

Ehitusseadustiku muutmise ja sellega seondvalt 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 hoonefond². Selleks edendatakse eelkõige olemasolevate hoonete energiatõhusat renoveerimist, taastuvenergia kasutuselevõttu ning hoonete integreerimist digitaliseeritud ja vähese CO₂-heitega energiasüsteemidesse. Direktiivi eesmärgiks on vähendada hoonete kasvuhoonegaaside heidet ja lõppenergia tarbimist 2030. aastaks ja tagada, et hooned aitaksid piisavalt kaasa kliimanetraalsuse saavutamisele 2050. aastaks.

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.

Eelnõu eesmärk on ajakohastada hoonete energiatõhususe regulatsiooni nii, et Eesti hoonefond liiguks järk-järgult väiksema energiatarbimise ja väiksema kliimamõju suunas. Muudatustega soovitakse parandada uute ja olemasolevate hoonete energiatõhusust, suurendada taastuvenergia kasutamise võimalusi ning luua selgem alus hoonete kliimamõju hindamiseks ja vähendamiseks. Jätakuvalt jääb kehtima kulutõhususe põhimõtte nõuete rakendamisel. Pikemas vaates aitab see vähendada energiakulusid, kasvuhoonegaaside heidet ja sõltuvust fossiilkütustest ning parandada hoonete kasutustingimusi ja sisekliimat.

Eelnõukohase seadusega tehtavad peamised muudatused:

- kehtestatakse nõuded elamute ja mitteelamute energiatarbimise vähendamiseks, keskendudes madala energiatõhususega hoonete renoveerimisele;
- nähakse ette, et uued avaliku sektori hooned peavad vastama heitevaba hoone nõuetele alates 2028. aastast ning kõik muud uued hooned alates 2030. aastast;
- kehtestatakse uute hoonete olelusringipõhise süsinikujalajälje hindamise kohustus;
- laiendatakse päikeseenergiaseadmete paigaldamise nõudeid uutele ja teatud olemasolevatele hoonetele ning hoonega seotud katusega parklatele, kui see on tehniliselt võimalik ja majanduslikult põhjendatud;
- täpsustatakse hoonete kütte-, jahutus-, ventilatsiooni-, valgustus-, seire- ja juhtimissüsteemidele esitatavaid energiatõhususe nõudeid, et vähendada energiakasutust ja parandada hoonete sisekliimat;

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>

- asendatakse senine hoonete pikaajaline renoveerimisstrateegia riikliku renoveerimiskavaga, milles kavandatakse hoonefondi energiatõhusamaks muutmise eesmärgid, tegevused ja vajalikud meetmed;
- kehtestatakse olemasolevate mitteelamute energiatõhususe miinimumstandardid, mille eesmärk on parandada kõige kehvea energiatõhususega mitteeluhoonete energiatõhusust alates 2030. aastast, sõltuvalt hoone energiaklassist.

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 lähtuvalt hoonete pikaajalisest rekonstrueerimisstrateegiast ning kliima- ja energiapoliitika eesmärkidest. 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. Halduskoormus tuleneb peamiselt järgmistest kohustustest:

- uute püstitatavate hoonete olelusingipõhise süsinikujalajälje hindamisest, sh alates 2028. aasta 1. jaanuarist üle 1000 m² suletud netopinnaga uute hoonete puhul ning alates 2030. aasta 1. jaanuarist kõigi energiamärgise kohustusega uute hoonete puhul;
- kohustusest hinnata ja vajaduse korral tõendada hoone või tehnosüsteemi vastavust uutele energiatõhususe, tehnosüsteemide, päikeseenergiaseadmete ja seire- või juhtimislahenduste nõuetele;
- täiendavate andmete esitamisest ehitisregistri kaudu, eelkõige energiatõhususe tõendamise, süsinikujalajälje arvutuse, tehnilise teostatavuse ja majandusliku põhjendatuse hinnangute esitamine.

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 nõudekohaldamisest saadav energiatõhususe või kliimamõju kasu oleks piiratud või mille eripära nõuab leebemat kohtlemist, näiteks kultuuriväärtuslikud hooned.

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 muutmise;
- õigusliku alusega 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.

³ <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/87821638-de39-45f9-8619-2f3b05a14aa3/>

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 m² 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 keske 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 kavandatakse 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.

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 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, 32), §-ga 2 EhSRSi (RT I, 11.07.2026, 104), §-ga 3 EnKSi (RT I, 03.07.2026, 21) ja §-ga 4 ELTSi (RT I, 29.04.2026, 7) ning §-ga 5 nähakse ette seaduseelnõu jõustumistähtaeg.

Eelnõu on seotud Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammiga⁴. Eelnõu on seotud ka menetluses oleva energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seaduse (energiatõhususe direktiivi ülevõtmine) eelnõuga⁵. 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.

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 ning menetlus on põhjendatult kiireloomuline. Avalik konsultatsioon direktiivi läbivaatamisel peeti.⁶ Eelnõust tuleneva mõju hindamist on käsitletud käesoleva seletuskirja punktis 7 „Seaduse mõjud“.

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) 2021/1119⁷ 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

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 [Energiamaajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seadus \(energiatõhususe direktiivi ülevõtmine\) – EIS](#)

⁶ [Avalik konsultatsioon: Hoonete energiatõhususe direktiivi läbivaatus – EIS](#)

⁷ 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).

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 energiatarbist 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 CO₂ 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. Kaalutud aastane energiatõhusa renoveerimise määr on siiski püsivalt madal (~ 1%). Praeguses tempos kehtaks ehitussektori CO₂ 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 CO₂ heidet kiiremini ja odavamalt vähendada. Tööstuslikud ehitus- ja renoveerimislahendused hõlmavad mitmekülgeid valmiskujul ehituskomponente, millel on erinevad funktsioonid, nagu soojustus ja energiatootmine.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb viiest paragrahvist. Paragrahv 1 sätestatakse ehitusseadustiku muudatused. Paragrahviga 2 täiendatakse ehitusseadustiku ja planeerimiseseaduse rakendamise seadust, sh lisatakse päikeseenergialahenduste paigaldamisele, rekonstrueerimise toetusmeetmetele ja tehnosüsteemide energiatõhususe hindamisele kohalduvate nõuete rakendamise sätted. Paragrahv 3 sätestatakse energiamajanduse korralduse seaduse muudatused, paragrahviga 4 muudetakse elektrituruseadust ning paragrahviga 5 nähakse ette seaduse jõustumissätted.

3.1. Ehitusseadustiku muutmine

Eelnõu §-ga 1 kavandatakse muuta ehitusseadustikku.

Punktiga 1 lisatakse EhSi § 24 lõikesse 2 punktid 4¹ ja 4². 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 määрусega nr 61 „Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine“⁸. Punktiga 4¹ sätestatakse nõue, et renoveerimispassi koostamiseks on vajalik omada pädevust. Tegemist on direktiivi artiklist 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 4² nõue, et hoone süsinikujalajälje arvutamine kuulub tegevusalade hulka, mille puhul peab olema tõendatud pädeva isiku kvalifikatsioon, kuna

⁸ Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 23. novembri 2017. a määrus nr 61 „Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/124032022010?leia=Kehtiv>).

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 m² suletud netopindalaga uute hoonete püstitamisel hinnata nende hoonete 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. 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 12¹. 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 süsinikujalajalg“. Muudatus on vajalik selleks, et edaspidi sisaldab ehitusseadustiku 7. peatükk hoone olusringipõhise süsinikujalajälje arvutamise nõudeid. EhSi lisatakse §-d 69⁵–69⁹ ning sätestatakse volitusnorm, millega antakse õigus kehtestada ministri määrusega olusringipõhise süsinikujalajälje arvutamise ning olusringipõhise 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 1¹, millega laiendatakse kohaldamisala ka teatud tüüpi rajatisele, milleks on uue mõistena hoonega külgnev katusega parkla. Seni reguleeris peatükk vaid hooned, kuid seoses päikeseenergiaseadmete täiendatud nõuetega rakenduvad § 69² lõikes 1¹ 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 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 miinimumnõuete täitmine muudaks vastuvõetamatult nende eripära või välimust. Sellest tulenevalt täiendatakse EhSi § 62 lõigetega 3 ja 4. Täpsem info allpool punktis 6.

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 riigikaitsele kuuluvad hooned, välja arvatud individuaalsed eluruumid või kontorihooned relvajõududele ja riigikaitseasutuste teenistuses olevale muule personalile.*

Energiatõhususe nõuete kohaldamine riigikaitse otstarbega hoonete suhtes ei pruugi olla kooskõlas riigikaitse huvidega. Sellest tulenevalt täiendatakse EhSi §-s 62 sätestatud kohaldamisala lõiget 2 punktiga 6 selliselt, et riigikaitse 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 riigikaitsele hoonetele. Küll aga ei kuulu selle erandi alla hooned, mida kasutatakse kontorihoonena või individuaalse eluruumina ning nimetatud hoonetele kohaldatakse näiteks energiamärgise koostamise ja süsinikujalajälje hindamise nõudeid.

Punktiga 7 lisatakse EhSi § 62 lõiked 3 ja 4, millega sätestatakse erand energiatõhususe miinimumnõuete kohaldamisel kultuuriväärtusega hoonete suhtes ning sisustatakse energiatõhususe miinimumnõuete 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 miinimumnõudeid 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.

Hoonete kultuuripärand on reglementeeritud kolmes seaduses: muinsuskaitse seaduses (edaspidi *MuKS*), looduskaitse seaduses ja planeerimise seaduses. Neis seadustes on kultuuripärandi mõistet tähistatud erinevalt: muinsuskaitse seaduses terminitega „kultuuripärand“ ja „kultuuriväärtus“, looduskaitse seaduses terminitega „kultuuripärand“ ning planeerimise seaduses terminitega „miljööväärtuslik ala“ ja „väärtuslik üksikobjekt“. Renoveerimise ja energiatõhususe kontekstis on oluline, et kõigi kolme eelnimetatud seaduse puhul peetaks hoone kultuuriväärtuse all silmas selle arhitektuurset, ajaloolist, kultuuriloolist, linnaruumilist olemust (välisilme, tarindid, detailid), 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 hooned (MuKS § 11 lg-d 2 ja 4). Mälestis on tuvastatav kultuurimälestiste registris (<https://register.muinas.ee/>), geoportaali kultuurimälestiste kitsenduse kaardikihil ([X-GIS 2.0 \[kultuurimälestised\]](#)) 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 kultuurimaastik (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 hooned 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.

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

Muinsuskaitseala ehitist 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 (looduskaitseaduse § 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.keskkonnaportaali.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). Energiaõhususe 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.
Energiaõhususe 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 hoonetele kehtivad põhimõtted ja nõuded tulenevad muinsuskaitseadusest.

Põhimõtted mälestise ja muinsuskaitsealal asuva kultuuriväärtusega hoone säilitamiseks on ette nähtud muinsuskaitseaduses 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 energiaõhususe miinimumnõuete erisuste all. Lõikes 3 toodud ehitiste puhul tuleb kaaluda hoone olulise rekonstrueerimise korral ehitusprojekti koostamise käigus kõiki võimalusi hoone energiaõhususe 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 ehitusprojekti. Sobivate meetmete valimisel tuleks lähtuda järgmistest kriteeriumitest:

- 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 põhjendus, mis kaalub ja võrdleb energiatõhususe suurendamiseks rakendatava meetme või lahenduse kulu ja tasuvust, samuti võtab arvesse ka hoone omaniku võimalusi investeringut ellu viia. Majandusliku põhjendatuse puhul tuleks arvestada ka eluasemekulude vähendamisega tehtava investeringu 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 läbi kultuurimälestiste registri taotlus muinsuskaitseliste eritingimuste koostamiseks, mille puhul võetakse aluseks taotluses toodud tööde ulatus ja kavandatud tööde kirjeldus. Eritingimused panevad 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. Näiteks on selgitatud kus ja milliseid materjale kasutada soojustamiseks ning põhjendatud milline on lubatud soojustuskihi paksus ja paigaldamise asukoht, et tagatud oleks kultuuriväärtuslike detailide säilimine ning saavutatud maksimaalne võimalik energiatõhusus. Eritingimuste koostamine võib vajada ka objekti külastust, et välja selgitada hoone seisund ja läbi arutada võimalikud lahendused energiatõhususe suurendamiseks. Vajadusel 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 põhjendus 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 hoonetele 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 ehitusteatise 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 6–13. 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 olulusringipõhise 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) 2023/955⁹ (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 seaduse⁸ § 2, mis sätestab valitsussektori ja keskvalitsuse allsektori mõisted, mis omakorda sobivad direktiivi mõistega. Riigieelarve seadus

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).

sätetab ka, et valitsussektori üksuste nimekirja avaldab oma kodulehel ja teavitab üksuse kuulumisest valitsussektoris Statistikaamet⁹.

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

Kolme parkimiskoha piirmäär 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 § 69² lõike 1¹ 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 (CO₂)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.

Artikli 11 lõikes 1 on sätestatud, et „heitevaba hoone ei tohi tekitada kohapealset CO₂-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 söetooted.
- 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 kliimanetraalsuse eesmärkide saavutamiseks on vaja märkimisväärselt vähendada hoonete kasutusaegset energiatarbimist, alustades hoonete olulusringipõhise süsinikujalajälje ehk KHG heitkoguse arvestamist. Kuigi olemasoleva hoonefondi energiatõhususe ja kliimatulemuste parandamine on selles protsessis keske 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 määrmuses 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 olulusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali mõiste. Direktiivi artikli 2 punkti 25 kohaselt on see näitaja, millega väljendatakse arvuliselt globaalse soojenemise potentsiaali kogu hoone olulusringi jooksul. Olulusring on teise sõnaga ka elukaar, mis hõlmab ehitusmaterjalide tootmist, transporti ehitusobjektile, ehitustegevust, kasutusaegset materjali- ja energiakulu ning lõpuks hoone lammutamist ja jäätmete käitlemist. Olulusringi 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 hoonetes valdkonna eest vastutav minister määrusega. Muudatusega täpsustatakse ja laiendatakse ministri määrusandlikku volitust, lisades selle alla ka nõuded heitevabale hoonetele, nõuded hoone sisekliima kvaliteedile, ning nõuetest erisuste kohaldamine kultuuriväärtuslike hoonete suhtes. Volitusnormi täiendamine on vajalik Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi (EL) 2024/1275 (EPBD) asjakohaste sätete ülevõtmiseks, mis käsitlevad nimetatud valdkondi ning eeldavad nende nõuete kehtestamist liikmesriigi õiguses.

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 kavandid, 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 1¹. 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 kasutusega on kuni kaks aastat, tööstusalad, töökojad ja väikese energiavajadusega eluruumideta põllumajandushooned;
- eraldiseisvad hooned, mille suletud netopind on alla 50 m².

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, üüratakse 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 muuhulgas ka üürilepingu uuendamise. 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 omandis või kasutuses olevatele hoonetele, mida inimesed sageli külastavad, olenemata nende suuruselt. 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 m². Lisaks sellele tuleb mitteeluhoonete puhul, millel on kehtiv energiamärgis, panna see hoones külastajate jaoks kergesti märgatavale ja nähtavale kohale.

Samuti peab energiamärgis olema paigaldatud külastajate jaoks kergesti märgatavale ja nähtavale kohale hoones, mille omanik on või mida kasutab avaliku sektori asutus (st riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutus või muu avalik-õigusliku asutus) ja mida inimesed sageli külastavad. Direktiiv ei sätesta enam tingimust, et kirjeldatud hoonetele nõue ei kehti, kui hoones on kasulikku pinda vähem kui 250 m². Hoonetes, milles asuvad avaliku sektori asutused, mida inimesed sageli külastavad, ja mitteeluhoonetes 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 muudetakse EhSi § 69¹ 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 asendatakse 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 16 lisatakse EhSi § 69² lõiked 1¹–1⁴, 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 EhSRSis täpsustatakse nõude täitmise kuupäevad.

Lõikes 1¹ sätestatud nõue paigaldada sobiv päikeseenergiaseade rakendub lõike 1¹ punktides 1–5 sätestatud hoonete juhul, kui kõik kolm tingimust – tehniline teostatavus, funktsionaalne sobivus ja majanduslik põhjendatus – on täidetud. Kui vähemalt üks nimetatud tingimusest on täitmata, ei rakendu §-s 69² sätestatud kohustus paigaldada sobiv päikeseenergiaseade. Hinnang päikeseenergiaseadmete paigaldamise tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ning majandusliku põhjendatuse kohta kajastatakse ehitusprojekti. 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 päikese-soojusenergia seadmeid ja fotoelektrilise päikeseenergia seadmeid. Direktiivi kohaselt peetakse päikeseenergiaseadmeks nii päikese paneele kui ka päikese kollektoreid, kohane on ka taastuvenergia direktiivi¹⁰ määratlus, mille kohaselt on päikeseenergiaseadmed sellised seadmed, mis muundavad päikeseenergia soojus- või elektrienergiaks, eelkõige päikese-soojusenergia seadmed ja fotoelektrilise päikeseenergia seadmed. Nõuded tulenevad direktiivi (EL) 2024/1275 artiklist 10.

Direktiivis sätestatud päikeseenergiaga seotud volitus on tihedalt seotud muudetud taastuvenergia direktiiviga, mille eesmärk on hõlbustada üleminekut vähese CO₂-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 mitteeluhooned	Üle 250 m ²	31.12.2026
Uus	Uued eluhooned	Kõik	31.12.2029
Uus	Uued hoonetega külgnevad katusega parklad	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).

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 mitteeluhooned, 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 juhiste¹¹ 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).
Majanduslik põhjendatus	Majanduslik põhjendatus tähendab päikeseenergiasüsteemi maksumust ja seda, kas eeldatav kasu kaalub üles kulud, kui võtta arvesse	Majanduslikku põhjendatust saab arvutada näiteks järgmistel alustel:

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

	päikeseenergiaseadme kasutuskestust.	eeldatavat	- 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 taastuvenegiat arvestamata vastama B-klassi piirväärtusele.

Lõike 1¹ punkt 1 sätestab päikeseenergiaseadmete paigaldamise nõude **püstitavale uuele avaliku sektori hoonele ja püstitavale uuele mittealamule**, mille suletud netopind on suurem kui 250 m², juhul kui paigaldamine on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud. Paragrahvi 69² lõikes 1³ täpsustatakse, mida peetakse silmas avalike sektori hoonete all. Avaliku sektori hoone all tuleb mõista mittealamut, mis on avaliku sektori asutuse omandis.

Mittealamuhoone on selline hoone, mida kasutatakse muul kui elamise eesmärgil. Mittealamute kasutamistarvete loetelu on leitav majandus- ja taristuministri määruse nr 51 lisast 1. Näiteks peetakse mittealamuteks hoone kasutamise otstarbe järgi majutus- ja toitlustushooneid, büroo- ja kaubandushooneid, aga ka meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muid avalikke hooned. Eelnõu kohaselt rakendatakse päikeseenergiaseadmete paigaldamise nõudeid lisaks uutele avaliku sektoriautustele omandis olevate hoonetele ka erasektori omandis olevatele mittealamutele.

Lõike 1¹ punkt 2 sätestab päikeseenergiaseadmete paigaldamise nõude **olemasolevale avaliku sektori asutuse omandis olevale hoonele**, mille suletud netopind on suurem kui 250 m², 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 mittealamute alamrühm, nimelt mittealamud, mis kuuluvad avaliku sektori asutustele. Mitme omaniku puhul tähendab see hooned, mille puhul vähemalt 50% mittealamu suletud netopindalast kuulub avaliku sektori asutustele.

Avaliku sektori asutused on määratletud EhSi § 63 lõike 6 tähenduses, mis lähtub energiamajanduse korralduse seaduse § 2 punktis 1 uuendatud sõnastusest¹² ning on energiatõhususe direktiivi¹³ 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 eluhoonete suhtes kohaldatavaid nõudeid.

Lõike 1¹ punkt 3 sätestab päikeenergiaseadmete paigaldamise nõude, kui sobivate päikeseenergiaseadmete paigaldamine on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud, sellisele **olemasolevale mitteelamule, mille suletud netopind on suurem kui 500 m² ja mida oluliselt rekonstrueeritakse või ümber ehitatakse**.

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 muutmise 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 1¹ 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 kasutamiststarvete loetelu leiab majandus- ja taristuministri määruse nr 51 lisast 1¹⁴. Näiteks peetakse elamuteks hoone kasutamise otstarbe järgi ühe korteriga elamuid, kahe või mitme korteriga elamuid, kolme või enama korteriga elamuid ning hoolekandeaasutute ja ühiselamute hooneid. Käesoleva punktiga sätestatud nõudeid ei kohaldata uutele elamutele, mis on kohaldamisalast välja jäetud EhS § 62 alusel.

Lõike 1¹ punkt 5 sätestab päikeseenergiaseadmete paigaldamise nõude ehitatavale **uuele katusega parklale, mis külgnevad hoonega**. Nõue kohaldub, kui katusega parklas on vähemalt kolm parkimiskohta. Katusega parkla ei pea sealjuures olema sisekliima tagamisega hoone. Katusega parklaks loetakse katusega parkimismaja ka juhul, kui selle viimane korrus ei ole kaetud katusega. Kuni kolme parkimiskohta hõlmava piirmäära eesmärgiks 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. Katusega parkla on direktiivi artikli 2 punkti 35 kohaselt „katusega konstruktsioon, millel on vähemalt kolm parkimiskohta ja mille sisekliima tagamiseks ei tarbita energiat“. Kui katusega parklal on seinad ja selle kütmiseks või

¹² Energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seaduse eelnõu, 17.07.2026: <https://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/aktiis/1270/8202/5011/KLIM_m54_Lisa.pdf#

jahutamiseks kasutatakse energiat, tuleks parklat käsitada hoonena (kooskõlas artikli 2 lõikes 1 esitatud mõistega „hoone“) ning selle suhtes rakendatakse mitteelamutele kohaldatavaid kohustusi.

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“.

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

EhSi § 69² lõike 1¹ punktide 1–5 rakendumise sätted on esitatud käesoleva eelnõu paragrahvi 2 punktis 8 (EhSRS § 30⁴ lg-d 6–10).

Lõikes 1² sätestatakse, milliseid nõudeid tuleb täita mitme kasutusotstarbega hoones. Juhul kui hoonet kasutatakse samaaegselt nii elamu kui ka mitteelamuna, näeb lõige 1² ette, et rakendatakse kas elamule või mitteelamule kohalduvaid nõudeid vastavalt sellele, milline on ehtisregistrisse kantud hoone peamine kasutusotstarve.

Lõikes 1³ sätestatakse avaliku sektori hoone mõiste EhSi § 63 lõike 6 tähenduses, mis lähtub energiamajanduse korralduse seaduses § 2 punktis 1 uuendatud avaliku sektori asutuse sõnastusest¹⁵ ning mis on energiatõhususe direktiivi¹⁶ artikli 2 punktis 12 määratletud kui riiklikud, piirkondlikud või kohalikud asutused ning selliste asutuste rahastatavad ja hallatavad üksused, mis ei tegele tööstuse ega äritegevusega. Avaliku sektori asutuseks on eelkõige riigi- ja valitsusasutus (nt ministeeriumid ja ametid), kohaliku omavalitsuse üksus, avalik-õiguslik juriidiline isik; muu valitsussektoris kuuluv ja avaliku võimu kontrolli all olev üksus (nt riigi või kohaliku omavalitsuse hallatav haigla, kool, ülikool ning valitsussektoris klassifitseeritud taristu- ja teenuseosutaja).

Hoone loetakse avaliku sektori hooneks, kui selle suletud netopindalast kuulub vähemalt 50 protsenti avaliku sektori asutusele. Oluline on eristada kas tegemist on mitteelamu või eluruumiga, sest näiteks sotsiaaleluruum, isegi kui see kuulub avaliku sektori asutustele, ei kuulu direktiivi artiklis 10 avaliku sektori hoonetele kehtestatud päikeseenergiaseadmete paigaldamise kohustuste kohaldamisalasse. Selle asemel kohaldatakse sellistele eluruumidele elamute suhtes kohaldatavaid nõudeid.

Lõikes 1⁴ 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 päikeseenergiatehnoloogia 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.

¹⁵ Energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seaduse eelnõu, 17.07.2026: <https://eelnou.valitsus.ee/main#DZm9VEJo>

¹⁶ 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>

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)¹⁷.

Uute hoone paigutuses võib lisaks lõunasuunalisele paigutusele kaaluda nii ida- kui ka läänesuunalist paigutust. Lõunasuunalise paigutuse korral, mida tavaliselt kasutatakse katusele paigaldatud seadmete korral, kasutatakse ära päikeseapaistelised 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 investeringud 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 hoonetes integreeritud tehnoloogiad, nagu päikesepaneelarhitektuur (BIPV) ja hoonesse integreeritud päikese-soojusenergia kollektorid (BIST).

Katuse projekteerimisel võimaldab lamekatust 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 17 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 mitteleamutega, 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 mittelehoonetele, 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). Eluhoonete 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 keske automaatikasüsteemi paigaldamist. Praktikas on hoone liigist sõltumatu sõnastus tekitanud tõlgendusvaidlusi selle üle, kas keskne automaatikasüsteem tuleb paigaldada

¹⁷ 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 mittelehooned, 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 § 69⁴ lõigetega 1 ja 1¹. Eluhoonetele näeb direktiiv artikli 13 lõikes 11 ette elektroonilise seire ja juhtimise lahendused, mis võetakse üle EhSi uue §-ga 69⁷ ning mida kohaldatakse alates käesoleva eelnõu jõustumisest uutele ja oluliselt rekonstrueeritavatele eluhoonetele, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud. Seega on eluhoonete automaatikanõuded pärast muudatust reguleeritud direktiiviga kooskõlas §-s 69⁷ ning § 69² 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 § 69¹ lõigetega 1 ja 2, § 69² lõigetega 1 ja 2 ning nende alusel kehtestatud määrustega, mis kohalduvad kõikidele hoonetele, sealhulgas eluhoonetele.

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 § 69⁷ nõuded. Muudatus jõustub üldises korras ja seda kohaldatakse edasiulatuvalt; enne muudatuse jõustumist paigaldatud tehnosüsteemide nõuetekohasust hinnatakse paigaldamise ajal kehtinud õiguse järgi.

Punktiga 18 muudetakse EhSi § 69² 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 kehti seadme ümberehitamise korral. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 13 lõikest 3.

Punktiga 19 muudetakse EhSi § 69² 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 20 muudetakse EhSi § 69³ 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 21 lisatakse EhSi § 69³ lõige 2¹, millega täiendatakse senist tehnosüsteemide ülevaatus nõuet, mis jagab kohustuse kahte klassi lähtuvalt seadmete summaarsest nimivõimsusest ning kehtestav erinevad ülevaatus tähtajad. Olemasoleva hoone suurema kui 70-kilovattise 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 kilovatti, siis tehnosüsteemide korrapärast ülevaatus läbi viia ei tule. Ülevaatus väälp 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 § 69³ lõikes 1 sätestatud nõudest. Juhul kui ventilatsioonisüsteem töötab koos kütte- või jahutussüsteemiga, tuleb hinnata ka ventilatsioonisüsteemi energiatõhusust.

Lõike 2¹ punktiga 1 sätestatakse, et suurema kui 290-kilovatise nimivõimsusega tehnosüsteemi ülevaatus tehakse iga kolme (3) aasta tagant.

Lõike 2¹ punktiga 2 sätestatakse, et suurema kui 70- ja kuni 290-kilovatise nimivõimsusega tehnosüsteemi ülevaatus tehakse iga viie (5) aasta tagant. Alla 70-kilovatise nimivõimsusega tehnosüsteemide suhtes korrapärase ülevaatus 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 § 69³ lg 5 p 2).

Nõue ei kohaldu, kui hoonesse on paigaldatud EhSi § 69³ 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 22 muudetakse EhSi § 69⁴ 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 23 muudetakse EhSi § 69⁴ lõiget 1. Muudatusega laiendatakse nõude kohaldamisala ehk selliste mitteelamute kütte- või jahutussüsteemi nimivõimsuse suurus, 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 täitmise kaasaegsed 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 ehtisregistrisse. 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 ehtisregistrisse

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 24 täiendatakse EhSi § 69⁴ lõiget 2 punktiga 5, mis on seotud EhSi § 69⁴ lõikes 1 ja lõikes 1¹ 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 määрусega.

Punktiga 25 lisatakse EhSi § 69⁴ 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 heitevabad mitteelamud varustada 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 26 täiendatakse EhSi 7. peatükki §-dega 69⁵–69⁹, milles sätestatakse nõuded elektrooniliseks seireks ja juhtimiseks, püstitatava ehk ehitatava uue hoone olulusringipõhise 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 olulusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali arvutamiseks ja sellele piirväärtuste seadmiseks. Rakendussätetega kehtestatakse tähtajad, millal olulusringipõhise süsinikujalajälje arvutamise nõue ja piirväärtused kehtivad. 2028. aasta 1. jaanuaril rakenduv olulusringipõhise hoone süsinikujalajälje arvutamise nõue püstitatavatele üle 1000 m² suletud

netopinnaga hoonetele annab lähtepunkti hoonete globaalse soojenemise potentsiaali piirväärtuste kehtestamiseks 2030. aastal.

EhSi täiendatakse §-ga 69⁵, milles sätestatakse nõuded eluhoonete seire ja juhtimise lahendustele.

Lõike 1 kohaselt kehtestatakse seire- ja juhtimislahenduste nõuded ehitatavate uutele või oluliselt rekonstrueeritavatele eluhoonetele, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv või majanduslikult põhjendatud. Ehitatavate hoonete puhul tuleb seire ja juhtimislahenduste paigaldamise tehnilist teostatavust ja majanduslikku põhjendatust hinnata hoone kavandamise ja püstitamise faasis. See hinnang tuleb esitada elektrooniliselt ehtisregistrisse koos muude dokumentidega, mis esitatakse kasutusloa taotlemisel või kasutusteatisel esitamisel. Hinnangu võib esitada juba ehitusloa taotlemise käigus, kuid kuna ehituslik lahendus võib muutuda ja seega võivad ka tingimused muutuda, on kohustus seotud kasutusloa või -teatisel menetlemisega.

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 olulistest 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 aiamaajale 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 69⁶ sätestatakse nõuded püstitatava uue hoone olulusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali arvutamisele.

Lõikes 1 seatakse kohustusena uue hoone olulusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali ehk hoone süsinikujalajälje hindamine. Tulenevalt komisjoni delegeeritud määrusest (EL) 2026/52¹⁸, millega muudetakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi (EL) 2024/1275 III lisa olulusringi globaalse soojenemise potentsiaali riigisiseseks arvutamiseks kasutatava liidu raamistiku osas (edaspidi *komisjoni hindamismetoodika*), võivad liikmesriigid otsustada jätta olulusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali arvutamise kohustusest välja hoonekategoriad, 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 kasutusega on kuni kaks aastat, tööstusalad, töökojad ja väikese energiavajadusega eluruumideta põllumajandushooned;

¹⁸ https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202600052

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 süsinikujalajälge ei pea arvutama ka riigikaitsealistel 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 olelusingipõhist süsinikujalajälge tuleb arvutada nende hoonete puhul, millele kohaldub energiamärgise koostamise kohustus.

Lõikes 2 sätestatakse tingimused hoonete olelusingipõhise globaalse soojenemise potentsiaali arvutuse ehk süsiniku jalajälje hindamiseks. Hoonete olelusingipõhise globaalse soojendamise potentsiaal on kvantitatiivne näitaja, mille abil saab väljendada hoone mõju keskkonnale ja kliimale hoone arvestusliku olelusingi vältel arvutatuna 50-aastase võrdlusuuringuperioodi ühe aasta keskmisena, ning selle ühik on kgCO₂ekv/suletud netopinna ruutmeetri kohta. Lõpptulemusena tuleb lähtudes komisjoni hindamismetoodikast teostusjärgsed arvutustulemused kanda energiamärgisele ning alates 2030. aastast kohaldatakse ka vastavaid piirväärtuseid (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 CO₂ heitekoefitsientide andmebaasis või materjalide keskkonnadeklaratsioonides. Hindamise meetodika 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 süsinikujalajälge tuleb hinnata kogu hoone olelusingi ulatuses. Globaalse soojenemise potentsiaali hindamine soosib materjalide ja osade korduskasutamist või ringlusesse võetavust pärast lammutamist, vastupidavamate ehitiste rajamist ja optimeeritud keskkonnamõjuga tooraine ja teise materjali kasutamist ehitistes, kuna olelusingi arvutuses saab neid aspekte arvesse võtta.

EhSi § 36 lõike 3 ja § 40 lõike 2 kohaselt tuleb ehitusteatis- 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 ehitusteatis- või ehitusloa taotlusega, kuigi viidatud sätte kohaselt tuleb energiamärgise andmed ehtisregistrisse kanda hiljemalt ehitise kasutusteatis- või kasutusloa taotluse esitamisel. Kui ehitusteatis- 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 kasutusteatisel või kasutusloa hindamise etapis.

Lõikes 3 sätestatakse erisättena tingimus, et hoone olelusringipõhist süsinikujalajälge arvutab pädev isik, kelle kvalifikatsiooni tõendab haridusel ja töökogemusel põhinev kutseeaduse 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 4². Kui hoone omanik soovib ise arvutada hoone 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 poolt 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 materjalikogustel ja kavandatud materjalide valikul. Lähtudes komisjoni hindamismetoodikast tuleb arvutused teostada aga ehitusjärgsete andmete alusel, seetõttu on vajalik ehituse jooksul või lõppedes hoone süsinikujalajälge arvutus uuesti üle vaadata ja täiendada tegelike andmetega nii kasutatud ehitusmaterjalide kui toimunud tegevuste osas. Tulemused kantakse energiamärgisele eraldi osana ehitusloa taotluse või ehitusteatisel esitamisel. Direktiivist tuleneva nõude kohaselt peavad tulemused globaalse soojenemise potentsiaali kohta olema kantud energiamärgise peale, kuid nii tegevused kui ka menetlused energiatõhususe arvutuseks ning hoone süsinikujalajälge hindamiseks on erinevad, mille eest vastutavad ka erineva kvalifikatsiooniga isikud. Seega ongi eelnõus rõhutatud, et hoone süsinikujalajälge hindamise arvutus paikneb energiamärgisel eraldi osas, mida hakkab toetama ka ehitisregistris kavandatav arendus. Oluline on põhimõte, et energiamärgisel oleva energiatõhususe arvutuse osas vastutab ja annab allkirja isik, kes omab vastavat kvalifikatsiooni. Hoone süsinikujalajälge arvutust võib teha keegi teine isik, kes omab hoone süsinikujalajälge hindamiseks pädevust ja hiljem ka nõutud kvalifikatsiooni ning tema vastutab ainult süsinikujalajälge 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 m² ja mille ehitusloa taotlus või ehitusteatis esitatakse alates 2028. aasta 1. jaanuarist kuni 2029. aasta 31. detsembrini (k.a).

Lõikes 5 sätestatakse volitusnorm, mille alusel kehtestab hoone olelusringipõhise süsinikujalajälge arvutamise metoodika ning nõuded selle arvutamise lähteandmete ja tulemuse esitamise kohta valdkonna eest vastutav minister määrusega. Tegemist on valdkonnaspetsiifilise küsimusega, mis ei puuduta teiste ministriumite 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 69⁷ sätestatakse nõuded püstitatava uue hoone olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaali piirväärtusele.

Lõike 1 kohaselt ei tohi püstitatava hoone olelusringipõhine süsinikujalajalg ületada kehtestatud piirväärtust. Alates 2030. aasta 1. jaanuarist arvutatakse selliste püstitatavate

hoonete süsinikujalajälgi, millel on energiamärgise omamise kohustus. See tähendab, et alates 2030. aastast ei kohaldu arvutuskohustus üksnes üle 1000 m² suuruse suletud netopinnaga hoonetele, vaid kõikidele ehitatavatele uutele 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 kliimaministri määrusega EhSi § 69⁶ lõike 2 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.

Lõikes 2 sätestatakse volitusnorm, millega antakse õigus kehtestada püstitatava hoone globaalse soojenemise potentsiaali piirväärtused valdkonna eest vastutav ministri määrusega. Tegemist on valdkonnaspetsiifilise küsimusega, mis ei puuduta teiste ministeeriumite valitsemisala, mistõttu on kohane anda volitus ministri määruse kehtestamiseks.

Kui püstitatava uue hoone globaalse soojenemise potentsiaali arvutustulemus ületab seatud piirväärtust, saab kohalik omavalitsus alates 2030. aasta 1. jaanuarist keelduda ehitusloa andmisest või lugeda ehitusteatis mittevastavaks, sest kavandatav hoone ei vasta EhSi § 44 punktis 1 kohaselt ehitisele esitatavatele nõuetele. Viidatud nõuded tulenevad EhSi §-ist 11 lõikest 2 punktist 6 ehk hoone süsinikujalajälje piirväärtused on käsitletavad kui energiasäästlikkuse ja -tõhususega seotud nõuded, 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 ehitusteatisel menetluses. Kui hoone valmimise järgselt esitatakse uuendatud hindamise andmed, siis tuleb nende andmete vastavust piirväärtusele kontrollida ka kasutusloa või kasutusteatisel menetluses.

EhSi täiendatakse §-ga 69⁸, 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 hoone osa(de) 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 võtta vähem häirivaid ja rahaliselt paremini teostatavaid rekonstrueerimiseks ettenähtud 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 69⁹, 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. Mitteeluhoonete puhul kohustatakse artikli 9 lõikega 1 liikmesriike koostama riikliku energiatõhususe miinimumstandardite kava, mis põhineb mitteeluhoonete energiatõhususe miinimumstandardite kehtestamisel. Mitteelamute energiatõhususe miinimumstandarditega tagatakse, et hooned ei ületa energiatõhususe jaoks kindlaksmääratud maksimummäära ehk piirväärtust. Eesmärk on suurendada teatavateks tähtaegadeks halvima energiatõhususega mitteeluhoonete energiatõhusust. Mitteeluhooneks 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 mitteeluhooned olenemata sellest, kas nende omanik või kasutaja on avaliku või erasektori asutus.

Mitteelamute puhul tuleks keskenduda selliste kõige halvema tõhususega hoonete energiatõhususe parandamisele, millel on laiem sotsiaalne ja majandusliku kasu seisukohast suurim CO₂ heite vähendamise potentsiaal ning mis tuleb seetõttu esmajärjekorras rekonstrueerida. Kõige kehvema energiatõhususega mitteelamute energiatõhususe parandamise investeerimise potentsiaalne majanduslik kasu on kinnisvara omanikule kõige suurem. Vastavalt 2026. aastal valminud uuringule¹⁹ on miinimumstandardite rakendamine kulutõhus ja keskmine tasuvusaeg 5,8 aastat. Eelpool nimetatud seire-, juhtimis- ja automaatikalahenduste paigaldamine on osa antud investeeringust ning reeglina 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 madalama kui E-klassi kuuluva sisekliima tagamisega hoonele. Seega on kõige kehvemateks energiaklassideks H-, G- ja F-klass (E-klass ei ole kaasa arvatud). Mitteelamu energiatõhusust tuleb hinnata kehtiva energiamärgise alusel. Seega hooned, mis omavad käesoleva seaduse jõustumisest alates kehtivat energiamärgist ning mille energiaklass on madalam kui E-klass, peavad tõstma energiatõhusust ja saavutama lõikes 4 toodud F- või E-klassid.

¹⁹ <https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2026-08/MEPS-uuringu-raport-2026.pdf>

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 §69⁹ rakendamisega seotud sätted sisalduvad ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses ehk EhSRSi §-s 30¹⁷, mille lõike 1 kohaselt peab EhSi § 69⁹ lõikes 4 nimetatud olemasolev mitteelamu vastama 2030. aasta 1. jaanuariks energiatõhususe klassile F ja 2033. aasta 1. jaanuariks E-klassile.

Punktiga 27 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 28 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 § 21¹ lõikega 3. Lõikega kehtestatakse üleminekusäte kvalifikatsiooninõueteks hoonete süsinikujalajälje hindamisel. 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 m² suletud netopindalaga uute hoonete püstitamisel hinnata nende hoonete 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 süsinikujalajälge hinnata vaid vastava pädevusega isik.

Punktiga 2 muudetakse EhSRSi § 30⁴. Pealkirjas muudetakse viidatud paragrahve vastavalt lisatavatele sätetele §-des 69¹–69⁴, millega täpsustatakse tehnosüsteemidele kohalduvate uute nõuete rakendussätteid.

Punktiga 3 täiendatakse EhSRSi § 30⁴ lõikega 1¹. Lõikega sätestatakse eelnõuga muudetava EhS § 69² lõike 7 ajalise kohaldamise reegel. EhS § 69² lõike 7 muudatusega kehtestatakse senise nõude asemel 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 § 69² lõike 7 varem kehtinud redaktsiooni.

Üleminekusäte tagab seega senise regulatsiooni jätkuva kohaldamise nende ehitusloa taotluste puhul, mis on esitatud pärast 1. juulit 2020, kuid enne eelnõuga muudetava EhS § 69² lõike 7 jõustumist. Pärast uue regulatsiooni jõustumist esitatud ehitusloa taotluste puhul kohaldatakse EhS § 69² lõike 7 uut redaktsiooni.

Punktiga 4 täiendatakse EhSRSi § 30⁴ lõikega 2¹. 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 2¹ täpsustatakse, et 2020. aasta 1. juuli seisuga olemasoleva mitteelamu puhul, mille kütte- või jahutussüsteemi nimivõimsus on vastavalt EhSi § 69³ lõikele 2¹ suurem kui 290 kW, tuleb järgmine energiatõhususe hinnang ehitisregistrisse esitada hiljemalt 2028. aasta 1. jaanuariks ning tulenevalt §69³ lõikest 2¹ tuleb edasisi hinnanguid viia läbi regulaarselt iga 3 aasta tagant.

2020. aasta 1. juuli seisuga olemasolevad mitteelamud, mille kütte- või jahutussüsteemi nimivõimsus on vastavalt EhSi § 69³ lõikele 2¹ 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 § 30⁴ lõikega 3¹. Lõikega lisatakse uue nõudena rakendussäte, mis kehtib enne käesoleva eelnõu seadusena jõustumist olemasolevatele § 69⁴ lõikes 1¹ sätestatud 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, kui see on tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud. Kui automaatika- ja juhtimissüsteemi paigaldamine ei ole tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud, tuleb sellekohane hinnang ehitisregistrisse esitada samuti hiljemalt 2028. aasta 1. jaanuariks.

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 kasutusteatele. Vastav hinnang tehnilise mitteteostatavuse ja majandusliku põhjendatuse kohta esitatakse ehitisregistrisse 2030. aasta 1. jaanuariks.

Punktiga 6 täiendatakse EhSRSi § 30⁴ lõigetega 4–9.

Lõikes 4 sätestatakse, et kõigile ehitatavatele uutele avalikule sektorile kuuluvatele hoonetele ja uutele mitteelamutele, mille suletud netopind on tulenevalt § 69² lõikest 1¹ 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.

Lõike 5 punktiga 1 sätestatakse, et päikeseenergiaseadmed tuleb paigaldada kõigile olemasolevatele avaliku sektori asutuse omandis olevatele hoonetele, mille suletud netopind on

suurem kui 2000 m² 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 m² 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 m² 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 ehitusteatis. 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 m².

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. Parkimismaja ei pea sealjuures olema sisekliima tagamisega hoone.

Lõikes 9 sätestatakse, et eelnõu seadusena jõustumise ajal olemasolevad mitteelamud, mille kütte- või jahutussüsteemi nimivõimsus on vastavalt EhSi § 69⁴ 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 § 69⁴ 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 30¹⁶-30¹⁸**, milles sätestatakse ehitusseadustiku §-des 69⁶ ja 69⁷ toodud nõuete rakendamine.

EhSRSi täiendatakse §-ga 30¹⁶, milles sätestatakse EhSi §-s 69⁵ 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 69⁷ 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 30¹⁷, mille **lõike 1** kohaselt rakenduvad ehitusseadustiku § 69⁶ nõuded hinnata hoonete olelusingipõhist süsinikujalajälge alates 2028. aasta 1. jaanuarist nendele püstitatavatele hoonetele, mille suletud netopind on suurem kui 1000 m² 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 § 69⁶ olelusingipõhise 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 4² 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 69⁷ sätestatud olelusingipõhise 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 süsinikujalajalg vastama piirväärtusele. Piirväärtused kehtestatakse määrusega EhS 69⁶ lõige 2 alusel.

EhSRSi täiendatakse §-ga 30¹⁸, milles sätestatakse EhSi §-s 69⁹ lõikes 4 sätestatud nõuete rakendamine, mille 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 olemasoleva F-klassi kuuluva mitteelamu puhul tuleb parandada selle energiatõhusust veel ühe klassi võrra 2033. aasta 1. jaanuariks, et viia see vähemalt energiaklassi E.

Direktiivi artikli 9 lõikes 1 nimetatud „16% piirmäära“ määramisel loetakse selle hulka kuuluvaks kõik G- või madalama energiaklassiga mitteeluhooned ehk lihtsustatult 16% mitteelamute pindalast loetakse G-klassi kuuluvaks. „26% piirmäära“ puhul loetakse selle hulka kuuluvaks kõik F-klassi kuuluvad mitteeluhooned. Sellest tulenevalt tuleb 2030. aastaks renoveerida kõik G-klassi mitteeluhooned ja 2033. aastaks kõik F-klassi kuuluvad mitteeluhooned, 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.

3. Energiamajanduse korralduse seaduse muutmine

Eelnõu §-ga 3 kavandatakse muuta energiamaajanduse 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, § 4¹ ning § 35¹ kehtetuks ning EnKSi täiendatakse uute, riiklikku hoonete renoveerimiskava kirjeldavate paragrahvidega 4³ ja 4⁴ ning muudetakse kehtivat EnKSi § 30.

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

Punktiga 4 täiendatakse EnKSi §-ga 4³ ja 4⁴, 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 4³ ja 4⁴ milles sätestatakse nõuded riiklikule hoonete renoveerimiskavale, mis asendab senist riiklikku hoonete rekonstrueerimise strateegiat.

Paragrahvi 4³ 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.

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 eesmärgid 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 7² kohaselt sotsiaalhoolekande seaduse tähenduses üks 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 7¹ kohaselt sotsiaalhoolekande seaduse tähenduses üks 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.

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 mitteeluhoonete 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/(m² aastas) terve eluhoonete 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 eluhoonete rekonstrueerimise trajektoor selliselt, et kuni aastani 2035 lähtutakse energiasäästu eesmärkidest võrreldes aastaga 2020. Seejärel peab eluhoonete rekonstrueerimine tagama primaarenergiatarbimise järkjärgulise vähenemise aastani 2050, et saavutada eesmärgiks seatud väga energiatõhus ja vähese CO₂ heitega hoonefond, muutes olemasolevad hooned heitevabaks.

Lõike 4 punkt 3 sätestab, et renoveerimiskava koostamisel võetakse eesmärgiks, et kõige kehvema energiatõhususega olemasolevad mitteeluhooned tuleb rekonstrueerida vastavalt mitteelamutele kehtestatavatele energiatõhususe miinimumstandarditele. Mitteelamu energiatõhususe miinimumstandardid kehtestatakse Ehitusseadustiku §-s 69⁴ (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 eesmärgid. 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 4⁴, 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 6–8 ning sätestatakse energiatõhususe ühtsed kontaktpunktid ning nende kaudu pakutavate teenuste levitamine.

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) 2024/2481²⁰, 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.

Lõikega 6 seatakse energiasäästu koordinaatorile ülesanne luua vähemalt üks hoonete rekonstrueerimise tehnilise abi keskus, millel on vähemalt üks füüsiline kontaktpunkt ning

²⁰ https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202402481

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 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 energiasäästuvõimetutele ja haavatavatele leibkondadele. Nõue tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 18 lõigetest 2 ja 3.

Punktiga 7 tunnistatakse kehtetuks EnKSi § 35¹, 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 § 4¹ ning § 35¹ kehtetuks ning EnKSi täiendatakse uute, riiklikku hoonete renoveerimiskava kirjeldavate paragrahvidega 4³ ja 4⁴ ning muudetakse kehtivat EnKSi § 30.

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

Punktiga 8 lisatakse EnKSi § 35², milles sätestatakse riikliku hoonete renoveerimiskava esitamise nõuded.

Lõikes 1 sätestatakse energiasäästu koordinaatori (Kliimaministeerium) poolse EnKSi § 4³ kohase renoveerimiskava koostamise ja esitamise aeg.

Lõikes 2 sätestatakse energiasäästu koordinaatori poolse renoveerimiskava ajakohastamise alus.

4. Elektriturseaduse muutmine

Elektriturseaduse § 3 punkti 36 sõnastust muudetakse, kooskõlastades selle direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 2 punkti 36 sõnastusega. Seni kehtinud elektriturseaduses 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.

5. 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“, „olelusingipõhine globaalse soojenemise potentsiaal“, „mitteelamu energiatõhususe miinimumstandardid“ ning „säätupõhiste maksete rahastamise kava“.

6. 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).

7. 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 taastuvenergiat, kaugkütet, soojuspumpe ja muudel vähese heitega lahendustel põhinevaid tehnosüsteeme;
- ehitusse viiakse sisse olelusingipõhine lähenemisviis: uute hoonete puhul tuleb hinnata süsinikujalajälge ning alates 2030. aastast järgida hoone olelusingipõhiseid süsinikujalajälje piirväärtusi;
- päikeseenergiaseadmete kasutuselevõttu laiendatakse uutele hoonetele, olemasolevatele avaliku sektori hoonetele, teatud olemasolevatele mitteeluhoonetele 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 mitteeluhoonete siseõhu kvaliteedi seirele ja juhtimisele ning eluhoonete 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 mitteeluhoonetele 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 kultuuriväärtuslike detaile ja tarindeid säilitades;

- renoveerimise kavandamist toetatakse vabatahtliku renoveerimispassi, ühtsete kontaktpunktide kaudu, et parandada omanike, korteriühistute, ettevõtjate ja avaliku sektori asutuste võimalusi nõuete täitmiseks.

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 kulusi. 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 2026²¹.

7.1 Sotsiaalne, sh demograafiline mõju

Sotsiaalset 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, niiskuserižiimi ja hoone tehnosüsteemide juhitavuse kaudu. Hoonete rekonstrueerimisel saab lisaks energiatõhususele ja sisekliima kvaliteedile pöörata tähelepanu ligipääsetavusele (vt Riigikantselei ligipääsetavuse rakkerühma lõpparuanne koos lisadega¹⁷) 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 kuumat, niiskust ja sellest tulenevate mikroorganismide mõju. Vale sisetemperatuur ja sellega kaasnev ebamugavus võib põhjustada tõsisid 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

²¹ [National Building Renovation Plans](#)

ja halvasti soojustatud ruumid põhjustavad selliseid laialdaselt levinud haigusi nagu astma ja allergia.

Samuti aitab parem sisekliima ja uuendatud nõuded kaasa muutuva kliimaga kohanemisele, võimaldades nii kütte-, jahutuse- kui ka ventilatsiooni süsteemide kaasajastamisega 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 tuleks viia kogunenud soojus välja ning alles aktiivselt jahutada. Sellises järjekorras on võimalik vähendada jahutamise kaasnivate 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 etapiviilise kavandamise, elanike varase teavitamise ja korteriühistute nõustamisega.

- Hoonefondi energiatõhususe suurendamine

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 kulud hoone kütmisele või jahutamisele vähendab ka energiavaesust ja mõjutab positiivsemalt just eriti haavatavaid rühmi. Oluline on tuua välja, et jätkuvalt kehtib renoveerimise puhul kulutõhususe põhimõte ehk nõuded ja lävendid, mis kehtestatakse peavad ennast ära tasuma. Kulutõhususe taset regulaarselt hinnatakse ja uuendatakse, et hoida taset ajakohasena.

Samas saab negatiivse sotsiaalse mõjuna saab 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 mitmete nõuete 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 iga projekti põhiselt, arvestades ka piirkondlikke olusid. Seega on võimalik ka seeläbi kulusid kokku hoida, sest rakendatakse päriselt 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.

- Taastuenergia kasutuselevõtu edendamine

Taastuenergia kasutuselevõtu edendamine, sealhulgas päikeseenergiaseadmete kasutuselevõtmine ning järk-järgult fossiilkütuste kasutamisest loobumine avaldab sotsiaalset mõju eelkõige energiakulude ja energiavarustuse kindluse kaudu. Positiivne mõju seisneb selles, et lokaalne või hoonega seotud taastuenergia 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.

- Elukeskkonna paranemine

Elukeskkonna paranemine avaldub nii eluhoonete kui ka avalike ja erasektori kasutuses olevate mitteeluhoonete 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 hoonetele sobivad parandused 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.

7.2 Mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele

Julgeolekut ja välissuhtlust mõjutavad eelkõige järgmised eelnõuga kavandatavad muudatused:

- Mõju julgeolekule ning sõltuvuse vähendamisele fossiilkütustest

Seaduseelnõus kavandatud muudatustel võib olla kaudne mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, kuna hoonefondi energiatõhususe parandamine, taastuenergia kasutuselevõtu laiendamine, fossiilkütuste kasutamise vähendamine ning mitteeluhoonetele 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 vähendab sõltuvust soovimatutest tarneahela allikatest. See tugevdab pikaajaliselt energiapoliitikat ja ühiskonna vastupanuvõimet.

Samas võib mõju olla piirkonniti erinev. Kõige halvema energiatõhususega mitteeluhooned 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 hooned vajavad 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 muistest, 2022). Paljud nendest hoonetest, eelkõige hooned, mis pärivad 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 kliimapolitiika 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 energiapolitiika eesmärkide saavutamist. Direktiivi nõuete korrektsele ja aegsale 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 kehvas 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 riigikaitseliste hoonetele, välja arvatud individuaalsed eluruumid ning kontorihooned. Erand on vajalik, sest teatud riigikaitseliste 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.

7.3 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. Eluhoonete 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.

Mitteeluhoonete 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 mitteeluhoonete 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 investering on 56 eurot ühe m² 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 mitteamute investeringuvajadus 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.

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 laenumetmed.

- Mitteeluhoonete energiatõhususe miinimumstandardite kehtestamine

Mitteeluhoonete 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.

- Taastuenergia kasutuselevõtu edendamine

Taastuenergia kasutuselevõtu edendamine, eelkõige päikeseenergiaseadmete paigaldamine uutele hoonetele, olemasolevatele avaliku sektori hoonetele, teatud olemasolevatele mitteeluhoonetele ja hoonega külgnevatele katusega parklatele, avaldab majanduslikku mõju investeerimiskulude, energiakulude ja elektritarbimise juhtimise kaudu. Positiivne mõju seisneb selles, et kohapeal toodetud taastuenergia võib vähendada ostetava energia kogust, parandada hoone kasutuskulude prognoositavust ning suurendada hoone väärtust ja atraktiivsust. Ettevõtjate jaoks võib see luua täiendavat nõudlust päikeseenergia 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 olulusringipõhise 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 m²-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 BIMi kasutus on laialdasem, siis mõjutab see hinda soodsamas suunas. Turul on praegu kättesaadavad ka hindamistöööriistad 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 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.

7.4 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 CO₂-heide energia tootmisel tekib ja kui suur on energia tootmiseks vajalike ressursside kasutus. Mida suurem on primaar- ja lõppenergia kulu,

sedu 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 taastuvenenergia kasutuselevõtuga seotud ehitustöid ei kavandata piisavalt hästi, näiteks tekib ajutiselt rohkem müra, tolmu, veoseid või ehitusjäätmek. Need mõjud on üldjuhul ajutised ja kohalikud ning neid saab vähendada ehitustööde hea korralduse, jäätmek liigiti kogumise ning ringlusse suunamisega, tolmu ja müra piiramise ning keskkonnanõuete järgimisega.

- Olemasolevate hoonete renoveerimine, ehitus- ja lammutusjäätmek 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 lammutusjäätmek tekke 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 hooned 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 ehitusjäätmek hulka ja transpordikoormust, mida on võimalik vähendada, kui jäätmek 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 jäätmek tekke. Seega tuleks oleluringi perspektiivist hinnata, kas kasulikum on uus hoone ehitada või see vajadusel lammutada. Riigi poolt on LIFE BuildEST raames välja töötamisel ka meetodika 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, hooned 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 HOME²² projektiga, mille eesmärgiks on välja töötada hoonetüüpide lõikes soovitusel 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

²² [Programm LIFE herita geHOME | Kultuuriministeerium](#)

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.

7.5 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 energiaostuvõimekus on omavahel tihedalt seotud. Euroopa Investeeringupank 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. Energiaostuvõimeku isik on sotsiaalhoolekande seaduse tähenduses üks 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 energiaostuvõimeku isikud 2020. aastal 1,4% Eesti elanikest. Nendele isikutele maksti 2020. aastal toimetulekutoetust ka energiakulude katmiseks. Kuigi Eesti ei paista Euroopa tasandil väga probleemseks silma, aitab eelnõukohane seadus lahendada tänapäevaste energiaostuvõimekute perede muresid siseriiklikul tasemel ja vältida energiaostuvõimekuse kasvamist tulevikus.

Üldisemalt aitab energiatõhusus saavutada Eesti regionaalarengu eesmärgi, täpsemalt tagada elamisväärsed ja turvalised elukeskkonnad ning rahuldada igapäevaelu vajadusi, et aidata kaasa rahvastiku vähenemise ja vananemise aeglustamisele maapiirkondades. Võtmata arvesse regioonide võimekust energiatõhususe meetmete rakendamisel 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 energiatõhususpotsentiaali kõikides 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 kasutusest jäämine ja lammutamine elukeskkonna üldise kvaliteedi tagamise huvides.

7.6 Mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse korraldusele

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

- hoonete olemusringipõhise süsinikujalajälje hindamisest;

- kohustusest viia hooned vastavusse uute energiatõhususe ja tehnosüsteemide nõuetega;
- lisanõuetest energiatõhususe tõendamisel ja andmete esitamisel ehtisregistri kaudu.

Täpsemad halduskoormuslikud mõjud on kirjeldatud eelnõu sissejuhatavas osas, sealhulgas meetmeid ja kaalutlusi nende vähendamiseks.

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.

Eelnõukohase seaduse rakendamine toob kaasa lisakoormuse riigiasutustele. Suureneb vajadus tugevdada riiklikku järelevalvet (TTJA), arendada ja ajakohastada ehtisregistri 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 kehtivusaegad, 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 ning rahalisi vahendeid on võimalik vähemalt osaliselt leida ka sisemiste ressursside arvelt.

Kohalike omavalitsuste eelarvele avaldub mõju on kajastatud samuti energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seaduse (energiatõhususe direktiivi ülevõtmine) eelnõu seletuskirjas²³ 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 CO₂-heite puudumise (st kohapealsed kütelahendused ei saa põhineda fossiilkütustel) ning taastuvenergia kasutamisega. Alates 2028. aastast kohalduvad tähtajad ka hoone olulusringipõhise süsinikujalajälje hindamisele (st siis kohalduvad nõue alates 1000 m² 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, kütte ja jahutus ei põhine kohapealsel fossiilkütuse põletamisel, osa energiavajadusest kaetakse

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

taastuenergiaga ning hoone tehnosüsteemid võimaldavad energiakasutust juhtida ja sisekliima kvaliteeti jälgida. Näiteks võib uue koolihoone puhul tähendada see kaugkütte, soojuspumba või muu vähese heitega kütelahenduse 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 hooned 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.

8. Eelnõu rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

Avaliku sektori asutuste, keskvalitsuse ja kohalike omavalitsuse hoonete renoveerimisega kaasnevad kulud on hinnatud energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seaduse (energiatõhususe direktiivi ülevõtmine) eelnõu²⁴ seletuskirjas.

Hoonete olelusringipõhise süsinikujalajälje hindamine ja uutest energiatõhususe nõuetest tulenevate andmete esitamine ning kontroll ehisregistris eeldab IT arendusi ja tööjõukulu kokku hinnanguliselt 0,2 mln eurot aastas (0,1 mln IT arendusteks ja 0,1 mln tööjõukuludeks). Digilahendused võimaldavad KOV-del, 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 ehisregistrisse, mida kõik KOV-d, ettevõtted ja eraisikud saavad kasutada.

9. 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 kavandid on lisatud eelnõu seletuskirjale (lisa 2).

10. Seaduse jõustumine

Seadus on kavandatud jõustuma üldises korras.

²⁴ [Energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seadus \(energiatõhususe direktiivi ülevõtmine\) – EIS](#)

11. Eelnõu koostöölastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu esitatakse koostöölastamiseks 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 Korterühistute 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.