

**Majandus- ja taristuministri määruse
„Korterelamute energiatõhususe toetuse tingimused“ eelnõu seletuskiri**

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Määrus kehtestatakse perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakendamise seaduse (edaspidi *ÜSS2021_2027*) § 10 lõike 2 alusel.

Määrusega kehtestatakse perioodi 2021–2027 korterelamute energiatõhususe toetuse andmise tingimused ja kord eesmärgiga soodustada korterelamute energiatõhusaks rekonstrueerimist, taastuenergia kasutuselevõttu ja seeläbi olemasoleva elamufondi kaasajastamist.

Toetus panustab tegevuspõhise riigieelarve ehituse programmi tegevusse „Eluasemepoliitika“.

Toetust rahastatakse ühtekuuluvuspoliitika fondide majanduskasvu ja tööhõive investeeringute eesmärgi rakenduskava „Ühtekuuluvuspoliitika fondide rakenduskava 2021–2027“ (edaspidi *rakenduskava*) vahenditest.

Energiahinnad on viimastel aastatel märkimisväärselt tõusnud ja oluliselt tõstnud leibkondade eluasemekulusid ja mõjutanud nende toimetulekut. Toetatavate tegevustega on võimalik oluliselt vähendada korterelamute energiasõltuvust, maandada hinnašokkide riski ja suurendada taastuenergia osakaalu tarbitavast koguenergiast. Elamumajandussektori energiatarve on üle 40% kogu Eesti energia lõpptarbimisest, mistõttu on energia kokkuhoiu potentsiaal eluhoonetes märkimisväärne.

Toetusega rahastatakse nii korterelamute terviklikku rekonstrueerimist kui üksiku tegevusena gaasi-, ahi- või elektriküttel korterelamu küttesüsteemis kütteseadme asendamist taastavaid energiaallikaid kasutava kütteseadmega või nende korterelamute ühendamist kaugküttevõrguga. Toetatavate tegevuste raames võimaldatakse korterelamu energiatõhustamist ning soodustatakse taastuenergia kasutuselevõttu.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja koostasid ning keeleteoimetuse tegid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuosakonna peaspetsialist Kaie Kunst (tel: 625 6366, e-post: kaie.kunst@mkm.ee), elamumajanduse valdkonna juht Veronika Valk-Siska (tel: 625 6335, e-post: veronika.valk-siska@mkm.ee), Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse eluaseme- ja energiatõhususe osakonna juht Triin Reinsalu (tel: 667 4100, e-post triin.reinsalu@kredex.ee), õigusosakonna peajurist Ingrid Ajangu, välisvahendite juht Annelii Ausmees ja hoonete energiatõhususe projektijuht Kalle Kuusk. Õiguslikke ettepanekuid tegid eelnõule Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi õigusosakonna õigusnõunik Anne-Ly Normak (teenistussuhe lõppenud) ja õigusnõunik Gerly Lootus (e-post: gerly.lootus@mkm.ee).

2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb 7 peatükist ja 35 paragrahvist.

Paragrahviga 1 kehtestatakse määruse kohaldamisala.

Määrus kehtestatakse rakenduskava poliitikaeesmärgi „Rohelisem Eesti“ prioriteedi „Rohelisem Eesti“ erieesmärgi „Energiaühenduse edendamine ja kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamine“ meetme nr 21.2.1.1. „Jätkusuutlik ja kättesaadav elamufond“ sekkumise „Korterelamute rekonstrueerimise toetamine“ ja strateegia „Eesti 2035“ sihi „Eestis on kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne elukeskkond“ näitajate „Elukeskkonna rahulolu“, „Ligipääsetavuse näitaja“ ja „Kasvuhoonegaaside netoheide CO₂ ekvivalenttonnides (seahulgas LULUCF sektor) eesmärkide elluviimiseks. Toetust rahastatakse rakenduskava vahenditest.

Toetuse andmisele kohaldatakse lisaks käesolevale määrusele Vabariigi Valitsuse 12. mai 2022. a määrust nr 55 „Perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakenduskavade vahendite andmise ja kasutamise üldised tingimused“ (edaspidi *ühendmäärus*). Toetuse taotlemise ja kasutamise seotud teave ja dokumendid esitatakse üldjuhul registri e-toetuse keskkonna kaudu.

Eelnõus ei reguleerita nõudeid, kus ei nähta ette erisust nõuetest, mida kehtestatakse ühendmäärusega.

Lõikes 2 viidatud strateegia „Eesti 2035“ sihi „Kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne elukeskkond“ alasiht „Elukeskkond on kvaliteetne“ joondub Euroopa uue Bauhausi põhimõtetega. Euroopa uue Bauhausi (Komisjoni teatis COM(2021) 573) algatuse kohaselt ei saa käsitleda ehitatud keskkonna säästlikkuse aspekte eraldiseisvalt, vaid neid tuleb vaadata terviklikult üheskoos muude majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste aspektidega. Teatis nimetab, et olemasolevate hoonete korduskasutamist, nende kasutusea pikendamist ja ümberehitamist tuleks eelistada uute hoonete ehitamisele kui vähegi võimalik. EL Nõukogu järeldused 2021¹ juhivad tähelepanu elukeskkonna tervikkäsitluse vajalikkusele ja annavad soovitusi kvaliteedipõhimõtete järgimiseks ruumiloomes.

Vastavalt riigihalduse ministri 2. aprilli 2019. a käskkirjaga nr 1.1-4/56 moodustatud ruumiloome töörühma ettepanekutele tuleks ruumiotsuste kavandamisel läbivalt arvestada kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega, mis on sõnastatud töörühma lõpparuande osana koos elluviimiskavaga. Need põhimõtted on kooskõlas rahvusvahelise hea tavaga ning arvestavad ruumikvaliteedi eesmärgi tervikuna².

„Eesti 2035“ seab sihiks, et elukeskkonna kujundamisel arvestatakse kõigi inimeste vajadustega ning otsustes järgitakse läbivalt kvaliteetse ruumi põhialuseid ja kaasava disaini põhimõtteid, et tagada igapäevasele elule nii vaimse, füüsilise kui ka digiruumi ligipääsetavus ja mugavus. Kasutusel on uuenduslikud tehnoloogiad ja looduslähedased lahendused, [...] Elukeskkond on kvaliteetne ja seda planeeritakse püsivalt ja looduse elurikkust hoidvalt.

¹ <https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-14534-2021-INIT/en/pdf>, kättesaadav seisuga 19.01.2023

² <https://kul.ee/kunstid-ja-loomemajandus/arhitektuur> > kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted, kättesaadav seisuga 19.01.2023

Strateegia sõnastab, et väärtusliku elukeskkonna lahutamatu osa on nii isiklik kui ka avalik ruum. Eestis suureneb väljaspool keskusi asustamata ning halvas seisukorras eluruumide hulk (sh on avariilises või halvas seisukorras kolmandik Eesti ehituspärandist). Sellegipoolest on ligi 91% leibkondadest eluruumide seisundiga rahul (2008. aastal oli vastav näitaja alla 80%).

Ülevaade „Eesti 2035“ tegevuskava elluviimisest (2022) toob välja, et elamute ja mitteamute energiatarve oli nii 2019. kui ka 2020. aastal 16,5 teravatt-tundi ehk kaks teravatt-tundi enam kui 2035. aastaks seatud eesmärk. Eesmärgi saavutamiseks on vaja jätkata (elu)hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeetmetega.

Toetuse andmise tingimuste kohaselt on projekteerimisse kaasatud vastava pädevusega projekteerija, sh arhitekt, kellel on tõendatud kompetentsid, teadmised ja oskused nii „Eesti 2035“ sihtide kui ka Euroopa uue Bauhausi põhimõtete arvestamiseks. Toetatavate projektide kavandamise ja teostamise on kaasatud pädevad isikud, kellel on vastav erialane väljaõpe. Ehitus- või põhiprojekti koostamisse on kaasatud arhitektuurivaldkonnas pädev isik. „Volitatud arhitekt, tase 7“ kutsestandard sõnastab, et vastava kutsetasemega arhitekti töö eesmärgiks on ühendada kunstilised, tehnoloogilised, tehnilised ja majanduslikud lahendused tasakaalustatud ruumiliseks terviklahenduseks, mis hõlmab välisruumi, ehitiste arhitektuuri ja hoonete siseruumi lahendusi ning on projekteerimise ja ehitamise tulemusel valmiva säästva ja tervikliku elukeskkonna loomise aluseks. Arhitekti kutset omav isik on võimeline mõistma ja vahendama üksikisikute, ühiskondlike gruppide ja ametiasutuste vajadusi seoses ruumilise planeerimise, arhitektuurse projekteerimise, ehitamise, arhitektuuripärandi säilitamise ja väärtustamise ning loodusliku tasakaalu hoidmisega. Oma töös lähtub arhitekt avalikust huvist ning heast planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustavast. Seega on taotlusega esitatava projekti puhul tagatud kooskõla nii „Eesti 2035“ strateegia kui ka Euroopa uue Bauhausi sihtidega.

Paragrahvis 2 kehtestatakse toetuse andmise eesmärgid ja väljund- ja tulemusnäitajad.

Toetus panustab korteriomanike võimekusse investeerida tegevustesse, mis soodustavad hoonete energiatõhusust ja lokaalse taastuvenergia kasutuselevõttu.

Korterelamute rekonstrueerimine vähendab primaarenergia tarbimist ja kasvuhoonegaaside heitkoguseid. Olemasolevate korterelamute energiatarbimisest moodustab peamise osa ruumide kütteks kuluv energia. Korterelamu tervikliku rekonstrueerimisega väheneb kütteenergia vajadus ca 50%, seega väheneb pärast hoonete rekonstrueerimist ka soojusenergia tootmine, mis panustab energiasõltuvuse vähendamise eesmärki.

Väljund- ja tulemusnäitaja on kooskõlas rakenduskavaga ja toetatavad tegevused panustavad rakenduskavas fikseeritud näitajate saavutamisse.

Väljundnäitaja „Suurema energiatõhususega eluruumid“ sihtväärtuseks aastaks 2029 on rakenduskava kohaselt 32 000; vahe-eesmärgiks aastaks 2024 13 800.

Väljundnäitaja „Parendatud korterelamutes asuvate eluruumide arv“ kohaldu eelnõu § 6 lõikes 2 sätestatud tegevusele. Kuna viidatud tegevust hõlmavale projektile ei kohaldu ÜSS2021_2027 § 4 lõike 3 alusel Vabariigi Valitsuse kinnitatud meetmete nimekirjas (edaspidi *meetmete nimekiri*) sätestatud väljundnäitaja „Suurema energiatõhususega eluruumid“ ning iga toetuse andmise tingimuste õigusakti alusel rahastatud projekt peab olema seotud asjakohase väljundnäitajaga, siis viidatud tegevusele on kohaldatav eelnimetatud indikaator.

Küttesüsteemi asendamise või rekonstrueerimise kui üksiku tegevuse lubatavuse korral on sisuliselt tegemist korterelamu rekonstrueerimise toetamisega. Küttesüsteemi parendamine on käsitletav nii hoone kui terviku kui selle osade kui eluruumide kvaliteedi parendamisena. Parendamine panustab energiakindluse suurenemisse ja hindade stabiilsusse. Hoone kaugküttega liitumine vähendab hoone energiatarbimisest põhjustatud CO₂ heidet ja suurendab varustuskindlust. Parendamise käigus vähenevad ühtlasi eluruumide omanike küttekulud. Arvesse võetakse parendatud korterelamutes asuvate eluruumide arvu vastavalt perioodi 2021–2027 näitajate metoodikas sätestatule.

Tulemusnäitaja „Primaarenergia aastane tarbimine“ sihtväärtuseks aastaks 2029 on rakenduskava kohaselt 2 964 500 MWh/aastas ja näitajal „Hinnangulised kasvuhoonegaaside heitkogused“ 2 138 230 000 tonni CO₂ ekv/a. Viimatimainitu kohaldub samuti § 6 lõikes 2 sätestatud tegevusele. Primaarenergia aastane tarbimine väheneb eeldatavasti 122 000 MWh/aastas ning hinnangulised kasvuhoonegaaside heitkogused vähenevad eeldatavasti 16 500 tonni CO₂ ekv/a. Tulemusnäitajate andmed (näitaja absoluutväärtus enne ja pärast projekti elluviimist) lisab e-toetuse keskkonda rakendusüksus, tuginedes toetuse saaja poolt järelaruandena esitatavale energiamärgisele.

Paragrahviga 3 kehtestatakse rakendusüksus ja -asutus.

Rakendusüksus vastavalt meetmete nimekirjale on Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus (edaspidi *EIS*), kellel on taotluste menetlemise, väljamaksete tegemise ja järelevalve teostamise kogemus ja kompetentsus ning meetme rakendusasutus on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Paragrahvis 4 defineeritakse olulisemad määruse rakendamist hõlbustavad asjakohased terminid. Muu hulgas on defineeritud „ekspertiisi“ mõiste, mis määruuses sätestatud erisuse kohaselt ei kohaldu nõudena üksikute toetatavate tegevuste elluviimisele.

„Korterelamu“ definitsiooni kohaselt on toetus suunatud üldjuhul enne 2000. aastat kasutusse võetud, st ehitisregistris kajastub hoonele antud kasutusluba või ehitise esmase kasutuselevõtu aasta, ja kasutusel olevatele korterelamutele, milles on moodustatud korteriühistu. Toetuse andmise üldine eesmärk on panustada energiakasutuse vähendamisse. Korterelamud on toetuse sihtrühm, kuna korterelamute energiatarve on oluliselt suurem kui nt väikeelamutel ning läbi selle on eesmärkide saavutamine kõige tõenäolisem.

2000. aasta piirang on seotud sellega, et suurem osa korterelamutest on kasutusse võetud enne 2000. aastat ning vastavalt hoonete rekonstrueerimise pikaajalisele strateegiale³ on peale 2000. aastat ehitatud hooned varasemaga võrreldes energiatõhusamad.

„Lokaalseks taastuvenergiaks“ loetakse hoones, kinnistul või hoone lähiümbruses päikese-, vee-, pinnase- või tuuleenergiast toodetud energiat, mida kasutatakse eelkõige hoone toimimiseks või kasutamiseks.

„Põhiprojekti“ definitsiooni kohaselt peab selle arhitektuuri osa koostaja omama vähemalt volitatud arhitekti kutse 7. taset. Nimetatud nõude välja toomisega on üheselt ja selgelt arusaadav, et toetuse andmise tingimustega on tagatud toetatavate tegevuste koosõla

³ [Renoveerimislaine | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium \(mkm.ee\)](https://www.mkm.ee), kättesaadav seisuga 19.01.2023

Euroopa uue Bauhausi asjakohaste põhimõtetele. Ehitusprojektid, mis on koostatud enne käesoleva määruse jõustumist ja milles ei ole viidet Euroopa uue Bauhausi alljärgnevale põhimõtetele, on rakendusüksusel õigus toetuse saajale tagastada täiendamiseks vastava volitatud arhitekti, kes omab 7. taseme kutset, kaasabil. Selleks on rakendusüksusel õigus määrata toetuse määras toodud tähtaegu järgides puuduste kõrvaldamise tähtaeg või määrata ehitusprojekti terviklikum täiendamine peale ehitusprojekti ekspertiisi tulemuste teadasaamist. Ehitusprojektis toodud Euroopa uue Bauhausi asjakohaste põhimõtetele arvestamine loetakse piisavaks kui eelnimetatud kutset omav isik on kinnitanud ehitusprojektis või selle lisadokumentides (sh kaaskirjas) ehitusprojekti kooskõla Euroopa uue Bauhausi põhimõtetele.

Euroopa uue Bauhausi nn kompass kirjeldab kolme parameetrit: kaunis (*beautiful*), kaasav (*together*) ja kestlik (*sustainable*). Kompassis on iga parameetri kohta kirjeldatud 3 ambitsioonitaset (I on miinimum, III on kõige ambitsioonikam). Selle järgi on toetuse andmise tingimuste kohane toetusele kvalifitseeruv projekt eelduslikult vähemalt:

1. kaunis – tase I, kuna „Volitatud arhitekt, tase 7“ kutset omav projekterija järgib Euroopa uue Bauhausi põhimõtteid;
2. kaasav – tase I, kuna taotlemisprotsess on üles ehitatud koduomanike kaasatusele ja nende kõigi energiakulude edasisele vähendamisele, mis toetab eluaseme kättesaadavust kõigile;
3. kestlik – tase I, kuna renoveerimislaine projektide näol on tegemist energiasäästule, süsiniku jalajälje vähendamisele, keskkonnasõbralikkusele, kliimakindlusele jne suunatud tegevustega.

Toetuse andmise tingimustes on Euroopa uue Bauhausi põhimõtted sisustatud vastavalt Euroopa Komisjoni juhistele, mis sisalduvad kompassis kui otseselt rakendatavas töövahendis.

Toetuse andmise tingimuste kohaselt on projekteerimisse kaasatud vastava pädevusega projekterija, sh arhitekt, kellel on tõendatud kompetentsid, teadmised ja oskused Euroopa uue Bauhausi põhimõtetele arvestamiseks. Toetatavate projektide kavandamise ja teostamise on kaasatud pädevad isikud, kellel on vastav erialane väljaõpe.

Euroopa uue Bauhausi põhimõtete järgimine vastavalt Kutsekoja kehtestatud kutsestandardi "Volitatud arhitekt, tase 7" kutsekirjeldusele.

Kutsestandard sõnastab, et arhitekti töö eesmärgiks on ühendada kunstilised, tehnoloogilised, tehnilised ja majanduslikud lahendused tasakaalustatud ruumiliseks terviklahenduseks, mis hõlmab välisruumi, ehitiste arhitektuuri ja hoonete siseruumi lahendusi ning on projekteerimise ja ehitamise tulemusel valmiva säästva ja tervikliku elukeskkonna loomise aluseks. Arhitekti kutset omav isik on võimeline mõistma ja vahendama üksikisikute, ühiskondlike gruppide ja ametiasutuste vajadusi seoses ruumilise planeerimise, arhitektuurse projekteerimise, ehitamise, arhitektuuripärandi säilitamise ja väärtustamise ning loodusliku tasakaalu hoidmisega. Oma töös lähtub arhitekt avalikust huvist ning heast planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustavast.

Vastavalt kutsestandardile⁴ on „Volitatud arhitekt, tase 7“ tippspetsialist ja tunnustatud loovisik, kes koostab ja juhivad iseseisvalt ja omal vastutusel ruumilisi planeeringuid ja ehitusprojektide arhitektuuri osa ning hindab ehitatud keskkonda. „Volitatud arhitekt, tase 7“

⁴ [Kutsestandardid: Volitatud arhitekt, tase 7 - Kutseregister](#), kättesaadav seisuga 21.02.2023

puhul tõendatakse kõik kutsepetsiifilised (B.2.1 – B.2.6) ja kutset läbivad (B.2.7) kompetentsid. Kohustuslikud kompetentsid hõlmavad nii ruumilist planeerimist kui ka arhitektuur-ehituslikku poolt:

B.2.1 Planeeringu koostamine erinevates planeeringu liikides;

B.2.2 Ehitusprojektide arhitektuuri osa, sh välis- ja siseruumi terviklahenduse koostamine selle kõigis staadiumites;

B.2.3 Ehitusprojekti arhitektuuri osa, planeeringu ruumilise lahenduse ja ehitatud keskkonna hindamine;

B.2.4 Ruumiliste otsuste koordineerimine ja ettevalmistamine avalikus sektoris;

B.2.5 Planeeringute koostamise juhtimine;

B.2.6 Ehitusprojektide koostamise juhtimine.

Arhitekti kutseoskused hõlmavad ruumilise planeerimise ja ehitusprojektide koostamist, sealhulgas miljööalade ja ehitismälestistega seonduvat ning ehitusprojektide arhitektuurse osa ekspertiiside ja ruumilahenduste auditite tegemist, seda ka funktsionaalselt keerukuselt nõudlikele ning avalikkuse kõrgendatud tähelepanu all olevatele ehitistele ja planeeringutele.

Sätetatud on nõuded projekteerimistöode tellimisele. Ehitusprojektile esitatavad nõuded on kooskõlas ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) regulatsiooniga, sh eelviidatud arhitekti kaasamise nõue ehitusprojekti arhitektuurse osa koostamisel. Projekteerija on kohustatud kooskõlastama ehitusprojekti korteriühistu juhatusega. Seega on olemas piisav ja selge regulatsioon tagamaks Euroopa uue Bauhausi soovituslike põhimõtete järgimise ja nendega arvestamise läbi eelkirjeldatule, sh EhSile ja selle rakendusaktidele vastava ehitusprojekti olemasolu. Eelnimetatule vastav ehitusprojekt on toetatava projekti elluviimise alusdokument, mille alusel toimub korterelamu toetuse määramisele vastav rekonstrueerimine.

Paragrahvis 5 reguleeritakse vaide esitamist. Vaide, mis esitatakse EISi otsuse või toimingu peale, lahendab toetuse andmise tingimuste kohaselt üldjuhul EIS.

Kui vaie on esitatud taotluse osalise või kõrvaltingimusega rahuldamise (§ 25) või rahuldamata jätmise (§ 26) otsuse peale, tegeleb vaide lahendamise rakendusamet. Kohustuslik vaidemenetlus täidab õiguspoliitilisi eesmärgi nagu õiguskaitsefunktsioon, halduse enesekontroll ning halduskohtute töökoormuse vähendamine. Kohustuslik vaidemenetlus on mõistlik, sest aastate 2017–2020 vaiete statistika alusel on kohustuslik vaidemenetlus võimaldanud nii haldusorganil tehtud vigu parandada kui ka selgitada kaebajatele täiendavalt otsustamisel tähtsust omavaid asjaolusid, mis omakorda on vähendanud halduskohtute töökoormust. Vaidemenetluses erimeelsuste lahendamine hoiab üldiselt kokku nii menetlusosaliste aega ning kohtuvaidlustele kuluvaid rahalisi vahendeid, arvestades, kui pikaajaliseks võib vahel kujuneda vaidlus kohtus. Ehk siis rakendusüksuse otsustega seotud vaide rakendusametuse tasandile viimine panustab õiguskaitsefunktsiooni ja halduse enesekontrolli, sh toimib tagasisidemehhanismina poliitikakujundajale. Rakendusametuses lahendab vaide osakond, mille põhiülesandeks on Euroopa Liidu struktuurivahendite strateegiat käsitlevate osade väljatöötamise koordineerimine.

Vaie vaadatakse läbi haldusmenetluse seaduses sätestatud korras. Vaidemenetlusega seotud teave, dokumendid ja vaideotsus toimetatakse vaide esitajale kätte elektrooniliselt.

Paragrahvis 6 kehtestatakse toetatavad tegevused.

Lõikes 1 on nimetatud toetatavad tegevused. Toetatavad on tegevused, mille vajadus on selgunud projekteerimise käigus. Lisaks on toetatavad tööde teostamisega seonduvad vajalikud tegevused nagu ehitusprojekti koostamine, ehitusuuringu ja ehitise auditi, sh ligipääsetavuse auditi, tegemine, tehnilise konsultandi teenuse kasutamine ja omanikujärelevalve teostamine.

Täitmaks energiapoliitika eesmärgi, on vaja leida viise rekonstrueerimise mahtude ja tempo tõstmiseks. Tehaseline eeltootmine, st tehases eelnevalt valmistatud elementide paigaldamine, on selleks hea viis. Tuginedes majandus- ja taristuministri 24.08.2020. a määruse nr 51 „Korterelamu elemendipõhise rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused ja kord“ (edaspidi *määrus nr 51*) kui asjakohase pilootprojekti kogemustele peavad välisseina elemendid olema tehases koostatud: kandekonstruktsioon, soojustus ja põhimahus elemendi välisviimistlus on teostatud tehases. 2/3 fassaadi pinnast peab olema tehases lõplikult viimistletud. Välisseina element peab olema vähemalt korterelamu ühe korruse kõrgune ja aknad paigaldatakse välisseina elementi tehases. Juhul, kui ka katuse rekonstrueerimiseks kasutatakse eeltoodetud elemente, siis peavad elemendid vähemalt kandekonstruktsiooni ja soojustuskihi osas olema tehases koostatud. Katusekatte paigalduse võib teha ka ehitusobjektil. Kaasnevate eesmärkidenäha näha siinkohal ka ettevõtjate toetamist, aga see toetus on kaudne, st pigem tugi ja põhjus tootmise automatiseerimiseks ja eksporditartikli väljatöötamiseks. Oluline on, et hoone fassaadi ja/või katuse rekonstrueerimine toimub sellisel juhul terviklikult, efektiivselt ja koduomanike jaoks võimalikult kiiresti ning häirib vähemal määral igapäevaelu.

Vee- ja kanalisatsioonisüsteemi ehitamisel toetatakse sademevee kogumissüsteemi paigaldamist vähendamaks sademevee kanalisatsiooni juhitava sajuvee hulka. Kogumissüsteemi paigaldamisel on võimalik sajuvett taaskasutada hoone veevajaduse katmiseks nt tualettruumides või pesumasinate.

Toetatavad tegevused hõlmavad lokaalse taastuvenergia tootmiseseadmete, elektrienergia tarbimiskoormuse juhtimiseseadmete ja lokaalse taastuvenergia energiatoodangut salvestavate seadmete ostmist, paigaldamist ja kaasnevaid töid.

Toetatav on muu hulgas trepikodade varikatuste vahetamine, rõdude ja rõduplaatide kinnituste parandamine ning rõdu ja lodža projektijärgne klaasimine. Energiakulude vähendamisele aitavad kaasa liftide juhtimisüsteemi ja hoone elektrisüsteemi kaasajastamine.

Toetatakse elektriautode laadimistaristu paigaldamist. EhS § 65¹ lõike 1 kohaselt käsitletakse elektriauto laadimistaristuna juhtmetaristut või laadimispunkti või kombinatsiooni juhtmetaristust ja laadimispunkti.

Hoone elektrisüsteemi rekonstrueerimisel tuleb ühtlasi tagada soojussõlme ümberlülitamise võimalus välisele elektritoitele. Juhul kui elekter läheb ära, aga kaugkütte tsirkulatsioon toimib, saaks nt elektrigeneraatoriga ka korterelamu soojusvahetit töös hoida ja kaugkütte soojust korterelamusse jagada.

Toetatavad on ka tegevused, mis otseselt ei panusta energiatõhususe saavutamisesse, kuid mida tehakse elamu energiatõhususe parendamise käigus ja mis on kooskõlas EhSga ning mis oluliselt panustavad elamu ohutusse, energiakulude kokkuhoidmisesse või ligipääsetavuse parandamisesse. Ligipääsetavuse parendamise all mõistetakse muu hulgas üldkasutatavate sissepääsude juurde panduse ehitamist, sissepääsude ja tuulekodade ligipääsetavuse

parandamist, käsipuude lisamist, invatõstukite paigaldamist, invanõuetele vastava lifti ehitamist ning nendega kaasnevaid töid, mille teostamine on otstarbekas viia ellu samaaegselt tervikliku rekonstrueerimisega. Eesmärgi elluviimist toetab ÜRO Puuetega inimeste õiguste konventsiooni artikkel 9, mille kohaselt võtavad osalisriigid tarvitusele asjakohaseid meetmeid muuhulgas eluasemete ligipääsetavuse tagamiseks. Ligipääsetavuse parandamisega seotud tegevuste puhul on toetatavad tööde teostamisega seonduvad vajalikud tegevused nagu ehitise ligipääsetavuse auditi tegemine või tehnilise konsultandi teenuse kasutamine. Kui nimetatud tegevust toetatakse mõnest muust toetusmeetmest, ei ole toetuse eraldamine põhjendatud. Võimaliku topeltfinantseerimise välistamiseks on taotleja kohustatud edastama teabe projekti tegevustele teisest meetmest toetuse saamise kohta.

Toetatavate tegevustena käsitletakse üldjuhul EhS § 4 lõikes 3 sätestatud ümberehitamist ehk rekonstrueerimist. Samas, tulenevalt toetuse andmise eesmärkidest, on teatud juhul võimalik ka laiendamine lõike 2 tähenduses. Sellisena võib olla käsitletav punkti 15 kohane lifti ehitamine nt juhul, kui lift paigaldatakse hoone fassaadile.

Lõigetes 2 ja 3 sätestatakse erisus, mille kohaselt gaasi-, elektri- või ahiküttel korterelamu küttesüsteemi asendamine või rekonstrueerimine ja lokaalküttel korterelamu liitmine kaugküttevõrguga üksiku toetatava tegevusena on toetatav üleriigiliselt, koostoimes eelnõu § 12 lõike 2 punktiga 2, ja ajalise piiranguta hoone kasutuselevõtu aastale. Erisuse sätestamist toetab lisaks majanduslikele ja energeetikaalastele põhjustele Vabariigi Valitsuse tegevusprogramm 2022–2023, mille punkti 4.9. kohaselt tuleb soodustada gaasikütte vahetamist taastuenergia lahenduste vastu.

Lõike 4 kohaselt tuleb rekonstrueerimistööd teha projekti elluviimisperioodil vastavalt eelnõu §-le 11. Ei toetata projekti, mis on enne toetuse taotluse esitamist ellu viidud või milles toodud rekonstrueerimistöödega on alustatud, ehk kui projekti toetatavad tegevused on juba tehtud, sõltumata sellest, kas kulud on tasutud – sellisel juhul on tõendatud taotleja võimekus viia projekt ellu omavahendite arvel, mistõttu puudub vajadus toetuseks.

Lõike 5 kohaselt panustavad toetatavad tegevused kliimakindluse tagamisele ja ei kahjusta oluliselt keskkonna- ja kliimaeesmärke vaid toetavad eesmärkide saavutamist.

Meetmele rakendub horisontaalse põhimõttena vastavuse tagamine „ei kahjusta oluliselt“ põhimõttele. Korterelamute energiatõhususe suurendamise meetme puhul võib järeldada, et meede ei põhjusta olulist kahju keskkonna- ja kliimaeesmärkidele. Selleks, et tegevus vastaks „ei kahjusta oluliselt“ põhimõttele, ei tohi toetatav meede kahjustada järgmisi keskkonnanäesid:

- 1) kliimamuutuste leevendamine: olemasolevate eluruumide energiatõhususe parandamine panustab kliimamuutuste alaste eesmärkide saavutamisse. Toetuse andmise eesmärgiks on energiatõhususe suurendamine ning seeläbi CO₂ vähendamine. Sellele aitab kaasa energiatõhususega seotud tööde teostamine nagu nt soojustamine, soojustagastusega ventilatsiooni paigaldamine, taastuenergia kasutamise soodustamine ning küttesüsteemi asendamine säästvama lahenduse vastu. Eelistatud alternatiiviks on taastuenergiat põhinevad küttesüsteemid.
- 2) kliimamuutustega kohanemine: olemasolevate eluruumide renoveerimisel paraneb sisekliima ning soojuspumpade kasutuselevõtt võimaldab paremini kohaneda ekstreemsemate temperatuuri kõikumistega.
- 3) vee- ja mereressursside kestlik kasutamine ja kaitse: meetmest toetatavad tegevused ei tekita olulist kahju kestlikule veekasutusele.

4) ringmajandus, sh jäätmetekke vältimine ja jäätmete ringlussevõtt: olemasolevate eluruumide renoveerimisel tekib jäätmeid, mille käitlemise korral tuleb lähtuda jäätmeseaduse üldistest nõuetest ning kohaliku omavalitsuse üksuse jäätmehoolduseeskirjast, mis täpsustab piirkondlikult jäätmekäitluse tingimusi. Lähtuvalt lepingulisest suhtest ehitustööde teostajaga, saab üldiselt jäätmevaldajaks ehitaja, kelle tegevuse käigus jäätmed tekivad ning kellel on tulenevalt jäätmeseadusest kohustus käidelda tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud nõuetele või anda need käitlemiseks üle selleks õigust omavale isikule. Kohalike omavalitsuste üksustes on loodud jäätmejaamad, kus on olemas võimalused ohtlike jäätmete ning liigiti kogutud ehitus- ja lammutusjäätmete üleandmiseks ja edasisse käitlusesse suunamiseks. Samuti võib piirkondades olla ehitus- ja lammutusjäätmete käitlejaid, kes tegelevad jäätmete ringlussevõtu ning taaskasutusega. Kohalike omavalitsuse üksuste eeskiri kohustab üldiselt ehitusobjektidel tekkivaid jäätmeid omadustest lähtuvalt liigiti kohapeal koguma ning käitlema. Seeläbi on võimalik ka suunata tekkivaid jäätmeid ringlusse ning taaskasutusse. Ehitusjäätmeid üleandev isik peab olema veendunud, et vastuvõtjal on keskkonnaluba ning et jäätmed antakse üle jäätmekäitlejale, kel on võimekus jäätmeid ringlusse suunata või taaskasutada.

5) saastuse vältimine ja tõrje: ehitustööde käigus võib tekkida mõningaid keskkonnanäringuid, nagu müra või tolmu levik, mille mõju on ajutine ja lokaalne. Selle vähendamiseks rakendab ehitaja vastavaid meetmeid, mis on osa tavapärasest praktikast. Materjalide kvaliteedi ja keskkonnaohutuse seisukohalt ei tohi kasutada asbesti sisaldavaid materjale, mille kasutamise piirangud on reguleeritud REACH-määruse kaudu ning millest tulenevalt Eestis turule lastavad materjalid ei sisalda asbesti. Ehitustoodetele esitatavad nõuded tulenevad EHSst, Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusest (EL) nr 305/2011 ja toote nõuetele vastavuse seadusest ning selle alusel kehtestatud õigusaktist. Ehitamise asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt tuleb tagada kõigi kohalduvate nõuetega arvestamine ja nõuetekohase tulemuse saavutamine. Ehitusmaterjalide tootjatel on kohustus järgida tooteohutusele kehtestatud õigusakte, mille kaudu on arvestatud ka keskkonna- ja tervisemõjude vähendamisega. Ehitustööde teostaja dokumenteerib ehitustööd ning ehitustööde käigus kasutatavad materjalid.

6) elurikkuse ja ökosüsteemide kaitse ja taastamine: kui ehitustöid alustades on tuvastatud, et objektil võib olla linnupesi, siis ehitustööde läbiviimisel tuleb järgida looduskaitseadusest tulenevaid nõudeid lindude kaitseks, millega välditakse olulise häiringu tekkimist. Meede on suunatud olemasolevatele hoonetele ning ei hõlma bioloogilise mitmekesisuse seisukohast tundlikel aladel paiknevaid hooneid.

Meetme puhul ei ole otstarbekas lähtuvalt sihtrühmast rakendada projekti ehk taotluse põhise kliimakindluse hindamist, kuna see toob kaasa täiendava kulu, halduskoormuse ja taotluste esitamiseiga võivad tekkida viivitused kliimakindluse hindamise teenuse tellimiseks. Selle asemel on eelnõus selgitatud kliimamuutustega kohanemise riske ja võimalusi nende vähendamiseks, kuivõrd toetatavateks tegevusteks on ühetaolised ehk korterelamu rekonstrueerimisega seotud tööd. Meetme tegevus panustab kliimamuutuste leevendamisse ja kliimanetraalsuse eesmärgi saavutamisse saajaprotsendilisel, kuna käsitleb hoonete terviklikku rekonstrueerimist. Tegemist on Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 2021/1060, millega kehtestatakse ühissätted Euroopa Regionaalarengu Fondi, Euroopa Sotsiaalfond+, Ühtekuuluvusfondi, Õiglase Ülemineku Fondi ja Euroopa Merendus-, Kalandus- ja Vesiviljelusfondi kohta ning nende ja Varjupaiga-, Rände- ja Integratsioonifondi, Sisejulgeolekufondi ning piirihalduse ja viisapoliitika rahastu suhtes kohaldatavad finantsreeglid (ELT L 231, 30.06.2021, lk 159–706) (edaspidi CPR) lisa 1 tabeli 1 sekkumisvaldkonnaga 042 „Olemasolevate eluruumide energiatõhususe parandamine, näidisprojektid ja toetusmeetmed, mis on kooskõlas energiatõhususe kriteeriumidega“, mille

koefitsient kliimamuutuste alaste eesmärkide saavutamiseks antava toetuse arvutamiseks on 100%.

Taristu kliimakindluse tagamiseks on Euroopa Komisjon kehtestanud 16.09.2021 tehnilised suunised aastateks 2021–2027⁵. Tehnilistes suunistes on selgitatud, mis on taristu ning mida kliimakindluse hindamine hõlmab.

Kliimakindluse tagamine tähendab kliimamuutuste leevendamist ehk kasvuhoonegaaside heite vähendamist ning kliimamuutustega kohanemist. Kliimakindluse tagamine on defineeritud kui protsess, mille eesmärk on vältida taristu vastuvõtlikkust võimalikele pikaajalistele kliimamõjudele, tagades samas, et järgitakse energiatõhususe esikohale seadmise põhimõtet ja et projektist tulenevate kasvuhoonegaaside heitkoguste tase on kooskõlas 2050. aastaks saavutatava kliimanetraalsuse eesmärgiga.

Kliimamuutustele vastupanuvõimelised hooned on hooned, mida rekonstrueeritakse nii, et need oleksid olenevalt olukorrast vastupidavad temperatuuri, tuule, vee ja tahke massiga seotud akuutsetele ning kroonilistele kliimaohtudele⁶.

Lõplik lahenduste valik jääb siiski projekteerijale kui pädevale spetsialistile. Samas tuleb tõdeda, et asjakohased lahendused on alles kujunemas ja arendamisel ning võimalik on meetme esimeses etapis rakendada olemasolevaid tehnilisi lahendusi. See on ühtlasi kooskõlas „ei kahjusta oluliselt“ põhimõttega, et kasutatakse parimat kättesaadavat alternatiivi.

Korterelamute rekonstrueerimise kliimakindluse tagamine

Hoonete rekonstrueerimine on oluline tegevus kliimanetraalsuse saavutamisel. Aastaks 2050 kliimanetraalsuse saavutamise võimaluste uuringu⁷ üks peamisi soovitus on kiirendada investeringuid energiatõhususse nii hoonete, transpordi kui ka tööstuse osas, kuna need meetmed toovad mitte üksnes kasvuhoonegaaside heite vähendamist, vaid ka rahalist säästu. Struktuurivahenditest rahastatud meetmete mõju uuringu⁸ tulemused näitavad, et suurimat energiasäästu on andnud ettevõtete ressursitõhususe tegevused, korterelamute renoveerimine ja kaugküttetorustike renoveerimine.

Taristu kliimakindluse tagamise eesmärk on arvestada korterelamute rekonstrueerimisel võimalike pikaajaliste kliimamõjudega. Kliimakindluse tagamise hindamise aluseks on Euroopa Komisjoni teatis⁹ „Taristu kliimakindluse tagamise tehniliste suuniste aastateks 2021–2027“. Kliimakindluse tagamise peamisteks tegevusteks on kliimamuutuste leevendamine (olemasoleva hoonefondi CO₂- jalajälje vähendamine) ja kliimamuutustega

⁵ [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:52021XC0916\(03\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:52021XC0916(03)), kättesaadav seisuga 19.01.2023

⁶ <http://trea.ec/cams/guidelines-for-climate-proofing-ee-projects/>, kättesaadav seisuga 19.01.2023

⁷ <https://www.sei.org/publications/eesti-kliimaambitsiooni-tostmise-voimaluste-analuus/>.Stockholmi

Keskkonnainstituudi Tallinna Keskus. 2019, kättesaadav seisuga 19.01.2023

⁸ <https://rtk.ee/hindamine/2014-20-21> Tepsli OÜ, Stockholmi Keskkonnainstituudi Tallinna Keskus. 2021, kättesaadav seisuga 19.01.2023

⁹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=OJ:C:2021:373:FULL&from=EN> Euroopa Komisjoni teatis 2021/C 373/01, kättesaadav seisuga 19.01.2023

kohanemine (elamute rekonstrueerimise kontekstis siis peamiselt rekonstrueerimisel kasutatavad tehnilised lahendused, mis maandavad kliimarisiki).

Kliimamuutuste leevendamine

Korterelamute rekonstrueerimise meetmega toetatakse korterelamute terviklikku rekonstrueerimist, millega saavutatakse hoonete energiakasutuse oluline vähenemine. Toetuse taotlemisel on kohustuslik teostada järgnevad tööd:

- fassaadi rekonstrueerimine ja soojustamine;
- katuse ja katuslae rekonstrueerimine;
- seni vahetamata akende vahetamine;
- keskküttesüsteemi olemasolul küttesüsteemi rekonstrueerimine ja tasakaalustamine;
- ventilatsioonisüsteemi (peamiselt paigaldatakse soojustagastusega süsteeme) ehitamine.

Lisaks kohustuslikele tegevustele on toetatavad ka muud energiasäästu meetmed. Näitena:

- päikesepaneelide paigaldus elektri tootmiseks;
- päikesekollektorite paigaldus sooja vee tootmiseks;
- kanalisatsiooni soojustagastussüsteemide paigaldus.

Rekonstrueerimisega saavutatud energiasäästu ja CO₂ heite vähenemise arvutused tehakse energiamärgiste alusel. Energiamärgise väljastavad vastavat kutsepädevust omavad isikud läbi Ehitisregistri.

Enne rekonstrueerimist olukorra mõõdetud energiakasutusel põhinev märgis esitatakse koos toetuse taotlusega. Märgisel oleva kaugkütte, kütuste (maagaas, pellet, kütteõli jms) ja elektri kasutuse alusel arvutatakse korterelamu CO₂ heite kogus enne rekonstrueerimist.

Taotleja esitab rekonstrueerimistööde lõppemisele järgneva täisaasta kohta mõõdetud energiakasutuse andmetel põhineva märgise, mille alusel leitakse saavutatud CO₂ heite vähenemine: enne rekonstrueerimist olukorra mõõdetud energiakasutuse kohane CO₂ heite kogus – peale rekonstrueerimist olukorra mõõdetud energiakasutuse kohane CO₂ heite kogus.

Arvutusnäide kaugküttega hoonele:

- Elektri kasutus (kWh/a) / 1000 (teisendus kWh →MWh) x elektri eriheite tegur (tCO₂/MWh) = elektri kasutusest tulenev heide (tCO₂/a)
- Kaugkütte kasutus (kWh/a) / 1000 (teisendus kWh →MWh) x kaugkütte eriheite tegur (tCO₂/MWh) = kaugkütte kasutusest tulenev heide (tCO₂/a)
- Kokku hoone energiakasutusest tulenev CO₂ heite kogus (tCO₂/a) = elektri kasutusest tulenev heide (tCO₂/a) + kaugkütte kasutusest tulenev heide (tCO₂/a)

Aastatel 2016-2020 rekonstrueeritud ja tööde lõpetamisele järgneva kalendriaasta kohta energiamärgise esitanud 365 korterelamu andmete alusel on rekonstrueerimisega saavutatav

keskmise soojusenergia sääst 52%. Elektrienergia kasutus on suurenenud 3% (peamiselt ventilatsioonisüsteemide energiatarve).

Tabel 1. Toetusega rekonstrueeritud korterelamute energiakasutuse ja CO₂ heite muutus

Köetav pind, m ²	Soojusenergia vähenemine, MWh/a	Elektrienergia suurenemine, MWh/a	CO ₂ heite vähenemine, t/a
807 000	65 400	1 100	7 300
Ühe hoone kohta			
2200	180	3	20

CO₂ heite vähenemise arvutustes kasutatud energiakandjate eriheite tegurid:

- elekter 0,68 tCO₂/MWh
- kaugküte 0,12 tCO₂/MWh
- maagaas 0,202 tCO₂/MWh
- kütteõli 0,28 tCO₂/MWh
- puitkütused (pellet, halupuit) 0 tCO₂/MWh

Kliimamuutustega kohanemine

„Eesti taristu ja energiasektori kliimamuutustega kohanemise strateegia“¹⁰ toob välja, et peamised hooneid mõjutavad riskid on kliimamuutuste tulemusel tormide sagenemine (tuul ja sademed), mereveetaseme tõus (rannikualade üleujutused) ja temperatuuritõus (kuumalained).

Üleujutused

Üleujutusega seotud riskide hindamine¹¹ prognoosib, et 21. sajandi lõpuks võib Eesti läänerannikul asendada pikaajaline suhteline meretaseme languse trend sel sajandil kliimamuutuste tõttu tõusutrendiga, mis võib tähendada keskmise meretaseme tõusu Eesti rannikutel erinevate stsenaariumite korral kas 20–40 cm või kuni 40–60 cm.

Siseveekogude puhul kliimamuutuste suundumus lubab eeldada, et jõgede lumesulaveest põhjustatud üleujutused pigem vähenevad, kuid kevadised lumesulaveest põhjustatud jõgede üleujutused võivad asendada sügiseste suurtest vihmahogudest põhjustatud üleujutustega.

Üleujutusohupiirkonna kaardid on nähtaval Maa-ameti geoportaali üleujutuste kaardirakenduses¹².

¹⁰ <https://www.sei.org/projects-and-tools/projects/eesti-taristu-ja-energiasektori-kliimamuutustega-kohanemise-riikliku-strateegia-koostamine-enfra/> SA Säästva Eesti Instituut, Stockholmi Keskkonnainstituudi Tallinna Keskus, Eesti Maaülikooli Tehnikainstituut ja Balti Keskkonnafoorum. 2015, kättesaadav seisuga 19.01.2023

¹¹ [Üleujutusohupiirkonna ja üleujutusohuga seotud riskipiirkonna kaardid | Keskkonnaministerium \(envir.ee\)](#), kättesaadav seisuga 19.01.2023

¹² [X-GIS 2.0 \[yua\] \(maaamet.ee\)](#), kättesaadav seisuga 19.01.2023

Eestis on määratud 16 olulist riskipiirkonda:

- Pärnu linn;
- Võiste alevik;
- Häädemeeste alevik;
- Virtsu alevik;
- Kuresaare linn ja Nasva alevik;
- Kärkla linn;
- Haapsalu linn;
- Tallinna linn (Haabersti, Põhja-Tallinn, Kesklinn ja Pirita);
- Kiisa alevik ja Maidla küla;
- Maardu linn;
- Paide linn;
- Sindi linn;
- Raasiku alevik;
- Tartu linn;
- Aardlapalu küla,
- Võru linn.

Mere või siseveekogude veetaseme tõusust tulenev üleujutuse risk sõltub hoone asukohast. Uute hoonete ehitamisel on üleujutuse riske võimalik arvesse võtta. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel on hoone asukoht määratud ja üleujutuse riskipiirkonda kuulumist mõjutada ei saa.

Tormide sagenemine

Tormide sagenemisega on peamiselt seotud suurenenud sademete koguse ja tuulekiiruse kasvust tingitud riskid. Sadevee süsteemide projekteerimise ja tuulekoormusega arvestamise nõuded on sätestatud standardites:

- EVS 846 Hoone kanalisatsioon ja EVS 848 Väliskanalisatsioonivõrk.
- EVS-EN 1991-1-4:2005/A1:2010+A1:2010/NA:2010 Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused. Osa 1-4: Üldkoormused. Tuulekoormus.

Kliimamuutusi arvestavad lahendused jõuavad rekonstrueerimise tehnilistesse lahendustesse läbi projekteerimisnormide muudatuste.

Suurenenud sademete hulgast tingitud lokaalse üleujutuse mõjude vähendamine eeldab hoone ja piirkonna taseme samaaegset planeerimist. Korterelamud asuvad peamiselt tiheasustusega piirkondades, kus ainult ühe kinnistu piires ei ole sageli võimalik sadevee ärajuhtimist korraldada.

Teadusarendusprogramm LIFE IP BuildEST¹³ tegeleb kliimatingimuste kohanemise lahenduste väljatöötamisega rekonstrueerimisele. Projekti tulemused on aluseks projekteerimisstandardite ja eeskirjade muutmisel. Projekti tööplaani kohaselt peaksid uuendatud kliimakincluse tagamise lahendused jõudma regulatsioonidesse aastal 2026.

Kuumalainete sagenemine

Aasta keskmine temperatuuri tõus võib positiivse mõjuna tuua kaasa mõningase kütmiss vajaduse languse talveperioodil, kuid negatiivse mõjuna võib suurenda suvine jahutamisvajadus. Suurem suvine temperatuuritõus esineb linnade niinimetatud soojussaarte piirkondades. Soojussaare risk on kõrgem tehnogeensete pindadega piirkondades (tumedad lamekatused, asfaltpinnad), seal hulgas eristuvad väiksemas rohcluses asuvad korruselamute piirkonnad, kus soojussaare efekt on märkimisväärselt tugevam kui kõrghaljastusega eramajade piirkondades¹⁴.

2014. aastal avaldatud uuringus¹⁵ mõõdeti suvist ruumitemperatuuri uutes ja vanemates korterelamutes. Kokku enam, kui sajas korteris. Tulemused näitasid, et vanades korterelamutes suvise ruumitemperatuuri nõuete ületamist ei esinenud. Uutes korterelamutes ei täitnud suvise ruumitemperatuuri nõudeid 14% mõõdetud korteritest. Samadel väliskliima tingimustel oli uute korterelamute korterite sisetempatuur keskmiselt 1 °C kõrgem, kui vanemate korterelamute korterites. Üheks põhjuseks, miks uutes korterelamutes suvel ruumitemperatuur liiga kõrgele tõuseb, on suured varjestamata aknapinnad. Vanemates korterelamutes on aknad väiksemad ja ruumidesse jõuab vähem päikesekiirgust.

Hoonete energiatõhususe miinimumnõuete¹⁶ alusel tuleb uue hoone püstitamisel või olemasoleva hoone olulisel rekonstrueerimisel tõendada vastavust suvise ruumitemperatuuri nõuetele. Eluhoonete suvise ruumitemperatuuri nõue loetakse täidetuks, kui ruumitemperatuur ei ületa piirtemperatuuri 27°C rohkem kui 150 °Ch (kraadtundi) ajavahemikul 1. juunist 31. augustini. Ruumitemperatuuri tunnipõhised väärtused leitakse hoone dünaamilise simulatsiooni teel spetsiaalse arvutustarkvara abil.

Näitena on arvatud renoveeritud (välisseinad ja katuslagi soojustatud, aknad vahetatud ja mehaaniline sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteem soojustagastusega) vanema viie korruselise raudbetoonkorterelamu (tüüpprojekt 1-464) suvise ruumitemperatuuri kestvuskõver. Arvutuse aluseks on viiekorruselise korterelamu viiendal korrusel ja lõunapoolses küljel olev kahetoaline korter. Korterial ei ole läbi maja tuulutamise võimalust ja ülemise korteri rõdu varjestust.

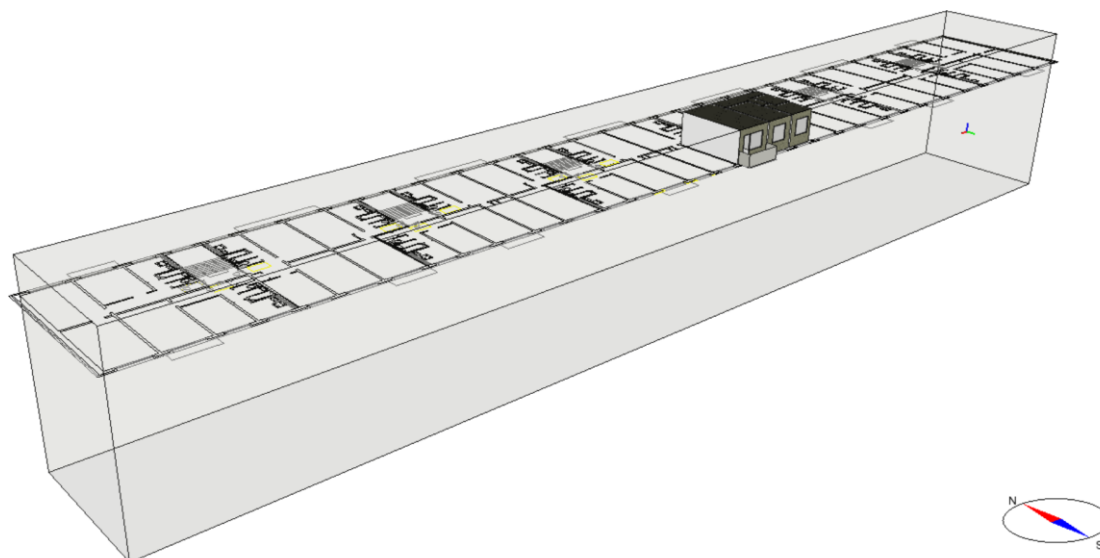
¹³ [Teadusarendusprogramm LIFE IP BuildEST – hooandja hoonete renoveerimisele | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium \(mkm.ee\)](#), kättesaadav seisuga 19.01.2023

¹⁴ [Tallinn on täis linnaruumi eluohtlikult kuumaks kütvaaid soojussaari. Kus need asuvad ja miks nad ohtlikud on? - Rohegeenius, kättesaadav seisuga 19.01.2023](#)

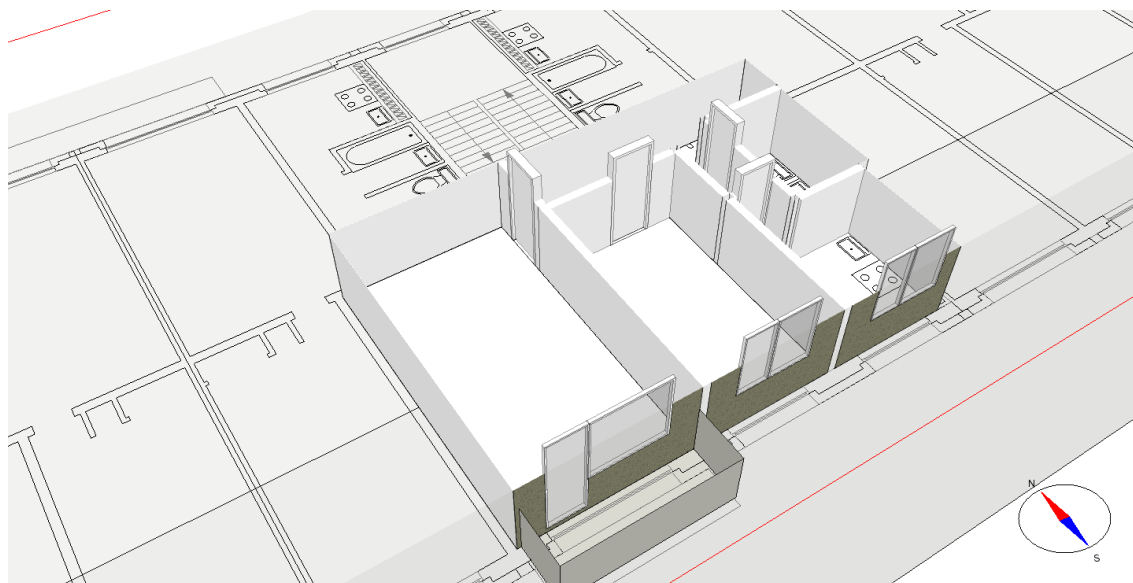
¹⁵ Summer Thermal Comfort in New and Old Apartment Buildings. Mikk Maivel, Jarek Kurnitski, Targo Kalamees. 2014, [ETIS](#), kättesaadav seisuga 19.01.2023

¹⁶ <https://www.riigiteataja.ee/akt/113122018014?leiaKehtiv>, kättesaadav seisuga 19.01.2023

Eluhoonetel on võimalik arvestada avatavate akende tuulutusega. Mudelis on arvestatud, et elutoa rõduuks ja väiksem osa magamistoas aknast on tuulutuseks avatav. Tuulutuseks on arvestatud 10% avatava osa pinnast. Klaaspaketi päikeseläbivusteguriks (g) on 0,6.



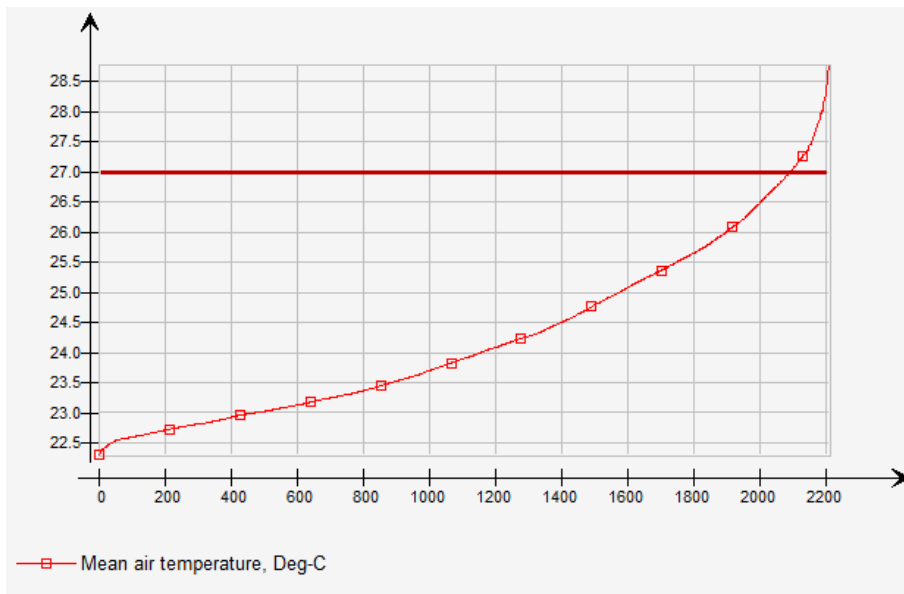
Joonis 1. Arvutusmudeli hoone vaade ja korteri plaan (parem).



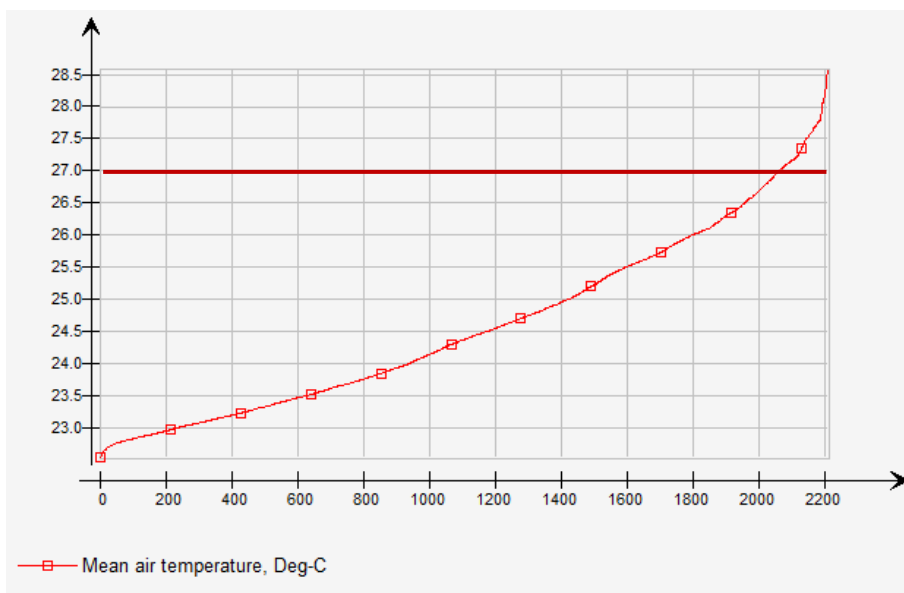
Joonis 2. Arvutusmudeli korteri plaan.

Hoonete energiatõhususe arvutusmetoodika¹⁷ alusel teostatud arvutuse tulemus on elutoas 67 °Ch (kraadtundi) ja magamistoas 71 °Ch. Elamute suvise ruumitemperatuuri nõue (< 150 °Ch) on täidetud mõlema ruumi puhul.

¹⁷ <https://www.riigiteataja.ee/akt/107072020012>, kättesaadav seisuga 19.01.2023



Joonis 3. Temperatuuri kestuskõver elutuba. Ruumitemperatuur ei ületa piirtemperatuuri 27°C lubatust rohkem.



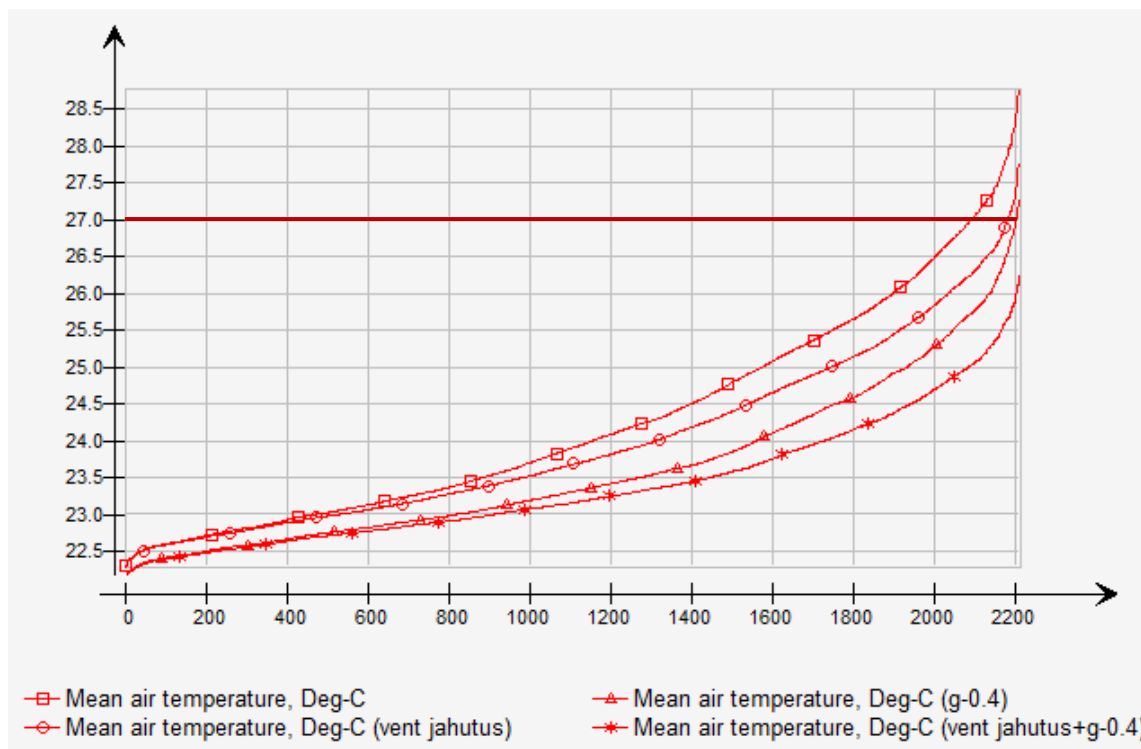
Joonis 4. Temperatuuri kestuskõver magamistuba. Ruumitemperatuur ei ületa piirtemperatuuri 27°C lubatust rohkem.

Energiaarvutused (sh suvise ruumitemperatuuri arvutused) teostatakse energiaarvutuse baasaasta alusel. Energiaarvutuse baasaasta sisekliima- ja energiaarvutuseks koostatud väliskliima andmete kogum, mis põhineb üle-eestilistel kliimaandmetel ajavahemikus 1970–2000 ja on koostatud vastavalt standardile EVS-EN ISO 15927–4:2005. Hetkel kehtiv energiaarvutuste baasaasta ei võta arvesse viimase 20 aasta jooksul toimunud kliimamuutusi. Kliimamuutusi arvestav uuendatud energiaarvutuste baasaasta on planeeritud kasutusele võtta hoonete energiatõhususe regulatsiooni uuendamise aastal 2024.

Eelnevalt toodud arvutusmudeliga on võimalikest tehnilistest lahendustest näitena analüüsitud päikesekaitse klaaside kasutust (päikeseläbivustegur $g=0,4$) ja ventilatsiooni sissepuhkeõhu

jahutamist (sissepuhkeõhu temperatuur 16 °C). Eluruumide akende klaaspakettide päikeseläbivustegurit (g) ei ole soovitatav valida alla 0,4, et tagada piisav loomuliku valgus eluruumides.

Eluhoonetes on kõige mõistlikum esimese lahendusena kasutada passiivseid lahendusi: akende varjestus või päikesekaitse klaasid. Eluhoonete õhuvooluhulgad on ainult ventilatsiooniga jahutamiseks liiga väikesed. Päikesekaitse klaaside kasutamine alandab ruumitemperatuuri rohkem kui ventilatsiooni sissepuhkeõhu jahutamine. Suurusjärgudes on näitena arvatud kahetoalise korteri ventilatsiooni sissepuhkeõhu jahutusvõimsus olenevalt arvutusvariandist kuni 10 korda väiksem, kui päikesekiirgusest tulenev soojuskoormus. Seega ainult sissepuhkeõhu jahutamisega ülekuumenemise probleemi ei lahenda. Esmase lahendusena tuleb kasutada passiivseid lahendusi, mis vähendavad ruumidesse jõudvat päikesekiirgust.



Joonis 5. Elutoa temperatuuri kestuskõverad erinevate meetmete korral.

Suvised ruumitemperatuuri arvutamise ja päikesekaitse meetme kohta on Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse kodulehel juhend¹⁸, mis aitab projekteerijat suvised ruumide ülekuumenemise analüüside koostamisel ja sobilike lahenduste valikul.

Jahutusvajadus on hoone põhine ja erineb ka ühe hoone lõikes. Lõuna fassaadil asuva korteri jahutusvajadus on suurem, kui põhjafassaadil asuva korteri jahutusvajadus. Seega kõiki rekonstrueeritavaid hooneid hõlmavat jahutussüsteemide paigalduse nõuet ei ole mõistlik rakendada. Jahutusvajadust tuleb kriitiliste korterite või ruumide alusel eraldi hinnata.

¹⁸ [Microsoft Word - Suvised ruumitemperatuuri kontrollarvutuse juhend final.docx \(kredex.ee\)](#). Suvised ruumitemperatuuri kontroolarvutuse juhend. Tallinna Tehnikaülikool. 2018, kättesaadav seisuga 19.01.2023

Kuna passiivsed (varjestused, päikesekaitse klaasid jms) ja aktiivsed (jahutusseadmed) jahutuse lahendused saavad tõenäoliselt edaspidi ka eluhoonete rekonstrueerimisel kasutatavate tehniliste lahenduste osaks, on korterelamute rekonstrueerimistoetuse toetatavate tööde hulka lisatud jahutussüsteemi rajamine. Toetatakse tsentraalseid jahutussüsteeme (näiteks ventilatsiooni sissepuhkeõhu jahutamist). Külmaainet sisaldavad jahutussüsteemid peavad vastama Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele (EL) nr 517/2014 fluoritud kasvuhoonegaaside kohta esitatud nõuetele. Ühe korteri põhiseid õhk-õhk soojuspumbal põhinevaid jahutusseadmeid ei toetata vältimaks hoone arhitektuurse välisilme kahjustamist ja müraprobleeme.

Kompenseerimaks jahutussüsteemide elektrienergia kasutust tuleks koos jahutussüsteemiga paigaldada ka päikesepaneelid elektri tootmiseks. Kuna jahutust on vaja päikesepaistelisel päeval, siis on võimalik kohapeal toodetud elektrit kasutada hoone jahutussüsteemides nii, et võrgust ostetava elektri kogus jahutussüsteemide lisamisega ei suurene.

Kliimamuutustega kohanemise tehniliste lahenduste kasutuselevõtt hoonete rekonstrueerimisel

Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus on projekti LIFE IP BuildEst partner. Eelnevate rekonstrueerimise toetusmeetmete andmete alusel analüüsitakse seni eluhoonete rekonstrueerimisel kasutatud tehniliste lahenduste toimivust. Projekti arendustöö tulemusena töötatakse välja tõendatud toimivusega rekonstrueerimislahendusi ja uuendatakse tehnilisi juhendeid, mille alusel saab vajadusel toetusmeetme tingimustes muudatusi teha.

Lõikes 6 sätestatu kohaselt on toetuse andmise tingimustega tagatud toetatavate tegevuste kooskõla Euroopa uue Bauhausi asjakohaste põhimõtetega.

Toetuse andmise tingimuste kohane toetusele kvalifitseeruv projekt on olemuslikult ja eelduslikult vähemalt:

1. kaunis – tase I, kuna „Volitatud arhitekt, tase 7“ kutset omav projekterija järgib Euroopa uue Bauhausi põhimõtteid ja reeglina pareneb rekonstrueerimise tulemusena ehitise välisilme;
2. kaasav – tase I, kuna taotlemisprotsess on üles ehitatud koduomanike kaasatusele (tegevuse aluseks on korteriühistu üldkoosoleku enamusel tuginev otsus) ja nende kõigi küttekulude edasisele vähendamisele, mis toetab läbi elamute säilimise ja ohutuse eluasemete kättesaadavust kõigile;
3. kestlik – tase I, kuna renoveerimislaine projektide näol on tegemist energiatõhususele, süsiniku jalajälje vähendamisele, keskkonnasõbralikkusele, kliimakindlusele jne suunatud tegevustega.

Euroopa uue Bauhausi soovituslike põhimõtete järgimise ja nendega arvestamise tagab EhSile ja selle rakendusaktidele vastava ehitusprojekti olemasolu (vt selgitust ka §-s 24). Eelnimetatule vastav ehitusprojekt on toetatava projekti elluviimise alusdokument, mille alusel toimub korterelamu toetuse määrusele vastav rekonstrueerimine.

Euroopa uue Bauhausi kohaselt ei saa käsitleda ehitatud keskkonna säästlikkuse aspekte eraldiseisvalt vaid neid tuleb vaadata terviklikult üheskoos muude majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste aspektidega. Rõhutatakse, et olemasolevate hoonete korduskasutamist, nende kasutusea pikendamist ja ümberehitamist tuleks eelistada uute hoonete ehitamisele kui vähegi võimalik. Seega oleme seisukohal, et korterelamute rekonstrueerimise toetamine panustab otseselt algatuse tüvipõhimõttesse ning kõik vastavad projektid on automaatselt Euroopa uue Bauhausi põhimõtetega kooskõlas vähemalt alakategooriate ambitsiooni 1. tasandil. Põhimõtete arvestamise järgimist tagatakse täiendavalt „Volitatud arhitekt, tase 7“ kohustusliku kaasamisnõude sätestamisega.

Paragrahvis 7 kehtestatakse abikõlblikud kulud.

Lõigetes 1 ja 2 kehtestatakse kulu abikõlblikuna määratlemise üldpõhimõte vastavalt ühendmääruses sätestatule.

Kulude abikõlblikkust hinnatakse toetuse taotlemisel kavandatud projekti tegevuste pinnalt, mis on omakorda aluseks toetuse summa ja abikõlbliku eelarve määramisel. Tegelikule kulude alusel toetuse makse saamiseks tuleb tõendada kulude põhjendatust, tekkimist ja maksmist.

Kulu on põhjendatud, kui kulu on sobiv, vajalik ja tõhus ette nähtud eesmärkide ja tulemuste saavutamiseks ning see tekib toetatavate tegevuste käigus. Kulu on sobiv, kui see soodustab projekti tulemuste saavutamist. Kulu on vajalik, kui projekti tulemust ei ole võimalik saavutada muu kuluga. Kulu on tõhus, kui selle maksumus kajastab parimat võimalikku suhet kasutatud vahendite ja saavutatud tulemuste vahel.

Kulu abikõlblikuks lugemiseks peab projekteerimise ja ehitamise teostajaks olema ettevõtja, kes on pädev vastava teenuse osutamiseks. EhS § 24 kohaselt võib ettevõtja ja pädev isik ehitusalal majandustegevuse korras pakkuda oma teenuseid ning tegutseda, kui ettevõtja vastutusel ja heaks tegutseva pädeva isiku kvalifikatsiooni tõendab haridusel ja töökogemusel põhinev kutseeaduse kohane kutse või muu õigusakti kohane pädevustunnistus. Nõue kohaldub ehitusloakohustusliku ehitise korral. Eluhoone ümberehitamine ja käesoleva määruse kohaselt rekonstrueerimine ehitusloakohustuslik ei ole, samas tulenevalt riikliku toetuse eraldamisest ja toetuse eesmärkidest on oluline, et rekonstrueerimine viiakse läbi pädevate isikute poolt ja parimate praktikate kohaselt.

Lõikes 3 kehtestatakse EhSi kohased tingimused omanikujärelevalve teostamise abikõlblikuks lugemiseks. EhS § 24 lõike 2 punkt 3 kohustab omanikujärelevalve tegemisel ettevõtja pädeva isiku kvalifikatsiooni tõendama.

Lõike 4 kohaselt on tehnilise konsultandi teenus abikõlblik, kui taotleja on sõlminud lepingu isikuga, kes vastab kehtestatud nõuetele.

Taotleja peab arvestama, et määruses toodud kohustuste täitmiseks, sealjuures tehnilise konsultandi teenuse kulu abikõlblikuks arvamisel, tuleb kontrollida tehnilise konsultandi pädevus- ja kutsenõuetele vastavust.

Lõikes 5 reguleeritakse muuhulgas olukorda, kui tehnilise konsultandi teenust kasutatakse ning vastav leping sõlmitakse enne määruse jõustumist. Nimetatud juhul piirangut tehnilise konsultandi teenuse kulu hüvitamisele ei rakendata. Võimalik toetuse taotleja ei tea ega peagi teadma käesoleva määrusega tehnilisele konsultandile täiendavate pädevusnõuete seadmisest.

Tehniline konsultant tegutseb taotlejaga sõlmitava lepingu alusel, kus sätestatakse täpsemalt tehnilise konsultandi ülesanded ja vastutus. Toetuse määrus näeb ette, millistesse tegevustesse peab lepinguline konsultant olema alati kaasatud. Lepinguga võib sõlmida nii füüsilise isikuga kui ka ettevõtjaga, kelle kaudu tehniline konsultant teenust osutab. Taotlejaga lepingulises suhtes olevate tehniliste konsultantide arvu ei piirata, samuti on lubatud tehnilist konsultanti vahetada.

Tehnilise konsultandi kaasamise nõue ei ole absoluutne. Nõue ei kohaldu juhul, kui teenust ei pakuta, st juhul, kui ei ole võimalik saada ühtegi pakkumust. Mõõnduse ajendiks on praktikas tõusetunud probleemid tehnilise konsultandi kättesaadavuse osas, mis pidurdavad või aeglustavad rekonstrueerimise läbiviimist suurematest keskustest eemal asuvates korterelamutes. Samuti ei ole tehnilise konsultandi kaasamise kohustust rekonstrueerimisel, mis viiakse läbi üksikute valitud vajalike töödena.

Lõike 6 kohaselt on siseviimistluse taastamisega seotud kulu, nt peale akende vahetamist või kütte- ja ventilatsioonisüsteemi väljaehitamist vajalikud viimistluse taastamise tööde kulu, abikõlblik kuni 15% ulatuses rekonstrueerimistööde kogumaksumusest.

Lõike 7 kohaselt on jäätmemaja ja rattaparkla ehitamine või rekonstrueerimine toetatav vaid juhul, kui taotleja projekt hõlmab lisaks hoone energiasäästule suunatud tööde tegemist. Ainult nimetatud tööde tegemisele suunatud projekt ei ole toetatav ja kulud abikõlblikud.

Lõike 8 kohaselt on korterelamu liitmisel kaugküttevõrguga abikõlblik ka võrgu liitumistasu.

Paragrahvis 8 sätestatakse nõuded tehnilise konsultandile. Tehniline konsultant on isik, kes pakub korteriühistule nõustavat teenust projekti elluviimisel, mis läbi paraneb nii projektide ettevalmistamise tase kui ka lõppresultaat. Tehnilise konsultandi teenuse kasutamine ei ole nõutav üksikute tööde põhise rekonstrueerimise korral. Nimetatud juhul teostab toetuse saaja valikuliselt lihtsamaid töid, mille elluviimise juhtimine peaks olema toetuse saajale endale jõukohane.

Lõigetes 1–3 kehtestatakse pädevusnõuded ja nende tõendamise viis ning kutsenõuded isikule, kellel on õigus osutada tehnilise konsultandi teenust. Abikõlbliku tehnilise konsultandina saab tegutseda üksnes selline isik, kes on pädev korterelamu energiatõhusaks rekonstrueerimise nii tehnilistel kui organisatoorsetel teemadel, samuti tunneb toetuse andmise tingimusi ja korda ning üldisel tasemel korteriühistu tegutsemise põhimõtteid. Tehniline konsultant peab oma kvalifikatsiooni tõendama vastava teenuse hinnapakumuse esitamisel asjakohase tunnistuse vms dokumendiga.

Lõigetes 4 ja 5 kehtestatakse tehnilise konsultandi sõltumatuse põhimõte. Tehnilise konsultandi sõltumatus tuleks sätestada tema ja taotleja vahel sõlmitavas lepingus ning samuti kontrollib sõltumatust esitatud pakkumiste põhjal EIS. Tehnilise konsultandi sõltumatuse põhimõtet ei rikuta, kui tehnilise konsultandina tegutseb nt korteriühistu juht. Eeldatavalt on nimetatud isik pädev korterelamu majandamise ja ühistu juhtimise alal ning tegutseb korteriomanike huvides.

Paragrahvis 9 kehtestatakse tehnilise konsultandi ülesanded. Eesmärgiks on koostöös taotlejaga hoone rekonstrueerimisprojekti läbiviimine. On otstarbekas, tulenevalt projekti läbiviimise spetsiifilisusest, mastaapsusest ja olulisusest, et tehnilise konsultandiga sõlmitud

leping kehtiks vähemalt projekteerimise ettevalmistustöödest rekonstrueerimistööde elluviimiseni.

Paragrahv 10 kehtestatakse abikõlbmatud kulud.

Lisaks ühendmääruses kehtestatud kuludele on abikõlbmatu korterelamu laiendamise kulu, v.a lifti, rõdu, varikatuse, jäätmemaja või rattaparkla paigaldamise kulu. Toetuse saamine ei saa olla seotud ärilise eesmärgiga projektiga ning hoone mahtu muutvad tööd tuleb teha eraldiseisvalt, st antud tegevusi ei saa ellu viia projekti elluviimisperioodil. Suure tõenäosusega on ka korterelamutes, kus lisapinda ehitatakse ja see müüakse, võimalik saadud tuludest hoone rekonstrueerida ning toetus ei pruugi olla vajalik. Samuti puudub EISl võimalus tekkinud kulusid selgelt eristada juhul, kui pööningu- või soklikorruse väljaehitamine teostatakse nt ventilatsiooni- või kütteseadmete paigaldamise käigus. EhS § 4 lõike 2 kohaselt on laiendamine ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamisega.

Toetus ei ole mõeldud kinnisvaraarenduste toetamiseks. Arendustegevused tuleb teostada toetusega teostatavast rekonstrueerimisest eraldiseisvalt, sest tööde teostamise puhul on väga keeruline tagada, et toetust ei kasutata kinnisvara arenduseks. Ka siinkohal on toetusmeetme väljatöötamisel vajalik arvestada, et kõigile toetuse taotlejatele oleks võimalikult võrdse kohtlemise tagamiseks, loodud üheselt selged tingimused, mis on lubatav ja mis mitte. Tuleb arvestada, et kuna töid teostab üldjuhul sama ettevõtte, siis on üsna lihtne näidata rekonstrueerimise kulu tegelikust suuremana ja laienemise kulu tegelikust väiksemana, mis võib seada aga ohtu kogu struktuurivahenditest toetatava projekti abikõlblikkuse. Lisaks on mittevähetahtis asjaolu, et vahendite piiratuse olukorras ei pruugi tulu teenivate projektide puhul olla riigi toetus hoone korrastamisel vajalik.

Abikõlbmatu on põhiprojekti korduva ekspertiisi tegemise kulu. Juhul, kui rekonstrueerimisprotsessi käigus soovib toetuse saaja põhiprojekti muuta, tuleb asjakohane ekspertiis tellida ja selle eest tasuda toetuse saajal.

Abikõlbmatu on samuti fossiilsetel kütustel kütteseadme paigaldamise kulu. Toetatavad ei ole nii gaasikütel kui vedelkütustel (nt põlevkiviõli) põhinevad kütteseadmed võimaldamaks üle minekut taastuvenergiale ning toetamaks kliimanetraalsuse saavutamist.

Paragrahv 11 sätestab projekti abikõlblikkuse perioodi.

Projekti abikõlblikkuse periood on taotluse rahuldamise otsuses sätestatud ajavahemik ja selle igakordne kestus sõltub ehitusprojekti koostamisest, ehitusprojekti aluseks oleva ehitusuuringu ja ehitise auditi tegemisest ja tehnilise konsultandi kaasamisest tuleneva kulu tekkimise hetkest. Nimetatud kulu on abikõlblik enne taotluse esitamise kuupäeva.

Projekti abikõlblikkuse perioodi võib pikendada, kui projekti elluviimisel on ilmnunud toetuse saajast sõltumatud erakorralised asjaolud ja tingimused, et projekti tegevused lõpetatakse hiljemalt 31. detsembril 2027. aastal.

Taotlejal on lubatud võtta kohustusi toetatavate tegevuste elluviimiseks ainult juhul, kui lepatakse kokku, et taotlejale muutuvad kohustused siduvaks alates taotluse rahuldamise otsuse kehtima hakkamisest. Nimetatu võimaldab taotlejal sõlmida kokkuleppeid, hõlbustamaks toetatavate tegevuste elluviimist. Ehk pooled sõlmivad lepingu, aga tööde

alustamise tähtjaks on lepingusse märgitud toetuse eraldamise otsuses sätestatud projekti tegevuste alguse tähtpäev. Leping on olemas enne ja kohustused seega justkui võetud enne taotlust, aga lepingus on reguleeritud teisiti. Sätestatav erisus kohalduks rekonstrueerimise puhul kus tehakse riigihangete registri välised pakkumusmenetlused ja kõrvaltingimusi ei seata.

Paragrahvidega 12 ja 13 kehtestatakse toetuse osakaal.

Paragrahvi 12 lõike 1 kohaselt on korterelamu terviklahendusena rekonstrueerimise teostamise korral toetuse maksimaalne osakaal 50% rekonstrueerimistööde abikõlblikest kuludest suunatud piirkondadele, kus turg pigem ei toimi või toimib selgelt halvemini kui maakonnakeskustes. Sellega antakse toetusele selge regionaalne mõju, milline ootus on nii korteriühistel kui ka nt tehnilistel konsultantidel, kes igapäevaselt just korterelamute rekonstrueerimise turul tegutsevad. 40% osakaal on kõrgema turuväärtusega linnades ja tõmbekeskustes ning suurte keskuste lähialadel. Tallinnas ja Tartu linnas asuva elamu puhul on vastav osakaal 30%. Kui korterelamu näol on tegemist ehitisega, millele on kehtestatud piirangud, nt muinsuskaitse eritingimused, mis võivad oluliselt tõsta rekonstrueerimise maksumust, on toetuse osakaal Tallinnas ja Tartu linnas 40% ja teistes piirkondades 50%. Miljööväärtuslikus piirkonnas, muinsuskaitsealal asuvatel ja/või kultuurimälestiseks tunnistatud korterelamutel on suhteliselt suuremad takistused ka rekonstrueerimistööde rahastamisel ehituslike ja muinsuskaitseliste piirangute tõttu.

Lisaks on toetuse maksimaalne osakaal kõrgem teatud toetatavate tegevuste teostamisel - eeltoodetud elementide kasutamisel ja ligipääsetava lifti ehitamisel. Nimetatud tegevused ei toeta energiatõhususe eesmärki, kuid on olulised hoone kasutatavuse ehk ligipääsetavuse tagamise ja rekonstrueerimise efektiivsema ja innovatiivsema läbiviimise seisukohalt. Samas peame vajalikuks esile tuua, et 50%-ne toetuse osakaal eeltoodetud elementide kasutamisel on kavandatud olema ajutise iseloomuga innovatiivsete tehnoloogiliste lahenduste kasutuselevõtu soodustamiseks.

Lõike 2 punktis 1 sätestatakse konkreetsetele piirkondadele erisus, mille kohaselt juhul, kui hoones on 18 korterit või vähem, on hoone terviklikul rekonstrueerimisel toetuse osakaal 10% kõrgem ehk vastavalt siis 40% ja 50%. Ühest küljest on erisuse eesmärk suunata väikeste korterelamute elanikke oma hoonet rekonstrueerima. Alla 18 korteriga elamute rekonstrueerimine on väga erandlik, kuna selle suhteline maksumus on väikestel elamutel kõrge. Teisalt on eesmärgiks mitte suurendada toetuse maksimaalset osakaalu rekonstrueerimistööde abikõlblikest kuludest üle 50%. Väikese arvuga korteritega korterelamute renoveerimise hind ruutmeetri kohta on kõrgem. Eesti väikeasulate uuringu järgi võiks väikeasulate hoonete või nende kompleksi arhitektuurse ja ruumiloova tähtsuse arvestamine olla üks kriteerium rekonstrueerimistoetuste määramisel asulate elujõulisuse tagamiseks.

Punkti 2 kohaselt on gaasi-, elektri- või ahikütteil korterelamu küttesüsteemi asendamine või rekonstrueerimine ja korterelamu liitmine kaugküttevõrguga toetatava tegevusena toetatav üleriigiliselt ning toetuse osakaal sõltub hoone asukohajärgsele asustusüksusele sätestatud toetuse maksimaalsest osakaalust.

Paragrahvi 13 lõike 1 kohaselt on korterelamu väiksemamahulise rekonstrueerimise teostamisel toetuse maksimaalne osakaal 30% või 40% rekonstrueerimistööde abikõlblikest kuludest. Selle osakaaluga toetust ei saa taotleda, kui elamu asub Tallinnas ja Tartu linnas.

Siin on jällegi erisus juhul, kui Tallinnas ja Tartu linnas paiknev elamu on tunnistatud ehitismälestiseks või paikneb miljööväärtuslikul alal, kuna kehtestatud piirangutest tulenevalt ei pruugi olla võimalik teostada rekonstrueerimistöid, nt välispiirete soojustamine või ahikütte ja elektriboilerite asendamine, mahus, mis on vajalik suurema osakaaluga toetuse saamiseks.

Oluline on suunata maapiirkonna korterelamuid enam kalkuleerima ning hindama soojustagastusega sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteemi vajalikkust. Soojustagastusega sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteem vajab pärast paigaldamist pidevat hooldust, mille pakkumine tõmbekeskustes väljas ei pruugi olla ei soodne ega vastata ka ajaliselt korteriühistu ootustele. Sellest tulenevalt on mõistlik hoida toetuse osakaalude vahe maksimaalse toetuse puhul tõmbekeskustest väljas pigem minimaalne, et mitte julgustada maju tegema nende seisukohalt mitteoptimaalseid investeeringuid.

Toetuste osakaalude määramise põhimõte on, et suuremad ja terviklikud rekonstrueerimistööd tagavad suurema energiasäästu ja seega on vastav toetuse osakaal suurem. Tallinna ja Tartu linna erisus põhineb eelkõige majanduslikul kaalutlusel. Vastavalt Maa-Ameti 2021. aasta andmetele on kinnisvaratehingute aktiivsusest Tartumaa Harjumaa järel teisel kohal. Harju maakonnas toimus 2021. aastal 53% kõikidest korterite ostu-müügitehingutest. Tehinguaktiivsusest järgnes Tartu maakond 14%. Kõrgeim mediaanhind oli Harju maakonnas ligi 2100 eurot ruutmeetri kohta. Seega võib eeldada, et sealsete elanike investeerimisvõimekus rekonstrueerimise projektidesse on suurim ning eeldatakse ka valmisolekut ette võtta terviklikumat rekonstrueerimist, mis on pikas perspektiivis tasuvam ja täidab ka paremini toetuse eesmärgi. Harjumaa ja Tartumaa korteriühistutel on ühtlasi parem ligipääs krediidi- või finantseerimisasutuse laenudele kui teistel piirkondadel.

Lõigete 2 ja 3 kohaselt kehtestatakse 50% ja 60% toetuse osakaalu suhtes toetatavad tegevused. Nendeks on rekonstrueerimistöödeks vajalike ehitusprojektide koostamine ning rekonstrueerimistöödega seotud tehnilise konsultandi ja omanikujärelevalve teenuse osutamine. Toetust osakaaluga 50 või 60 protsenti antakse nimetatud töödele ainult juhul, kui rekonstrueerimistööd on nõuetekohaselt ellu viidud. See tähendab, et nimetatud tööd ei ole eraldiseisvana abikõlblikud ning toetuse maksmine sõltub rekonstrueerimistööde elluviimisest. Kõrgem toetusmäär on mõeldud selleks, et toetuse taotleja panustaks rohkem rekonstrueerimistööde planeerimisse ja järelevalvesse. Lisaks, kui tehniline konsultant nõustab korruga mitut korteriühistut, kes otsustavad tellida rekonstrueerimistööd ühiselt, on ka konsultandi tegevus mõistlikult eeldades ajamahukam ning seega toetatakse tehnilise konsultandi teenust sellisel juhul 60% toetusmääraga. Tõhusam planeerimine ja järelevalve aitab tagada toetuse eesmärkide saavutamist, samuti on toetuse saajate poolt ühiselt elluviidavate rekonstrueerimistööde tellimise puhul võimalik eeldada soodsamaid ehitushindu korterelamu kohta.

Paragrahvidega 14 ja 15 kehtestatakse tehnilised tingimused erineva osakaaluga toetuste saamiseks.

Toetuse, osakaaluga 30 ja 40 protsenti, eesmärk on saavutada energiamärgise klass D. Korterelamute rekonstrueerimise kulutõhususe arvutused¹⁹ näitasid, et väiksemate (netopindala alla 1000 m²) korterelamute korral on rekonstrueerimise kulutõhususe tase energiamärgise klass D (energiatõhususarv ≤ 180 kWh/(m²a). Sama uuringu raames

¹⁹ Cost effectiveness of energy performance improvements in Estonian brick apartment buildings. Energy and Buildings 77 (2014) 313–322. Kalle Kuusk, Targo Kalamees, Mikk Maivel. <http://dx.doi.org/10.1016/j.enbuild.2014.03.026>, kättesaadav seisuga 19.01.2023

analüüsitud korterelamute keskmine kaalutud energia erikasutus oli 263 kWh/(m²a), mis vastab energiamärgise klassile F. Võttes selle korterelamute olemasoleva energiatarbimise baastasemeks, siis 30%/40% osakaaluga toetusega rekonstrueerimine energiamärgise klass D energiatõhususe nõuetele vastavaks annab ruumide küttenenergia säästu ca 50% ja tarnitud energia (soojusenergia + elekter) säästu ca 35%.

30% ja 40% ja 50% osakaaluga toetus seab eesmärgiks saavutada korterelamu olulise rekonstrueerimise energiatõhususe tase ehk siis energiatõhususarvu klass C. Nii Eesti energiamajanduse arengukava 2030 koostamise käigus tehtud arvutused²⁰ kui ka korterelamute rekonstrueerimise kuluoptimaalsuse arvutused näitasid, et korterelamute puhul on 20 aasta pikkuse arvutusperioodi korral kulutõhuga rekonstrueerimise tase energiamärgise klass C. Võttes korterelamute olemasoleva energiatarbimise baastasemeks eelnevalt toodud väärtused, siis 30%/40%/50% osakaaluga toetusega rekonstrueerimine energiamärgise klass C energiatõhususe nõuetele vastavaks annab ruumide küttenenergia säästu ca 65% ja tarnitud energia (soojusenergia + elekter) säästu ca 50%.

Elanike ohutuse tagamiseks tuleb korteritest eemaldada lahtise põlemiskambriga gaasiseadmed, mis võtavad põlemiseks vajaliku õhu korterist ja suunavad heitgaasid loomuliku tõmbega korstnasse. Eemaldamise kohustus ei puuduta kinnise põlemiskambriga gaasiseadmeid, mis võtavad põlemisõhu välisõhust ja suunavad põlemisjäägid läbi heitgaaside toru välisõhku. Korterites asuvaid ahjusid, pliite jms ei ole kohustuslik välja vahetada.

Toetusmäärade 30% ja 40% ning 30% ja 40% ja 50% juures on sätestatud välispiirete soojuslähivuse miinimumnõuded, mis abistavad projekterijaid sobivate lahenduste leidmisel ja aitavad tagada toetuse tingimustes sätestatud energiatõhususe nõuete saavutamist.

Eelnõus sätestatakse akende rekonstrueerimise korral nõue akende vahetamiseks kaasaegsete energiatõhusate kolmekordse klaaspaketiga akende vastu, mille avatäite kompleksne soojuslähivuse tase paigaldatuna on $U \leq 1,10 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$. Paigaldatava akna soojuslähivus on toodud tooteinfo ja ehitusprojektis. Tuleb arvestada, et paljudel terviklikult rekonstrueerimata korterelamutel on tehtud teatud töid, mille tulemusena parandati hoone seisukorda ja vastava hooneosa kohta energiatõhusust. Eriti aktuaalne on see olukord akende puhul, sest akende tehniline eluiga on teistest ehitise osadest reeglina lühem ja 30-70 aastat tagasi massehitusperioodil ehitatud korterelamutel on paljude korterite aknad juba vahetatud. Sellest tulenevalt ei ole käesoleva toetusega akende vahetamine nõutav juhul, kui need on varem vahetatud. Vahetada tuleb hoone ehitusajast ees olevad puitraamiga aknad, mis ei ole õhutihedad. Info taotluse esitamise eelselt vahetatud akende ja vahetatavate akende kohta näidatakse koos taotlusega esitatavas ehitusprojektis.

Korterites peab olema pidev ventilatsioon, mis peab olema korraldatud nii, et sissepuhke (või sissevõetav õhk) tuuakse puhta õhuga ruumidesse (magamis- ja elutoad) ning väljatõmbed peavad toimuma mustema õhuga ruumidest (köögid, vannitoad ja WC-d). Eraldi sissepuhke ja väljatõmbe õhuvooluhulkade sätestamisega rõhutakse, et lisaks eluruumide õhuvahetusele on korterites väga oluline väljatõmme niisketest ruumidest, mis muu hulgas väldib niiskus- ja hallitusprobleemide tekkimise võimaluse.

²⁰ Eesti energiamajanduse arengukava ENMAKi uuendamise hoonete energiasäästupotentsiaali uuring. Hoonefondi energiatõhususe parandamine – energiasääst, ühikmaksumused ja mahud, TTÜ, Tallinn 2013. https://energiatalgud.ee/sites/default/files/images_sala/5/51/ENMAK_2030._Hoonete_energias%C3%A4stpotentsiaali_uuring.pdf, kättesaadav seisuga 19.01.2023

Pideva ventilatsiooni nõudega rõhutatakse seda, et nõutud energiatõhususarv tuleb saavutada pidevalt antud õhuvooluhulkadel töötava ventilatsiooniga. Sellega ei välistata ventilatsiooni juhtimisautomaatika kasutamist, kuid seda ei tohi võtta arvesse energiatõhususarvu tõendamisel. Nõue lähtub sellest, et pidev ventilatsioon on kõige lihtsam ja töökindlam lahendus, ning kui soovitakse välja ehitada ventilatsiooni juhtimisautomaatika, siis sellega saavutatakse täiendav energiasääst, mida antud määrus ei reguleeri.

Korterelamu ventilatsiooni vajadus sõltub peamiselt mustema õhuga ruumide saasteainete nagu niiskus ja lõhnad eemaldamiseks vajalikust väljatõmbe õhuvooluhulgast. Sissepuhke õhuvooluhulgad arvutatakse vastavalt väljatõmbe õhuvooluhulkadele, nii et õhuvooluhulgad oleksid tasakaalus ja sissepuhe ei oleks väiksem kui 10 l/s toa kohta. Praktiliselt tähendab see seda, et ühe- kuni kolmetoaliste eluruumide puhul on määrav väljatõmbe vooluhulk ja alates neljatoalistest saab määravaks sissepuhke õhuvooluhulk.

Tagamaks energiatõhusate ventilatsioonilahenduste kasutamist on sätestatud minimaalsed soojustagastuse temperatuuri suhtarvud, mis peavad olema tagatud ehitusprojekti kohaste õhuvooluhulkadega.

Kuna olemasolevate korterelamute tehniline seisukord on erinev ja võib tekkida olukord, kus korterelamu üksikutes korterites ei ole objektiivsetel põhjustel võimalik täita kõikides ruumides väljatõmbe õhuvooluhulgale esitatud nõudeid, siis on võimalus täita nõue kogu korteri õhuvahetuskorduse 0,5 l/h saavutamiseega. Objektiivseteks põhjusteks loetakse nt olukorda, kus korteril puudub vajalik arv ventilatsioonišahte või olemasoleva ventilatsioonišahti ristlõike pindala ei ole väljatõmbe õhuvooluhulga tagamiseks piisav. Kui nt köögist ei ole võimalik tagada toetuse andmise tingimustes sätestatud väljatõmbe õhuvooluhulka, siis tuleb köögis puudu jääv väljatõmbeõhu vooluhulk tagada, kas WC või pesuruumi väljatõmbega, nii et korteri õhuvahetuskordsus oleks vähemalt 0,5 l/h. Õhuvahetuskordsuse 0,5 l/h saavutamise nõue kui erisus kohaldub kuni 20% korterelamu korteritest.

Ventilatsiooni nõuete tõendamisel kõigil toetustasemetel lähtutakse Eesti korterelamutele kohandatud nõuetest, mis on detailselt välja toodud õhuvooluhulkadena ja muude tehniliste nõuetena eraldi punktides. Minimaalsete õhuvooluhulkade tagamist pideva ventilatsiooniga, ning elanikke mitte häirival müratasemel nõutakse, kuna nende põhinõuetega tagatakse sisekliima ning müratase, mis võimaldab ventilatsioonisüsteemi kasutada ehk tagada sisekliimat ka realselt eksploatatsioonis.

Kõrgema osakaaluga toetusmäära puhul eeldatakse ventilatsioonisüsteemilt väga head energiatõhusust ja samuti kõrgel tasemel sisekliima kvaliteeti ning töökindlust. Selle tõttu on nõutud, et korterelamusse ehitatakse välja soojustagastusega sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteem, mis teenindab kõiki korterite ruume või mehaaniline väljatõmbe ventilatsioonisüsteem koos soojuspumba soojustagastusega. Soojustagastusega sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteem võib olla kas tsentraalsete ventilatsiooniseadmetega nt hoone katusel või korteripõhiste ventilatsiooniseadmetega, sõltuvalt sellest, milline lahendus konkreetseesse hoonesse paremini sobib. „teenindab kõiki korterite ruume“ viitab ventilatsiooni üldpõhimõttele, et puhast sissepuhkeõhku vajatakse eluruumides ning väljatõmbed peavad paiknema mustema õhuga ruumides, ning vahepeal peab õhk voolama ka läbi koridoride ja muude võimalike ruumide, kus ei ole ei sissepuhet ega väljatõmmet. Tuleb rõhutada, et „teenindab kõiki korterite ruume“ ei tähenda, et samas ruumis oleks nii sissepuhe kui väljatõmme, vaid seda lahendust tuleb elamute puhul vältida, kuna eluruumi

sissepuhkeõhuga saab edukalt ventileerida ka koridorid ning mustema õhuga ruumid, kus paiknevad väljatõmbed.

Soojustagastusega sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteemi puhul on lisanõue, et sissepuhkeõhu temperatuuri 18 °C tagamiseks on seadmel järelküttekalorifeer. Sissepuhkeõhu temperatuur tagatakse järelküttekalorifeeri, mitte eelkütteküttekalorifeeriga. Selle tõttu on oluline kasutada külma kliimasse sobivaid ventilatsiooniseadmeid, mis sulatavad soojustagastit perioodiliselt või piiravad soojustagasti võimsust ning on varustatud vastava automaatikaga.

Mehaanilise väljatõmbe ventilatsioonisüsteemi koos soojuspumbaga soojustagastusega kasutamisel on nõue paigaldada värske õhu radiaatorid, mille puhul sissevõetav õhk filtreeritakse ja soojendatakse selle voolamisel läbi radiaatori.

Paragrahvi 15 lõikes 2 kehtestatakse võimalus viia läbi rekonstrueerimine väiksemas mahus, st rekonstrueerimistöid valikuliselt ja üksikuna. Mõõndus on suunatud hoonetele, mis on lokaalkütteil. See on eelkõige tehnosüsteemide rekonstrueerimist toetav hoonete energiakulude optimeerimisele suunatud lahendus, mis on võrreldes tervikrekonstrueerimisega rahaliselt soodsam, energiaturgude olukorda arvestades põhjendatud ja võiks olla ka elanike jaoks vastuvõetav.

Paragrahvi 15 lõigetega 3–6 kehtestatakse korterelamu asukohast või olemusest tulenevad erisused.

Lõigete 3 ja 4 kohaselt on ehitismälestiseks oleva või miljöövärtuslikuks tunnistatud korterelamu rekonstrueerimisnõuetes erisused. Sellistel korterelamutel võib kohaliku omavalitsuse üksuse seatud piirangute korral jätta aknad vahetamata, kuid tuleb need siiski vajadusel nõutava energiatõhususarvu klassi tagamiseks renoveerida või tagada nõutav tase muude rekonstrueerimistöödega. Samuti võib korterelamu fassaad või nt katus olla nõutud soojuslähivuse tasemest vähem soojustatud või soojustamata. Energiatõhususe nõuete alandamise põhjuseks on, et miljöövärtuslike puitkorterelamute energiatõhususe tase on kehvem, kui nt suurpaneelkorterelamutel ja telliskorterelamutel ning ühtlasi pärandi algupärase ilme säilitamine. Miljöövärtuslike puitkorterelamute rekonstrueerimise uuringus²¹ analüüsitud puitkorterelamute keskmine kaalutud energia erikasutus oli 313 kWh/(m²a), mis vastab energiamärgise klassile G, kuid esines ka puitkorterelamuid, mille kaalutud energia erikasutus oli suurem kui 400 kWh/(m²a). Taoliste korterelamute korral annab ka energiatõhususarvu väärtuse tõstmise ühe klassi võrra märgatavat energiasäästu.

Lõike 5 kohaselt on rekonstrueerimise erisused kaugküttevõrguga mitteühendatud või kaugküttega, mis töötab ainult kütteperioodil, ühendatud korterelamule. Energiatõhususe nõuete ühe klassi võrra alandamise põhjuseks on see, et elektri primaarenergia kaalumisteguri 2,0 tõttu on elektriboileriga lokaalselt sooja tarbevett valmistava korterelamu korral mõistlike investeeringutega keeruline täita energiamärgise klassi C ja D energiatõhususe nõudeid. Kuna nõuded piirete soojuslähivusele ja ventilatsiooni õhuvooluhulkadele ei muutu, siis kütteenergia sääst saavutatakse samas mahus, mis ilma erisusteta korterelamutes. Erisus on mõeldud ainult korterelamutele, mis ei ole ühendatud kaugküttevõrguga või mis on ühendatud kaugküttevõrguga, mis töötab ainult kütteperioodil. Erisus ei kehti

²¹ Analysis of energy economic renovation for historic wooden apartment buildings in cold climates. Applied Energy 115 (2014) 540–548. Endrik Arumägi, Targo Kalamees. <http://dx.doi.org/10.1016/j.apenergy.2013.10.041>, kättesaadav seisuga 19.01.2023

korterelamutele, mis rekonstrueerimise käigus ühendatakse kaugküttevõrguga, kus kaugküte on aastaringelt tagatud.

Lõike 6 kohaselt ei ole väljatõmbeõhu soojuspumba kasutamine lubatud korterelamutes, mis on ühendatud tõhusa kaugkütte võrguga ja millel on neli või vähem korrust. Erisus on kehtestatud vältimaks korterelamu soojusvarustuses keskkonnasõbraliku kaugkütte asemel elektrienergia kasutamist. Tõhusa kaugkütte CO₂ eriheite tegur on 0,039 tCO₂/MWh²². Elektri CO₂ eriheite tegur on 0,69 tCO₂/MWh. Tõhusa kaugküttevõrguga ühendatud korterelamu puhul ei ole soojusenergia vähenemisest saavutatav CO₂ heitme vähenemine piisav, et kompenseerida soojuspumba poolt kasutatava elektri suurenemisest põhjustatud CO₂ heitme suurenemist. Nelja korrusega määratud korruste piirang on sisse seatud kuna madalamate korterelamute puhul on võimalik soojustagastusega ventilatsioonisüsteem välja ehitada kasutades tsentraalset sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsiooniseadet ja fassaadile soojustuse alla paigaldatud ventilatsioonitorustikku. Viie või enama korrustega hoonete puhul ei ole fassaadil piisavalt ruumi, et kõikide korterite ventilatsioonitorustik fassaadile ära mahutada. Kõrgemate korterelamute puhul ei ole ventilatsiooni soojustagastuseks väljatõmbeõhu soojuspumbale hetkel veel kulutõhusat alternatiivi.

Tõhus on kaugküttevõrk, mis vastab Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2012/27/EL, 25. oktoober 2012, milles käsitletakse energiatõhusust (ELT L 315, 14.11.2012, lk 1), Artikli 2 punktis 41 sätestatud tingimustele.

Paragrahvis 16 kehtestatakse täpsustavad tingimused energiatõhusust mõjutavate eelnevalt, st enne taotluse esitamist, teostatud tööde arvestamisele hoone energiatõhususarvu arvutamisel.

Paragrahvi 17 kohaselt peab taotlejal olema üldjuhul projekti elluviimiseks vajalik piisav omafinantseering. Omafinantseeringu osaks ei loeta teisi siseriiklikke või välistoetusi. Rakendusüksuse väljastatud renoveerimislaenu ja toetuse korral loetakse, et toetuse saaja omafinantseering on null ehk konkreetne renoveerimislaen ei lähe toetuse osas toetuse saaja omafinantseeringu arvestusse kuna omafinantseeringu komponent sellisel juhul puudub.

Kui toetuse saaja saab määruse alusel toetust ja soovib toetatava projekti elluviimiseks saada laenu, mis oleks tagatav struktuurivahenditega, ei kohaldu omafinantseeringu nõue. Toetuse saaja katab investeerimisvajaku laenuga, seega ei oleks võimalik näidata projektis omafinantseeringut, mida tagatakse rahastamisvahendiga teises struktuurivahendite skeemis. Kuluartiklid hoitakse lahus. Meetmete nimekirjas on tehtud rahastamisvahendi osas muudatus, mille kohaselt on EL osakaal 100%.

Meede	Rakendusavaga koostöös olevad sekkumised	Seotud asutused				Eelarve						Väljundnäitajad				
		Fon	Rakendus- asuti	Rakendus- üksus*	EL toetuse eel	EL toet	Riiklik kaas- finantseeri	Riikliku kaas- finantseeri osakaal	Oma- finantseeri	Oma- finantseeri osakaal	Kogu-maksu	KOOC	Nimetus	Mõõtühik	Sihhtase 20**	Sihhtase 2029
Jätkusuutlik ja kättesaadav elamufond	Elamuinvesteeringute fond	ERF	MKM	Ettevõtlike ja Innovatsiooni Sihhtasutus	35 100 000,0	100%	0	0%	0	0%	35 100 000	VV32	Rahastamisvahenditest toetatavad elamud	Elamud	40	100

Rahastamisvahendi põhistamine on tagatud sõltumatu hindamisega (CPR art 58 lg 3, arvestades *ex-ante* pt. 2.4 ja 2.5 toodud ettepanekuid investeerimisstrateegia elluviimiseks) ja selles osas toimub põhistamine rahastamisvahendi rakendamise lepingus. *Ex-ante* loob võimalusi ja selles on välja toodud „*capital rebate*“-tüüpi lahendus, samuti laenukäenduse toode jne, mis ei pruugi realiseeruda läbi konkreetse sekkumise. Seega hetkel lähtutakse käesolevatest toetuse andmise tingimustest ja väljatõetatud lahendusest.

²² Hoonete kuluoptimaalsete energiatõhususe miinimumtasemete analüüs. Jarek Kurnitski, Eduard Latõsov. Energiakandjate kaalumistegurid. 2017

Paragrahv 18 reguleeritakse toetuse taotlemist.

Lõike 1 kohaselt toimub taotlemine jooksvalt. Varasemas samalaadses toetusmeetmes (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 04.04.2019 määrus nr 24 „Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused ja kord“) kasutatud voorupõhise taotlemise, mille puhul NUTS 3 regioonidele olid eraldi eelarved, kogemus näitas, et voorupõhine lähenemine ei ole korterelamute rekonstrueerimisel parim lahendus. Korterelamute rekonstrueerimisturu toimimine seotakse voorude tähtaegadega, mis vähendab aastas rekonstrueeritavate hoonete arvu, kuna uusi rekonstrueerimisi saab alustada ainult pärast vooru lõppu. Olukord, kus kõik voorus osalevad korterelamud on korraga samas staadiumis (taotlus, projekti ekspertiis, ehitusost, ehitus) tõstab ka rekonstrueerimistööde maksumust, sest kõik voorus osalevad korteriühistud teevad ostu samal ajal. Rekonstrueerimisturu toimimiseks on parem jooksev taotlemine, mille puhul on toetust taotlevad korteriühistud erinevates protsessi etappides ning tegevused hajuvad aastate lõikes. NUTS 3 piirkondade põhise lähenemine tekitas ka olukorra, kus piirkondadele ettenähtud eelarved ei täitunud ning lõpptulemusena oli vajalik vahendid teiste piirkondade vahel ära jaotada, mis tekitas rakendusüksusele lisakoormuse ning turul pigem segadust.

Teatud piirkondadele vahendite broneerimine ei taga nendes piirkondades taotluste esitamist, probleemiks on vähene taotluste arv, mitte asjaolu, et need piirkonnad esitavad taotlusi, kuid ei saa toetust, sest neile ei jagu vahendeid. Ida-Virumaal ja Kagu-Eestis on pigem probleemiks vähene teadlikkus, halb ligipääsetavus kapitalile ning vähene kogemus riiklike toetuste taotlemisel ja sellest tulenev teatud umbusk ja kartlikkus. Vähene teadlikkus on ennekõike seotud asjaoluga, et madala kinnisvara turuväärtusega piirkondades ei olnud võimalik varasemalt laenu saada ning seega ei olnud võimalik tasuda toetusest üle jäävat investeringu maksumust ja seega ei ole nendesse piirkondadesse ka eraldi teavitust sihitud. Nüüdseks pakub rakendusüksus ka renoveerimislaenu ning on loonud vähese rekonstrueerimise aktiivsusega piirkondadesse nii tehniliste ekspertide tellimise võimaluse, arendanud üldist nõustamisteenust läbi maakondlike arenduskeskuste, omab enda kontaktpunkti Ida-Virumaal ning on oluliselt suurendanud muid teavitustegevusi. See võiks kogumis muuta ka nimetatud piirkondade ühistud aktiivsemaks selliselt, et tekiks ka vastav kogemus, mida omakorda nimetatud piirkondades jagada. Kuna probleem ei ole vahendite puuduses vaid taotluste mitte esitamises, siis on tegevused suunatud ühistute teadlikkuse tõstmisele, samuti on tagatud kapitalile ligipääs. Rakendamisel on erinevad meetmed, mis on suunatud nende piirkondade konkreetsete tõrgete lahendamisele: riiklik renoveerimislaen ja laialdane nõustamisvõrgustik.

Lisaks on turuosalised ka ise kinnitanud, et selline eelarvejaotus on ebavajalik ning pigem on mõistlik suunata enam vahendeid esmatasandi nõustamisse, et toetust oskaksid taotleda ka administratiivselt vähemvõimekamad ühistud.

Lõigete 2 ja 3 kohaselt on EISil kohustus teavitada üleriigilise levikuga päevalehes ja oma kodulehel taotluste vastuvõtmisega alustamise kuupäevast ja rahastamise eelarvest. Juhul, kui esitatud taotluste maht ületab rahastamise eelarve, informeerib EIS oma kodulehel taotluste vastuvõtmise peatamisest või lõpetamisest. Kalendriaasta projektide rahastamise eelarve kavandatakse Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ja EISi kokkuleppel.

Paragrahviga 19 kehtestatakse nõuded taotlejale.

Taotleja peab vastama ühendmääruses sätestatud taotlejale esitatavatele nõuetele. Nõuete alusel tuvastatakse sisuliselt, kas taotlejal on olemas projekti elluviimiseks vajalik haldus-, finants- ja toimimissuutlikkus taotluses kirjeldatud tegevuste tegemiseks ja projekti tulemuste saavutamiseks.

Ühendmääruse § 3 lõikes 2 sätestatud asjakohaseid nõudeid kontrollitakse taotluse menetlemisel. Punktide 3, 5 ja 7 kohased nõuded antud toetusele ei kohaldu. Taotlejaks on korteriühistu ja korteriühistu on mittetulundusühing.

Lõike 1 kohaselt on taotlejaks korteriühistu.

Lõike 2 kohaselt peab korterelamu korteriomanditest enamus olema füüsiliste isikute omandis. Füüsilised isikud võivad kuuluda ühte perekonda, piiranguid ühisele omandile või ettevõtjale ei sätestata. Eesmärgiks ei ole ärieesmärkidele suunatud projektide toetamine. Korteralamu ei peaks olema ühegi juriidilise isiku ettevõtluse objekt vaid isikute elumaja.

Eluaseme valdkonna toetused on mõeldud füüsilistest isikutest elanike elamistingimuste parandamiseks, mitte ettevõtlustoetusteks. Eluasemevaldkonna toetusmeetmete väljatöötamisel arvestatakse, et toetus ei oleks käsitletav ärilisele eesmärgile suunatud tegevuste toetamisega. 80% füüsilistest isikutest omanike nõue täidab varasemate meetmete kogemuste põhjal muuhulgas tingimuse, et toetuse abil rekonstrueeritud korterelamu ei muutu tulu teenivaks projektiks, millele võivad hakata kohalduma riigiabiga seotud reeglid, sh korterelamus ärilisi eesmärke täitvate ettevõtjatele abi andmise tingimused. Võib juhtuda, et erinevates korterelamutes võib nõuet, et 80% korteriomanditest peab olema füüsiliste isikute omandis, olla keeruline täita, sealjuures ei ole kõik korterelamud, kus vastav nõue täidetud ei ole, automaatselt aktiivse ärilise tegevusega tegelevad korterelamud. Siiski, võrdse kohtlemise eesmärgil tuleb tagada ühtne määr, millega saavad arvestada kõik toetuse taotlejad oma võimaluste kaalumisel.

Sätestatud piirang on seotud riigiabi andmise reeglitega. Abi andmise küsimus võib kaudselt kerkida juhul, kui juriidilisele isikule kuulub korter rekonstrueeritavas hoones. Asjakohane riigiabi teatis meetmes juriidilistele isikutele abi andmise võimalikkuse osas on ette valmistamisel, seniks on sätte kavandamisel lähtunud sarnastes meetmetes varem kehtinud põhimõttest.

Senistes sarnastes meetmetes riigiabi või vähese tähtsusega abi ei ole antud, ka käesolevas meetmes abi andmist ei kavandata. Korteriühistu taotlejana/toetuse saajana ei ole üldist majandushuvi pakkuva teenuse osutaja.

Paragrahviga 20 kehtestatakse taotleja kohustused.

Eelkõige peab taotleja ise tõendama enda vastavust toetuse andmise tingimuste määrides nõutud tingimustele. Taotluses on oluline kirjeldada projektiga seonduvat võimalikult selgelt ja täpselt. Samuti tuleb taotlejal EISi nõudmisel anda täiendavat teavet, sest taotluse menetleja peab veenduma, et taotleja ja taotluses esitatud teave vastavad toetuse andmise tingimustele. Taotleja peab võimaldama taotluse menetlejal kontrollida taotluses nimetatud asjaolusid ka taotleja juures või kavandatava tegevuse rakendamise asukohas. Kui projekt, mille elluviimiseks toetust taotletakse, hõlmab ka mittetoetatavaid tegevusi ning projekti tervikuna valmimine on vajalik taotluses nimetatud tulemuste saavutamiseks, siis tuleb tõendada ka mittetoetatavate tegevuste elluviimise suutlikkust. Täiendavate selgituste või tõendite

nõudmise vajadus võib tekkida siis, kui ei ole võimalik esmapilgul hinnata, kas projekt on taotlejale jõukohane.

Kui peale taotluse esitamist taotluses esitatud andmed muutuvad või ilmnevad uued asjaolud, mis võivad mõjutada taotluse kohta otsuse tegemist, peab taotleja sellest taotluse menetlejat esimesel võimalusel teavitama.

Punkti 1 kohaselt peab taotlejal olema tööde teostamiseks osas, mida ei kata toetus, piisav omafinantseering.

Punktid 2 ja 3 täpsustavad taotleja kohustuslikke toiminguid.

Paragrahvi 21 kehtestatakse üksikasjalikud nõuded taotlusele.

Taotlus peab olema esitatud e-toetuse keskkonna kaudu koos nõutud dokumentidega ning taotleja või tema esindusõigusliku isiku poolt allkirjastatuna. Taotlus tuleb esitada tähtaegselt. Taotlus jäetakse vastu võtmata, kui see ei ole esitatud ettenähtud ajaks. Lisaks peab taotluses esitatud teave olema asjakohane, ammendav ja õige. Taotleja peab tagama esitatud teabe vastavuse tegelikkusele ja selle õigsuse. Kui ilmneb, et taotleja on esitanud teadlikult valeandmeid, siis jäetakse taotlus rahuldamata, kuna nõue esitada õiged andmed ei ole täidetud. Kui taotleja on eksinud ja tegemist on puudustega taotluses, antakse enne otsuse tegemist taotlejale võimalus puudused kõrvaldada.

Taotlusest peab selguma, et toetust taotletakse kooskõlas toetuse andmise tingimuste määruuses nimetatud eesmärkidega ja toetatavateks tegevusteks ning projekt panustab nõutud näitajatesse, sh Eesti 2035 näitajatesse, millega jälgitakse panust horisontaalsete põhimõtete edendamisse. Projektis toetatavate tegevuste tegemine ja abikõlblike kulud tekkimine peab jääma lubatud abikõlblikkuse perioodi. Taotletav toetuse summa ja selle osakaal abikõlblikest kuludest peab jääma sätestatu piiresse.

Loetletud on andmed ja dokumendid, mis tuleb taotluses esitada. Eelkõige peab toetuse taotleja kinnitama, et ta on teadlik toetuse saamisega seotud kohustustest. Toetuse saamine on tingimuslik ja eelkõige lasub toetuse saajal koormus tõendada toetuse saamisega seotud kohustuste täitmist, seega on vajalik, et taotleja on toetuse taotlemisel nendega juba tutvunud.

Punkti 9 kohane energiamärgis tuleb koostada vastavalt kehtivale hoonete energiatõhususe arvutamise meetodikale. Mõõdetud energiatarbimisel põhinev energiamärgis kehtib küll kümme aastat, kuid kuna arvutamise meetodika muutus oluliselt seoses majandus- ja kommunikatsiooniministri 23. aprilli 2013.a määruse nr 30 „Energiamärgise vorm ja väljaandmise kord“ jõustumisega 3. mail 2013. a, on toetuse eesmärkide ja tulemuste saavutamisel oluline võimalikult võrreldavate andmete olemasolu.

Punkti 13 kohaselt tuleb esitada üldkoosoleku protokoll, milles on fikseeritud kõik planeeritud tööd ja kaasnevad teenused koos kirjeldusega, laenu võtmise vajaduse korral sellekohane otsus koos laenu võimaliku maksimaalse summaga.

Punkti 19 kohaselt peab taotleja kinnitama, et toetavad tegevused ei kahjusta oluliselt keskkonna- ja kliimaeesmärke.

Paragrahviga 22 kehtestatakse taotluse menetlemise kord. Taotluste menetlejaks on EIS, kellel on asjakohaste tegevuste elluviimiseks vajalik pädevus, kogemus ja väljatöötatud protseduurid ning selles ja järgnevates paragrahvides (§-d 23–27) kehtestatav menetlemise kord tuleneb muuhulgas haldusmenetluse seaduses sätestatud haldusmenetluse korrast.

Taotleja ja taotluse nõuetele vastavust kontrollitakse, kui ei esine taotluse läbi vaatamata jätmise alust. Kui vastavuse kontrollimisel selgub, et taotluses esitatud teave ei ole siiski piisav või mõni nõue ei ole täidetud, antakse taotlejale võimalus puuduse kõrvaldamiseks, sh lisateabe esitamiseks ja määratakse selleks 30-tööpäevane tähtaeg (lõige 5). Nõude täitmiseks täiendava tähtaja andmine sõltub nõude olemusest ja võimalusest seda mõistliku täiendava tähtaja jooksul täita. Kui taotleja kõrvaldab puuduse ettenähtud tähtaja jooksul, loetakse nõue täideks. Kui puuduste kõrvaldamise raames esitatud lisateave ei anna ikkagi alust lugeda nõuet täideks, tehakse taotluse rahuldamata jätmise otsus. Samuti võib EIS teha ettepaneku täiendada või muuta taotluses kajastatud või projektiga seonduvat. Projekti muutmine selle ettepaneku alusel on käsitletav projektis esineva puuduse kõrvaldamisena. Ettepanek taotluses EISi nimetatud asjaolude muutmiseks ja/või lisateabe esitamiseks võidakse teha, kui taotluses kajastatud tegevused, eeldatavad kulud, väljamakse eeldused, eelarve või taotletav toetuse summa ei ole põhjendatud või muul põhjendatud juhul (lõige 3). Nt juhul, kui projekti tegevused on liiga ebamäärased või need pole taotletavas mahus sobivad, vajalikud või piisavalt tõhusad ning kui taotluses nimetatud asjaolu muutmise tulemusel on projekti mõju põhjendatum. Kui taotleja ei ole nõus projekti tegevusi või nende ulatust, eelarvet või taotletava toetuse summat muutma ja kokkulepet ei saavutata, jäetakse taotlus rahuldamata või võimalusel tehakse taotluse osalise rahuldamise otsus. Kui taotleja muudab taotlust vastavalt ettepanekule ja esitab nõutud teabe või dokumendid, jätkatakse taotluse menetlemisega ning tehakse taotluse rahuldamise otsus. Taotluses puuduse kõrvaldamise ajaks menetlustähtaja kulgemine peatub, samuti ekspertiisi tegemise ajaks (lõige 4).

Paragrahvi 23 kohaselt tunnistatakse taotlus ja taotleja nõuetele vastavaks, kui on täidetud kõik määruses taotlusele ja taotlejale esitatud nõuded.

Paragrahvis 24 kirjeldatakse toetusmeetmes toetatavate projektide hindamist, seirekomisjonis kinnitatud valikukriteeriumeid ja -metoodikat. Toetusvooru avanemisel toimub jooksev taotlemine kuni taotlusvooru rahastamiseks ettenähtud rahaliste vahendite ammendumiseni. Toetuse taotlusi ei järjestata pingeritta ning toetatavate projektide spetsiifikat (korterelamute rekonstrueerimine) arvestades puudub põhjendatud alus anda toetuse taotlustes kirjeldatud projektidele eristavaid hindepunkte. Eeltoodust tulenevalt toimub toetuse taotluste esitamine jooksva taotlemise raames, kus igas taotluses kirjeldatud projekti hindamise imperatiivseks lävendiks on fakt, kas toetuse määruses sätestatud nõuded taotlusele ja taotlejale on täidetud ja projekt vastab kõnelauses paragrahvis nimetatud valikukriteeriumitele. Toetuse taotlus kuulub seega rahuldamisele üksnes juhul, kui täidetud on kõik toetuse taotlusele ja taotlejale esitatud nõuded ja rakendusüksus on veendunud, et toetuse taotluses kajastatud projekt vastab lõikes 2 sätestatud valikukriteeriumitele ehk toetuse taotleja on projekti rahastamiseks vajaliku lävendi täitnud.

Punkti 1 kohase projekti kooskõla valdkondlike arengukavadega, mõju rakenduskava erieesmärgi ja toetusmeetme eesmärkide saavutamisele ning Euroopa uue Bauhausi põhimõtetega arvestamise kui valikukriteeriumi hindamisel lähtub rakendusüksus järgnevast:

1) projekt peab panustama sisekliima tagamisse. Vastavat asjaolu hindab rakendusüksus taotluse lisadokumendina esitatud põhiprojekti kontrolli käigus. Antud kriteerium panustab lisaks eluruumi tervisliku sisekliima tagamisele ja energiatõhususe edendamisele ning

kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamisele otseselt tervisekaitsesse, panustades seeläbi ka Rahvastiku Tervise Arengukava 2020-2030 eesmärkidesse ja Eesti 2035 sihti „Eestis on kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne elukeskkond“. Projekt hinnatakse nõudele vastavaks, kui ehitusprojektis on kajastatud kütte, ventilatsiooni, jahutuse ja soojusvarustuse ning energiatõhususe osa vastavalt toetuse andmise tingimustega ettenähtud tulemusele. Kui ehitusprojekt tellitakse koos rekonstrueerimistöödega, hinnatakse viidatud asjaolusid rakendusüksuse kinnitatud vormil esitatud projekteerimise lähteülesande pinnalt. Samuti tuleb toetuse saamise õiguse tekkimiseks esitada nõuetekohane põhiprojekt rakendusüksusele vastavalt § 25 lõike 3 punktis 3 sätestatule;

2) projekti elluviimisel peab toetuse saaja järgima asjakohaseid kohalduvaid keskkonnaalaseid õigusakte ja Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2020/852, millega kehtestatakse kestlike investeeringute hõlbustamise raamistik ja muudetakse määrust (EL) 2019/2088 (ELT L 198, 22.06.2020, lk 13–43), artiklis 17 nimetatud „ei kahjusta oluliselt“ põhimõtet. Ehkki toetuse saajaks on korteriühistu, ja toetatavaks tegevuseks korterelamu rekonstrueerimine, millest tulenevalt viivad ehitustegevust läbi vastavad spetsialistid (ehitusettevõtjad), kelle toetuse saaja määruuses sätestatud ostumenetluse raames on kohustatud leidma, saab rakendusüksus vastavale nõudele vastavust kontrollida taotlejapoolse kinnituse olemasolu teel. Vastav kinnitus peab määruuse § 21 punkti 19 alusel sisalduma toetuse taotluses.

3) toetuse andmise tingimuste kohaselt on projekteerimisse kaasatud vastava pädevusega projekteerija, sh arhitekt, kellel on tõendatud kompetentsid, teadmised ja oskused nii „Eesti 2035“ sihtide kui ka Euroopa uue Bauhausi põhimõtetega arvestamiseks. Toetatavate projektide kavandamise ja teostamise on kaasatud pädevad isikud, kellel on vastav erialane väljaõpe. Ehitus- või põhiprojekti koostamise on kaasatud arhitektuurivaldkonnas pädev isik. „Volitatud arhitekt, tase 7“ kutsestandard sõnastab, et vastava kutsetasemega arhitekti töö eesmärgiks on ühendada kunstilised, tehnoloogilised, tehnilised ja majanduslikud lahendused tasakaalustatud ruumiliseks terviklahenduseks, mis hõlmab välisruumi, ehitiste arhitektuuri ja hoonete siseruumi lahendusi ning on projekteerimise ja ehitamise tulemusel valmiva säästva ja tervikliku elukeskkonna loomise aluseks. Arhitekti kutset omav isik on ka võimeline mõistma ja vahendama üksikisikute, ühiskondlike gruppide ja ametiasutuste vajadusi seoses ruumilise planeerimise, arhitektuurse projekteerimise, ehitamise, arhitektuuripärandi säilitamise ja väärtustamise ning loodusliku tasakaalu hoidmisega. Oma töös lähtub arhitekt avalikust huvist ning heast planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustavast. Seega on taotlusega esitatava projekti puhul tagatud kooskõla nii „Eesti 2035“ strateegia kui ka Euroopa uue Bauhausi sihtidega. Euroopa uue Bauhausi põhimõtete rakendamise hindamisel on abivahendina kasutatav Davosi süsteemi rakendamiseks välja töötatud tööleht²³. Projekt hinnatakse nõudele vastavaks, kui ehitusprojekti arhitektuuri osa koostaja on vähemalt „Volitatud arhitekt, tase 7“ kutset omav isik ja ehitusprojektis (nt seletuskirjas) on asjakohaselt selgitatud Euroopa uue Bauhausi sihtidega arvestamist, mis puudutab inimeste erivajadusi (sh ligipääsetavus ja universaalse disaini põhimõtete rakendamine);

4) projekt ei tohi riivata Euroopa Liidu põhiõiguste hartas toodud põhiõiguseid. Vastavasisulist asjaolu kontrollib rakendusüksus toetuse määruuse § 21 punkti 20 alusel toetuse taotlusest. Taotleja on vastavasisulise kinnituse andmisega taotlusele sellega seotud ning rakendusüksusel on igal ajal, s.o ka peale toetuse taotluse rahuldumise õigus vastavat nõude täitmist kontrollida.

Punkti 2 kohase projekti põhjendatuse kui valikukriteeriumi hindamisel lähtub rakendusüksus asjaolust, kas taotluses ja selle lisadokumentides kajastatud projekt vastab EhS § 4 lõike 3 punktides 1–3 toodud hoone põhikonstruktsioonide ja tehnosüsteemide ümberehitamise, mille

²³ [tööleht](#), kättesaadav seisuga 27.2.2023

tulemusena suureneb hoone energiatõhusus ja paraneb sisekliima, põhimõttele. Vastavat asjaolu hindab rakendusüksus kogumis nii taotluse lisadokumendiks oleva ehitusprojekti, toetuse taotluses kajastatud toetatavate tegevuste kui toetuse saaja poolt taotlusega koos esitatud hinnapakumuste alusel. Rakendusüksus loeb projekti põhjendatuks juhul, kui ehitusprojekt vastab eelnimetatud EhSi sättes toodud tegevustele, millest tulenevalt on võimalik lugeda tegevus rekonstrueerimiseks ning toetuse taotluses kajastatud andmed ja taotlusega koos esitatud hinnapakumised võimaldavad asuda põhjendatud seisukohale, et toetatavaid tegevusi teostatakse kogumis.

Punkti 3 kohase projekti kuluefektiivsuse kui valikukriteeriumi hindamisel lähtub rakendusüksus toetuse taotluse lisaks olevates hinnapakumistes ja taotluses kajastatud eelarvekalkulatsioonides toodust. Toetuse saaja ei esita taotlusega koos ehitustööde hinnapakumusi, kuna toetuse saaja ostu läbiviimine ehitustööde tellimiseks toimub elektroonilises riigihangete registris peale toetuse taotluse kõrvaltingimusega rahuldamisest. Küll aga on toetuse saaja kohustatud märkima toetuse taotluses ka ehitustööde eeldatava maksumuse, millele rakendusüksus saab hinnangu andmisel tugineda. Ehitustööde eeldatava maksumuse märgib toetuse taotleja taotlusele, lähtudes korteriühistu üldkoosolekul otsustatust, vastav korteriühistu üldkoosoleku protokoll on vastavalt toetuse määruse § 21 punktile 13 toetuse taotluse lisadokument. Rakendusüksus loeb projekti kuluefektiivseks juhul, kui taotlusega koos esitatud hinnapakumused on nõuetekohaselt võetud (taotleja on võtnud määrusele vastavalt võrdlevad hinnapakumused ja taganud seeläbi konkurentsi) ning taotluses kajastatud ehitustööde eeldatav maksumus ei ole rakendusüksuse praktikale tuginedes mõistlikult eeldades turuhinnast kõrgem. Kui tegemist on keerukama arhitektuurse lahendusega või miljööväärtsliku hoonega, on rakendusüksusel õigus lugeda kõnealusele valikukriteeriumile vastavaks ka selline projekt, mille puhul ei ole keskmist turuhinda võimalik üheselt tuvastada.

Punkti 4 kohast taotleja suutlikkust projekti ellu viia hindab rakendusüksus läbi tehnilise konsultandi kaasamise. Taotleja peab vastavalt toetuse määruse § 9 lõikele 1 tagama, et tehniline konsultant oleks kaasatud vähemalt projekteerimise ostumenetluse ettevalmistusse kuni vastava menetluse lõpuni ning ehitusprojekti koostamise koordineerimisse, välja arvatud juhul, kui ehitusprojekt on tellitud enne määruse jõustumist, ja rekonstrueerimistööde ostumenetluse ettevalmistusse kuni vastava menetluse lõpuni. Tehnilise konsultandi hinnapakumused ja eduka pakkujaga sõlmitud leping tuleb vastavalt toetuse määruses toodule lisada toetuse taotluse lisadokumendiks, millest tulenevalt on rakendusüksusel võimalik anda hinnang kas taotleja on läbi tehnilise konsultandi kui projekti elluviimises läbivalt osaleva pädeva isiku kaasamise võimeline piisavalt suutlikult projekti ellu viima. Rakendusüksus loeb taotleja suutlikuks projekti ellu viima juhul, kui taotleja on taganud tehnilise konsultandiga sõlmitavas lepingus tehnilise konsultandi kaasamise vähemalt projekteerimise ostumenetluse ettevalmistusse kuni vastava menetluse lõpuni ning ehitusprojekti koostamise koordineerimisse, välja arvatud juhul, kui ehitusprojekt on tellitud enne määruse jõustumist, ja rekonstrueerimistööde ostumenetluse ettevalmistusse kuni vastava menetluse lõpuni. Käesolevas punktis toodud valikukriteeriumit ei kohaldata rakendusüksuse poolt juhul, kui määruses esineb erisus, millest tulenevalt ei ole taotleja kohustatud toetatava projekti elluviimisel tehnilist konsultanti kaasama.

Punkti 5 kohase projekti kooskõla Eesti pikaajalise arengustrateegia aluspõhimõtete ja sihtidega kui valikukriteeriumi hindamisel lähtub rakendusüksus järgnevast. Toetuse taotlusega koos esitatud põhiprojekt peab olema koostatud vastavuses kehtivate õigusaktidega ning selle alusel peab olema võimalik korterelamu rekonstrueerimine, arvestades et

rekonstrueerimisena käsitletakse EhS § 4 lõike 3 punktides 1–3 toodud hoone põhikonstruktsioonide ja tehnosüsteemide ümberehitamist, mille tulemusena suureneb hoone energiatõhusus ja paraneb sisekliima. Kui põhiprojekti alusel on võimalik korterelamu rekonstrueerimine, loeb rakendusüksus käesoleva valikukriteeriumi täidetuks, kuna määrusele vastav korterelamu rekonstrueerimine tagab ühtlasi määruse § 1 punktis 2 toodud strateegia „Eesti 2035“ sihi „Kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne elukeskkond“ alasihile „Elukeskkond on kvaliteetne“ vastavuse. Ühtlasi tagab korterelamu rekonstrueerimine eelmises lauses toodud alasihiga seotud mõõdikutele „Elukeskkonnaga rahulolu“, „Kasvuhoonegaaside netoheide CO₂ ekvivalenttonnides (sh LULUCF sektor) ja „Ligipääsetavuse näitaja“ vastavuse, mille raames edendatakse eesmärkide ja sihttasemetega saavutamiseks regionaalset tasakaalustatust, soolist võrdõiguslikkust, võrdseid võimalusi, ligipääsetavust ning keskkonna- ja kliimaeesmärke toetaval moel.

Toetuse taotluste rahastamiseks ettenähtud eelarve ammendumisel teeb rakendusüksus toetuse taotluse rahuldamata jätmise otsused, olenemata asjaolust, kas toetuse taotlus või taotleja vastavad taotlejale ja toetuse taotlusele sätestatud nõuetele ja projekt vastab sätestatud valikukriteeriumitele. Rakendusüksusel on toetuse taotluste rahastamiseks ettenähtud eelarve ammendumisel õigus teha toetuse taotluse rahuldamata jätmise otsus, ilma taotleja ja taotluse nõuetele vastavust sisuliselt kontrollimata ega projekti valikukriteeriumeid hindamata.

Paragrahviga 25 kehtestatakse taotluse rahuldamise või osalise rahuldamise tingimused ja kord. Regulatsioon tuleneb otseselt ühendmääruse asjakohastest sätetest.

Taotluse rahuldamise otsuses sätestatud toetuse saamine on tingimuslik.

Lõigetes 2 ja 3 on sätestatud nõutavad tingimused ja nende täitmise tähtaeg.

Lõigete 4–6 kohaselt vormistatakse nõuetekohase kõrvaltingimuse saabumisel sellekohane kirjalik kinnitus taotluse rahuldamise otsuse juurde, millega loetakse taotluse rahuldamise otsuses sätestatud toetuse saamise õigus tekkinuks. Juhul, kui on vajalik ka toetuse summa muutmine, vormistatakse vastav taotluse rahuldamise otsuse muutmise otsus, millega loetakse ühtlasi ka kõrvaltingimuse nõuetekohase saabumise suhtes kinnitus antuks. Taotluse rahuldamise otsuse muutmise on tingimuslik, seda tehakse kui kalendriaasta projektide rahastamise eelarve võimaldab toetuse summa suurendamist.

Lõike 1 kohaselt võib taotluse osaliselt rahuldada, kui taotluste rahuldamiseks kavandatud või taotleja enda eelarve ei võimalda taotletud toetuse summat täielikult katta. Sellisel juhul pakutakse taotlejale võimalus kaaluda, kas ta on nõus ka väiksema toetuse summaga projekti ellu viima. Taotluse osalise rahuldamise ettepanek võib olla ajendatud ka asjaolust, et mõnda asjaolu, nt toetuse summat, projekti tegevusi ja tulemusi ei peeta vajalikuks toetada taotluses nimetatud ulatuses või kujul. Taotluse osalise rahuldamise otsus tehakse taotlejaga eelnevalt kooskõlastatult, see tähendab, et enne vastava otsuse tegemist antakse taotlejale võimalus esitada oma seisukohad.

Paragrahvi 26 kohaselt jäetakse taotlus rahuldamata vastavalt ühendmääruse asjakohastele sätetele.

Paragrahviga 27 kehtestatakse taotluse rahuldamise otsuse muutmise ja kehtetuks tunnistamise tingimused ja kord kooskõlas ühendmääruse asjakohaste nõuetega.

Taotluse rahuldamise otsust on võimalik muuta nii EISi kui ka toetuse saaja algatusel.

Lõike 1 kohaselt on EISil õigus taotluse rahuldamise otsuse muutmisel suurendada toetuse summat rekonstrueerimistöode ja omanikujärelevalve teenuse tellimisel eduka pakkumuse maksumuse suurenemise võrra võrreldes nende eeldatud maksumusega. Sarnastes meetmetes läbiviidud toetuse saajate ostude põhjal on selge, et tööde eeldatav maksumus võib jääda oluliselt alla eduka pakkumuse maksumust. See omakorda pärsib osalemise aktiivsust ning toetuse lubatud maksimaalse osakaalu kohaldamist.

Samas on toetuse summa suurendamine võimalik tingimuslikult, st juhul, kui toetuse eelarve seda ei võimalda, puudub alus summa suurendamiseks.

Lõike 2 kohaselt saab taotluse rahuldamise otsust muuta selle kehtivuse ajal. Peale toetuse viimase osa väljamakset ei ole võimalik enam taotluse rahuldamise otsust muuta. See ei mõjuta toetuse saaja projektijärgseid kohustusi säilitada dokumente ja esitada aruandeid.

Taotluse rahuldamise otsuse muutmisel peab projektis kavandatu jääma kooskõlla toetuse andmise tingimuste määrusega vastavalt lõigetele 3–5. EIS peab kavandatud hindama ning kontrollima muudatuse asjakohasust sätestatud nõuetele. EIS hindab, kas muutunud asjaoludega projekti on võimalik toetada taotluse rahuldamise otsuses sätestatud määral. EIS võib keelduda otsuse muutmisest, kui muutunud asjaolude tõttu ei ole projekt kooskõlas toetuse andmise tingimustega või sama mõjus.

Paragrahvis 28 reguleeritakse rekonstrueerimistöode ja teenuste hankimist kooskõlas ühendmääruse asjakohaste sätetega.

Lõike 1 kohaselt on toetuse saajal kohustus lähtuda riigihangete registris ostumenetluse läbiviimisel määruse lisas „Toetuse saaja ostumenetluse tingimused” kehtestatud tingimustest.

Toetuse saaja ostude juhised järgivad RHS §-s 3 sätestatud riigihanke korraldamise üldpõhimõtteid. Korterühistud ei ole hankijad RHS-i tähenduses – neile ei kohaldu RHS-s toodud erisätted ehitustööde riigihangete läbiviimiseks ning toetuse saajatest korteriühistud ei korralda riigihankeid RHS-i tähenduses, sealjuures ei kohaldu neile RHS muul viisil kui toetuse määruuses, selle lisas ning nende aluseks olevates õigusaktides sätestatud. Kuigi korteriühistu ei ole riigihankekohustuslane, tuleb tal rekonstrueerimistöode läbiviimisel järgida RHS §-s 3 sätestatud riigihangete korraldamise üldpõhimõtteid, sh ostu läbipaistvus ja kontrollitavus, võrdne kohtlemine ning vältida konkurentsi kahjustavat huvide konflikti. Korterühistul tuleb asjakohased tegevused läbi viia riigihangete registri vastavas keskkonnas. Määruse lisa sisustab ostumenetlusele kohalduvad nõuded RHS § 3 vaates.

Kogu ostuga seotud teabevahetus toetuse saaja ja ettevõtja vahel, sh ostu alusdokumentide kättesaadavaks tegemine ning pakkumuse, taotluse ja selgituste esitamine, toimub elektrooniliselt.

Lisa punkti 1.4. kohast teise isiku vahenditele tuginemist käsitletakse sarnaselt RHS §-ga 103.

Lisa punkti 1.6. kohaselt on toetuse saajal õigus peale pakkumuse edukaks tunnistamist kõrvaldada vastav edukas pakkumus ostust ning võtta järjekorras järgmine edukas pakkuja ilma uut ostu korraldamata juhul, kui laenuandja ei nõustu algselt edukaks osutunud ettevõtja projektis osalemisega seonduvalt omafinantseeringuks vajalikku laenu väljastama.

Korteriühistute korterelamute renoveerimine on osaliselt finantseeritav EISi poolt eraldatavatest avalikest vahenditest toetusena ning ülejäänud osa tuleb korteriühistul tagada omafinantseeringuna (üldjuhul laenu), mille saamine võib sõltuda laenuandja hinnangust ehitusettevõtte võimekusele või muudest kaalutlustest, mida ei ole võimalik ostus ette näha. Käesolevas punktis nimetatud juhul tuleb toetuse saajal teha vastav kirjalik otsus esialgse edukaks tunnistamise otsuse muutmiseks. Otsuse muutmise otsuses ei tooda detailselt välja muid laenust keeldumise asjaolusid, vaid viidatakse asjaolule, et otsuse muutmise otsuse on tinginud projekti elluviimiseks vajaliku omafinantseeringu tagamise vajadus. Toetuse saaja peab tagama, et vastavast laenuandja tagasisidest on olemas ka vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis jälg, nt keeldumist tõendav e-kiri, mille toetuse saaja peab olema valmis esitama ka EISile (nt hiljemalt kõrvaltingimuste täitmise tõendamisel). Ilma vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis laenuandja tagasisideta kui tõendita laenu andmisest keeldumisest ei ole lubatav edukat pakkujat käesolevas punktis nimetatud asjaoludel muuta.

Lisa punkti 1.8. kohaselt võivad ettevõtjad esitada pakkumuse ühiselt. Sellisel juhul nimetatakse lepingu sõlmimise ja täitmisega seotud toimingute tegemiseks volitatud esindaja; spetsiaalse juriidilise isiku moodustamist või muus õiguslikus vormis ühinemist toetuse saaja nõuda ei saa. Ühispakkujad võivad oma majandusliku ja finantsseisundi ning tehnilise ja kutsealase pädevuse tõendamiseks tugineda teiste ühispakkujate vahenditele vastavalt lisa punktile 1.4. Kõik ühise pakkumuse esitanud pakkujad vastutavad lepingu täitmise eest kogu lepingu perioodi jooksul solidaarselt.

Lisa punktis 1.9. nimetatud pakkumuste kohandamise funktsioon on riigihangete registri vastav tehniline funktsioon läbirääkimiste pidamiseks. Läbirääkimisi saab pidada üksnes hinna üle, kui esialgselt pakutud hind on toetuse saaja jaoks liiga kõrge. Kõik kvalifitseerunud ja vastavaks tunnistatud pakkujad peavad saama ühesuguse teabe pakkumuse kohandamise osas hinna vähendamiseks koos selgete juhustega, millised tööd on võimalik pakkumuse maksumusest eemaldada ja seeläbi uuendatud hinnaga pakkumus esitada. Kogu teabevahetus peab toimuma riigihangete registris.

Lisa punkti 1.10. kohane ehitustööde detailne ajakava tuleb esitada EISi poolt toetuse saajale ettenähtud ning toetuse saaja poolt ostus avaldatud vormil ning selle esitamise eesmärk on tagada mõistliku tähtajaga ehituslepingud. Praktikas on ilmnenu, et toetuse saajad seavad ehitustöödele ka ise märkimisväärselt lühikesed tähtajad, samuti pakuvad neid tööde teostajad, ent tegelikult ei ole võimalik sedavõrd lühikese tähtajaga töid teostada ja seega toetatavaid tegevusi ellu viia. Toetuse saajad on kohustatud ostuteates avaldama ehitustööde maksimaalse tähtaja ning pakkujad, kes esitavad eelnimetatud tähtajast lähtuva detailse ajakava, on ajakavas märgitud lõpptähtajaga lepingu täitmisel seotud. Ehituslepingute muutmise eelnimetatud tähtaja pikendamiseks on lubatav üksnes põhjendatud juhul, kui selleks esinevad osapooltest sõltumatud asjaolud.

Lisa punktis 2 sätestatud kohustuslikud kõrvaldamise alused sisestatakse elektroonilises riigihangete registris ostu ette valmistades vastavasse kõrvaldamise aluste alajaotusesse punktide kaupa ja muid kõrvaldamise aluseid ei kasutata.

Kohustuslike kõrvaldamise aluste sätestamisel on lähtutud toetuse saaja ostu eripärast. Toetuse saaja ei ole hankija RHS-i mõistes vaid teostab oma ostu riigihangete registri vahendusel arvestades RHS-i regulatsiooni käesolevas määruses sätestatud ulatuses. RHS-i, sh ehitustööde tellimise, regulatsiooni järgimise kohustus toetuse saajal puudub. Samuti

puudub toetuse saajal õigus ja pädevus kontrollida kõiki RHS §-s 95 sätestatud nõudeid. Lisa punkti 2.1.1. kohaselt kõrvaldatakse ostust pakkujat, kes on pankrotis või likvideerimisel, kelle suhtes on algatatud pankroti- või likvideerimismenetlus, kelle äritegevus on peatatud või kes on muus sellesarnases olukorras tema asukohamaa õigusaktide kohaselt juhul, kui ost teostatakse kolme aasta jooksul eelnimetatud teo toimepanemisest või aluse esinemisest arvates, st viide RHS § 95 lõikele 5 ei tähenda, et rakenduks sama paragrahvi lõige 4 tervikuna. Tuleb arvestada, et tegemist on korteriühistutega, kes käesolevate tingimuste alusel korterelamule rekonstrueerimistööde tegijat otsivad.

Ülalnimetatud toetuse saaja ostu eripärast tulenevalt ei ole RHS-i regulatsiooni valikuline järgimine vastuolus võrdse kohtlemise põhimõttega. Riigihankekohustuslase ja -mittekohustuslase võrdne kohtlemine ei olegi siin kohane; ostutingimuste määrase lisana kehtestamine tagab jätkuvalt toetuse saajate võrdse kohtlemise.

Kõrvaldamise aluseid kohaldatakse reeglina pakkujale endale. Nõuete kohaldamine alltöövõtjatele ei esine RHS-s absoluutsena ka riigihankekohustuslastele. Käesoleval juhul on peetud piisavaks, põhjendatuks ja kontrollitavaks kohaldada toetuse saajale vaid lisa punktis 2.3.2. sätestatud nõuet.

Lisa punkt 2.2. näeb ette võimaluse pakkujal oma usaldusväärsus taastada ja lisa punkti 2.1.2. kohane maksu või makse võlg tasuda või ajatada. RHS §-s 97 sätestatud võimalustest on käesoleva tingimustega lubatud heastamine vaid maksu või makse võla puhul. RHS § 95 lõike 1 punktides 1–3 ja 5 sätestatud aluste puudumise kohta esitab pakkujat kinnituse ehk lisa punkti 1.1. vormikohase karistusregistri väljavõtte. Nõuete sätestamisel on lähtutud korteriühistu kui toetuse saaja ostu korraldaja pädevusest ja võimekusest tõendeid ja nende piisavust hinnata.

Kõrvaldamise aluse puudumist, sh maksejõuetuse ja likvideerimismenetluse andmeid kontrollitakse toetuse saaja poolt avalikest registritest, pakkumuse esitamisega loetakse antuks pakkujat kinnitus, et tema suhtes ei ole vastavaid menetlusi alustatud. Juhul, kui esitatakse ühine pakkumus, tuleb vastavad tõendid maksu ja maksete võlgnevuste puudumise kohta esitada iga ühispakkujat kohta. Toetuse saajal on õigus anda enne toetuse saaja ostust kõrvaldamist pakkujale võimalus võla tasumiseks või ajatamiseks. Isikut ei kõrvaldata toetuse saaja ostust, kui ta on kümne kalendripäeva jooksul vastava teate saamisest arvates võla tasunud või ajatanud. Juhul, kui pakkujat suhtes on algatatud maksejõuetus või likvideerimismenetlus, annab toetuse saajal pakkujale kümne kalendripäevase tähtaja tõendamaks, et maksejõuetusmenetlus lõppeb ilma pankrotti välja kuulutamata või ettevõtet ei likvideerita. Juhul, kui pakkujat ei pea võimalikuks asjakohase tõendi esitamist, kuulub pakkujat edasisest menetlusest kõrvaldamisele.

Juhul, kui punkti 2.3.2. alusel esitatud Maksu- ja Tolliameti tõendist selgub, et alltöövõtjal (või ka pakkujatel endil) ei ole vastav töötasu maksmise nõue täidetud, ei ole lubatav peale pakkumuse esitamise tähtaega vastavat isikut, sh alltöövõtjat, enam vahetada. Kõnealuses punktis toodud nõudele mittevastavuse korral kuulub pakkumus edasisest menetlusest kõrvaldamisele. Töötasu nõuet kontrollitakse konkreetse Maksu- ja Tolliameti tõendi alusel; selle esitavad pakkujat (vastav juh²⁴).

²⁴ <https://www.emta.ee/ariklient/registreerimine-ettevotlus/paringud-toendid/toendite-taotlemine#keskmise-tootasu-toend>, kättesaadav seisuga 19.01.2023

Lisa punktis 3 sätestatud kohustuslikud kvalifitseerimise tingimused sisestatakse riigihangete registris ostu ette valmistades vastavasse alajaotusesse. Kõiki punkti 3 alapunktides nimetatud tingimusi tuleb toetuse saaja ostus alati koos kasutada. Lisaks on toetuse saajal võimalik valida täiendavaid kvalifitseerimise tingimusi punktis 4 sätestatud hulgast. Muid kvalifitseerimise tingimusi toetuse saaja ostus ei kasutata.

Korterelamute rekonstrueerimist rahastatakse avalikest vahenditest, seega on oluline nõuetekohase ja eesmärgile vastava tulemuse saavutamiseks sätestada tingimused, mis tagavad pädeva rekonstrueerimistööde teostaja.

Lisa punkti 3.1. kohast pakkuja käivet võib küsida kuni kolme viimase majandusaasta kohta, st võib küsida ka ühe või kahe majandusaasta kohta, kuid käivet peab alati küsima. Nõude seadmisel peab arvestama, et aastane käibenõue ei või olla suurem, kui sõlmitava lepingu kahekordne eeldatav maksumus. Pakkuja käivet on võimalik kontrollida äriregistrist võttes välja vastava majandusaasta aruande. Juhul, kui pakkuja majandusaasta aruanne ei ole äriregistris kättesaadav, tuleb pakkujal tõendada oma käivet muus kirjalikus vormis, esitades ka õigusaktidest tuleneva ja pakkujast sõltumatu põhjuse, millest tulenevalt ei ole majandusaasta aruanne äriregistris avaldatud.

Lisa punkti 3.2. kohaseks samaväärseks ehitustööks loetakse ostu objektiks oleva hoonega võrdse või suurema suletud netopinnaga sisekliima tagamisega hoone (korterelamu, büroo, kool, lasteaed jms) või hoonete kompleksi ehitustööde või rekonstrueerimistööde teostamist peatöövõtjana, mille puhul on teostatud kogu hoone mahus mh vähemalt järgnevad ehitustööd: hoone kande- ja välispiirete ehitamine või rekonstrueerimine, avatäidete paigaldamine või rekonstrueerimine, uue soojusagastusega sundventilatsiooni rajamine, küttesüsteemi rajamine või rekonstrueerimine.

Nõuda võib ühe ehitustöö lepingu maksumust maksimaalselt selles määras, mis on toetuse saaja enda sõlmitava lepingu ühekordne eeldatav maksumus.

Lisa punktis 3.3. sätestatakse pädevusnõuded pakkuja meeskonnale. Juhul kui ettevõtja ei suuda iseseisvalt täita kvalifitseerimise tingimusi, on tal õigus tugineda teise isiku (nt ühispakkuja) näitajatele vastavalt lisa punktile 1.5., sel juhul tuleb esitada selle isiku, kelle näitajatele tuginetakse, allkirjastatud kinnitus, et ta osaleb vastavas osas lepingu täitmises. Meeskonnaliikmete pädevuse kontrolli on võimalik teha ka Kutsekoja kodulehel ning majandustegevuse registrist. Rekonstrueerimistööde elluviimiseks vajalike pädevate isikute arv on toetuse saaja otsustada olenevalt teostatavate rekonstrueerimistööde mahust. Minimaalselt on vaja kahte isikut: üldehituse vastutav spetsialist ja eritööde (küte ja ventilatsioon) vastutav spetsialist. Pädevuse olemasolul võib üks ja sama isik täita ka mitut rolli.

Majandustegevuse registri registreeringu nõue tuleneb asjaolust, et toetuse saajad finantseerivad rekonstrueerimistöid reeglina läbi krediidi- või finantseerimisasutuse, kes vastava nõude renoveerimislaenu väljastamise eeldusena kehtestanud on.

Lisa punktis 3.9. sätestatud samaväärseks dokumendiks loetakse sõltumatu audiitorbüroo või akrediteeritud sertifitseerija kinnitust selle kohta, et pakkuja ettevõttes on ehitustööde tegevusvaldkonnas rakendatud kvaliteedijuhtimissüsteem, mis vastab vähemalt EVS-EN ISO 9001 standardis ja keskkonnajuhtimissüsteem, mis vastab vähemalt EVS-EN ISO 14001 standardis, või samaväärsetes dokumentides sätestatud tingimustele. Nimetatud nõude

sätestamisel tuleb arvestada, et akrediteeritud juhtimissertifikaate uuendatakse ajas, sh lisandub turule ettevõtjaid, kes neid omavad.

Juhul, kui toetuse saaja ostu maht (olenevalt rekonstrueerimistöde mahust) on väike, võiks toetuse saaja täiendavalt kaaluda vastava kriteeriumi kasutamise vajadust (punkt 4.1.) kuna mõistlikult võib eeldada, et antud tingimuse sätestamisel võib selline ost pakkujate puuduva huvi tõttu ebaõnnestuda. Tingimus on nähtud toetuse saajatele ette kui võimalus, kuid seda ei ole kohustuslik väikesemahulise ostu korral kasutada.

ISO sertifikaatide olemasolu annab täiendava kindluse ehitustööde teostaja võimekusest tagada kvaliteetne teenus. Nõudele vastavust kinnitab pakkuja asjakohasel juhul pakkumuse koosseisus.

Lisa punktis 4.2. sätestatakse pakkumuse tagatise küsimise võimalus. Tagatis esitatakse krediidi- või finantseerimisasutuse või kindlustusandja garantiina või rahasumma deponeerimisena toetuse saaja arvelduskontole vastavalt ostu alusdokumentides sätestatule mitte suuremas summas kui 1% lepingu eeldatavast maksumusest. Pakkumuse tagatist tuleb nõuda kõikidelt pakkujatelt ühesuguses summas.

Lisa punkti 4.3. kohaseks samaväärseks hooneks loetakse ostu objektiks oleva hoonega võrdset või suurema suletud netopinnaga sisekliima tagamisega hoonet, mille rekonstrueerimisel või püstitamisel on kasutatud eeltoodetud elemente.

Lisa punktis 6 on sätestatud hindamiskriteeriume võib toetuse saaja omavahel kombineerida, kuid seda eeldusel, et ühegi hindamiskriteeriumi suhteline osakaal ei ületa toodud määra, v.a pakkumuse maksumuse hindamiskriteerium, kuna viimane võib olla ka ainus hindamiskriteerium, andes 100% punktisummast.

Hindepunktid summeeritakse. Suurima punktisumma saanud pakkumus saab 10 punkti, teised proportsionaalselt vähem arvestades valemit pakkumuse summeeritud punktisumma jagatud kõrgeima pakkumuse punktisummaga korrutatud kümnega. Näide:

Iga alajaotuse eest saab pakkuja 10 punkti ehk vastavalt 10+10+10+10+10+10+10+10 punkti on 80 punkti, mis teiseneb, arvestades et kriteerium on 10% 10 punktiks (riigihangete register arvutab selle automaatselt kui punktid sisse kanda hindamise alajaotuses). Teine pakkumus saab nt järgnevad punktid: 10+10+5+5+10+10+5+10 punkti on 65 punkti. Arvutuskäik: 65 jagatud 80 korrutatud 10 on vastavalt 8 punkti (ilma komakohtadeta).

Lõike 2 kohaselt on meetme raames lubatud ühise ostumenetluse läbiviimine. Eelnimetatud juhul korraldavad korteriühistud ühise rekonstrueerimistöde ostu (volitades ühe enda hulgast riigihangete registris vastavat protseduuri toetuse saaja ostuna läbi viima), lähtudes üksnes eelnimetatud, toetuse määruse lisas toodud kõrvaldamise alustest, kvalifitseerimise- ja vastavustingimustest ja hindamiskriteeriumitest. Pakkumusest peab olema üheselt tuletatav iga korterelamu rekonstrueerimistöde maksumus, samuti esitatakse ühise ostu korral kõigi korterelamute kohta määruse lisa punktis 1.10 nimetatud ehitustööde ajakava. Edukas pakkumus on nimetatud juhul pakkumus, milles toodud korterelamute summeeritud maksumus on madalaim.

Lõike 3 kohaselt on meetme raames lubatud ehitus- ja projekteerimisostu läbiviimine. Ostu läbiviimisel lähtutakse määruse lisas kehtestatud tingimustest.

Ühisostu ja ehitus- ja projekteerimisostu lubamine meetme raames võimaldab eeldatavalt toetuse saajatel asjakohaseid kulusid optimeerida ja suurematel ehitusettevõtjatel rekonstrueerimisturule siseneda.

Lõikes 4 sätestatakse sõnaselgelt põhimõte, mille kohaselt rekonstrueerimistöode teostajaga sõlmitava lepingu täitmiseks tuleb anda mõistlik tähtaeg. Säte annab aluse EISile kontrollida, kas lepingu täitmise tähtaja määramisega on kaldutud kõrvale RHS § 3 põhimõtetest ehk kas tegemist võib olla suunatud ostuga läbi ebamõistlikult lühikese tähtaja andmise. Sarnaste meetmete praktikas on ette tulnud juhtumeid, kus tervikliku rekonstrueerimise tööde teostamiseks on kokku lepitud nt 3- või 5-kuune tähtaeg. See ei ole tööde mahtu arvestades eluliselt realselt täidetav kokkulepe.

Lõikes 5 reguleeritakse riigihangete registri väliselt rekonstrueerimistöode ja teenuste hankimist.

Kui ostu eeldatav abikõlblik maksumus ilma käibemaksuta on 60 000 eurost väiksem, ei ole toetuse saajal riigihangete registri kasutamise kohustust. Sellisel juhul tuleb toetuse saajal tagada, et hinnapäringud ja saadud pakkumused on tehtud vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning kogu ostumenetlust puudutav teabevahetus on säilitatud dokumentide säilitamistähtaja lõpuni. Pakkumuse esitamise ettepanek tuleb esitada võimalikult paljudele, arvestades võimalike pakkujate rohkust, kuid vähemalt kahele, välja arvatud juhul kui kavandatava ostu turul ei ole samas valdkonnas ettevõtjate paljusust. Mitme nõuetekohase võrreldava pakkumuse saamise puhul kohaldatakse teatud ostumenetluse rikkumiste korral soodsamat finantskorrektsiooni määra.

Sätestatud lisatingimuste kohaselt tuleb ostumenetluse läbiviimisel kasutada EISi kodulehel sätestatud vorme ja tingimusi. Nõude eesmärgiks on tagada ostude tegemisel juhindumine ühtlastest halduse- ja finantsjuhtimise põhimõtetest. Sealjuures on oluline, et kulutused oleksid soodsad ehk kulutõhusad, pakkujaid koheldakse võrdselt ja mittediskrimineerivalt ning ostumenetlus on läbipaistev.

Paragrahvidega 29–32 kehtestatakse toetuse maksmise üld ja -eringimused, sh maksetaotluse menetluse peatamise ja toetuse maksmisest keeldumise kord. Regulatsioon on vastavuses ühendmääruse asjakohaste sätetega.

Regulatsioon võimaldab toetuse makse tegemist otse müüjale või töövõtjale, sh alltöövõtjale. Kui toetuse saaja on abikõlbliku kulu omafinantseeringu ulatuses juba tasunud, peab müüja või töövõtja, kelle arve suhtes ülekanne tehakse, olema andnud kinnituse, et ta on teadlik, et arve tasub osaliselt EIS. Toetuse ülekanne otse müüjale või töövõtjale ei tähenda toetuse saaja kohustuste üleminekut EISile ega seda, et toetuse saaja on toetuse väljamaksmisnõude loovutanud müüjale või töövõtjale. Väljamakse võib teha müüjale ja toetuse saajale üksnes tingimusel, kui EIS suudab teha väljamakse märgitud tähtajaks. Seega EIS peab hindama, kas ta jõuab väljamakse teha arve või lepingulise rahalise kohustuse tasumise tähtajaks. Kui EISil tekib selles kahtlusi, siis peab ta toetuse saajat sellest teavitama.

Paragrahvi 29 lõigete 3 ja 4 kohaselt makstakse toetust kuni kümne maksena. Investeeringu suurust ja ettevõtja rahavoogude sujuvust arvestades on põhjendatud sätestada mitme maksetaotluse esitamise võimalus. Osalise makse taotluse esitamine on toetuse saaja õigus, mitte kohustus ning selle esitamise vajadus tuleneb eelkõige rekonstrueerimistöode teostajaga

sõlmitud lepingust. Toetuse saaja võib esitada ka vaid ühe osalise makse taotluse või ainult lõppmakse taotluse.

Samuti sätestatakse toetuse osaliste maksete minimaalne suurus ehk osaline makse ei või olla väiksem kui 10% projekti abikõlblikest kuludest. Sätte eesmärgiks on eelkõige liigse halduskoormuse, kus EIS peab tegelema väikeste väljamaksetega, vältimine.

Lõigete 5 ja 6 kohaselt on toetuse saajal, kelle projekt hõlmab eeltoodetud elementide rekonstrueerimisel kasutamist, õigus esitada esimene maksetaotlus, kui akteeritud on ehitusprojekt või vähemalt 5%, teine maksetaotlus, kui akteeritud on vähemalt 30% ja kolmas maksetaotlus, kui akteeritud on vähemalt 90% rekonstrueerimistöde kogumahust arvestusega, et lõppmakse on vähemalt 5% rekonstrueerimistöde kogumaksumusest. Maksetaotlusele lisatakse dokumendid, mis tehtut tõendavad. Osalise makse taotluse esitamine on toetuse saaja õigus, mitte kohustus ning selle esitamise vajadus tuleneb eelkõige rekonstrueerimistöde teostajaga sõlmitud lepingust. Lõppmakse osakaalu arvestades võib toetuse saaja esitada vaid ühe osalise makse taotluse, kui akteeritud on nt 95% rekonstrueerimistöde mahust, või ainult lõppmakse taotluse.

Regulatsioon on üle võetud määrusest nr 51 kui end praktikas õigustanud maksete tegemise kord elemendipõhises hoonete rekonstrueerimises.

Lõike 7 kohaselt lisatakse maksetaotlusele dokumendid, mis tehtud kulusid tõendavad.

Lõikes 8 sätestatakse lõppmakse taotluse esitamise lõpptähtaeg. Tähtaja määramisel on lähtutud ühendmääruse § 26 lõikes 1 sätestatud toetuse maksmise lõpptähtajast (31.03.2030. a).

Paragrahvi 30 sätestatakse toetuse maksmise eritingimused ehk toetuse maksmise tingimused lihtsustatud kulude arvestuse alusel. Kuni 200 000-eurose projekti kogukulude korral määratakse kindlasummalise makse toetuse saaja poolt taotluses esitatud kulude eelarve ja taotluse rahuldamise otsuse alusel. Kavandatavaid kulusid ja nende maksumust hindab rakendusüksus enne taotluse suhtes otsuse tegemist, arvestades kulu abikõlblikkuse üldtingimusi, sh kulud peavad olema põhjendatud. Lihtsustatud kulude alusel abikõlblike kulude määratlemisel ja toetuse määramisel jälgitakse, kas kavandatud kulude eelarve on optimaalne, mis võib hõlmata võrreldavate hinnapäringute või pakkumuste alusel eelarve asjakohasuse hindamist. Kui kindlasummalise makse suuruse aluseks olevad eeldatavad abikõlblikud kulud või nende eelarve või taotletav toetuse summa ei ole põhjendatud, teeb rakendusüksus taotluse või projekti muutmise ettepaneku. Kui taotleja ei muuda taotlust, teeb rakendusüksus sõltuvalt asjaoludest taotluse osalise rahuldamise otsuse, määrates otsuses kindlasummalise makse suuruses, mis on tema arvates asjakohane, või jätab taotluse rahuldamata.

Paragrahvi 31 kohaselt tuleb lisaks asjakohastele arvetele, kinnitustele ja aktidele lisada maksetaotlusele standardi EVS-EN 12599 metoodikale või samaväärsele metoodikale vastav ventilatsioonisüsteemide õhuvooluhulkade mõõdistamise protokoll, standardi EVS-EN ISO 16032 metoodikale või samaväärsele metoodikale vastav tehnosüsteemide mürataseme mõõdistamise protokoll ning küttesüsteemi tasakaalustamise protokoll, samuti gaasipaigaldise audit. Nimetatud mõõdistusprotokollide ja auditit teostaval ettevõttel peab olema vastava tegevuse akrediteering.

Küttesüsteem tuleb tasakaalustada ja küttesüsteemi tasakaalustamise protokoll tuleb esitada ka juhul, kui keskküttesüsteem oli eelnevalt rekonstrueeritud ja rekonstrueerimistoetuse raames teostatud töödega küttesüsteemi ei uuendatud. Rõhust sõltumatute radiaatorventiilide (dünaamiliste ventiilide) kasutamisel tuleb küttesüsteemi tasakaalustuse protokollis välja tuua soojussõlmest kaugeimate ventiilide vajaliku vabarõhu olemasolu.

Toetus makstakse välja pärast maksmise aluseks olevate tingimuste ja kohustuste täitmise kontrollimist. Toetus makstakse välja tekkinud ja tasutud kulude alusel. EIS kontrollib maksetaotluse aluseks olevate kulude vastavust abikõlblikkuse tingimustele, sh toetuse saaja kohustuste täitmist, nõutud teabe ja dokumentide alusel. Vajadusel viib EIS läbi paikvaatluse.

Paragrahvi 32 kohaselt võib EIS lisaks ühendmääruse asjakohastele sätetele jätta toetuse osaliselt või täielikult välja maksmata, kui toetuse saaja on jätnud esitamata ekspertiisi. Rekonstrueerimistöid tuleb teostada ehitusprojekti alusel, mille vastavus põhiprojektile kehtestatud nõuetele on kontrollitud ja tõendatud.

Paragrahviga 33 kehtestatakse toetuse kasutamise aruande esitamise tähtaeg ja aruande sisu.

Lõike 3 kohaselt peab toetuse saaja kalendriaasta möödudes pärast projekti lõppemist tellima vastava kalendriaasta mõõdetud tarbimisandmete baasil koostatud energiamärgise ja esitama selle hiljemalt ühe kuu möödudes antud kalendriaasta lõppemisest.

Paragrahviga 34 kehtestatakse toetuse saaja kohustused.

Punkti 1 kohaselt juhul, kui ehitusprojekti ei esitata taotluse lisadokumendina ehitusprojekti ja rekonstrueerimistöde hilisema koos hankimise tõttu, tuleb see esitada EISile kooskõlastamiseks enne rekonstrueerimistöödega alustamist.

Rakendusüksuse ülesandeks on muuhulgas toetuse andmise või mitteandmise otsustamine, sh toetuse maksmise eelduste täidetuse kontrollimine.

Punkti 2 kohaselt tuleb juhul, kui ehitusprojekti tehakse muudatusi, mille puhul muudatuse ulatusest, iseloomust või mahust tulenevalt ei pea esitama uut ehitusteatist, kooskõlastada vastavad muudatused EISiga enne tööde teostamist.

Punktide 4 ja 5 kohaselt peab rekonstrueerimistöde läbiviijaga sõlmitav leping sätestama tööde garantiitähtajaks viis aastat. Lisaks garantiile tuleb tehnosüsteemide hooldamiseks sõlmida hooldusleping vähemalt viieks aastaks pärast tööde üleandmise-vastuvõtmise kuupäeva. Nõude täitmise eest vastutab taotleja ning EISil on õigus paikvaatluse teostamisel kontrollida vastavate lepingute kehtivust.

Punktis 7 sätestatakse projekti kestusnõue. Kestusnõue tähendab sisuliselt, et toetuse abil rekonstrueeritud korterelamut peab 5 aastat pärast projekti lõppmakset säilitama ja kasutama sihipäraselt. Kestusnõude tagamise kohustus peab olema arusaadav taotlejale juba taotlemisel, samuti see, kuidas selle nõude täitmist hinnatakse (toetuse saaja kohustuste täitmise kontrolli kaudu), tõendamaks suutlikkust hoida projekti tulemusi sihipäraselt töös. Viie aasta pikkune kestuse nõue on meie hinnangul antud suurema ja kestvama investeeringu puhul igati asjakohane.

Paragrahvis 35 sätestatakse finantskorrektsiooni otsuse tegemised alused.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on kooskõlas CPRi, Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EL) 2020/852, millega kehtestatakse kestlike investeeringute hõlbustamise raamistik ja muudetakse määrust (EL) 2019/2088 (ELT L 198, 22.06.2020, lk 13–43) ja määrusega (EL) 2021/1058, mis käsitleb Euroopa Regionaalarengu Fondi ja Ühtekuuluvusfondi (ELT L 231, 30.06.2021, lk 60–93).

4. Määruse mõjud

Enne 2000. aastat ehitatud korterelamud moodustavad 2/3 elamufondist ning vajavad oma seisukorra tõttu investeeringuid rekonstrueerimiseks ja energiatõhusamaks muutmiseks. Elamute rekonstrueerimise toetamisega saab riik oluliselt kaasa aidata komplekssele renoveerimistegevusele ning elamufondi jätkusuutlikkuse ja energiatõhususe kasvule. Oluline on, et lisaks piirete rekonstrueerimisele uuendatakse ka hoone tehnosüsteemid, tagades parema tulemuse tervisliku ja energiatõhusa elukeskkonna loomisel ning pikendades oluliselt elamute eluiga.

Rekonstrueerimise toetamine on oluline eluasemefondi ülalpidamise kulude vähendamise seisukohast, samuti aitab kaasa keskkonnahoidliku eluviisi propageerimisele. Koos energiatõhususe kasvuga väheneb kodumajapidamiste energiatarbimine ning sellest tulenev negatiivne keskkonnamõju.

Toetuse saamise üks eeltingimusi on energiasäästu tagamine rekonstrueeritavates hoonetes, mistõttu on toetuse andmise tegevustel ka väga otsene mõju kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamisele. Mida suurem on rekonstrueerimisprojekti põhjal energiasäästupotentsiaal ning mida ambitsioonikam tervikliku rekonstrueerimise projekt ette võetakse, seda suurem on ka projekti võimalik toetuse määr.

Vastavalt Eesti energiamajanduse arengukava ettevalmistuse raames tehtud hoonete energiapotentsiaali uuringule on Eesti hoonete tehniline energiasäästupotentsiaal 80% hoonefondi praegusest energiakasutusest. Seejuures on soojusenergia tehniline säästupotentsiaal ülisuur – 9,3 TWh/a ning elektrienergia säästupotentsiaal on pea nullilähedane – 0,2 TWh/a. Hoonete tehniline energiasäästupotentsiaal ca 10 TWh/a moodustab pea kolmandiku summaarsest energia lõpptarbimisest (33–34 TWh/a) Eestis.

Lokaalse taastuvenergia tootmiseseadme kasutamine toob kaasa toetuse saaja püsikulude alanemise kuna päikesest toodetud elektri eest, mida ise ära tarbitakse, ei pea maksma võrgutasusid, aktsiisi ega käibemaksu.

Elamute tervikliku rekonstrueerimise näol on tegemist suurima kokkuhoiu potentsiaaliga energiakasutuse vähendamisel. Ilmselt mitte ükski EL riik ei suudaks saavutada kliimapoliitika strateegilisi eesmärke ilma elamute rekonstrueerimise toetamiseta ja sellega kaasnevalt hoonefondi energiakasutust langustrendi pööramiseta. Elamufondi rekonstrueerimisega on võimalik vähendada hoonete kütteenergia vajadust kuni 50% ja saavutada sellega imporditavate fossiilkütuste mahu vähenemine ja CO₂ emissiooni vähenemine, samuti elukeskkonna kvaliteedi parendamine kui ka eluasemefondi ülalpidamiskulude vähendamine.

Kuna korterelamute rekonstrueerimise toetust on võimalik taotleda kõikides Eesti piirkondades, siis on kõikidel Eesti korterelamutes elavatel elanikel võrdsed võimalused oma eluasemepindade seisukorra parendamiseks. See tagab ka erinevate piirkondade kestliku ja ühtlase arengu. Toetuse osakaalu diferentseerimisel parema ja halvema konjunktuuriga piirkondades on positiivne mõju ühtlase regionaalse arengu tagamisel.

Aastatel 2010–2017 korterelamute rekonstrueerimistoetuse meetmes oli üle Eesti ühtlane toetuse osakaal. Meetme tulemuste uuringu („Korterelamute renoveerimistoetuste meetme arendus“ Tartu Regiooni Energiaagentuur. 2018) peamine järeldus oli, et toetus jagunes piirkonniti ebaühtlaselt. Suurem osa toetustest kasutati Tallinnas ja Tartus. Tasakaalustatud regionaalse arengu parema tagamise lahendusena pakuti toetuste diferentseerimist piirkondade kinnisvaraväärtuse alusel. Sellest tulenevalt rakendati alates 2019. aasta toetusmeetmest toetuse määra piirkondlikku diferentseerimist: kõrgeima kinnisvara väärtusega piirkondades (Tallinn ja Tartu) toetus 30%, teistes keskustes 40% ja madala kinnisvara väärtusega piirkondades 50%. Ka Eesti Inimarengu Aruanne on välja toonud, et eluasemeturu olukord väikelinnades ja pealinnas on erinev. Väikelinnade ja maapiirkondade eluasemete olukord on kehvem.

Harjumaal (sh Tallinn) ja Tartumaal (sh Tartu linn) on võrreldes teiste regioonidega arvuliselt rohkem korterelamuid. Seega Harju- ja Tartumaa suurem taotlejate arv on põhjendatud tuleml. Erandina ei ole Ida-Virumaa taotlejate arv vastanud maakonna korterelamute hulka arvestavale proportsioonile.

2015-2017			2019-2020				
Harjumaal (v.a Tallinn)	56	14%	Harjumaal (v.a Tallinn)	37	13%		
	Tallinn	68	17%		Tallinn	29	10%
Tartumaa (v.a Tartu)	25	6%	Tartumaa (v.a Tartu)	19	7%		
	Tartu	68	17%		Tartu	35	12%
Lääne-Virumaa	63	16%	Lääne-Virumaa	51	18%		
Viljandimaa	25	6%	Viljandimaa	24	9%		
Valgamaa	15	4%	Valgamaa	7	2%		
Raplamaa	16	4%	Raplamaa	16	6%		
Pärnumaa	14	4%	Pärnumaa	17	6%		
Saaremaa	10	3%	Saaremaa	10	4%		
Põlvamaa	11	3%	Põlvamaa	13	5%		
Jõgevamaa	6	2%	Jõgevamaa	10	4%		
Võrumaa	6	2%	Võrumaa	5	2%		
Läänemaa	5	1%	Läänemaa	0	0%		
Järvamaa	4	1%	Järvamaa	4	1%		
Ida-Virumaa	2	1%	Ida-Virumaa	1	0%		
Hiiumaa	0	0%	Hiiumaa	3	1%		
	394			281			

Perioodil 2017–2020 eraldas KredEx kokku 405 toetust, mille keskmine suurus on ca 289 000 eurot. Kõige rohkem on toetust saanud Harjumaal, Tartumaa ja Lääne-Virumaa korteriühistud, kuid Lääne-Virumaa eristub teistest maakondadest selle poolest, et seal sai toetust 4,9% kõikidest äriregistris registreeritud korteriühistutest, mis on Eesti kõrgeim näitaja, ning teistes maakondades ei ületa see number 2,9%. Peale regionaalset toetusmäära

diferentseerimist 2019. aastal on Tallinna ja Tartu taotlejate osakaal toetusmeetmes vähenenud.

08.02.2018. a valitsuskabineti nõupidamisel tehtud protokollilise otsusega on valdkonna eest vastutavale ministrile tehtud ülesandeks uute elamumajanduse toetusmeetmete väljatöötamise ning olemasolevate meetmete muutmise käigus näha ette lahendused, mis arvestavad Eesti eri piirkondade eluasemeturu olukorda ja erisusi, et soodustada elamumajanduse toetuste jõudmist kõikidesse Eesti piirkondadesse.

Kui pikaajaliseks eesmärgiks on kogu hoonefondi energiatõhusaks rekonstrueerimine või sellele võimalikult lähedane tulemus, siis peab see toimuma võimalikult laiapõhjaselt ja ühtlaselt üle riigi, mida on võimalik saavutada vaid toetusmeetmete kujundamisel turutõrgetega arvestades ja rekonstrueerimiste elluviimise võimekuslünki tasakaalustades. Seejuures on oluline, et kui rekonstrueerimistöid viiakse ellu regionaalselt ebaühtlaselt, on sellel mitmeid negatiivseid tagajärgi, sh vähene nõuetekohaselt rekonstrueeritud hoonete hulk ja üldine hoonete kehv seisukord väljaspool suuri linnapiirkondi tingib hoonete statistilises tehinguhindade võrdluses piirkondade vaheliste hinnaerinevuste suurenemise, mis omakorda hoiab all elamute väärtust (sh tagatisväärtust) võrreldes suurte linnapiirkondadega, ning rekonstrueerimisest, sh toetuse arvelt saadav vara väärtuse kasv realiseerub enim juba niigi kõrgema kinnisvarahinnaga piirkondades, suurendades piirkondlikke erinevusi omanike netovara väärtuses veelgi.

Väga madala kinnisvara väärtusega piirkondades, kus tervikliku rekonstrueerimise korteriühistu poolne rahastamine on ka 50% toetuse puhul keeruline, oleme 2023. aastal planeerimas täiendavat meetet, kus toetuse abil on võimalik teostada ka osalist rekonstrueerimist, mille puhul tehakse üksikuid töid (katuse vahetus ja soojustamine, fassaadi soojustamine, küttesüsteemi vahetus jms), lisaks on ressursse suunatud ja ka edaspidi suunatakse regioonides täiendavate teavitus- ja nõustamistegevuste läbiviimisse. Eelkõige jälgitakse täiendavate meetmetega koosmõjus rekonstrueerimistoetuste taotlemisaktiivsust ja jagunemist Ida-Virumaa puhul, kuhu seni on rekonstrueerimistoetustest jõudnud ebaproportsionaalselt väike osa. Tulemusi võetakse arvesse toetusmeetme tingimuste muutmisel ja täiendavate tugimeetmete mõju analüüsimisel.

Korterelamute rekonstrueerimise toetus ei mõjuta oluliselt elanike võrdseid võimalusi ega soodusta mõnd korterelamust elavat elanikugruppi oluliselt võrreldes teistega. Mõju on olemas, kui rekonstrueerimistöde elluviimisel parandatakse ka elamute ligipääsetavust. See loob puuetega inimestele soodsamad tingimused hoonetesse ligipääsemisel.

Toetust antakse lähtudes korteriühistu nõuetele ja eeltingimuste täitmise vastavusest, korteriühistu elanike sooline, vanuseline jms kuuluvus ei mõjuta otse korteriühistu kui taotleja ja toetuse saaja tingimustele vastamist. Toetuse andmise tingimused laienevad kõikidele taotlejatele ühetaoliselt.

Rahastatavad tegevused on kooskõlas EL põhiõiguste hartas nimetatud põhiõigustega ja puuetega inimeste konventsiooni väärtustega.

Riiklikku toetust ei saa käsitleda pelgalt eelarvelise kuluna. Riigi poolt vaadatuna on see parim võimalik investeering tulevikku, kuna seeläbi on võimalik kujundada põlvkondadele

parem ning kvaliteetsem elukeskkond. Kaudselt aitab see parandada sotsiaal-majanduslikku keskkonda ja suunata töö- ja elukohavalikuid.

Määruse rakendamisega ei kaasne olulist mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, sotsiaalvaldkonnale ega riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse üksuste korraldusele.

5. Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud

Määruse rakendamisega ei kaasne täiendavaid lisakulusid ega -tulusid ega täiendavaid tegevusi kohaliku omavalitsuse üksustele ega riigile.

Meetme rahastamiseks on ette nähtud ühtekuuluvuspoliitika fondide vahenditest perioodiks 2021–2027 EL toetust 330,9 mln eurot. Euroopa Liidu toetuse osakaal on 40% ja toetusele lisandub toetuse saaja omafinantseering. 2023. aastaks kavandatud Euroopa Liidu toetuse eelarve on kuni 80 mln eurot, millele lisandub riiklik kaasfinantseering 0 eurot ning toetuse saaja omafinantseering.

Meede on olemuselt suuresti isetasuv, st toetusteks eraldatavad vahendid laekuvad maksutuluna riigieelarvesse kas samal või järgmisel eelarveaastal pärast toetusmeetmes otsuse tegemist (seejuures toetuse väljamaksed toimuvad peale tööde teostamist ehk sisuliselt samaaegselt maksutulude laekumisega).

Erasektori tulud koosnevad energiasäästust ja kinnisvara väärtuse tõusust.

6. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras.

7. Eelnõu kooskõlastamine ja huvigruppide kaasamine ning avalik konsultatsioon

Eelnõu esitati eelnõude infosüsteemi vahendusel teistkordselt Rahandusministeeriumile, Keskkonnaministeeriumile, Sotsiaalministeeriumile ja Riigi Tugiteenuste Keskusele kooskõlastamiseks.

Eelnõu kooskõlastati märkustega. Nendega arvestamine või arvestamata jätmise põhjendus on lisatud märkuste ja ettepanekute tabelisse.

Eelnõu esitati esimest korda 2.11.2022. a. eelnõude infosüsteemi vahendusel Rahandusministeeriumile, Keskkonnaministeeriumile, Kultuuriministeeriumile, Sotsiaalministeeriumile ja Riigi Tugiteenuste Keskusele kooskõlastamiseks ning Eesti Korteriühistute Liidule, Eesti Omanike Keskliidule, Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liidule, Eesti Kinnisvarafirmade Liidule, Eesti Ehitusettevõtjate Liidule, Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidule, Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendusele ja Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühingule arvamuse avaldamiseks.

Rahandusministeerium, Keskkonnaministeerium ja Riigi Tugiteenuste Keskus eelnõu ei kooskõlastanud.

Oma arvamuse esitasid Eesti Linnade ja Valdade Liit, Eesti Korterühistute Liit, Eesti Omanike Keskliit, Pronksi 4 KÜ ja Tallinna linn.

Sotsiaalministeerium esitas oma märkused eelnõu mitteametliku kooskõlastamise käigus 2023. aasta jaanuaris.

Eelnõu ja seletuskirja on täiendatud tihedas koostöös Rahandusministeeriumi ja Riigi Tugiteenuste Keskusega. Esitatud märkused ja ettepanekud ning nendega arvestamine või arvestamata jätmise põhjendus on seletuskirja lisas.

Lisa: Arvestatud ja arvestamata jäetud märkuste ja ettepanekute tabel.

Arvestatud ja arvestamata jäetud märkuste ja ettepanekute tabel

Märkuste ja ettepanekute esitaja	Märkuste ja ettepanekute sisu	Arvestatud või arvestamata jätmise põhjendus
Riigi Tugiteenuste Keskus	1. Ühendmääruse § 41 lg 1 punkti 2 kohaselt tuleb toetuse andmise tingimuste määramises sätestada muuhulgas toetuse andmise eesmärk.	Selgitus: toetuse andmise eesmärgid sätestatud eelnõu § 2 lõikes 1.
	2. Ühendmääruse § 41 lg 1 punkti 14 kohaselt tuleb toetuse andmise tingimuste määramises sätestada nõuded taotlusele. Palun eelnõud viimati nimetatu osas täiendada ja sätte sõnastamisel lisada muuhulgas viide ühendmääruse §-le 3.	Arvestatud osaliselt. Selgitus: viide ühendmääruse kohaldamisele § 1 lõikes 3.
	3. Eesti rakenduskavas on viidatud Bauhausile käesoleva meetme kontekstis: Seetõttu on oluline energiatõhususe eesmärgi kõrval arvestada ka „Uue Euroopa Bauhausi“ väärtusi, et korterelamute rekonstrueerimisega parandada ligipääsu tänapäevastele ja kohalikele oludele vastavatele eluasemetele. Kuidas on arvestatud käesoleval meetmel Bauhausi väärtustega (eeskätt terviklik rekonstrueerimine)?	Arvestatud
	4. Keskkonnahoidlikud kriteeriumid: EL-i keskkonnahoidlike kriteeriumidena on välja töötamisel hoonetele mõeldud kriteeriumid. See pole kohustuslik rakendada, kuna praegu ei ole dokumenti kinnitatud ning EL-i välja töötatud kriteeriumide rakendamine on ka vabatahtlik, kuid nimetatud aruanded pakuvad välja tehnilisi kriteeriume millega arvestada: https://susproc.jrc.ec.europa.eu/product-bureau//product-groups/408/home . Tehniline raport on kättesaadav dokumentide alt. Samuti on Eesti rakenduskavas viidatud, et julgustatakse kasutama keskkonnahoidlike hangete kriteeriume.	Arvestatud
	5. Taristuinvesteeringutel peab olema tagatud kliimakindlus. Selleks peaksid	Arvestatud

	olema läbiviidud kas kliimakindluse analüüs vastavalt metoodikale (ei sobi praegusele sihtrühmale, kuna oleks metoodiliselt keeruline rakendada) või siis on toetuse andmise tingimustes seatud vastavuskriteeriumid, mille järgimisel saab tagada, et ehituslahendused oleksid kliimakindlad (eesmärgiks vähendada CO ₂ ning kliimamuutuste kohanemislahendused on läbi mõeldud). Võimalike kriteeriumidena, mis arvestavad kliimakindlust, on kehtestatud ka taksonoomia määruse alusel tehnilised sõelumiskriteeriumid (kliimaeesmärkide lõikes), sh olemasolevate hoonete renoveerimiseks, millele vastamisel loetakse tegevus kestlikuks ning kooskõlas „ei kahjusta oluliselt“ kriteeriumiga.	
	6. Eelnõu § 1 lg 3 toodud määruse kokkulepitud lühendnimi on ühendamäärus. Palun korrigeerida läbivalt.	Arvestatud
	7. Eelnõu § 2 lg 2 p 2 on viidatud, et määrus (ettepanek sõnastada meede) peaks panustama süsihappegaasi vähendamisse. Kas selle näitaja eelduseks on koguste arvestamine? Kuidas seda tulemusnäitajat on plaanitud tõendada?	Selgitus: nii toetuse taotluses kui toetuse kasutamise järelaruandena esitatakse energiamärgis, mis kajastab hoone energiakasutust.
	8. Eelnõu § 4 p 12 mõiste renoveerimislaen juures on viide ettevõtluse toetamise ja laenude riikliku tagamise seaduse § 51 lõikele 1. Nimetatud säte reguleerib omakapitali investeeringutest, aga renoveerimislaenu näol ei ole tegemist omakapitali investeeringuga (sama seaduse § 3 p 4 kohaselt on omakapitali investeeringud investeeringud äriühingu omakapitali investeerimisfondi kaudu). Palun viide üle vaadata ja korrigeerida.	Selgitus: viide korrektne – viidatakse sättes nimetatud sihtasutusele.
	9. Eelnõu § 5 lg 1 palun muuta, kuna perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakendamise seaduse § 31 lg 1 kohaselt on vaidemenetlus kohustuslik.	Arvestatud
	10. Eelnõu § 7 lg 1 punktide 20 ja 21 kohaselt on toetatavaks tegevuseks tehnilise konsultandi kasutamine vastavalt	Selgitus: viide § 10 lõikele 1 tähendab just vastupidist, kulu on

	§ 10 lõikele 1 ja omanikujärelevalve teostamine. Kas eeltoodu tähendab, et toetust võib taotleda ka ainult omanikujärelevalve või tehnilise konsultandi kasutamiseks või on tegemist abikõlblike kuludega? Vajadusel palun parandada.	toetatav, kui tehniline konsultant osutab teenust, st juhib rekonstrueerimisprotsessi (§ 7 lg 4).
	11. Eelnõu § 8 lg 1 puudu on viide ühendmäärusele . Palun lisada pärast sõna „määruse“ tekstiosa "ja mis vastavad ühendmääruse §-des 15 ja 16 sätestatud". Normitehniliselt samale õigusaktile viitamisel ei kasutata sõna „käesoleva“.	Selgitus: viide ühendmääruse kohaldamisele § 1 lõikes 3.
	12. Eelnõu § 11 palun ümber sõnastada: "Abikõlblikud ei ole lisaks ÜM § 17 toodud abikõlbmatutele kuludele järgmised kulud: ...".	Sama
	13. Eelnõu § 18 lg 2 kohaselt ei ole rakendusüksuse väljastatud renoveerimislenu ja toetuse korral omafinantseering nõutav, samas toetuse osakaalude (§ 13) ja toetuse osakaalu erisuste (§ 14) all ei ole näha, et oleks välja toodud võimalust omafinantseeringu nõudest vabanemiseks. Soovitame ka § 13 või 14 välja tuua, millisel juhul ei ole omafinantseering nõutav ja/või on võimalik omafinantseeringut katta EISi renoveerimislenuga (nt viidata rahastamisvahendite eelhindamise analüüsist selgunud sihtgruppidele).	Arvestatud
	14. Eelnõu § 21 palun lisada viide ühendmääruse § 2 lõikele 3.	Arvestatud
	15. Eelnõu § 22 palun lisada viide ühendmääruse § 4.	Arvestatud
	16. Eelnõu § 22 p 19 tuleks sõnastada lähtuvalt sihtrühmast (ühistud) lihtsamaks: keskkonnastandardite ja prioriteetide asemel peaks olema vastavus keskkonnaalastele õigusaktidele (nt KOV-i jäätmehoolduseeskirju). Lisaks soovitame viidata, et antakse kinnitus selle kohta, et tegevuse elluviimisel järgitakse „ei kahjusta oluliselt“ põhimõtet keskkonnaeesmärkide saavutamiseks.	Arvestatud
	17. Palun kaaluda eelnõu § 23 lõike 3 ümbersõnastamist ja menetlustähtaja säte lisada taotluste menetluse aega sätestava lõike juurde. Sätte võib sõnastada järgnevalt „taotluse menetlemise aega	Arvestatud

	võib põhjendatud juhtudel pikendada ühendmääruse § 6 lõikes 2 nimetatud juhul kuni 20 tööpäeva“.	
	18. Palun taotleja ja taotluse nõuetele vastavus eraldi paragrahvina sätestada. Taotluse ja taotleja nõuetele vastavaks tunnistamise üldine korraldus on sätestatud ühendmääruse §-is 6.	Arvestatud
	19. Palun täpsustada eelnõu § 23 lõike 5 mõtet. Taotleja ja taotlus tunnistatakse nõuetele vastavaks ainult siis, kui ta täidab kõik asjakohased ühendmääruse ja toetuse andmise tingimuste määruse nõuded. Muul juhul jäetaksegi taotlus ja taotleja nõuetele vastavaks tunnistamata. Eraldi mittevastavuse kriteeriume ei ole vaja sätestada.	Arvestatud
	20. Palun eelnõu viia kooskõlla seirekomisjoni kinnitatud projektide üldiste valikukriteeriumite ja -metoodikaga. Seirekomisjoni kinnitatud projektide üldise valikumethodika kohaselt tuleb jooksva taotlemisel hinnata projekte üldiste valikukriteeriumide lõikes või koondina sätestatud lävendile vastavusena.	Arvestatud Regulatsioon valminud mitteametliku kooskõlastamise käigus
	21. Eelnõu § 25 pealkiri on taotluse rahuldamine või osaline rahuldamine. Palun eelnõu pealkiri ja sisu omavahelisse kooskõlla viia. Palun eelnõu § 25 täiendada ja lisada, millisel juhul taotlus rahuldatakse.	Arvestatud
	22. Palun täpsustada eelnõu § 25 lg 2 sõnastust. Hetkel ei ole võimalik aru saada, kas tegemist on kõrvaltingimustega või nõuetega toetuse saajale. Juhime tähelepanu sellele, et kõrvaltingimusega taotluse rahuldamise otsus tehakse siis, kui on tõenäoline, et lõpliku otsuse tegemiseks vajalik eeldus saabub või täidetakse hiljemalt kõrvaltingimuses märgitud tähtaja jooksul ja kõrvaltingimuse seadmine on mõistlik. Vajadusel tuleb korrigeerida ka §-i 25 pealkirja ja lisada sinna taotluse kõrvaltingimusega rahuldamine või sätestada see üldse eraldi paragrahvis.	Selgitus: taotlus rahuldataksegi kõrvaltingimusega. Muu variant puudub. Pealkirja korrigeeritud
	23. Palun eelnõus sätestada ka taotluse rahuldamata jätmise ja taotluse rahuldamise otsuse kehtetuks tunnistamise	Arvestatud

	alused. Lisada kindlasti viited ka ühendmääruse asjakohastele sätetele.	
	24. Eelnõu § 26 lõikes 3 palun üle vaadata ühendmääruse viide, peaks olema viidatud § 12 lõikes 2 nimetatud asjaoludele. Vajadusel palun korrigeerida.	Selgitus: viide ühendmääruse kohaldamisele § 1 lõikes 3.
	25. Eelnõu § 28 on puudu viited ühendmäärusele. Lõikes 1 palun lisada viide ÜM §-le 24.	Selgitus: viide ühendmääruse kohaldamisele § 1 lõikes 3.
	26. Eelnõu § 28 alusel esitatakse lõppmakse taotlus hiljemalt 31.12.2029. § 12 alusel on projekti abikõlblik periood kuni 31.12.2027. Kas lõppmakse taotluse esitamiseks 2-aastane periood on vajalik või piisab § 29 dokumentide koostamiseks lühemast ajast, et oleks võimalik projektid varem lõpetada? Toetust saab maksta kuni 31.03.2030. Palun kontrollida ja vajadusel korrigeerida .	Arvestatud
	27. Eelnõu § 28 lg 2 palun lisada viide ÜM § 27 lõike 1 punktile 1.	Arvestatud
	28. Eelnõu § 28 lg 2 kohaselt makstakse toetus välja tegelike kulude puhul. Eelnõu § 18 lg 1 kohaselt: "Paragrahvi 16 lõikes 2 sätestatud juhul on toetuse maksimaalne summa 200 000 eurot korterelamu kohta". Eeltoodu viitab sellele, et meetmes võib esineda ka projekte, mille kogumaksumus on alla 200 000 euro. Seega eeltoodud põhjustel tuleb antud meetmes alla 200 000 euro kogumaksumusega projektide korral kasutada lihtsustatud kulusid. Lihtsustatud kulude kasutamine on kohustuslik ERFist, ESF+ist ja ÖÜFist rahastatavatele projektidele, kui tegevuse kogumaksumus on kuni 200 000 eurot. Kui selliseid projekte meetmes ei esine ehk sätestatakse piir projektide minimaalsele maksumusele, siis ÜM § 18 lg 1 toodu ei kohaldu. Lihtsustatud kulude kasutamiseks on erinevaid võimalusi, mida on tutvustatud mitmetel koolitustel ja seminaridel, samuti olemas vajalikud materjalid SF Ekstranetis Juhendite all. Juhendis on toodud erinevate võimaluste plussid ja miinused, mis aitavad konkreetse meetme eesmärki ja toetuse saaja võimalusi/vajadusi silmas pidades valida	Arvestatud

	sobivaim lahendus. Võime pakkuda siin näiteks eelarveprojekti alusel kindlasummalise makse kasutamist alla 200 000 euro kogumaksumusega projektidele, kuid kindlasti peaks meetme määruse looja kaaluma selle võimaluse plusse ja miinuseid otsustamaks, kas see võib olla siin sobiv lahendus.	
	29. Eelnõu § 30 palun lisada viide ÜM §-le 33.	Selgitus: viide ühendmääruse kohaldamisele § 1 lõikes 3.
	30. Eelnõu § 31 lõike 1 alusel esitab toetuse saaja rakendusüksusele lõpparuande 30 tööpäeva jooksul pärast toetuse lõppmakse saamist. Ühendmääruse § 26 alusel tehakse lõppmakse pärast toetuse saamisega seotud tingimuste ja kohustuste täitmise kontrollimist. Palun vaadata üle, kas lõpparuande esitamise tähtaeg peale lõppmakse saamist on eksitus. Palun vaadata üle, kas § 31 lõikes 2 punktides 1 ja 2 toodud andmed on lõpparuandes vajalikud või on need SFOS-st kättesaadavad või mõeldakse siin muid andmeid, siis palun täpsustada.	Arvestatud
	31. Eelnõu § 31 lg 2 p 4 palun kustutada sõna "allkiri", kuna e-toetuses aruandeid ei allkirjastata.	Arvestatud
	32. Eelnõu § 32 palun täiendada ja lisada viide ühendmääruse §-dele 10 ja 11, muuhulgas tuleb sätestada kestusnõude kohalduvus.	Selgitus: viide ühendmääruse kohaldamisele § 1 lõikes 3.
	33. Juhime eelnõu koostaja tähelepanu sellele, et konkurentsiseaduse kohaselt tuleks õigusaktis sätestada teatud tingimused juhiks, kui abikavas nähakse ette riigiabi või VTA andmine. Juhis "Vähese tähtsusega abi ja grupierandi määruse alusel antava riigiabi andmise üldpõhimõtted" on leitav rahandusministeeriumi kodulehelt. [Riigiabi materjalid Rahandusministeerium (fin.ee) https://www.fin.ee/riigihanked-riigiabi-osalused-kinnisvara/riigiabi/riigiabi-materjalid?view_instance=0&current_page=1].	Selgitus: meetme raames RA/VTA ei anta
	34. Soovitame lisada eelnõusse viite "ühe	Selgitus: meetme

	ettevõtja" mõistele ja dokumentide säilitamise nõudele ning seletuskirjas selgitada, kuidas käituda olukorras, kui raskustes ettevõtja on toetuse lõppsaajaks.	raames RA/VTA ei anta
	35. Eelnõu lisa punktist 1.11 ei ole võimalik hetkel aru saada, mis moodi peab toetuse saaja EL Nõukogu määruse 2022/576 artikliga 5k arvestama. Kuivõrd määrus kohaldub vaid riigihangete direktiivide reguleerimisalas olevatele riigihangetele, siis alla rahvusvahelise piirmäära riigihangete ja toetuse saaja ostude puhul see ei kohaldu. Juhul, kui mõeldud on, et konkreetse toetuse andmise tingimuste toetuse saaja ei tohiks Nõukogu määruse art 5k nimetatud isikutega ostulepinguid sõlmida, siis tuleks see selgelt välja tuua. Ka seletuskiri ei ava nimetatud punkti täpsemalt.	Arvestatud
	36. Vajab täpsustamist, millised on võimalused välismaiste pakkujate spetsialistidele pädevuse tõendamisel eelnõu lisa punktis 3.3 nimetatud nõuetele? Punktides 3.4 ja 3.5 nimetatud tingimuste puhul on selgitused olemas, kuidas välismaiste pakkujate puhul käituda.	Arvestatud
	37. Palun eelnõu juurde lisada Euroopa Liidu põhiõiguste harta ja Puuetega inimeste konventsiooni nõuetega arvestamise kontroll-leht.	Arvestatud
	38. Rakenduskava DNSH analüüsis on toodud välja järgmised ettepanekud mõjude maandamiseks, mis peaksid olema ka eelnõus § 15 (olemas küll selgitusena SK-s DNSH juures): - kasutatavad ehitusdetailid ja -materjalid ei sisalda asbesti ega muid väga ohtlikke aineid (siin on mõeldud SVHC aineid, mille kasutus on kas piiratud või keelustatud). Samuti peab olema tagatud hea sisekliima. - Kaugküttele ülemineku soodustamine või muude taastuvenegial ja säästlikkuse kriteeriumidega arvestavatele kütustele ja kütteseadmetele üleminek - Jäätmete osas tuleb järgida jäätmehoolduseeskirja ning koguda jäätmed liigiti. Lisaks tuleb ehitustööde teostajal jäätmed üle anda	Arvestatud sisuliselt. Hoonete rekonstrueerimisele kohaldub ehitusõigus, mis on sätestatud EhSs jm asjakohastes õigusaktides. Ehitustoodetele esitatavad nõuded tulenevad EhSst, Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusest (EL) nr 305/2011 ja toote nõuetele vastavuse seadusest ning selle alusel kehtestatud õigusaktidest, nii riigi kui kohaliku

	<p>jäätmekäitlejale, kes tegeleb taaskasutuse või ringlussevõtuga. Jäätmete ladestamine on lubatud vaid nende jäätmete lõikes, millel muud käitlusalternatiivid puuduvad (nt asbest). Kohustuslikku % ei peaks määrama.</p>	<p>omavalitsuse kehtestatud. Ehitamise asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt tuleb tagada kõigi kohalduvate nõuetega arvestamine ja nõuetekohase tulemuse saavutamine. Ehitusmaterjalide tootjatel on kohustus järgida tooteohutusele kehtestatud õigusakte, mille kaudu on arvestatud ka keskkonna- ja tervise mõjude vähendamisega. Ehitustööde teostaja dokumenteerib ehitustööd ning ehitustööde käigus kasutatavad materjalid.</p>
	<p>39. Soovitame eelnõu koostamisel järgida SF ekstranetis leiduvat TAT määruse näidist.</p>	<p>Arvestatud</p>
<p>Riigi Tugiteenuste Keskus (II)</p>	<p>1. Eelnõu § 4 lg 6: soovitus on mõistes sisustada, mis on taastuenergia, sarnaselt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud määruse nr 63 (Hoone energiatõhususe miinimumnõuded) § 2 lõikes 7 toodud mõistele. See parandab taotlejale arusaadavust, mida loetakse taastuenergiaks.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Määruse eelnõu tekstis ei taasesitata õigusakti sätet, vaid viidatakse sellele (HÕNTE § 59 lg 1)</p>
	<p>2. Eelnõu § 6 lg 6: ettepanek ühtlustada sõnastust Euroopa uue Bauhausi põhimõtetele vastamiseks seirekomisjoni kinnitatud valikukriteeriumidega sarnaselt: võetakse arvesse Euroopa uue Bauhausi väärtusi.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>3. Eelnõuga on täpsustatud 7.taseme arhitekti kaasamise nõuet, mille abil on võimalik rakendada Euroopa uue Bauhausi põhimõtete arvestamist Soovitusena tuleks seletuskirjas viidata materjalidele või koostada taotlusvooru ajaks taotlejale ja projekteerijatele, sh arhitektile eestikeelne suunis, mis selgitab</p>	<p>Selgitus: pädeva projekteerija kaasamise kohustusega on tagatud Euroopa uue Bauhausi väärtuste ja põhimõtete arvestamine.</p>

	<p>lähemalt Euroopa uue Bauhausi põhimõtteid. MKM-i poolt 22.02.2023 tehtud täiendavat ettepanekut seada § 20 lg 4 kaudu taotlejale kohustuseks järgida Euroopa uue Bauhausi põhimõtet tuleks lahendada meie ettepanekul läbi sisulisemate nõuete ja abimaterjalide, kuivõrd Euroopa uue Bauhausi põhimõtetega arvestamise ulatus selgub arhitekti ja tellija koostöö käigus.</p>	
	<p>4. Seletuskirjas täpsustada põhiprojekti ja Euroopa uue Bauhausi mõistete sisu ning selgitada Euroopa uue Bauhausi põhimõtteid.</p>	Arvestatud
	<p>5. Eelnõu § 6 lg 2 on toetatava tegevusena lubatud gaasi- või elektriküttel korterelamu küttesüsteemis kütteseadme asendamine taastuvaid energiaallikaid kasutava kütteseadmega või nimetatud korterelamu ühendamine kaugküttevõrguga. Ettepanek on lisada ka asendatavaks kütteseadmeks ahiküttega elamud. Selliseid korterelamuid, mis on veel ahiküttel, on palju ning tiheasustusel on õhukvaliteedi parandamiseks ja ka energiatõhususe tõstmiseks vajalik ka toetada ahiküttel olevate elamute üleminekut muudele kütteallikatele.</p>	Arvestatud
	<p>6. Ettepanek on seletuskirjas lisada viide ka sellele, mida loetakse taastuenergia allikateks. Selleks tuleb lähtuda elektrituruseaduse §-st 57.</p>	<p>Selgitus: pakutav viide liiga lai, toetame lokaalse taastuenergia kasutuselevõttu. Sõnastust parandatud, „lokaalne taastuenergia“ mõistena eelnõus toodud, seletuskirja täiendatud.</p>
	<p>7. Palume täpsustada elektriküttelt ülemineku toetamist. Kuna taastuvateks energiaallikateks on ka nt päikese või tuuleenergia mõjul toodetud elekter, siis kas toetust saab ka nt uuema ja tõhusama soojuspumba (soojuspumpade) väljavahetamiseks? Või on elektritoitel kütteseadme täiesti välistatud?</p>	<p>Selgitus: toetame elektrilt üleminekut, mitte elektrilt elektrile minekut. Analüüsime osalise rekonstrueerimise meetme raames.</p>
	<p>8. Eelnõu § 10 punkt 3 tuleks täpsustada, et abikõlbmatu on ka fossiilsetel kütustel,</p>	Arvestatud

	<p>sealhulgas gaasikütel kütteseadme paigaldamise kulu. See tähendab, et ei ole toetatavad ka vedelkütustel (nt põlevkiviõli) põhinevad kütteseadmed lähtuvalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2021/1058 artiklist 9.</p>	
	<p>9. Palun kaaluda eelnõu § 24 lõike 2 sõnastuse "Nõuetele vastavaks tunnistatud taotlustes sisalduvaid projekte ei hinnata" täpsustamist. Eelnõu kohaselt nõuetele vastavaid taotlusi hindepunktide alusel ei hinnata, küll aga hinnatakse lõikes 2 nimetatud valikukriteeriumitele seatud lävendile vastavust.</p>	Arvestatud
	<p>10. Eelnõu § 30 lg 3 ja 4 sätestavad kindlasummalise makse maksmist mitmes osas. Palun panna tähele, et ühte kindlasummalist makset ei saa selliselt mitmes osas SFOSis toetuse saajale välja maksta. Sellised juhud tuleb sisestada eraldi kindlasummaliste maksetena. Veel palume eelnõus täpsustada sama paragrahvi kohta: kui viimane etapp neljast jääb toetuse saajal saavutamata, kas siis tuleb eelnevad maksed tagasi maksta või mitte. Ette kindlaks määratud tulemuse saavutamine on kindlasummalise makse eeldus.</p>	<p>Selgitus: KSM puudutavad lõiked 1 ja 2. Paragrahvi muudetud õigusselguse eesmärgil.</p>
	<p>11. Seletuskirja kohaselt ei kohaldata kuluefektiivsuse valikukriteeriumit rakendusüksuse poolt juhul, kui määruuses esineb erisus, millest tulenevalt ei ole taotleja kohustatud toetatava projekti elluviimisel hinnapakumusi esitama. Juhime tähelepanu sellele, et kuluefektiivsuse valikukriteeriumi rakendamine on kohustuslik kõikide projektide puhul, mistõttu ei saa esineda juhtumeid, kus kuluefektiivsuse valikukriteerium ei rakendu. Lisaks ei saa seletuskirjaga taotluste menetlemisele täiendavaid nõudeid kehtestada. Seletuskirjas saab määruse eelnõus seatud nõudeid põhjendada ja selgitada. Seega palun eelnõu seletuskirja eeltoodu osas muuta.</p>	Arvestatud
	<p>12. Eelnõu § 22 lg 3 ja § 26 lg 2 viitavad kalendriaasta projektide rahastamise eelarvele. Samas ei selgu eelnõust, kellel on õigus jagada meetme eelarve</p>	Seletuskirja täiendatud

	kalendriaastate vahel. Palun täiendada.	
	13. Eelnõu § 34 punktides 4-5 kohustused on ajalises nihkes kestuse nõudega, sest kestuse nõude tähtaeg hakkab kulgema projekti lõppmaksest. Palun lisada punktidesse 4 ja 5 näiteks „... arvestusega, et projekti kestusnõue hakkab kehtima lõppmaksest.“.	Arvestatud sisuliselt. Lisatud uus kestusnõue.
Rahandusministeerium	<p>1. Vastavalt ühendmääruses sätestatule (§ 7, § 4 lõige 1 punkt 15), tuleb nii eelnõu tekstis kui ka seletuskirjas konkreetselt välja tuua, et projektide rahastamisel lähtutakse seirekomisjonis kinnitatud üldistest valikukriteeriumidest ja meetodikast.</p> <p>Et kõik toetatavad projektid oleksid nõuetega kooskõlas, tuleb projektide valimiseks rakendada seirekomisjonis kinnitatud valikukriteeriumeid ja –meetodikat. Kui käesolevas toetuse andmise tingimustes (TAT) soovitakse projektide rahastamisel rakendada vastavushindamist, eeldab see vastavusnõuete väljatöötamist viisil, et need oleksid valikukriteeriumitega kooskõlas. Kui lävendile vastavust hinnatakse projekte hindepunkte andmata, tuleb seda seletuskirjas selgitada. Seirekomisjoni koosolekul kinnitatud läbivad valikukriteeriumite ja valikumetoodika dokumendid leiate ka Riigi Tugiteenuste Keskuse kodulehelt.</p>	Arvestatud Regulatsioon valminud mitteametliku kooskõlastamise käigus
	2. Toetusmeetmed peavad arvestama Euroopa Liidu põhiõiguste hartat ning võtma arvesse Puuetega inimeste õiguste konventsiooni nõudeid. Selle kinnitamiseks tuleb täita vastav kontrollleht ja esitada see toetuse andmise tingimuste eelnõu seletuskirja lisana ametlikult. Ühtlasi tuleb seletuskirjas viidata, et rahastatavad tegevused on kooskõlas EL põhiõiguste hartas nimetatud põhiõigustega ja puuetega inimeste konventsiooni väärtustega. Võrdsuspoliitika ja keskkonna valdkonna teemaliste Harta artiklite korral (21-26 ja 37) peab kontroll-lehel olema ristviide toetuse andmise tingimustele või seletuskirjale, kus analüüs Eesti pikaajalise arengustrateegia „Eesti 2035“	Arvestatud

	<p>aluspõhimõtete ja sihtidega puutumuse olemasolu kohta katab sama temaatikat, mis omakorda võivad tingida täiendavaid nõudeid projektide vastavushindamiseks. Vajaduse korral tuleb kehtestada täiendava erinõuded taotlejatele.</p> <p>Ametlikult esitatud eelnõuga Põhiõiguste harta ja puuetega inimeste õiguste konventsiooni kontroll-lehte kaasas polnud. Hiljem meili teel saadetud kontroll-lehel artiklite 21-26 ning 37 juures puudusid konkreetsed viited määruse ja seletuskirja punktidele, kust oleks näha, kas ja kuidas analüüsi tulemustega on arvestatud. Nt puuduvad viited, kust leida infot selle kohta, kas on puutumus ligipääsetavusega, kas on vaja ning kui on, siis mida tehakse puuetega inimeste integreerimiseks. Keskkonna puhul viide nt §-le, kus on kirjas, et DNSH põhjal ohtu ei ole ja kui DNSH analüüsist jäi tähelepanekuid, siis millises § ja lõikes on ette nähtud vajalikud maandamismeetmed, kriteeriumid, millele projekt peab vastama (kliimakindluse nõue vms) – st on vaja lisada viiteid, kuidas keskkonnakaalutlustega on TATis arvestatud, mis keskkonnakaitse meetmed on planeeritud.</p>	
	<p>3. Eesti pikaajalise arengustrateegia Eesti 2035 aluspõhimõtete ja sihtidega kooskõla ei ole analüüsitud. Eelnõus on küll välja toodud siht „Eestis on kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne elukeskkond“ ja mõõdik „Elukeskkonna rahulolu“, kuid seletuskirjas vastav analüüs puudub. Näitaja „Elukeskkonnaga rahulolu“ on seotud regionaalarengu kui horisontaalse põhimõttega, aga tuginedes Sotsiaalministeeriumi eelhinnangule ja ka Uue Euroopa Bauhausi väärtustele on puutumus lisaks ligipääsetavusega. Iga puutumust omava horisontaalse põhimõtte kohta tuleb esitada vähemalt üks Eesti 2035 näitaja, seega palume kindlasti lisada „Ligipääsetavuse näitaja“. Sobiva näitaja valimine ning võimalike vajalike täiendavate tingimuste seadmine projektivalikul ja vastavushindamisel tuleb läbi rääkida horisontaalsete</p>	<p>Arvestatud</p>

	<p>põhimõtete rakendamise eest vastutavate ministeeriumitega (Sooline võrdõiguslikkus, võrdsed võimalused, ligipääsetavus – Sotsiaalministeerium; Tasakaalustatud regionaalne areng – Rahandusministeeriumi regionaalarengu osakond; Keskkond ja kliima – Keskkonnaministeerium). Ligipääsetavus on ühtlasi seotud Euroopa Liidu põhiõiguste harta artikliga 26 ning Puuetega inimeste õiguste konventsiooni artikliga 9, mistõttu tuleb ligipääsetavuse tagamine kindlustada läbivalt tegevuste kavandamisel ning see peab kajastuma nii toetuse andmise tingimustes, seletuskirjas kui Hartaga kooskõla tagamise kontrolllehel. Ametlikuks kooskõlastamiseks saadetud eelnõus on näha, et asjaomaste ministeeriumitega läbiräägitud ei olnud. Lisaks juhime tähelepanu, et seletuskirjas mõjude analüüsil olete lähtunud perioodi 2014–2020 läbivatest teemadest. 2021–2027 perioodil tuleb mõjude analüüsis luua seosed Eesti 2035 aluspõhimõte ja sihtidega seotud horisontaalsete põhimõtete, milleks on sooline võrdõiguslikkus, võrdsed võimalused, ligipääsetavus, keskkond/kliima ja regionaalareng. (Praeguses analüüsis on uuritud nt mõju infoühiskonnale ja riigivalitsemise, mis vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele „Valdkonna arengukava ja programmi koostamise, elluviimise, aruandluse, hindamise ja muutmise kord“ § 11 lõikele 3 kehtivad üksnes rakendusperioodile 2014–2020 ja perioodil 2021–2027 enam horisontaalsete põhimõtete hulka ei kuulu). Analüüsi tegemisel palume tugineda toetuse andmise tingimuste koostamise juhendmaterjalide juures olevale strateegia Eesti 2035 sihtide ja horisontaalsete põhimõtete seoste maatriksile. Analüüsi koostamisel tuleb konsulteerida vastava valdkonna ministeeriumiga (toodud ülal). Lisaks on seirekomisjonis kinnitatud valikumetoodika dokumendis nõue, mis tugineb ÜSS2021-2027 § 7 lõikele 3 ning ühendamääruse § 48, et hindamiskriteeriumid- ja meetoodika</p>	
--	---	--

	<p>kooskõlastatakse sõltumata rakendusskeemist Rahandusministeeriumi, korraldusasutuse ja rakendusasutusega, kes nõustab oma vastutusvaldkonnas Riigikogu poolt riigi pikaajalises arengustrateegias „Eesti 2035“ kinnitatud strateegilistesse sihtidesse ja põhimõtetesse panustamist. Rahandusministeeriumile saadetud ametlikus kooskõlastusringis Sotsiaalministeeriumit polnud. Palume puuduolevad Eesti 2035 näitajad eelnõusse lisada ja seletuskirjas mõjude analüüsi vastavalt täiendada. Ühtlasi palume jälgida näitajate täpset sõnastust, et tagada kooskõla õigusaktide ja andmebaasidega.</p>	
	<p>4. Valikukriteeriumite kohaselt peavad projektid olema kooskõlas valdkondlike arengukavadega. Seoseid teiste valdkondlike arengukavadega on eelnõus toodud minimaalselt. Eelnõu seletuskirjast ei selgu, kas ja kuidas kavandatav meede täidab valdkonna strateegilisi eesmärges laiemalt.</p>	Arvestatud
	<p>5. Ühtekuuluvuspoliitika fondide toel elukeskkonda ja hoonetesse suunatud investeeringud peavad arvestama Uue Euroopa Bauhausi väärtusi. Vastav nõue on üks seirekomisjoni otsusega kinnitatud läbivatest projektivaliku kriteeriumidest. Hoonete energiatõhususe investeeringutel on Uue Euroopa Bauhausiga otsene seos ning sellele on viidatud ka rakenduskavas. Esitatud eelnõust ega seletuskirjast ei selgu, kuidas Uue Euroopa Bauhausi nõuetega arvestatakse.</p>	Arvestatud
	<p>6. Eelarve vastavust meetmete nimekirjaga on keeruline hinnata. Eelnõu seletuskirjas on viide, et „Meetme rahastamiseks on ette nähtud ühtekuuluvuspoliitika fondide vahenditest perioodiks 2021–2027 366 mln eurot.“ Vastavalt Vabariigi Valitsuse kinnitatud meetmete nimekirjale on toetuse osakaal 330,9 mln eurot (millele on lubatud lisada omafinantseeringuna vähemalt 496,35 mln eurot). Palume EL toetuse summa korrigeerida. Samuti palume täpsustada, kas eelnõuga kaetakse ära mõlemad</p>	Arvestatud

	meetmete nimekirja sekkumised.	
	<p>7. Eelnõu §18 lg 2 ütleb „Rakendusüksuse väljastatud renoveerimislaenu ja toetuse korral loetakse, et toetuse saaja omafinantseering ei ole nõutav.“ Eelnõu seletuskirjas ei ole seda punkti pikemalt lahti kirjutatud. Kui omafinantseering samale projektile kaetakse muu meetme laenu abil, siis tuleb sellekohane info välja tuua. Seletuskirjas palume selgitada, kuidas plaanitakse käesoleva TATi toetust ja sellega haakuva finantsinstrumendi eelnõud omavahel kombineerida ning mis tingimustel omafinantseering teisest meetmest laenuga kaetakse. Kui finantsinstrumendi pakkuva eelnõu üksikasjad on alles väljatöötamisel, siis lisada hinnanguline arvestus, mis ulatuses see käesoleva meetme täitmist mõjutab. Finantsinstrumendi eelnõuga seoste esitamisel palun tugineda „Perioodi 2021–2027 ühtekuuluvuspoliitika vahenditest kavandatavate rahastamisvahendite eelhindamise“ leidudele kuivõrd EL määruse 2021/1060 artikkel 58 punktid 2 ja 3 näevad ette, et rahastamisvahendeid on võimalik kasutada eelhindamisega kinnitatud turutõrke olemasolul ning programmimakseid rahastamisvahendisse enne ei tehta kui eelhindamine on lõppenud.</p> <p>Vastavalt meetmete nimekirjale on EL toetuse osakaal 40% ja omafinantseering 60%. Kui teatud osa projektide omafinantseeringust kaetakse teisest meetmest antava laenu abil, tekib küsimus, kas meetmes EK-le lubatud omafinantseeringu summa kogu perioodi peale ikka täitub.</p>	Arvestatud
	<p>8. Eelnõu § 1 lõikes 1 on korterelamute rekonstrueerimise toetamine ja korterelamute etapipõhise rekonstrueerimise toetamine madala kinnisvara väärtusega piirkondades nimetatud koos üheks sekkumiseks. Rakenduskava koostamisel planeeriti neid kahe sekkumisena. Kahele sekkumisele kohanduvad aga erinevad näitajad, st kui soovitakse TATis käsitleda sekkumisi koos, siis tuleb sellele eelnõu alguses</p>	Selgitus: jääb 1 sekkumine

	konkreetselt viidata ja seletuskirjas näitajate vaates sekkumisi eristada.	
	9. Eelnõu § 2 lõikest 2 on puudu rakenduskava väljundnäitaja "Suurema energiatõhususega eluruumid". Palume lisada.	Arvestatud
	10. Palume eristada eelnõus väljund- ja tulemusnäitajad ning viia näitajate nimetused vastavusse rakenduskava ja meetmete nimekirjaga. Selguse eesmärgil teeme ettepaneku esitada väljundnäitajad („Suurema energiatõhususega eluruumid“ ja „Parendatud korterelamutes asuvate eluruumide arv“) ning tulemusnäitajad („Hinnangulised kasvuhoonegaaside heitkogused“ ja „Primaarenergia aastane tarbimine“) eraldi lõigetes. Palume eelnõu seletuskirjas täpsustada, millised näitajad kummalegi sekkumisele kohalduvad.	Selgitus: jääb 1 sekkumine
	11. Eelnõu §-s 22 puudub viide näitajatele. Vastavalt ühendmääruse § 4 lg 1 punktile 5 peab taotlus muuhulgas sisaldama ka näitajate infot, s.h toetuse andmise tingimuste määruse kohaseid väljund- ja tulemusnäitajad ning Eesti 2035 näitajad.	Arvestatud
	12. Eelnõu § 31 lg 2 palume lisada nõue kajastada lõpparuandes väljundnäitajate saavutatud väärtusi. Samuti peab lõpparuanne sisaldama hinnangut selle kohta, kuidas projekt panustas Eesti 2035 sihtide ja eesmärkide ning asjakohaste näitajate täitmisesse.	Arvestatud
	13. Projekti järelaruandes tuleb esitada info tulemusnäitajate saavutatud väärtuste kohta vastavalt kokku lepitud näitajate metoodikale. Rakenduskava koostamise ajal kokkulepitu kohaselt kohaldub tulemusnäitaja „Primaarenergia aastane tarbimine“ mõlemale sekkumisele. Eelnõu § 31 lg 3 kohaselt kohaldub aga järelaruande kohustus vaid § 13 ja § 14 lõikes 1 nimetatud osakaaluga toetuse saajale. Eelnõust ega seletuskirjast ei selgu, miks järelaruandluse nõue ei kohaldu kõigile projektidele. Kui see on põhjendatud ning projektiga ei kaasne muutust kasvuhoonegaaside heitkoguste vähenemisse või primaarenergia säästu, siis palume seda selgitada.	Arvestatud

	<p>14. Näitajate metoodikas esitatud info tuginedes hakkab tulemusnäitajate arvutusi tegema rakendusüksus ning lisab vastava info e-toetusesse. Teeme ettepaneku ka toetuse andmise tingimustes või vähemalt seletuskirjas tulemusnäitajate andmete analüüsimise kohustus RÜ ülesandena ära kirjeldada. Juhin ühtlasi tähelepanu, et mõlema tulemusnäitaja puhul on vajalik juba taotlusesse märkida näitaja algfase projekti eelselt. Võrreldes eelmise perioodiga on metoodika mõnevõrra muutunud, enam ei raporteerida mitte vähenemist vaid näitaja absoluutväärtusi enne ja pärast projekti.</p>	Arvestatud
	<p>15. Palume eelnõu seletuskirja lisada info toetatavate projektide oodatavate sihttasemete kohta, st kui palju suurema energiatõhususega eluruume ning parendatud korterelamutes asuvaid eluruume peaks toetuse andmise tulemusel lisanduma, samuti andmed oodatava kasvuhoonegaaside heitkoguste ning primaarenergia säästu kohta. Vastav info aitab paremini mõista eelnõu oodatavaid tulemusi. Nagu juba eelpool mainitud, siis palume ühtlasi seletuskirjas avada, millisele sekkumisele millised näitajad kohalduvad, millal ja kes (kas toetuse saaja või rakendusüksus) ning millistele andmetele tuginedes neid mõõdab. Samuti palume eelnõu seletuskirja lisada viide perioodi 2021– 2027 näitajate metoodikale.</p>	Arvestatud
	<p>16. Eelnõu §-i 6 järgi võidakse toetuse saajale anda vähese tähtsusega abi nii VTA määruse kui ka üldist majandushuvi pakkuvate teenuste VTA määruse alusel. Eelnõu §-i 20 järgi võib toetust taotleda korteriühistu, mis koondab korterelamuid, milles asuvatest korteriomanditest vähemalt 80 protsenti peavad olema füüsiliste isikute omandis. Ei näe kuidas korteriühistu võiks olla üldist majandushuvi pakkuva teenuse osutaja. Seletuskirjas ei ole selle kohta midagi kirjutatud. Majandustegevuse seadustiku üldosa seaduse § 5 lg 3 kohaselt on üldist majandushuvi pakkuva</p>	Arvestatud

	<p>teenuse osutaja elutähtsat teenust osutav ettevõtja ja seaduses sätestatud juhul ka muu ettevõtja, kes osutab riigi või kohaliku omavalitsuse valdava enamiku elanike kasutatavat teenust, sealhulgas gaasi-, elektri-, soojusenergia-, vee- ja kanalisatsiooni-, jäätmekäitlus-, ühistranspordi-, posti- ja sideteenust ning muud samalaadset teenust. Palume selgitada või muuta §-i 6.</p> <p>Samuti tuleb eelnõule lisada:</p> <ul style="list-style-type: none"> - välistused, sh loetelu mitteabikõlblikest sektoritest (võib viitega vähese tähtsusega abi määrusele) - ühe ettevõtja mõiste (võib ka viitega vastavale artiklile) - abi andmisega seotud dokumentide säilitamise nõue (abi andjal, 10 aastat viimase abi andmisest ehk otsuse tegemisest). 	
	<p>17. Eelnõu § 1 lg 2 sõnastus „Toetust antakse strateegia „Eesti 2035“ sihi „Eestis on kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne elukeskkond“ näitaja „Elukeskkonna rahulolu“ eesmärkide saavutamiseks.“ tuleks asendada sõnastusega „Toetust antakse strateegia „Eesti 2035“ sihi „Kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne elukeskkond“ alasihi „Elukeskkond on kvaliteetne“ näitaja „Elukeskkonnaga rahul või pigem rahul olevate elanike osatähtsus“ eesmärkide saavutamiseks regionaalset tasakaalustatust toetaval moel.“</p>	Arvestatud
	<p>18. Palun vaadata üle § 14 lg 2 sõnastus. § 14 „Toetuse osakaalu erisus“ lg 2 sätestab, et väljaspool § 13 lõike 1 punktides 1 ja 2 nimetatata asustusüksuse maakonnakeskusi ja Ida-Viru maakonnas asuva korterelamu rekonstrueerimisel võib rekonstrueerimistöid teostada mahus, mis ei võimalda § 15 lõikes 1 või § 16 lõikes 1 kehtestatud nõuete täitmist ja sellisel juhul on toetuse maksimaalne osakaal 30 protsenti rekonstrueerimistööde abikõlblikest kuludest projekti kohta.</p> <p>Kas saame õigesti aru, et sellisel juhul ei või rekonstrueerimistöid teostada mahus, mis ei võimalda § 15 lõikes 1 või § 16</p>	Arvestatud

	<p>lõikes 1 kehtestatud nõuete täitmist näiteks Valga linnas, kuna § 13 lõike 1 punktis 2 on nimetatud Otepää linn? Kuna sama käsitlust aluseks võttes oleks sellises (vähendatud) mahus rekonstrueerimistöid võimalik teha näiteks Võru linnas ja Põlva linnas, siis palun vaadake üle, kas § 14 lg 2 sõnastus on korrektne ja piisavalt arusaadav ning kas sellest tulenev erisus Valga linnale on võrreldes näiteks Võru ja Põlva linnaga põhjendatud.</p>	
	<p>19. Seletuskirjas puudub analüüs ja ülevaade samalaadsete toetusmeetmete elluviimise senisest tulemusest toetuste regionaalse jagunemise vaates, seetõttu ei ole võimalik anda hinnangut valitud regionaalarengut toetavate sekkumiste piisavuse ja mõju kohta.</p> <p>Eelkõige ei selgu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kuidas on varasemalt sarnaste meetmete toetus piirkonniti jaotunud? Seletuskirjas on välja on toodud, et Kogu EISi korterelamute rekonstrueerimistoetuste perioodi jooksul on madala või väga madala kinnisvara väärtusega piirkonnad haaranud vaid 10% toetuste koguarvust. Palume lisada seletuskirjale ülevaade analoogsete toetusmeetmete senise kogemuse kohta toetuste jagunemisel regionaalselt (nt maakondade või mõne jagunemist paremini näitlikustava territoriaalse jaotise kaupa) ja erinevate kinnisvara väärtuse gruppide kaupa, millele ülaltoodud lõik viitab; • kui jaotus on olnud väga ebaühtlane või ebaproportsionaalne võrreldes vajadusega, siis mis on olnud selle põhjused (nt taotlejate erinev võimekus, teatud piirkondade taotlejaid eelisseisundisse seadvad tingimused, puudujäägid teavituses ja nõustamises, piirkondlike infovõrgustike nõrkus, vähem varasemaid positiivseid kogemusi vmt. ja kuidas kavandatava meetmega varem selgunud kitsaskohti kõrvaldatakse, sh kas toetusmäära diferentseerimine tagab piisava mõju toetuste regionaalselt ühtlasemaks jaotumiseks; • kas esineb risk või kui esineb, siis kuidas on selline risk maandatud, et kavandatava 	<p>Arvestatud</p>

	<p>jooksva taotlemise korral on eelis KÜdel, kelle füüsiline asukoht on piirkonnas, kus kinnisvara väärtuse hindamine, vajalike laenu taotlemise otsuste vastuvõtmine jms. võib olla ajaliselt kiirem, kuna riskid mida kaaluda on tulenevalt kinnisvara suuremast väärtusest on väiksemad? Kas oletuslikult pikem ettevalmistusaja vajadus nõrgema konjuktuuriga piirkondades võib arvestades jooksvaks aastaks kavandatud rahalist toetuse mahtu tingida sellistes piirkondades asuvate KÜ-de väiksema tõenäosuse jooksva taotlemise korral toetust saada?;</p> <ul style="list-style-type: none"> • millistel põhjustel on loobutud varem samalaadses toetusmeetmes (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 04.04.2019 määrus nr 24 „Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused ja kord“) kasutatud voorupõhisest toetuse andmise põhimõttest, mille puhul NUTS 3 regioonidele oli otsustatud piiratud ajaks eraldi osa kogu voo eelarvest?; • Palume selguse huvides täiendada eelnõu seletuskirja mõjude peatükki informatsiooniga teiste tänaseks teada olevate Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt kavandatavate meetmete kohta, mis aitavad kaasa rekonstrueerimise kiirendamisele madalama kinnisvaraväärtusega piirkondades.; • Soovitame näha ette täiendavad teavitustegevused toetusmeetme avamisest ja toetusskeemi tingimuste muudatustest piirkondades, kus toetusmeetme senine kasutamine on olnud keskmisest madalam. 	
<p>Rahandusministeerium (II)</p>	<p>1. Juhime tähelepanu, et Eesti 2035 aluspõhimõtete hoidmist ja sihtide saavutamist ei mõõdeta, vaid iga TATiga panustatakse selleks sobiliku sihi saavutamisse. Seega tuleb määruse §-s 1 olev tekstiosa „Nimetatud aluspõhimõtete hoidmist ja sihi saavutamist mõõdetakse regionaalset tasakaalustatust, ligipääsetavust ning keskkonna- ja kliimaeesmärke toetaval moel.“ asendada järgneva: „Eesti 2035 aluspõhimõtete hoidmist ja sihtide saavutamisele kaasa</p>	<p>Arvestatud</p>

	aitamist tasakaalustatud regionaalset arengut, ligipäasetavust, keskkonna- ja kliimaeesmärke toetaval moel hinnatakse toetuse andmisel läbi järgmiste näitajate: ...“.	
	2. Eelnõu §-i 24 tuleb lisada viide, et projektide valimiseks kasutatavad valikukriteeriumid ja meetodika vastavad määruse „Perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakenduskavade vahendite andmise ja kasutamise üldiste tingimuste“ §-le 7.	Selgitus: viide ühendmääruse kohaldamisele § 1 lõikes 3.
	3. Seletuskirjas tuleb määruse eelnõu §-s 24 loetletud valikukriteeriume selgitav tekst eelnõus oleva numeratsiooni alusel liigendada. Samuti tuleb seletuskirjas iga määruse eelnõus välja toodud kriteeriumi puhul eraldi lahti kirjutada, kuidas nimetatud kriteeriumi täitmist hinnatakse. Kui kriteeriumiks on projekti kooskõla valdkondlike arengukavadega, mõju rakenduskava erieesmärgi ja toetusmeetme eesmärkide saavutamisele, siis tuleb seletuskirja lisada nimekiri valdkondlikest arengukavadest, ning samuti üheselt ja arusaadavalt kirjeldada, kuidas hinnatakse mõju rakenduskava erieesmärgi ja toetusmeetme eesmärkide saavutamisele. Seletuskiri peab olema sõnastatud nii, et toetuse taotlejal on võimalik iga valikukriteeriumi puhul üheselt mõistetavalt aru saada, millistel juhtudel hinnatakse valikukriteerium täidetuks.	Arvestatud
	4. Määruse eelnõu § 2 lõigetes 2 ja 3 on sätestatud meetmete nimekirja väljund- ja tulemusnäitajad, millesse toetuse andmine panustab. Kõigi eelnõus esitatud näitajate näol on tegemist Euroopa Regionaalarengu Fondi ja Ühtekuuluvusfondi määruse nr (EL) 2021/1058 Lisas I sätestatud ühiste näitajatega, mille meetodikad on Euroopa Komisjoni poolt kirjeldatud ja kõigile liikmesriikidele kohustuslikud. Võttes arvesse näitajate meetodikaid ning rakenduskava koostamise ajal Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi esitatud infot, siis eelnõu § 2 lõigetes 2 ja 3	Arvestatud

	<p>nimetatud näitajad on asjakohased vaid korterelamute rekonstrueerimise projektides. Nende mõõtmisel tuginetakse energiamärgistele, mis esitatakse eelnõu § 33 lg 3 kohaselt järelaruandena. Eelnõu § 6 lõike 2 alusel on määruse alusel võimalik rahastada ka projekte, mille abil toetatakse vaid gaasi- või elektriküttel korterelamu küttesüsteemis kütteseadme asendamist taastuvaid energiaallikaid kasutava kütteseadmega või nende korterelamute ühendamist kaugküttevõrguga.</p> <p>Rahandusministeeriumi hinnangul sellisele projektidele § 2 lõigetes 2 ja 3 sätestatud näitajad ei kohaldu ning tekib olukord, kus toetatud projekt ei panusta ühessegi toetuse andmise tingimuste määruse ega Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud meetmete nimekirja näitajasse. Seega ei ole Rahandusministeeriumi hinnangul võimalik TATi rakendamisel täita määruse „Perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakenduskavade vahendite andmise ja kasutamise üldiste tingimused“ §-s 8 lõikes 4 punktis 8 esitatud nõuet, mille kohaselt peab taotluse rahuldamise otsuses sisalduma toetuse andmise tingimuste määruuses nõutud väljundnäitaja, tulemusnäitaja, muu projekti spetsiifiline näitaja koos mõõtühikute ja sihttasemega ning riigi pikaajalises arengustrateegias kinnitatud näitaja.</p> <p>Seetõttu tuleb Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil uuesti analüüsida eelnõus sätestatud näitajate kohalduvust kõigis TATi alusel toetatavates projektides ning täiendada määruse eelnõud sobiva meetmete nimekirja väljundnäitajaga. Kui meetmete nimekirjast ei ole võimalik sobilikku väljundnäitajat leida, siis tuleb eelnõusse lisada uus väljundnäitaja ja esitada Rahandusministeeriumile ettepanek meetmete nimekirja muudatuseks.</p>	
	<p>5. Eelnõu seletuskirjas lk 3 on märgitud „Tulemusnäitaja „Primaarenergia aastane tarbimine“ sihtväärtuseks aastaks 2029 on</p>	<p>Arvestatud</p>

	<p>rakenduskava kohaselt 2 964 500 MWh/aastas (sisaldab ka üldkasutatavate hoonete, ärihoonete jm tarbimist) ja näitajal „Hinnangulised kasvuhoonegaaside heitkogused“ 2 168 000 tonni CO2 ekv/a.“ Viimase puhul on ekslikult viidatud rakenduskava algtasemele. Sulgudes olev täiendus tuleb kustutada, sest rakenduskavas on kasutatud primaarenergia tarbimise näitajat vaid korterelamute rekonstrueerimise sekkumistes (sh nii tervik- kui etapipõhine rekonstrueerimine). Seega tuleb nimetatud kaks lauset sõnastada järgmiselt: „Tulemusnäitaja „Primaarenergia aastane tarbimine“ sihtväärtuseks aastaks 2029 on rakenduskava kohaselt 2 964 500 MWh/aastas ja näitajal „Hinnangulised kasvuhoonegaaside heitkogused“ 2 138 230 000 tonni CO2 ekv/a. Primaarenergia aastane tarbimine väheneb eeldatavasti 122 000 MWh/aastas ning hinnangulised kasvuhoonegaaside heitkogused vähenevad eeldatavasti 16 500 tonni CO2 ekv/a“.</p>	
	<p>6. Seletuskirja peatükis 4 määruse mõjusid kirjeldavat lõiku „Harjumaal (sh Tallinn) ja Tartumaal (sh Tartu linn) on võrreldes teiste regioonidega arvuliselt rohkem korterelamuid. Seega Harju- ja Tartumaa suurem taotlejate arv on põhjendatud tule.“ tuleb täiendada järgneva lausega: „Erandina ei ole Ida-Virumaa taotlejate arv vastanud maakonna korterelamute hulka arvestavale proportsioonile.“</p>	Arvestatud
	<p>7. Seletuskirja sama peatüki lõiku „Väga madala kinnisvara väärtusega piirkondades, kus tervikliku rekonstrueerimise korteriühistu poolne rahastamine on ka 50% toetuse puhul keeruline, oleme 2023. aastal planeerimas täiendavat meetet, kus toetuse abil on võimalik teostada ka osalist rekonstrueerimist, mille puhul tehakse üksikuid töid (katuse vahetus ja soojustamine, fassaadi soojustamine, küttesüsteemi vahetus jms), lisaks on ressursse suunatud ja ka edaspidi suunatakse regioonides täiendavate</p>	Arvestatud

	<p>teavitus- ja nõustamistegevuste läbiviimisse.“ tuleb lisada alljärgnev täiendus: „Eelkõige jälgitakse täiendavate meetmetega koosmõjus rekonstrueerimistoetuste taotlemisaktiivsust ja jagunemist Ida-Virumaa puhul, kuhu seni on rekonstrueerimistoetustest jõudnud ebaproportsionaalselt väike osa. Tulemusi võetakse arvesse toetusmeetme tingimuste muutmisel ja täiendavate tugimeetmete mõju analüüsimisel“.</p>	
	<p>8. Seletuskirja paragrahvi 28 lõike 2 teises lauses tuleb asendada sõna „hange“ sõnaga „riigihange“ sobivas käändes ja vormis.</p>	Arvestatud
	<p>9. Seletuskirja paragrahvi 28 lõike 2 kolmas lause tuleb sõnastada järgnevalt: „Kuigi korteriühistu ei ole riigihankekohuslane, tuleb tal rekonstrueerimistööde läbiviimisel järgida RHS §-s 3 sätestatud riigihangete korraldamise üldpõhimõtteid, sh ostu läbipaistvus ja kontrollitavus, võrdne kohtlemine, vältida konkurentsi kahjustavat huvide konflikti. Korteriühistul tuleb asjakohased tegevused läbi viia riigihangete registri vastavas keskkonnas.“</p>	Arvestatud
	<p>10. Seletuskirjas lisa 1 käsitleva punkti 2.2. teise lõigu kolmandas lauses tuleb sõna „hankemenetlus“ asendada sõnadega „toetuse saaja ost“ sobivas käändes ja vormis.</p>	Arvestatud
	<p>11. Seletuskirjas lisa 1 käsitleva punkti 2.2. teise lõigu neljandas lauses tuleb sõna „hange“ asendada sõnadega „toetuse saaja ost“ sobivas käändes ja vormis.</p>	Arvestatud
	<p>12. Lisa „Toetuse saaja ostumenetluse tingimused“ punkt 2.1.1. tuleb sõnastada järgnevalt: „2.1.1. RHS § 95 lõike 4 punktis 3 sätestatud alusel ja lõikes 5 sätestatud tähtaja jooksul;“</p>	Arvestatud
	<p>13. Seletuskirja sissejuhatavas osas tuleb välja tuua, millisesse tegevuspõhise riigieelarve programmi tegevus(te)sse antud toetus panustab.</p>	Arvestatud
Keskkonnaministeerium	<p>1. Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2021/1060 (nn ühissätete määruse) artikli 73 kohaselt tuleb tagada</p>	Arvestatud

	<p>selliste taristuinvesteeringute kliimakindluse, mille eeldatav kestvus on vähemalt viis aastat. Eelnõu tekstist ega seletuskirjast ei selgu, kuidas selle nõudega arvestatakse. Palume selles osas eelnõu ja seletuskiri täiendada ning esitada eelnõu uuesti kooskõlastamiseks.</p>	
	<p>2. Kuna toetus andmise üks eesmärkidest on kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamine, siis panustavad toetatavad tegevused „Eesti 2035“ mõõdikusse „kasvuhoonegaaside netoheide CO2 ekvivalenttonnides (sh LULUCF sektor)“. Palume see näitaja eelnõusse lisada.</p>	Arvestatud
	<p>3. Lisaks teeme ettepaneku lisada toetatavatesse tegevustesse (§ 7) sadevee immutamiseks, kasutuselevõtuks või äravoolu viibe tekitamiseks vajalike süsteemide rajamine ja rekonstrueerimine ning nendega kaasnevad tööd. Tegevus vähendab hoone negatiivset keskkonnamõju, sest väheneb koormus asula sadeveesüsteemidele. Sadeveesüsteemide hüdraulilise koormuse vähendamine ja ajaline hajutamine on oluline intensiivsete vihmavalingute ja lumikatte sulamise puhul. Sadevee äravoolu süsteemide kriitilise vooluhulga ületamist tuleb vältida, et ennetada tänavate ja parklate üleujutusi. Sadevee imbsüsteemid vähendavad ka vee hoonete keldritesse tungimise riski ning leevendavad põuariske. Siinjuures juhime tähelepanu, et antud tegevuse toetatavatesse tegevustesse lisamisega ei tohiks tekitada võimalust autoparklate laiendamiseks ja rajamiseks.</p>	Arvestatud
	<p>4. Nii seletuskirjas kui määruses palume olemasolev tekst „Lõike 5 kohaselt panustavad toetatavad tegevused kliimakindluse suurendamiseks ning /./“ asendada järgmisega: „Lõike 5 kohaselt on toetatavate tegevuste puhul kliimakindlus tagatud ning /./“. Palume teha see muudatus läbivalt, kus on kliimakindlusele ja „ei kahjusta oluliselt“ põhimõttele viidatud.</p>	Arvestatud
Eesti Linnade ja Valdade Liit	<p>1. Palume määruses täpsustada, kas kaugküttega liitumisel on abikõlblikud ehitustööd kuni kinnistu(krundi) piirini</p>	Arvestatud Eelnõu § 6 lg 1 p 16

	või kuni soojussõlmeni ning kas toetatakse ka liitumistasu maksmisel.	
	2. Antud punktis ei selgu, mida täpsemalt mõeldakse „prügimaja“ all. Minimaalselt peaks nn prügimajja saama viia lisaks segaolmejäätmetele pakendijäätmeid ja komposti ning muid kogutavaid jäätmeid. Sellest tulenevalt võiks sõna „prügimaja“ asemel kasutada sõna „Prügi- või jäätmemaja“. Lisaks teeme ettepaneku lisada rahastamisvõimalus ka oluliselt efektiivsemate ja esteetilisemate süvamahutite soetamiseks ja paigaldamiseks, seda eriti suuremates linnades ja linnalistes asulates.	Arvestatud Samas p 17
	3. Palume täpsustada, kas rattaparkla all tuleb mõista parkimisplatsi või toetatakse ka turvalist välisseintega rattamaja (näiteks hoone laiendus) ehitamist/paigaldamist	Selgitus: rattaparklana on käsitletav nii varjualusega kui selleta rattahoidja, rattamaja või muu asjakohane ehitis.
	4. Palume täpsustada, millised tegevused on tõlgendatavad rekonstrueerimistöode alustamisena. Kas nendeks töödeks määruse mõistes on ka mittetoetatavad tegevused, sh näiteks korterelamu kaasomandi suurendamisega seonduvad tegevused (pööningukorruse väljaehitamine jms).	Selgitus: rekonstrueerimistöode sisu avatud § 4 punktis 12.
	5. Teeme ettepaneku seletuskirja täiendada, lisades nõuded juhatuse liikmete koolituse osas. Leiame, et vastav juhatuse liige võiks olla eelnevalt läbinud nõuetele vastava korterühistu juhatuse liikme baas- või täiendkoolituse.	Selgitus: koolituse sisustamine ja koolituse läbiviija pädevuse või töökogemuse tagamine korteriühistu juhtimise valdkonnas on tehnilise konsultandi koolitaja pädevuses.
	6. Eelnõu § 11 punkti 1 kohaselt ei ole abikõlblikuks kuluks hoone laiendamisega seotud tööde kulu, välja arvatud lifti, rõdu või varikatuse lisamine. Tallinna linn on väljendanud arvamuse, et praktikas on eelnimetatud viis sageli ainuvõimalik lahendus näiteks Tallinna kesklinnas või miljööväärtes piirkondades asuvate korterelamute omanikele renoveerimiseks vajaliku rahastuse saamiseks. Üsna sageli ei ole aga uute korteriomandite müümisel saadavad rahalised summad sellises	Arvestamata jäetud. Toetus ei ole mõeldud kinnisvaraarenduste toetamiseks. Arendustegevused tuleb teostada toetusega teostatavast rekonstrueerimisest eraldiseisvalt, sest tööde teostamise puhul on väga keeruline tagada, et toetust ei

	<p>suurusjärgus, mis võimaldavad korterelamu terviklikku renoveerimist ilma täiendavate vahendite kaasamiseta (eelkõige pangalaen). Majanduslikult on mõistetav, et KredEx ei pea vajalikuks rahastada korterelamu kaasomanike varalise kapitali suurendamist. Samas aga olukorras, kus korteriühistul on majanduslikult mõistlik soov kõikide tööde samaaegselt tegemiseks, on KredExil võimalik täiendavalt nõuda korteriühistult ümberehituseks vajalike tööde tegemiseks vajaliku rahalise omakapitali olemasolu, eesmärgiga välistada toetuse rahaliste vahendite arvelt kaasomandi laiendamisega kaasnevate ehitustööde rahastamist.</p>	<p>kasutada kinnisvara arenduseks. Ka siinkohal on toetusmeetme väljatöötamisel vajalik arvestada, et kõigile toetuse taotlejatele oleks võimalikult võrdse kohtlemise tagamiseks, loodud üheselt selged tingimused, mis on lubatav ja mis mitte. Tuleb arvestada, et kuna töid teostab üldjuhul sama ettevõtte, siis on üsna lihtne näidata rekonstrueerimise kulu tegelikust suuremana ja laienemise kulu tegelikust väiksemana, mis võib seada aga ohtu kogu struktuurivahenditest toetatava projekti abikõlblikkuse. Lisaks on mittevähetahtis asjaolu, et vahendite piiratuse olukorras ei pruugi tulu teenivate projektide puhul olla riigi toetus hoone korrastamisel vajalik.</p>
	<p>7. Ei ole kohane eristada toetuse maksmisel toetuse suurust lähtuvalt elamu asukohast. Kortereelamu renoveerimisega seonduvate ehitustööde ja ehitusmaterjalide maksumus ehk siis kulude suurusjärg on üsna sarnane üle Eesti. Toetuse teine eesmärk on toetada renoveerimise toetamisega kasvuhoonegaaside heitkoguse vähendamist. Vaieldamatult on linnad asumitena suured kasvuhoonegaaside tekitajad, mistõttu ei ole ka elamu asukohajärgne eristamine toetuse määramisel otstarbekas ega toetuse eesmärki hinnates asjakohane. Eeltoodule tuginedes teeme ettepaneku võrdsustada</p>	<p>Arvestamata jäetud. Meetme eesmärk on suunata riigi abi ennekõike turutõrke piirkondadesse.</p>

	Tallinna ja Tartu linnas asustusüksusena asuvad korterelamud punktis 2 esitatud tingimustega ehk 40 protsendi määraga.	
	8. Eelnõu paragrahv 18 lõike 1 kohaselt on paragrahv 16 lõikes 2 sätestatud juhul toetuse maksimaalne summa 200 000 eurot korterelamu kohta. Täpsustamist vajab, kas ülejäänud juhtudel (kui § 15 lg-s 1 sätestatud nõuded on täidetud) ei ole toetuse maksimaalset summat määratud? Teeme ettepaneku kaaluda toetuse summale piirmäär määramist lähtudes planeeritavast ja saavutatavast energiaklassist arvestusega, et minimaalselt tuleb saavutada C energiaklass.	Selgitus: toetuse piirsummat ei kehtestata.
	9. Teeme ettepaneku kaaluda eelnõu § 20 lõike 2 muutmist selliselt, et toetuse saamine sõltub mitte sellest, kas korteriomanikuks on juriidiline või füüsiline isik, vaid korterelamu aluse katastriüksuse sihtotstarbest.	Selgitus: sätestatud piirang on seotud riigiabi andmise reeglitega. Abi andmise küsimus võib kaudselt kerkida juhul, kui juriidilisele isikule kuulub korter rekonstrueeritavas hoones. Asjakohane riigiabi teatis meetmes juriidilistele isikutele abi andmise võimalikkuse osas on ette valmistamisel, seniks on sätte kavandamisel lähtutud sarnastes meetmetes varem kehtinud põhimõttest.
	10. Lähtudes ohutuse eesmärgist on eelnõus ainsa toetatava tegevusena märgitud tuleohutusega seonduv tuletõkkeuste vahetamine (§ 7 lg 1 p 4). Samas on päevakorda tõusnud ka tsiviilkaitsete varjendite vajaduse küsimused. Toetusest rahastatakse keldrite renoveerimist ja soojustamist, mis hädaolukorra tingimustes võiksid toimida ka elanikele tsiviilkaitse varjenditeks. Keldrite renoveerimisel või prügimaja rajamisel võiksid olla toetatavad ka need tegevused, mis on seotud selle ehitamisega tsiviilkaitse ehitiseks, tagades	Selgitus: olemasoleva sõnastusega hõlmatud.

	sõltumatu vee- ja elektrivarustuse ning kanalisatsiooni varustatuse varjendis, samuti hoone kandekonstruktsioonide tugevdamine hoone varingu korral.	
Eesti korteriühistute Liit	1. Loobuda määruse eelnõus toodud 100% hinna osakaalust ja rakendada määruse eelmises redaktsioonis ja praktikas kinnitust leidnud põhimõtteid. Vajadusel töötada välja kvalifitseerimise ja kvaliteedinõuete täiendavad põhimõtted.	Arvestatud
	2. Rakendada 50% toetust üle Eesti.	Arvestamata jäetud. Meetme eesmärk on suunata riigi abi ennekõike turutõrke piirkondadesse. Samuti ei ole 50% toetusega võimalik täita rahastusallikaga seotud näitajaid.
	3. Asendada sõnad 3 korteriomandit sõnadega 2 korteriomandit. Kehtiv seadusandlus võimaldab korteriühistu luua alates kahest korteriomandist. Jääb arusaamatuks miks piiratakse väikeste korteriühistute võimalust toetust taotleda .	Arvestamata jäetud. Meetme sihtgrupp on korterelamud. Ühe ja kahe korteriga elamute rekonstrueerimiseks on võimalik toetust taotleda väikeelamute energiatõhususe suurendamise meetmest.
	4. Kui äriühingutele kuulub suurem osa kui 20 %, siis selle osa mis läheb üle 80% finantseerib äriühing või juhul kui äriühingute kuuluva omandi protsent osa on suurem kui 20% siis väheneb proportsionaalset toetuse protsent, aga korteriühistu kvalifitseeruks toetusmeetmesse.	Arvestamata jäetud. Eluaseme valdkonna toetused on mõeldud füüsilistest isikutest elanike elamistingimuste parandamiseks, mitte ettevõtlustoetusteks. Eluasemevaldkonna toetusmeetmete väljatöötamisel peame arvestama, et toetus ei oleks käsitletav ärilisele eesmärgile suunatud tegevuste toetamisega. 80% füüsilistest isikutest omanike nõue täidab varasemate meetmete kogemuste põhjal muuhulgas tingimuse,

		<p>et toetuse abil rekonstrueeritud korterelamu ei muutu tulu teenivaks projektiks, millele võivad hakata kohalduma riigiabiga seotud reeglid, sh korterelamus ärilisi eesmärke täitvate ettevõtjatele abi andmise tingimused. Mõistame, et erinevates korterelamutes võib nõuet, et 80% korteriomanditest peab olema füüsiliste isikute omandis, olla keeruline täita, sealjuures ei ole kõik korterelamud, kus vastav nõue täidetud ei ole, automaatselt aktiivse ärilise tegevusega tegelevad korterelamud. Siiski, võrdse kohtlemise eesmärgil tuleb tagada ühtne määr, millega saavad arvestada kõik toetuse taotlejad oma võimaluste kaalumisel.</p>
	<p>5. Projekteerija/tehnilise konsultandi poolt ekspertiisi esitatud põhiprojektil peab olema viide projekti kinnitanud korteriühistu üldkoosoleku otsusele/juhatuse kinnitus (allkiri). Praktikas on tulnud ette olukordi, kus projekteerija on esitanud rakendusüksusele projekti (seda tehnilise konsultandi teadmisel) - mis ei olnud korteriühistu üldkoosoleku ja juhatuse poolt kinnitatud.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>6. Lugeda abikõlblikuks hoone mahtu muutvad tööde teostamine samaaegselt olemasoleva hoone terviklike rekonstrueerimistöödega.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Toetus ei ole mõeldud kinnisvaraarenduste toetamiseks. Arendustegevused tuleb teostada toetusega teostatavast</p>

		<p>rekonstrueerimisest eraldiseisvalt, sest tööde teostamise puhul on väga keeruline tagada, et toetust ei kasutata kinnisvara arenduseks. Ka siinkohal on toetusmeetme väljatöötamisel vajalik arvestada, et kõigile toetuse taotlejatele oleks võimalikult võrdse kohtlemise tagamiseks, loodud üheselt selged tingimused, mis on lubatav ja mis mitte. Tuleb arvestada, et kuna töid teostab üldjuhul sama ettevõtte, siis on üsna lihtne näidata rekonstrueerimise kulu tegelikust suuremana ja laienemise kulu tegelikust väiksemana, mis võib seada aga ohtu kogu struktuurivahenditest toetatava projekti abikõlblikkuse. Lisaks on mittevähetahtis asjaolu, et vahendite piiratuse olukorras ei pruugi tulu teenivate projektide puhul olla riigi toetus hoone korrastamisel vajalik.</p>
	<p>7. Tervikliku rekonstrueerimisel energiatõhususarvu klass C arvutusmetoodika Eestis vajab täpsustamist ja ülevaatamist ning ühtlustamist Euroopa Liidu standarditega.</p>	<p>Selgitus: ei ole käesoleva määruse teema, arvutusmetoodika on kehtestatud EhSi alusel eraldiseisva õigusaktiga</p>
	<p>8. Juhime liiduna tähelepanu, et omanikujärelevalve ja tehnilise konsultandi teenuse pakkumused tuleb teha eraldi hangetena nii</p>	<p>Selgitus: kui omanikujärelevalve ja tehnilise konsultandi teenuse pakkumused</p>

	omanikujärelevalve ja tehnilisele konsultandi teenusele.	võetakse ühise pakkumusena, peab mõlema teenuse maksumus olema pakkumuses eraldi välja toodud.
Eesti Omanike Keskliit	1. Teeme ettepaneku muuta eelnõu § 4 punkti 5 selliselt, et korterelamuna ehk toetuse objektina käsitletakс mitte üksnes elamut, vaid ka hoonet, milles asuvad eluruumina kasutusel olevad korteriomandid.	Arvestamata jäetud. Meetme objektiks on elamud. Eluaseme valdkonna toetused on mõeldud füüsilistest isikutest elanike elamistingimuste parandamiseks, mitte ettevõtlustoetusteks. Eluasemevaldkonna toetusmeetmete väljatöötamisel peame arvestama, et toetus ei oleks käsitletav ärilisele eesmärgile suunatud tegevuste toetamisega. 80% füüsilistest isikutest omanike nõue täidab varasemate meetmete kogemuste põhjal muuhulgas tingimuse, et toetuse abil rekonstrueeritud korterelamu ei muutu tulu teenivaks projektiks, millele võivad hakata kohalduma riigiabiga seotud reeglid, sh korterelamus ärilisi eesmärke täitvate ettevõtjatele abi andmise tingimused. Mõistame, et erinevates korterelamutes võib nõuet, et 80% korteriomanditest peab olema füüsiliste isikute omandis, olla keeruline täita, sealjuures ei ole kõik korterelamud, kus

		vastav nõue täidetud ei ole, automaatselt aktiivse ärilise tegevusega tegelevad korterelamud. Siiski, võrdse kohtlemise eesmärgil tuleb tagada ühtne määr, millega saavad arvestada kõik toetuse taotlejad oma võimaluste kaalumisel.
	2. Eelnõu § 15 lõike 1 kohaselt peab toetuse saaja projekti elluviimise tulemusena tagama kõigi § 15 lõikes 1 toodud nõuete täitmise. Samal ajal tuleb eelnõu § 15 lõike 1 punkti 1 kohaselt saavutada rekonstrueerimistöode tulemusena vähemalt energiatõhususarvu klass C (energiatõhususarv $ETA \leq 150 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$). On oluline rõhutada, et energiatõhususarvu klass C on teatud juhtudel võimalik saavutada ka ilma selleta, et täidetud oleks kõik eelnõu § 15 lõikes 1 välja toodud nõuded. Teatud olukordades ei pruugi olla kõigi eelnõu § 15 lõikes 1 toodud nõuete täitmine ka võimalik.	Arvestamata jäetud. Toetuse andmise tingimuste kohaselt tuleb eesmärk saavutada sätestatud nõuete täitmise kaudu. Sätestatud nõuded tagavad kontrollitava tulemuse saavutamise.
	3. Analoogne vastuolu, nagu on välja toodud eelmises punktis §-i 15 osas, kehtib ka eelnõu §-i 16 osas.	Arvestamata jäetud. Toetuse andmise tingimuste kohaselt tuleb eesmärk saavutada sätestatud nõuete täitmise kaudu. Sätestatud nõuded tagavad kontrollitava tulemuse saavutamise.
	4. Eelnõu §-s 18 tuleks sätestada lisaks maksimum piirmäärale ka minimaalne toetusesumma eluruumi kohta. Näiteks olukorras, kus hoones on 60% eluruumi ja 40% mitteeluruumi, tuleks tasutava toetuse summa määrata selliselt, et toetus hõlmaks üksnes eluruumide omanike poolt tasutavat summat.	Selgitus: toetuse piirsummat ei kehtestata.
	5. Eelnõu § 20 näeb ette, et toetust võib taotleda korteriühistu. Eelnõu jätab aga arvestamata, et kuni kahe korteriga korteriühistu ei pea olema toimiv korteriühistu. Eelnõuga luuakse eelis neile hoonetele, kus tegutseb toimiv	Arvestamata jäetud. Meetme sihtgrupp on korterelamud. Ühe ja kahe korteriga elamute rekonstrueerimiseks on võimalik toetust

	korteriühistu.	taotleda väikeelamute energiatõhususe suurendamise meetmest.
Tallinn	1. Palume eelnõus täpsustada, kas kaugküttega liitumisel on abikõlblikud ehitustööd kuni kinnistu(krundi) piirini või kuni soojussõlmeni ning kas toetatakse ka liitumistasu maksmist.	Arvestatud
	2. Ettepanek lisada rahastamisvõimalus ka oluliselt efektiivsemate ja esteetilisemate süvamahutite paigaldamiseks ja seda eriti suuremates linnades.	Arvestatud
	3. Palume täpsustada, kas tegemist on grammatilise tõlgenduse tähenduse mõistes jalgrataste parkimiseks rajatava parkla ehk siis parkimisplatsiga või toetatakse ka rattamaja ehitamist/paigaldamist.	Selgitus: rattaparklana on käsitletav nii varjualusega kui selleta rattahoidja, rattamaja või muu asjakohane ehitis.
	4. Palume selgitada ja täpsustada, millised tegevused on tõlgendatavad rekonstrueerimistöode alustamisena. Kas nendeks töödeks eelnõu mõistes on ka mittetoetatavad tegevused, sh näiteks korterelamu kaasomandi suurendamisega seonduvad tegevused (pööningukorruse väljaehitamine jms)?	Selgitus: rekonstrueerimistöode sisu avatud § 4 punktis 12.
	5. Eelnõu § 11 kohaselt ei ole abikõlblik hoone laiendamise seotud tööde kulu, välja arvatud lifti, rõdu või varikatuse lisamine. Praktikas on eelnimetatud viis sageli ainuvõimalik lahendus Tallinna kesklinnas ja miljööväärtuslikes piirkondades asuvate korterelamute omanikele renoveerimiseks vajaliku rahastuse saamiseks. Samal ajal ei ole sageli lisanduvate korteriomandite müümisel saadavad rahalised summad sellises suurusjärgus, mis võimaldaksid korterelamu terviklikku renoveerimist ilma täiendavate vahendite kaasamiseta (eelkõige pangalaen).	Arvestamata jäetud. Toetus ei ole mõeldud kinnisvaraarenduste toetamiseks. Arendustegevused tuleb teostada toetusega teostatavast rekonstrueerimisest eraldiseisvalt, sest tööde teostamise puhul on väga keeruline tagada, et toetust ei kasutata kinnisvara arenduseks. Ka siinkohal on toetusmeetme väljatöötamisel vajalik arvestada, et kõigile toetuse taotlejatele oleks võimalikult võrdse kohtlemise tagamiseks, loodud üheselt selged

		tingimused, mis on lubatav ja mis mitte. Tuleb arvestada, et kuna töid teostab üldjuhul sama ettevõtte, siis on üsna lihtne näidata rekonstrueerimise kulu tegelikust suuremana ja laienemise kulu tegelikust väiksemana, mis võib seada aga ohtu kogu struktuurivahenditest toetatava projekti abikõlblikkuse. Lisaks on mittevähetahtis asjaolu, et vahendite piiratuse olukorras ei pruugi tulu teenivate projektide puhul olla riigi toetus hoone korrastamisel vajalik.
	6. Ei ole mõistlik ega kohane eristada toetuse maksmisel toetuse suurust lähtuvalt elamu asukohast.	Selgitus: meetme eesmärk on suunata riigi abi ennekõike turutõrke piirkondadesse.
	7. Tallinna linn teeb ettepanku kaaluda alternatiivselt eelnõu § 20 lõike 2 muutmist selliselt, et toetuse saamine sõltub mitte korteriomandite omanike struktuurist, vaid korterelamu aluse maatüki sihtotstarbest.	Selgitus: sätestatud piirang on seotud riigiabi andmise reeglitega. Abi andmise küsimus võib kaudselt kerkida juhul, kui juriidilisele isikule kuulub korter rekonstrueeritavas hoones. Asjakohane riigiabi teatis meetmes juriidilistele isikutele abi andmise võimalikkuse osas on ette valmistamisel, seniks on sätte kavandamisel lähtutud sarnastes meetmetes varem kehtinud põhimõttest.
Pronksi 4 KÜ	1. Täiendada termini sisu allajoonitud osaga. Põhiprojekt – korterelamu	Arvestamata jäetud. Ehituskulude

	rekonstrueerimiseks vajalik ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel kehtestatud nõuetele, standardi EVS 932:2017, <u>EVS 885-2005</u> või samaväärsetele nõuetele ja käesoleva määruse nõuetele.	liigitamise standard annab ühtse vormi ehituse hinnapakumuste esitamiseks. Põhiprojekti nõuetega sidumiseks puudub põhjendus.
	2. Täiendada rekonstrueerimistoetuse eelnõus toetatavate tööde loetelu alljärgneva alapunktiga: x) hoone üldkasutatavatel pindadel asuva nõrkvoolusüsteemi (andmeside, seadmete automaatika ats/turvasüsteemid) asendamine või rekonstrueerimine ja sellega kaasnevad tööd.	Selgitus: olemasoleva sõnastusega on hõlmatud hoone üldpindadel asuvate tugevvoolu ja nõrkvoolu (andmeside, turvasüsteemid jms automaatika) süsteemidega seotud tööd vastava välisvõrgu liitumispunktist kuni korterisiseste jaotuskilpideni.
	3. Ajakohastada selle töodeliigi sõnastust alljärgnevalt: 17) jäätmekäitlustaristu (prügimaja, jäätmete süvamahutid) ehitamine või rekonstrueerimine.	Arvestatud
	4. Mitte lubada samade toetatavate tegevuste finantseerimist vaid erinevatest riiklikul tasandil kehtestatud (EL fondidega seotud) meetmetest. Kohalikul tasandil pakutavate toetusmeetmete osas jätta otsustusõigus kohalikele omavalitsustele.	Selgitus: eelnõuga ei piirata kuidagi kohaliku omavalitsuse autonoomiat.
	5. Hoone mahtu muutvate, aga mitteabikõlbulike tööde teostamine samaaegselt olemasoleva hoone terviklike rekonstrueerimistöödega on lubatud, kui ehitusprojekti esitatud ehituskulude liigitamise standardi EVS 885:2005 liigenduse alusel koostatud töömahtude loendis on need tööd kui mitteabikõlbulikud eraldi ja kontrollitavalt välja toodud ning ehitustööde käigus tööde vastuvõtmisel abikõlbulikud ja mitteabikõlbulikud tööd standardi EVS 885:2005 liigenduse alusel eraldi ja kontrollitavalt ka akteeritud.	Arvestamata jäetud. Toetus ei ole mõeldud kinnisvaraarenduste toetamiseks. Arendustegevused tuleb teostada toetusega teostatavast rekonstrueerimisest eraldiseisvalt, sest tööde teostamise puhul on väga keeruline tagada, et toetust ei kasutata kinnisvara arenduseks. Ka siinkohal on toetusmeetme

		<p>väljatöötamisel vajalik arvestada, et kõigile toetuse taotlejatele oleks võimalikult võrdse kohtlemise tagamiseks, loodud üheselt selged tingimused, mis on lubatav ja mis mitte. Tuleb arvestada, et kuna töid teostab üldjuhul sama ettevõtte, siis on üsna lihtne näidata rekonstrueerimise kulu tegelikust suuremana ja laienemise kulu tegelikust väiksemana, mis võib seada aga ohtu kogu struktuurivahenditest toetatava projekti abikõlblikkuse. Lisaks on mittevähetahtis asjaolu, et vahendite piiratuse olukorras ei pruugi tulu teenivate projektide puhul olla riigi toetus hoone korrastamisel vajalik.</p>
	<p>6. Loobuda tingimusest, mille kohaselt toetuse osakaal sõltub kinnisvaratehingute piirkondlikust aktiivsusest, vaid seada toetuse osakaal vastavusse taotlusprojekti terviklikkuse, kaasaegsuse ja innovatiivsusega.</p>	<p>Selgitus: meetme eesmärk on suunata riigi abi ennekõike turutõrke piirkondadesse. Rahastamisele kuuluvad lävendit ületavad projektid, st määruse nõuete täitmisel on tegemist eesmärgikohase projektiga.</p>
	<p>7. Ühe korterelamu alusest maatükist vähemalt (näiteks) 80 protsenti peab olema ette nähtud sihtotstarbe järgi kasutatav elamumaana või ühes korterelamus asuvate eriomandite koguarvust vähemalt (näiteks) 80 protsenti peavad sihtotstarbeliselt olema kasutatavad eluruumidena. Lisades täiendava</p>	<p>Selgitus: sätestatud piirang on seotud riigiabi andmise reeglitega. Abi andmise küsimus võib kaudselt kerkida juhul, kui juriidilisele isikule kuulub korter</p>

	tingimuse, et ühes korterelamus eluruumidena kasutatavatest eriomanditest võib 1-le (ühele) füüsilisest või juriidilisest isikust omanikule kuuluda mitte rohkem kui (näiteks) 1 (üks) eluruumidena kasutatav eluruum (elukorter).	rekonstrueeritavas hoones. Asjakohane riigiabi teatis meetmes juriidilistele isikutele abi andmise võimalikkuse osas on ette valmistamisel, seniks on sätte kavandamisel lähtunud sarnastes meetmetes varem kehtinud põhimõttest.
	8. Määruse eelnõu käesoleva versiooni seletuskirjas taustainfona esitatud analüüside kirjeldused ja ehitustehnilised (teoreetilis-praktilised v selgitavad) kirjeldused (vt nt käesoleva seletuskirja lk 8), näited ja soovitusel, samuti ülevaated määruse teemadega otseselt seotud uuringutest ja analüüsides oleks mõistlik vormistada eraldiseisvateks lisadeks.	Arvestamata jäetud. Eelnõu koostajate hinnangul on mõistlik ka valitud lähenemine.
Sotsiaalministeerium	1. Ettepanek muuta § 1 lg 2 sõnastust järgmiselt: "Toetatavad tegevused arvestavad Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 2021/1060 artiklis 9 nimetatud horisontaalseid põhimõtteid ning panustavad riigi pikaajalise arengustrateegia „Eesti 2035“ aluspõhimõtete hoidmisesse ning sihi „Kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne elukeskkond“ alasihi „Elukeskkond on kvaliteetne“ saavutamisse. Nimetatud aluspõhimõtete hoidmist ja sihi saavutamist regionaalset tasakaalustatust, ligipäasetavust ning keskkonna- ja kliimaeesmärke toetaval moel mõõdetakse järgmiste EE2035 näitajatega: „Elukeskkonnaga rahulolu“, "Ligipäasetavuse näitaja", "Kasvuhoonegaaside netoheide CO2 ekvivalenttonnides (sh LULUCF sektor).	Arvestatud
	2. Paragrahvi 6 lg 1 – Kuna selle punkti eesmärk on rõhutada hoone ligipäasetavuse parandamisega seotud töid, siis võiks täpsustada, et lift peab olema ligipäasetav puudega inimesele (vastab standardi EVS-EN 81-70 või samaväärsetele nõuetele). Samuti peaks	Arvestatud

	<p>toetatavate tegevuste all olema tuulekoja ümberehitamine, kui see on seotud ligipääsetavuse tagamisega. Ainult trepimademetega käsitlemine võib osutuda liigseks piiranguks. Seetõttu võiks punkti nr 15 sõnastada järgmiselt:</p> <p>15) hoonesse sisse- ja väljapääsu tagamiseks panduse ehitamine, tuulekoja ligipääsetavuse parandamine, käsipuude paigaldamine, invatõstuki paigaldamine ja puudega inimesele ligipääsetava lifti ehitamine ning nendega kaasnevad tööd.</p>	
	<p>3. Punkt 22 samas - kuna kaitsealuste objektide puhul peab olema tagatud ka muinsuskaitseline järelevalve, siis võiks kaaluda sõnastuse täiendamist: Omanikujärelevalve ning asjakohasel juhul muinsuskaitse järelevalve teostamine.</p>	<p>Selgitus: EhS § 20 lõike 3 kohaselt toimingute üle järelevalve tegemiseks, milleks omanikujärelevalve tegijal puuduvad oskused või teadmised, kaasatakse pädev isik. Kaasatud isiku tegevuse eest vastutab teda kaasanud isik. Seega omanikujärelevalve hõlmab ka muinsuskaitse järelevalve teostamist/teostajat.</p>
	<p>4. Paragrahvi 15 lg 3 - õige oleks: UNESCO maailmapärandi nimekirja kantud alal paikneva korterelamu. Eestis on selleks Tallinna vanalinn, mis kuulub maailmapärandi nimekirja alates 1997. aastast. Korterelamu ise ei saa kuuluda maailmapärandi nimekirja.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>5. Samas - samadel kaalutlustel tuleks lisada ka katuse soojustamine erisuste alla, kuna mõned ajaloolised ja suurt arhitektuuriväärtust omavad katusekonstruktsioonid (näiteks Tallinna vanalinnas) ei pruugi võimaldada ümberehitustöid.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>6. Paragrahvi 33 lg 2 p 3 - palume lisada, et lõpparuandes tuleb kajastada ka ellu viidud tegevuste panust horisontaalsete põhimõtete edendamisse. Pakume sõnastuse:</p> <p>"3) toetuse saaja hinnang projekti</p>	<p>Arvestatud</p>

	tulemuslikkusele ja elluviimisele, sh panus horisontaalsete põhimõtete edendamisse;"	
	<p>7. Lisa - kuna toetatavatel tegevustel on puutumus ligipääsetavuse horisontaalse põhimõttega, siis lähtudes üldistest projekti valikukriteeriumitest tuleks hinnata ka projekti vastavust ligipääsetavuse nõuetele.</p> <p>Palume lisada hindamiskriteerium "Ligipääsetavuse aspektidega arvestamine."</p> <p>Pakume sõnastuse: "6.3.4. Ligipääsetavuse aspektidega arvestamine. Käesolevas alajaotuses kirjeldatakse, milliseid tegevusi ligipääsetavuse parendamiseks tehakse ja kuidas tagatakse ligipääsetavuse nõuetele vastavus".</p>	<p>Arvestamata jäetud.</p> <p>Lisas sätestatakse nõuded ehitustööde ostule ja teostajale. Rekonstrueeritakse vastavalt ehitusprojektile. Nõuded ehitusprojektile on EhSi alusel kehtestatud. Seega projekteerija kirjeldab vastavalt tellija soovile (ligipääsetavust tagavad tööd ei ole tegevuste valikus kohustuslikud), mil viisil ligipääsetavuse nõuetega arvestatakse.</p>
	<p>8. Seletuskirjas palume võimaluse korral täpsustada, mida saab käsitleda ligipääsetavuse parandamisena käesoleva määruse kontekstis (näiteks üldkasutatavad sissepääsud, pandused, trepid, käsipuud, liftid). Toetatav võiks olla ligipääsetavuse valdkonda tundva konsultandi kaasamine või ligipääsetavuse auditi tellimine. Kuna määrus nr 28 ei kehti elukondlikule kinnisvarale, siis otseselt ei saa viidata Eesti õigusaktidest tulenevatele nõuetele, küll aga näiteks ÜRO Puuetega inimeste õiguste konventsiooni artiklile 9, mille kohaselt võtavad osalisriigid tarvitusele asjakohaseid meetmeid muuhulgas eluasemete ligipääsetavuse tagamiseks. Seega võiks käesoleva lõigu esimese lause asemel olla järgmine sõnastus: "Toetatavad on ka tegevused, mis otseselt ei panusta energiatõhususe saavutamisesse, kuid mida tehakse elamu energiatõhususe parendamise käigus ja mis on kooskõlas EhSga ning mis oluliselt panustavad elamu ohutusse, energiakulude kokkuhoidmisesse või ligipääsetavuse parandamisesse. Ligipääsetavuse parandamise all mõistetakse üldkasutatavate sissepääsude juurde</p>	<p>Arvestatud</p>

	<p>panduse ehitamist, sissepääsude ja tuulekodade ligipääsetavuse parandamist, käsipuude lisamist, invatõstukite paigaldamist, invanõuetele vastava lifti ehitamist ning nendega kaasnevaid töid, mille teostamine on mõistlik viia ellu samaaegselt tervikliku rekonstrueerimisega. Eesmärgi elluviimist toetab ÜRO Puuetega inimeste õiguste konventsiooni artikkel 9, mille kohaselt võtavad osalisriigid tarvitusele asjakohaseid meetmeid muuhulgas eluasemete ligipääsetavuse tagamiseks. Ligipääsetavuse parandamisega seotud tegevuste puhul on toetatavad tööde teostamisega seonduvad vajalikud tegevused nagu ligipääsetavuse auditi tegemine või konsultandi teenuse kasutamine."</p>	
	<p>9. Seletuskiri lk 15 (§ 21) - Siia võiks lisada selgituse, et nõutud näitajad hõlmavad ka Eesti2035 näitajaid, millega jälgitakse panust horisontaalsete põhimõtete edendamisse. Pakume sõnastuse: "Taotlusest peab selguma, et toetust taotletakse kooskõlas toetuse andmise tingimuste määruuses nimetatud eesmärkidega ja toetatavateks tegevusteks ning projekt panustab nõutud näitajatesse, sh Eesti 2035 näitajad, millega jälgitakse panust horisontaalsete põhimõtete edendamisse."</p>	Arvestatud
	<p>10. Teeme ettepaneku muuta § 33 lõike 2 p 1 sõnastust järgmiselt: „1) toetuse saaja hinnang projekti tulemuslikkusele ja elluviimisele, sealhulgas panus § 21 punktides 19 ja 20 sätestatud põhimõtete edendamisse ning Eesti pikaajalise arengustrateegia aluspõhimõtete ja sihtidega seotud horisontaalsete põhimõtete edendamise näitajatesse.“ Selgitus: § 21 punkt 20 sisaldab taotleja kinnitust, et projekti elluviimisel ei riivata Euroopa Liidu põhiõiguste hartas toodud põhiõiguseid. Strateegia „Eesti 2035“ sihtide ja aluspõhimõtete seotud näitajad on kirjeldatud § 1 lõikes 2.</p>	Arvestatud
	<p>11. Sotsiaalministeeriumi hinnangul tuleb ligipääsetavuse nõuetega arvestada</p>	Arvestamata jäetud. Ehitatakse

	<p>vähemalt järgmiste eelnõu paragrahvis 6 lõikes 1 kirjeldatud tegevuste elluviimisel:</p> <p>1) punktis 2 „rõdude ja lodžade rekonstrueerimine ja asendamine, klaasi paigaldamine ning nendega kaasnevad tööd“. Arvestada tuleks elementaarse ligipääsetavusega rõdule ja lodžale (sobiv ukseava laius, madal, tasandusega või kaldtee abil kohandatav lävepakk jne);</p> <p>2) punktis 4 „akende ning välis- ja tuletõkkeuste vahetamine või renoveerimine ning nendega kaasnevad tööd“. Kergesti avanevad ukсед (rakendatav jõud kuni 25 N), sobiv ukseava laius (välisuks min 900 mm), madal lävepakk, käeulatuses paiknevad aknakreemoonid jne.</p> <p>3) punktis 5 „keldri rekonstrueerimine ja soojustamine ning nendega kaasnevad tööd“. Tööde teostamisel keldris tuleb jälgida, et arvestatud oleks ka ligipääsetavuse nõuetega (sh piisav valgustus, kergesti avanevad ukсед, selged tähistused, piisava laiusega liikumisteed, madalad lävepakud jne).</p> <p>4) punktis 12 „lifti juhtimissüsteemi ja ajami osaline või täielik rekonstrueerimine või lifti asendamine ning nendega kaasnevad tööd“. Lifti asendamisel (või näiteks juhtpaneeli väljavahetamisel) tuleb arvestada ligipääsetavusega. Lift peaks vastama standardile EVS-EN 81-70 või samaväärsele.</p> <p>5) punktis 13 „üldkasutatavatel pindadel asuva elektrisüsteemi asendamine või rekonstrueerimine, sealhulgas ehitusseadustiku tähenduses elektriauto laadimistaristu paigaldamine ja soojussõlme välisele elektritoitele ümberlülitamise võimaluse loomine, ning nendega kaasnevad tööd“. Lülitid, pistikupesad peavad asetsema ligipääsetaval kõrgusel. Elektriauto laadimistaristule peab olema ligipääs ka invasõidukil.</p> <p>6) punktis 15 „hoonesse sisse- ja väljapääsu tagamiseks panduse ehitamine või paigaldamine, tuulekoja rekonstrueerimine, käsipuude paigaldamine, invatõstuki paigaldamine</p>	<p>kohalduvale ehitusõigusele vastavalt. Eluhoonetele puuduvad kehtivas õiguses ligipääsetavuse nõuded. Mõõndusega on ligipääsetavuse nõudena käsitletav liftide ehitamine vähemalt neljakorruselises hoones. Eelnõu kohaselt peab seega ehitatav lift olema ligipääsetav (§ 6 lg 1 p 15).</p>
--	---	--

	<p>ning standardile EVS-EN 81-70 või samaväärsetele nõuetele vastava lifti ehitamine ja nendega kaasnevad tööd“. Kõigil hoone sissepääsu, tuulekoja, lifti ja ühiskondlike ruumide rekonstrueerimistöodel on vaja arvestada ligipääsetavusega (kui need sisalduvad projekteerimismahus). Vajalikuks võib osutada tuulekoja suuremaks ehitamine (uste vahe 1,5 meetrit), ukseavade laiendamine, käsipuude paigaldamine kahele kõrgusele, panduse väljaehitamine, kui see muudab elamu ligipääsetavaks. Lubatud ei ole sellised tööd, mille käigus on võimalik parandada ligipääsetavust, kuid seda ei ole tehtud.</p> <p>7) punkti 17 „jäätmemaja ehitamine või rekonstrueerimine või süvakogumismahuti soetamine ja paigaldamine“. Jäätmemaja peab olema ligipääsetav erivajadusega inimestele.</p>	
<p>Tehniline konsultant Rivo Soo</p>	<p>1. Seletuskirjas, paragrahvis 6, lõikes 1 on kirjeldatud „Katuse elemendid peavad olema samuti tehases koostatud“. Võimalusel muuta katuseelemendi paigaldamise kohustus valikuliseks. Antud põhjus seisneb selles, et pilootprojektis seda tegevust ei käsitletud, kogemus puudub ning näitena viilkatuse puhul, miks vaja katus lammutada ning tehases koostatud paneelidega uus ehitada. Teine põhjus, miks ei soovitaks tehases valmistatavaid paneele katusele kohustusena paigaldada on erinevate ettevõtete kasutamine ehitusobjektil. Tehases toodetud paneelide paigaldajaid on arvuliselt vähem. Kui aga jättes katusesoojustuse paigaldamine kolmandatele ettevõtetele on tulemus konkurentsivõimelisem.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>2. Seletuskirjas, paragrahvides 14 ja 15 on kirjeldatud ventilatsiooni vooluhulkade tagamist köögilõõridest lausena “Kui nt köögist ei ole võimalik tagada toetuse andmise tingimustes sätestatud väljatõmbe õhuvooluhulka, siis tuleb köögis puudu jääv väljatõmbeõhu vooluhulk tagada, kas WC või pesuruumi väljatõmbega, nii et korteri õhuvahetuskordsus oleks vähemalt 0,5 1/h. Õhuvahetuskordsuse 0,5 1/h</p>	<p>Selgitus: viidatud lause on toodud ühe võimaliku näitena.</p>

	<p>saavutamise nõue kui erisus kohaldub kuni 20% korterelamu korteritest“.</p> <p>Paluks selgitusse juurde lisada vastupidine olukord, kus WC või pesuruumist ei ole võimalik lõõride puudumisel tagada tingimustes sätestatud väljatõmbe õhuvooluhulka.</p>	
	<p>3. Seletuskirjas, paragrahvis 29, lõigete 3–5 kohaselt makstakse toetust kuni kümne maksena.</p> <p>Määruses § 29 lõige 3 on kirjas toetuse väljamakse maksetaotluse saab esitada üks kord kalendrikuu jooksul. Määruse eelnõust tulenevalt soovitaksin tagasi panna eelneva versiooni, kus toetust saab välja küsida kolmel korral. Igakuuline toetuse väljaküsimine toob kaasa suurema töökoormuse tehnilistele konsultantidele, KÜ juhatuse liikmetele Kredexi halduritele ning Rahandusministeeriumile. Raha saamine ei tohi muutuda ainsaks eesmärgiks. Asja eesmärk on võimalikult kiiresti lõpetada ehitusobjekt.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Võimalus, mitte kohustus. Konkreetselt reguleeritav ostus/lepingus.</p>
	<p>4. Määruses § 29 lõige 4 Toetuse makse ei või olla väiksem kui kümme protsenti projekti abikõlblikest kuludest on vastuolus seletuses toodud kohaselt makstakse toetust kuni kümne maksena. Näitena toetuse protsent on 50 protsenti ning iga makse ei või väiksem olla, kui 10% on kokku maksimaalselt 5 makset.</p>	<p>Selgitus: toetuse makse osakaal arvestatakse toetuse summast, mitte osakaalust.</p>
	<p>5. Seletuskirjas „Toetuse saaja võib esitada ka vaid ühe osalise makse taotluse või ainult lõppmakse taotluse“ soovitaks antud lause kustutada kuna ühe osalise maksena või lõppmaksena ei ole nõus ükski ehitaja lepingusse minema või hankes osalema. Seletuses tulenevat lauset saab kasutada pahatahtlikult ehitajate vastu.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Tegemist praktilise võimaluse, mitte kohustusega.</p>
	<p>6. Määruse eelnõus § 12 viitab § 15 toetusega saavutatava tulemuse erisuse lõige 3-le, kus toetuse taotlemisel üld- või detailplaneeringu alusel miljöövärtuslikule hoonestusalale jääva, väärtusliku üksikobjektina määratletud, kultuurimälestiseks tunnistatud, muinsuskaitsealal asuva või UNESCO maailmapärandi nimekirja kantud alal asuva korterelamu rekonstrueerimisel kehtivad järgmised erisused on toetuse</p>	<p>Selgitus: Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud regulatsioon, sisuliselt saab olla ka hõlmatud.</p>

	<p>nimetatud korterelamu rekonstrueerimisel 40 protsenti.</p> <p>Eestis on olemas kortermaju, mis on ehitatud stalinistlikus stiilis ning ei asu miljööväärtuslikul hoonestusalal ega ei ole võetud UNESCO maailmapärandi nimekirja jne. Antud maju peaks soodustama samuti 40 protsendilise toetusega.</p>	
	<p>7. Määruse eelnõus § 31 maksetaotluse lisadokumendid nõuavad toetuse väljamakseks vajalike dokumentide esitamist lõikes 1–4 mõõdistuse protokolle (müra, ventilatsioonisüsteemi õhuvooluhulkade, küttesüsteemi tasakaalustamise, gaasiseadme olemasolul korteris). Määruse seletuses räägitakse „toetatavad tegevused hõlmavad lokaalse taastuenergia tootmiseseadmete, elektrienergia tarbimiskoormuse juhtimiseadmete ja lokaalse taastuenergia energiatoodangut salvestavate seadmete ostmist, paigaldamist ja kaasnevaid töid.“ „Toetatakse elektriautode laadimistaristu paigaldamist“ lisaks „Hoone elektrisüsteemi rekonstrueerimisel tuleb ühtlasi tagada soojussõlme ümberlülitamise võimalus välisele elektritoitele“ Antud juhul tuleb toetuse väljamakses nõuda ka lisaks juurde elektriauditi esitamist. Elektriauditi kohustus tuleneb seadusest. Miks ei võiks seda küsida korrektsuse mõttes ka SA Kredex. Kui elektriauditit tulevikus väljamakseks ei küsita, on küsitav määruse eelnõus tulenev § 31 lõige 2.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Eluruumi elektriseadme puhul ei ole elektripaigaldise korraline audit kohustuslik.</p>
Balti Vara Ehitus OÜ	<p>1. Ettepanek viidata katuseelementidele kui võimalikule rekonstrueerimise lahendusele, mis on toetatav, aga mis ei ole kohustuslik saamaks 50%-line rekonstrueerimise toetus.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>2. Ettepanek lisada abikõlblike kulude nimekirja ka veevarustuse ja kanalisatsioonitorustiku väljaehitamisest tuleneva siseviimistluse taastamine.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>3. Ettepanek lisada üksikute teotavate tegevust hulka ka soojuspumpadega lahenduste rajamine.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Ettepanek nõuab täiendavat analüüsimist, teeme</p>

		seda osalise rekonstrueerimise meetme väljatöötamise käigus.
	<p>4. Ettepanek lisada abikõlbulike kulude hulka ka projekteerimise eelsete ekspertiiside, mõõdistuste ja auditite tegemise kulud, eelnimetatud tegevused on toetatavad 50% ulatuses.</p> <p>Selleks et kokku panna pädev lähteülesanne ja detailselt välja selgitada maja seisukord, võib olla vajalik tellida enne tööde hankimist ekspertiis, mõõdistus, kaardistus jmt tegevused. Käesolev määrus käsitleb aga abikõlbulikuna vaid projekteerimise, ehitamise, tehnilise konsultandi ja omanikujärelevalve teenuseid.</p>	Selgitus: toetatav on ehitusprojekti koostamine, sealhulgas ehitusprojekti aluseks oleva ehitusuuringu ja ehitise auditi tegemine (§ 6 lg 1 p 20).
	<p>5. Ettepanek lisada määrusesse, et peale käesoleva määruse kehtima hakkamist tehtud hangetel võib TK sama projekti raames teostada omanikujärelevalvet, kui ta on § 7 lõikes 3 nimetatud pädev isik ning omanikujärelevalve ja tehnilise konsultandi teenuse pakkumus on võetud ühise pakkumusena.</p>	Selgitus: eelnõu § 9 lg 2 sätestab, et tehniline konsultant võib sama projekti raames teostada omanikujärelevalvet, kui ta on § 7 lõikes 3 nimetatud pädev isik ning omanikujärelevalve ja tehnilise konsultandi teenuse pakkumus on võetud ühise pakkumusena.
	<p>6. Ettepanek sõnastada § 10. algus ringi järgmiselt: Abikõlblik ei ole lisaks ühendmääruse §-s 17 nimetatud kuludele: 1) hoone laiendamisega seotud tööde kulu, välja arvatud lifti, rõdu, varikatuse, prügimaja või rattaparkla lisamine.</p>	Arvestatud
	<p>7. Ettepanek: kaaluda 40%-lise toetuse piirkondlikul määramisel täpsemat asustusüksuste nimekirja koostamist, fikseeritud kinnisvara väärtuse piirmäära olulist tõstmist või muid rohkem reaalsele vastavate tingimuste seadmist. Seega välja pakutud regulatsioon esitatud väärtusvahemikus on täiesti ebavajalik ja ka selle piirväärtuse tõstmine kaks korda ei muuda midagi oluliselt. Regulatsiooni toimivaks lahenduseks tuleks tellida vastav</p>	Arvestamata jäetud. Meetme ajaraam ei võimalda hetkel analüüsi tellimist.

	analüüs.	
	<p>8. Seletuskirjas on toodud põhjendus, et tavapäraselt on elektrilise eelküttega ventilatsiooniseade mõeldud soojema kliimaga piirkondades kasutamiseks. Samas aga tuuakse välja nõue, et soojustagasti peab olema sulatusrežiimiga ja automaatika peab võimaldama piirata soojust vahetamise võimsust. Seega ei ole küsimus elektrilise eelkütte olemasolu vaid järelekütte funktsioonides ja seega ei tuleks välistada mitte eelkütte olemasolu vaid rõhutada järelekütte vajalikkust. Ettepanek sõnastada nõutud tehniline piirang vajaliku funktsiooni olemasolu kohta, mitte mittesooitud funktsiooni keelamise järgi.</p>	Arvestatud
	<p>9. Ettepanek: Määruse tekstis peaks olema selgitusena juures, et kohustuslikus vormis peab olema tagatud soojussõlme ümberlülitamise võimalus välisele elektritoitele kohtades, kus hoone soojusvarustus on võrgupõhine (nt gaas või kaugküte). Antud nõue ei laiene lokaalsetele lahendustele (nt soojuspumbad, pelletikatlad vms). Seletuskirjas on viidatud soojasõlme väiksematele elektritarbijatele, aga osades projektides on soojasõlme seadmeteks ka soojuspumbad, pelletikatlad, elektri boilerid jmt oluliselt võimsamad seadmed.</p>	Arvestatud
	<p>10. Ettepanek fikseerida konkreetsemalt ära, et:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Väljamakseid võib taotleda üks kord kalendrikuu jooksul - Ehituse väljamakseid võib taotleda kuni viies osas, kusjuures väljamakse summa ei tohi olla väiksem kui 10% ehituse maksumusest, ja viimane makse, mis peab olema vähemalt 5% ehituse maksumusest - Projekteerimise toetust on õigus taotleda koos esimese ehituse väljamaksega - TK ja OJV teenuse toetust on õigus taotleda koos lõppmakse taotlusega. 	Selgitus: 2. ettepanek arvestamata jäetud. Tegemist Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ettepanekuga. Teised ettepanekud on eelnõus realiseeritud.
	<p>11. Ettepanek fikseerida EIS avaldatud vormis minimaalne detailsuse aste, aga mitte anda ette nt Exceli tabelit, lisa p</p>	Arvestatud

	<p>1.10. Kui ehitustööde ajakava vorm nt Excelis, siis on see tagasiminekuks professionaalsete projektijuhtimisprogrammide kasutamisel, mida saab kohandada ka detailsemaks ehituse detailgraafikuks.</p>	
	<p>12. Ettepanek sõnastada lisa p 3.2.2 järgmiselt: objektijuht, kellel on vähemalt tööjuht, tase 5 spetsialiseerumisega üldehituslikule ehitamisele. Kui ehitamisega ei kaasne ehitusloa kohustust (st sellist kohustust ei tulene ehitusseadustikust ning ehitusloa ei nõua ka kohalik omavalitsus), ei ole ehitustööde tegemiseks kutsekvalifikatsioon nõutav. Tegevused, milleks on nõutav ehitusloa olemasolu, on sätestatud ehitusseadustiku lisa 1. Olukord kus kutset andev liit lubab ehitusloakohustuslike tööde teostamist tööjuht, tase 5 isikul ja inseneristatži ei arvestata ehitusteatisel kohustuslike ehitamise juhtimisel, ei ole põhjendatud objektijuhilt nõuda 6 taseme inseneri või ehitusjuhi kutset.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Kutsetasemetega nõuete seadmisel on arvestatud Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ettepanekuid. Tööjuht, tase 5 kvalifikatsioon ei ole piisav ehitustööde iseseisvaks juhtimiseks korterelamutes, sest Tööjuht, tase 5 pädevuspiirid hõlmavad vaid eramuid (üksikelamuid) ning CC1 tagajärgede klassi jäävad hooneid (nt kuurid, suvilad, põllumajandushooned jm). Keerukamate objektide ehitamisel on 5. taseme tööjuhil õigus tegutseda ainult vastaval tegevusalal alltöövõtu korras kõrgemat pädevust (vähemalt EKR 6. taseme kutset) omava spetsialisti vastutusel.</p>
	<p>13. Ettepanek lisada võimalikke tagatiste hulka ka kindlustusseltside väljastatavad garantiikirjad ja määrata ehitusaegse tagatise suuruseks 5% ehituslepingu maksumusest, lisa p 3.10. Lisaks panga- või finantseerimisasutuse garantiikirjale ning deponeerimisele, saab kasutada ka kindlustusseltsi garantiikirja tagamaks ehitustööde teostamist. Samuti tuleb märkida, et kui ehitusaegse tagatise andmise nõue on absoluutne, siis 10%-line tagatis on ettevõtjatele liialt koormav ja</p>	<p>Arvestatud osaliselt. ÜSS2021_2027 kindlustusseltsi väljastatavat garantiid ei reguleeri.</p>

	võib kahtlustada konkurentsi.	
--	-------------------------------	--