneva parkla mõiste. Selle sättega võetakse üle direktiivi artikli 2 punkt 65. Direktiivi artikli 2 punktis 65 on „hoonega külgnev parkla“ määratletud kui „hoone elanikele, külastajatele või töötajatele mõeldud autoparkla, mis asub hoone krundil või hoone vahetus läheduses“. Direktiivi artikli 10 lõike 3 punkti e kohaselt peavad liikmesriigid tagama sobivate päikeseenergiaseadmete paigaldamise kõigile hoonetega külgnevatele uutele katusega parklatele 31. detsembriks 2029. Sellest tulenevalt kohaldatakse pärast 31. detsembrit 2029 ehitatavatele hoonega külgnevatele uutele katusega parklatele § 69^2 lõike 1^1 punktis 5 sätestatud nõuet.

Lõikes 10 sätestatakse heitevaba hoone mõiste. Selle sättega võetakse üle direktiivi artikli 2 punkt 2. Direktiivi artikli 2 punktis 2 on heitevaba hoone määratletud järgmiselt:

— I lisa kohaselt kindlaks määratud väga suure energiatõhususega hoone, mis
— ei vaja üldse energiat või vajab väga väikeses koguses energiat,
— ei tekita kohapeal fossiilkütustest pärinevat süsinikdioksiidi (CO_2)heidet ning
— ei tekita üldse või tekitab väga väikeses koguses kasutusaegseid kasvuhoonegaaside (KHG) heiteid
— vastavalt artiklile 11.

Direktiivi artiklis 11 on sätestatud nii uute kui ka olemasolevate heitevabade hoonete suhtes kohaldatavad üksikasjalikud nõuded. Lisaks on selles sätestatud, et uute hoonete puhul tuleb

käsitleda ka järgmisi aspekte: sisekliima optimaalne kvaliteet, kliimamuutustega kohanemine, tuleohutus, tugeva seismilise aktiivsusega seotud riskid, puuetega inimeste ligipääsuvõimalused ja süsiniku eemaldamine, mis on seotud süsiniku säilitamisega hoones või selle katusel.

Artiklis 2 punktis 2 määratud mõiste kohaselt ei vaja heitevaba hoone üldse energiat või vajab seda väga väikeses koguses. Selle all mõistetakse seda, et heitevaba hoone energiavajadus peab vastama kehtestatavale energianõudluse maksimumpiirmäärale. Vastavad piirmäärad töötatakse välja rakendusakti ajakohastamise käigus ning lähtuvad kuluoptimaalsest tasemest.

Artikli 11 lõikes 1 on sätestatud, et „heitevaba hoone ei tohi tekitada kohapealset CO_2-heidet fossiilsetest kütustest“. See tähendab, et direktiivi (EL) 2024/1275 kohaldamisala hoonete vajadusi rahuldava energia kohapeal tootmiseks ei ole lubatud fossiilkütuste põletamine. „Fossiilkütus“ on määruse (EL) 2018/1999 artikli 2 punktis 62 määratletud kui „süsinikul põhinev taastumatu energiaallikas, näiteks tahke kütus, maagaas ja nafta“. See määratlus on kooskõlas Eurostati määratlusega: „taastumatud energiaallikad nagu kivisüsi, söetooted, maagaas, tehisgaas, toornafta, naftasaadused ja taastumatud jäätmed“.

Näited:

- artikli 11 lõikega 1 ei ole kooskõlas selliste kohapealsete küttesüsteemide kasutamine, milles põletatakse maagaasi, naftat, naftasaadusi, sütt või söetooteid.
- soojuspumpade, päikese- ja bioenergiapõhiste küttesüsteemide kasutamine on kooskõlas artikli 11 lõikega 1.

Hooned on KHG otsese ja kaudse heite peamised allikad ning üks raskemaid kohti süsinikuheite vähendamiseks. ELi pikaajaliste kliimaneutraalsuse eesmärkide saavutamiseks on vaja märkimisväärselt vähendada hoonete kasutusaegset energiatarbimist, alustades hoonete olelusringipõhise süsinikujalajälje ehk KHG heitkoguse arvestamist. Kuigi olemasoleva hoonefondi energiatõhususe ja kliimatulemuste parandamine on selles protsessis keskse tähtsusega, on oluline ka see, et ehitatavate uute hoonete energiatarbimine ja kasutusaegsed heitkogused oleksid algusest peale väga väikesed, et vältida vajadust edasise sekkumise järele. Seetõttu kehtestatakse direktiiviga (EL) 2024/1275 nõue, et kõik uued hooned peavad olema heitevabad. Direktiivi artiklis 7 on sätestatud ajakava heitevabade hoonete suhtes kehtestatud nõuete kohaldamiseks uutele püstitatavatele hoonetele järgmiselt: kõik uued püstitatavad avaliku sektori asutustele kuuluvad hooned on heitevabad alates 1. jaanuarist 2028 ja kõik muud uued püstitatavad hooned alates 1. jaanuarist 2030. Heitevaba hoone nõuded kohalduvad alates nimetatud kuupäevadest esitatud ehitusloa taotluste või ehitusteatiste esitamisel.

Heitevaba hoone suhtes kohalduvad nõuded sätestatakse valdkonna eest vastutava ministri määrusega (eelnõu § 1 p 9).

Lõikes 11 sätestatakse mõistena liginullenergiahoone, mis seni on mõistena defineeritud määruses nr 63. Direktiivist tuleneva uuendatud sõnastuse kohaselt on tegemist liginullenergiahoonega siis, kui selle energiatõhusus on väga suur ja mitte halvem kui kuluoptimaalne tase ning väga väikese või nullilähedase tarbitava energia nõudlusega, mis enamuses pärineb taastuvatest energiaallikatest. Energia võib olla toodetud kohapeal taastuvatest energiaallikatest või lähiümbruses taastuvatest energiaallikatest. Sättega võetakse üle (EL) 2024/1275 artikli 2 punkt 3.

Lõikes 12 sätestatakse olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali mõiste. Direktiivi artikli 2 punkti 25 kohaselt on see näitaja, millega väljendatakse arvuliselt globaalse soojenemise potentsiaali kogu hoone olelusringi jooksul. Olelusring on teise sõnaga ka elukaar, mis hõlmab ehitusmaterjalide tootmist, transporti ehitusobjektile, ehitustegevust, kasutusaegset materjali- ja energiakulu ning lõpuks hoone lammutamist, materjalide ringlust ning jäätmete käitlemist. Olelusringi jooksul tuleb hinnata ka süsteemivälist kasu ehk kui toodetakse kohapeal taastuvelektrit või lammutamisel või ehitustööde käigus tekkivad jäätmed suunatakse ringlusse,

siis arvestatakse ka materjalide asendamisest ja energiast saadavat kasu. Praktikas on enim kasutusel mõistena hoone süsinikujalajälje arvutamine, mille tulemust väljendatakse globaalse soojenemise potentsiaalina (inglise keeles *global warming potential* ehk *GWP*). Globaalse soojenemise potentsiaal näitab, mitu korda on kasvuhoonegaasi üks molekul soojuse tagasipeegeldamise võimelt efektiivsem kui süsinikdioksiidi molekul. Kuigi nimetus „süsinikujalajälg" viitab ühele kasvuhoonegaasile, hõlmab see siiski kõiki kasvuhoonegaase, mida väljendatakse süsinikdioksiidi ekvivalendina ehk mille mõju on taandatud süsinikdioksiidile. Sättega võetakse üle (EL) 2024/1275 artikli 2 punkt 25.

Punktiga 10 muudetakse EhSi § 65 lõike 3 esimest lauset. Muudatusega täiendatakse ja laiendatakse volitusnormi ulatust. Kehtiva seaduse kohaselt kehtestab energiatõhususe miinimumnõuded, sh nõuded hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavatele tehnosüsteemidele, ning tingimused taastuvenergia kasutuselevõtuks hoones valdkonna eest vastutav minister määrusega. Muudatusega täpsustatakse ja laiendatakse ministri määrusandlikku volitust, lisades volitusnormi nõuded heitevabale hoonele ja hoone sisekliima kvaliteedile ning hoone energiatõhususe miinimumnõuetest erisuste kohaldamise. Viimane hõlmab ka kultuuriväärtuslike hoonete suhtes kohaldatavaid erisusi. Volitusnormi täiendamine on vajalik Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi (EL) 2024/1275 (EPBD) asjakohaste sätete ülevõtmiseks.

Muudatuse eesmärk on tagada, et direktiivist tulenevaid nõudeid oleks võimalik kehtestada paindlikult ja tehnilise detailsusega ministri määruse tasandil, võimaldades arvestada valdkonna kiiret arengut ning vajadust nõudeid ajakohastada. Asjakohaste määruste kirjeldused, millega nimetatud nõuded kehtestatakse või neid täpsustatakse, on esitatud kõnesoleva eelnõu lisas 2.

Punktiga 11 asendatakse EhSi § 66 lõigetes 1 ja 3 sõna „tegeliku" sõnaga „tüüpilise". EhSi § 66 lõike 1 kohaselt on energiamärgis vahend tõendamaks hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele. Energiamärgis annab infot projekteeritava või olemasoleva hoone projekteeritud energiavajaduse või tüüpilise energiatarbimise kohta. Mõõdetud energiaandmete põhjal koostatud energiamärgisel (nn KEK-märgis) on võimalik eraldi arvestiga mõõdetud mittetüüpiline energiakasutus energiamärgise arvutustes hoone kogu energiakasutusest maha arvata, seega pole põhjendatud sätestada, et energiamärgis näitab tegelikku energiakasutust. Mittetüüpiliseks energiakasutuseks peetakse sellist energiakasutust, mis ei ole seotud hoone sisekliima tagamisega. Muudatuse vajadus tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 I lisast. Muudatused täpsustatakse asjakohases määruses, mille kavandid on esitatud kõnesoleva eelnõu lisas 2.

Punktiga 12 täiendatakse EhSi § 66 lõikega 1[1]. Seni kehtinud korra kohaselt olid energiatõhususe miinimumnõuete täitmisest, sh energiamärgise koostamise kohustusest vabastatud kõik ehitusseadustiku § 62 lõikes 2 nimetatud hooned. Direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 20 lõike 6 kohaselt võivad liikmesriigid artikli 5 lõike 3 punktides b, c ja e osutatud hooneliigid artikli 20 lõigete 1, 2, 4 ja 5 kohaldamisest välja arvata. Punktides b, c, ja e viidatud hooneliigid on vastavalt:

- kultusekohtadena või religioosseteks toiminguteks kasutatavad hooned;
- ajutised hooned, mille kasutusiga on kuni kaks aastat, tööstusalad, töökojad ja väikese energiavajadusega eluruumideta põllumajandushooned;
- eraldiseisvad hooned, mille suletud netopind on alla 50 m^2.

Lisaks võib artiklis 20 sätestatud kohustustest välja jätta elamud, mis on mõeldud kasutamiseks kas vähem kui nelja kuu jooksul aastas või alternatiivselt piiratud kasutusajaga aastas ja mille eeldatav energiatarbimine on väiksem kui 25% aastaringsest energiatarbimisest, kui vastav

erand oli kehtestatud 28. maiks 2024. Muudatuse vajadus tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 20 lõikest 6.

Punktiga 13 muudetakse EhSi § 67 lõike 1 sõnastust. Muudatusega täpsustatakse EhSi § 67 kohaldamisala, laiendades energiamärgise esitamise kohustuse ka üürilepingu uuendamisele. Muudatuste eesmärk on tagada, et hoone kasutajatel ja omandajatel oleks kõigil direktiivis ette nähtud juhtudel juurdepääs ajakohasele hoone energiatõhusust puudutavale teabele. Muudatuse vajadus tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 20 lõikest 1, mille kohaselt tuleb digitaalne energiamärgis väljastada järgmistele hoonetele:

a) hoonetele või hoone osadele, mida ehitatakse, oluliselt rekonstrueeritakse, müüakse, üüritakse uuele üürnikule või mille puhul uuendatakse üürilepingut; ja

b) olemasolevatele hoonetele, mis on avaliku sektori asutuste omandis või kasutuses.

Seetõttu laiendatakse direktiiviga (EL) 2024/1275 energiamärgise väljastamise kohaldamisala, hõlmates muu hulgas ka üürilepingu uuendamise, mis tähendab olemasoleva üürilepingu tingimuste muutmist või uue lepingu sõlmimist sama üürnikuga, välja arvatud juhul, kui kehtivat üürilepingut pikendatakse samadel tingimustel pooltevahelisel kokkuleppel. Juhul kui asjaomasele hoonele või hoone osale on energiamärgis direktiivi 2010/31/EL või direktiivi (EL) 2024/1275 kohaselt väljastatud ja see on kehtiv, siis märgise väljastamise nõuet ei kohaldata.

Energiamärgise energiatõhususe miinimumnõuete järgimise tõendamise eesmärgil väljastamise kohustus ehitatavate uute ja olemasolevate oluliselt rekonstrueeritavate olemasolevate hoonete puhul on sätestatud kehtivas EhSis (§ 65 lg 1 ja § 66 lg 1). Energiamärgise elektroonilist (digitaalset) väljaandmist reguleerib kehtiva EhSi § 66 lõige 5. Avaliku sektori asutuse omandis või kasutuses olevate hoonete puhul on energiamärgise kohustus kehtestatud märgise esitlemise kohustuse kaudu, mis on sätestatud kehtivas EhSi §-s 68.

Punktiga 14 muudetakse EhSi § 68 lõike 1 sõnastust. Muudatuse vajadus tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 21 lõigetest 1 ja 2. Direktiivi (EL) 2024/1275 artikliga 21 laiendatakse kehtivat energiamärgise väljapaneku kohustust kõigile avaliku sektori asutuste (st riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutus või muu avalik-õigusliku asutus) omandis või kasutuses olevatele hoonetele, mida inimesed sageli külastavad, olenemata nende suurusest. Sellised hooned kuuluvad või on kasutatavad riigi ametiasutuste poolt, sealhulgas linna- või vallavalitsuse hooned, nagu koolid, spordihooned jms kasutusotstarbega hooned. Samuti laieneb kohustus kõigile mitteelamutele sõltumata nende suurusest, näiteks kauplused ja kaubanduskeskused, restoranid, teatrid, pangad ja hotellid. Mitteelamute korral ei ole tingimuseks sage külastatavus, nagu seda on avaliku sektori hoonete korral. Võrreldes direktiivi eelmise versiooniga ei sätestata uuesti sõnastatud direktiivis enam tingimust, et kirjeldatud hoonetele nõue ei kehti, kui hoones on kasulikku pinda vähem kui 500 m^2. Direktiiv ei sätesta enam tingimust, et kirjeldatud hoonetele nõue ei kehti, kui hoones on kasulikku pinda vähem kui 250 m^2.

Energiamärgis tuleb paigaldada hoones külastajate jaoks kergesti märgatavale ja nähtavale kohale. Energiamärgise esitlemisel ei ole vajalik esitada infot energiamärgisele kantud soovituste kohta. Sageli külastatavuse hindamiseks ei määratle direktiiv inimeste hulka, kuid silmas pidades direktiivi eesmärki jagada teavet energiatõhususe ning energiamärgiste kohta, siis tuleks lähtuda eeldusest, et energiamärgist tuleb nähtavas kohas esitada nendes hoonetes, kuhu pääsevad külastajad.

Hoonetes, milles asuvad avaliku sektori asutused, mida inimesed sageli külastavad, ja mitteelamutes tuleb välja panna direktiivi (EL) 2024/1275 kohaselt väljastatud kohustuslikud energiamärgised (olenemata sellest, kas need põhinevad eelmisel hoonete energiatõhususe direktiivil või selle uuesti sõnastatud versioonil). Kui hoonel ei olnud eelmise hoonete energiatõhususe direktiivi alusel kohustust omada energiamärgist, oleks ta kohustatud energiamärgise välja panema alles siis, kui tal see kohustus tekib. Näiteks peaks kauplus, millel

on pärast müügitegevuse algust 2019. aastal väljastatud energiamärgis, selle välja panema kogu energiamärgise kehtivuse ajaks (aastani 2029).

Tegemist on direktiivist tuleneva poliitilise suunisega, mille eesmärk on suurendada avalikkuse teadlikkust ning tagada, et riik ja kohalik omavalitsus ning suurte rahvahulkade kogunemisega hoonete omanikud näitaksid eeskuju. Muudatuse vajadus tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 20 lõigetest 1 ja 6.

Punktiga 15 tunnistatakse EhS § 68 lõiked 2 ja 3 kehtetuks. Eelnõu punktiga 14 muudetakse kehtiva § 68 lõike 1 sõnastust, mis dubleeriks kehtivat lõiget 3, seega ei ole sätte kordamine vajalik. Lähtuvalt direktiivis toodud nõuetest ei ole enam asjakohane reguleerida määrusega rahvahulkade kogunemisega seotud hoonete kasutusotstarbeid energiamärgise nähtavale kohale paigaldamiseks. Seda põhjusel, et direktiivist tulenevalt kehtib kohustus kõigile sageli külastatavatele avaliku sektori asutuste hoonetele ning muudele mitteelamutele, mille kohaldamist on selgitatud eelnevas eelnõu punktis 14. Mõiste „avaliku sektori asutus“ on defineeritud energiamajanduse korralduse seaduses. Täiendavalt ei sätestata kohustust hoonetele lähtuvalt nende suurusest. Kohustus on seotud sagedase külastatavusega, mitte rahvahulkade kogunemisega.

Punktiga 16 muudetakse EhSi § 69^1 lõike 1 punkti 3 sõnastust. Võrreldes direktiivist 2018/844 artikli 1 punkti 1 alapunktis b sõnastatud mõistega on uuesti sõnastatud direktiivis mõiste „automaatikasüsteem“ asendatud mõistega „automaatika- ja juhtimissüsteem“. Kehtivas sättes on kasutusel mõistena „automatiseerimis- ja juhtimissüsteem“, mis asendataksegi uuendatud terminiga, mis lühendatult on edaspidi kasutusel eelnõus läbivalt kui „automaatikasüsteem“. Termin on kasutusel ka ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses, mida muudetakse eelnõu § 2 punktiga 5. Samuti on termin kasutusel rakendusaktides, mille muudatuse kavandid on esitatud lisas 2. Muudatuse vajadus tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 2 punktist 7.

Punktiga 17 lisatakse EhSi § 69^2 lõiked 1^1–1^3, millega sätestatakse nõuded päikeseenergiaseadmete paigaldamiseks sisekliima tagamisega hoonetele, kui nende seadmete paigaldamine on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud. Samuti sätestatakse, milliste hoonete suhtes nõuded kohalduvad, ning EhSRS-is täpsustatakse nõude täitmise kuupäevad. Täpsemad kriteeriumid ning erandid päikeseenergiaseadmete paigaldamiseks töötatakse välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmise käigus. Käesolevas eelnõus toodud näited põhinevad Euroopa Komisjoni suunistel ning selgitavad üldiseid põhimõtteid, millest lähtudes on päikeseenergiaseadmeid võimalik paigaldada. Samas tulenevalt direktiivi artikli 10 lõikest 4 kehtestavad liikmesriigid ja teevad üldsusele kättesaadavaks riiklikul tasandil kriteeriumid käesolevas paragrahvis sätestatud kohustuste praktiliseks rakendamiseks ja nendest kohustustest võimalike erandite tegemiseks teatavat liiki hoonetele. Nimetatud kriteeriumid ja erandite alused sätestatakse määruses nr 63.

Kehtiva ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ §-s 8 on juba sätestatud nõuded, mis sisaldavad tehniliste ja majanduslike kriteeriumide kaalumist. Seega ei ole tegemist uue nõudega ning nii ehitusprojekti koostajatel kui ka menetlejatel on olemas teatav praktika. Eelnõu annab suurema paindlikkuse lisaks funktsionaalse sobivuse hindamiseks ning kavandatavate muudatuste raames täpsustatakse seni kehtinud tehnilise ja majandusliku põhjendatuse kriteeriume.

Tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatuse sisulise hinnangu koostab nõutava pädevusega projekteerija või muu pädev spetsialist ning see esitatakse

ehitusprojekti koosseisus. Kohalik omavalitsus kontrollib EhS §-des 42 ja 54 sätestatud loa andmise eelduste raames, kas nõutav hinnang on olemas, koostatud pädeva isiku poolt, põhjendatud ja kooskõlas avalike kriteeriumidega. Menetleja ei pea asendama erialaspetsialisti arvutusi, kuid ilmse vastuolu, puuduliku põhjenduse või põhjendatud kahtluse korral peab ta nõudma täiendamist.

Lõikes 1[1] sätestatud nõue paigaldada sobiv päikeseenergiaseade rakendub lõike 1^1 punktides 1–5 sätestatud hoonele juhul, kui kõik kolm tingimust – tehniline teostatavus, funktsionaalne sobivus ja majanduslik põhjendatus – on täidetud. Kui vähemalt üks nimetatud tingimusest on täitmata, ei rakendu §-s 69^2 sätestatud kohustus paigaldada sobiv päikeseenergiaseade. Hinnang päikeseenergiaseadmete paigaldamise tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ning majandusliku põhjendatuse kohta kajastatakse ehitusprojektis. Näited ja täpsemad selgitused tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ning majandusliku põhjendatuse kohta on esitatud ülejärgmises tabelis.

Päikeseenergiaseadmete mõistet käsitatakse üldkasutatava mõistena ning kõnesoleva eelnõu kontekstis peetakse nende all silmas seadmeid, mis muundavad päikeseenergia soojus- või elektrienergiaks, eelkõige päikesesoojusenergia seadmeid ja fotoelektrilise päikeseenergia seadmeid. Direktiivi kohaselt peetakse päikeseenergiaseadmeks nii päikesepaneele kui ka päikesekollektoreid, kohane on ka taastuvenergia direktiivi[10] määratlus, mille kohaselt on päikeseenergiaseadmed sellised seadmed, mis muundavad päikeseenergia soojus- või elektrienergiaks, eelkõige päikesesoojusenergia seadmed ja fotoelektrilise päikeseenergia seadmed. Nõuded tulenevad direktiivi (EL) 2024/1275 artiklist 10.

Uute hoonete projekteerimisel tuleks arvesse võtta päikeseenergiatehnoloogia ehk päikeseenergiaseadmete kasutamist kogu konstruktsiooni ulatuses, mitte ainult katusel, vaid ka seintel, rõdudel ja terrassidel ning katusega parklatel ja sarnastel rajatistel. Eelkõige on kasulikud lääne-idasuunalised päikeseenergiaseadmed. Samuti saab rõdusid ja terrasse projekteerida päikeseenergia tootmiseks. Projekteerimisetapis tuleks arvesse võtta hoonetesse integreeritud tehnoloogiaid, nagu päikesepaneelarhitektuur (BIPV) ja hoonesse integreeritud päikesesoojusenergia kollektorid (BIST).

Materjalide valimisel projekteerimisetapis peaks päikeseenergiaseadmeid arvesse võtma, näiteks tuleohutuse seisukohast. Ühtlasi võiks uute hoonete projekteerimisel arvesse võtta salvestussüsteemide (näiteks akud või kuuma vee salvestamine) jaoks vajalikku ruumi.

Direktiivis sätestatud päikeseenergiaga seotud volitus on tihedalt seotud muudetud taastuvenergia direktiiviga, mille eesmärk on hõlbustada üleminekut vähese CO_2-heitega majandusele, suurendades taastuvenergia osakaalu 2030. aastaks vähemalt 42,5%-ni lõppenergia tarbimisest ELis, seades 2040. aastaks eesmärgiks 45%.

Päikeseenergiaseadmete kasutuselevõtu ajakava

Direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 10 lõikes 3 sätestatud sobivate päikeseenergiaseadmete kasutuselevõtu ajakava on järgmine. Tegemist on Euroopa Komisjoni juhendis toodud kokkuvõttega, mille tähtajad on määratud tingimusega, et nõue tuleb täita hiljemalt nimetatud ajaks. Käesoleva eelnõuga algab aga kohustus alates järgnevast päevast ehk siis kui täitmise tähtaeg on 31.12.2026, siis nõue rakendub kohustusena alates 01.01.2027:

Hoone tüüp	**Artiklis 10 sätestatud nõue**	**Hoone suurus, suletud netopind**	**Nõude täitmise tähtpäev (kuupäev)**
Uus	Uued avaliku sektori hooned* ja mitteelamud	Üle 250 m^2	31.12.2026
Uus	Uued elamud	Kõik	31.12.2029

[10] Direktiiv (EL) 2023/2413 - ET - Taastuvenergia direktiiv (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202302413).

Uus	Uued hoonetega külgnevad katusega parklad	Kõik	31.12.2029
Olemasolev	Olemasolevad avaliku sektori hooned	Üle 2000 m^2	31.12.2027
Olemasolev	Olemasolevad avaliku sektori hooned	Üle 750 m^2	31.12.2028
Olemasolev	Olemasolevad avaliku sektori hooned	Üle 250 m^2	31.12.2030
Olemasolev	Olemasolevad mitteelamud, mida oluliselt rekonstrueeritakse või mille puhul võetakse meetmeid, mis nõuavad ehitusluba hoone renoveerimiseks, katusel tehtavateks töödeks või hoone tehnosüsteemi paigaldamiseks	Üle 500 m^2	31.12.2027

Tehniline teostatavus, funktsionaalne sobivus ning majanduslik põhjendatus

Vastavalt Euroopa Komisjoni juhistele[11] on alljärgnevas tabelis esitatud sobivuse ja teostatavuse tõlgendamise viisid ja näited nende kohta.

Liik	**Tähendus**	**Näited**
Tehniline sobivus	Tehniline sobivus tähendab päikeseenergiaseadme ja hoone katuse või seinade tehniliste näitajate kokkusobivust, mis tagab paigaldamise võimalikkuse. Tehniline sobivus puudub, kui päikeseenergiasüsteemi paigaldamine on tehniliselt võimatu.	Tehniline sobivus on probleemne, kui hoone ei toeta päikeseenergiaseadet (kas katusel või seintel või rõdudel), mis on vajalik õigusaktide kohaselt sobivaks tunnistamise nõuete täitmiseks, näiteks kui: - olemasoleva hoone katuse suund ei ole sobiv. Kuna ida- ja läänesuunalised katused võivad samuti olla tootlikud, ei tohiks neid üldiselt kõrvale jätta; - olemasoleva hoone katuse kaldenurk ei ole sobiv; - olemasoleva hoone kandevõime (nt katuse konstruktsioon) ei toeta päikeseenergiaseadmeid; - katusel on vähe ruumi ja seinad ei sobi päikeseenergiaseadmete jaoks; - külgnevate hoonete põhjustatud varju ei saa leevendada; - katusematerjal (roog, õled, puit) ei sobi päikeseenergiaseadme jaoks. Kõigi eespool esitatud punktide puhul tuleb kaaluda paigaldamist ka mujale kui katusele (nt seintele, rõdule).

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

Majanduslik põhjendatus	Majanduslik põhjendatus tähendab päikeseenergiasüsteemi maksumust ja seda, kas eeldatav kasu kaalub üles kulud, kui võtta arvesse päikeseenergiaseadme eeldatavat kasutuskestust.	Majanduslikku põhjendatust saab arvutada näiteks järgmistel alustel: - maksimaalne tasuvusaeg, võttes arvesse päikeseenergiasüsteemist saadavat rahalist kasu võrreldes päikeseenergiaseadme eeldatava kasutuskestusega; - päikeseenergiaseadme hinna ja kavandatava sekkumise (süsteemi paigaldamine) maksumuse ning võimalike järelkulude, nt tuleohutuse ja konstruktsioonilise ohutusega seotud kulude suurim suhe.
Funktsionaalne teostatavus	Päikeseenergiaseadmete kasutuselevõtt ei ole funktsionaalselt teostatav, kui sellega kaasneksid muudatused, mis mõjutavad hoone kavandatud kasutust, võttes arvesse konkreetseid piiranguid (nt eeskirju), mida võidakse hoone suhtes kohaldada.	Päikeseenergiaseadmete nõuete täitmine ei tarvitse olla funktsionaalselt teostatav näiteks siis, kui: - kohaldatavad eeskirjad (nt tuleohutuse, konstruktsiooni tugevuse ja stabiilsuse kohta) on vastuolus paigaldusnõuetega.

Kehtiva ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ §-s 8 on sätestatud erandid energiatõhususe nõuetest päikeseelektrisüsteemi kasutava liginullenergiahoone püstitamisel. Paragrahvi 8 lõikes 1 on sätestatud, et liginullenergiahoone energiatõhususarvu (ETA) saavutamiseks vajalik päikeseenergiast lokaalselt taastuvelektrit tootev süsteem paigaldatakse juhul, kui see on majanduslikult põhjendatud ja tehniliselt teostatav. Lõikega 2 täpsustatakse, et kui päikeseelektrisüsteemi või sellest osa paigaldamine ei ole majanduslikult põhjendatud või tehniliselt teostatav, peab hoone energiatõhususarv ilma lokaalselt toodetud taastuvenergiat arvestamata vastama B-klassi piirväärtusele.

Lõike 1^1 punkt 1 sätestab päikeseenergiaseadmete paigaldamise nõude **püstitatavale uuele avaliku sektori hoonele ja püstitatavale uuele mitteelamule**, mille suletud netopind on **suurem kui 250 m^2**, juhul kui paigaldamine on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud. Paragrahvi 69^2 lõikes 1^3 täpsustatakse, mida peetakse silmas avaliku sektori hoonete all. Avaliku sektori hoone all tuleb mõista mitteelamut, mis on avaliku sektori asutuse omandis. Oluline on eristada, kas tegemist on mitteelamu või elamuga, sest näiteks sotsiaaleluruum, isegi kui see kuulub avaliku sektori asutusele, ei kuulu direktiivi artiklis 10 avaliku sektori hoonetele kehtestatud päikeseenergiaseadmete paigaldamise kohustuste kohaldamisalasse. Selle asemel kohaldatakse sellistele eluruumidele elamute suhtes kohaldatavaid nõudeid.

Mitteelamu on selline hoone, mida kasutatakse muul kui elamise eesmärgil. Mitteelamute kasutamisotstarvete loetelu on leitav majandus- ja taristuministri määruse nr 51 lisast 1. Näiteks peetakse mitteelamuteks hoone kasutamise otstarbe järgi majutus- ja toitlustushooneid, büroo- ja kaubandushooneid, aga ka meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muid avalikke hooneid. Eelnõu kohaselt rakendatakse päikeseenergiaseadmete paigaldamise nõudeid lisaks avaliku sektori asutuste omandis olevatele uutele hoonetele ka erasektori omandis olevatele mitteelamutele.

Lõike 1^1 punkt 2 sätestab päikeseenergiaseadmete paigaldamise nõude **olemasolevale avaliku sektori asutuse omandis olevale hoonele**, mille suletud netopind on **suurem kui 250 m^2**, juhul

kui paigaldamine on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud. Avaliku sektori asutus on kõnesoleva seaduseelnõu tähenduses energiamajanduse korralduse seaduse § 2 punktis 1 määratletud asutus.

Artikli 10 tähenduses on avaliku sektori hooned mitteelamute alamrühm, nimelt mitteelamud, mis kuuluvad avaliku sektori asutustele. Avaliku sektori asutused on määratletud EhSi § 63 lõike 6 tähenduses, mis lähtub energiamajanduse korralduse seaduse § 2 punktis 1 uuendatud sõnastusest[12] ning on energiatõhususe direktiivi[13] artikli 2 punktis 12 määratletud kui „riiklikud, piirkondlikud või kohalikud asutused ning selliste asutuste poolt otse rahastatavad ja hallatavad üksused, mis ei tegele tööstuse ega äritegevusega“. Näiteks sotsiaaleluruum, isegi kui see kuulub avaliku sektori asutustele, ei kuulu direktiivi artiklis 10 avaliku sektori hoonetele kehtestatud kohustuste kohaldamisalasse. Selle asemel kohaldatakse elamute suhtes kohaldatavaid nõudeid.

Olemasolevate hoonete seas on ka kultuuriväärtuslikud hooned, mille välisilmes muudatuste tegemine tuleb, vastavalt muinsuskaitseseadusele, kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ning on igakordne kaalutlusotsus, mille eesmärk on tagada kultuuriväärtuse säilimine. Üldjuhul ei ole päikeseenergiaseadmete paigaldamine sobiv kultuuriväärtusliku hoone peamiselt vaadeldavatele külgedele, sh katusele (arvestades tänava- ja kaugvaateid, vaatesektoreid, vaateplatvorme jms).

Lõike 1^1 punkt 3 sätestab päikeseenergiaseadmete paigaldamise nõude, kui sobivate päikeseenergiaseadmete paigaldamine on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud, sellisele **olemasolevale mitteelamule, mille suletud netopind on suurem kui 500 m^2 ja mida oluliselt rekonstrueeritakse või ümberehitatakse.**

Terminid „oluline rekonstrueerimine“ ja „ehitise ümberehitamine“ on määratletud kehtivas ehitusseadustikus. Hoone *oluline rekonstrueerimine* on EhSi § 63 lõike 4 kohaselt ehitamine, mille puhul on hoone piirdekonstruktsioonide muutmisega ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmise ja asendamisega või välispiirete ja tehnosüsteemide või nende osade muutmisega või tehnosüsteemi tervikliku asendamisega seotud kulud suuremad kui üks neljandik rekonstrueeritava hoonega samaväärse hoone keskmisest ehitusmaksumusest. EhSi § 4 lõike 3 kohaselt peetakse *ehitise ümberehitamiseks* ehk rekonstrueerimiseks ehitamist, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine vastavalt tegevuste loetelule EhSi § 4 lõike 3 punktides 1–6.

Lõike 1^1 punkt 4 sätestab päikeseenergiaseadmete paigaldamise nõude **püstitatavatele uutele elamutele**, juhul kui paigaldamine on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud.

Direktiivi artikli 2 punkti 18 kohaselt peetakse **elamuks** ruumi või ruumide komplekti alalises hoones või hoone piirdetarinditega eraldatud osas, mis on ette nähtud ühe tavaleibkonna aastaringseks elamiseks. Elamute kasutamisotstarvete loetelu leiab majandus- ja taristuministri määruse nr 51 lisast 1^{14}. Näiteks peetakse elamuteks hoone kasutamise otstarbe järgi ühe korteriga elamuid, kahe või mitme korteriga elamuid, kolme või enama korteriga elamuid ning hoolekandeasutute ja ühiselamute hooneid. Käesoleva punktiga sätestatud nõudeid ei kohaldada uutele elamutele, mis on kohaldamisalast välja jäetud EhS § 62 alusel.

[12] Energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seaduse eelnõu, 17.07.2026: Ehttps://eelnoud.valitsus.ee/main#DZm9VEJo

[13] Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2023/1791, mis käsitleb energiatõhusust ja millega muudetakse määrust (EL) 2023/955 (uuesti sõnastatud). https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32023L1791

[14] Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ lisa 1. https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/1270/8202/5011/KLIM_m54_Lisa.pdf#

Lõike 1[1] punkt 5 sätestab päikeseenergiaseadmete paigaldamise nõude ehitatavale **uuele katusega parklale, mis külgneb hoonega**. Nõue kohaldub katusega parklale, milles on vähemalt kolm parkimiskohta ja mille sisekliima tagamiseks ei tarbita energiat. Kui katusega parklal on seinad ja selle kütmiseks või jahutamiseks kasutatakse energiat, tuleks parklat käsitada hoonena ning selle suhtes rakendatakse mitteelamute suhtes kohaldatavaid kohustusi. Kohustus kehtib ka hoonetega külgnevate katusega parklate suhtes. Hoonete energiatõhususe direktiivi uuesti sõnastatud versiooni artikli 2 punktis 65 on „hoonega külgnev parkla" määratletud kui „hoone elanikele, külastajatele või töötajatele mõeldud autoparkla, mis asub hoone krundil või hoone vahetus läheduses".
Kuni kolme parkimiskohta hõlmava piirmäära eesmärk on jätta direktiivi kohaldamisalast välja katusega parklad ühepereelamute sissesõiduteedel.

Direktiivi artikli 10 lõike 3 punkti e kohaselt peavad liikmesriigid tagama sobivate päikeseenergiaseadmete paigaldamise kõigile hoonetega külgnevatele ehitatavatele uutele katusega parklatele 31. detsembriks 2029.

Kohustus kehtib hoonega külgneva katusega parkla suhtes. Direktiivi uuesti sõnastatud versiooni artikli 2 punktis 65 on „hoonega külgnev parkla" määratletud kui „hoone elanikele, külastajatele või töötajatele mõeldud autoparkla, mis asub hoone krundil või hoone vahetus läheduses". See tähendab, et parkla ei pruugi asuda samal kinnistul ehk katastriüksusel, kuid võib olla rajatud kõrvalasuvale kinnistule, et tagada kõrvalasuva hoone külastamiseks vajalikud parkimiskohad. Kui parkla rajamine on seotud külgneva hoone kasutusega, siis tuleb ka sellisel juhul katusega parklale paigaldada päikeseenergiaseadmed, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud. Teine olukord võib olla siis, kui näiteks olemasoleva kaubanduskeskuse parklale rajatakse katus, mis ei ole konstruktsiooniliselt seotud kaubanduskeskuse hoonega. Ka sellisel juhul on tegemist katusega parklaga, millele tuleb paigaldada päikeseenergiaseadmed, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud.

Terminid „katusega parkla" ja „hoonega külgnev parkla" on defineeritud ning neid on selgitatud käesolevas seletuskirjas eelnõu punkti 9 selgituses.

EhSi § 69[2] lõike 1[1] punktide 1–5 rakendumise sätted on esitatud käesoleva eelnõu paragrahvi 2 punktis 6 (EhSRS § 30[4] lõiked 4–9).

Lõikes 1[2] sätestatakse, milliseid nõudeid tuleb täita mitme kasutusotstarbega hoones. Juhul kui hoonet kasutatakse samaaegselt nii elamu kui ka mitteelamuna, näeb lõige 1[2] ette, et rakendatakse kas elamule või mitteelamule kohalduvaid nõudeid vastavalt sellele, millisele kasutusotstarbele vastab hoone suurim suletud netopind.

Lõikes 1[3] sätestatakse, et ehitatava uue hoone projekteerimisel tuleb arvestada päikeseenergiaseadmete paigaldamise vajadusega ning optimeerida hoone asukoht ja orientatsioon efektiivseks päikeseenergia tootmiseks. Sättega võetakse üle (EL) 2024/1275 artikli 10 lõige 1.

Direktiivi artikli 10 lõike 1 kohaselt tagavad liikmesriigid, et kõik uued hooned on projekteeritud selliselt, et optimeerida nende päikeseenergia tootmise potentsiaali asukohapõhiselt päikesekiirguse tiheduse alusel, mis võimaldab päikeseenergiaseadmete hilisemat kulutõhusat paigaldamist. See tähendab, et arhitektid ja muud ehitusspetsialistid peavad hoone projekteerimisel arvestama peale muude projekteerimisparameetrite ka hoone päikeseenergia tootmise potentsiaali. Nõue tähendab leida parim lahendus lähtudes planeeringu tingimustest, st planeeringu tingimused ei pruugi alati lähtuda päikeseenergia tootmiseks kõige soodsamast lahendusest, kuid hoone projekteerimine peab vastama planeeringu tingimustele ning nõude rakendamiseks tulekski leida planeeringu piires parim lahendus.

Päikeseenergia tootmiseks optimeeritud hoone projekteerimine nõuab terviklikku lähenemisviisi. Sellise lähenemisviisi peamised tegurid on järgmised: i) piisav kandevõime päikeseenergiaseadmete jaoks; ii) hoone sobiv paigutus; ning iii) katuse ja seinte konstruktsioon. Eesmärk on tagada, et tulevikus oleks võimalik lisada sobivaid päikeseenergiaseadmeid ilma kulukate konstruktsiooniliste muudatusteta.

Asukoha päikeseenergiapotentsiaali hindamiseks võib kasutada vahendeid, mis lihtsustavad sobivate asukohtade kindlakstegemist, näiteks päikeseelektri geoinfosüsteem (PVGIS)[15].

Uute hoonete paigutuses võib lisaks lõunasuunalisele paigutusele kaaluda nii ida- kui ka läänesuunalist paigutust. Lõunasuunalise paigutuse korral, mida tavaliselt kasutatakse katusele paigaldatud seadmete korral, kasutatakse ära päikesepaistelised tunnid. Elektrit kaldutakse elektrivõrku andma tipptundidel, mis võib süvendada elektrivõrgu ülekoormuse, piirangute ja negatiivsete hindade probleeme. Lääne-idasuunalise paigutuse korral on tootmismudel erinev ja elektrit ei anta võrku tipptundidel. See aitab leevendada elektrivõrgu ülekoormuse probleeme ja muudab investeeringud kasumlikumaks, kuna selle elektri hind võib olla kõrgem.

Uute hoonete projekteerimisel tuleks arvesse võtta päikeseenergiaseadmete kasutamist kogu konstruktsiooni ulatuses, mitte ainult katusel, vaid ka seintel, rõdudel ja terrassidel ning katusega parklatel ja sarnastel rajatistel. Ka siinjuures võivad elektrivõrgule kasulikud olla lääne-idasuunalised päikeseenergiaseadmed. Rõdusid ja terrasse saab projekteerida päikeseenergia tootmiseks. Projekteerimisetapis tuleks arvesse võtta hoonetesse integreeritud tehnoloogiaid, nagu hoonesse integreeritud päikesepaneelid (BIPV) ja hoonesse integreeritud päikesesoojusenergia kollektorid (BIST).

Katuse projekteerimisel võimaldab lamekatus paindlikkust päikesepaneelide paigaldamisel optimaalse nurga all, samas kui viilkatuse saab projekteerida nii, et see asub päikesele kõige rohkem avatud suunas. Katuse kaldenurk peaks optimeerima päikeseenergiaseadmete toimivust sõltuvalt hoone asukoha laiuskraadist. Projekteerimisel tuleks arvesse võtta ka kokkusobivust katuse muude kasutusviisidega.

Ühtlasi võiks uute hoonete projekteerimisel arvesse võtta salvestussüsteemide (näiteks akud või kuuma vee salvestamine) jaoks vajalikku ruumi. Projekteerimisetapis võiks kaaluda ka haljaskatuste kombineerimist päikeseenergiaseadmetega, kuna selline integreerimine võib olla kasulik. Haljaskatused võivad aidata vähendada jahutuskoormust ja hoida päikesepaneelide töötemperatuuri optimaalsele töövahemikule lähemal.

Punktiga 18 muudetakse EhSi § 69² lõike 3 sõnastust. Kehtiva sõnastuse kohaselt tuleb hoone energiatõhusust oluliselt mõjutava automaatselt reguleeritava tehnosüsteemiga koos paigaldada tehnosüsteemide pidevat kontrolli ja monitooringut võimaldav keskne automaatikasüsteem, sõltumata hoone liigist. Muudatusega piiritletakse nõude kohaldamisala mitteelamutega, mis leevendab kehtivat olukorda.

Kehtiv, hoone liigist sõltumatu, sõnastus ületab direktiivist tulenevaid kohustusi. Direktiivi 2018/844 kohaselt oli hoone automatiseerimis- ja juhtimissüsteemi paigaldamise kohustus ette nähtud üksnes mitteelamutele, mille kütte- või jahutussüsteemi efektiivne nimivõimsus on üle 290 kW (direktiiviga 2018/844 muudetud direktiivi 2010/31/EL artikli 14 lõige 4 ja artikli 15 lõige 4). Elamute varustamine pideva elektroonilise jälgimise lahenduse ja tõhusa juhtimislahendusega oli liikmesriigile vabatahtlik (artikli 14 lõige 5 ja artikli 15 lõige 5) ning 2020. aasta seaduseelnõu seletuskirja lisaks olnud vastavustabeli kohaselt Eesti seda võimalust ei kasutanud. Seletuskirja kohaselt oli tänase § 69² lõike 3 eesmärk üle võtta tehnosüsteemide süsteeminõuded (direktiivi 2018/844 artikli 1 punkt 5 ehk direktiivi 2010/31/EL artikli 8 lõige 1), mis ei eelda keskse automaatikasüsteemi paigaldamist. Praktikas on hoone liigist sõltumatu sõnastus tekitanud tõlgendusvaidlusi selle üle, kas keskne automaatikasüsteem tuleb paigaldada

[15] PVGIS – https://re.jrc.ec.europa.eu/pvg_tools/en/

igasse uude elamusse, sest küttesüsteem ja ventilatsioonisüsteem on reeglina automaatselt reguleeritavad. See ei ole olnud sätte eesmärk.

Ka uuesti sõnastatud direktiiv (EL) 2024/1275 sellist üldist kohustust ei sisalda. Direktiivi artikli 13 lõike 9 kohaselt varustatakse hoone automaatika- ja juhtimissüsteemidega mitteelamud, mille kütte- või jahutussüsteemi efektiivne nimivõimsus on üle 290 kW (31. detsembriks 2024) või üle 70 kW (31. detsembriks 2029); need nõuded võetakse üle EhSi § 69^4 lõigetega 1 ja 1^1. Elamutele näeb direktiiv artikli 13 lõikes 11 ette elektroonilise seire ja juhtimise lahendused, mis võetakse üle EhSi uue §-ga 69^7 ning mida kohaldatakse alates käesoleva eelnõu jõustumisest uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele elamutele, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud. Seega on elamute automaatikanõuded pärast muudatust reguleeritud direktiiviga kooskõlas §-s 69^7 ning § 69^2 lõike 3 kohaldamisala piiramine mitteelamutega ei tekita direktiivi ülevõtmisel lünka. Tehnosüsteemide üldised süsteeminõuded, sealhulgas nõuetekohane paigaldamine, seadistamine ja juhitavus (artikli 13 lõige 1), on jätkuvalt üle võetud EhSi § 69^1 lõigetega 1 ja 2, § 69^2 lõigetega 1 ja 2 ning nende alusel kehtestatud määrustega, mis kohalduvad kõikidele hoonetele, sealhulgas elamutele.

Muudatus ei mõjuta mitteelamute väljakujunenud praktikat: mitteelamus tuleb automaatselt reguleeritava energiatõhusust oluliselt mõjutava tehnosüsteemi paigaldamisel jätkuvalt paigaldada keskne automaatika- ja juhtimissüsteem. Elamute puhul kaob kohustus, mille täitmist ei ole praktikas ühetaoliselt nõutud ja mille asemel hakkavad uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele elamutele kehtima § 69^7 nõuded. Muudatus jõustub üldises korras ja seda kohaldatakse edasiulatuvalt; enne muudatuse jõustumist paigaldatud tehnosüsteemide nõuetekohasust hinnatakse paigaldamise ajal kehtinud õiguse järgi.

Punktiga 19 muudetakse EhSi § 69^2 lõige 6 sõnastust. Lõiget 6 täiendatakse olemasolevate hoonete nõudeid hüdraulilist tasakaalustamist võimaldavate seadmete paigaldamise nõudega ning küttesüsteemile lisaks reguleeritakse ka jahutussüsteemi. Küttesüsteemi soojusallika asendamisel varustatakse küttesüsteem hüdraulilist tasakaalustamist võimaldavate seadmetega, kui see on asjakohane. Nõue kohaldub ka sellise olemasoleva hoone suhtes, mille küttesüsteemi soojusallikat või jahutussüsteemi jahutusallikat asendatakse, kui see on tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud. Nõue ei tähenda automaatselt kogu süsteemi ümberehitamist ega uute tasakaalustamisseadmete paigaldamist, kui olemasolev süsteem võimaldab nõuetekohast hüdraulilist tasakaalustamist. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 13 lõikest 3.

Punktiga 20 muudetakse EhSi § 69^2 lõige 7 sõnastust. Lõikes 7 sätestatakse nõuded, mis varem kehtisid püstitatava hoone küttesüsteemidele ning direktiivi muudatuse järgselt rakenduvad nüüdsest ka jahutussüsteemidele, lisades hüdraulilist tasakaalustamist võimaldavate seadmete paigaldamise nõude. Ehitatava uue hoone küttesüsteem varustatakse hüdraulilist tasakaalustamist võimaldavate seadmetega, kui see on asjakohane, ja igas jahutatavas ruumis või hoone iga osa jahutataval alal temperatuuri juhtivate isereguleerivate seadmetega, kui see on tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 13 lõikest 3.

Punktiga 21 muudetakse EhSi § 69^3 lõike 2 esimest lauset. Muudatusega täpsustatakse, et tehnosüsteemide korrapärane ülevaatus teostatakse süsteemi sellistele osadele, mis on juurdepääsetavad. Muudatus on vastavuses direktiivi artikli 23 lõikega 1.

Punktiga 22 lisatakse EhSi § 69^3 lõige 2^1, millega täiendatakse senist tehnosüsteemide ülevaatuse nõuet, jagades kohustuse kahte klassi lähtuvalt seadmete summaarsest nimivõimsusest ning kehtestades erinevad ülevaatuse tähtajad. Olemasoleva hoone üle 70-kilovatise nimivõimsusega kütte- või jahutussüsteemi energiatõhususe hindamiseks, kusjuures süsteem võib olla koos ventilatsioonisüsteemiga või ilma, tuleb juurdepääsetavate osade ulatuses teha korrapärane ülevaatus. Juhul kui süsteemide nimivõimsus on alla 70 kilovati, ei

tule tehnosüsteemide korrapärast ülevaatust teha. Ülevaatuse välp sõltub tehnosüsteemide nimivõimsusest. Süsteemi nimivõimsus põhineb kütte- ja jahutusallikate nimivõimsuste summal. Nimivõimsuseks loetakse efektiivset nimivõimsust, mis on tootja määratud ja tagatud suurim soojusvõimsus (kilovattides, kW), mida on võimalik saavutada kestval kasutamisel tootja määratud kasuliku võimsuse korral. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 23 lõigetest 1 ja 3.

Juhul kui kütte- või jahutussüsteemi muudetakse, kohaldub energiatõhususe hindamise nõue tulenevalt EhSi § 69^3 lõikes 1 sätestatud nõudest. Juhul kui ventilatsioonisüsteem töötab koos kütte- või jahutussüsteemiga, tuleb hinnata ka ventilatsioonisüsteemi energiatõhusust.

Korrapärase ülevaatuse tulemusi on soovitatav kajastada andmete säilimise ja kontrollitavuse osas ka hoone tehnohoolduse ja hooldusraamatuga seotud andmetes.

Lõike 2^1 punktiga 1 sätestatakse, et suurema kui 290-kilovatise nimivõimsusega tehnosüsteemi ülevaatus tehakse iga kolme (3) aasta tagant.

Lõike 2^1 punktiga 2 sätestatakse, et üle 70-kilovatise ja kuni 290-kilovatise nimivõimsusega tehnosüsteemi ülevaatus tehakse iga viie (5) aasta tagant. Alla 70-kilovatise nimivõimsusega tehnosüsteemide suhtes korrapärase ülevaatuse kohustus ei rakendu.

Kui paigaldatud või muudetud tehnosüsteemide energiatõhusust hinnatakse paigaldamise käigus ja info selle kohta esitatakse hiljemalt kasutusloa või kasutusteatisega, siis olemasolevate hoonete energiatõhususe hindamiseks tuleb teha süsteemi ülevaatus. Juhul kui hoone on varustatud nõuetele vastava automaatikasüsteemiga, ei pea kütte- või jahutussüsteemi energiatõhusust täiendavalt hindama (nagu sätestab EhSi § 69^3 lg 5 p 2).

Nõue ei kohaldu, kui hoonesse on paigaldatud EhSi § 69^3 lg 5 punktile 1 vastav tehnosüsteem, mis on sõnaselgelt hõlmatud kokkulepitud energiatõhususe kriteeriumiga või lepinguliste tingimustega, milles on täpsustatud energiatõhususe parandamise kokkulepitud ulatus, näiteks energiatõhususe lepingutega või hoone tehnosüsteemid, mida käitab kommunaal- või võrguettevõtja ning mille suhtes kohaldatakse seetõttu süsteemi tõhususe seire meetmeid. See on kooskõlas direktiivi artikli 23 lõikega 5.

Punktiga 23 muudetakse EhSi § 69^4 pealkirja ja sõnastatakse see järgmiselt: „Mitteelamu tehnosüsteemide ja nende energiatõhususe suurendamine“. Muudatus on tehnilist laadi, milles sõna „kütte- ja jahutussüsteemid“ asendatakse mõistega „tehnosüsteemid“, mis kirjeldab täpsemalt kohaldatavaid energiatõhususe nõudeid.

Punktiga 24 muudetakse EhSi § 69^4 lõiget 1. Muudatusega laiendatakse nõude kohaldamisala ehk selliste mitteelamute kütte- või jahutussüsteemi nimivõimsuse suurust, mille suhtes nõue kohaldub. Lõikega 1 sätestatakse, et juhul kui olemasoleva või ehitatava uue mitteelamu kütte- või jahutussüsteemi nimivõimsus on suurem kui 70 kW ja kuni 290 kW, kusjuures süsteem võib olla koos ventilatsioonisüsteemiga või ilma, varustatakse see süsteem tehnilise teostatavuse ja majandusliku põhjendatuse korral automaatika- ja juhtimissüsteemiga. Tegu on nõudega, mis kohaldub suurematele süsteemidele. Samas on tegemist nõudega, mis kohaldub ka olemasolevatele hoonetele. Selle nõude täitmisega kaasnevad olemasolevate hoonete omanikele kulud ja nõuetele vastava süsteemi paigaldamiseks on vaja leida eksperdid ning teha paigaldus- ja seadistustööd. Samas võimaldavad nimetatud süsteemid optimeerida energiakasutust ja seeläbi väheneb energiatarbimine ning kui tegemist on majanduslikult põhjendatud investeeringuga, on see ka kulutõhus.

Uute hoonete püstitamisel saab vastavat nõuet arvesse võtta juba hoone kavandamise faasis ja seega saab majandusliku põhjendatuse ja tehnilise teostatavuse korral süsteemi paigaldada hoone ehitamisel. Tehnilise teostatavuse ja majandusliku põhjendatuse hinnang esitatakse olemasolevate hoonete puhul elektrooniliselt ehitisregistrisse. Kui tehnilise teostatavuse ja majandusliku põhjendatuse hinnangut ei ole esitatud, eeldatakse, et automaatika- ja

juhtimissüsteem tuleb paigaldada. Ehitatavate hoonete puhul tuleb automaatika- ja juhtimissüsteemi paigaldamise tehnilist teostatavust ja majanduslikku põhjendatust hinnata hoone kavandamise ja püstitamise faasis. See hinnang tuleb elektrooniliselt ehitisregistrisse esitada koos muude dokumentidega, mis esitatakse kasutusloa taotlemisel või kasutusteatise esitamisel. Hinnangu võib esitada juba ehitusloa taotlemise käigus, kuid kuna ehituslik lahendus võib muutuda ja seega ka tingimused võivad muutuda, on kohustus seotud kasutusloa või -teatise menetlemisega.

Nimivõimsuseks loetakse efektiivset nimivõimsust, mis on tootja määratud ja tagatud suurim soojusvõimsus (kilovattides), mida on võimalik saavutada kestval kasutamisel tootja määratud kasuliku võimsuse korral.

Nõuded hõlmavad olemasolevate hoonete tehnosüsteeme, mida asendatakse ja ümberehitatakse ehk kaasajastatakse. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 13 lõikest 9.

Punktiga 25 täiendatakse EhSi § 69^4 lõiget 2 punktiga 5, mis on seotud EhSi § 69^4 lõikes 1 ja lõikes 1^1 sätestatud nõude täitmisega automaatika- ja juhtimissüsteemide paigaldamiseks. Lisatakse nõue, et automaatikasüsteem peab olema võimeline jälgima sisekliima kvaliteeti. Täpsemad nõuded hoone sisekliima kvaliteedile kehtestab valdkonna eest vastutav minister EhS § 65 lõike 3 alusel määrusega.

Punktiga 26 lisatakse EhSi § 69^4 lõiked 3 ja 4.

Lõikega 3 sätestatakse nõue varustada mitteelamu valgustus automaatsete juhtimisseadmetega. Lisaks ruumis kohaloleku ja ruumist äraoleku aja arvestamisele on võimalik kasutada lisaks erinevat tüüpi valgustuse juhtimise süsteeme, mis arvestavad ruumi kasutamise ajaplaani, kasutajate harjumusi valgustuse juhtimisel ja päevavalguse olemasolu. Kohustused rakenduvad summeeritud nimivõimsusega seadmetele, nagu küttesüsteemid, jahutussüsteemid, kombineeritud kütte- ja ventilatsioonisüsteemid või kombineeritud jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid. Nimivõimsuseks loetakse efektiivset nimivõimsust, mis on tootja määratud ja tagatud suurim soojusvõimsus (kilovattides), mida on võimalik saavutada kestval kasutamisel tootja määratud kasuliku võimsuse korral. Nõuet kohaldatakse mitteelamutele, mille küttesüsteemide, jahutussüsteemide, kombineeritud kütte- ja ventilatsioonisüsteemide või kombineeritud jahutus- ja ventilatsioonisüsteemide efektiivne nimivõimsus on vähemalt üle 70 kW. Rakendamisel eristatakse, et süsteemid üle 290 kW tuleb varustada valgustuse automaatsete juhtimisseadmetega 31. detsembriks 2027 ning süsteemid üle 70 kW tuleb varustada valgustuse automaatsete juhtimisseadmetega 31. detsembriks 2029. Valgustuse automaatsed juhtimisseadmed peavad olema sobivalt jaotatud ja nendega peab olema võimalik tuvastada ruumis viibimist. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 13 lõikest 12.

Lõikega 4 sätestatakse nõue varustada heitevabad mitteelamud siseõhu kvaliteedi seiramist ja reguleerimist võimaldavate mõõte- ja juhtimisseadmetega. Tegemist on uue nõudega, mida kohaldatakse uutele püstitatavatele hoonetele. Täiendavalt, kui see on tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud, tuleb ka olemasoleva mitteelamu olulisel rekonstrueerimisel paigaldada mõõte- ja juhtimisseadmed siseõhu kvaliteedi seiramiseks ja reguleerimiseks. Direktiiv annab võimaluse kehtestada sama nõue ka elamutele, kuid Eesti seda kohustust täiendavalt ei rakenda. Seega kohaldub nõue ainult mitteelamutele. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 13 lõikest 5.

Punktiga 27 täiendatakse EhSi 7. peatükki §-dega 69^5–69^9, milles sätestatakse nõuded elektrooniliseks seireks ja juhtimiseks, püstitatava ehk ehitatava uue hoone olelusringipõhise süsinikujalajälje ehk globaalse soojenemise potentsiaali arvutamise korrale ja piirväärtustele, nõuded renoveerimispassi koostamiseks ning seatakse olemasolevale mitteelamule energiatõhususe miinimumstandardid. EhSi täiendamisega kehtestatakse alus ehitatavate uute hoonete olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali arvutamiseks ja sellele piirväärtuste seadmiseks. Rakendussätetega kehtestatakse tähtajad, millal olelusringipõhise

süsinikujalajälje arvutamise nõue ja piirväärtused kehtivad. 2028. aasta 1. jaanuaril rakenduv olelusringipõhise hoone süsinikujalajälje arvutamise nõue püstitatavatele üle 1000 m^2 suletud netopinnaga hoonetele annab lähtepunkti hoonete globaalse soojenemise potentsiaali piirväärtuste kehtestamiseks 2030. aastal.

EhSi täiendatakse §-ga 69[5], milles sätestatakse nõuded elamute seire ja juhtimise lahendustele.

Lõike 1 kohaselt kehtestatakse seire- ja juhtimislahenduste nõuded ehitatavatele uutele ning oluliselt rekonstrueeritavatele elamutele, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud. Püstitatavate hoonete puhul tuleb seire- ja juhtimislahenduste paigaldamise tehnilist teostatavust ja majanduslikku põhjendatust hinnata hoone kavandamise ja püstitamise faasis. See hinnang tuleb esitada elektrooniliselt ehitisregistrisse koos kasutusloa taotluse või kasutusteatisega. Hinnangu võib esitada juba ehitusloa taotlemise käigus, kuid kuna ehituslik lahendus võib muutuda ja seega võivad ka tingimused muutuda, on kohustus seotud kasutusloa või -teatise menetlemisega.

Korteriomanditeks jagatud elamus korraldatakse ühiste tehnosüsteemide nõuetekohane toimimine korteriühistu kaudu kooskõlas korteriomandi- ja korteriühistuseadusega. Teadete saajaks võib määrata halduri, valitseja või muu sobiva isiku. Tema ülesanded, häirete olulisusest lähtuv reageerimiskord ja vastutus täpsustatakse lepingus või volituses. Tehnosüsteemide omanikule (korteriühistu, eraomanik) tuleb anda edasi süsteemi puudutav teave ja kasutusjuhend.

Punkti 1 kohaselt peab paigaldatav elektroonilise seire ja juhtimise lahendus võimaldama mõõta süsteemide töötamist ettenähtud parameetritel ja teavitama hoone omanikku või omaniku poolt määratud isikut, kelleks võib olla näiteks korteriühistu haldur, valitseja või juhatuse liige, muutusest süsteemi olulistes parameetrites. Omaniku poolt määratud isiku teavitamise võimalus on eelkõige vajalik olukordades, kus süsteemi nõuetekohase toimimise tagamiseks on vaja süsteemi tööga seotud probleemile või olulisele muutusele kiiresti reageerida.

Punkti 2 kohaselt peab paigaldatav elektroonilise seire ja juhtimise lahendus olema võimeline tagama energia optimaalset tootmist, jaotamist, salvestamist ja kasutamist ning kui see on kohaldatav, siis ka tagama süsteemide hüdraulilise tasakaalu.

Punkti 3 kohaselt peab paigaldatav elektroonilise seire ja juhtimise lahendus olema võimeline reageerima energiahinna muutusele ning reguleerima tehnosüsteemide tööd vastavalt energiahinnale.

Lõikes 2 sätestatakse, et käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud nõudeid ei kohaldata oluliselt rekonstrueeritavatele ühepereelamutele. Nimetatud mõiste on direktiivis kasutatud termin, mille all tuleb mõista üksikelamuid, ridaelamu või kaksikelamu sektsiooni. Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ asjakohased koodid on vastavalt 11101 ja 11102. Nõudeid ei kohaldata ka aiamajale ja suvilale, mis on tähistatud koodiga 11103, kuna need jäävad käesoleva peatüki kohaldamisalast niikuinii välja. Nõuded tulenevad direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 13 lõikest 11.

EhSi §-s 69[6] sätestatakse nõuded püstitatava uue hoone olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali arvutamisele.

Lõikes 1 seatakse kohustusena uue hoone olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali ehk hoone süsinikujalajälje hindamine. Tulenevalt komisjoni delegeeritud määrusest (EL) 2026/52[16], millega muudetakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi (EL) 2024/1275 III lisa olelusringi globaalse soojenemise potentsiaali riigisiseseks arvutamiseks kasutatava liidu raamistiku osas (edaspidi *komisjoni hindamismetoodika*), võivad liikmesriigid otsustada jätta olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali arvutamise kohustusest välja

[16] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202600052

hoonekategooriad, mille nad vabastavad kõnealuse direktiivi artikli 20 lõike 6 kohasest energiamärgise omamise kohustusest. Seega ei kohaldata hoone süsinikujalajälje arvutamise kohustust § 62 lõikes 2 punktides 2–5 nimetatud hoonetel:

2) peamiselt kultusekohtadena või religioosseteks tegevusteks kasutatavad hooned;

3) ajutised hooned, mille kasutusiga on kuni kaks aastat, tööstusalad, töökojad ja väikese energiavajadusega eluruumideta põllumajandushooned;

4) 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 protsenti aastaringse kasutamise energiatarbimisest;

5) hooned, mille suletud netopind on kuni viiskümmend ruutmeetrit.

Nõudeid kohaldatakse vaid uutele püstitavatele hoonetele.

Hoone olelusringipõhist süsinikujalajälge ei pea arvutama ka riigikaitselistel hoonetel, mis lisatakse uue välistatava kategooriana § 62 lõikes 2 punktis 6, välja arvatud kontorihoonetes või asutuste teenistuses oleva personali individuaalses kasutuses olevate eluruumide korral. Seega kehtib põhimõte, et hoone olelusringipõhist süsinikujalajälge tuleb arvutada nende hoonete puhul, millele kohaldub energiamärgise koostamise kohustus.

Lõikes 2 sätestatakse tingimused hoonete olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali arvutuse ehk süsinikujalajälje hindamiseks. Hoonete olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaal on kvantitatiivne näitaja, mille abil saab väljendada hoone mõju keskkonnale ja kliimale hoone arvestusliku olelusringi vältel arvutatuna 50-aastase võrdlusuuringuperioodi ühe aasta keskmisena, ning selle ühik on $kgCO_2ekv$/suletud netopinna ruutmeetri kohta. Lõpptulemusena tuleb komisjoni hindamismetoodikast lähtudes kanda teostusjärgsed arvutustulemused energiamärgisele ning alates 2030. aastast kohaldatakse ka vastavaid piirväärtusi (vastavalt eelnõu § 2 punktile 7).

Hoone globaalse soojenemise potentsiaali arvutamiseks on vaja teada selle ehitamiseks kasutatavaid materjale, tooteid, nende koguseid ning hoone kasutusperioodi energia kogust. See info seotakse keskkonnaandmetega, mis on esitatud materjalide CO_2 heitekoefitsientide andmebaasis või materjalide keskkonnadeklaratsioonides. Hindamise metoodika on uuendatud kujul kehtestanud komisjon delegeeritud määrusega (EL) 2026/52, mille ülevõtmiseks kehtestatakse lõikes 5 toodud volitusnormi alusel ministri määrus.

Muudatuse eesmärk on vähendada hoonete KHG heidet ja eelistada kõige väiksema süsinikujalajäljega ehitustooteid ja -materjale. Suurim keskkonnamõju vähendamise potentsiaal on võimalik saavutada hoone projekteerimise varases faasis, kus globaalse soojenemise potentsiaali arvutusele tuginedes on võimalik kaaluda erinevate arhitektuursete ja ehituslike lahenduste keskkonnamõju ning otsustada väiksema ja optimaalsema mõjuga lahenduse kasuks.

Püstitatava hoone olelusringipõhist süsinikujalajälge tuleb arvutada kogu hoone olelusringi ulatuses. Globaalse soojenemise potentsiaali hindamine soosib materjalide ja osade korduskasutamist või ringlusesse võetavust pärast lammutamist, vastupidavamate ehitiste rajamist ja optimeeritud keskkonnamõjuga tooraine ja teisese materjali kasutamist ehitistes, kuna olelusringi arvutuses saab neid aspekte arvesse võtta.

EhSi § 36 lõike 3 ja § 40 lõike 2 kohaselt tuleb ehitusteatise- ja loa taotluse osana esitada andmed ka energiamärgise kohta, kui see on nõutav. Seega on eesmärgiks ühtlustada hoonete globaalse soojenemise potentsiaali hindamist energiamärgiste andmise protsessiga, kuna hindamistulemused peab kandma energiamärgisele. Tavapärase praktikana esitatakse juba praegu EhSi § 66 lõike 5 alusel projekteeritava hoone arvutuslik energiamärgis koos ehitusteatise või ehitusloa taotlusega, kuigi viidatud sätte kohaselt tuleb energiamärgise andmed

ehitisregistrisse kanda hiljemalt ehitise kasutusteatise või kasutusloa taotluse esitamisel. Kui ehitusteatise või ehitusloa taotluse osana esitatakse ETA energiamärgis, mis on arvutuslik, siis tuleks paralleelselt sama energiamärgise arvutamise protsessi osana esitada andmed ka esialgse ehk hinnangulise globaalse soojenemise potentsiaali arvutuse tulemuse kohta, tehes võimalikult varases etapis otsused kasutatavate materjalide ja tehniliste lahenduste kohta. Hinnangulisteks andmeteks on näiteks keskmised tootepõhised andmed ning eelduslikud kogused, mis hiljem ehitusjärgselt täpsustuvad. Kuivõrd ehitusloa esitamise hetkeks ei ole veel teada täpne materjalide koosseis ega ka kulu, siis tuleks ehitise valmimise järgselt teha vajadusel arvutustes täiendused, mis võtavad arvesse juba valmimisjärgseid andmeid, vastates seega metoodika nõuetele. Ehitisregistrisse kantakse arvutustulemused teostusjärgsete andmete alusel, nagu on selgitatud lõikes 4. Nii piirväärtuste kui ka ehitiste nõuetele vastavuse hindamine toimub kasutusteatise või kasutusloa hindamise etapis.

Lõikes 3 sätestatakse erisättena tingimus, et hoone olelusringipõhist süsinikujalajälge arvutab pädev isik, kelle kvalifikatsiooni tõendab haridusel ja töökogemusel põhinev kutseseaduse kohane kutse või muu õigusakti kohane pädevustunnistus. Praegu ei ole vähese arvutuspraktika tõttu võimalik kehtestada ühtlustatud nõudeid ja seada pädevustingimusi ilma eelnevate kogemusteta. Seonduvalt käesoleva lõikega on vastav kvalifikatsiooni tingimus lisatud ka EhSi § 24 lõikes 2 punkti 4^2. Kui hoone omanik soovib ise arvutada hoone olelusringipõhist süsinikujalajälge, siis peab ka tema käesoleva sätte kohaselt omama tõendatud kvalifikatsiooni. Arvutuste tegemiseks vajalikku pädevust kavandatakse suurendada juhendite koostamise ja koolituste korraldamisega. Arvutusi võivad teha ametite poolest nii projekteerijad, arhitektid, energiatõhususe hindajad kui ka muud isikud, kellel on kvalifikatsioon tõendatud alates nõude jõustumise tähtajast ehk 2030. aasta 1. jaanuarist (vastavalt eelnõu § 2 punktile 1).

Lõike 4 kohaselt kantakse püstitatava hoone olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali arvutustulemus energiamärgisele eraldiseisvasse ossa (ETA-märgisele). Selle elluviimiseks tehakse ehitisregistris (ehr.ee) asjakohased arendused ning vajaduse korral täiendatakse asjakohaseid rakendusakte. Projekteeritud hoonete puhul saavad arvutused tugineda arvutatud materjalikogustele ja kavandatud materjalide valikule. Komisjoni hindamismetoodikast lähtudes tuleb arvutused teha ehitusjärgsete andmete alusel. Seetõttu on vaja ehituse jooksul või lõppedes hoone süsinikujalajälje arvutus uuesti üle vaadata ja täiendada tegelike andmetega nii kasutatud ehitusmaterjalide kui ka toimunud tegevuste kohta. Tulemused kantakse energiamärgisele eraldi osana ehitusloa taotluse või ehitusteatise esitamisel. Direktiivist tuleneva nõude kohaselt peavad globaalse soojenemise potentsiaali tulemused olema kantud energiamärgisele, kuid energiatõhususe arvutuse ja hoone süsinikujalajälje hindamise tegevused ning menetlused on erinevad ja nende eest vastutavad erineva kvalifikatsiooniga isikud. Seega on eelnõus rõhutatud, et hoone süsinikujalajälje arvutus paikneb energiamärgisel eraldi osas, mida hakkab toetama ka ehitisregistris kavandatav arendus. Oluline on põhimõte, et energiamärgisel oleva energiatõhususe arvutuse eest vastutab ja annab allkirja isik, kellel on vastav kvalifikatsioon. Hoone süsinikujalajälje arvutuse võib teha teine isik, kellel on hoone süsinikujalajälje hindamiseks pädevus ja hiljem ka nõutud kvalifikatsioon ning kes vastutab ainult süsinikujalajälje andmete eest. Püstitatava hoone olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali arvutamist rakendatakse alates 2028. aasta 1. jaanuarist kuni 2029. aasta 31. detsembrini (k.a) üksnes nende hoonete suhtes, mille suletud netopind on suurem kui 1000 m^2 ja mille ehitusloa taotlus või ehitusteatis esitatakse alates 2028. aasta 1. jaanuarist kuni 2029. aasta 31. detsembrini (k.a).

Ehitusloa menetluses hinnatakse projekti kavandatud lahenduse vastavust piirväärtusele selle etapi andmete põhjal. Kasutusloa menetluses kontrollitakse lõplikku arvutust tegelikult kasutatud toodete ja lahenduste alusel. Arvutuslik erinevus ei too automaatselt kaasa kasutusloa andmisest keeldumist: hinnatakse muudatuse põhjust, olulisust, ehitusprojekti muudatuste nõuetekohasust ja võimalikke parandusmeetmeid. Kui ehitamine toimus ehitusloa

ja heakskiidetud projekti kohaselt, siis kohaldatakse EhS-i tavapäraseid loa- ja järelevalvemeetmeid.

Kohaliku omavalitsuse kontrolli ulatust eristatakse pädeva spetsialisti tehnilisest vastutusest. Menetleja kontrollib arvutuse olemasolu, hiljem koostaja pädevust, lähteandmete ja tulemuse jälgitavust ning kooskõla avaliku metoodikaga. Menetleja ei pea arvutust ise uuesti koostama. Põhjendatud kahtluse korral saab nõuda täiendavaid selgitusi. Ühetaolist rakendamist toetavad riiklik metoodika ning juhendid.

Perioodil 2028–2029, kui piirväärtused ei kehti, on ehitusloa ja kasutusloa väljastamiseks vaja esitada arvutustulemus. Menetleja kontrollib, kas arvutus on tehtud etteantud metoodika kohaselt ehk kas tulemus sisaldab kõiki nõutud olelusringi etappe. Süsinikujalajälje arvutustulemust tuleb kontrollida ja võrrelda kehtivate nõuetega siis, kui piirväärtused on jõustunud. Ehitusluba ja kasutusluba ei ole võimalik anda, kui hoone ei vasta määratud piirväärtustele. Üleminekuperioodi 2028–2029 kasutatakse arvutuspraktika ja võrdlusandmete kogumiseks ning koolituste korraldamiseks. Alates 2030. aastast seotakse piirväärtuse kohaldamine eraldi tõendatud pädevusnõudega.

Lõikes 5 sätestatakse volitusnorm, mille alusel kehtestab hoone olelusringipõhise süsinikujalajälje arvutamise metoodika ning nõuded selle arvutamise lähteandmete ja tulemuse esitamise kohta valdkonna eest vastutav minister määrusega. Tegemist on valdkonnaspetsiifilise küsimusega, mis ei puuduta teiste ministeeriumite valitsemisala, mistõttu on kohane anda volitus ministri määruse kehtestamiseks. Tegemist on korraldusliku ja tehnilise iseloomuga õigusaktiga, mistõttu ei ole kohane selliste nõuete reguleerimine seaduses.

EhSi §-s 69[7] sätestatakse nõuded püstitatava uue hoone olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali piirväärtusele.

Lõike 1 kohaselt ei tohi uue püstitatava hoone olelusringipõhine süsinikujalajälg ületada kehtestatud piirväärtust. Alates 2030. aasta 1. jaanuarist arvutatakse selliste püstitatavate hoonete olelusringipõhine süsinikujalajälg, millel on energiamärgise omamise kohustus. See tähendab, et alates 2030. aastast ei kohaldu arvutuskohustus üksnes üle 1000 m^2 suuruse suletud netopinnaga hoonetele, vaid kõikidele ehitatavatele uutele püstitatavatele hoonetele, millel on energiamärgise kohustus. Ehitatava uue hoone olelusringipõhise süsinikujalajälje arvutamise tulemus ei tohi alates 2030. aasta 1. jaanuarist ületada piirväärtust. Ehitatavate uute hoonete globaalse soojenemise potentsiaali piirväärtused sätestatakse valdkonna eest vastutava ministri määrusega EhSi § 69[7] lõike 3 alusel.

Hoone süsinikujalajälje piirväärtuste kehtestamise eesmärk on vähendada hoone kogu olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali ning toetada vähese süsinikuheitega ehitust Eestis, vähendades sellega mõju kliimale ja keskkonnale.

Lõikega 2 sätestatakse volitusnorm, millega antakse õigus kehtestada uue püstitatava hoone globaalse soojenemise potentsiaali maksimaalsed piirväärtused valdkonna eest vastutava ministri määrusega. Tegemist on valdkonnaspetsiifilise küsimusega, mis ei puuduta teiste ministeeriumide valitsemisala, mistõttu on kohane anda volitus ministri määruse kehtestamiseks. Sarnaselt energiatõhususarvu piirväärtusele, mis on kehtestatud samuti vastava valdkonna ministri määrusega, vaadatakse hoonete süsinikujalajälje piirväärtused üle regulaarselt eesmärgiga vähendada jalajälge etapiviisiliselt ning võttes arvesse lõikes 2 toodud kriteeriume.

Kui püstitatava uue hoone globaalse soojenemise potentsiaali arvutustulemus ületab seatud piirväärtust, saab kohalik omavalitsus alates 2030. aasta 1. jaanuarist keelduda ehitusloa andmisest või lugeda ehitusteatise mittevastavaks, sest kavandatav hoone ei vasta EhSi § 44

punkti 1 kohaselt ehitisele esitatavatele nõuetele. Viidatud nõuded tulenevad EhSi § 11 lõike 2 punktist 6 ehk hoone süsinikujalajälje piirväärtused on käsitatavad energiasäästlikkuse ja -tõhususega seotud nõuetena, sest süsinikujalajälje piirväärtused mõjutavad hoone energiakasutust ja ressursitõhusust. Püstitatava hoone olelusringi globaalse soojenemise potentsiaali piirväärtusele vastavust kontrollib kohalik omavalitsus või muu pädev asutus ehitusloa või ehitusteatise menetluses. Kui hoone valmimise järel esitatakse uuendatud hindamise andmed, tuleb nende andmete vastavust piirväärtusele kontrollida ka kasutusloa või kasutusteatise menetluses.

Volitusnormis sätestatakse ka piirväärtuste kehtestamise põhialused ja kriteeriumid, milleks on olemasolevad süsinikujalajälje hindamise tulemused, tehniline ja metoodiline areng ning hoone kasutamise otstarve. Piirväärtusi ajakohastatakse vähemalt üks kord viie aasta jooksul. Süsinikujalajälje piirväärtuste kehtestamise eesmärk on jõuda ehitustegevuses väiksema süsinikukoormuseni, et saavutada kliimaneutraalsus. See ei saa toimuda järsult, kuna vajab eeskätt ehitusmaterjalide tootjatelt jalajälje vähendamist. Seega tuleb piirväärtusi süsinikujalajälje vähendamiseks langetada etapiviisiliselt. Põhjamaade praktika kohaselt alandatakse olelusringipõhist süsinikujalajälge iga viie aasta järel. Sama sagedusega hinnatakse ka energiatõhususe miinimumnõudeid ning kuluoptimaalseid tasemeid.

Kavandatav regulatsioon võib mõjutada ehitusõiguse teostamist, kuna süsinikujalajälje piirväärtuste täitmine on seotud ehitusloa andmisega. Riive eesmärk on vähendada hoonete elukaare jooksul tekkivaid kasvuhoonegaaside heitkoguseid ning aidata kaasa kliima- ja keskkonnaeesmärkide saavutamisele, mis on põhiseadusega kooskõlas olev legitiimne eesmärk.

Meede on eesmärgi saavutamiseks sobiv, kuna süsinikujalajälje piirväärtused suunavad projekteerimis- ja ehituslahendusi kasutama väiksema keskkonnamõjuga materjale ja tehnoloogiaid. Meede on ka vajalik, sest sama eesmärki ei ole võimalik sama tõhusalt saavutada üksnes vabatahtlike meetmete või teavitustegevusega.

Meede on mõõdukas, kuna seaduses on määratud piirväärtuste kehtestamise eesmärk, kohaldamisala ja arvestatavad kriteeriumid ning määruse tasandil kehtestatakse üksnes tehnilised piirväärtused. Piirväärtuste kehtestamisel tuleb arvestada olemasolevaid süsinikujalajälje hindamise tulemusi, tehnilist ja metoodilist arengut ning hoone kasutamise otstarvet. Samuti nähakse ette piirväärtuste etapiviisiline ajakohastamine vähemalt kord viie aasta jooksul, mis võimaldab nõudeid kohandada vastavalt turu ja tehnoloogia arengule.

Lisaks on ehitusloa andmisest keeldumise korral isikule tagatud õigus pöörduda oma õiguste kaitseks halduskohtusse. Seeläbi alluvad nii piirväärtuste kohaldamisel tehtud haldusaktid kui ka nende õiguspärasus kohtulikule kontrollile.

Piirväärtused peavad olema proportsionaalsed, ette teada ning võimaldama etapiviisilist rakendamist. Piirväärtuste proportsionaalse ja etapiviisilise rakendamise tagamiseks koostab Kliimaministeerium direktiivi artikli 7 lõikes 5 ette nähtud tegevuskava. Direktiivi kohaselt tuleb tegevuskavas kirjeldada uutele hoonetele kehtestatavate piirväärtuste kujundamist ning seada alates 2030. aastast eesmärgid ja maksimaalsed piirväärtused, lähtudes nende järkjärgulisest vähendamisest ja ELi kliimaneutraalsuse eesmärgist. Need maksimaalsed piirväärtused peavad olema kooskõlas ELi kliimaneutraalsuse saavutamise eesmärkidega.

Eeltoodust tulenevalt on kavandatav regulatsioon proportsionaalne ning volitusnorm piisavalt määratletud.

EhSi täiendatakse §-ga 69[8], milles sätestatakse nõuded renoveerimispassile ja selle väljaandmisele, määratletakse renoveerimispassi mõiste ning kehtestatakse ministri määruse volitusnorm. Selle paragrahviga võetakse üle direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 2 punkt 19 ja artikkel 12.

Lõikes 1 sätestatakse renoveerimispassi mõiste, mille kohaselt on renoveerimispass hoone renoveerimiseks mõeldud tegevuskava, mis aitab oluliselt parandada selle energiatõhusust. Samuti sätestatakse, et renoveerimispassi vormi kasutuselevõtt on hoone või selle osa omanikele vabatahtlik. Muudatus on kooskõlas direktiivi artikli 12 lõikega 2.

Renoveerimispassis esitatakse rekonstrueerimistegevuste võimalikud etapid ehk järjekord, mida on kohandatud nii energiatõhususe eesmärkidest kui ka hoone omanike vajadustest lähtuvalt. Renoveerimispassis kirjeldatud etapiviisiline tervikrekonstrueerimine võib olla lahendus suurtele esialgsetele kuludele, mis võivad elanike jaoks tekkida ühekorraga teostatava tervikrekonstrueerimise korral, ning võib võimaldada teha vähem häirivaid ja rahaliselt paremini teostatavaid rekonstrueerimiseks ette nähtud ehitustöid. Seejuures arvestatakse, et üks rekonstrueerimise etapp ei välistaks vajalike edasiste sammude tegemist. Ühekorraga teostatav tervikrekonstrueerimine võib olla kulutõhusam ja põhjustada väiksema rekonstrueerimisest tuleneva heite kui etapiviisilise tervikrekonstrueerimise korral.

Renoveerimispassis on esitatud etapiviisilise tervikrekonstrueerimise selge tegevuskava, mis aitab omanikel ja investoritel kavandada parimat ajastust ja sekkumisvõimalusi.

Lõikes 2 sätestatakse, et renoveerimispassi annab välja kvalifitseeritud või sertifitseeritud ekspert pärast kohapealset kontrollkäiku. Hoone omanik ise renoveerimispassi koostada ei saa, kui tal just ei ole vastavat kvalifikatsiooni. Pädevuse tõendamiseks vajalikud kvalifikatsiooninõuded töötatakse välja eraldi rakendusaktiga.

Lõikes 3 sätestatakse, et enne renoveerimispassi väljaandmist peab tõendatud kvalifikatsiooniga pädev isik tegema kohapealse kontrolli ning hoone asjaomase dokumentatsiooni kontrolli.

Lõige 4 sätestab, et renoveerimispassi andmed kannab pädev isik elektrooniliselt ehitisregistrisse, mis on kooskõlas direktiivi artikli 12 lõikega 4.

Lõikes 5 sätestatakse volitusnorm, millega antakse valdkonna eest vastutavale ministrile õigus kehtestada määrusega täpsemad nõuded renoveerimispassi sisule, vormile, selle väljastamisele ja säilitamisele. Täpsemate nõuete kehtestamine on vajalik selleks, et tagada renoveerimispassi koostamise ja kasutamise ühetaoline praktika ning võimaldada sätestada renoveerimispassi praktiliseks rakendamiseks vajalikud üksikasjad.

EhSi täiendatakse §-ga 69[9], milles sätestatakse nõuded olemasoleva mitteelamu energiatõhususe miinimumstandarditele.

Direktiivi (EL) 2024/1275 artikliga 9 kehtestatakse liikmesriikidele uued nõuded olemasolevate hoonete energiatõhususe suurendamise kohta. Energiatõhususe miinimumstandardid on reguleeriv vahend olemasolevate hoonete ulatusliku renoveerimise stimuleerimiseks. Energiatõhususe miinimumstandardite üldeesmärk on tõsta järk-järgult halvemate energiamärgistega hoonete energiatõhusust ja seeläbi parandada hoonefondi. Mitteelamute puhul kohustatakse artikli 9 lõikega 1 liikmesriike koostama riikliku energiatõhususe miinimumstandardite kava, mis põhineb mitteelamute energiatõhususe miinimumstandardite kehtestamisel. Mitteelamute energiatõhususe miinimumstandarditega tagatakse, et hooned ei ületa energiatõhususe jaoks kindlaksmääratud maksimummäära ehk piirväärtust. Eesmärk on suurendada teatavateks tähtaegadeks halvima energiatõhususega mitteelamute energiatõhusust.

Mitteelamuks on direktiivi kontekstis hoone, mida kasutatakse muul eesmärgil kui eluruumina, näiteks kuuluvad nende hulka kontorihooned, tervishoiuasutuse hooned, hulgi- ja jaekaubanduse hooned, haridusasutuse hooned, hotellid, restoranid ja spordirajatised. Artikli 9 lõike 1 kohaldamisalasse kuuluvad kõik mitteelamud olenemata sellest, kas nende omanik või kasutaja on avaliku või erasektori asutus.

Direktiivi artikkel 9 lõige 1 järgi kehtestab iga liikmesriik maksimaalse energiatõhususe piirmäära, mille kohaselt 16 % tema riigi mitteeluhoonefondist ületab kõnealust piirmäära („16 % piirmäär“). Iga liikmesriik kehtestab ka maksimaalse energiatõhususe piirmäära, nii et 26 % riigi mitteeluhoonetest ületab seda piirmäära („26 % piirmäär“). Liikmesriigid võivad kehtestada energiatõhususe maksimaalseid piirmäärasid riigi mitteeluhoonefondi kui terviku või hoonetüüpide või -kategooriate kaupa. Eesti on valinud selleks mitteelamute hoonefondi, kasutades eristamiseks energiaklasse. Analüüs piirmäärade kehtestamiseks viidi läbi TaltTechi toel 2026. aastal „Mitteeluhoonete energiatõhususe maksimaalsete piirmäärade väljatöötamine“[17]. Selle uuringu kohaselt näitab kogu mitteelamute valim 16% ja 10% lähedast jaotust G ja F klassidesse. Vastavalt märgiste koguarvule langeb 14% hoonetest G klassi ja 11% hoonetest F klassi. Töös teostati halvima tõhususega hoonete energiasimulatsioonid reaalsete hoonete tehniliste auditite lähteandmetega. Simulatsioonarvutuste peamiseks eesmärgiks oli määrata halvima tõhususega hoone (energiamärgise G klass) energiatõhususarv, mida on võimalik võrrelda energiamärgise kehtiva skaalaga.

Direktiivi artikkel 9 võimaldab kehtestada põhjendatud juhtudel ka üksikhoonete suhtes erandi mitteelamute miinimumstandardist. Selleks võib olla dokumenteeritud kasutusest väljaviimine, lammutamine, kasutusotstarbe oluline muutus või objektiivse majandusanalüüsiga tõendatud erandlikult ebasoodne kulude ja tulude suhe. Täpsemad tingimused ja tõendamise alused kehtestatakse hoonete energiatõhususe miinimumnõuete määruses.

Mitteelamute puhul tuleks keskenduda selliste kõige halvema tõhususega hoonete energiatõhususe parandamisele, millel on laiema sotsiaalse ja majandusliku kasu seisukohast suurim CO_2-heite vähendamise potentsiaal ning mis tuleb seetõttu esmajärjekorras rekonstrueerida. Kõige kehvema energiatõhususega mitteelamute energiatõhususe parandamisse investeerimise potentsiaalne majanduslik kasu on kinnisvara omanikule kõige suurem. Vastavalt 2026. aastal valminud uuringule on miinimumstandardite rakendamine kulutõhus ja keskmine tasuvusaeg 5,8 aastat. Eespool nimetatud seire-, juhtimis- ja automaatikalahenduste paigaldamine on osa investeeringust ning üldjuhul kulutõhus. Täpsemad selgitused on antud seletuskirja mõjude osas.

Paragrahviga võetakse üle (EL) 2024/1275 artikli 9 lõiked 1 ja 6.

Lõige 1 defineerib mitteelamu energiatõhususe miinimumstandardi mõiste, milleks on maksimaalne määratud piirväärtus, mida väljendatakse kilovatt-tundides ühe toatemperatuuriga pinna ruutmeetri kohta aastas.

Lõige 2 sätestab, et nõudeid kohaldatakse madalamasse kui E-klassi kuuluvale sisekliima tagamisega hoonele. Seega on kõige kehvemad energiaklassid H-, G- ja F-klass (E-klass ei ole kaasa arvatud). Mitteelamu energiatõhusust tuleb hinnata kehtiva energiamärgise alusel. Seega peavad hooned, millel on käesoleva seaduse jõustumise ajal kehtiv energiamärgis ja mille energiaklass on madalam kui E-klass, suurendama energiatõhusust ning saavutama lõikes 3 toodud F- või E-klassi. Selleks, et selgitada välja, millised miinimumstandardid mitteelamule kohalduvad, peab mitteelamu omanik tagama, et hoonele on väljastatud seadusekohane energiamärgis. Energiamärgise koostamise kohustuslikkust on selgemini sätestatud ka

[17] https://ener.ee/heitevabad-hooned/

käesoleva seaduse kavandatud muudatusega, millega nimetatakse hoonete kategooriad, mis on vabastatud energiamärgise omamise kohustusest (EhS § 66 lõige 1^1).

Lõige 3 sätestab, et lõike 1 kohased energiatõhususe maksimaalsete piirväärtuste tasemed on energiatõhususe klassid F ja E. See tähendab, et kui kehtiva energiamärgise alusel kuulub mitteelamu G-klassi või madalamasse energiaklassi, siis tuleb mitteelamu puhul saavutada vähemalt F-klassi energiatõhusus. Kui mitteelamu kuulub kehtiva energiamärgise alusel algselt F-klassi, siis tuleb saavutada vähemalt E-klassi energiatõhusus.

EhSi § 69^9 rakendamisega seotud sätted sisalduvad ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses ehk EhSRSi §-s 30^{18}, mille lõike 1 kohaselt peab EhSi § 69^9 lõikes 3 nimetatud olemasolev mitteelamu vastama 2030. aasta 1. jaanuariks energiatõhususe klassile F ja 2033. aasta 1. jaanuariks E-klassile. See tähendab, et ka algselt G- või H-klassis olev mitteelamu peab saavutama 2033. aastaks E-klassi, mis on miinimumstandardi peamine eesmärk. Hooned, mis on G- või H-klassis, võivad olla kohe renoveeritud E-klassi tasemele või tehakse seda etapiviisiliselt selliselt, et 2030. aastal tuleb saavutada vähemalt F-klass ja 2033. aastast alates E-klass. Analüüsid näitavad, et madalama taseme hoonete energiatõhususe tõstmine E-klassi on lühikese tasuvusega investeering (keskmiselt 5,8 aastat). Täpsemad kulud on toodud seletuskirja 7. peatükis.

Punktidega 28 ja 29 muudetakse EhSi § 82^1 lõiget 2 punkti 1, **§** 82^1 lõiget 3 punkti 1 ning **§** 82^2 lõiget 5 punkti 3 seoses eelnõu punktis 5 toodud EhS § 62 lõige 2 punkti 1 kehtetuks tunnistamisega. Muudatusega asendatakse viited uuele ja täpsustatud kultuuriväärtusega hoonete nimekirjale, mis on eelnõu kohaselt uuesti sõnastatud § 62 lõikes 3.

Punktiga 30 muudetakse EhSi § 130 lõike 3 punkti 5. Muudatusega lisatakse Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti kui riikliku järelevalve teostaja ülesannete loetellu kohustus kontrollida ka renoveerimispassi ja nutivalmiduse näitajate ning kütte-, ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide energiatõhususe hindamise nõuete täitmist. Muudatusega võetakse üle direktiivi artikli 27 lõige 1.

Punktiga 31 muudetakse seadustiku normitehnilist märkust, asendades viite Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta viitega Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile (EL) 2024/1275 hoonete energiatõhususe kohta.

§ 2. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmine

Eelnõu §-ga 2 kavandatakse muuta ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadust (EhSRS).

Punktiga 1 täiendatakse EhSRSi § 21^1 lõikega 3. Lõikega kehtestatakse üleminekusäte kvalifikatsiooninõueteks hoonete süsinikujalajälje arvutamisel. Hoone süsinikujalajälje arvutamine kuulub tegevusalade hulka, mille puhul peab olema tõendatud pädeva isiku kvalifikatsioon, kuna hoonetele rakendatakse alates 2030. a 1. jaanuarist süsinikujalajälje ehk globaalse soojenemise potentsiaali piirväärtust, mille tulemused peab kandma energiamärgisele. Samas on alates 2028. aasta 1. jaanuarist kohustuslik üle 1000 m^2 suletud netopindalaga uute hoonete püstitamisel hinnata nende hoonete olelusringipõhist süsinikujalajälge, ent ei rakendata veel piirväärtuseid. Seega on vajalik tagada võimalus hindamiste läbiviimiseks ka varem kui 2030. aastal, kuigi pädevuse nõuded sel ajal ei kohaldu, andes piisava aja töötada välja pädevusnõuded ning tõendada ka nende vastavust. Praktikas on seni süsiniku jalajälje hindamist läbi viinud enda objektide osas Riigi Kinnisvara AS ning ka eraettevõtetest arendajad. Pädevusnõuete kehtestamine üldises jõustumise korras takistaks hindamiste läbiviimist enne kui vastavad pädevusnõuded on välja töötatud, seega kavandatakse nõuete kehtestamiseks piisav aeg ja seotakse see piirväärtuste kohaldamise nõudega. Hoone süsinikujalajälje pädevusnõuetest on tehtud erisus nende hoonete süsinikujalajälje hindamiseks,

mille ehitusloa taotlus esitatakse enne 2030. aasta 1. jaanuarit. Peale seda tähtaega saab hoonete olelusringipõhist süsinikujalajälge hinnata vaid vastava pädevusega isik.

Punktiga 2 muudetakse EhSRSi § 30^4. Pealkirjas muudetakse viidatud paragrahve vastavalt lisatavatele sätetele §-des 69^1–69^4, millega täpsustatakse tehnosüsteemidele kohalduvate uute nõuete rakendussätteid.

Punktiga 3 täiendatakse EhSRSi § 30^4 lõikega 1^1. Lõikega sätestatakse eelnõuga muudetava EhS § 69^2 lõike 7 ajalise kohaldamise reegel. EhS § 69^2 lõike 7 muudatusega kehtestatakse senise nõude asemel, mis jõustus 01.juulil 2020, täpsustatud nõuded püstitatava hoone küttesüsteemile. Muudatuse rakendamisel on oluline tagada, et enne uue regulatsiooni jõustumist esitatud ehitusloa taotluse alusel kavandatud hoone suhtes ei hakataks kohaldama pärast taotluse esitamist jõustunud uusi nõudeid. Seetõttu sätestatakse, et hoone suhtes, mille ehitusloa taotlus on esitatud pärast 2020. aasta 1. juulit, kuid enne uue lõike jõustumist, kohaldatakse EhS § 69^2 lõike 7 varem kehtinud redaktsiooni. Kohustus paigaldada püstitatava hoone küttesüsteemiga koos ka isereguleerivad seadmed hakkas kehtima alates 01. juulist 2020. Seega on vajalik selle nõude kehtivuse ajal esitatud ehitusloa taotlused lõpuni menetleda kuni taotluse esitamise ajal kehtinud nõude järgi, et vältida tagasiulatuvalt muudatusi lahenduste

Üleminekusäte tagab seega senise regulatsiooni jätkuva kohaldamise nende ehitusloa taotluste puhul, mis on esitatud pärast 1. juulit 2020, kuid enne eelnõuga muudetava EhS § 69^2 lõike 7 jõustumist. Pärast uue regulatsiooni jõustumist esitatud ehitusloa taotluste puhul kohaldatakse EhS § 69^2 lõike 7 uut redaktsiooni.

Punktiga 4 täiendatakse EhSRSi § 30^4 lõikega 2^1. Lõikega sätestatakse järgmise kütte- või jahutussüsteemi energiatõhususe hindamise läbiviimise aeg sõltuvalt süsteemi nimivõimsusest. Lõike 2 alusel tuli esmane hinnang anda energiamärgise andmisel või 1. jaanuariks 2025. Lõikega 2^1 täpsustatakse, et 2020. aasta 1. juuli seisuga olemasoleva mitteelamu puhul, mille kütte- või jahutussüsteemi nimivõimsus on vastavalt EhSi § 69^3 lõikele 2^1 suurem kui 290 kW, tuleb järgmine energiatõhususe hinnang ehitisregistrisse esitada hiljemalt 2028. aasta 1. jaanuariks ning tulenevalt §69^3 lõikest 2^1 tuleb edasisi hinnanguid viia läbi regulaarselt iga 3 aasta tagant.

2020. aasta 1. juuli seisuga olemasolevad hooned, mille kütte- või jahutussüsteemi nimivõimsus on vastavalt EhSi § 69^3 lõikele 2^1 suurem kui 70 kW ja väiksem kui 290 kW, kusjuures süsteem võib olla koos ventilatsioonisüsteemiga või ilma, tuleb järgmine energiatõhususe hinnang ehitisregistrisse esitada hiljemalt 2030. aasta 1. jaanuariks. Sealt edasi tuleb järgnevaid energiatõhususe hinnanguid sellistele hoonetele ja nimivõimsusele viia läbi regulaarselt iga 5 aasta tagant.

Punktiga 5 täiendatakse EhSRSi § 30^4 lõikega 3^1. Lõikega lisatakse uue nõudena rakendussäte, mis kehtib enne käesoleva eelnõu seadusena jõustumist olemasolevatele § 69^4 lõikes 1sätestatud mitteelamutele suurema kui 70 kW ja kuni 290 kW tegeliku või projekteeritud nimivõimsusega kütte- või jahutussüsteemi energiatõhususe suurendamisel, kusjuures süsteem võib olla koos ventilatsioonisüsteemiga või ilma, kui sellele paigaldatakse automaatika- ja juhtimissüsteem, mis on tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud. Kui automaatika- ja juhtimissüsteemi paigaldamine ei ole tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud, tuleb sellekohane hinnang esitada ehitisregistrisse. Eelnõu kohaselt ei ole oluline, kes sellise hinnangu ehitisregistrisse esitab, kuid hinnangu puudumisel eeldatakse, et omanikul lasub kohustus automaatika- ja juhtimissüsteem paigaldada, seega eeldatakse omaniku huvi hinnanguesitamiseks registrisse.

Andmed olemasoleva mitteelamu automaatika- ja juhtimissüsteemi paigaldamise tehnilise teostatavuse ja majandusliku põhjendatuse kohta esitatakse elektrooniliselt ehitisregistrisse ning andmed projekteeritud mitteelamu kohta lisatakse kasutusloa taotlusele või

kasutusteatisele. Automaatika- ja juhtimissüsteem paigaldatakse mitteelamutele suurema kui 70 kW ja kuni 290 kW kütte-, ventilatsiooni- ja jahutussüsteemi korral või esitatakse mittepaigaldamiselhinnang tehnilise mitteteostatavuse ja majandusliku põhjendatuse kohta hiljemalt 2030. aasta 1. jaanuariks.

Rakendussätte kohaselt jääb seni kehtima nõue ja varasem tähtaeg nendele automaatika- ja juhtimissüsteemidele, mille nimivõimsus on suurem kui 290 kW ehk nimetatud nõude järgi pidid suurematel süsteemidel olema paigaldatud automaatika- ja juhtimisseadmed juba 1.jaanuarist 2025 või esitatud hinnang, et automaatikasüsteemi paigaldamine ei olnud tehniliselt teostatav või majanduslikult põhjendatud.

Punktiga 6 täiendatakse EhSRSi § 30^4 lõigetega 4–9.

Lõikes 4 sätestatakse, et kõigile ehitatavatele uutele avalikule sektorile kuuluvatele hoonetele ja uutele mitteelamutele, mille suletud netopind on tulenevalt § 69^2 lõikest 1^1 punktist 1 enam kui 250 ruutmeetrit ning mille püstitamiseks on esitatud ehitusloa taotlus alates käesoleva seaduse jõustumisest, tuleb paigaldada päikeseenergiaseadmed, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud. Avaliku sektori asutus on energiamajanduse korralduse seaduse § 2 punktis 1 nimetatud asutus. Avaliku sektori asutuse hoone on avaliku sektori omandis olev hoone. Uue avaliku sektori hoone päikeseenergiaseadme nõue on seotud pärast muudatuse jõustumist esitatud ehitusloa taotluse või ehitusteatisega. Enne jõustumist esitatud ehitusloa taotlusele või ehitusteatisele ei kohaldata nõuet tagasiulatuvalt üksnes seetõttu, et hoone valmib pärast 31. detsembrit 2026, nagu on direktiivis artiklis 10 lõikes 3 punktis c toodud tähtaeg. Selline üleminekureegel arvestab õiguspärase ootusega ning ei too kaasa juba menetletud või menetlemisel olevate ehitusprojektide muudatusi.

Lõike 5 punktiga 1 sätestatakse, et päikeseenergiaseadmed tuleb paigaldada kõigile olemasolevatele avaliku sektori asutuse omandis olevatele hoonetele, mille suletud netopind on suurem kui 2000 m^2 hiljemalt 2027. aasta 31. detsembriks, kui paigaldamine on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud. Avaliku sektori asutus on energiamajanduse korralduse seaduse § 2 punktis 1 nimetatud asutus. Avaliku sektori asutuse hoone on avaliku sektori omandis olev hoone.

Lõike 5 punktiga 2 sätestatakse, et päikeseenergiaseadmed tuleb paigaldada kõigile olemasolevatele avaliku sektori omandis olevatele hoonetele, mille suletud netopind on suurem kui 750 m^2 hiljemalt 2028. aasta 31. detsembriks, kui paigaldamine on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud. Avaliku sektori asutus on energiamajanduse korralduse seaduse § 2 punktis 1 nimetatud asutus. Avaliku sektori asutuse hoone on avaliku sektori omandis olev hoone.

Lõike 5 punktiga 3 sätestatakse, et päikeseenergiaseadmed tuleb paigaldada kõigile olemasolevatele avaliku sektori omandis olevatele hoonetele, mille suletud netopind on suurem kui 250 m^2 hiljemalt 2030. aasta 31. detsembriks, kui paigaldamine on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud. Avaliku sektori asutus on energiamajanduse korralduse seaduse § 2 punktis 1 nimetatud asutus. Avaliku sektori asutuse hoone on avaliku sektori omandis olev hoone.

Lõikes 6 sätestatakse, et kui see on tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud, tuleb päikeseenergiaseadmed paigaldada olemasolevale mitteelamule, mille oluliseks rekonstrueerimiseks või muuks rekonstrueerimiseks, katusel tehtavateks töödeks või hoone tehnosüsteemi paigaldamiseks võetakse meetmeid, mis nõuavad ehitusluba või ehitusteatist. Nõue kohaldub sellisel juhul, kui ehitusloa taotlus või ehitusteatis esitatakse alates 2028. aasta 1. jaanuarist. Nõue ei kohaldu, kui olemasoleva mitteelamu suletud netopind on väiksem kui 500 m^2.

Lõikes 7 sätestatakse, et kui see on tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud, tuleb päikeseenergiaseadmed paigaldada kõigile uutele elamutele, mille püstitamiseks esitatakse ehitusloa taotlus või ehitusteatis alates 2030. aasta 1. jaanuarist. Säte kohaldub kõigile elamutele, sõltumata elamu suurusest.

Lõikes 8 sätestatakse, et hoonega külgnevatele katusega parklatele, mille ehitusloa taotlus või ehitusteatis selliste parklate püstitamiseks on esitatud alates 2030. aasta 1. jaanuarist, paigaldatakse päikeseenergiaseadmed, juhul kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud. Nõue kohaldub juhul, kui katusega parklas või parkimismajas on vähemalt kolm parkimiskohta. Kui katusega parklal on seinad ja selle kütmiseks või jahutamiseks kasutatakse energiat, tuleks parklat käsitada hoonena ning selle suhtes rakendatakse mitteelamute suhtes kohaldatavaid kohustusi. Kohustus kehtib ka hoonetega külgnevate katusega parklate suhtes. Hoonete energiatõhususe direktiivi uuesti sõnastatud versiooni artikli 2 punktis 65 on „hoonega külgnev parkla“ määratletud kui „hoone elanikele, külastajatele või töötajatele mõeldud autoparkla, mis asub hoone krundil või hoone vahetus läheduses“.

Lõikes 9 sätestatakse, et eelnõu seadusena jõustumise ajal olemasolevad mitteelamud, mille kütte- või jahutussüsteemi nimivõimsus on vastavalt EhSi § 69^4 lõikele 3 suurem kui 290 kW, kusjuures süsteem võib olla koos ventilatsioonisüsteemiga või ilma, varustatakse valgustuse automaatse juhtimise süsteemiga 2028. aasta 1. jaanuariks.

Eelnõu seadusena jõustumise ajal olemasolevad mitteelamud, mille kütte- või jahutussüsteemide nimivõimsus on vastavalt EhSi § 69^4 lõikele 3 suurem kui 70 kW, kuid kuni 290 kW, kusjuures süsteem võib olla koos ventilatsioonisüsteemiga või ilma, varustatakse valgustuse automaatse juhtimise süsteemiga 2030. aasta 1. jaanuariks.

Punktiga 7 täiendatakse **EhSRSi §-ga 30^{16}-30^{18}**, milles sätestatakse ehitusseadustiku §-des 69^6 ja 69^7 toodud nõuete rakendamine.

EhSRSi täiendatakse §-ga 30^{16}, milles sätestatakse EhSi §-s 69^5 sätestatud nõuete rakendamine, mille kohaselt tuleb tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ning majandusliku põhjendatuse korral varustada ehitatav uus elamu ja oluliselt rekonstrueeritav elamu elektroonilise seire ja juhtimise lahendustega. Sealjuures tuleb tagada, et vastav lahendus vastaks EhSi §-s 69^5 lõikes 1 punktides 1–3 sätestatud tingimustele. Nõuet ei kohaldata ühepereelamu olulisel rekonstrueerimisel, kui lahenduse paigaldamisega seotud kulud on suuremad kui sellest saadav kasu. Nõue kehtib ehitatava uue elamu ja olemasoleva oluliselt rekonstrueeritava elamu suhtes, mille ehitusloa taotlus või ehitusteatis on esitatud peale käesoleva paragrahvi jõustumist.

EhSRSi täiendatakse §-ga 30^{17}, mille **lõike 1** kohaselt rakenduvad ehitusseadustiku § 69^6 nõuded hinnata hoonete olelusringipõhist süsinikujalajälge alates 2028. aasta 1. jaanuarist nendele püstitatavatele hoonetele, mille suletud netopind on suurem kui 1000 m^2 ning mille ehitusloa taotlus esitatakse alates 2028. aasta 1. jaanuarist. Kõigile ülejäänud püstitatavatele hoonetele, sõltumata hoone suletud netopinna suurusest ning millele kohaldatakse energiamärgise koostamise kohustust, rakenduvad EhSi § 69^6 olelusringipõhise hoone süsinikujalajälje arvutamise nõuded alates 2030. aasta 1. jaanuarist. Kohustus rakendub uutele püstitatavatele hoonetele, mille ehitusteatis või ehitusloa taotlus esitatakse alates 2030. aasta 1. jaanuarist. Nimetatud paragrahvi lõikes 3 ja paragrahvis 24 lõikes 4^2 nimetatud pädevuse nõuded kehtivad alates 2030. aasta 1. jaanuarist. Alates 2028. aasta 1. jaanuarist kuni 2029. aasta 31. detsembrini ei ole vaja tõendada kvalifikatsiooni nõudeid. Kvalifikatsiooni tõendamine seotakse piirväärtuste kehtestamisega, mil on oluline tagada ühtlane ning

usaldusväärne praktika süsinikujalajälje arvutamisel. Süsinikujalajälje hindamise osas ei seata tingimusi erialale ja ametikohtadele, oluline on tõendada kvalifikatsiooni kas haridusel ja töökogemusel põhineva kutseseaduse kohase kutsega või muu õigusakti kohase pädevustunnistusega.

Lõige 2 sätestab, et EhSi §-s 69[7] sätestatud olelusringipõhise süsinikujalajälje piirväärtust kohaldatakse hoonete suhtes, mille püstitamiseks on ehitusloa taotlus või ehitusteatis esitatud alates 2030. aasta 1. jaanuarist. See tähendab, et kuni 2029. aasta 31. detsembrini ei pea püstitatava hoone olelusringipõhine süsinikujalajälg vastama piirväärtusele. Piirväärtused kehtestatakse määrusega EhS 69[6] lõige 2 alusel.

EhSRSi täiendatakse §-ga 30[18], milles sätestatakse EhSi §-s 69[9] lõikes 3 sätestatud nõuete rakendamine**,** mille lõike 1 kohaselt tuleb olemasoleva mitteelamu puhul, mille energiatõhusus vastab G-klassile (või madalamale energiatõhususe klassile), parandada selle energiatõhusust ühe klassi võrra 2030. aasta 1. jaanuariks ning lõike 2 kohaselt tuleb F-klassi kuuluva mitteelamu puhul parandada selle energiatõhusust veel ühe klassi võrra 2033. aasta 1. jaanuariks, et viia see vähemalt energiaklassi E. Algselt G-klassile vastav mitteelamu peab käesoleva eelnõu jõustumise järgselt kehtiva energiamärgise alusel saavutama 2030. aastaks vähemalt ühe klassi võrra parema energiatõhususe. See tähendab, et ka algselt G- või H-klassis olev mitteelamu peab saavutama siiski ka 2033. aastaks E-klassi, mis on miinimumstandardi peamine eesmärk. Need hooned, mis on G- või H-klassis võivad koheselt olla ka renoveeritud E-klassi tasemele või siis tehakse seda etapiviisiliselt selliselt, et 2030. aastal tuleb saavutada vähemalt F-klass ja 2033. aastast alates E-klass. Analüüsid näitavad, et madalama taseme hoonete energiatõhususe tõstmine E-klassi on lühikese tasuvusega investeering (keskmiselt 5,8 aastat). Täpsemad kulud on toodud seletuskirja 7. lisas mõjude peatükis.

Direktiivi artikli 9 lõikes 1 nimetatud „16% piirmäära“ määramisel loetakse selle hulka kuuluvaks kõik G- või madalama energiaklassiga mitteelamud ehk lihtsustatult 16% mitteelamute pindalast loetakse G-klassi kuuluvaks. „26% piirmäära“ puhul loetakse selle hulka kuuluvaks lisaks kõik F-klassi kuuluvad mitteelamud. Sellest tulenevalt tuleb 2030. aastaks renoveerida kõik G-klassi mitteelamud ja 2033. aastaks kõik F-klassi kuuluvad mitteelamud, parandades hoone energiatõhusust vähemalt ühe energiaklassi võrra. Juhul kui hoone energiatõhusust parandatakse korraga enam kui ühe klassi võrra, näiteks jõuab 2026. aastal G-klassi kuuluv olemasolev mitteelamu 2030. aasta 1. jaanuariks F- või kõrgemasse energiaklassi, loetakse miinimumstandard täidetuks.

Miinimumstandardi täitmise eelduseks on see, et mitteelamu omab kehtivat energiamärgist. See on esmane samm, et teada saada kohustuse ulatusest. Energiamärgise puudumine, kui see on seaduses toodud tingimustest lähtuvalt nõutav, ei vabasta kohustusest vastata miinimumstandardile. Hoone omanik peab veenduma, et energiamärgis oleks kehtiv, mitte aegunud ning vajadusel tuleb energiamärgist ajakohastada. Kuivõrd aja jooksul on üle vaadatud kuluoptimaalse renoveerimise tasemeid ning ka kaalumistegureid, siis on korrigeeritud ka sellest lähtuvalt energiatõhususarvu väärtuseid. Käesoleva sätte rakendamisel tuleb kohustuse määramiseks aluseks võtta kehtiva energiamärgise ajal kehtinud regulatsioon, st ümberarvutusi uutesse klassidesse kohustuse määratlemiseks ei tehta.

§ 3. Energiamajanduse korralduse seaduse muutmine

Eelnõu §-ga 3 kavandatakse muuta energiamajanduse korralduse seadust (EnKS).

Punktiga 1 lisatakse EnKSi § 2 punkt 37, milles sätestatakse termini „säästupõhiste maksete rahastamise kava“ tähendus. Direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 2 punkti 40 kohaselt on tegu

laenukavaga, mis on mõeldud üksnes energiatõhususe suurendamiseks ja mis seob laenu tagasimaksed saavutatud energiasäästuga, võttes arvesse ka muid majandustegureid, nagu energiakulude indekseerimine, intressimäärad, varade väärtus ja laenu refinantseerimine.

Punktiga 2 tunnistatakse kehtetuks EnKSi § 3 lõige 7, milles on sätestatud kehtivas sõnastuses, et paragrahvi 3 lõikes 1 nimetatud riikliku energiatõhususe tegevuskava osaks on EnKSi § 4 lõikes 1 nimetatud riiklik hoonete rekonstrueerimise strateegia. Vastav säte tunnistatakse kehtetuks, sest uuesti sõnastatud direktiiviga asendatakse seni kasutusel olnud pikaajaline rekonstrueerimisstrateegia (sätestatud direktiivi 2010/31/EL artiklis 2a) uue riikliku hoonete renoveerimiskavaga. Sellest tulenevalt tunnistatakse hetkel kehtivad sätted § 3 lg 7, § 4, § 4^1 ning § 35^1 kehtetuks ning EnKSi täiendatakse uute, riiklikku hoonete renoveerimiskava kirjeldavate paragrahvidega 4^3 ja 4^4 ning muudetakse kehtivat EnKSi § 30.

EnKSi §-s 4 sätestatud riiklik hoonete rekonstrueerimise strateegiat kohaldatakse kuni riikliku hoonete renoveerimiskava jõustumiseni.

Punktiga 4 täiendatakse EnKSi §-ga 4^3 ja **4^4**, milles sätestatakse nõuded riiklikule hoonete renoveerimiskavale, mis asendab senist riiklikku hoonete rekonstrueerimise strateegiat.

EnKSi §-s 4 sätestatud riiklik hoonete rekonstrueerimise strateegiat kohaldatakse kuni riikliku hoonete renoveerimiskava jõustumiseni.

Punktiga 4 täiendatakse EnKSi §-ga 4^3ja **4^4** milles sätestatakse nõuded riiklikule hoonete renoveerimiskavale, mis asendab senist riiklikku hoonete rekonstrueerimise strateegiat.

Paragrahvi 4^3 lõikes 1 seatakse energiasäästu koordinaatorile, kelleks on EnKSi § 3 lõike 1 kohaselt Kliimaministeerium, ülesanne koostada riiklik hoonete renoveerimiskava (edaspidi *renoveerimiskava*). Eelnevalt on tunnistatud kehtetuks varem kohustuslik rekonstrueerimisstrateegia. Renoveerimiskava on põhimõtteliselt rekonstrueerimisstrateegiat asendama hakkav dokument. Renoveerimiskava toetub paljuski rekonstrueerimisstrateegia eesmärkidele, põhimõtetele ja tulemustele, kuid esitab uuele strateegilisele dokumendile palju suuremad nõuded ja täpsema planeerimise vajaduse. Näiteks tuleb renoveerimiskavas esitada ülevaade turutõketest ja turutõrgetest ehk majanduslikest ja mittemajanduslikest renoveerimist takistavatest asjaoludest ning hinnang selle kohta, kuidas oleks neid kõige parem kõrvaldada, kasutades selleks näiteks rahastamisvahendeid või muid reguleerivaid meetmeid. Renoveerimiskavast peaks saama toimiv planeerimisvahend energiatõhususe eesmärkide saavutamiseks. Võrreldes senise rekonstrueerimisstrateegiaga täpsustatakse renoveerimiskavaga hoonefondi energiatõhususe eesmärki aastaks 2050, eesmärgi saavutamise vahe-eesmärke ning eesmärkide saavutamiseks vajalikke tegevusi ja nende katteallikaid. Esimene riiklik hoonete renoveerimiskava tuleb esitada komisjonile 31. detsembriks 2026. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 3 lõikest 1.

Lõikes 2 kirjeldatakse täpsemalt, millistest osadest riiklik renoveerimiskava peab koosnema, sh olemasoleva hoonefondi kirjeldus, hoonefondi renoveerimise eesmärgid, tegevuskava, poliitikasuunad ja -meetmed, eesmärkide saavutamiseks vajalikud ressursid, energiatõhususe piirmäärad olemasolevatele ja uutele hoonetele, rekonstrueerimise trajektoor ning ülevaade hoonefondi rekonstrueerimisega kaasnevatest kasudest. Renoveerimiskava ülesehitus põhineb direktiivi lisas II toodud vormil. Täiendavalt kirjeldab direktiivi artikkel 3 lõige 2, mida renoveerimiskava oma sisult peab hõlmama:

1) riiklikul energiamärgiste andmebaasil ja statistilisel valimil põhinev ülevaade riigi hoonefondist, mis hõlmab eri liiki hooneid, sealhulgas nende osakaalu hoonefondis, ehitusaega ja kliimatsoone;
2) ülevaade turutõketest ja -tõrgetest, ehitus-, energiatõhusus- ja taastuvenergiasektori suutlikkusest ning vähekaitstud leibkondade osakaalust, mis põhineb asjakohasel juhul statistilisel valimil;
3) tegevuskava, mis sisaldab riiklikult kehtestatud eesmärke ja mõõdetavaid tulemusnäitajaid, sealhulgas eesmärki vähendada energiaostuvõimetute isikute arvu, pidades silmas 2050. aasta kliimaneutraalsuse eesmärki, et tagada 2050. aastaks väga energiatõhus ja vähese CO_2 heitega hoonete fond ning olemasolevate hoonete muutmine heitevabaks;
4) ülevaade käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 3 sätestatud tegevuskava elluviimist toetavatest rakendatavatest ja kavandatud poliitikasuundadest ja meetmetest;
5) ülevaade riikliku hoonete rekonstrueerimiskava rakendamiseks vajalikest investeeringutest, rahastamisallikatest ja meetmetest ning hoonete rekonstrueerimiseks ette nähtud haldusressurssidest;
6) püstitatava või rekonstrueeritud heitevaba hoone kasutusaegse kasvuhoonegaaside heite ja aastas vajamineva primaarenergia piirmäärad;
7) mitteelamute energiatõhususe miinimumstandardid, võttes aluseks energiatõhususe maksimaalsed piirväärtused;
8) elamufondi rekonstrueerimise riiklik trajektoor koos 2030. ja 2035. aasta vahe-eesmärkidega, mida väljendab keskmine primaarenergiatarbimine kilovatt-tundi ruutmeetri kohta aastas;
9) tõenduspõhine hinnang hoonete eeldatava energiasäästu ja kasu kohta ühiskonnale tervikuna, sealhulgas nende sisekliima kvaliteedi kohta.

Lõike 2 punktis 1 sätestatakse, millest peab olemasoleva hoonefondi olukorra ning sellega seonduva taustsüsteemi kirjeldus koosnema ning millistest andmetest peab kirjeldus lähtuma. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 3 lõike 2 punktist a.

Lõike 2 punktide 2 ja 3 kirjeldavad renoveerimiskava tegevuskava eesmärke ning seda, millest need peavad lähtuma. Eraldi tuuakse siinkohal välja eesmärk pöörata tähelepanu energiaostuvõimetuse vähendamisele ning energiaostu riskirühma kuuluvate leibkondade toetamisele hoonete rekonstrueerimise ja energiatõhususe parandamise kaudu. Energiaostuvõimetu isik on EnKSi § 2 lõike 7^2 kohaselt 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 on EnKSi §-i 2 lõike 7^1 kohaselt sotsiaalhoolekande seaduse tähenduses üksi elav isik või perekond, kelle viimase kuue kuu jooksul saadud igakuine sissetulek pereliikme kohta ei ületa töötasu alammäära. Energiaostu riskirühma tuleks mõista kui direktiivi (EL) 2024/1275 kohast vähekaitstud leibkonda. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 3 lõike 2 punktist b.

Lõike 2 punkt 4 kirjeldab eesmärkide saavutamiseks vajalikku tegevuskava ning osasid, millest see peab koosnema. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 3 lõike 2 punktist c ning täpsemad teemad on nimetatud direktiivi lisas II, mis kehtestab renoveerimiskava näidisvormi. Selle kohaselt tuleb renoveerimiskavas käsitleda järgmiseid valdkondlikke poliitikasuundi ja -meetmeid:

Poliitikasuunad ja meetmed seoses järgmiste elementidega:

1) eri hooneliikide ja kliimatsoonide jaoks asjakohaste kulutõhusate lahenduste kindlakstegemine renoveerimise puhul, võttes arvesse asjakohaseid võimalikke otsustavaid hetki hoone olelusringis;
2) artikli 9 kohased riiklikud energiatõhususe miinimumstandardid ning muud poliitikasuunad ja meetmed, mis on suunatud riigi hoonefondi halvima tõhususega segmentidele, sealhulgas artikli 17 lõikes 19 osutatud kaitsemeetmed;
3) hoonete tervikrekonstrueerimise, sealhulgas etapiviisilise tervikrekonstrueerimise edendamine;
4) vähekaitstud tarbijate võimestamine ja kaitsmine ning energiaostuvõimetuse leevendamine, sealhulgas direktiivi (EL) 2023/1791 artikli 24 kohased poliitikasuunad ja meetmed ning eluaseme taskukohasus;
5) ühtsete kontaktpunktide või sarnaste mehhanismide loomine artikli 18 kohaselt tehnilise, haldus- ja finantsnõustamise ja -abi pakkumiseks;
6) kütte ja jahutuse CO2 heite vähendamine, sealhulgas kaugkütte- ja -jahutusvõrkude kaudu, ning fossiilkütuste järkjärguline kasutuselt kõrvaldamine kütte- ja jahutussektoris, eesmärgiga fossiilkütuseid kasutavad katlad 2040. aastaks täielikult kasutuselt kõrvaldada;
7) ehitus- ja lammutusjäätmete vältimine ja kvaliteetne käitlemine kooskõlas direktiiviga 2008/98/EÜ, eelkõige seoses jäätmehierarhiaga ja ringmajanduse eesmärkidega;
8) taastuvate energiaallikate edendamine hoonetes kooskõlas direktiivi (EL) 2018/2001 artikli 15a lõikes 1 sätestatud soovitusliku eesmärgiga taastuvatest energiaallikatest toodetud energia osakaalu kohta ehitussektoris;
9) päikeseenergiaseadmete paigaldamine hoonetele;
10) hoonete ehitamisel, renoveerimisel, käitamisel ja kasutusea lõpus kogu olelusringi jooksul tekkivate kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamine ning süsiniku sidumise kasutuselevõtt;
11) selliste piirkondlike ja naabruskondlike lähenemisviiside ja integreeritud renoveerimisprogrammide edendamine piirkonna tasandil, milles võidakse käsitleda selliseid küsimusi nagu energeetika, liikuvus, roheline taristu, jäätmekäitlus ja veepuhastus ning muud linnaplaneerimise aspektid ning võtta arvesse kohalikke ja piirkondlikke ressursse, ringlust ja piisavust;
12) avalik-õiguslikele asutustele kuuluvate hoonete energiatõhususe parandamine, sealhulgas direktiivi (EL) 2023/1791 artiklite 5, 6 ja 7 kohased poliitikasuunad ja meetmed;
13) kestliku liikuvuse jaoks targa tehnoloogia ja taristu edendamine hoonetes;
14) turutõkete ja turutõrgete kõrvaldamine;
15) tegelemine oskuste nappuse probleemiga ning hariduse, sihipärase koolituse, oskuste täiendamise ja ümberõppe edendamine ehitussektoris ning energiatõhususe ja taastuvenergia sektoris (kas avalikus või erasektoris), et tagada piisav arv töötajaid, kellel on ehitussektori vajadustele vastavad asjakohased oskused, pöörates erilist tähelepanu alaesindatud rühmadele;
16) teadlikkuse suurendamise kampaaniad ja muud nõustamisvahendid; ning
17) moodul- ja tööstuslike lahenduste edendamine ehituses ja hoonete renoveerimises.

Lõike 2 punkt 5 seab ülesande anda eesmärkide saavutamiseks vajalikele tegevustele rahaline ning halduskoormuse mõõde ning anda ülevaade rekonstrueerimiskava rakendamiseks vajalikest allikatest, meetmetest ning haldusressurssidest. Hoonete rekonstrueerimiseks ette nähtud haldusressurss hõlmab hoone sisemist haldusressurssi, professionaalset haldusressurssi, tehnilist ja juriidilist haldusressurssi ning avaliku sektori haldusressurssi, nt EISi. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 3 lõike 2 punktist d.

Lõike 2 punktid 6 ja 7 seavad renoveerimiskava koostajale ülesandeks teavitada ehitusseadustikus või selle alusel kehtestatud ministri määrustes sätestatud energiatõhususe nõuetest ehitatavale uuele ja oluliselt rekonstrueeritavale hoonele ning mitteelamute energiatõhususe miinimumstandardite kohta, et saavutada renoveerimiskavas seatud eesmärgid. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 3 lõike 2 punktidest e ja f.

Lõike 2 punkt 8 kohustab renoveerimiskava koostajat määrama riikliku trajektoori elamufondi rekonstrueerimiseks, lähtudes kõnesoleva paragrahvi lõikest 4. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 3 lõike 2 punktist g.

Lõike 2 punkt 9 seab renoveerimiskava koostajale ülesandeks tõenduspõhiselt lahti kirjutada hoonete rekonstrueerimise otsesed ja kaudsed positiivsed mõjud. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 3 lõike 2 punktist h.

Lõige 3 sätestab, et renoveerimiskava ei ole otsene alus riigieelarve strateegia või riigieelarve koostamiseks. Sellele vaatamata võtab renoveerimiskava koostamisega riik endale ülesande saavutada seatud eesmärgid ning peab eelarvet ja eelarvestrateegiat koostades renoveerimiskavas ette nähtud eesmärkide saavutamiseks vahendeid ette nägema.

Lõige 4 annab energiasäästu koordinaatorile juhised, millest lähtuda riikliku hoonefondi rekonstrueerimise trajektoori määramisel. Nõuded tulenevad direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 3 lõikest 2.

Lõike 4 punktiga 1 sätestatakse elamufondi progressiivse rekonstrueerimise trajektoori väljendamise ühik, mis on kWh/(m^2 aastas) terve elamute fondi kohta. Eesmärgi saavutamiseks vajaliku rekonstrueerimismahtu kirjeldatakse kas igal aastal rekonstrueerimist vajavate ruutmeetrite või eluruumide arvuna või alternatiivselt põrandapinna suurusena

Lõike 4 punktiga 2 määratakse elamute rekonstrueerimise trajektoor selliselt, et kuni aastani 2035 lähtutakse energiasäästu eesmärkidest võrreldes aastaga 2020. Seejärel peab elamute rekonstrueerimine tagama primaarenergiatarbimise järkjärgulise vähenemise aastani 2050, et saavutada eesmärgiks seatud väga energiatõhus ja vähese CO_2 heitega hoonefond, muutes olemasolevad hooned heitevabaks.

Lõike 4 punkt 3 sätestab, et renoveerimiskava koostamisel võetakse eesmärgiks, et kõige kehvema energiatõhususega olemasolevad mitteelamud tuleb rekonstrueerida vastavalt mitteelamutele kehtestatavatele energiatõhususe miinimumstandarditele. Mitteelamu energiatõhususe miinimumstandardid kehtestatakse Ehitusseadustiku §-s 69^4 (vt selgitusi eelnõu § 1 punktis 22).

Lõikega 5 seatakse energiasäästukoordinaatorile renoveerimiskava edusammudest teavitamise kohustus. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 3 lõigetest 3, 7, 8 ja 9.

Lõikega 6 seatakse energiasäästukoordinaatorile ülesanne lisada renoveerimiskavasse üldsuselt kaasamise käigus saadud tagasiside. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 3 lõikest 4.

Lõikega 7 seatakse kohustus võtta renoveerimise toetusmeetmete kehtestamisel arvesse renoveerimiskava eesmärke. Renoveerimiskava peamine eesmärk on muuta hoonefond 2050. aastaks heitevabaks ning selles on täpselt kirjeldatud tulemuse saavutamiseks vajalik tegevuskava, mh antakse renoveerimiskavas ülevaade rahastamismeetmetest ning vajalikest investeerimisvajadustest ja haldusressurssidest. Renoveerimiskava koostamisse on panustanud suur osa valdkonnaga seotud eksperte ning toetusmeetmete kujundamisel ja kehtestamisel on oluline lähtuda pikaajalisest kokku lepitud tegevusplaanist. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 17 lõigetest 1–9, 11, 12, 14 ja 16–19.

EnKSi täiendatakse §-ga 4^4 , milles sätestatakse renoveerimiskava avaliku konsultatsiooni korraldamise nõuded. Energiasäästu koordinaatorile seatakse kohustus korraldada avalik

konsultatsioon renoveerimiskava teemal. Avalike konsultatsioonide korraldamisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse seaduse § 18 lõike 6 alusel kehtestatud määruses sätestatud koostöö ja kaasamise korrast. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 3 lõikest 4.

Punktiga 5 muudetakse EnKSi § 30 pealkirja järgmiselt: „Energiatõhusust käsitleva teabe levitamine ja ühtsete kontaktpunktide teenused“. Pealkirja muutmisega luuakse alus EnKSi täiendamiseks energiatõhususe ühtsete kontaktpunktide ja nende kaudu pakutavate teenuste levitamise asjakohaste sätete kehtestamiseks (vt järgmist punkti).

Punktiga 6 lisatakse EnKSi § 30 lõiked 6–11 ning sätestatakse energiatõhususe ühtsed kontaktpunktid ning nende kaudu pakutavate teenuste levitamine. Samuti reguleeritakse andmekaitsega seotud nõuded,

Direktiivis ei ole defineeritud ühtse kontaktpunkti (ingl k *one-stop-shop*) mõistet, kuid direktiivi põhjenduses 62 on selgitatud, et ühtne kontaktpunkt pakub integreeritud energiatõhusaks renoveerimise teenuseid või nõustajaid, ning rakendab muid meetmeid, et luua asjakohane toetav raamistik ja kõrvaldada renoveerimist takistavad tõkked. Komisjoni soovitus (EL) 2024/2481[18], milles esitatakse suunised Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi (EL) 2023/1791 artiklite 21, 22 ja 24 tõlgendamiseks seoses tarbijaid käsitlevate sätetega, defineerib ühtse kontaktpunkti mõiste järgmiselt: virtuaalne või füüsiline koht, kus sidusrühmi toetatakse kõigis energiatõhususega seotud küsimustes ja renoveerimisprojekti rakendamise etappides, alates teemakohasest nõustamisest kuni kogu teabe ja teenusteni, mida nad vajavad ambitsioonika energiatõhusus-/renoveerimisprojekti elluviimiseks.

Renoveerimistoetuste rakendamisel on siiani olnud võimalik nõustamisteenust saada rakendusüksuselt ja piirkondlikest arenduskeskustest. Sarnase mudeliga plaanitakse jätkata ka tulevikus. Ühtsete kontaktpunktide loomisel ei kavandata füüsiliste isikute isikuandmete kogumist ega töötlemist, kuid vajadusel kogutakse andmeid külastuskordade ja teenuste kasutatavuse kohta, mis ei ole seotud konkreetse isikuga.

Lõikega 6 seatakse energiasäästu koordinaatorile ülesanne luua vähemalt üks hoonete rekonstrueerimise tehnilise abi keskus, millel on vähemalt üks füüsiline kontaktpunkt ning millel võivad olla lisaks virtuaalsed kontaktpunktid, pakkumaks mitmekülgset tuge hoonete rekonstrueerimise osalistele. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 18 lõikest 1.

Lõikega 7 määratakse ühtsete kontaktpunktide kättesaadavuse miinimumstandardid, sätestades, et üks ühtne kontaktpunkt peab olema vähemalt 80 000 elaniku kohta, piirkonna kohta, piirkondades, kus hoonefondi vanus ületab riigi keskmist hoonefondi vanust, piirkonna kohta, kus rakendatakse integreeritud piirkondlikke rekonstrueerimisprogramme või paikades, kuhu sõit kättesaadava kohaliku transpordiga kestab keskmiselt alla 90 minuti. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 18 lõike 1 punktidest a–e.

Lõikega 8 sätestatakse ülesanne energiasäästu koordinaatorile korralda kutsete edastamine selliste hoonete omanikele, kellele kuuluvale hoonele on välja antud energiamärgis, mis on madalam kui C-klass. Sellisel juhul kutsutakse hoone omanik renoveerimisalaseks nõustamiseks ühtsesse kontaktpunkti. Eesmärgiks on suunata ja teavitada hoone omanikke võimalikest energiatõhususe meetmetest ning pakkuda neile abi ja teavet hoonete renoveerimisega seotud küsimustes. Sellega koos saab hoone omanikke teavitada ka saadaval olevatest toetustest ja teenustest. Selline nõustamisteenus on hoone omanikele tasuta ning aitab kaasa hoone omanike teadlikkuse suurendamisel näiteks olukorras kus hoonele kohaldatakse miinimumstandardeid (nt mitteelamute omanikud). Kutse esitatakse selle järgi, kumb järgmistest tähtaegadest saabub varem: vahetult pärast hoone energiamärgise aegumist või viis aastat pärast energiamärgise väljaandmist. Praktikas tähendab see seda, et nt ETA

[18] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202402481

energiamärgise aegumise järgmiselt või siis kui KEK energiamärgise väljaandmisest on möödunud viis aastat. Hoone omanikud, kellele tuleb kutse edastada, tehakse kindlaks andmepäringute alusel ehitisregistrisse ja kinnistusraamatusse. Kontaktandmete jaoks kasutatakse rahvastikuregistrit. Täpsemad nõuded andmekaitsega seotud tingimuste kohta on toodud lõigete 10 ja 11 selgituste juures. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 19 lõikest 13.

Lõikega 9 määratakse isikud, keda ühtne kontaktpunkt peab toetama, ja teenused, mida ühtne kontaktpunkt peab pakkuma. Ühtne kontaktpunkt peab andma kodumajapidamistele ja korteriühistutele, väikestele ja keskmise suurusega ettevõtjatele, mikroettevõtjatele ja avaliku sektori asutustele sõltumatut nõu rekonstrueerimise tehniliste ja rahaliste võimaluste kohta. Ühtlasi peab ühtne kontaktpunkt andma rekonstrueerimise eri etappide käigus asjaosalistele, seejuures ka rekonstrueerimisteenuseid osutavatele ettevõtetele ehk akrediteeritud ettevõtetele ja rekonstrueerimisteenuseid osutavatele paigaldajatele tuge, lähtudes eri elamutüüpidest. Samuti on ühtse kontaktpunkti ülesandeks pöörata erilist tähelepanu energiaostuvõimetutele ja haavatavatele leibkondadele. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 18 lõigetest 2 ja 3.

Lõikega 10 selgitatakse andmekaitsenõudeid seoses ühtsete kontaktpunktide tegevusega ning seoses renoveerimisalasele nõustamisele kutsumisega. Mõlemal juhul töödeldakse üldiseid isikuandmeid (nimi, kontaktandmed, elukoht või asukoht). Samuti, kuna kontaktpunktid peaksid pakkuma teenuseid ka vähekaitstud leibkondadele, siis võib osa andmetest olla seotud ka isikute sissetuleku ja väljaminekutega. Need andmed võib anda kontaktpunkti teenuseid kasutav isik. Tegemist on minimaalselt vajaliku andmekoguga, kuna nõustamine tähendab ka jätkutegevusi, näiteks info saatmine e-maili teel või suhtlemine telefoni teel. Hoonete renoveerimine on vahetult seotud ka infoga hoone seisukorrast, mis tähendab, et vaja on pärida andmeid isiku elukoha või tema omandis oleva muu hoone kohta.

Renoveerimisalasele nõustamisele kutsumiseks on vaja teha ehitisregistrist väljavõte nende hoonete kohta, mis vastavad lõikes 8 seatud tingimustele. Selleks, et siduda hoone andmed omandiga, on vajalik teha väljavõtted ka kinnistusraamatust. Kontaktandmete väljaselgitamiseks saab kasutada rahvastikuregistri andmeid. Juriidiliste isikute korral kasutatakse äriregistris avalikult kättesaadavaid andmeid. Energiasäästu koordinaator võib delegeerida ülesande kutsete väljastamiseks edasi ühtsele kontaktpunktile.

Lõikega 11 sätestatakse seoses kontaktpunktide tegevuse ja renoveerimisalase nõustamisega andmete säilitamise tähtaeg ja nende kustutamine. Andmeid säilitatakse kuni 2 aastat. Seda põhjusel, et renoveerimisalased tegevused on pikemaajalised protsessid, mistõttu peale nõustamisteenuse osutamist võidakse ellu viia tegevusi, näiteks energiamärgise taotlemine, toetuste taotlemiseks taotluse koostamine või ehitusprojekti koostamine renoveerimiseks. Seega on arvestatud vähima vajamineva ajaga, mis on vajalik ka jätkutegevuste elluviimiseks. Sellisel juhul oleks isikul tagasipöördumise ja teabe täpsustamise korral juba eelnev taustainfo esitatud ning andmeid ei oleks vaja korduvalt edastada. Samuti võib olla renoveerimisalasele nõustamisele kutsumise korral vajalik teha hiljem, näiteks aasta pärast väljavõtteid selleks, et hinnata mil määral kutsututest kasutasid nõustamisteenuseid või viisid ellu renoveerimisalaseid töid. Saabuvaks tähtajaks ehk peale kahte aastat peab andmete töötleja isikuandmed kustutama.

Punktiga 7 tunnistatakse kehtetuks EnKSi § 35[1], milles on sätestatud kehtivas sõnastuses, et energiasäästu koordinaator koostab ja esitab Euroopa Komisjonile EnKSi § 4 kohase pikaajalise rekonstrueerimise strateegia esmakordselt hiljemalt 2020. aasta 1. juuliks, seejärel riikliku energia- ja kliimakava osana 2029. aasta 1. jaanuariks ning seejärel iga kümne aasta järel. Lisaks antakse volitus energiasäästu koordinaatorile pikaajalist rekonstrueerimise strateegiat ajakohastada, kui ajakohastatakse riiklikku energia- ja kliimakava.

Mõlemad sätted tunnistatakse kehtetuks, sest uuesti sõnastatud direktiiviga asendatakse seni kasutusel olnud pikaajaline rekonstrueerimisstrateegia (sätestatud direktiivi 2010/31/EL artiklis

2a) uue riikliku hoonete renoveerimiskavaga. Sellest tulenevalt tunnistatakse hetkel kehtivad sätted § 3 lg 7, § 4 ja § 4^1 ning § 35^1 kehtetuks ning EnKSi täiendatakse uute, riiklikku hoonete renoveerimiskava kirjeldavate paragrahvidega 4^3 ja 4^4 ning muudetakse kehtivat EnKSi § 30.

EnKSi §-s 4 sätestatud riiklik hoonete rekonstrueerimise strateegiat kohaldatakse kuni riikliku hoonete renoveerimiskava jõustumiseni.

Punktiga 8 lisatakse EnKSi § 35^2, milles sätestatakse riikliku hoonete renoveerimiskava esitamise nõuded.

Lõikes 1 sätestatakse energiasäästu koordinaatori (Kliimaministeerium) poolse EnKSi § 4^3 kohase renoveerimiskava koostamise ja esitamise aeg.

Lõikes 2 sätestatakse energiasäästu koordinaatori poolse renoveerimiskava ajakohastamise alus.

§ 4. Elektrituruseaduse muutmine

Elektrituruseaduse § 3 punkti 36 sõnastust muudetakse, ajakohastades selle direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 2 punkti 36 sõnastusega. Seni kehtinud elektrituruseaduses kasutatud termini „üliväike eraldatud võrk“ definitsioonis asendatakse tekstiosa „1996. aastal väiksem kui 1 gigavatt-tundi (edaspidi *GWh*)“ direktiivi ülevõtmiseks tekstiosaga „2022. aastal väiksem kui 500 gigavatt-tundi (GWh)“. Muudatus tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 2 punktist 36.

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõus defineeritakse direktiivis (EL) 2024/1275 kasutatud uued terminid „riiklik hoonete renoveerimiskava“, „renoveerimispass“, „tervikrekonstrueerimine“, „etapiviisiline tervikrekonstrueerimine“, „katusega parkla“, „hoonega külgnev parkla“, „heitevaba hoone“, „liginullenergiahoone“, „olelusringipõhine globaalse soojenemise potentsiaal“, „mitteelamu energiatõhususe miinimumstandardid“ ning „säästupõhiste maksete rahastamise kava“.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõukohase seadusega võetakse Eesti õigusesse üle Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2024/1275 hoonete energiatõhususe kohta (uuesti sõnastatud).

Euroopa Liidu õigusakti ja Eesti õigusakti vastavustabel on lisatud seletuskirjale (lisa 1).

6. Seaduse mõjud

Seaduseelnõust tulenevat mõju on hinnatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 22. detsembri 2011. a määruse nr 180 „Hea õigusloome ja normitehnika eeskiri“ §-le 46.

Direktiivist (EL) 2024/1275 tulenevad Eesti õigusesse ülevõetavad nõuded aitavad tervikuna kaasa direktiivi lõppeesmärkide saavutamisele ja selle tõttu hinnatakse ka nõuete järgimisest tingitud mõjusid tervikuna.

Peamised eesmärgid ja nõuded, mis mõju avaldavad, on järgmised:

- uued hooned peavad järk-järgult vastama heitevaba hoone nõuetele: alates 2028. aastast uued avaliku sektori hooned ning alates 2030. aastast kõik muud uued hooned;
- hoonetes tuleb vähendada ja järk-järgult lõpetada fossiilkütuste kohapealne kasutamine, eelistades taastuvenergial, kaugküttel, soojuspumpadel ja muudel vähese heitega lahendustel põhinevaid tehnosüsteeme;

- ehitusse viiakse sisse olelusringipõhine lähenemisviis: uute hoonete puhul tuleb hinnata olelusringipõhist süsinikujalajälge ning alates 2030. aastast järgida hoone olelusringipõhiseid süsinikujalajälje piirväärtusi;
- päikeseenergiaseadmete kasutuselevõttu laiendatakse uutele hoonetele, olemasolevatele avaliku sektori hoonetele, teatud olemasolevatele mitteelamutele ning hoonega külgnevatele katusega parklatele, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud;
- tehnosüsteemide energiakasutust optimeeritakse automaatika- ja juhtimissüsteemide, elektroonilise seire, hüdraulilise tasakaalustamise ning valgustuse automaatse juhtimise nõuete kaudu;
- hoonetes pööratakse senisest enam tähelepanu sisekliima kvaliteedile, sealhulgas mitteelamute siseõhu kvaliteedi seirele ja juhtimisele ning elamute elektroonilise seire ja juhtimise lahendustele;
- olemasoleva hoonefondi energiatõhusamaks muutmiseks asendatakse senine pikaajaline rekonstrueerimisstrateegia riikliku hoonete renoveerimiskavaga, mis määrab hoonefondi renoveerimise eesmärgid, tegevused ja meetmed, samuti on hinnatud mõjusid;
- olemasolevatele mitteelamutele kehtestatakse energiatõhususe miinimumstandardid, mille eesmärk on parandada kõige kehvema energiatõhususega hoonete seisundit ning vähendada energiatarbimist;
- kultuuriväärtusega hoonete puhul täpsustatakse energiatõhususe miinimumnõuete leebemat kohaldamist, et võimaldada energiatõhususe parandamist hoone eripära, välisilmet ning kultuuriväärtuslikke detaile ja tarindeid säilitades;
- renoveerimise kavandamist toetatakse vabatahtliku renoveerimispassi ja ühtsete kontaktpunktide kaudu, et parandada omanike, korteriühistute, ettevõtjate ja avaliku sektori asutuste võimalusi nõuete täitmiseks.

Kehtiv õigus reguleerib juba praegu hoonete energiatõhusust, energiamärgiseid, tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid ning hoonete renoveerimist kuluoptimaalsel tasemel. Samas ei kata kehtiv regulatsioon piisavalt Euroopa Liidu uuendatud nõudeid, mis puudutavad uute hoonete väga väikest energiavajadust ja heidet, olemasolevate hoonete energiatõhususe järkjärgulist parandamist, hoonete kliimamõju ehk süsinikujalajälje hindamist kogu elukaare jooksul, päikeseenergia kasutamise laiendamist ning riikliku renoveerimise kavandamist. Seetõttu tuleb Eesti õigust täiendada, et hoonete energiatõhususe nõuded, renoveerimise planeerimine ja ehitusprotsessis esitatavad andmed oleksid kooskõlas uute direktiivi nõuetega ning toetaksid samas ka Eesti kliima- ja energiapoliitika eesmärkide täitmist.

Eelnõukohane seadus avaldab mitmesugust positiivset mõju nii elanikele, hooneomanikele, ettevõtjatele kui ka avalikule sektorile. Hoonete energiatõhususe parandamine, tehnosüsteemide parem juhtimine ja sisekliima kvaliteedile suurema tähelepanu pööramine aitavad parandada hoonete kasutustingimusi, siseruumide õhu kvaliteeti ning toetavad seeläbi elanikkonna tervist ja heaolu laiemalt. Energiatõhusamad hooned vähendavad energiatarbimist ja aitavad pikas perspektiivis vähendada energiakulusid ning sõltuvust fossiilkütustest, suurendades samal ajal taastuvenergia kasutamist ja hoonefondi vastupidavust energiahindade kõikumisele.

Hoonefondi korrastamine aitab leevendada energiaostuvõimetust, vähendada tarbitava energia hulka ning parandada elukeskkonna kvaliteeti eri piirkondades. Ühtlasi aitavad renoveerimiseks tehtavad investeeringud kaasa kinnisvaraväärtuse tõusule, mis kompenseerib pikemas vaates tehtavaid kulutusi. Vabatahtliku meetmena nähakse ette renoveerimispassi koostamist, mis võimaldab läbimõeldult kavandada ehitustegevust ja selle maksumust, muutes renoveerimise kulutõhusamaks.

Keskkonnamõju seisukohalt aitab eelnõu kaasa kasvuhoonegaaside heite ja õhusaaste vähenemisele, ressursitõhusamale ehitamisele ning muutuvale kliimale vastupidavama hoonefondi kujunemisele. Teisalt võib nõuete täitmine tähendada kohustatud isikutele esmalt suuremaid alginvesteeringuid ja täiendavat planeerimisvajadust, mistõttu lähtutakse nõuete rakendamisel jätkuvalt kulutõhususe, tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatuse põhimõttest. Renoveerimisega seotud detailsemat mõju kirjeldatakse riiklikus hoonete renoveerimiskavas, mis on esitatud Euroopa Komisjonile hindamiseks ja kommenteerimiseks 30. juunil 2026[19].

6.1 Sotsiaalne, sh demograafiline mõju

Sotsiaalne mõju kaasneb eelkõige järgmiste eelnõuga kavandatud muudatustega:

- Sisekliima kvaliteedi parandamine

Hoonete energiatõhususe paranemine aitab kaasa elanikkonna tervise ja heaolu paranemisele ning tervisealase võrdsuse saavutamisele. Mõju avaldub parema soojusmugavuse, õhuvahetuse, niiskusrežiimi ja hoone tehnosüsteemide juhitavuse kaudu. Hoonete rekonstrueerimisel saab lisaks energiatõhususele ja sisekliima kvaliteedile pöörata tähelepanu ligipääsetavusele (vt Riigikantselei ligipääsetavuse rakkerühma lõpparuanne koos lisadega[17]) ning hoonete vahelise liikumise parandamisele.

Renoveerimise tulemusena paraneb siseruumide soojusmugavus ja õhuvahetus, hooned on õhupidavamad ning väiksem niiskustase omakorda aitab vältida hallituse teket. Mugav sisetemperatuur aitab ära hoida olukordi, kus elanikud kannatavad talvel liigset külma ning suvel liigset kuuma, niiskust ja sellest tulenevate mikroorganismide mõju. Vale sisetemperatuur ja sellega kaasnev ebamugavus võib põhjustada tõsiseid terviseprobleeme, sh vaimse tervise ja südamehaigusi. Üldiselt kajastub hoonete hea sisekliima positiivne mõju tervisele südame-veresoonkonna-, hingamisteede haiguste (astma, nakkushaigused, allergiad jne), kopsuvähi ning kognitiivsete ja vaimse tervise häirete vähenemises, sest inimesed puutuvad vähem kokku ruumi küttesüsteemidest, ebapiisavast ventilatsioonist ja kütustest tuleneva siseruumide õhusaastega, mis võib põhjustada nii kroonilisi kui ka ägedaid hingamisteede haigusi. Niiskus ja halvasti soojustatud ruumid põhjustavad selliseid laialdaselt levinud haigusi nagu astma ja allergia.

Samuti aitavad parem sisekliima ja ajakohastatud nõuded kaasa muutuva kliimaga kohanemisele, võimaldades kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemide ajakohastamisega juhtida seadmete tööd ja kohandada seda välitingimustele. Kliimaprojektsioonid näitavad, et lähi- ja keskpikas vaates väheneb kütmise vajadus, kuid suureneb jahutusvajadus. Selleks, et optimeerida kulusid, tuleks kasutada jahutuseks esmalt passiivseid lahendusi. See tähendab, et esmalt tuleb piirata kuumuse sissepääsu, seejärel viia kogunenud soojus välja ning alles seejärel aktiivselt jahutada. Sellises järjekorras on võimalik vähendada jahutamisega kaasnevate kulude kasvu ning tõsta märgatavalt sisekliima kvaliteeti.

Sotsiaalse mõju seisukohalt on mõju valdavalt positiivne ja pikaajaline, kuid see ei pruugi jaguneda elanike vahel ühtlaselt. Suurem positiivne mõju avaldub neile, kelle eluruumid on praegu halva sisekliima, ebapiisava ventilatsiooni, liigse niiskuse või suurte küttekuludega. Negatiivsem mõju võib avalduda renoveerimistööde ajal ajutise häiringuna, näiteks müra, ajutise ümberkorralduse või vajadusena taluda lühiajalist ebamugavust. See risk on ajutine ning seda saab vähendada tööde etapiviisilise kavandamise, elanike varase teavitamise ja korteriühistute nõustamisega.

- Hoonefondi energiatõhususe suurendamine

[19] National Building Renovation Plans

Hoonefondi energiatõhususe suurendamine mõjutab tarbijaid ja nende sissetulekuid eelkõige eluasemekulude kaudu. Lühiajaliselt võib renoveerimine või tehnosüsteemide uuendamine tähendada hooneomanikele, korteriühistutele ja elanikele suuremat investeerimisvajadust, omafinantseeringut või laenukohustust. Samas näitab renoveerimispraktika, et aja jooksul on lisakulusid kompenseeritud väiksema kütte- ja elektrikuluga, mis tuleneb hoone energiatõhususe suurenemisest. Pikemas vaates võib mõju olla positiivne, sest väiksem energiatarbimine vähendab majapidamiste haavatavust energiahindade kõikumise suhtes ja toetab eluasemekulude prognoositavust. Madalamad hoone kütmise või jahutamise kulud vähendavad ka energiavaesust ja mõjutavad positiivselt eelkõige haavatavaid rühmi. Oluline on tuua välja, et renoveerimise puhul kehtib jätkuvalt kulutõhususe põhimõte ehk kehtestatavad nõuded ja lävendid peavad ennast ära tasuma. Kulutõhususe taset hinnatakse ja ajakohastatakse regulaarselt.

Samas saab negatiivse sotsiaalse mõjuna välja tuua eelkõige ehitustegevusest tulenevate protsesside keerukuse ja renoveerimisega kaasnevate alginvesteeringute vajaduse, mis võib mõjutada eelkõige väiksema sissetulekuga elanikke, eakaid inimesi, haavatavaid leibkondi, väikeseid korteriühistuid ning hooneomanikke piirkondades, kus kinnisvara väärtus on madalam ja laenuvõimekus piiratum. Seetõttu on oluline, et nõuete rakendamisega kaasneksid sihitud toetusmeetmed, kättesaadav nõustamine, lihtsad digilahendused ning selge teave selle kohta, millal nõuded kohalduvad ja millised on erandid. Nimetatud tegevusi on täpsemalt kirjeldatud ka riiklikus hoonete renoveerimiskavas.

Eelnõus on mitme nõude puhul jäetud rakendamiseks direktiivist tulenev lubatud paindlikkus. See tähendab, et näiteks tehnosüsteemide uuendamisel tuleb kaaluda tehnilist teostatavust, funktsionaalset sobivust või majanduslikku põhjendatust. Need kaalutlused tuleb arvesse võtta projektipõhiselt, arvestades ka piirkondlikke olusid. Seega on võimalik ka seeläbi kulusid kokku hoida, sest rakendatakse sobivaid ja kohaseid lahendusi, millesse investeerimine on tulus.

Negatiivsete mõjude kaasnemise risk sõltub eelkõige sellest, kas renoveerimist on võimalik ajastada, rahastada ja tehniliselt ette valmistada viisil, mis ei suurenda ebaproportsionaalselt eluasemekulusid. Risk on suurem nende sihtrühmade puhul, kellel puudub piisav omafinantseering või võimekus osaleda keerukates renoveerimisprotsessides. Riski maandavad nõuete järkjärguline rakendumine, kulutõhususe ja majandusliku põhjendatuse põhimõtte kasutamine, vabatahtlik renoveerimispass ning riiklikus hoonete renoveerimiskavas kirjeldatud toetus- ja nõustamismeetmed.

- Taastuvenergia kasutuselevõtu edendamine

Taastuvenergia kasutuselevõtu edendamine, sealhulgas päikeseenergiaseadmete kasutuselevõtt ning järk-järgult fossiilkütuste kasutamisest loobumine, avaldab sotsiaalset mõju eelkõige energiakulude ja energiavarustuse kindluse kaudu. Positiivne mõju seisneb selles, et lokaalne või hoonega seotud taastuvenergia tootmine võib vähendada energiakulusid, aidata leevendada energiaostuvõimetust ning vähendada sõltuvust fossiilkütustest ja nendega seotud hinnatõusudest. Mõju on suurem hoonetes, kus toodetud energiat saab tarbida kohapeal ja kus investeering on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud.

Võimalik negatiivne mõju võib avalduda juhul, kui päikeseenergiaseadmete või tehnosüsteemide paigaldamisega kaasnev algkulu kandub üürnikele, teenuste kasutajatele või korteriomanikele üle enne, kui energiasääst või muud hüved avalduvad. Seetõttu on oluline rõhutada, et mitme nõude kohaldamine on seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega.

12.10.2026 avalikustati Kliimaministeeriumi tellimusel uuring[20] Elektrilevi AS arengukava kohta, mis kaardistab lähikümnendi investeeringute vajaduse ja soovitused nende elluviimiseks jaotusvõrgus. Analüüs järelda, et uue investeeringuajendina on lisandunud läbilaskevõime kasv. Jaotusvõrku ühendatud hajatootmise installeeritud võimsus ulatus 2025. aasta lõpuks 1 021,5 MW-ni (23 925 tootmiskohta), millest ligikaudu 91% on päikeseelekter; hajatootmisest eraldi on tekkimas salvestusturg (2025. aasta lõpuks 74 MW). Tootmise kiire kasvu tõttu on tootmissuunaline läbilaskevõime mitmes piirkonnas ammendunud, mis suurendab nõudeid võrgu läbilaskevõimele, pingekvaliteedile ja kahesuunalise võimsusvoo juhtimisele. Osa sellest vajadusest ei eelda tingimata füüsilist võrgu tugevdamist, vaid on lahendatav paindliku liitumise ning tarbimise ja tootmise juhtimisega. Nendest ajenditest tuleneb arengukava investeeringumahu kasvu vajadus. Elektrilevi hinnangul on aastatel 2026–2035 elluviidav baas+liitumised stsenaarium kogumahus ligikaudu 172 mln eurot aastas, mis on oluliselt üle praeguse taseme (ligikaudu 72 mln eurot aastas), mille juures saaks rahastada peamiselt kohustuslikke investeeringuid. 2026. aasta eelarve on ligikaudu 145 mln eurot.

Seega sõltub päikeseenergiaseadmete paigaldamine ja võrku ülejääva või võrgust ostetava energia (nt salvestuse jaoks) võimalus seotuks jaotusvõrgus tehtavatest investeeringutest, et võrk vastaks hajatootmise tingimustele. Seega on vajalik jätkuvalt investeerida võrgu läbilaskevõimesse.

- Elukeskkonna paranemine

Elukeskkonna paranemine avaldub nii elamute kui ka avalike ja erasektori kasutuses olevate mitteelamute kvaliteedi paranemises. Kultuuriväärtusega hoonete energiatõhususe parandamise võimaluste täpsustamine aitab säilitada hoonete kasutatavust ja kultuuriväärtust, parandada nende kasutustingimusi ning võimaldab vältida olukorda, kus energiatõhususe nõudeid käsitatakse põhjusena jätta mõistlikud ja hoonele sobivad parendused tegemata.

Mõjutatud sihtrühm on suur, sest muudatused võivad puudutada kõiki Eesti elanikke kas eluruumi, töökoha, teenuse tarbimise või avaliku ruumi kaudu. Mõju ulatus sõltub siiski hoone tüübist, seisukorrast, paiknemisest ja kavandatava töö mahust. Näiteks võib väga halvas seisukorras oleva hoone renoveerimine tähendada elukeskkonna märgatavat paranemist, kulude kokkuhoidu pikas vaates ning kinnisvara väärtuse kasvu, samas väiksemate tööde korral, näiteks büroohoonele päikesepargi paigaldamisel, võib vahetu sotsiaalne muutus olla tagasihoidlik. Mõju avaldub küll harva, kuna nõudeid rakendatakse üldjuhul ühe hoone suhtes üksikute suuremate otsustena, kuid nende mõju on pikaajaline, näiteks paraneb sisekliima, väheneb energiakulu ja suureneb hoone kasutusmugavus.

Linnaruumis suurendavad renoveeritud ja korrastatud hooned turva- ja kogukonnatunnet. Näiteks võivad renoveerimata korterelamute rõdud, amortiseerunud fassaadid või halvas seisukorras välialad ohustada inimesi või vara. Renoveeritud hooned parandavad üldist linnamiljööd, suurendavad piirkonna atraktiivsust ja tõstavad kinnisvara väärtust. Ehitustööde aegsed mõjud ja häiringud on ajutised ning sellisel juhul tuleb rakendada kohaseid meetmeid, et häiringud oleksid talutavad. Praktikas on võimalik näiteks tehaselise renoveerimise kaudu kiirendada ehitustööde protsessi ja sellega vähendada ka ehitusaegseid häiringuid.

6.2 Mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele

Julgeolekut ja välissuhtlust mõjutavad eelkõige järgmised eelnõuga kavandatavad muudatused:

- Mõju julgeolekule ning sõltuvuse vähendamisele fossiilkütustest

[20] Analüüs kinnitab Elektrilevi võrgu uuendamise vajadust | Kliimaministeerium

Seaduseelnõus kavandatud muudatustel võib olla kaudne mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, kuna hoonefondi energiatõhususe parandamine, taastuvenergia kasutuselevõtu laiendamine, fossiilkütuste kasutamise vähendamine ning mitteelamutele rakendatavad energiatõhususe miinimumstandardid mõjutavad regionaalset toimetulekut, energiavarustuse kindlust ja Eesti kohustuste täitmist Euroopa Liidus. Mõju riigi julgeolekule avaldub eelkõige energiakulude, regionaalse sidususe ja kriisivalmiduse kaudu. Positiivne mõju seisneb selles, et väiksema energiatarbimisega ja taastuvenergialahendusi kasutavad hooned on vähem haavatavad energiahindade kõikumise ja fossiilkütuste tarneahelate häirete suhtes ning vähendavad sõltuvust soovimatutest tarneahela allikatest. See tugevdab pikaajaliselt energiajulgeolekut ja ühiskonna vastupanuvõimet.

Samas võib mõju olla piirkonniti erinev. Kõige halvema energiatõhususega mitteelamud paiknevad tõenäoliselt osaliselt väiksemates ja kahaneva rahvastikuga piirkondades, sealhulgas Euroopa Liidu välispiiri läheduses. Selliste hoonete omanike investeerimissuutlikkus võib olla piiratud ning ilma riikliku toe, nõustamise ja toimiva regionaalpoliitikata võib nõuete täitmine süvendada piirkondlikke erinevusi. Kui avalike või eraõiguslike teenuste osutamiseks kasutatavaid hooneid ei suudeta õigel ajal kohandada, võib see mõjutada teenuste kättesaadavust, kohalike kogukondade toimetulekut ja piirkonna atraktiivsust. Need mõjud võivad omakorda mõjutada riigi sisemist sidusust ja laiemas tähenduses julgeolekut. Piiriäärsete asulate hoonete renoveerimine võib positiivselt mõjutada nende arengut ja parandada riigi julgeolekut. Muudatused avaldavad suurt mõju eelkõige Ida-Virumaal, arvestades asjaolu, et enamik sealseid hooneid vajab renoveerimist.

Olemasoleva hoonefondi kasutusest väljalangemine on samuti julgeoleku ja regionaalse toimepidevuse vaates oluline tegur. On teada, et veerand riigi eluruumidest on tühjad ning tühjenemise kiire tempo juures võib eeldada, et ligi 5000 korterelamut kaob 2050. aastaks kasutusest (TalTech, SpinUnit, üleriigiline uuring elamute kasutusest kadumisest ja tühjenemise mustritest, 2022). Paljud nendest hoonetest, eelkõige hooned, mis pärsivad asulate elukeskkonna kvaliteeti, tuleb kohapõhiste kaalutluste alusel lammutada. Majanduslikult üle jõu käiv ja teatud hoonete puhul ebaratsionaalne lisakohustus võib tekitada trotsi hoonete andmete uuendamisel ja esitamisel ning vajalikke kontrolltegevusi võib selle tulemusel olla keerulisem teha. Ilma vajaliku rahalise toe ja põhjaliku selgitustööta võivad nõuded tekitada erimeelsusi Euroopa Liidu kliimapoliitika suhtes ning vähendada valmisolekut nõudeid täita.

Välissuhete seisukohast on mõju valdavalt positiivne, sest eelnõu aitab täita Eesti kohustust võtta üle Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2024/1275 ning toetab Euroopa Liidu kliima- ja energiapoliitika eesmärkide saavutamist. Direktiivi nõuete korrektsel ja aegsal ülevõtmisel on oluline tähendus Eesti usaldusväärsusele Euroopa Liidu liikmesriigina. Samuti toetab eelnõu energiatõhususe, taastuvenergia ja hoonete süsinikujalajälje teemalist rahvusvahelist koostööd, sealhulgas kogemuste vahetamist teiste liikmesriikidega ning ühiste eesmärkide täitmist energiasäästu ja heite vähendamise valdkonnas.

Võimalik negatiivne välissuhete mõju võib tekkida juhul, kui nõuete praktiline rakendamine jääb ebaselgeks, viibib või põhjustab avalikkuses tugevat vastuseisu, mida seostatakse Euroopa Liidu poliitikaga üldisemalt. See võib vähendada ühiskondlikku toetust Euroopa Liidu ühistele eesmärkidele. Riski maandab see, et eelnõus kasutatakse direktiivist tulenevat paindlikkust, nõudeid rakendatakse järk-järgult ning mitme kohustuse puhul arvestatakse tehnilist teostatavust, funktsionaalset sobivust ja majanduslikku põhjendatust.

Mõju ja asjaomane sihtrühm võib olla väike kuni suur sõltuvalt piirkonnast ja hoone kasutusotstarbest. Riigikaitseliste hoonete puhul on sihtrühm kitsas ning mõju puudutab eelkõige riigikaitseliste ülesannete täitmiseks vajalikke objekte. Regionaalse julgeoleku ja sisejulgeoleku vaates võib mõju olla suurem piirkondades, kus hoonefond on kehvemas seisukorras, elanikkond kahaneb või teenuste osutamine sõltub vähestest avaliku või eraõigusliku kasutusega hoonetest. Näiteks piiriäärsete asulate hoonete renoveerimine võib

positiivselt mõjutada nende arengut, teenuste kättesaadavust ja elanike paigalejäämist ning seeläbi parandada riigi julgeolekut.

Mõju avaldub üldjuhul harva, kuna nõudeid rakendatakse konkreetse hoone suhtes enamasti üksikute suuremate otsustena, näiteks renoveerimise või tehnosüsteemi uuendamise käigus. Mõju kestus on siiski pikaajaline, sest tehtud investeeringud mõjutavad hoone energiatarbimist, kasutatavust, toimepidevust ja piirkonna elukeskkonda ja turvalisust mitme aastakümne vältel.

Negatiivsete mõjude kaasnemise risk on hinnanguliselt pigem väike, kuid see võib suureneda juhul, kui investeerimisvajadus koondub piirkondadesse või hooneomanikele, kelle rahaline ja halduslik võimekus on piiratud. Risk puudutab eelkõige väiksema sissetulekuga elanikke, väikeseid omavalitsusi, väiksema kinnisvaraväärtusega piirkondi ning hooneomanikke, kellel puudub juurdepääs sobivale rahastusele või tehnilisele nõustamisele. Riskide maandamiseks on oluline kasutada riiklikus hoonete renoveerimiskavas kirjeldatud toetus- ja nõustamismeetmeid, ühtseid kontaktpunkte, selget avalikku kommunikatsiooni ning vajaduse korral piirkondlikke lahendusi.

- Hoonete energiatõhususe suurendamine

Riigikaitseliste hoonete puhul on direktiivis ette nähtud erand energiatõhususe miinimumnõuete ja energiatõhususe miinimumstandardite rakendamisel ning eelnõuga kavandatakse vastav erand riigikaitselistele hoonetele, välja arvatud individuaalsed eluruumid ning kontorihooned. Erand on vajalik, sest teatud riigikaitselise otstarbega hoonete puhul võib energiatõhususe nõuete täitmine olla vastuolus objekti julgeoleku või kasutusfunktsiooniga ning rakendamine võib olla keeruline. Samas kohaldatakse energiatõhususe nõudeid tavapärase kasutusega hoonetele, nagu kasarmud, ühiselamud, büroohooned, sööklad ja õppehooned, kui need ei kuulu erandi kohaldamisalasse. Selline lahendus võimaldab ühendada energiatõhususe eesmärgid riigikaitse erivajadustega ega sea põhjendamatut riski riigikaitseliste ülesannete täitmisele.

6.3 Mõju majandusele

Majanduslikku mõju avaldavad eelkõige järgmised eelnõuga kavandatud muudatused:

- Hoonefondi energiatõhususe suurendamine, sh tehnosüsteemide uuendamine

Uued hoonete energiatõhususe eesmärgid eeldavad senisest suuremaid investeeringuid hoonete renoveerimisse, kuid energiasäästuga kaasnevad ka kaudsed ja otsesed tulud. Energiatõhusus peaks olema võimalikult suurel määral isetasuv, mis tähendab, et riigieelarve kulude suurenemine on pigem lühiajaline ja pöördub pikemas vaates kulude kokkuhoiuks. Majanduslik mõju avaldub eelkõige hoone omanike, korteriühistute, arendajate, projekteerijate, ehitusettevõtjate, avaliku sektori asutuste ning hoonete kasutajate kuludes ja tuludes. Mõju põhjus on eelkõige nõuete ajakohastamine, mille tõttu tuleb teha investeeringuid energiatõhususse, tehnosüsteemidesse, taastuvenergiasse ja hoonete kliimamõju vähendamisse.

Hoonete energiatõhususe direktiivi mõju majandusele on üldiselt positiivne, sest väiksem energiatarbimine vähendab energiakulusid ning suurendab kinnisvara väärtust. Negatiivse mõjuna võib täheldada kinnisvaraomanike, sealhulgas kodumajapidamiste ja ettevõtete investeerimisvajaduse kasvu, samuti kohalike omavalitsuste, riigiasutuste ja riiklikku järelevalvet teostava asutuse töökoormuse mõningast suurenemist.

Kuivõrd hoonete energiatõhususe parandamisega väheneb energiavajadus, võimaldab see vähendada uute energiatootmisüksuste rajamise vajadust. Samuti tähendab energiatõhusam hoonefond väiksemat tiputarbimist ehk oluline mõju võib avalduda ka energiahindadele neil perioodidel, mil hind on kõrge ehk energiatõhus hoonefond tähendab ka madalamaid hindasid tiputarbimise puhul, kui energiaturule jõuab rohkem kallimaid tootmisvõimsusi.

Energiatõhususe suurendamine aitab kaasa kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamisele, varustuskindluse suurendamisele ja imporditavate kütuste koguste vähendamisele, mis kokkuvõttes edendavad Eesti konkurentsivõimet.

Negatiivse mõjuna saab välja tuua suured alginvesteeringud, mis mõjutavad eelkõige väiksema sissetulekuga hooneomanikke ja elanikke ning piiratud investeerimisvõimekusega ettevõtjaid. Samuti võib nõuete täitmisest tekkinud nõudlus tõsta ajutiselt teatud tööde, seadmete ja spetsialistiteenuste hindu, eelkõige juhul, kui turul napib kvalifitseeritud projekteerijaid, ehitajaid, energiatõhususe spetsialiste või süsinikujalajälje hindajaid. Samas võib nõudluse kasv soodustada uute teenuste ja oskuste arengut ning suurendada konkurentsi, mis aitab pikemas vaates hindu stabiliseerida.

Arvestades direktiivist tulenevaid vahe-eesmärke, on mõistlik rahalist mõju hinnata kuni 2035. aastani ehk lähema 10 aasta vaates. Elamute renoveerimise maksumuseks on hinnatud ligikaudu 5 miljardit eurot, millest riiklik panus oleks ligikaudu 1,2–1,6 miljardit eurot. Riiklik panus oleks mõeldud eelkõige korterelamute renoveerimiseks, mille puhul on suurte alginvesteeringute ja elanike sissetulekuid arvestades vajalik välja töötada erinevaid toetusmeetmeid.

Mitteelamute puhul on eeldatud, et tulenevalt nendele kohalduvatest nõuetest ja nendest tulenevate renoveerimistööde, eelkõige tehnosüsteeme puudutavate tööde, küllaltki lühikesest tasuvusperioodist ei ole üldjuhul vaja planeerida eraldi riiklikke toetusi, küll aga võib osutuda vajalikuks sihitud laenu- või käendusmeede. 2026. aastal tehtud mitteelamute energiatõhususe maksimaalsete piirmäärade uuringust selgus, et energiatõhususe miinimumstandardite täitmine ehk G- ja F-klassi hoonete renoveerimine E-klassi tasemele ei eelda võrreldes tervikliku renoveerimisega suuri investeeringuid. Keskmine investeering on 56 eurot ühe m^2 kohta, mis on ligikaudu kümme korda väiksem kui väiksema renoveerimise ning ligikaudu 20 korda väiksem kui täieliku renoveerimise maksumus. Põhilisteks meetmeteks on tehnosüsteemide automaatika ehitus ja renoveerimine, valgustuspaigaldiste renoveerimine, tehnosüsteemide ehitus ja renoveerimine, mõõtmis- ja seiresüsteemide ehitus ja renoveerimine ning päikesepargi rajamine. Meetmete rakendamise keskmine tasuvusaeg on 5,8 aastat. Kokku on mitteelamute investeeringuvajadus 7,5 aasta jooksul ligikaudu 290 miljonit eurot. Arvestades, et miinimumstandardite rakendamisel tuleks eeldatavasti paigaldada ka päikeseenergiaseadmed ja tõhustada tehnosüsteeme, hõlmavad nimetatud tegevused ka direktiivi muudest artiklitest tulenevaid mõjusid, sealhulgas päikeseenergia, tehnosüsteemide ja seire nõudeid. Näiteks on päikesepaneelide paigaldamise kogumaksumus kokku ligikaudu 42 miljonit eurot ning seejuures on arvestatud, et päikesepargi võimsuse valikul on mõistlik lähtuda sellest, et päikesest toodetud elektrit tarbitakse võimalikult suurel määral kohapeal ja toodetud elektrit tagasi võrku ei suunata.

Uue nõudena määratletakse heitevabad hooned. Peamine erisus liginullenergiahoonest on seotud 10% parema energiatõhususega ning kohapealse fossiilkütuste heite lõpetamisega. See puudutab alates 1. jaanuarist 2028 uusi püstitatavaid avaliku sektori hooneid ning alates 1. jaanuarist 2030 kõiki uusi püstitavaid hooneid. Kohustused laienevad ka alates 1. jaanuarist tervikrekonstrueerimisele. Lubatud on aga tõhusa kaugkütte ja jahutuse kasutus, mis vastab EED direktiivi artikkel 26 nõuetele. Muudatus võib tuua kaasa peamiselt gaasikatelde ja õlikatelde kasutuse vähendamise, samas on võimalik nii gaasikatlaid kui ka olemasolevat gaasitaristut kasutada taastuvkütuste põletamiseks ja transpordiks (nt biometaan, vesinik). Selle kasutuse mahud ja ulatus sõltuvad kohalikul turul toodetud või imporditud gaasi kogustest ja hinnatasemest. Kaudselt mõjutab fossiilse kütuse (gaasi ja õli) vähenev kasutamine kütteallikana ka töökohtade väiksemat hõivatust fossiilkütustega seotud tegevusaladel, kuid võivad seevastu asenduda taastuvallikatega seotud töökohtadega. Fossiilkütuste kasutamine on seotud paljuski CO2 hinnastamisega (nt ETS2), mis suunab tarbijaid tegema alternatiivseid valikuid ja kaaluma just sobivat küttelahendust lähtuvalt kulutõhususest. Nagu on näha 2026. a

seisust, siis on gaasihinnad kallinenud üle kahe korra, vedades ühe tegurina ka kaugkütte hinnatõusu ning suunates soojatootjaid otsima soodsamaid alternatiive[21]. Just taastuvallikatele üleminek võimaldab hinnatõusu fossiilkütustest leevendada.

Avaliku sektori hoonete ehitamise ja renoveerimisega kaasnevat mõju on hinnatud energiatõhususe direktiivi (*EED*) üle võtva seaduse eelnõu seletuskirjas ja seda siin ei korrata.

Mõju ja asjaomane sihtrühm on suur, sest muudatused mõjutavad otseselt või kaudselt kõiki Eesti inimesi ning väga erinevaid majandustegevuses osalejaid. Otseselt mõjutatud on hooneomanikud, korteriühistud, arendajad, ehitus- ja projekteerimisettevõtjad, energiatõhususe ja tehnosüsteemide spetsialistid ning avaliku sektori asutused. Kaudne mõju avaldub tarbijatele, üürnikele ja teenuste kasutajatele energiakulude, teenuste hindade, hoonete kvaliteedi ja kinnisvaraturu kaudu.

Mõju avaldub konkreetse hoone või projekti tasandil, sest nõudeid rakendatakse enamasti ehitamise, olulise rekonstrueerimise, tehnosüsteemi uuendamise või muu suurema investeerimisotsuse tegemisel. Samas on mõju kestus pikaajaline, kuna investeeringud mõjutavad hoone energiatarbimist, kasutuskulusid ning varalist väärtust sageli aastakümneid.

Negatiivsete mõjude kaasnemise risk on peamiselt väike kuni keskmine, sõltudes investeeringute suurusest. Risk on suurem juhul, kui investeerimisvajadus koondub lühikesele ajavahemikule, kui turul napib vajalikke spetsialiste või kui hooneomanikul puudub piisav omafinantseering. Riski maandavad nõuete järkjärguline rakendumine, tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatuse põhimõte, vabatahtlik renoveerimispass, ehitisregistri arendused, juhendid, toetusmeetmed ning vajaduse korral laenumeetmed.

- Mitteelamute energiatõhususe miinimumstandardite kehtestamine

Mitteelamute energiatõhususe miinimumstandardite kehtestamine mõjutab eelkõige nende hoonete omanikke ja kasutajaid, kelle hooned kuuluvad madalamatesse energiaklassidesse. Mõju on majanduslikult oluline, sest nõuete täitmiseks tuleb teha investeeringuid eelkõige tehnosüsteemide, automaatika, valgustuse, seirelahenduste ja vajaduse korral päikeseenergia kasutuselevõtu parandamisse. Positiivne mõju seisneb selles, et halvema energiatõhususega hoonete energiatarbimine ja püsikulud vähenevad ning hoone vara väärtus ja konkurentsivõime kinnisvaraturul võivad suureneda. Omaniku jaoks võib see tähendada väiksemaid kasutuskulusid, paremat rentimisvõimalust ja väiksemat riski, et hoone kaotab turul väärtust. Eelnevas punktis on toodud ka hinnangule meetmete maksumus, mida siinkohal üle ei korrata.

Negatiivne mõju võib avalduda eelkõige lühiajalise investeerimiskulu ja täiendava halduskoormusena. Erasektori hooneomanike puhul võib risk olla suurem siis, kui hoone asub piirkonnas, kus kinnisvara väärtus on madalam või üüritulu ei kata kiiresti tehtavate investeeringute maksumust. Avaliku sektori puhul võib nõuete täitmine mõjutada eelarve planeerimist. Samas on mõju sagedus hoone tasandil pigem väike, sest investeering tehakse enamasti üks kord või etappide kaupa, kuid mõju kestus on pikaajaline.

- Taastuvenergia kasutuselevõtu edendamine

Taastuvenergia kasutuselevõtu edendamine, eelkõige päikeseenergiaseadmete paigaldamine uutele hoonetele, olemasolevatele avaliku sektori hoonetele, teatud olemasolevatele mitteelamutele ja hoonega külgnevatele katusega parklatele, avaldab majanduslikku mõju investeerimiskulude, energiakulude ja elektritarbimise juhtimise kaudu. Positiivne mõju seisneb selles, et kohapeal toodetud taastuvenergia võib vähendada ostetava energia kogust, parandada hoone kasutuskulude prognoositavust ning suurendada hoone väärtust ja atraktiivsust. Ettevõtjate jaoks võib see luua täiendavat nõudlust päikeseenergia

[21] Kaugkütte hinnad tõusevad kõikjal Eestis | Majandus | ERR

projekteerimise, paigaldamise, hoolduse, seire ja elektrisüsteemide kohandamise teenuste järele.

Negatiivne mõju võib avalduda juhul, kui paigaldamisega kaasnev alginvesteering on hoone omaniku jaoks suur või kui tehnilised tingimused, näiteks katuse kandevõime või võrguühenduse võimalused, muudavad lahenduse kalliks. Selliste riskide vähendamiseks on nõue seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega. On oluline rõhutada, et eelnõu ei nõua päikeseenergiaseadme paigaldamist olukorras, kus see ei ole konkreetse hoone puhul teostatav või mõistlikult tasuv, ühtlasi peaks see olema kooskõlas ka planeeringutes toodud tingimustega.

- Hoone kliimamõju vähendamine

Hoone kliimamõju vähendamine avaldab majanduslikku mõju uute püstitavate hoonete arendajatele, hoonete omanikele, projekteerijatele, ehitustoodete tootjatele, ehitusettevõtjatele ning hoone süsinikujalajälje hindamise teenuse pakkujatele. Uute hoonete olelusringipõhise süsinikujalajälje hindamise kohustus suurendab esialgu projekteerimise ja andmete kogumise töömahtu, sest arvestada tuleb ehitustoodete, materjalide koguste, transpordi, ehitustegevuse, kasutusetapi energiakasutuse ning lammutamise ja jäätmekäitlusega seotud mõjuga. Samas loob see turule selgema signaali, et eelistatud on väiksema süsinikujalajäljega materjalid, lahendused ja projekteerimispraktikad. Tegemist on muutusega, mis vajab aega kohanemiseks ja praktikate kujunemiseks turul. Seepärast on rakendatud lubatud paindlikkust kehtestada hindamise kohustus direktiivis toodud tähtaegade järgselt ehk alates 2028. aasta 1. jaanuarist. Lisaks piiritletakse esimesi hindamisi vaid üle 1000 m^2-se suletud netopinnaga hoonetega. Alates 2030. aastast, mil on ka direktiivi kohane tähtaeg, laieneb kohustus kõigile energiamärgise kohustusega hoonetele ning ühtlasi töötatakse välja piirväärtused. Selle aja jooksul on võimalik turul tekitada praktikat, täiendada metoodikat, koostada juhiseid, koolitada ning tagada esmalt riigi poolt vajalike alusandmete olemasolu.

Hoonete süsinikujalajälje hindamisega on tegelenud praegu Riigi Kinnisvara AS ning eraettevõtetest arendajad. Seni on süsinikujalajälje hindamine olnud vabatahtlik ning selleks on välja töötatud ka riiklik metoodika, mis on avaldatud juhendina. Hinnanguliselt mõjutab see projekteerimisetapi kulusid, mis võib suuremate hoonete puhul tähendada umbes 2000 euro suurust lisakulu, sõltudes andmete hulgast ja hindamisviisist. Eeldus on, et 2030. aastaks, kui vastavaid eksperte on enam ning BIMide kasutus on laialdasem ning kvaliteet suurem, siis mõjutab see hinda lähteandmete ühtsema ja lihtsama koodamise kaudu soodsamas suunas. Turul on praegu kättesaadavad ka hindamistööriistad ning olemas on ka Eesti põhine keskmistatud andmetele tuginev materjalide andmebaas. Riigi poolt on välja töötamisel rakendusaktina metoodika, juhendid ning ühtlasi koostatakse direktiivist tuleneva nõude järgi ka teekaart süsinikujalajälje trajektoori määramiseks. Hindamine ise toob kaasa laiemalt mõjud ehitusmaterjalide tootjatele, kellele juba praegu on ehitustoodete määruse (EL) 2024/3110 kohaselt rakendumas kohustus hinnata ehitusmaterjalide kliimamõju kogu olelusringi vaates. Need andmed saavad olla ka hiljem sisendiks hoone süsinikujalajälje hindamisel. Juba praegu hinnatakse hoonete olelusringipõhist süsinikujalajälge Soomes, Rootsis, Taanis, Islandil jt riikides. Samuti on ekspordivõimelisemad just need ehitustooted Põhjamaade turul, millel on tõendatult väiksem keskkonnamõju. Seega hinnates ja vähendades ehitusmaterjalide süsinikujalajälge suureneb ka ehitusmaterjalide konkurentsivõime Euroopa turgudel.

Positiivne mõju avaldub ka uute teenuste ja oskuste tekkes, sealhulgas süsinikujalajälje arvutamise, materjaliandmete, keskkonnadeklaratsioonide, ringmajanduslike lahenduste ja vähese süsinikuheitega ehitustoodete turu arengus. Negatiivne mõju seisneb selles, et üleminekuperioodil võivad suureneda projekteerimis- ja nõustamiskulud ning tekkida puudus pädevatest arvutajatest ja usaldusväärsetest lähteandmetest.

6.4 Mõju elu- ja looduskeskkonnale

Elu- ja looduskeskkonnale avalduvad eelnõuga kavandatud muudatuste tagajärjel järgmised mõjud:

- Keskkonnaseisundi paranemine ja õhusaaste vähendamine

Kõnesolev seaduseelnõu toob elu- ja looduskeskkonnale positiivse mõju, mis tuleneb hoonete energiatõhususe parandamisega kaasnevast energianõudluse vähenemisest, fossiilkütuste kasutamise vähenemisest, mis omakorda kaudselt ja otseselt vähendab kasvuhoonegaaside heidet ja õhusaastet (nt fossiilkütuste kasutusest järk-järguline loobumine). Selle põhjuseks on eelkõige hoonefondi energiatõhususe suurendamine, taastuvenergia kasutuselevõtu laiendamine ning uute hoonete olelusringipõhise süsinikujalajälje hindamine ja piirväärtuste kohaldamine. Positiivne mõju avaldub nii otseselt hoonete energiakasutuses kui ka kaudselt energiatootmise, kütusetarbimise, ehitusmaterjalide valiku ja hoonete kasutusea pikendamise kaudu. Lisaks tuuakse eelnõuga sisse ka uus termin „heitevaba hoone“, mis täiendab lisaks seni kehtinud mõistet „liginullenergiahoone“. Erinevus nende kahe vahel seisneb selles, et heitevaba hoone puhul ei ole lubatud kohapealset fossiilkütuste põletamist, mis otseselt panustab õhusaaste vähendamisse ja seeläbi keskkonnaseisundi parandamisse.

Keskkonnamõju väljendub selles, kui suur CO_2-heide energia tootmisel tekib ja kui suur on energia tootmiseks vajalike ressursside kasutus. Mida suurem on primaar- ja lõppenergia kulu, seda suurem on keskkonnamõju. Keskkonnamõju väljendab kaudselt, saastetasude ja ressursikasutuse kaudu, ka energia hinnas. Selleks, et saavutada 2030. aastaks kasvuhoonegaaside heite 55% vähenemine kuluoptimaalsel viisil, tuleb võrreldes lähtetasemega (2007. a võrdlusstsenaariumi prognoos) lõpp- ja primaarenergia tarbimist vähendada vastavalt vähemalt 36% ja 39%. Lõpptarbijale tähendab energiatõhusus väiksemaid püsikulusid ja kvaliteetsemat elukeskkonda, kuid keskkonnakasu sõltub sellest, kas energiasääst saavutatakse kulutõhusate, tehniliselt toimivate ja hoone eripäraga sobivate lahendustega.

Samuti vähenevad energiatootmiseks vajaminev jahutusvee kulu ja maakasutus ning paraneb riigi ökosüsteemide seisund, sealhulgas taimede ja loomade elupaikade seisund. Eelnõukohane seadus aitab vähendada õhusaasteainete heidet. Samuti toob keskkonnale kasu väiksem kütusega varustamise vajadus, väiksem taristuvajadus ja väiksem heide vette, näiteks suitsugaaside puhastusseadmetest. Võimalik negatiivne mõju võib kaasneda juhul, kui renoveerimise või taastuvenergia kasutuselevõtuga seotud ehitustöid ei kavandata piisavalt hästi, näiteks tekib ajutiselt rohkem müra, tolmu, veoseid või ehitusjäätmeid. Need mõjud on üldjuhul ajutised ja kohalikud ning neid saab vähendada ehitustööde hea korralduse, jäätmete liigiti kogumise ning ringlusse suunamisega, tolmu ja müra piiramise ning keskkonnanõuete järgimisega.

- Olemasolevate hoonete renoveerimine, ehitus- ja lammutusjäätmete tekke vähendamine

Uuesti sõnastatud direktiivi ülevõtuga panustatakse eeldatavasti ka sellesse, et uusehituse asemel keskendutakse senisest enam hoonete renoveerimisele, mis võimaldab vähendada peale keskkonnamõju ka samade eesmärkide tarbeks kasutatavaid ressursse, samuti ehitus- ja lammutusjäätmete teket ning vähendatakse ka ehitusmaterjalidesse talletatud süsiniku näol heidet. Olemasoleva hoone korrastamine võib olla keskkonnamõju seisukohalt eelistatav, kuna see pikendab hoone eluiga, vähendab uute materjalide vajadust ning aitab vältida kasutuskõlbliku hoone enneaegset lammutamist. Mõju sihtrühm on lai, hõlmates hooneomanikke, korteriühistuid, ehitusettevõtjaid, jäätmekäitlejaid ja ka kohalikke omavalitsusi.

2020. aastal kulus 52% Eestis kasutatavast energiast hoonetele ja seetõttu on väga oluline muuta hooned energiasäästlikumaks, parandades samal ajal ka hoonete sisekliimat ja ligipääsetavust,

tagades ohutuse ning korrastades hooneid ümbritsevat elukeskkonda. Positiivne mõju avaldub väiksemas energiakasutuses, väiksemas kasvuhoonegaaside heites, ehitusmaterjalide tõhusamas kasutamises ning võimaluses suunata senisest enam tähelepanu materjalide korduskasutusele ja ringlussevõtule. Samas võib renoveerimine lühiajaliselt suurendada ehitusjäätmete hulka ja transpordikoormust, mida on võimalik vähendada, kui jäätmeid käideldakse liigiti ja võimalikult suures ulatuses suunatakse ringlussevõttu või selle puudusel taaskasutusse. Teisalt, jättes olemasolevad hooned püsima ja renoveerides need kaasaegsetele tingimustele vastavalt, on võimalik ära hoida suurt kogust jäätmete teket. Seega tuleks olelusringi perspektiivist hinnata, kas kasulikum on uus hoone ehitada või see vajadusel lammutada. Riigi poolt on LIFE BuildEST raames välja töötamisel ka metoodika ja juhend, kuidas kaaluda selliseid otsuseid, et leida, mis on keskkonnamõjude suhtes parim otsus.

- Elukeskkonna ning kultuuriväärtustega hoonete säilitamine

Linnalise elukeskkonnaga seoses saab välja tuua mõju kultuuriväärtuslikele hoonetele, mille puhul on eelnõuga kavandatud energiatõhususe miinimumnõuete leebem kohaldamine. Mõju on kahetine: ühelt poolt aitab muudatus säilitada hoonete kultuuriväärtust, teisalt võib energiatõhususe parandamise kavandamine muutuda keerukamaks ja nõuda rohkem erialast nõustamist. Leebem kohaldamine ei tähenda energiatõhususe eesmärkidest loobumist, vaid kohustust otsida selliseid lahendusi, mis parandavad hoone energiakasutust ja sisekliimat kultuuriväärtust kahjustamata:

- kultuuriväärtusega hoone olulisel rekonstrueerimisel hakatakse pöörama senisest enam ja suuremat tähelepanu hoone energiatõhususe parandamise võimaluste leidmisele;
- kultuuriväärtusega hoone olulisel rekonstrueerimisel rakendatavate energiatõhususe parandamise meetmete negatiivne mõju kultuuriväärtuste säilimisele väheneb;
- hoogustub hoonete kultuuriväärtust säilitada võimaldavate energiatõhusust parandavate meetmete teadlik väljatöötamine ja laieneb nende valik (meetmed erinevatele tarindi- ja hoonetüüpidele);
- kasvab hoone kultuuriväärtust säilitada võimaldavate energiatõhusust parandavate meetmete rakendamise praktika, mis võimaldab kogemuspõhiselt hinnata meetmete jätkusuutlikkust ja pikaajalist mõju ning loob aluse meetmete järjepidevaks parendamiseks;
- kultuuriväärtusega hoone olulisel rekonstrueerimisel saavutatakse hoone edasise kasutamise energiakuludes senisest suurem kokkuhoid ja/või sisekliima paranemine;
- kultuuriväärtusega hooned muutuvad senisest atraktiivsemaks elamiskohaks, hooneid võetakse kasutusse ja nad püsivad kasutuses: kasutuses olevad hooned säilivad paremini ning seeläbi säilib ka nende kultuuriväärtus;
- projekteerimise aeg võib pikeneda;
- projekteerimine võib muutuda mõnevõrra kulukamaks;
- projekteerimisse võib olla vajadus kaasata erinevate valdkondade spetsialiste (nt energiatõhususe, muinsuskaitse jne spetsialist);
- kultuuriväärtusega hoonete suhtes energiatõhususe parandamise nõuete kohaldamine, olgugi et leebem, võimaldab kasutada energiatõhususe parandamise toetamiseks väljatöötatud meetmeid ka kultuuriväärtusega hoonete olulise rekonstrueerimise tarbeks;
- kultuuriväärtusega hoonete seisukord on pahatihti halb ega vasta tänapäevaste mugavuste ootustele. Hoonete seisukorra parandamine niivõrd, et see võimaldaks seejärel parandada nende energiatõhusust, on omanikule sedavõrd kulukas, et järgmist sammu ta enam rahastada ei suuda. Selleks sammuks võib olla näiteks veevärgiga või kanalisatsiooniga või kaugküttega liitumine ja selle väljaehitamine või ohutuse

tagamiseks elektrisüsteemi renoveerimine. Samuti ei ole omanikel sageli raha lekkiva katusekatte väljavahetamiseks ja toimiva sadeveesüsteemi rajamiseks või keldrisse valguva vee hoonest eemale juhtimiseks ning nendeks töödeks ei ole tõenäoliselt võimalik taotleda ka toetust. Selleks, et saaks parandada kultuuriväärtuslike hoonete energiatõhusust, tuleb esmalt lahendada elementaarsed elukvaliteedi mured. See vajab riigi- või kohaliku omavalitsuse poolset toetusmeetmete väljatöötamist ning vajaliku nõustamise sisseseadmist. Nõustamine peab kaasama kõiki konkreetse hoone eripärade ja kavandatavate töödega seotud erialade spetsialiste;

- energiatõhususe parandamiseks pakutavate toetusmeetmete laienemine kultuuriväärtuslike hoonete energiatõhususe parandamisele eeldab suuremate rahaliste ressursside olemasolu nende toetusmeetmete rakendamiseks.

Kultuuriväärtusega hoonete energiatõhususe suurendamiseks ja hoonete omanike toetamiseks on käima lükatud ja lõppfaasis Muinaskodu projekt, mida juhib Kultuuriministeerium. Tegemist on LIFE Heritage HOME[22] projektiga, mille eesmärgiks on välja töötada hoonetüüpide lõikes soovitused renoveerimiseks, sh on koostatud selle projekti raames ka renoveerimispasse ning eelnõu koostamise ajaks on planeeritud 2026. a sügisesse ka suurematesse linnadesse ja erinevatesse piirkondadesse infopäevi. See kõik toetab omakorda kultuuriväärtuslike hoonete omanikke ka praeguste nõuete elluviimisel. Laiemalt tähendab sellise hoonefondi korrastamine seda, et elukeskkond on rikkalikum ning elanikel või hoone külastajatel on parem sisekliima ning kaasneva positiivse mõjuga ka väiksemad kütte- või jahutusarved. Lisaks soodustavad kultuuriväärtusega hoonete renoveerimispraktikad ka ringmajanduse edendamist, kuna mitmed ehitusvõtted on suunatud olemasoleva korduskasutusele ning ka traditsiooniliste materjalide kasutusele, vähendades seeläbi otseselt ka keskkonnamõju. Seega positiivseid mõjusid on mitmes valdkonnas. Kaasa toob muudatus investeeringutena tehtavate kulude kasvu, kuid seda on võimalik arvestada ka nõuete kohaldamisel, sest üheks kriteeriumiks on ka majanduslik põhjendatus ehk taskukohasus.

6.5 Mõju regionaalarengule

Hoonete energiatõhususe direktiivi olulisim mõju regionaalarengule on energiaostuvõimetuse leevenemine ning energiahindade vähenemine, mis avaldab positiivset mõju elanikkonna elutasemele maapiirkondades, suurendades inimeste heaolu ja parandades elustandardit. Piirkondlikult õigesti sihistatud renoveerimisstiimulid võimaldavad parandada eri asulate ja piirkondade elukeskkonna kvaliteeti.

Energiahinnad ja energiaostuvõimetus on omavahel tihedalt seotud. Euroopa Investeerimispank on uurinud energiatõhususe mõju energiahindadele oma 2013. aasta raportis ning jõudnud järeldusele, et kütusearvete vähendamine energiatõhususe meetmete abil võib leevendada nii energiavaesust kui ka paljusid ebavõrdsuse ja sotsiaalse tõrjutusega seotud probleeme. Energiaostuvõimetu isik on 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. Toimetulekutoetust said 2019. aastal 18 719 inimest ja 2020. aastal 18 295 inimest. Võttes aluseks 2020. aastal toimetulekutoetust saanud inimesed, moodustasid energiaostuvõimetud isikud 2020. aastal 1,4% Eesti elanikest. Nendele isikutele maksti 2020. aastal toimetulekutoetust ka energiakulude katmiseks. Kuigi Eesti ei paista Euroopa tasandil väga probleemsena silma, aitab eelnõukohane seadus lahendada tänapäevaste energiaostuvõimetute perede muresid siseriiklikul tasemel ja vältida energiaostuvõimetuse kasvamist tulevikus.

[22] Programm LIFE heritageHOME | Kultuuriministeerium

Üldisemalt aitab energiatõhusus saavutada Eesti regionaalarengu eesmärke, täpsemalt tagada elamisväärse ja turvalise elukeskkonna ning rahuldada igapäevaelu vajadusi, et aidata kaasa rahvastiku vähenemise ja vananemise aeglustamisele maapiirkondades. Võtmata arvesse regioonide võimekust energiatõhususe meetmete rakendamisest osa võtta, võib juhtuda, et vähem suutlikud piirkonnad jäävad teistest maha. Selle vältimiseks on oluline teha energiatõhususe meetmete rakendamisel vastavalt piirkonna suutlikkusele regionaalseid erandeid (nt toetusmäärad), et kogu energiatõhususpotentsiaali eri piirkondades ära kasutada. Eestis kasutusel olevad hoonete rekonstrueerimise toetusmeetmed on ka praegu suunatud turutõrkepiirkondades asuvatele hoonetele, võimaldades toetada energiatõhusust ja elukeskkonna parandamist lisaks linnadele ka kaugemates piirkondades, kus kinnisvara väärtus on madalam. Tuleb siiski arvestada, et kahaneva elanikkonnaga piirkondades on vältimatu paljude hoonete kasutuseta jäämine ja lammutamine elukeskkonna üldisema kvaliteedi tagamise huvides.

6.6 Mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse korraldusele

Eelnõukohane seadus suurendab nii ettevõtjate kui osaliselt ka elanike halduskoormust, mis tuleneb eelkõige:

- hoonete olelusringipõhise süsinikujalajälje hindamisest;
- kohustusest viia hooned vastavusse uute energiatõhususe ja tehnosüsteemide nõuetega;
- lisanõuetest energiatõhususe tõendamisel ja andmete esitamisel ehitisregistri kaudu.

Arvestades, et kõnesolev eelnõu tuleneb Euroopa Liidu õigusest, on riigil halduskoormuse suurenemise vältimiseks piiratum otsustusruum. Halduskoormuse vähendamiseks rakendatakse eelnõus direktiiviga lubatud paindlikkust ja välditakse rangemate nõuete kehtestamist võrreldes direktiivis sätestatuga. Nõudeid kohaldatakse direktiivis sätestatud tähtaegade kohaselt ning mitme kohustuse puhul on rakendumine seotud üksnes selliste juhtudega, kus nõude täitmine on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud. Lisaks kasutatakse võimalikke erandeid nende hoonete suhtes, mille puhul nõude kohaldamisest saadav energiatõhususe või kliimamõju kasu oleks piiratud või mille eripära nõuab leebemat kohtlemist, näiteks kultuuriväärtuslikud hooned.

Halduskoormuse vähendamiseks on rakendatud järgmisi võimalusi:

- süsinikujalajälje hindamise kohustus võib suurendada projekteerimise ja dokumentide koostamise töömahtu, kuna arvutuseks on vaja andmeid kasutatavate ehitustoodete, materjalide koguste ja hoone kasutusperioodi energiakasutuse kohta. Koormuse vähendamiseks ei kehtestata arvutuskohustust varasemalt ega laiemas ulatuses, kui direktiivi ülevõtmiseks on vajalik, ning piirväärtuste kohaldamine algab alles alates 2030. aastast. Süsinikujalajälje arvutamise kohustust ei rakendata kõigile hoonetele korraga, vaid aastatel 2028–2029 üksnes üle 1000 m^2 suletud netopinnaga ehk ainult suurematele uutele hoonetele ning arvutamise kohustus laieneb ning piirväärtuste kohaldamine algab alles 2030. aastal. Enne seda kogutakse arvutuspraktikat ning ei kehtestata koheselt pädevuse nõudeid, mis on vajalikud alles siis, kui rakenduvad piirväärtused. Kulu, mis on seotud süsinikujalajälje hindamisega on ühekordne ning riigi poolt loodav juhis toetab mikroettevõtjaid ning VKE-sid arvutuste läbiviimisel. Süsiniku jalajälje hindamise kohustus rakendub vaid energiamärgise kohustuslikele hoonetele ehk rakendatud on võimalikke direktiivist tulenevaid välistusi. Täiendavalt kavandab riik ka arvutamiseks vajalike andmete välja töötamist ning metoodika ja juhendi koostamist, mis leevendab kohustatud isikute koormust ja kulusid niivõrd kui see on võimalik;

- päikeseenergiaseadmete, automaatika- ja juhtimissüsteemide ning tehnosüsteemide seirelahenduste paigaldamise kohustus seotakse tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega, kui direktiivist ei tulene teisiti. Näiteks ei tule paneele paigaldada, kui katuse kandevõime, varjustus, tuleohutusnõuded või investeeringu ebamõistlik tasuvusaeg seda ei võimalda. Kohustuste täitmise eelduseks seatakse mitmel juhul tehniline teostatavus, funktsionaalne sobivus ja majanduslik põhjendatus, mis välistab ebamõistlike või mittekulutõhusate lahenduste nõudmise;
- elamutele ei laiendata kõiki direktiivis võimaldatud täiendavaid nõudeid, kui direktiiv jätab liikmesriigile sellise kaalutlusruumi. Näiteks piiritletakse keskse automaatika- ja juhtimissüsteemi nõue edaspidi mitteelamutega ning ei kehtestata elamutele täiendavat siseõhu kvaliteedi mõõte- ja juhtimisseadmete kohustust;
- kultuuriväärtuslikele hoonetele kohaldatakse leevendusi energiatõhususe miinimumnõuetest, võimaldades siiski tõsta renoveerimise käigus hoonete energiatõhusust ja vähendada seeläbi eluasemekulusid;
- arvutuste ja andmete esitamise toetamiseks kavandatakse ehitisregistri arendusi, metoodikat, juhendeid ja võimalusel standardseid andmekogusid, et vähendada kohustatud isikute vajadust tellida või koguda andmeid eraldi iga juhtumi jaoks.
- renoveerimispassi koostamine kavandamaks läbimõeldult renoveerimisega seotud ehitustegevusi on jäetud vabatahtlikuks, võimaldades huvitatud hoonete omanikel siiski planeerida ehitustöid läbimõeldult ja arvestada aegsasti energiatõhususe tõstmiseks vajalike kuludega;
- direktiivist lähtuvalt on osadel nõuetel jäetud kaalutlusruum kehtestada rangemaid nõudeid, mida käesoleva eelnõuga ei rakendata. Kõik olulised erisused, mida direktiiv võimaldab rakendada, on käesoleva eelnõuga rakendatud. Näiteks on võimalik liikmesriigil otsustada millistele hoonetele rakendatakse välistusi energiatõhususe miinimumnõuetest ning Eesti kasutab kõiki võimalikke välistusi, leevendades seeläbi halduskoormust nende hoonete omanike suhtes, mille oodatav kasu oleks pigem väike;

käesoleva eelnõuga ei reguleerita täiendavalt kestliku liikuvuse taristuga seotud nõudeid, vaid nende ülevõtmine lükatakse edasi, kuna nende rakendamine tooks praeguses etapis isikutele kaasa ebaproportsionaalselt suure halduskoormuse ja majandusliku mõju. Hoonete juurde laadimistaristu rajamisel jätkub Eesti senine süsteem.
Eelnõukohase seaduse rakendamine toob kaasa lisakoormuse riigiasutustele. Suureneb vajadus tugevdada riiklikku järelevalvet (TTJA), arendada ja ajakohastada ehitisregistri tehnilisi lahendusi ning rahastada renoveerimistoetusi ja muid meetmeid peale ELi vahendite ka riigieelarvest.

Riikliku järelevalve tegemiseks on arvestatud vähemalt ühe täiskoormusega ametikohaga, kuna lisanduvad järgmised peamised kohustused:

- põhjalikum energiamärgiste kontroll (U-arvud, pindalad, erinevad kehtivusajad, nutivalmidus);
- süsinikujalajälje piirväärtuse kontroll/järelevalve;
- renoveerimispasside olemasolu/kvaliteet;
- järelevalve kinnisvarakuulutuste üle;
- järelevalve tehnosüsteemide ja laadimistaristu üle (rakendus juba 2024. a seniste õigusaktidega).

Selle juures eeldatakse, et järelevalvet on võimalik läbi viia riskipõhiselt. Eelnõukohase seaduse rakendamisega kaasnev täiendav töökoormus tuleks katta vähemalt ühe täiendava täistööajale vastava ametikohaga. Hinnanguliselt on eelnõuga lisanduvate ülesannete täitmiseks vajalik TTJA-s luua täiendav ametikoht, mille eelarvekulu tänases arvestuses on 59 000 eurot aastas..

Kohalike omavalitsuste eelarvele avalduv mõju on kajastatud samuti energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seaduse (energiatõhususe direktiivi ülevõtmine) eelnõu seletuskirjas[23] ja nimetatud hooned kuuluvad 3% rekonstrueerimise kohustuse hulka. Käesoleva eelnõu kontekstis avaldub kohalike omavalitsuste ja teiste avaliku sektori asutuste eelarvele täiendav mõju eelkõige nende omandis olevate hoonete energiatõhususe parandamise, päikeseenergiaseadmete kasutuselevõtu, tehnosüsteemide seire ja juhtimise ning uute avaliku sektori hoonete projekteerimise kaudu.

Uued avaliku sektori hooned peavad vastama heitevaba hoone nõuetele alates 2028. aastast, mis tähendab, et nende hoonete kavandamisel tuleb arvestada väga väikese energiavajaduse, kohapealse fossiilkütustest pärineva CO_2-heite puudumise (st kohapealsed küttelahendused ei saa põhineda fossiilkütustel) ning taastuvenergia kasutamisega. Alates 2028. aastast kohalduvad tähtajad ka hoone olelusringipõhise süsinikujalajälje hindamisele (st siis kohaldub nõue alates 1000 m^2 suurustele suletud netopinnaga hoonetele) ja piirväärtustele alates 2030. aastast. Praktikas võib see tähendada näiteks seda, et uue kooli, lasteaia, vallamaja, raamatukogu, kultuurikeskuse või muu kohaliku omavalitsuse kasutuses oleva avaliku hoone kavandamisel tuleb eelistada lahendusi, kus hoone energiavajadus on väga väike, küte ja jahutus ei põhine kohapealsel fossiilkütuse põletamisel, osa energiavajadusest kaetakse taastuvenergiaga ning hoone tehnosüsteemid võimaldavad energiakasutust juhtida ja sisekliima kvaliteeti jälgida. Näiteks võib uue koolihoone puhul tähendada see kaugkütte, soojuspumba või muu vähese heitega küttelahenduse kasutamist, päikeseenergiaseadmete paigaldamise võimalusega arvestamist juba projekteerimisel, tõhusat ventilatsiooni ja automaatset juhtimist ning materjalivalikute hindamist hoone süsinikujalajälje seisukohalt. See võib uute avalike hoonete kavandamisel suurendada projekteerimise, tehniliste lahenduste ja andmete esitamisega seotud kulusid, kuid vähendab pikas perspektiivis energiakulusid, parandab hoonete kasutustingimusi ning aitab avalikul sektoril täita eeskuju näitamise rolli hoonefondi energiatõhusamaks ja väiksema heitega muutmisel. Olemasolevate avaliku sektori hoonete puhul võivad eelarvemõjud tuleneda eelkõige järk-järgult rakenduvatest päikeseenergiaseadmete paigaldamise nõuetest ning vajadusest ajakohastada tehnosüsteeme juhul, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud.

Mõju ja asjaomane sihtrühm on suur, sest muudatused mõjutavad kõiki Eesti omavalitsusüksusi ja paljusid riigiasutusi, kellel on direktiivi kohaldamisalasse kuuluvaid hooneid või kes puutuvad otseselt või kaudselt kokku direktiivi nõuete rakendamisega.

Mõju avaldub küll harva, kuna nõudeid rakendatakse reeglina korra, aga nende mõju on siiski pikaajaline.

7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

Suurimad kuluallikad, mis on seotud hoonete energiatõhususe direktiiviga, on mitteelamute miinimumstandardite (MEPS) kehtestamine, uute heitevabade hoonete ehitamine, taastuvenergia arendamine ning tehnosüsteemidega seotud nõuded. Täiendavalt on uus nõue olelusringipõhise süsinikujalajälje arvutamine, mis piirväärtuste kehtestamisest alates mõjutab peamiselt seda, millistest materjalidest ja mil viisil hoonet ehitatakse. 2026. aasta juunis valmis uuring „Mitteeluhoonete energiatõhususe maksimaalsete piirmäärade väljatöötamine“ (TalTech). Valmimisel on heitevabade hoonete nõuete uuring ning tellimisel on kuluoptimaalsete tasemete uuring, mis selgitab välja kulutõhusa renoveerimise tasemed, sealhulgas heitevabadele hoonetele. Seetõttu saab käesolev mõjuanalüüs tugineda praegu olemasolevatele andmetele ning kulude hinnang antakse peamiselt mitteelamute

[23] Energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seadus (energiatõhususe direktiivi ülevõtmine) – EIS

energiatõhususe suurendamise, tehnosüsteemide uuendamise ja taastuvenergia kasutuselevõtu kontekstis.

Viidatud mitteelamute uuring kaardistas kogu hoonefondi põhjal selle osa mitteelamutest, mille puhul tuleks saavutada 2030. aastaks vähemalt F-klassi ning 2033. aastaks vähemalt E-klassi energiatõhusus. 2020. aasta seisuga on Eestis sisekliima tagamisega mitteelamute netopindala ligikaudu 20 miljonit m². Selleks, et viia halvima tõhususega 26% mitteelamutest (~5,2 miljonit m²) 2033. aastaks G- ja F-klassist välja, on vaja renoveerida perioodil 2020–2033 keskmiselt 400 000 m² kõige madalama energiatõhususega hooneid aastas. See tempo tagab ka 2030. aasta 16% eesmärgi täitmise.

Selleks, et suurendada energiatõhusust ühe või kahe klassi võrra, on võimalik rakendada esmalt tehnosüsteemidega seotud lahendusi. Uuringu järgi on tehnosüsteemidega seotud investeeringute suurusjärk 25–90 eurot/m² ja tasuvusaeg 4–9 aastat. Investeeringu maksumus ja tasuvus sõltuvad sellest, millises klassis hoone enne protsessiga alustamist on ja kui madalale on vaja tarbimine viia. Ehituskonstruktsiooniliste investeeringute maksumus on tavaliselt 600–1200 eurot/m². Säästupotentsiaal on sarnases suurusjärgus sellega, mis saavutataks üksnes tehnosüsteemidega tegelemisel, kuid tasuvusaeg algab 50 aastast.

Tervikuna on miinimumstandardite (MEPS) rakendamisel mõju turule ca 290 miljonit eurot, mis tuleks investeerida kinnisvarasse järgneva 7,5 aasta jooksul. See hõlmaks 26% kogu hoonefondist. Investeeringule lisanduvad täiendavad kulud analüüsidele ja teatud ulatuses projekteerimisele, mis ei ületa arvutuste kohaselt 5% kogu investeeringu maksumusest. Tervikmaksumusest moodustaksid 51,4 miljonit eurot päikeseenergia jaamade rajamine kogupinnaga 304 000 m^2 (kogutoodang 50,5 GWh). Selle arvestuse järgi oleks tegemist maksimaalse võimaliku alaga, arvestamata erisusi, mida võimaldaks käesolev seaduseelnõu (tehnilised, funktsionaalsed ja majanduslikud kriteeriumid). Päikesepaneelide keskmise maksumus hoone katusel on 9,9 €/m^2. Tabelis 1 ja 2 on toodud TalTechi 2026. a uuringu andmetel investeeringute maksumused ja tasuvus hoone kasutusotstarbe ja energiatõhususe lahenduste lõikes.

Tabelis 1 on toodud meetmete rakendamise maksumus ja tasuvus hoonete F- ja G-klassist väljaviimiseks E-klassi. Mõistliku tasuvusajaga investeeringutega saavutatud kokkuhoid on ligikaudu 50 miljonit eurot aastas.

KASUTUS	Pindala	Eriinvesteering	Investeering	Kokkuhoid	Tasuvusaeg	KEK enne	KEKi muutus	KEK pärast	Energiaklass
KONTOR	1408900 m2	57,0 €/m2	80 240 925 €	16 649 882 €	4,8 a	350 kWh/m2	127 kWh/m2	223 kWh/m2	E
MAJUTUS	364200 m2	58,9 €/m2	21 451 216 €	4 943 907 €	4,3 a	380 kWh/m2	143 kWh/m2	237 kWh/m2	D
ARI	355900 m2	40,1 €/m2	14 288 830 €	3 343 923 €	4,3 a	345 kWh/m2	86 kWh/m2	259 kWh/m2	E
AVALIK	527000 m2	74,8 €/m2	39 396 045 €	4 386 696 €	9,0 a	330 kWh/m2	77 kWh/m2	253 kWh/m2	E
KAUBANDUS	1465900 m2	42,3 €/m2	61 959 432 €	11 885 749 €	5,2 a	340 kWh/m2	105 kWh/m2	235 kWh/m2	D
HARIDUS	688800 m2	61,7 €/m2	42 512 120 €	4 841 376 €	8,8 a	315 kWh/m2	102 kWh/m2	213 kWh/m2	E
LASTEHOIU	213400 m2	90,5 €/m2	19 307 254 €	2 330 988 €	8,3 a	315 kWh/m2	118 kWh/m2	197 kWh/m2	E
RAVI	145200 m2	69,0 €/m2	10 013 578 €	1 640 014 €	6,1 a	360 kWh/m2	110 kWh/m2	250 kWh/m2	E
Total	**5169300 m2**	**55,9 €/m2**	**289 169 400 €**	**50 022 535 €**	**5,8 a**	**342 kWh/m2**	**108 kWh/m2**	**234 kWh/m2**	

Kui vaadata tehnosüsteemide maksumust, siis sõltumata hoonetüüpidest on investeeringute maksumus ja tasuvus tabel 2 kohaselt järgmine:

Meetme nr	Meetmed	Maksumus	Tasuvusaeg	KEKi muutus
1	Tehnosüsteemide automaatika ehitus/renoveerimine	15,9 €/m2	6,1	33,6
2	Ruumikliima automaatika ehitus/renoveerimine	22,0 €/m2	34,6	5,7
3	Tervikliku automaatika ehitus/renoveerimine	26,7 €/m2	10,0	42,4
4	Valgustuspaigaldise renoveerimine	22,4 €/m2	6,0	27,9
5	Elektritööd	4,4 €/m2	6,8	0,0
6	Ventilatsioonisüsteemi renoveerimine/ehitamine	25,5 €/m2	12,2	19,6
8	Laeventilaatorite paigaldus	4,5 €/m2	7,5	8,7
9	Küttesüsteemi renoveerimine	93,3 €/m2	158,9	7,5
10	Jahutussüsteemi renoveerimine/ehitamine	28,8 €/m2	Puudub	-0,5
11	Veesäästupaketi realiseerimine	0,2 €/m2	2,0	0,2
12	Mõõtmissüsteemi ehitus	2,6 €/m2	2,8	14,9
13	Seiresüsteemi implementeerimine	0,3 €/m2	1,0	0,0
14	Päikeseenergia jaama ehitus	8,1 €/m2	8,0	17,4
15	Kaugküttele üleminek	7,7 €/m2	Puudub	32,0
18	Õhk-vesi soojuspumplahenduse implementeerimine	11,5 €/m2	13,0	26,0
19	Jääksoojuse taaskasutamine	1,0 €/m2	3,8	3,4
21	Reaktiivenergia kompenseerimine	0,5 €/m2	5,8	0,0
22	Vesikütte väljaehitamine automaatikaga	81,5 €/m2	7,6	146,4

Avaliku sektori asutuste, keskvalitsuse ja kohalike omavalitsuste hoonete renoveerimisega kaasnevad kulud on samuti hinnatud energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seaduse (energiatõhususe direktiivi ülevõtmine) eelnõu seletuskirjas.

Kulude allikate puhul kehtib üldine põhimõte, et täiendavaid kulusid menetletakse riigieelarve ja riigi eelarvestrateegia protsessis. Juhul kui täiendavaid vahendeid ei eraldata, kaetakse kulud valitsemisala olemasoleva eelarve piires.

7.1 Keskvalitsuse omandis olevad hooned

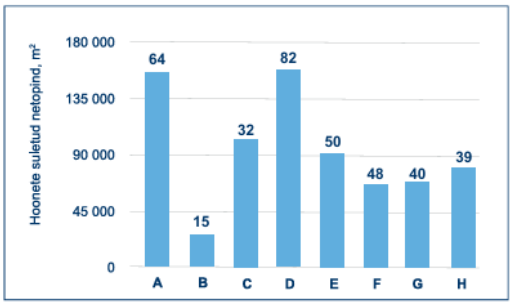
Keskvalitsuse omandis olevate hoonete puhul kaasnevad kulud eelkõige järgmiste tegevustega:

- uute avaliku sektori hoonete heitevaba hoone nõuete täitmisega;
- olemasolevatele avaliku sektori hoonetele päikeseenergiaseadmete paigaldamisega, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud;
- kõige väiksema energiatõhususega mitteelamute energiatõhususe parandamisega;
- automaatika- ja juhtimissüsteemide, valgustuse juhtimisseadmete ning sisekliima seirelahenduste paigaldamisega;
- kütte-, ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide energiatõhususe hindamisega;
- uute hoonete olelusringipõhise süsinikujalajälje arvutamisega.

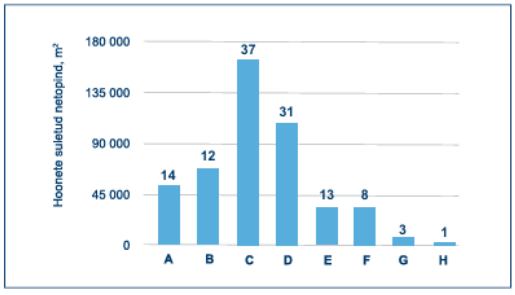
Mõju ulatus sõltub sellest, kui palju keskvalitsuse omandis olevaid hooneid kuulub eri nõuete kohaldamisalasse.

Enamuses haldab keskvalitsuse kinnisvara Riigi Kinnisvara AS (RKAS), kelle 2025. a aastaaruande alusel kuulub haldus- ja lepingulisse portfelli F-, G- ja H-klassiga hooneid kokku 139 (suletud netopind kokku orienteeruvalt 260 000 m^2).

Uuringu „Mitteeluhoonete energiatõhususe maksimaalsete piirmäärade väljatöötamine“ (Tallinna Tehnikaülikool, 2026) kohaselt on G- ja F-klassi hoone E-klassi viimise keskmine investeering 56 eurot/m^2 kohta, millele lisandub analüüside ja projekteerimise kulu kuni 5% ulatuses. See teeks mitteelamute investeeringuvajaduseks RKAS portfelli põhjal 15,3 miljonit eurot. Hinnanguline kokkuhoid oleks 3 miljonit eurot.



Energiatõhususe klasside jaotus haldusportfelli hoonetes 2025. aastal



Energiatõhususe klasside jaotus lepingulise portfelli hoonetes 2025. aastal

Allikas: Riigi Kinnisvara AS 2025. a aastaaruanne.

Lisaks mitteelamutega seotud investeeringutele miinimumstandardite täitmiseks on vajalik arvestada ka jooksevkuludega, mis on seotud tehnosüsteemide energiatõhususe hindamise ja hooldusega, automaatika- ja juhtimissüsteemide paigaldamise ja hooldamisega, samuti uute püstitatavate hoonetega seotud süsinikujalajälje hindamise kohustused (peamiselt rakenduksid alates 2030. aastast).

Kulud kaetakse üldjuhul hoone omaniku või riigivara valitseja eelarvest. Täiendava rahastamisvajaduse korral tuleb vahendid kavandada riigieelarve strateegias ja iga-aastases riigieelarves. Võimaluse korral kasutatakse Euroopa Liidu vahendeid, kasvuhoonegaaside lubatud heitkoguse ühikutega kauplemise tulusid, energiatõhususe toetusmeetmeid või muid selleks ette nähtud rahastamisvahendeid. Riigi Kinnisvara ASi hallatavate hoonete kulud võivad kajastuda investeeringutes, üürimaksetes või hoone kasutajale osutatava teenuse hinnas.

7.2. Kohalike omavalitsuste üksuste omandis olevad hooned

Kohaliku omavalitsuse üksuste puhul puudutab eelnõu eelkõige kohaliku omavalitsuse omandis olevaid koole, lasteaedu, kultuuri- ja spordihooneid, sotsiaalhoolekandeasutusi ning muid mitteelamuid. Peamised kulud hõlmavad energiamärgiste koostamist, päikeseenergiaseadmete paigaldamist, tehnosüsteemide hindamist ja ajakohastamist, energiatõhususe miinimumstandardite täitmist ning uute hoonete puhul heitevaba hoone ja süsinikujalajälje nõuete järgimist.

Lisaks mõjutab eelnõu kohaliku omavalitsuse üksusi ehitusloa, ehitusteatise, kasutusloa ja kasutusteatise menetlejana. Menetluses tuleb kontrollida nõutavate dokumentide olemasolu, koostaja pädevust, arvutustulemuste jälgitavust ning kavandatud lahenduse vastavust õigusaktides sätestatud nõuetele. Uute nõuetena rakenduvad heitevaba hoone nõuded, mitteelamute energiatõhususe miinimumstandardid ning uute püstitavate hoonete süsinikujalajälje arvutamine ja piirmäärad. Menetlus piirdub dokumentaalse kontrolliga, kuid sõltuvalt olulise rekonstrueerimise või uute hoonete rajamise mahust tähendab see täiendavaid tööülesandeid. Küll on mitmed nõuded aga rakendumas alates 2030, seega on võimalik valmistuda piisava varuga nõuete sisuliseks rakendamiseks.

Kohaliku omavalitsuse üksuste rahalise mõju hindamisel tuleb eristada hoonete omamisega seotud investeeringuid ja haldusülesannete täitmisega seotud tööjõukulu. Tuleb silmas pidada, et investeeringud hoonete energiatõhususse on tasuvad investeeringud, sest läbi energia kokkuhoiu on võimalik pikemas plaanis jooksevkulusid vähendada.

Kohalike omavalitsuste kinnisvara seis on kättesaadav minuomavalitsus.ee lehelt[24], mille viimased andmed pärinevad 2025. aasta kohta. Selle järgi kuulus 2025. aastal KOVi omandis[25] olevatest hoonetest:

- H-klassi 57 hoonet (KOV omandi osast suletud netopind kokku 81 549,6 m^2)
- G-klassi 90 hoonet (KOV omandi osast suletud netopind kokku 115 916,3 m^2)
- F- klassi 183 hoonet (KOV omandi osast suletud netopind kokku 292 146,6 m^2)
- Energiamärgiseta ametlikult deklareeritud 4 hoonet (KOV omandi osast suletud netopind kokku 3713,3 m^2)[26]. Kinnisvara seisukorra andmete järgi on kokku 968 hoonet (511 767,8 m^2), millel puudub üldse info energiamärgise kohta või alus energiamärgise puudumise kohta. Nendest eelduslikult on mitteelamuid, millele kohaldatakse miinimumstandardeid kokku 536 hoonet (380 309,7) m^2.

Kokku on seega mitteelamute energiatõhususe miinimumstandarditest mõjutatud vähemalt energiamärgistega hooneid kokku 330 kogupindalaga 489 612,5 m^2. Kui sellele lisada ka energiamärgist mitteomavad hooned, mis enda kasutusotstarbe ning suletud netopinna suuruse aluseks võiksid olla sisekliima tagamisega mitteelamud, siis on koguhulk 866 hoonet kogupindalaga 869 922,2 m^2.

Täpsete arvutuste jaoks on aga vaja kvaliteetseid algandmeid, mistõttu saab praegusel juhul lähtuda ligikaudsest eelduslikust hoonefondi energiatõhususe tasemest ning prognoositavatest investeeringutest.

TTJA on alates 2016. aastast energiatõhususe valdkonna järelevalvemenetluste käigus kontrollinud energiamärgiste olemasolu kohalike omavalitsuste valduses olevatel hoonetel, mille puhul märgis on seadusega nõutud. 2022. aastal koostatud raporti alusel oli hoonete suletud netopind, mis hõlmas energiatõhususe klasse F, G ja H, kokku 485 083 m^2. Raport ei täpsusta, kui palju neist on mitteelamud, millele kohaldatakse miinimumstandardeid.

Uuringu „Mitteeluhoonete energiatõhususe maksimaalsete piirmäärade väljatöötamine“ (Tallinna Tehnikaülikool, 2026) kohaselt on G- ja F-klassi hoone E-klassi viimise keskmine investeering 56 eurot m^2 kohta. Hinnang põhineb tehnosüsteemide meetmetel (automaatika, valgustus, tehnosüsteemide renoveerimine, seire, päikeseelektrisüsteemid) ega sisalda piirdetarindite renoveerimist; analüüside ja projekteerimise kulu lisandub kuni 5% ulatuses. Selle alusel on kohalike omavalitsuste hoonete miinimumstandardi täitmise investeeringuvajadus 2033. aastaks suurusjärgus 29,4 miljonit eurot energiamärgisega hoonetes ning koos energiamärgiseta hoonetega lisaks ligikaudu 22 miljonit eurot. Seega kokku oleks prognoositav investeeringuvajadus kuni 51,4 miljonit eurot. Kui võtta aga aluseks TTJA kontrollitud andmed 2022. aastast, siis võiks olla investeeringuvajadus väiksem ehk kokku 28,5 miljonit eurot.

Avalike hoonete, haridushoonete ja lasteaiahoonete meetmete tasuvusaeg on uuringu kohaselt keskmiselt 8-9 aastat. Saavutatav kokkuhoid oleks aastas 7,2 miljonit eurot kõigi mitteelamute osas, millel on olemas või puudu energiamärgis. TTJA andmete alusel oleks kokkuhoid 4 miljonit eurot aastas.

Lisaks mitteelamutega seotud investeeringutele miinimumstandardite täitmiseks on vajalik arvestada ka jooksevkuludega, mis on seotud tehnosüsteemide energiatõhususe hindamise ja hooldusega, automaatika- ja juhtimissüsteemide paigaldamise ja hooldamisega, samuti uute

[24] Kinnisvara ülevaade | Minuomavalitsus

[25] Hoone võib kuuluda KOVile lisaks ainuomandile ka osaliselt. Hoonele antav energiamärgis kehtib hoonele tervikuna, seega kohustus rakendub mitteelamute korral hoonele tervikuna lähtuvalt selle energiatõhususe klassist. Hoonete hulka on arvestatud vaid need hooned, mis täidavad KOVi põhifunktsiooni (st et andmed ei hõlma rajatisi ega elamupindasid).

[26] Eeldus, et energiamärgiseta hooned on renoveerimata ning nende energiatõhususe klass on madal, mistõttu on need hooned arvestatud mitteelamute energiatõhususe miinimumstandardi kohuslaste hulka.

püstitatavate hoonetega seotud süsinikujalajälje hindamise kohustused (peamiselt rakenduksid alates 2030. aastast).

Hoone, mis renoveeritakse energiatõhususe direktiivi ülevõtmise eelnõu kohase 3% rekonstrueerimiskohustuse raames vähemalt C-klassini, täidab ühtlasi miinimumstandardi nõude. Nimetatud eelnõu seletuskirja kohaselt on kohalike omavalitsuste hoonete toetuseks ette nähtud ligikaudu 137 miljonit eurot perioodil 2026-2029. Kohaliku omavalitsuse omandis olevate hoonete kulud kaetakse riiklikest ja Euroopa Liidu toetusmeetmetest ning kohaliku omavalitsuse eelarvest.

7.3 Muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud

a) Haiglad

Kliimaministeeriumi andmetel kuulub haiglatele 69 hoonet, mille puhul on kas energiamärgis puudu, aegunud või kuulub madalamasse kui E-klassi. Suletud netopind on nendel hoonetel kokku 432 733,6 m^2. TalTechi uuringu andmetel on vaid 18% ravihoonetest KEK-märgisega. Kuna pole teada täpseid energiaklasse, siis on hinnatava investeeringumaht suure ebamäärasusega. Võttes aluseks keskmise E-klassi viimise investeeringu maksumuse 56 eurot m^2/kohta, millele lisandub 5% analüüside ja projekteerimise kulu, oleks koguinvesteering 25 miljonit eurot, millest kokkuhoid aastas oleks 4,9 miljonit eurot aastas.

b) Ülikoolid

Kliimaministeeriumi andmetel kuulub ülikoolidele kokku 30 hoonet (mitteelamut), mille puhul on kas energiamärgis puudu, aegunud või kuulub madalamasse kui E-klassi. Suletud netopind on nendel hoonetel kokku 248 245,8 m^2. Kuna pole teada täpseid energiaklasse, siis on hinnatava investeeringumaht suure ebamäärasusega. Võttes aluseks keskmise E-klassi viimise investeeringu maksumuse 56 eurot m^2/kohta, millele lisandub 5% analüüside ja projekteerimise kulu, oleks koguinvesteering 14,6 miljonit eurot, millest kokkuhoid aastas oleks 1,7 miljonit eurot aastas.

7.4 Mõju Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti kuludele

Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti (TTJA) ülesanded laienevad seoses riikliku järelevalvega. Eelnõu kohaselt kontrollib TTJA muu hulgas renoveerimispassi, nutivalmiduse näitajate ning kütte-, ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide energiatõhususe hindamise nõuete täitmist. Samuti võib suureneda vajadus kontrollida energiamärgiste ja hoonete energiatõhususe nõuete täitmist, menetleda rikkumisi, anda selgitusi ning osaleda rakenduspraktika kujundamises.

TTJA täiendav ressursivajadus sõltub kontrollitavate objektide, esitatavate dokumentide, pöördumiste ja võimalike järelevalvemenetluste arvust. TTJA-ga kooskõlastatult on täiendav tööjõuvajadus üks täistööajaga ametikoht, mille eelarvevajadus on 59 000 eurot aastas.

Tulusid ülesannete elluviimisest TTJA eelarvele ette ei nähta.

7.5 Mõju Maa- ja Ruumiameti kuludele

Maa- ja Ruumiameti (MaRu) ülesanded on seotud eelkõige ehitisregistri arendamise ja pidamisega. Eelnõu rakendamiseks tuleb ehitisregistris luua või muuta funktsionaalsusi, mis võimaldavad esitada, säilitada ja töödelda vähemalt:

- hoone olelusringipõhise süsinikujalajälje arvutuse lähteandmeid ja tulemusi;
- süsinikujalajälje tulemuse kandmist energiamärgisele;

- renoveerimispassi andmeid.

Arendustega võivad kaasneda ärianalüüsi, infosüsteemi arendamise, testimise, kasutajatoe, andmekvaliteedi parandamise ning registri hilisema hoolduse kulud. Esialgne arvestus on järgmine:

Hoonete olelusringipõhise süsinikujalajälje hindamine ja uutest energiatõhususe nõuetest tulenevate andmete esitamine ning kontroll ehitisregistris eeldab IT-arendusi ja tööjõukulu kokku hinnanguliselt 0,2 miljonit eurot aastas (0,1 miljonit IT-arendusteks ja 0,1 miljonit tööjõukuludeks). Digilahendused võimaldavad KOV-idel, ettevõtetel ja eraisikutel kiiremini ja lihtsamini täita menetlusprotsessis vajalikke nõudeid (nt olemasolevate andmete automaatne kasutamine, uute andmete lisamine, arvutusmoodulid jms). Lahendust on planeeritud arendada kesksena ehitisregistrisse, mida kõik KOV-id, ettevõtted ja eraisikud saavad kasutada.

MaRu kulud kaetakse Kliimaministeeriumi ja valitsemisala eelarvest, mis on kavandatud ehitisregistri arendamiseks ning võimaluse korral Euroopa Liidu tehnilise abi, digitaliseerimise või muu asjakohase rahastamisvahendi kaudu. Kui olemasolevad vahendid ei kata eelnõu rakendamiseks vajalikke arendusi ja püsikulusid, tuleb täiendav rahastamisvajadus kavandada riigieelarve strateegias ja iga-aastases riigieelarves.

Otseseid tulusid MaRu eelarvesse ei nähta, kuid digilahendused toetavad kaudselt kõigi kasutajate ressursside kokkuhoidu ja vähendavad kulusid.

8. Rakendusaktid

Eelnõukohase seaduse alusel kehtestatakse uued valdkonna eest vastutava ministri määrused, mis käsitlevad järgmist:

- nõuded renoveerimispassile, sh selle vormile, väljastamisele ja säilitamisele;
- hoone olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali arvutamise kord ja piirväärtused;
- hoone sisekliima miinimumnõuded.

Lisaks uutele määrustele täiendatakse juba olemasolevaid määruseid, milles on sätestatud hoone energiatõhususega seotud nõuded.

Rakendusaktide kirjeldused on lisatud eelnõu seletuskirjale (lisa 2).

9. Seaduse jõustumine

Seadus on kavandatud jõustuma üldises korras. Direktiivi algne ülevõtmise ja jõustamise tähtaeg oli 26. mail 2026. Kuivõrd eelnõu on esitatud Eelnõude infosüsteemi kaudu kooskõlastuseks 14.09.2026, siis tuleb eelnõu jõustada direktiivist tulenevate tähtaegade tõttu üldises korras. See ei kehti sätetele, millele on määratud hilisem jõustamise tähtaeg või üleminekuaeg tulenevalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses toodud tähtaegadest. Rakendusaktide kehtestamisel arvestatakse IT-arendusvajaduste ja ajakavaga.

10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu Rahandusministeeriumile, Justiits- ja Digiministeeriumile, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Kultuuriministeeriumile, Kaitseministeeriumile, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Sotsiaalministeeriumile, Haridus- ja Teadusministeeriumile, Siseministeeriumile, Välisministeeriumile ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule.

Eelnõu ja seletuskiri esitatakse arvamuse avaldamiseks järgmistele isikutele:

Eesti Arhitektide Liit, Eesti Ehitusettevõtjate Liit, Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liit, Eesti Ehitusinseneride Liit, Eesti Ehitusmaterjalide Tootjate Liit, Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit, Eesti Kinnisvarafirmade Liit, Eesti Korteriühistute Liit, Eesti Sisearhitektide Liit, Eesti Taristuehituse Liit, Eesti Omanike Keskliit, Eesti Puuetega Inimeste Koda, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Maa- ja Ruumiamet, Kutsekoda, Transpordiamet, Riigi Kinnisvara AS, Digitaalehituse Klaster, Eesti Maaülikool, Tallinna Tehnikaülikool, Tallinna Tehnikakõrgkool, Eesti Kunstiakadeemia, Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus, Eesti Taastuvenergia Koda, Eesti Tuuleenergia Assotsiatsioon, Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühing, Eesti Soojustehnikainseneride Selts, Tehniliste Konsultantide Liit, Eesti Keskkonnaühenduste Koda, Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liit, Eesti Puitmajaliit, Eesti Katuse- ja Fassaadimeistrite Liit, Eesti Isolatsiooniettevõtjate Liit, Eesti Betooniühing, Viimistlusmaterjalide Paigaldajate ja Tarnijate Liit, Eesti Elektritöödeettevõtjate Liit, SA Keskkonnainvesteeringute Keskus, Eesti Planeerijate Ühing, Muinsuskaitseamet, Päästeamet, Elektrilevi OÜ, Elering AS, Eesti Gaasiliit, Eesti Väike- ja Keskmiste Ettevõtjate Assotsiatsioon, Eesti Tööandjate Keskliit, Rektorite Nõukogu, Eesti Haiglate Liit.

Algatab Vabariigi Valitsus ……2026

(allkirjastatud digitaalselt)