



Kaspar Alev  
Kliimaministeerium  
Kaspar.Alev@kliimaministeerium.ee

Teie 27.05.2026

Meie 12.06.2026

nr 1-7/593-2

## **Tagasiside Eesti riiklikule renoveerimiskavale aastaks 2050**

Anname järgnevalt Kultuuriministeeriumi poolse tagasiside Kliimaministeeriumi strateegiadokumendile „Riiklik renoveerimiskava 2050”:

### 1. Kava eesmärgid

Teeme ettepaneku lisada renoveerimiskavasse strateegiline eesmärk kultuuriväärtuslike hoonete ehitusliku seisukorra parandamiseks ja kasutuses püsimiseks.

Renoveerimiskavas on seatud keskseks eesmärgiks hoonefondi energiatõhususe parandamine, kuid pidades silmas, et olemasolevate hoonete kasutamine on üldreeglina väiksema keskkonnamõjuga kui uute hoonete ehitamine, oleks oluline kavas toonitada ka olemasoleva hoonefondi ehitustehnilise seisukorra parandamise vajadust. Eriti oluliseks peame selle põhimõtte välja toomist kultuuriväärtuslike hoonete osas, mille kasutuses püsimine või taas kasutusse võtmine on üheaegselt nii keskkonna kui kultuuripärandi kaitse vaatest oluline. Seetõttu vajab renoveerimiskavas läbivalt käsitlemist eluruumide renoveerimine ka kasutaja vajadustest lähtuvalt, kuna hoone ehitusliku seisukorra, sisekliima ja ilme parandamine on vajalikud hoonete kasutusespüsimise ja säilimise tagamiseks.

Peame vajalikuks, et renoveerimiskavaga planeeritaks meetmeid pidurdamaks kultuuriväärtuslike hoonete kasutusest välja langemist ning juba kasutusest jäänud hoonete kasutusse naasmise soodustamiseks. Teeme ettepaneku kujundada nii rahalisi toetuseid kui muid toetusmeetmeid suure remondivõlaga kultuuriväärtuslikele hoonetele turutõrkepiirkondades, mis toetaksid mh veevärgi ja sanitaarruumide rajamist, küttesüsteemide uuendamist ja avariilises seisundis hooneosade remonti ning hoonele edasise renoveerimise jaoks etapilise renoveerimiskava koostamist. Tegevused ja toetused, mis nõuavad eranditult energiatõhususe parandamist, võivad jääda kättesaamatuks neile, kelle hoone vajab ennekõike kapitaalremonti kaasaegsete kasutustingimuste tagamiseks. Elutingimuste parandamine ja hoone seisukorra stabiliseerimine võimaldab ka leevendada üht sagedast renoveerimistakistust turutõrke piirkonnas, s.o tühjaks jäänud elupindadele investeerimisvalmidusega omanike leidmist.

### 2. Hoonefondi ülevaade

Oluline on ka ajaloolise hoonestuse, mis ei ole kultuuriväärtuslikuna kaitse alla võetud, kasutuses hoidmine ja selleks vajaliku renoveerimistegevuse soodustamine. Koos kaitsealuste hoonetega kujundab see osa hoonefondist Eestimaa omaseid ja olulisi linna- ja hajaasustuse maastikke, mis on tähtsad nii regionaalse jätkusuutlikkuse aspektist (tagada kvaliteetsed elamispiinnad üle Eesti) kui kohaliku identiteedi vaatest. Samas ei ole nende hoonete renoveerimisel reeglina võimalik kasutada renoveerimiskavas soovitud tehasealise renoveerimise lahendusi. Seetõttu palume täiendada ülevaadet hoonefondist, tuues välja enne 1946. aastat ehitatud hoonete hulga. Palume tuua ka välja, kui suur osa sellest hoonestusest on kultuuriväärtuslikuna kaitse all, hõlmates siia nii ehitismälestised, muinsuskaitseala hooned kui kohalike omavalitsuste üldplaneeringutes määratletud miljööväärtuslike alade hooned.

### 3. Kultuuriväärtuslike hoonete energiatõhususe parandamine ja toetuste tingimused

Toetame kavas esitatud lähenemist, et rahaliste toetusmeetmete kujundamisel tuleb kultuuriväärtuslikele hoonetele rakendada madalamaid energiatõhususe parandamise nõudeid. Samas toome välja, et kui kava lk 22-23 on uuringutele viidates märgitud, et kultuuriväärtuslikele hoonetele on sobivate meetmete rakendamisel saavutatav 20–30% energiasääst, siis antud määr on reeglina omane vaid muinsuskaitsealustele hoonetele, samas kui muudel kultuuriväärtuslikel hoonetel on enamasti võimalik kaitsetingimusi järgides parandada energiatõhusust 40-60% (teatud juhtudel on see võimalik ka muinsuskaitsealustel hoonetel). LIFE heritageHOME projekti raames uuriti renoveeritud kultuuriväärtuslike hooned ja uuringuraportis<sup>1</sup> tuuakse välja, et antud hoonevalimi puhul vähenes energiatõhususarv keskmiselt 31% ja soojusvajadus keskmiselt 43%, kuid tulemused varieeruvad olulisel määral (15-61%) olenevalt hoonete kaitsekategooriast, konstruktsiooni- ja välisviimistlustüübist, väärtuslikest detailidest, hoone seisukorrast jne. Samas toovad uuringu autorid välja, et nende hoonete puhul olnuks võimalik täiendavalt keskmiselt 20% võrra energiatõhusust parandada, kultuuriväärtuseid kahjustamata, kui lahendus oleks teisiti projekteeritud. HeritageHOME projektis läbi töötatud renoveerimismeetmete ja -pakettide põhjal võib hinnata, et hoone välisseinu väljastpoolt lisasoojustamata (s.o kõige levinum kitsendus kultuuriväärtuslike hoonete energiatõhusamaks renoveerimisel) on teatud tarinditüüpide ja hoone geomeetria korral võimalik energiatõhusust parandada kuni 40%, juhul kui saab rakendada kõiki teisi efektiivseid meetmeid, sh tõhusa kaugkütte ja päikesepaneelide kasutuselevõttu.

Juhime tähelepanu, et paljud kultuuriväärtuslikud hooned on renoveerimise eelselt kõige madalamas ehk G energiaklassis ning kuna sellel klassil ei ole energiatõhususarvu maksimummäära, siis sellesse klassi kuuluvate hoonete ETA võivad erinevad teineteisest mitme saja pügala võrra. See tähendab, et F energiaklassi saavutamine tähendaks mõnele hoonele 10% võrra ETA paranemist, aga mõnele 70%, mis ei pruugi olla realiseeritav. Seetõttu on oluline, et toetuste tingimuste välja töötamisel ei seataks ebavõrdsesse olukorda neid hooned, millel energiaklassi parandamine eeldaks suuremaid ümberehitustöid kui tingimused võimaldavad.

### 4. Kindlustamine

Palume punktis 2.1 esile tõsta, et kultuuriväärtuslike hoonetele ei ole sageli kindlustusfirmad nõus kindlustust pakkuma, kuna kindlustusjuhtumi korral on kultuuriväärtuste kaitsest

---

<sup>1</sup> Eesti muinsuskodu energiatõhususe parandamise praktika | 10.91 MB | pdf

tulenevate nõuete tõttu hoone taastamine väga kulukas. Täiendavalt keerukas on halvas tehnilises seisus hoonete kindlustamine, kuivõrd kindlustuspoliisid pakuvad kahjujuhtumi korral hoone ennistamist algsesse olukorda, ent amortiseerunud hoone puhul see on ebamõistlik. Toetame renoveerimiskavas lk 43, punktis 2.1 osutatud vajadust kujundada selle probleemi ületamiseks riiklik leevendusmeede ning toonitame vajadust seejuures silmas pidada kultuuriväärtuslike hoonete erisusest tulenevaid tõrkeid.

## 5. Maksusoodustused

Lk 39 punktis 1.5 on toodud, et Eesti ei ole seni maksuerisusi renoveerimise stimuleerimisena käsitletud. Kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimise kontekstis on küsimust käsitletud LIFE heritageHOME projekti raames Muinsuskaitseameti tellitud ja Tartu Ülikooli Rakendusuuringu Keskuse teadlaste poolt koostatud raportis<sup>2</sup>. Maksusoodustuste osas esitati järgnevad järeldused ja soovitused:

- Tulumaksusoodustused soosivad esmajoones kõrgema sissetulekuga eraisikuid ja ettevõtteid, kellel on piisavalt omafinantseeringut tööde tegemiseks ja kes oskavad maksusüsteemi optimaalselt ära kasutada.
- Võrdluses tulumaksusoodustusega on käibemaksumäära vähendamine tõhusam – see rakendub kohe teenuse ostmisel, seda on lihtsam hallata ning selle mõju ei sõltu omaniku tuludest.
- Kaaluda ehitustööde käibemaksu soodusmäära (nt 10%) rakendamist turutõrkepiirkondade muinsuskaitsealade hoonete (asustuse arengu ja muinsuskaitse ühiseesmärgid) ning väärtusliku eraomandis oleva, kuid äriiselt mittekasumlikus kasutuses oleva ehituspärandi restaureerimisel.
- Luua maamaksuseaduses alus tähtajalise (nt 10 aastat) tingimusliku maksuvabastuse andmiseks kinnistutele, mille mahuliselt suurim riikliku muinsuskaitse all olev hoone on restaureeritud halvast seisundist heasse seisundisse.

## 6. Toetusmeetmed

Toetame lähenemist, et toetada tuleb paindliku renoveerimistrajektoori (lk 37, 3.1), ning peame oluliseks, et etapilise renoveerimise toetusmeetmed ei eeldaks kõikides etappides energiatõhususe parandamist. Paljude hoonete, sh kultuuriväärtuslikena kaitstavate, seisukord eeldab hoonesse veevärgi ja sanitaarruumide rajamist ning avariilises seisukorras hooneosade remonti. Neid probleeme eelnevalt lahendamata ei ole mõistlik eeldada, et asutakse tegelema energiatõhususe parandamise meetmetega. Esmavajalike tööde teostamine aitab lahendada ka ühte renoveerimistakistust turutõrkepiirkondades, mida kava esile toob - tühjaks jäänud korterid, mille kasutusevõtt eeldab elamistingimuste rajamist. Nii on võimalik kasvatada korteriühistute maksujõulisust, et renoveerimistöödega edasi liikuda.

## 7. Renoveerimise keskkonnamõju

Kuivõrd hoone kasutuse jalajälje hinnang mõjutab laenuintresse ning praegune süsteem asetab kehva positsiooni kultuuriväärtuslike hoonete omanikud, teeme ettepaneku lisada renoveerimiskavasse tegevus: Välja töötada Eesti konteksti arvestav renoveerimise

---

<sup>2</sup> Kultuuriväärtuslike hoonete meetmete uuring Tartu Ülikool.pdf | 2.58 MB | pdf

süsinikjalajälje arvutusmetoodika, mis muuhulgas hindab õiglaselt ka restaureerimise, materjaliringluse, kohalike ja looduslike materjalide kasutust ning kasutatavaid energiaallikaid.

#### 8. Renoveerimise kontaktpunktid

Soovitame tungivalt jälgida EPBD soovitusi kontaktpunktide võrgustiku ja teenuste kavandamisel arvestada mh ka piirkondadega, kus hoonefondi keskmine vanus on üle riigi keskmise. Kultuuriväärtusega hoonete omanikele vajaliku tugiteenuse pakkumiseks on vajalik, et kontaktpunktide võrgustikes arvestataks ka ehituspärandi ja selle omanike vajadustega, vastasel juhul jäävad nad toetusmeetmetest ja asjatundlikust nõustamisest kõrvale.

Nõustume renoveerimiskavas esitatud põhimõttega, et kontaktpunktide võrgustiku loomisel on soovituslik vältida dubleerimist ja tugineda nutikale ressursikasutusele, arendades edasi juba olemasolevaid nõustamisteenuseid. Lisaks kavas mainitud osapooltele, peame oluliseks, et teenuste väljatöötamisel kaasataks ka kultuuriväärtuslikele ja laiemalt ajaloolistele hoonetele spetsialiseerunud nõustajaid: Muinsuskaitseameti ja kohaliku omavalitsuse ehituspärandi nõunikke, restaureerimiskeskused ja vana maja infokeskused ning muud, sh erasektoris tegutsevad, ajaloolistele hoonetele suunatud ehitusalased nõustamisteenused.

Palume tuua kavas välja, et kontaktpunkti teenuse kujundamisel on oluline arvestada piirkondlikke eripärasid:

- Ajalooliste hoonete hulka, ehituslikke omapärasid ja seisukorda, tagamaks asjakohase ekspertnõu ja juhendmaterjalide olemasolu.
- Koduomanike demograafilisi ja sotsiaalmajanduslikke näitajaid (sh energiavaesuse riskirühma suurust).
- Olemasolevaid ressursse nõustamisteenuse pakkumiseks, sh nii avaliku kui erasektori eksperte ja taristut (nt restaureerimistöökoda, koolitusruumid, nõustajad jms).

Riiklik strateegia peab olema paindlik, et tagada ka kultuuriväärtuslike hoonete omanikele asjakohane nõustamine, kindlustades nii energia- ja kliimaeesmärkide saavutamise, Eesti ehituspärandi säilimise kui ka regionaalse jätkusuutlikkuse. LIFE heritageHOME projekti raames on kaardistatud ka kultuuriväärtuslike elamute omanike ootused kontaktpunkti teenustele<sup>3</sup>, kes töid välja, et neile on oluline saada personaalset, konkreetsest elamust lähtuvat renoveerimisalast nõustamist, mis hõlmab:

- elamu tehnilise seisukorra ja renoveerimisvajaduste hindamine objektil ja esmase renoveerimiskava koostamine koos vajalike tööde järjekorraga;
- konkreetse elamu renoveerimisele kehtivad nõuded ja piirangud;
- energiatõhususe parandamise võimalused ja lahendused ning saavutatavad mõjud, sh majanduslik tasuvus;
- rahastamisvõimalused ja rahastusplaani koostamine.

#### 9. Tänavate rekonstrueerimine

Hoonete kasutus- ja säilimistingimusi mõjutab ka hooneid ümbritsev tänavaruum. Ajaloolistes asustuspriirkondades on sageli tänavate tasapind oluliselt tõusnud tänaväärsete hoonete

---

<sup>3</sup> Missugust renoveerimisalast nõu ja tuge vajavad kultuuriväärtuslike elamute omanikud? Kokkuvõtte koosloome töötubadest.pdf | 902.94 KB | pdf

ehitamisest alates, mis tihti toob kaasa niiskuskahjustusi hoonetel (vesi pritsib fassaadile, jookseb keldrisse, tarindite vahele). Lisaks renoveerimiskavas käsitletud sadevee ärajuhtimise lahendustele palume välja tuua, et mitmel pool on vajalik tänavate rekonstrueerimise käigus langetada tänava tasapinda.

#### 10. Materjaliringlus

Avaldame toetust punktis 3.10 toodud materjaliringluse edendamise tegevustele (lk 67-68) ning soovime kindlasti kaasata nende meetmete väljatöötamisse ja teavitustegevusse Muinsuskaitseametit, kus on vastavat kogemust ja kompetentsi.

#### 11. Haridus ja täiendkoolitused

Toetame renoveerimiskava punktis 3.2 seatud eesmärki kasvatada kvalifitseeritud tööjõu ja pädevate teenusepakkujate hulka ning palume lisada loetelusse ka ehitusrestauraatorid. Tänane haridusmaastik ei paku vajalikku väljaõpet traditsioonilistel meetoditel ja materjalidest ehitatud hoonete restaureerimiseks kestlikul viisil, st arvestades nii ehitustraditsioone kui materjalikasutuse keskkonnamõju. Peame oluliseks, et renoveerimiskava tooks esile spetsiifilise nõudluse ja puudujäägi kultuuriväärtuslike hoonete renoveerimisega seotud oskustööjõu osas.

#### 12. Lisatähelepanekud

Vabaõhumuuseumi maaarhitektuuri keskuse puhul on tekstis (lk 46) hetkel ekslikult viidatud arhitektuurikeskusele, samuti ei toimi joonealune link korrektselt.

Naabruskonnapõhise renoveerimise puhul soovime tekstis (lk 41) täpsustada, mida on mõeldud ühtlase arhitektuurilise ja ruumilise kvaliteedi all või asendada „ühtlane“ näiteks „läbivalt kõrgetasemelise“ arhitektuurilise ja ruumilise kvaliteediga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Eili Lepik  
asekantsler

Teadmiseks:  
Muinsuskaitseamet

Reesi Sild 628 2381  
Reesi.Sild@kul.ee