

**Kliimaministri määruse  
„Väikeelamute rekonstrueerimise toetamine“ eelnõu seletuskiri**

## **1. Sissejuhatus**

### **1.1. Sisukokkuvõte**

Määrus kehtestatakse välissuhtlemisseaduse § 8 lõike 4 ja Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2021. a määruse nr 108 „Taaste- ja vastupidavuskava elluviimise korraldus ja toetuse andmise üldtingimused” § 8 lõike 1 alusel.

Kuigi Euroopa Liidu taaste- ja vastupidavusrahastu (edaspidi *RRF*) vahendite kasutamine oleks võimalik majandus- ja taristuministri 01.06.2020 määruse nr 30 „Väikeelamute energiatõhususe suurendamise toetuse kasutamise tingimused ja kord“ muutmisega, peame õigusselguse ja arusaadavuse huvides oluliseks mitte muuta kehtivat määrust, vaid kehtestada RRFist toetuse andmine iseseisva terviktekstina.

Määrusega kehtestatakse väikeelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused ja kord eesmärgiga hoogustada väikeelamute energiatõhusaks rekonstrueerimist ja seeläbi olemasoleva elamufondi kaasajastamist.

Toetus panustab Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2021/241, millega luuakse taaste- ja vastupidavusrahastu (ELT L 57, 18.2.2021, lk 17–75), artikli 18 lõikes 1 nimetatud taaste- ja vastupidavuskava reformi „Energiatõhustamise ja tervikliku rekonstrueerimise soodustamine” investeringu „Väikeelamute rekonstrueerimise toetamine” elluviimisesse.

Toetust rahastatakse RRFi vahenditest.

Toetusmeetme sihtgrupiks on väikeelamu füüsilisest isikust omanikud. Toetuse eesmärgiks on parandada elamufondi kvaliteeti ning vähendada energiatarbimist väikeelamute energiatõhususe suurendamise toetamise kaudu.

Elamu- ja energiamajandus on Eestis omavahel tihedalt seotud, kuna hoonete energiavajadus moodustab olulise osa Eesti energiabilansist. Samas on tegemist kõrge energia kokkuhoiu potentsiaaliga – hoonete energiakulud moodustavad ca 40% Euroopa Liidu energia kogutarbimisest. Eestis moodustab kodumajapidamiste energiatarve 40% kogu energiabilansist. Energia kokkuhoiu potentsiaal hoonetes on märkimisväärne, eriti elamutes. Kõrge energiatarbimine elamutes kasvatab eluasemekulusid ja mõjutab leibkondade toimetulekut.

Elamufondi rekonstrueerimisega on võimalik vähendada hoonete kütteenergia vajadust kuni 50% ja saavutada sellega muuhulgas imporditavate fossiilkütuste mahu ja CO<sub>2</sub> heitkoguse vähenemine. Ühtlasi on võimalik samal ajal parandada elukeskkonna kvaliteeti ning vähendada eluasemefondi ülalpidamiskulusid, millel on otsene mõju inimeste toimetulekule. Eesti energiamajanduse arengukavas aastani 2030 on seatud eesmärgiks hoonete energiatõhususe suurendamine läbi rekonstrueerimistegevuse. Muuhulgas on üheks eesmärgiks rekonstrueerida 40% väikeelamutest C või D energiatõhususarvu klassi nõuetele vastavaks. Olemasolevate hoonete energiasäästu suurendamiseks on ühe tegevusena kavandatud väikeelamute rekonstrueerimise hoogustamine selle riikliku toetamise kaudu.

Toetusega rahastatakse nii väikeelamute terviklikku kui osalist rekonstrueerimist. Toetatavate tegevuste raames võimaldatakse väikeelamu energiatõhustamist ning soodustatakse taastuenergia kasutuselevõttu.

## **1.2. Eelnõu ettevalmistaja**

Eelnõu ja seletuskirja koostasid ning keeletoimetuse tegid Kliimaministeeriumi ehituse- ja elukeskkonna osakonna peaspetsialist Kaie Kunst (tel: 625 6366, e-post: [kaie.kunst@kliimaministeerium.ee](mailto:kaie.kunst@kliimaministeerium.ee)), Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse eluaseme- ja energiatõhususe osakonna juht Triin Reinsalu (tel: 667 4100, e-post: [triin.reinsalu@kredex.ee](mailto:triin.reinsalu@kredex.ee)), õigusosakonna peajurist Ingrid Ajangu, välisvahendite juht Anneli Ausmees ja hoonete energiatõhususe projektijuht Kalle Kuusk. Eelnõu juriidilist kvaliteeti kontrollis Kliimaministeeriumi õigusosakonna jurist Kristina Parnaul-Ollik (tel: 626 2870, e-post: [kristina.parnaul-ollik@kliimaministeerium.ee](mailto:kristina.parnaul-ollik@kliimaministeerium.ee)).

## **2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs**

Eelnõu koosneb 6 peatükist ja 24 paragrahvist.

Paragrahviga 1 kehtestatakse määruse kohaldamisala.

Määrus kehtestatakse Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määruse (EL) 2021/241, millega luuakse taaste- ja vastupidavusrahastu, artikli 18 lõikes 1 nimetatud taaste- ja vastupidavuskava reformi „Energiatõhustamise ja tervikliku rekonstrueerimise soodustamine” investeeringu „Väikeelamute rekonstrueerimise toetamine” elluviimiseks. Toetust rahastatakse RRFi vahenditest.

Toetuse andmisele kohaldatakse lisaks eelnõukohasele määrusele Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2021. a määrusest nr 108 „Taaste- ja vastupidavuskava elluviimise korraldus ja toetuse andmise üldtingimused” (edaspidi *üldtingimuste määrus*). Toetuse taotlemise ja kasutamisega seotud teave ja dokumendid esitatakse 2014–2020 struktuuritoetuse seaduse § 37 lõikes 1 nimetatud struktuuritoetuse registri (edaspidi *e-toetuse keskkond*) kaudu.

Paragrahvis 2 kehtestatakse toetuse andmise eesmärgid ja saavutatavad tulemused.

Toetuse peamiseks eesmärgiks on soodustada väikeelamute terviklikku rekonstrueerimist, sh madalama kinnisvaraväärtusega piirkondades.

Kuna tervikrekonstrueerimise investeeringu tegemine on Tallinnas ja Tartus rahaliselt otstarbekam ja riiklik abivajadus pigem minimaalne, on eelnõus maksimaalse toetuse summat ja osakaalu diferentseeritud selliselt, et madalama kinnisvaraväärtusega piirkondades (eelnõu § 10 lõike 1 punktid 2 ja 3) toetatakse töid võrreldes Tallinna ja Tartu linnaga suuremal määral.

Toetus panustab väikeelamu omanike võimekusse investeerida tegevustesse, mis soodustavad hoonete energiatõhusust ja lokaalse taastuenergia kasutuselevõttu.

Väikeelamute rekonstrueerimine vähendab primaarenergia tarbimist ja kasvuhoonegaaside heitkoguseid. Väikeelamute energiatarbimisest moodustab peamise osa ruumide kütteks kuluv

energia. Väikeelamu tervikliku rekonstrueerimisega väheneb kütteenergia vajadus, seega väheneb pärast hoonete rekonstrueerimist ka soojusenergia tootmine, mis panustab energiasõltuvuse vähendamise eesmärki.

Saavutatavad tulemused on kooskõlas taaste- ja vastupidavuskavaga ja toetatavad tegevused panustavad kavas fikseeritud näitajate saavutamisse.

Tulemusnäitaja „suurema energiatõhususega eluruumide arv“ sihtväärtuseks 2026. aasta esimeseks kvartaliks on taaste- ja vastupidavuskava kohaselt 900; vahe-eesmärgiks aasta 2024 lõpuks 80.

Tulemusnäitajat „primaarenergia aastase tarbimise sääst“ arvutatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi (EL) 2023/1791, mis käsitleb energiatõhusust ja millega muudetakse määrust (EL) 2023/955 (uuesti sõnastatud) (ELT L 231, 20.9.2023, lk 1–111) metoodika alusel kasutades artikli 31 kohaseid ümberarvestustegureid ja primaarenergiategureid. Tulemusnäitaja andmed (näitaja absoluutväärtus enne ja pärast projekti elluviimist) lisab e-toetuse keskkonda vahendusasutus, tuginedes toetuse saaja poolt esitatavatele energiatõhususe arvutustele.

Toetuse andmise oluliseks eesmärgiks on samuti asjakohaste uuringute tegemise võimaldamine, et välja selgitada nii energiasäästu andvad parimad lahendused kui ka need, mida pigem vältida, arvestades lahenduste vastupidavust, tehnilist toimivust või väikest energiatõhusust.

Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse (edaspidi *EIS*) poole pöörduvad aeg ajalt teadusasutused, kes soovivad toetuse andmeid uuringute tegemiseks. Samas on tegemist isikuandmeid sisaldava toetusega, kus on range kohustus andmeid kaitsta. Andmete väljastamist kergendaks, kui toetuse andmise eesmärkide all märgitaks, et üks eesmärke on ka asjakohaste uuringute tegemine. Ühtlasi oleksid uuringud oluline sisend poliitikakujundajale toetuse andmise tingimuste ajakohastamiseks.

Paragrahv 3 defineeritakse olulisemad määruse rakendamist hõlbustavad asjakohased terminid. Muuhulgas on defineeritud „terviklik rekonstrueerimine“, mis hõlmab järgmiste tegevuste teostamist kogumis: välisseinte ja katuse soojustamine, akende vahetamine, küttesüsteemi rekonstrueerimine ja soojustagastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemi paigaldamine.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 4 lõike 4 kohase ehitise taastamisena käsitletakse ehitise lammutamist eesmärgiga ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitis. Lammutamine on toetatav vaid juhul, kui sellega kaasneb samaväärse ehitise rajamine ehk tegemist on ehitise ümberehitamisega *EhSi* tähenduses.

„Väikeelamuna“ käsitletakse *EhSi* § 50 lõike 7 punkti 1 alusel kehtestatud ehituse kasutamise otstarvete loetelu kohast ühe või mitme leibkonna elamiseks ettenähtud üksikelamut, ridaelamu või kaksikelamu sektsiooni, kahe korteriga elamut või ridaelamut. Väikeelamu võib olla ka üld- või detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikule hoonestusalale jääv, väärtusliku üksikobjektina määratletud, kultuurimälestiseks tunnistatud, muinsuskaitsealal asuv või UNESCO maailmapärandi nimekirja kantud alal asuv väikeelamu.

Paragrahviga 4 kehtestatakse vahendusasutus.

Vahendusasutus vastavalt üldtingimuste määrusele on EIS, kellel on taotluste menetlemise, väljamaksete tegemise ja järelevalve teostamise kogemus ja kompetentsus.

Paragrahvis 5 reguleeritakse vaide esitamist. Vaide, mis esitatakse EISi otsuse või toimingu peale, lahendab toetuse andmise tingimuste kohaselt EIS. Regulatsioon on kooskõlas üldtingimuste määruse §-ga 15.

Vaie vaadatakse läbi haldusmenetluse seaduses sätestatud korras. Vaidemenetlusega seotud teave, dokumendid ja vaideotsus toimetatakse vaide esitajale kätte e-toetuse keskkonnas.

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 ja omanikujärelevalve teostamine. Toetatavaid tegevusi on võimalik teostada nii komponendipõhiselt kui kogumina.

Tehnosüsteemidena käsitletakse nii küttesüsteemi kui elektri-, vee- ja kanalisatsioonisüsteemi, samuti hoonega seotud elektriauto laadimistaristut. Toetatavad on toetatavate tegevustega otseselt seotud tööd, sh nt heitvee jääksoojuse kasutamise seadme paigaldamisega või vee soojendamise seadme või sooja vee jaotamise süsteemiga seotud tööd.

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

Toetuse andmise eesmärgist lähtudes on põhjendatud toetada taastuenergia tootmiseseadme energiatoodangu salvestamiseks vajalike seadmete soetamist ja paigaldamist ka juhul, kui taastuenergia tootmise seade on juba varem paigaldatud. Samuti toetatakse katuseekspertiisi katuse kandevõime arvutust, sh projekteerimistööde aluseks oleva geodeetilise alusplaani koostamist, kui see sisaldub hinnapakumuses.

Piirangut taastuenergia tootmiseseadme paigaldamise asukohale projekti objektiks oleva väikeelamu kinnistul ei kehtestata. Päikesepaneelid võib paigaldada niihasti väikeelamu katusele kui ka kinnistul asuva kõrvalhoone katusele või maapinnale.

Toetatavate tegevustena käsitletakse EhS § 4 lõigetes 3 ja 4 sätestatud ümberehitamist ehk rekonstrueerimist.

Lõikega 2 täpsustatakse päikesepaneelide paigaldamisega seonduvat. Taastuenergia tootmiseseadme kasutuselevõtt on toetatav juhul, kui tehakse ühtlasi korda väikeelamu fassaad või katus. Olenemata sellest, millisele pinnale, nt abihoone katusele, päikesepaneel paigaldatakse. Toetuse eesmärki – energiatõhususe saavutamine, silmas pidades on nimetatud kaasnev kohustus ülimalt oluline. Samas ei ole tegemist ebamõistlikult piirava nõudega kuna kohustust teha korda hoone „karp“ tervikuna, ei sätestata. Seda ka ei välistata. Rekonstrueerimata piiretega hoonele energiatootmise võimaluse lisamine ei ole mõistlik ega otstarbekas ning ei toeta ka teist toetuse eesmärki – energiakulude vähendamine. Juhul, kui hoone fassaad või katus on eelnevalt soojustatud, tehtud tööde ümbertegemise kohustus puudub. Eelnevalt teostatud ehitustööd on ajaliselt piiratud 2000. aastaga. Väikeelamu

fassaadi või katuse rekonstrueerimine ei ole kohustuslik ka juhul, kui väikeelamu kasutusluba on antud 2000. aastal või hiljem. 2000. aastast kasutusse võetud hooned on oluliselt madalama välispiirete soojusjuhtivusega ja ei vaja üldjuhul terviklikku rekonstrueerimist.

Lõikes 3 on kehtestatud, et kõik toetuse saamise aluseks olevad tegevused peavad olema teostatud kehtivate õigusaktidega kooskõlas. Järgida tuleb EhSis sätestatud omaniku kohustusi, ehitise omanikujärelevalvele seatud nõudeid, ettevõtjale ja ettevõtja pädevusele seatud nõudeid, pädevale isikule seatud nõudeid ning erinevate tööde teostamisega seotud tegevusaladele seatud kvalifikatsiooninõudeid.

Kulu toetatavaks 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. Ehk tööde teostaja peab olema kas juriidiline isik või füüsilisest isikust ettevõtja ehk FIE, st tema majandustegevuses osalemine peab olema kantud äriregistrisse.

Lõike 4 kohaselt on toetatavad tegevused on kooskõlas „ei kahjusta oluliselt” põhimõttega, mille kohaselt ei tekitata Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2020/852, millega kehtestatakse kestlike investeeringute hõlbustamise raamistik ja muudetakse määrust (EL) 2019/2088 (ELT L 198, 22.6.2020, lk 13–43), artiklis 17 nimetatud olulist kahju ühelegi artiklis 9 nimetatud keskkonnaeesmärgile. Analüüs on seletuskirja 4. peatükis.

Paragrahvis 7 kehtestatakse toetuse põhitingimused.

Lõike 1 kohaselt peab väikeelamu olema ehitatud õiguslikul alusel ja kantud ehitisregistrisse. Toetus on suunatud kasutusse võetud väikeelamutele, st ehitisregistris kajastub hoonele antud kasutusluba või ehitise esmase kasutuselevõtu aasta, arvestades toetuse andmise üldist eesmärki panustada energiakasutuse vähendamisse.

Lõigetes 2–8 kehtestatakse nõuded teostatavatele töödele. Komponendipõhised tehnilised tingimused on sätestatud eesmärgiga tagada teostavate tööde vastavus primäre praktikale ja vältida olukorda, kus hiljem tuleks juba teostatud töid ümber teha, sest teostatud tööd ei vasta tänapäevastele energiatõhususe nõuetele.

Terviklikul rekonstrueerimisel teostatakse korraga vähemalt järgnevad energiasäästu tööd: välisseinte soojustamine, katuse või pööningu soojustamine, akende vahetus, küttesüsteemi rekonstrueerimine ja soojustagastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemi paigaldamine. Tervikliku rekonstrueerimise tulemusena tuleb saavutada vähemalt energiatõhususarvu klass C. Nõutava energiatõhususarvu saavutamise tõendamine toimub kas väikeelamu energiatõhususarvu kalkulaatori või dünaamilise simulatsioonarvutusega.

Tervikliku rekonstrueerimise korral tuleb paigaldada soojustagastusega sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteem, mis teenindab kõiki eluruume. Garaažid, keldrid jms hoones olevad ruumid ei pea olema soojustagastusega ventilatsioonisüsteemiga ühendatud.

Ventilatsioon peab olema korraldatud nii, et sissepuhke õhk tuuakse puhta õhuga ruumidesse (magamis- ja elutoad) ning väljatõmbed peavad toimuma mustema õhuga ruumidest (köögid, vannitoad ja WC-d). Oluline on väljatõmme just niisketest ruumidest, mis väldib niiskus- ja hallitusprobleemide tekkimise võimaluse. Tuleks vältida lahendust, kus samas ruumis oleks nii sissepuhke kui väljatõmme kuna eluruumi sissepuhkeõhuga saab edukalt ventileerida ka koridorid ja muude võimalikud ruumid, kus ei ole ei sissepuhet ega väljatõmmet.

Osalisel rekonstrueerimisel tehtavad tegevused peavad samuti panustama hoone energiatõhususe parendamisse. Kui ei teostata asjakohaseid töid nagu kogu fassaadi või katuse soojustamine, küttesüsteemi asendamine või taastuenergia tootmiseadme paigaldamine, tuleb toetuse saamiseks hõlmata projekti § 6 lõikes 1 nimetatud tegevus või tegevused, mis tagavad hoone energiatõhususarvu väärtuse kasvu vähemalt ühe energiatõhususarvu klassi võrra.

Paragrahvis 8 kehtestatakse toetatavad ja mittetoetatavad kulud.

Lõikes 1 kehtestatakse kulu toetatavana määratlemise üldpõhimõtte vastavalt üldtingimuste määruuses sätestatule. Kulud peavad olema vajalikud eelnõukohase määruuse § 2 lõikes 1 toodud eesmärkide saavutamiseks ja taotluse rahuldamise otsuses sätestatud toetatavate tegevuste elluviimiseks.

Kulude toetatavust hinnatakse toetuse taotlemisel kavandatud projekti tegevuste pinnalt, mis on omakorda aluseks toetuse summa ja toetatava eelarve määramisel. Tegelike 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.

Lõikega 2 sätestatakse siseviimistluse taastamisega seotud kulu hüvitatavad maksimumsummad. Sätte kohaselt on siseviimistluse taastamisega seotud kulu, nt peale akende vahetamist või kütte- ja ventilatsioonisüsteemi väljaehitamist vajalikud viimistluse taastamise tööde kulu, toetatavad kuni 5% ulatuses rekonstrueerimistööde kogumaksumusest, kuid mitte enam kui hüvitatav maksimumsumma.

Lõike 3 kohaselt on toetatav taastuenergia tootmiseseade võimsusega kuni 15 kW ja seda järgmistel põhjustel. Kuni 15 kW jaamade elektrivõrguga liitumiseks on olemas lihtsustatud menetlus, mille kulud katab võrguettevõtja; see teeb liitumise kiiremaks ja soodsamaks. Ehk väiketootjatele on eeldatavalt võrgus alati ruumi. Kuni 15 kW on samuti oma tarbeks energiatootmiseks piisav seadme suurus. Elamumajanduse toetusmeetmeid läbiva põhimõtte – äritegevusele suunatud projekte ei toetata kuna neid on sellisena võimalik omafinantseeringuga ellu viia, kohaselt ei toetata ka käesolevast toetusest ärilisel ehk võrku tootmise eesmärgil kavandatavaid projekte. Toetuse eesmärk on väikeelamute energiatõhususe parandamine, mitte päikeseelektrijaamade rajamine. Tootmiseseadme võimsust arvestatakse inverteri võimsuse järgi.

Lõigete 4 ja 5 kohaselt määratakse standardiseeritud ühikuhind:

- päikesepaneelide koos energia muundamiseks vajalike seadmetega soetamisele ja paigaldamisele ning sellega kaasnevatele töödele;
- akude soetamisele ja paigaldamisele ning sellega kaasnevatele töödele.

Nimetatud toetatavate tegevuste kulud on hüvitatavad ainult lihtsustatud kulumudeli alusel (standardiseeritud ühikuhinna alusel). Ükski kuluartikkel ei ole hüvitatav topelt.

Eeldades suurt päikesepaneelide paigalduse toetuse taotlejate hulka, on rahastamistaotluste menetlemise koormuse vähendamiseks põhjendatud ja otstarbekas anda toetust standardiseeritud ühikuhinna alusel.

Päikesepaneelide ja inverterite soetamise ning paigaldamise kulu standardiseeritud ühikuhinna kogumaksumus sisaldab ka asjakohase ehitusprojekti koostamist ja on 1140 eurot 1 kW kohta. Elektrisalvestusseadme (aku) ühikuhinna kogumaksumus on 642 eurot 1 kW kohta.

EISI teostatud analüüsi aluseks on 2022. ja 2023. aasta asjakohased hinnapakkumused. Päikesepaneelide ja akude soetamise ja paigalduse maksumuse määramiseks on võetud juhuvalimiga mõlemal puhul 30 hinnapakkumist, mis moodustab päikesepaneelide puhul ~3% üldvalimist.

Päikesepaneelide maksumus on esitatud nimivõimsuse 1 kW kohta. 1 kW maksumus on 1140 eurot, mis sisaldab päikesepaneelide, inverteri ja paigaldustöö maksumust, toetus on sellest 30% ehk 342 eurot. Kui taotleja paigaldab nt 10 kW nimivõimsusega süsteemi, on toetussumma 3420 eurot. Päikesepaneelide soetamise ja paigalduse toetuse maksimaalne summa on 5130 eurot, mis on arvestatud 15 kW nimivõimsusega päikesepaneelide alusel.

Akude maksumus on esitatud nimimahtuvuse 1 kWh kohta. 1 kWh mahtuvusega aku paigalduse summa on 642 eurot, mis sisaldab akude soetamise ja paigalduse maksumust. Ühe kWh paigalduse toetuse summa on 193 eurot. Kui taotleja paigaldab 10 kWh mahtuvusega akud, on toetussumma 1930 eurot. Akude soetamise ja paigalduse maksimaalne summa on 3860 eurot, mis on arvestatud 20 kWh nimimahtuvusega aku alusel.

Paragrahvi 6 lõikes 2 sätestatud juhul lisategevusele ühikuhinna alusel toetust ei rakendata, vaid kohaldatakse lõikes 3 sätestatud.

Lõike 6 kohaselt on küttesüsteemi asendamise kulu toetatav juhul, kui paigaldatav kütteseade kasutab taastuvatest energiaallikatest toodetud energiat. Vastav nõue tuleneb üldtingimuste määruse § 2 lõikest 6 ning arvestab Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivis (EL) 2018/2001 taastuvatest energiaallikatest toodetud energia kasutamise edendamise kohta (uuesti sõnastatud) (EMPs kohaldatav tekst) (ELT L 328, 21.12.2018, lk 82) sätestatud.

Lõikes 7 kehtestatakse rekonstrueerimistööde projekteerimise ja omanikujärelevalve kulu toetatavuse põhimõtted. Need on toetatavad üksnes juhul, kui rekonstrueerimistööd teostatakse projekti osana.

Lõikes 8 kehtestatakse ehitusprojekti toetatavuse põhimõtted. Juhul, kui ehitusprojekt on koostatud terviklahendusele, aga rekonstrueerimistööd teostatakse komponendipõhiselt ja vähem kui 50% ulatuses ehitusprojekti toodud töödest, toetatakse ehitusprojekti koostamist 15% ulatuses ehitusprojekti maksumusest.

Lõigete 9 ja 10 kohaselt on toetatavad kaugküttevõrguga liitumisega seotud kuluna kaevetööd, torustiku rajamine, kaugkütte trassiga ühendamine ja energiamärgise tegemise kulu.

Lõike 11 kohaselt peavad kõik kulud olema taotluses kirjeldatud, dokumenteeritud ja põhjendatud. Sularahatehingud ei ole lubatud.

Lõikes 12 kehtestatakse kulu arvestamise põhimõte.

Lõikes 13 kehtestatakse mittetoetatavad kulud. Nendeks on kulud, mis ei ole otseselt seotud väikeelamuga (liitumiskulud, väljaspool väikeelamut teostatavad tööd) ning toreduslikud tööd. Tehtud kulutused on toreduslikud, kui nendega taotletakse peamiselt eseme mugavust, meeldivust või ilu.

Mittetoetatav on väikeelamu laiendamise kulu, samuti käibemaks, välja arvatud juhul, kui on võimalik tõendada, et käibemaksuga maksustamine toimub liikmesriigi väliselt ja seeläbi tekib riigile kulu.

Väikeelamu laiendamise, nii rekonstrueerimistööde kui ettevalmistavate tööde, kulu ei toetata. EhSi § 4 lõike 2 kohaselt on laiendamine ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamisega. Samuti puudub EISil võimalus tekkinud kulusid selgelt eristada juhul, kui pööningu- või soklikorruse väljaehitamine teostatakse nt ventilatsiooni- või kütteseadmete paigaldamise käigus.

Üldtingimuste määruse § 3 punkti 7 kohaselt ei ole kogu projekti käibemaks toetatav kulu, kuid selle võib arvata omafinantseeringu osaks.

Paragrahv 9 sätestab projekti elluviimisperioodi.

Projekti elluviimisperiood on taotluse rahuldamise otsuses sätestatud periood. Arvestades ehitustegevuse hooajalisust ja vajalike ettevalmistustööde mahtu, on taotlejal kohustus teostada elluviidavad toetatavad tegevused 12 kuu jooksul alates taotluse rahuldamise otsuse tegemisest. Toetuse saaja võib taotleda elluviimisperioodi pikendamist ühe korra projekti elluviimisperioodi jooksul ja maksimaalselt 6 kuu võrra. Pikendamist tuleb taotleda kirjalikult. Erandina on alates 2020. aasta 1. veebruarist toetatav projekteerimisega seotud kulu juhul, kui toetuse taotlus rahuldatakse. Projekt tuleb ellu viia 2025. aasta 31. detsembriks.

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.

Paragrahviga 10 kehtestatakse toetuse määr ja maksimaalne toetussumma.

Toetuse maksimaalsed summad töötati välja lähtudes toetuse kavandatud rahastamisest, nõudlusest ja strateegilisest suunisest, mille kohaselt peab riigi toetus jõudma võimalikult paljude objektide ja isikuteni.



Lõikes 1 sätestatakse asustus- ja haldusüksused ja neis asuvatele väikeelamutele kohalduvad toetuse määrad ja toetussummad. Enne 2017. aasta 15. oktoobrit kehtinud haldusüksuste kohta saab informatsiooni Maa-ameti geoportaalist.

Toetussummade sätestamine tuleneb ühtlasi taaste- ja vastupidavuskava kohasest tulemusnäitajast. Nimetatud kohaselt aastaks tuleb aastaks 2024 RRF-st rahastada 80 eluruumi rekonstrueerimist ja energiatõhustamist.

Toetuse määramisel arvestati ka pikaajalisi (REKS) eesmäärke. 2050. aasta eesmärgi täitmiseks vajalik keskmine aastane tervikliku rekonstrueerimise pindala on ~470 000 m<sup>2</sup> ehk ~13 korda suurem, kui praegune hinnanguline tervikliku rekonstrueerimise maht. Seega peavad toetuse tingimused olema piisavalt motiveerivad mahtude suurendamiseks, kuid tagama sama toetusmahu juures abi võimalikult paljudele hoonetele.

Toetuse määrade osas lähtuti tasakaalustatud regionaalpoliitika eesmärkidest. 2018. a Tartu Regiooni Energiaagentuuri ja Lauri Lihtmaa tehtud uuringust „Korterelamute renoveerimistoetuste meetme arendus“ selgus küll korterelamute näitel, et kinnisvara väärtustsoonide jagunemine sõltub otseselt sellest, kui kaugel asub hoone suurtest keskustest ning eelkõige Tallinnast ja Tartust. Korterelamute näitel on pankade finantseerimishuvi seda madalam, mida väiksem on keskmine eluruumi ruutmeetri väärtus aasta keskmise hinnastatistika põhjal. Kui vara väärtus on alla 500 euro ruutmeetri kohta, siis tuleb suure tõenäosusega korteriühistul kaasata finantseerimisse käendaja. Maa-ameti hinnastatistika üksikelamute tehingute põhjal näitab, et samaväärsete omadustega kinnisvara tehingute aasta keskmise hinnaerinevus võib Eesti lõikes olla enam kui kümnekordne. EISI andmetel on aga senine üksikelamute rekonstrueerimistoetus regionaalselt ühtlaselt jagunenud. Toetuse taotluseid on esitatud ja toetust on saadud kõikides maakondades. Sellest võib järeldada, et samaväärse summa investeerimisel hoone rekonstrueerimisse on väga erinev mõju kinnisvarahinnale pärast rekonstrueerimise läbiviimist. On tõenäoline, et Tallinnas ja Tartus on kinnisvaraväärtuse tõus tänu rekonstrueerimisele lähedane ehitus- ja ettevalmistustööde maksumusele. Järelikult on sellise investeeingu tegemine Tallinnas ja Tartus lisaks elukeskkonna parendamisele ka rahaliselt otstarbekas ja riiklik abivajadus on minimaalne. Seetõttu on põhjendatud toetuse määra ja maksimaalse toetuse summa diferentseerimine selliselt, et Tallinnas ja Tartus toetatakse töid võrreldes teiste piirkondadega väiksemal määral. Kuna ka kehtiv samasisuline toetus Tallinnas ja Tartus toimib, siis ei ole võrreldes kehtivate toetuse tingimustega toetuse määrade tõstmine põhjendatud. Siiski on põhjendatud toetuse summa tõstmine, et suurendada tervikrekonstrueerimiste osakaalu (hetkel moodustab 20% kogu toetuse mahtudest).

Erinevuste korral toetuse määrades võib tekkida oht täiendavalt valglinnastumisele, mis ei ole linna tõhusa toimivuse seisukohast optimaalne. Seda saab järeldada põhjusel, et toetuste suure erisuse tõttu võivad sihtrühmad kolida linnade lähipiirkondadesse, näiteks vanadesse suvilarajoonidesse, milles on välja kujunemata avalike teenuste võrk ning mille väljaarendamine on kulukas. Samuti on mitmed piirkonnad Tallinna ja Tartu ümber, mille kinnisvaraväärtused on linna läheduse tõttu samuti kõrged ja kus olevate hoonete rekonstrueerimisel on vara hinnale märkimisväärne mõju. Seetõttu tuleb leida vahepealne toetuse määra ja maksimaalse toetuse summa tase ka nimetatud piirkondadele. Võimalikult lihtsa jälgitavuse tõttu on peetud otstarbekaks konkreetsete piirkondade määratlemine. Aluseks on järjepidevuse eesmärgil võetud toetusmeetme „Väikeelamute energiatõhususe suurendamise toetuse kasutamise tingimused ja kord“ meetme „Linnapiirkondade jätkusuutlik areng“ linnapiirkondade jaotus, selle erinevusega, et linn kui keskus on eraldi välja toodud.

Pärnu linnapiirkonda käesolevas meetmes ei nimetata põhjusel, et elamute hinnastatistika alusel on Pärnu hinnatase ülejäänud Eesti suhtes sarnane. Lisatud haldusreformi eelne Tähtvere vald selleks et Tartu lähipiirkond oleks võimalikult ühtlaselt hõlmatud.

Meetmega soovitakse ehitusmahtude suurendamise eesmärgi tõttu toetada võimalikult paljusid elamuid. Meetme koostajate hinnangul on optimaalne hõlmata ka suuremad kuni 250 m<sup>2</sup> suurusega elamud. Seega tuleks arvestada võimaliku rekonstrueerimisele kuuluva investeeringuga väärtuses 100 000 eurot, mille suhtes maksimaalseid toetuse summasid kohaldada.

Toetuse peamise eesmärgi - energiatõhususe saavutamiseks, ehk terviklikul rekonstrueerimisel on toetussumma Tallinnas ja Tartu linnas kuni 30 000 eurot, nimetatutega piirnevatel aladel kuni 40 000 eurot ning mujal kuni 50 000 eurot. Osalisel rekonstrueerimisel ehk üksikute tööde tegemisel on toetusmäär üleriigiliselt 20% ja kuni 20 000 eurot. Päikesepaneelide paigaldamisel samuti üleriigiliselt 30% ja kuni 20 000 eurot.

Tervikrekonstrueerimise investeeringu tegemine on Tallinnas ja Tartus lisaks elukeskkonna parendamisele ka rahaliselt otstarbekam ja riiklik abivajadus pigem minimaalne. Seetõttu on põhjendatud maksimaalse toetuse summa diferentseerimine selliselt, et Tallinnas ja Tartus toetatakse töid võrreldes teiste piirkondadega väiksemal määral.

Rekonstrueerimise toetamine on oluline väikeelamu ülalpidamise kulude vähendamise seisukohast. Koos energiatõhususe kasvuga väheneb kodumajapidamiste energiatarbimine ning sellest tulenev keskkonnamõju. Oma tarbeks energiatootmise võimaldamine annab väikeelamu omanikele võimaluse juhtida oma energiatarbimist. Lokaalne taastuvenergia tootmine aitab ühtlasi juhtida leibkonna rahavoogu, st suviste säästude arvelt saab katta talveperioodi elektrienergia kulusid.

Lõike 2 kohaselt on väikeelamu osalise rekonstrueerimise teostamisel toetuse maksimaalne osakaal 20% ning maksimaalne toetussumma 20 000 euro väikeelamu kohta.

Lõike 3 kohaselt on taastuvenergia tootmiseseadme soetamisel ja paigaldamisel toetuse maksimaalne osakaal 30% ning maksimaalne toetussumma 20 000 euro väikeelamu kohta.

Lõike 4 kohaselt on toetussumma väikeelamu kohta kuni 90 000 eurot. Maksimaalse toetussumma sätestamisel on arvestatud ehitustööde maksumust, toetuse nõudlust, toetuse eelarvet ja toetuse kasutamise tähtaega.

Paragrahvis 11 reguleeritakse toetuse taotlemist.

Lõike 1 kohaselt toimub taotlemine jooksvalt. Rekonstrueerimisturu toimimiseks on põhjendatud jooksev taotlemine, mille puhul on toetuste alused väikeelamud erinevates protsessi etappides ning tegevused hajuvad aastate lõikes.

Lõike 2 kohaselt on EISil kohustus teavitada üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt 14 kalendripäeva enne taotluste vastuvõtu algust ja oma kodulehel taotluste vastuvõtmisega alustamise kuupäevast. Juhul, kui esitatud taotluste maht ületab toetuse eelarve, informeerib EIS viivitamatult oma kodulehel taotluste vastuvõtmise peatamisest või lõpetamisest.

Paragrahviga 12 kehtestatakse nõuded taotlejale.

Lõigete 1–3 kohaselt on taotlejaks kinnistu füüsilisest isikust omanik või korteriomandi omanik, kes on kantud omanikuna kinnistusraamatusse. Taotleja võib energiatõhusaks muuta ka hoone, kus ei ole tema alaline elukoht. Toetatav tegevus aitab saavutada ka strateegia „Eesti 2035“ tegevuskava valdkonna „Majandus ja kliima“ eesmärgi ja mõõdikut „Taastuvenergia osakaalu tõstmine energia summaarses lõpptarbimises“. 2022. aastal paigaldati väikeelamute rekonstrueerimistoetusega päikesepaneeli koguvõimsusega ~15 000 kW, mille aastane toodang on ~12 500 MWh. Arvestades Eesti võrguelekttri CO<sub>2</sub> eriheitegurit 0,68 tCO<sub>2</sub>/MWh, vähendas päikesepaneelide paigaldus CO<sub>2</sub> heitmeid 8500 tonni aastas.

Ühis- või kaasomandis olevate kinnisasja, korteriomandi, hoonestusõiguse ja korterihoonestusõiguse puhul peab taotleja olema üks füüsilistest isikutest omanikest või füüsiline isik, kelle kasuks on seatud hoonestusõigus või korterihoonestusõigus. Kui taotleja väikeelamu on füüsilise ja juriidilise isiku kaasomandis, saab füüsilisest isikust omanik taotleda toetust vastavalt talle kuuluvale proportsionaalsele osale kinnisasjast. Seda põhjusel, et toetuse eesmärgiks ei ole toetada ärilisi projekte. Kahe või enama füüsilisest isikust kaasomaniku puhul on vajalik nende kõigi nõusolek tulenevalt lõikest 1, välja arvatud juhul, kui rida- ja kaksikelamu omanik teostab akende vahetust või renoveerib tehnosüsteeme, mis on tema ainukasutuses. Ühel füüsilisest isikust kaasomanikul mitmest füüsilises isikust kaasomanikust ei ole võimalik toetust taotleda põhjusel, et sel juhul ei ole võimalik ka rekonstrueerimistööd teostada, kui ainult üks omanik seda soovib, aga piirdekonstruktsioonid ning tehnosüsteemid on kaasomandis. Toetuse andmisel on eelnõu koostajate hinnangul piisav, kui omanik kinnitab taotlusel, et tal on õigus vastav taotlus üksinda esitada, ja volitusi ei esitata ega hinnata. Kui kinnistusraamatust siiski nähtub, et tegemist on ühisvaraga, jääb EISil alati õigus volitust küsida, et taotleja kinnitust kontrollida (puuduste kõrvaldamise tähtaja sees).

Lõike 4 kohaselt ei või taotlust esitada taotleja, kes on eelneva viie aasta jooksul rikkunud EISiga sõlmitud lepingu tingimusi või EISI antud haldusaktist tulenevaid kohustusi, misjärel on tehtud vähemalt toetuse osalise tagasinõudmise otsus.

Lõikega 5 sätestatakse, et taotleja peab vastama üldtingimuste määruses 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. Asjakohaseid nõudeid kontrollitakse taotluse menetlemisel.

Paragrahviga 13 kehtestatakse taotleja kohustused.

Eelkõige peab taotleja ise tõendama enda vastavust toetuse andmise tingimuste määruses 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.

Paragrahviga 14 kehtestatakse üksikasjalikud nõuded taotlusele.

Taotlus peab olema esitatud e-toetuse keskkonna kaudu koos nõutud dokumentidega. Taotluses esitatud teave peab 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 määrmises nimetatud eesmärkidega ja toetatavateks tegevusteks ning projekt panustab nõutud tulemuste saavutamisse. Projektis toetatavate tegevuste tegemine ja toetatavate kulude 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.

Lõike 1 punktide 12 ja 13 kohaselt kinnitab taotleja taotluses omafinantseeringu tasumise suutlikkust ja taotluse esitamise õigust. Omafinantseeringu tõendi küsimata jätmisega seotud riskid hindame pigem väikseks kuna üldjuhul tuleb tegevused teha enne, kui tehakse toetuse makse. Kinnitus omafinantseeringu olemasolu kohta jääb taotlusele, kuid eraldi dokumenti selle kohta esitama ei pea. Taotleja kinnitab, et tal on õigus esitada taotlus üksinda, volikirja esitama ei pea.

Lõike 1 punkti 14 kohaselt peab taotleja kinnitama, et toetavad tegevused ei kahjusta oluliselt keskkonnaeesmärke.

Lõike 2 punkti 2 kohane energiamärgis tuleb koostada vastavalt kehtivale hoonete energiatõhususe arvutamise metoodikale. Mõõdetud energiatarbimisel põhinev energiamärgis kehtib küll kümme aastat, kuid kuna arvutamise metoodika 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.

Lõike 2 punkti 4 kohaselt juhul, kui toetust antakse standardiseeritud ühikuhinna alusel, pakkumuste võtmise protsessi ei kontrollita ja võrdlevaid pakkumusi esitada pole vaja.

Lõike 2 punkti 5 kohaselt ei kohaldata liitumispakkumise esitamise nõuet juhul, kui selle saamine on taotlejast sõltumatutel põhjustel võimatu. Taastuenergia tootmisest elektri jaotusvõrguga ühendamise tingimuseks on jaotusvõrguettevõtja väljastatud

liitumispakkumine. Jaotusvõrguettevõtja teeb pakkumise, kui konkreetses alajaamas konkreetsel ajahetkel liitumisvõimsust jagub. Nii ei ole toetuse taotlemine seatud otsesesse sõltuvusse asjaolust, mida taotleja mõjutada ei saa. Kui taotleja jaotusvõrguga liituda ei soovi, liitumispakkumise esitamise kohustust samuti ei ole.

Lõike 2 punkti 6 kohaselt juhul, kui jaotusvõrguettevõtja liitumispakkumist ei väljasta, esitatakse EISile liitumispakkumise tegemisest loobumise teade, mis tõendab asjaolu, et liitumispakkumise mittesaamine ei sõltunud taotleja tegevusest või tegevusetusest.

Paragrahviga 15 kehtestatakse nõuded rekonstrueerimistööde hinnapakkumuse võtmisele.

Lõike 1 kohaselt on taotleja kohustatud võtma rekonstrueerimistööde tellimisel üldjuhul vähemalt kaks hinnapakkumust, mis peavad olema koostatud omavahel sõltumatute ettevõtjate poolt, kellel on õigus vastavas valdkonnas tegutseda.

Pakkumust tegevad ettevõtjad peavad ka toetuse saajast sõltumatud olema. See annab võimaluse välistada nii omaniku kui ka kontrollorgani tasandil hinnapakkumuse tegijaga seotuse, samuti ei saaks toetuse saaja olla hinnapakkumust tegevas ettevõtjas töötaja, töösuhet ei saa EIS küll äriregistrist kontrollida, kuid praktikast nähtub, et sageli see teave ikkagi tuleb kas vihje, kaebuse või mingi seoses kaudu, mis seondub mõne muu projektiga.

Hinnapakkumused peavad olema taotluse esitamise hetkel kehtivad, sisaldama taotleja nime, pakkuja nime, pakkuja kontaktandmeid, hinnapakkumuse väljastamise kuupäeva, kehtivuse aega ning kavandatava tegevuse käibemaksuta ja käibemaksuga maksumust. EISil peab olema võimalus hinnata pakkumuste võtmisele kehtestatud nõuete järgimist ja eduka hinnapakkumuse ajakohasust.

Lõike 5 kohaselt põhineb edukas hinnapakkumus parima võimaliku hinna ja kvaliteedi suhtel. Taotleja ei ole kohustatud valima madalaima maksumusega pakkumust vaid võib valida pakkumuse, mis on taotleja jaoks majanduslikult soodsaim, arvestades lisaks maksumusele ka muud pakkumuses kirjeldatud, nt pakutavate seadmete kvaliteeti või ka mõnda kvantitatiivset näitajat. Juhul, kui pakkumus, mis ei ole madalaima maksumusega, osutub taotleja poolt valituks, põhjendab taotleja taotluses, millisest valitud pakkumuses toodud infost lähtudes on ta otsustanud valida konkreetse pakkuja.

Lõike 6 kohaselt kehtestatakse hinnapakkumuste võtmisega seotud teabe säilitamise nõudeid juhul, kui hinnapakkumused võetakse pakkuja kodulehe asjakohase lahenduse kaudu. Teenusepakkuja kodulehel ei ole enamasti eraldi pakkumuskutse vormi, samas on oluline, et pakkumuskutse esitamise fakt oleks tõendatav.

Paragrahviga 16 kehtestatakse taotluse menetlemise kord. Taotluste menetlejaks on EIS, kellel on asjakohaste tegevuste elluviimiseks vajalik pädevus, kogemus ja väljatöötatud protseduurid. 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 kuni 10-tööpäevane, pikendamisvõimalusega kuni 20 tööpäeva, tähtaeg (lõige 4). 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 täidetuks. Kui puuduste kõrvaldamise raames esitatud lisateave ei anna ikkagi alust lugeda nõuet täidetuks, 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 9). 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 (lõige 4).

Paragrahvi 17 kehtestatakse projektide hindamiskriteeriumid ja -metoodika ning valiku kord.

Projekti rahastamise kriteeriumiks on taotluse ja selles kirjeldatud projekti vastavus määruse nõuetele. Ehk taotluse nõuetele vastavuse korral loetakse, et projekt panustab meetme tegevuse eesmärkidesse ja tulemusnäitajate saavutamisse, on põhjendatud ja kuluefektiivne.

Paragrahviga 18 kehtestatakse taotluse rahuldamise, osalise rahuldamise või rahuldamata jätmise tingimused ja kord. Regulaatsioon vastab üldtingimuste määruse asjakohastele sätetele.

Lõike 2 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.

Paragrahviga 19 kehtestatakse taotluse rahuldamise otsuse muutmise ja kehtetuks tunnistamise tingimused ja kord.

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

Taotluse rahuldamise otsuse muutmisel peab projektis kavandatu jääma kooskõlla toetuse andmise tingimuste määrusega vastavalt lõigetele 2–4. EIS peab kavandatut 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.

Paragrahviga 20 kehtestatakse toetuse maksmise üld ja -eritingimused, sh maksetaotluse menetluse peatamise ja toetuse maksmisest keeldumise kord.

Regulatsioon võimaldab toetuse makse tegemist otse tarnijale või töövõtjale. Kui toetuse saaja on toetatava kulu omafinantseeringu ulatuses juba tasunud, peab ettevõtja, 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 töövõtjale üksnes tingimusel, kui EIS suudab teha väljamakse märgitud tähtjaks. Seega EIS peab hindama, kas ta jõuab väljamakse teha arve või lepingulise rahalise kohustuse tasumise tähtjaks. Kui EISil tekib selles kahtlusi, siis peab ta toetuse saajat sellest teavitama.

Lõike 2 kohaselt makstakse terviklikul rekonstrueerimisel toetust kuni kahe 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 rekonstrueerimistööde teostajaga sõlmitud lepingust. Toetuse saaja võib esitada ka vaid ühe osalise makse taotluse või ainult lõppmakse taotluse.

Samuti sätestatakse toetuse osalise makse minimaalne suurus ehk osaline makse ei või olla väiksem kui 50% toetussummast. Sätte eesmärgiks on eelkõige liigse halduskoormuse, kus EIS peab tegelema väikeste väljamaksetega, vältimine.

Lõikes 3 sätestatakse toetuse maksmise eritingimus ehk toetuse maksmise tingimus lihtsustatud kulude arvestuse alusel. Kui tegevust toetatakse standardiseeritud ühikuhinna alusel, on toetuse saajal õigus esitada maksetaotlus pärast vastava töö vastuvõtmist. Maksete tegemine on seotud eesmärkide täitmise valideerimisega. Selleks esitab toetuse saaja tõendusdokumendid, mille kohaselt EIS kontrollib tulemuste saavutamist ja hinna määramise aluseks olevate andmete õigsust. Toetuse väljamaksmiseks esitab toetuse saaja maksetaotluse koos projekti tulemuse saavutamist tõendavate dokumentidega, kui toetuse maksmise eelduseks olev tulemus on täielikult saavutatud ja selle saavutamine projekti abikõlblikkuse perioodil on tõendatav.

EISile esitatakse tõendus kokkulepitud eesmärkide saavutamise kohta, märkides kokkulepitud ühiku (mis on eelarves algselt määratud), ja vastavalt sellele määratakse summa.

Lõike 4 punkti 5 eesmärgiks on tagada võimalus toetatavaid tegevusi teostada ja nendega seotud kuludele toetust saada ka juhul, kui toetuse saaja tasub tegevuste eest järelmaksuga. Arvestades üldtingimuste määruse § 9 lõike 3 punktis 2 toodut, mille kohaselt võib toetuse andmise tingimustes ette näha toetuse maksmise kokkulepitud tingimuste täitmisel, nähakse käesolevaga ette, et toetuse väljamakset on võimalik saada juhul, kui toetatav tegevus on vastu võetud ning juhul, kui toetatava tegevusega on seondunud seadme soetamine, peab sellise seadme omandiõigus olema toetuse saajale üle antud. Eeltooduga tagatakse võimalus väikeelamu energiatõhususe suurendamiseks ka juhul, kui toetuse saajal ei ole toetatavate tegevuste elluviimise ajal võimalik toetatavate tegevuste või nendega seotud seadmete eest koheselt tasuda.

Lõike 5 kohaselt lisatakse maksetaotlusele dokumendid, mis tehtud kulusid või tegevusi tõendavad.

Paragrahviga 21 kehtestatakse toetuse kasutamise aruande esitamise kord ja aruande sisu.

Aruanded esitatakse EISile rekonstrueerimise lõppemisele järgneva kalendriaasta kohta. Rekonstrueerimistööd loetakse lõppenuks rekonstrueerimistööde lõppemist tähistava akti allkirjastamise kuupäevast.

Paragrahviga 22 sätestatakse toetuse tagasinõudmise alused ja kord.

Lõikega 1 sätestatakse toetuse tagasinõudmise üldpõhimõtte, mille kohaselt nõutakse toetus tagasi juhul, kui toetuse andmise tingimused on täitmata või nõuetekohaselt täitmata.

Lõikega 2 sätestatakse toetuse tagasinõudmise või osalise tagasinõudmise otsuses kajastatavad andmed.

Lõikega 3 sätestatakse tagasinõutava toetuse tagasimaksmise tähtaeg kooskõlas üldtingimuste määruse § 11 lõikega 6.

Lõigetega 4 ja 5 sätestatakse toetuse saaja õigus toetuse tagasimaksmise ajatamisele. Juhul, kui toetuse saaja antud õigust ei realiseeri või toetust tähtajaks tagasi ei maksa, rakendub viivis 0,06% iga toetuse tagasimaksmisega viivitatud kalendripäeva eest.

Lõike 6 kohaselt võib EIS juhul, kui toetuse saaja ei tasu osamakseid ajatamiskava kohaselt, tunnistada ajatamiskava kehtetuks ning nõuda toetuse saajalt toetuse tagastamist 30 kalendripäeva jooksul edasiulatuvalt.

Paragrahviga 23 sätestatakse toetuse saaja õigused ja kohustused vastavalt üldtingimuste määruse § 8 lõike 2 punktidele 14 ja 15.

Lõike 2 punktis 7 kehtestatakse, et toetuse saaja peab tagama toetuse andmise eesmärgile vastava väikeelamu säilimise ja sihtotstarbelise kasutamise. See tähendab, et vähemalt viie aasta jooksul taotluse rahuldamise otsuse tegemisest arvates tuleb väikeelamut kasutada elamiseks.

Lõike 2 punkti 14 kohaselt tuleb tagada, et väikeelamu võõrandamisel lähevad toetuse saaja kohustused edasi uuele omanikule. See tähendab, et peab tagama selle, et väikeelamut kasutatakse 5 aasta jooksul elamiseks ka juhul, kui algne toetuse saaja väikeelamu ära müüb. Vastasel juhul kuulub toetus proportsionaalselt väikeelamu mittekasutamise ajale tagasimaksmisele.

Lõike 2 punkti 15 eesmärk on luua võimalus andmete edastamiseks teadusasutustele juhul, kui esineb vajadus teha toetuse eesmärke täitvaid uuringuid ja saada sisendit toetuse andmise tingimuste ajakohastamiseks.

Paragrahviga 24 sätestatakse EISi õigused ja kohustused.

Punkti 7 kohaselt peab EIS säilitama toetuse andmisega seotud dokumente 5 aastat projektile lõppmakse tegemisest arvates vastavalt raamatupidamise seaduse § 12 kehtestatud raamatupidamise dokumentide säilitamise kohustusele seatud nõuetele.



Punkti 8 eesmärk on luua võimalus andmete edastamiseks teadusasutustele juhul, kui esineb vajadus teha toetuse eesmärgi täitvaid uuringuid ja saada sisendit toetuse andmise tingimuste ajakohastamiseks.

### **3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EL) nr 2021/241, millega luuakse taaste- ja vastupidavusraha (ELT L 57, 18.2.2021, lk 17–75).

Väikeelamute rekonstrueerimise toetuse raames füüsilistele isikutele antav toetus ei täida riigiabi kriteeriume ning seetõttu ei saa väita, et tegemist on riigiabiga. Avaliku sektori toetus on Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 alusel riigiabi üksnes siis, kui see „kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist“, ja ainult niivõrd, kuivõrd see „kahjustab liikmesriikide vahelist kaubandust“. Kõnealune abi ei ole suunatud ettevõtjatele, vaid füüsilistele isikutele, kes toetuse raames ei tegele majandustegevusega. Taastuvenergia tootmisest võimsusele seatav piirang (toetatav kuni 15 kW võimsusega seade) tagab oma tarbeks energiatootmise.

### **4. Määruse mõjud**

Tulenevalt RRFi nõuetest rakendub toetavale meetmele horisontaalse põhimõttega vastavuse tagamine „ei kahjusta oluliselt“ põhimõttele. Eesti taaste- ja vastupidavuskava raames on hinnatud meetmete keskkonnamõju lähtuvalt „ei kahjusta oluliselt“ põhimõttest, mis tugineb Euroopa Komisjoni kehtestatud tehnilistele suunistele (DNSH analüüs). Väikeelamute energiatõhususe suurendamise meetme puhul on järeldatud, et meede ei põhjusta olulist kahju keskkonnamääradele. Täiendusena DNSH analüüsis toodud kirjeldustele on meetme väljatöötamise käigus lähtuvalt sihtgrupist täpsustatud kohaldatavaid tingimusi. Selleks, et tegevus vastaks „ei kahjusta oluliselt“ põhimõttele, ei tohi toetatav meede kahjustada järgmisi keskkonnamäärade:

1) kliimamuutuste leevendamine: olemasolevate eluruumide energiatõhususe parandamine panustab taaste- ja vastupidavusraha määruse (EL) 2021/241 VI lisa järgi kliimamuutuste alaste eesmärkide saavutamisse vähemalt 40% ulatuses. Toetuse andmise eesmärgiks on energiatõhususe suurendamine ning seeläbi CO<sub>2</sub> vähendamine. Sellele aitab kaasa energiatõhususega seotud tööde teostamine nagu näiteks soojustamine, soojustagastusega ventilatsiooni paigaldamine, taastuvenergia kasutamise soodustamine ning küttesüsteemi asendamine säästvama lahenduse vastu. Eelistatud alternatiiviks on taastuvenergial põhinevad küttesüsteemid.

2) kliimamuutustega kohanemine: olemasolevate eluruumide renoveerimisel paraneb sisekliima ning soojuspumpade kasutuselevõtt võimaldab paremini kohaneda ekstreemsete temperatuuri kõikumistega.

3) vee- ja mereressursside kestlik kasutamine ja kaitse: meetmest toetavad tegevused ei tekita olulist kahju kestlikule veekasutusele. Õhk-vee soojuspumpade soetamisel kehtib nõue vastata A++ energiatõhususe klassile.

4) ringmajandus, sealhulgas jäätmetekke vältimine ja jäätmete ringlussevõtt: olemasolevate eluruumide renoveerimisel tekib jäätmeid, mille käitlemise korral tuleb lähtuda jäätmesaaduse üldistest nõuetest ning kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast, mis täpsustab piirkondlikult jäätmekäitluse tingimusi. Lähtuvalt lepingulisest suhtest ehitustööde teostajaga, saab üldiselt jäätmevaldajaks ehitaja, kelle tegevuse käigus jäätmed tekivad ning kellel on tulenevalt jäätmesaadusest kohustus käidelda tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud nõuetele või anda need käitlemiseks üle selleks õigust omavale isikule. Kohalikes

omavalitsustes 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 omavalitsuste 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 keskkonnahäiringuid, 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 keskkonnohutuse 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 EhSist, 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.

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.

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.

Elamute tervikliku rekonstrueerimise näol on tegemist suure 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 CO<sub>2</sub> emissiooni vähenemine, samuti elukeskkonna kvaliteedi parendamine kui ka eluasemefondi ülalpidamiskulude vähendamine.

Kuna väikeelamute rekonstrueerimise toetust on võimalik taotleda kõigis Eesti piirkondades, siis on kõigil Eesti väikeelamutes elavatel elanikel võimalus oma elamispinna seisukorra parendamiseks. See tagab ka erinevate piirkondade kestliku ja ühtlase arengu.

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 sotsiaalmajanduslikku keskkonda ja suunata töö- ja elukohavalikuid.

Eeltoodu alusel võib tõdeda, et määruse rakendamisega kaasneb positiivne mõju majandusele, elu- ja looduskeskkonnale ning regionaalarengule. 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 RRFist ette nähtud 31,3 mln eurot, sellest toetusteks 30 323 440 eurot, millele lisandub riiklik kaasfinantseering 0 eurot ning toetuse saaja omafinantseering.

Väikeelamute rekonstrueerimise meetet rahastati RRFi vahenditest ka aastal 2022 (06.04.2022–18.08.2022) mahus 3 907 600,02 eurot. Toetati 334 väikeelamu rekonstrueerimist.

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 koostööstamine ja huvigruppide kaasamine ning avalik konsultatsioon**

Eelnõu esitatakse eelnõude infosüsteemi vahendusel Rahandusministeeriumile ja Riigi Tugiteenuste Keskusele koostööstamiseks.