

SELETUSKIRI

Regionaal- ja põllumajandusministri määruse „Rahandusministri 26. septembri 2023. a määruse nr 36 „Moderniseerimisfondist kohaliku omavalitsuse hoonete energiatõhusaks muutmiseks antava toetuse kasutamise tingimused ja kord“ muutmine“ eelnõu juurde

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Regionaal- ja põllumajandusministri määruse „Rahandusministri 26. septembri 2023. a määruse nr 36 „Moderniseerimisfondist kohaliku omavalitsuse hoonete energiatõhusaks muutmiseks antava toetuse kasutamise tingimused ja kord“ muutmine“ eelnõuga (edaspidi *eelnõu*) muudetakse toetuse andmise tingimusi, et võimaldada läbi viia taotlusvoorud moderniseerimisfondi vahenditest kohaliku omavalitsuse üksuste hoonete energiatõhusaks muutmiseks muudetud tingimustel. Selleks tehakse muudatused seoses kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) 01.07.2026 jõustunud muudatustega, täpsustatakse taotleja mõistet, muudetakse piiranguid maksimaalsetele toetuse suurustele ja tehakse muud meetme tingimuste ajakohastamiseks vajalikud muudatused.

Peamised eelnõuga kavandatavad muudatused on järgmised:

- Oluline osa muudatustest on seotud asjaoluga, et seoses 01.07.2026 jõustunud *KOKSi* muudatustega asendatakse varem kehtinud viide *KOKS* § 6 lõikes 1 ja 2 sätestatud kohaliku omavalitsuse üksuse (edaspidi *KOV*) ülesannete osas, millega oli seotud projekti ja kulude abikõlblikkuse ulatus, *KOKS* kohase põhimõttega, et *KOV* ülesanded saavad tulla ka teistest seadustest. Seega projekti ja kulude abikõlblikkuse piirid laienevad taotlejale kuuluvatele hoonetele, mida kasutatakse seadusest tuleneva kohaliku omavalitsuse üksuse teenuse osutamiseks.
- Samuti muudetakse mitut sätet seetõttu, et täpsustatakse tingimusi, kes saab olla taotleja – lisatakse, et taotleja peab kuuluma valitsussektoris. Selline lähenemine on kooskõlas toetusmeetme eesmärgiga, panustada avaliku sektori hoonete energiakasutuse vähendamisse.
- Läbivalt muudetakse põhimõtet, et hoonete energiatõhusust puudutavate nõuete puhul lähtutakse seniste taotluse esitamise tähtpäeval kehtinud nõuete asemel taotlusvooru avamise tähtpäeval kehtivatest nõuetest.
- Tehakse muudatused riigihangete seaduse (edaspidi *RHS*) alates 1. novembrist 2026 jõustuvatest muudatusest lähtuvalt ja uuendatakse toetusele viitamise nõuded.
- Eelnõuga seatakse minimaalne lävend projekti kohta saavutatavale prognoositavale energiasäästule, et tagatud oleks toetusmeetme eesmärgipärasus energia kokkuhoiu saavutamiseks.
- Olulisema muudatusena muudetakse maksimaalse toetuse suurust ühe projekti kohta, mis võimaldab energiatõhusaks muudetavate hoonete hulka senisest rohkem kaasata kogupindalalt suuremaid hooneid, samas kui ühe ruutmeetri kohta kehtestatud maksimaalse toetuse suurus tagab endiselt toetusvahendite kasutamise efektiivsuse. Eelnõuga tehakse ka muud muudatused, mille vajadus on üles kerkinud sama määruse alusel varem läbi viidud projektide menetlemise kogemusel.
- Uuendatakse lisa 2 „Nõuded hoone energiaauditile“ millega uuendatakse vastavusnõuded energiaaudiitoritele, kes võivad käesoleva toetusmeetme raames energiaauditit koostada ning juhised taotlejale, kuidas audiitori sobivust hinnata. Lisatakse abitabel hoone energiatõhususe parandamiseks tehtavate energiatõhusustööde loetelu fikseerimiseks ja tehakse muud määruse muutmise ja meetme rakendamisel üles kerkinud vajadusest tingitud muudatused.

- Uuendatakse lisa 3 „Hoonete energiatõhususe tööde projektide taotluste hindamiskriteeriumid“ millega tehakse muudatused, mis on seotud 01.07.2026 jõustunud KOKSi muudatustega ja millega asendatakse varem kehtinud viide KOKS § 6 lõikes 1 ja 2 sätestatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete osas. Olulise muudatusena antakse hindamisel suurem kaal projekti elluviimise tulemusel saavutatavale tarnitud energia vähenemisele rekonstrueeritava hoone abikõlbliku köetava pinna ühe ruutmeetri kohta.

Eeltoodud muudatused ei ole suure mõjuga ega kitsenda oluliselt taotlejate või toetatavate objektide ringi, kuna senise meetme rakendamise kogemuse põhjal vastavad nii taotlejad kui ka projektidega seotud hooned ja nende kasutus valdavas osas muudetavatele tingimustele. Tehtavad muudatused ei mõjuta haldusmenetluse seadusest tulenevalt muudetava määruse alusel juba toetust saanud projektide elluviimist.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Määruse eelnõu koostas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi regionaalpoliitika osakonna nõunik Tarmo Kivi (telefon 5885 1476, e-mail tarmo.kivi@agri.ee). Eelnõu juriidilist kvaliteeti kontrollis kohalike omavalitsuste osakonna õigusnõunik Olivia Taluste (telefon 5885 1453, e-mail olivia.taluste@agri.ee). Eelnõu keelelist kvaliteeti kontrollis õigusosakonna peaspetsialist Leeni Kohal (telefon 5698 3427, e-mail leenikohal@agri.ee).

1.3. Märkused

Eelnõu kohaselt muudetakse rahandusministri 26. septembri 2023. a määruse nr 36 „Moderniseerimisfondist kohaliku omavalitsuse hoonete energiatõhusaks muutmiseks antava toetuse kasutamise tingimused ja kord” (edaspidi *kehtiv määrus*) (RT I, 07.03.2025, 4) paragrahve 3, 5, 6, 7, 8, 18, 18¹, 19 ja 22 ning asendatakse kehtiva määruse lisa 2 („Nõuded hoone energiaauditile“) lisaga 2 ja lisa 3 („Hoonete energiatõhususe tööde projektide taotluste hindamiskriteeriumid“) lisaga 3 uues sõnastuses.

Eelnõu ei ole seotud muu menetluses oleva eelnõu, Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammi ega Euroopa Liidu õiguse rakendamisega.

2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb kahest paragrahvist, millest esimeses nähakse ette määruse muudatused ja teises paragrahvis määruse jõustumine. Eelnõu § 1 koosneb 27 punktist.

Eelnõu § 1 punkt 1

Eelnõu § 1 punktiga 1 sõnastatakse määruse § 3 lõike 2, millega sätestatakse energiatõhususe tööde raames rekonstrueeritavale hoonele esitatavad nõuded, punkt 1 järgmiselt:

„1) hoone ja hoonealuse kinnistu või selle kasutamisega ületava pikkusega hoonestusõiguse omanik on kohaliku omavalitsuse üksus, tema valitseva mõju all olev valitsussektoris kuuluv üksus või kohaliku omavalitsuse üksuste ühise valitseva mõju all olev valitsussektoris kuuluv üksus;“.

Punktiga 1 asendatakse senine viide sõltuva üksuse mõistele kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 2 punkti 9 tähenduses põhimõttega, et kui hoone ja hoonealune kinnistu ei kuulu KOVile või hoonestusõiguse omanik ei ole KOV vaid selle valitseva mõju all olev üksus või kohaliku omavalitsuse üksuste ühise valitseva mõju all olev üksus, peab see

üksus kuuluma valitsussektoris. Selline lähenemine on kooskõlas toetusmeetme eesmärgiga panustada avaliku sektori hoonete energiakasutuse vähendamisse. Muudatuse kohane piiritlemine arvestab Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi (EL) 2023/1791, mis käsitleb energiatõhusust ja millega muudetakse määrust (EL) 2023/955 (uuesti sõnastatud) avaliku sektori asutuse määratlust, mis võetakse menetluses oleva eelnõu kohaselt Eestis üle energiamajanduse korralduse seadusesse ja mille kohaselt on avaliku sektori asutus valitsussektori ja keskvalitsuse allsektori üksus riigieelarve seaduse § 2 tähenduses. Eeltoodud muudatused ei ole suure mõjuga ega kitsenda oluliselt taotlejate ringi, kuna senise meetme rakendamise kogemuse põhjal vastavad nii taotlejad kui ka projektidega seotud hooned ja nende kasutus valdavas osas muudetavatele tingimustele.

Valitseva mõju mõiste tuleneb raamatupidamise seadusest. Nimetatud seaduse § 27 lõike 1 järgi on konsolideeriv üksus raamatupidamiskohustuslane, kellel on valitsev mõju teise raamatupidamiskohustuslase üle. Valitsev mõju võib muu hulgas tuleneda järgmistest asjaoludest: 1) suurem kui 50%-line osalus konsolideeritava üksuse hääleõiguses; 2) seadusest või lepingust tulenev otsene või kaudne õigus asutajaõigusi teostades või üldkoosoleku otsusega nimetada või tagasi kutsuda enamikku tegevjuhtkonnast või kõrgema juhtorgani liikmetest. Raamatupidamise seaduse tähenduses on kohaliku omavalitsuse üksus konsolideeriv üksus kõigi oma valitseva mõju all olevate äriühingute, sihtasutuste ja mittetulundusühingute üle. KOVid täidavad mitmeid omavalitsuslikke ülesandeid enda asutatud äriühingute, sihtasutuste ja mittetulundusühingute kaudu, võttes muuhulgas nende vahendusel laenu. See tähendab, et KOVi valitseva mõju all olevad üksused tegutsevad avalikes huvides. KOV omanikuna vastutab oma konsolideerimisgrupi finantstegevuse eest ning valitseva mõju all olevate üksuste finantsraskuste korral on KOVil kohustus sekkuda lahenduse leidmiseks, sest elanike jaoks ei tohi katkeda elutähtsate kohalike teenuste osutamine.

Valitsussektoris kuulamise asjaolu kontrollitakse Riigi Tugiteenuste Keskuse (edaspidi RTK) kodulehel avaldatud kontoplaani alusel veebiaadressil <https://pilv.rtk.ee/s/C3ctmXqMnbfEgNW?path=%2F1%20Kontoplaan>.

Kuna valitsussektoris kuulamine on ajas muutuv, siis vastavuskontrollis kasutatakse viimast seisust, mis on kättesaadav taotluse esitamise tähtpäevaks. RTK kodulehel avaldatud kontoplaanist saab lugeda valitsussektori tunnust veerus B, mille neljas number peab olema null kuni 3, aga tehingupartneri koodi esimene nr null kuni kuus. Toetuse andmise eesmärgist ja sihtgrupist lähtuvalt sätestatakse määruse punktiga 14 nõue, et kui taotleja on kohaliku omavalitsuse üksuse valitseva mõju all olev valitsussektoris kuuluv üksus või kohaliku omavalitsuse üksuste ühise valitseva mõju all olev valitsussektoris kuuluv üksus, peab valitsussektoris kuulamine olema tagatud projekti elluviimise ajal ja vähemalt kuni viie aasta jooksul projekti lõppemisest arvates. Valitseva mõju all oleva valitsussektoris kuuluva üksuse mõiste toetuse andmise tingimustesse sisse toomisega on seotud ka muudatused, mis tehakse eelnõu § 1 punktidega 5 ja 10-12.

Eelnõu § 1 punkt 2

Eelnõu § 1 punktiga 2 tehakse muudatus seoses 01.07.2026 jõustunud KOKSi muutmisega, millega muudeti KOKS § 6 lõiget 1 ja tunnistati lõige 2 kehtetuks. Kehtivas määruses sisalduv viide KOKS § 6 lõikes 1 ja 2 sätestatud KOV ülesannetele, millega on seotud projekti ja kulude abikõlblikkuse ulatus, asendatakse 01.07.2026. a jõustunud KOKS kohase põhimõttega, et KOV ülesanded saavad tulla ka teistest seadustest, mida KOKSis ammendavalt ei loetleta. Seega projekti ja kulude abikõlblikkuse piirid laienevad taotlejale kuuluvatele hoonetele, mida kasutatakse seadusest tuleneva kohaliku omavalitsuse üksuse

teenuse osutamiseks ega ole seotud vaid viidatud KOKS §6 lõikes 1 loetletud ülesannetega. Kuigi ühed olulisemad kohaliku omavalitsuse teenuste osutamisega seotud ülesanded on loetletud KOKS § 6 lõikes 1, on rakendusüksusel vajadusel õigus taotlejalt küsida (sh taotlusvormil) selgitust ja viidet seadusele, millest tulenevalt taotleja käsitleb konkreetse teenuse osutamist seadusest tuleneva kohaliku omavalitsuse üksuse teenuse osutamisenä. Eeskirjeldatud muudatusega on seotud ka muudatused, mis tehakse eelnõu § 1 punktidega 4, 6, 15 ja 18.

Eelnõu § 1 punkt 3

Eelnõu § 1 punktiga 3 asendatakse määruse § 3 lõike 2 punktis 3, § 3 lõigetes 3 ja 4, § 3 lõike 8 punktis 1 ja § 9 lõikes 5 sõnad „taotluse esitamise tähtpäeval“ sõnadega „taotlusvooru avamise tähtpäeval“. Sellega muudetakse läbivalt põhimõtet, et hoonete energiatõhusust puudutavate nõuete puhul lähtutakse senise taotluse esitamise tähtpäeval kehtinud nõuete asemel taotlusvooru avamise tähtpäeval kehtivatest nõuetest.

Eelnõu § 1 punkt 7

Eelnõu § 1 punktiga 7 sõnastatakse määruse § 3 lõike 8, millega sätestatakse tingimused, millisel juhul projekti ei toetata, punkt 3 järgmiselt:

„3) mille elluviimise tulemusel ei vähene prognoositav hoone tarnitud energia kasutus vähemalt 20 protsenti või ei vähene prognoositav kasvuhoonegaaside heide;“.

Sätet muudetakse ja toetuse andmise tingimustesse tuuakse sisse minimaalne lävend projekti kohta saavutatavale prognoositavale energiasäästule, et tagatud oleks toetusmeetme eesmärgipärasus. Kuigi ka kehtivas määruses on sätestatud nõue, et energiakasutus ja kasvuhoonegaaside heide ei tohi suurenedä ning toetuse taotlemise eelduseks on, et oluliselt rekonstrueeritavale hoonele kohalduvale energiatõhususarvu piirväärtusele mittevastav hoone peab tööde tulemusel vastama oluliselt rekonstrueeritava hoone energiatõhususe ja energiatõhususarvu piirväärtuse nõuetele, võib energiatõhususe vaates suhteliselt heas seisus hoone saavutada sellise tulemuse ka vähese pingutusega. Kuna toetusmeetmes jagatakse toetust konkurentsipõhiselt, võttes arvesse projektiga saavutatavat energiasäästu, ning kasutatakse ka piirkondlikku reastamist NUTS 3 piirkondade kaupa, on võimalik, et vähese konkurentsi tingimustes eraldatakse toetust väikese mõjuga projektidele, mis omakorda vähendab meetme eesmärgipärasust. Täiendava lävendi seadmine ei too samas kaasa olulist piirangut taotlemisel, kuna 20 protsendi piires muutus on üldjuhul saavutatav energiatõhusustööde tulemusel, millega muutub energiaklass ühe klassi võrra. Meetme varem läbi viidud voorudes oli keskmine energiaauditite põhjal prognoositud energiasääst projektides üle 40 protsendi. Samas ei ole 20 protsendi prognoositava säästu lävend ka väheambitsioonikas, kuna arvestada tuleb, et meetme tingimused eeldavad ka hoone sisekliima nõuetele vastavusse viimist, mis üldjuhul suurendab energiakulu. Täiendavat lävendit ei seata kasvuhoonegaaside prognoositavale heite vähenemisele, kuna see sõltub väga olulisel määral olemasolevast või võimalikust kasutatavast kütteliigist ning kütteliigile või kütusele kohalduvatest eriheiteteguritest ning võib muuta osa hoonete energiatõhusaks muutmise võimatuks. Kasvuhoonegaaside heite puhul peab projektiga kaasnema prognoositav heite vähenemine ja seda ka juhul, kui näiteks hoone sisekliima nõuetele vastavuse tagamiseks tehtavate tööde puhul elektrienergia kasutus näiteks ventilatsioonile suureneb. Muutus ei ole olulise mõjuga, kuna kehtivas määruses on juba seatud tingimus, et prognoositav kasvuhoonegaaside heide ei tohi suurenedä.

Eelnõu § 1 punkt 8

Eelnõu § 1 punktiga 8 täiendatakse paragrahvi 5 lõiget 3, mis sätestab energiatõhususe tööde

puhul abikõlblikud kulud, punktiga 13 järgmises sõnastuses:

„13) varjumiskoha väljaehitamise eelduseks olev avade ehitamise, avatäidete paigaldamise ja ventilatsioonisüsteemi ehitamise kulu, kui see sisaldub hoone energiaauditi energiasäästumeetmete pakettis ja sellega on energiakasutuse prognoosis arvestatud.“.

Kui projektiga hõlmatud hoones ehitatakse välja varjumiskoht või kavandatakse varjumiskoha väljaehitamist tulevikus, loetakse abikõlblikuks ka kulu, mis on varjumiskoha väljaehitamise eelduseks ja mis on vajalik teha koos otseselt energiasäästule suunatud töödega, et muudatuse mõju energiaauditis arvestada ja projekti raames tehtavaid energiasäästutöid hiljem mitte ümber teha. Peamiselt on sellisteks kuludeks näiteks avatäidete asendamise või avade kinniehitamise kulu, varuväljapääsu ehitamise kulu jms kulu, mis on seotud välispiirete soojustamiseks tehtavate kuludega või varjumiskoha ventilatsiooni väljaehitamise kulu, mis on seotud üldise ventilatsioonilahendusega. Oluline on, et varjumiskoha väljaehitamisega seotud energiasäästu mõjutavad tööd oleksid enne energiaauditi koostamist teada ja nendega oleks võimalik energiaauditis arvestada.

Eelnõu § 1 punkt 9

Eelnõu § 1 punktiga 9 muudetakse kehtiva määruse § 6 lõike 2 punkti 1¹ ja sõnastatakse see järgmiselt:

„1¹) maksimaalne toetuse suurus ühe rekonstrueeritava hoone kohta on lisas 1 sätestatud individuaalse toetusmäära kohaselt 4 200 000 – 5 880 000 eurot ja see arvutatakse järgmise valemi järgi: 8 400 000 eurot × individuaalne toetusmäär, tingimusel, et kohaliku omavalitsuse üksuse kohta esitatakse üks taotlus.“.

Sätte muutmisega võimaldatakse oluliselt suuremat maksimaalse toetuse suurust võrreldes kehtiva määruse tingimustega, milleks on maksimaalselt 2 250 000 – 3 150 000 eurot hoone kohta ühe taotluse esitamisel. Muudatus tehakse, et kiirendada keskmisest suuremate hoonete hõlmamist hoonete energiatõhusaks muutmisel. Muudatus ei mõjuta oluliselt vahendite kasutamise efektiivsust, kuna endiselt jääb kehtima piirang toetuse maksimaalsele suurusele ühe ruutmeetri köetava pinna kohta (vastavalt individuaalsele toetusmäärale 600–840 eurot 1 ruutmeetri köetava pinna kohta, arvestatuna abikõlblikest kuludest). Meetme elluviimise senise kogemuse põhjal on osutunud probleemseks suurte hoonete energiatõhusaks muutmine, eelkõige tervikrenoveerimine, kuna maksimaalse toetuse suuruse piirang tõi mitmel juhul kaasa vajaduse lisada taotlejapoolset omafinantseeringut märkimisväärselt rohkem kui 30-50% abikõlblikest kuludest. See omakorda tõi kaasa suuremate projektide elluviimisest loobumise. Kuigi viimase (2025. aastal korraldatud) taotlusvooruga andmed näitavad, et ükski projekt ei ületanud talle tegelikult kohaldunud absoluutset toetuse ülempiiri, võib eeldada, et oluliselt suuremate hoonetega just maksimaalse toetuse suuruse ületamisel täiendava omafinantseeringu vajaduse tõttu taotlusvoorus ei osaletud. Kehtiv piirang maksimaalse toetuse suurusele on seatud eesmärgiga toetada voorudeks kasutada olevatest vahenditest rohkem projekte. Kuna vooruks kavandatud eelarve on suurem, võimaldab see tõsta ka maksimaalse toetuse suurust ühe projekti kohta. Muudatus vähendab mõningal määral toetusvahendite kasutamise efektiivsust, kuna osa projekte viidaks ilmselt ellu ka suurema omafinantseeringumääraga kui 30-50% abikõlblikest kuludest arvestatuna. Samas on katkestatavate projektide suur osakaal ja korduv taotlemine olnud koormav nii taotlejatele kui rakendusüksusele ja lükanud edasi projektidest saadavat energiasäästu. Samuti on oluline liikuda toetusvahendeid kasutades edasi just suurte hoonete energiatõhusaks muutmiseks, sh vajadusel osaliselt hoone pinda lammutades, kuna nende korrastamine toetusvahendite lõppemisel omavahenditest on vähem tõenäoline kui väiksemate hoonete puhul, mille tööde kogukulu on väiksem ja võimekus neid

vajadusel omavahenditest korrastada suurem. Tähelepanu pööramine just suurtele KOV hoonetele nende renoveerimise kiirendamiseks on olnud ka Eesti Linnade ja Valdade Liidu (ELVL) ettepanek riigieelarve läbirääkimiste protsessis. Peamiseks sihtrühmaks suurte hoonete puhul on ELVL hinnangul KOV üksustele kuuluvad haridushooned. Maksimaalse toetuse suurus ühe projekti kohta, juhul kui esitatakse mitu taotlust (kehtiva määruse § 6 lõike 2 punkt 1), ei muudeta ning see on käesoleva määruse jõustumisel endiselt 1 500 000 – 2 100 000 eurot abikõlblikest kuludest arvestatuna ja see arvutatakse järgmise valemi järgi: $3\,000\,000 \text{ eurot} \times \text{individaalne toetusmäär}$. § 6 lõike 2 punkti 1 ei muudeta peamiselt kahel põhjusel. Esiteks ei nähtu viimase vooru kogemusel, et see oleks saanud takistuseks projektide esitamisel – 2 või 3 projektitaotlust esitati neljal juhul ja kõikide nende projektide puhul jäi vastavale KOV-ile kehtiva § 6 lg 2 p 1 järgi kohalduva maksimaalse toetuse suurusega mitme taotluse esitamise korral vaheks vähemalt 0,5 mln eurot. Teiseks, kuna regionaalse kaetuse tagamiseks kasutatakse meetmes piirkondlikke rahajaotusi NUTS 3 tasandil ja kolme väiksema eelarvega NUTS 3 piirkonna eelarve jääb ka muudatuste järgselt avatavas voorus eeldatavalt ca 7 mln euro juurde, võib mitme suure eelarvega projekti toetamise võimaldamine ühele taotlejale vähendada oluliselt toetuse saajate ringi. Seega muudatus tehakse eesmärgil võimaldada kaasata meetmesse suuri hooneid arvestusega, et ühes taotlusvoorus esitatakse sellesisulisi projekte ühe kohaliku omavalitsuse üksuse kohta ainult üks, mis koos kaasnevate kuludega vastab üldjuhul ka omavalitsusüksuste maksimaalsele investeeringute tegemise võimekusele. Määruse muutmise järgselt on näiteks maksimaalse toetusmäär (70%) korral võimalik kahe või kolme taotluse esitamisel anda positiivse toetusotsuse korral maksimaalselt toetust vastavalt kuni 4,2 või 6,3 miljonit eurot ja ühe taotluse esitamise korral kuni 5,88 miljonit eurot. Arvestada tuleb eelnimetatud piiranguga toetusele ühe köetava pinna ruutmeetri kohta abikõlblikest kuludest arvestatuna.

Projekti individaalne maksimaalne toetuse suurus leitakse, korrutades hoone abikõlblike ruutmeetrite arv maksimaalse individaalse toetuse suurusega ühe ruutmeetri köetava pinna kohta. Seejuures, kui saadud tulemus ületab individaalset maksimaalse toetuse suurus hoone kohta, tuleb seda ületav osa katta omafinantseeringu suurendamisega. Toetuse lõplik suurus ja toetusmäär ühe rekonstrueeritava hoone kohta sõltub tööde reaalsest maksumusest ja kulude abikõlblikkusest, kuid see ei või ületada kohaliku omavalitsuse üksuse individaalsest toetuse määrast sõltuvat maksimaalset toetuse suurus ühe rekonstrueeritava hoone kohta ega taotluse rahuldamise otsuses sätestatud projekti maksimaalset toetuse summat ja toetusmäär.

Muudatuse mõju arvutusnäide. Näites eeldatakse, et kohaliku omavalitsuse üksuse kohta esitatakse taotlusvoorus üks taotlus, kohaliku omavalitsuse üksusele kohaldub lisa 1 kohane 70% toetusmäär ning hoone köetav pind on 5000 m².

Määruse § 6 lõike 2 punkti 2 kohaselt sõltub maksimaalne toetus ühe ruutmeetri köetava pinna kohta kohaliku omavalitsuse üksuse individaalsest toetusmäärast ning arvutatakse 1200 euro suurusest arvestuslikust maksumusest. Seega on 70% toetusmäär korral maksimaalne toetus $1200 \text{ eurot} \times 70\% = 840 \text{ eurot}$ ühe ruutmeetri kohta. Näites kasutatava 5000 m² köetava pinnaga hoone ruutmeetripõhine maksimaalne toetussumma on seega $5000 \text{ m}^2 \times 840 \text{ eurot/m}^2 = 4,2 \text{ miljonit eurot}$.

Seejärel võrreldakse ruutmeetripõhist maksimaalset toetussummat hoone kohta kehtiva maksimaalse toetussummaga. Kehtiva korra järgi on ühe taotluse esitamisel ja 70% toetusmäär korral maksimaalne toetus ühe rekonstrueeritava hoone kohta $4,5 \text{ miljonit eurot} \times 70\% = 3,15 \text{ miljonit eurot}$. Eelnõu kohaselt oleks see $8,4 \text{ miljonit eurot} \times 70\% = 5,88 \text{ miljonit eurot}$. Seega piirab kehtiva korra järgi näites toetust 3,15 miljoni euro suurune hoonepõhine ülempiir. Pärast

muudatust oleks selle 5000 m² hoone puhul piirav 4,2 miljoni euro suurune ruutmeetripõhine ülempiir, sest see on väiksem kui uus 5,88 miljoni euro suurune hoonepõhine ülempiir.

Toetuse lõplik suurus on näites käsitletud juhul väikseim järgmistest summadest:

- 1) abikõlblike kulude tegelik summa $\times$ 70%;
- 2) 5000 m² $\times$ 840 eurot/m² ehk 4,2 miljonit eurot;
- 3) hoone kohta kehtiv maksimaalne toetussumma – kehtiva korra järgi 3,15 miljonit eurot ja eelnõu järgi 5,88 miljonit eurot;
- 4) taotluse rahuldamise otsuses sätestatud projekti maksimaalne toetussumma.

Lõplik toetusmäär ei või ületada taotluse rahuldamise otsuses sätestatud toetusmäära.

Muudatus hakkab selles näites mõju avaldama siis, kui abikõlblike kulude summa ületab 4,5 miljonit eurot, sest 4,5 miljonit eurot $\times$ 70% = 3,15 miljonit eurot. Kui abikõlblikud kulud on näiteks 5,0 miljonit eurot, on 70% toetusmäära alusel arvutatud toetussumma 3,5 miljonit eurot. Kehtiva korra järgi piirab toetust 3,15 miljoni euro suurune hoonepõhine ülempiir ning taotleja omafinantseering abikõlblikest kuludest oleks 1,85 miljonit eurot ehk 37%.

Eelnõu kohaselt oleks võimalik maksta toetust 3,5 miljonit eurot, sest see jääb alla nii 4,2 miljoni euro suurusele ruutmeetripõhisele ülempiirile kui ka 5,88 miljoni euro suurusele uuele hoonepõhisele ülempiirile. Taotleja omafinantseering abikõlblikest kuludest oleks 1,5 miljonit eurot ehk 30%. Seega väheneks omafinantseeringu vajadus 350 000 euro võrra.

Selle 5000 m² hoone näite puhul suureneb muudatusest saadav kasu abikõlblike kulude kasvades kuni ruutmeetripõhise toetuse ülempiirini. Kui abikõlblikud kulud on vähemalt 6,0 miljonit eurot, on 70% neist vähemalt 4,2 miljonit eurot ning toetust hakkab piirama ruutmeetripõhine ülempiir. Kehtiva korra järgi oleks toetus endiselt kuni 3,15 miljonit eurot, eelnõu järgi aga kuni 4,2 miljonit eurot. Muudatuse maksimaalne mõju selle hoone puhul on seega 1,05 miljonit eurot. Uus 5,88 miljoni euro suurune hoonepõhine ülempiir selle suurusega hoone puhul piiravaks ei muutu.

Portaali minuomavalitsus.ee KOVide kinnisvara ülevaate 2024. aasta andmete põhjal on KOVidele kuuluvaid ja nende põhiülesannete täitmiseks kasutatavaid hooneid, mis ei ole püstitatud erasektori kasuks seatud hoonestusõiguse alusel, mille köetav netopind on suurem kui 5000 m² ja mille energiamärgise klass on madalam kui C, ligikaudu 80. Neist ligikaudu 30 hoone köetav netopind on suurem kui 8000 m². Eelnõuga kavandatud muudatus võib nende hoonete energiatõhusaks muutmist soodustada, kui projekti abikõlblikud kulud on piisavalt suured, et kehtiv hoonepõhine toetuse ülempiir muutuks piiravaks.

Kui kohaliku omavalitsuse üksuse kohta esitatakse taotlusvoorus mitu taotlust, kohaldub määruse § 6 lõike 2 punktis 1 sätestatud hoonepõhine ülempiir: 3,0 miljonit eurot $\times$ individuaalne toetusmäär ehk 70% toetusmäära korral 2,1 miljonit eurot. Eelnõuga seda ülempiiri ei muudeta ning kirjeldatud ülempiiri tõstmine sellisele projektile ei kohaldu.

Meetme varasema rakendamise kogemuse põhjal ei ole peamine piirang olnud niivõrd ühe ruutmeetri kohta kehtiv toetuse ülempiir, vaid abikõlblike kulude loetelu. Rahastusallika ja meetme eesmärgist tulenevalt hõlmab see eelkõige hoone energiatõhusust parandavaid tegevusi ega kata kõiki hoone ajakohastamiseks vajalikke tegevusi ja kulusid.

Eelnõu § 1 punkt 13

Eelnõu § 1 punktiga 13 täiendatakse määruse § 7 lõiget 3, mille kohaselt on kohaliku omavalitsuse üksusel õigus toetust taotleda, kui tal on kehtiv KOKS § 37² kohane arengukava, tingimusega, et kohaliku omavalitsuse üksusel peab toetuse taotlemisel lisaks kehtivale arengukavale olema ka kehtiv eelarvestrateegia.

Eelnõu § 1 punkt 14

Eelnõu § 1 punktiga 14 lisatakse määruse § 7 lõikega 5 täiendamisel tingimus, et kui taotleja on kohaliku omavalitsuse üksuse valitseva mõju all olev valitsussektoris kuuluv üksus või kohaliku omavalitsuse üksuste ühise valitseva mõju all olev valitsussektoris kuuluv üksus, kellel on investeeringuobjekti asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse nõusolek taotluse esitamiseks, peab ta kuuluma valitsussektoris projekti elluviimise ajal ja vähemalt viie aasta jooksul projekti lõppemisest arvates. Tingimus on seatud, et toetuse abil tehtavad investeeringud panustaksid avaliku sektori hoonetesse.

Eelnõu § 1 punkt 16

Eelnõu § 1 punktiga 16 lisatakse määruse § 8 lõike 2 punkti 6 muutmise kohustus esitada kohaliku omavalitsuse üksuse valitseva mõju all oleva üksuse poolt taotluse esitamisel lisana kohaliku omavalitsuse üksuse kinnituskiri taotluse esitamisega nõustumise kohta. Muudatus tehakse seoses taotlejate ringi täpsustamisega ja vajadusega vältida olukorda, kus kohaliku omavalitsuse üksuse valitseva mõju all olev üksus esitab taotluse kohaliku omavalitsuse üksuse teadmata. Eeltoodu on oluline, kuna ühe kohaliku omavalitsuse kohta esitatavate taotluste arvule kohaldub piirang ning esitatud taotluste arvust oleneb ka võimalik maksimaalne toetuse suurus ühe hoone kohta. Endiselt jääb kehtima nõue, et selline kinnituskiri esitatakse lisadokumendina, kui taotluse esitab kohaliku omavalitsuse üksuste ühise valitseva mõju all oleva üksus.

Eelnõu § 1 punkt 17

Eelnõu § 1 punktiga 17 parandatakse kehtiva määruse § 18 punktis 1 sisalduv ebatäpsus. Kehtiv sõnastus „on suurem kui 20 000 eurot“ tähendab, et hankelepinguid maksumusega 20 000 eurot ei pea rakendusüksusele esitama. Kuna lähtutud on RHS § 8 lõikes 7 sätestatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis hankelepingu sõlmimise kohustusest, siis peab lauseosa olema sõnastatud „on vähemalt 20 000 eurot“.

Eelnõu § 1 punkt 19

Eelnõu § 1 punktiga 19 sõnastatakse paragrahvi 18, mis sätestab toetuse saaja kohustused, punkt 16 järgmiselt:

„16) esitama kolme projektijärgse täisaasta kohta taotluse rahuldamise otsuses määratud tähtpäevadel RTK veebilehel hiljemalt taotlusvooru avamise ajaks avaldatud juhendi alusel struktuuritoetuste registri kaudu andmed rekonstrueeritud hoone energia tarbimismahtude, energiasäästu, kasvuhoonegaaside heite ja taastuvenergia tootmise kohta;“.

Muudatusega sätestatakse, lisaks kehtivas määruses juba olemasolevale kohustusele andmete esitamise kohta, ka lisatingimus, et toetuse saaja peab andmete esitamisel lähtuma RTK kodulehel hiljemalt taotlusvooru avamise ajaks avaldatud juhendist. Juhendiga täpsustatakse andmete esitamise korda, näiteks kohustust normaliseerida enne tarbimisandmete esitamist soojuseks kasutatud energia tarbimisandmed võrreldavuse tagamiseks kraadpäevade arvuga ning antakse juhised, millistest eriheiteteguritest lähtutakse kasvuhoonegaaside heite arvutamisel erinevate energiakandjate puhul.

Eelnõu § 1 punkt 20

Eelnõu § 1 punktiga 20 täiendatakse kehtivat kohustust, tagada rekonstrueerimistöode

projekteerimisprotsessi vähemalt 7. taseme kutsestandardit omava volitatud arhitekti kaasamine, tingimusega, et nõutud kutsestandardit võib asendada ka sellega samaväärne välisriigi kutse- või kutsealane kvalifikatsioon“. Muudatus tehakse, kuna nii riigihangete seadus kui ka EL riigihankeõigus nõuavad välisriigi kvalifikatsioonide samaväärset tunnustamist.

Eelnõu § 1 punkt 21

Eelnõu § 1 punktiga 21 tehakse kehtivas sättes muudatus millega asendatakse sõna „hankemenetluse“ sõnadega „riigihanke menetluse“;

Kuna lihthangete osakaal kõikidest riigihangetest hakkab olema senisest suurem, asendatakse termin „hankemenetluse“, mis viitab RHS 2. peatüki menetlustele, mõistega „riigihanke menetluse“, mis sisaldab endas lisaks hankemenetlustele ka mh lihthankemenetlusi.

Eelnõu § 1 punktid 22 ja 23

Eelnõu § 1 punktidega 22 ja 23 tehakse muudatused tulenevalt RHS alates 1. novembrist 2026 jõustuvatest muudatusest, millega RHS § 65 lõike 5 teine lause jäetakse lõikest välja ja § 117 lõike 1 esimesest lausest jäetakse välja sõnad „antud suhtelisele osakaalule“. RHS § 65 lõike 5 kohaselt võib dialoogi käigus arutada kõiki riigihanke tingimusi. Sellest lähtuvalt tunnistatakse kehtetuks määruse § 18¹ punkt 21, mis sätestab, et toetuse saaja peab jälgima, et võistleva dialoogi korral ei toimuks läbirääkimisi hindamiskriteeriumide üle.

Kehtiva RHS § 117 lõike 1 esimeses lauses sätestatakse, et hankija hindab vastavaks tunnistatud pakkumusi vastavalt riigihanke alusdokumentides nimetatud pakkumuste hindamise kriteeriumidele antud suhtelisele osakaalule. 1. novembrist 2026. a jõustuva RHS § 117 lõike 1 muudatuse järgi aga peab hankija hindama vastavaks tunnistatud pakkumusi vastavalt riigihanke alusdokumentides nimetatud pakkumuste hindamise kriteeriumidele. Seetõttu tuleb korrigeerida ka määruse § 18¹ punkti 22, mis sätestab, et toetuse saaja võib tunnistada edukaks pakkumuste hindamise kriteeriumide ja nende suhtelise osakaalu kohaselt majanduslikult soodsaima pakkumuse. Eelnõuga jäetaksegi määrusest RHSiga kooskõlla viimiseks välja kursiivis sõnad.

Eelnõu § 1 punktid 22 ja 23 jõustuvad eelnõu § 2 järgi 1. novembril 2026. a seondult samal ajal jõustuvast RHSi muudatusest.

Eelnõu § 1 punkt 24

Eelnõu § 1 punktiga 24 täpsustatakse toetusele viitamise korda, sealhulgas sätestatakse tingimused projekti rahastusallikale viitamiseks veebilehtedel ja sotsiaalmeediakanalites. Juhised viitamiseks ja moderniseerimisfondi logo teeb RTK kättesaadavaks oma veebilehel.

Eelnõu § 1 punkt 25

Eelnõu § 1 punktiga 25 tunnistatakse määruse § 22 lõige 16 kehtetuks. Säte tunnistatakse kehtetuks tulenevalt RHS alates 1. novembrist 2026 jõustuvast muudatusest, millega tunnistati kehtetuks RHS 10. peatükk, mis sätestas väärtetavastutuse, kui hankija riigihangete nõudeid ei täitnud. Riigihangete seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 788 SE seletuskirjas selgitatakse muudatust nii: „Kuna riik ise on punitiivfunktsiooni kandjaks, ei ole väärtetavastutuse instituut haldusmenetluse, sh riigihanke menetluse, läbiviija poolt menetlusnõuete järgimise tagamise reguleerimismeetodina kohane. Haldustegevuse seaduslikkuse, sh riigiasutustele kohustuslikest menetlusreeglitest kinnipidamise, tagamiseks on muud instrumendid, nt kohtueelne (vaide)menetlus ning sellel järgnev (haldus)kohtulik kontroll, mida täiendavad internsed järelevalve liigid nagu haldusjärelevalve või alluvussuhtes teostatav teenistuslik järelevalve, majanduskontroll ehk audit, revisjon jne.“

Eelnõu § 1 punkt 25 jõustub 1. novembril 2026. a seondult samal ajal jõustuvast RHSi muudatusest (vt eelnõu § 2).

Eelnõu § 1 punkt 26

Eelnõu § 1 punktiga 26 kehtestatakse määruse lisa 2 „Nõuded hoone energiaauditile“ uues sõnastuses määrusest tulenevate muudatustega ning uuendatakse vastavusnõuded energiaaudiitoritele, kes võivad käesoleva toetusmeetme raames energiaauditit koostada, lisatakse abitabel hoone energiatõhususe tõstmiseks tehtavate energiatõhusustööde loetelu fikseerimiseks ja tehakse muud muudatused, mille vajadus on üles kerkinud sama määruse alusel varem läbi viidud projektide menetlemise kogemusel. Eesnimetatud abitabeli lisamine on osutunud vajalikuks, et projekti erinevates etappides (hankimine, projekteerimine, omanikujärelevalve, tulemuse saavutamise kontrollimine) oleks taotlejal ja rakendusüksusel lihtsam jälgida energiaauditis valitud energiatõhusustööde paketi elluviimist ja tagatud oleks energiaauditi paketi vastava prognoositud tulemuse saavutamine. Meetme elluviimise praktikas on olnud juhuseid, kus erinevates etappides on jäänud osa töid energiatõhusustööde paketist tegemata või ei ole hangitud tööd, materjalid või tehnoloogiad vastanud omadustele, millega oli energiaaudiitor energiaauditis kajastatud energiatõhusustööde paketi elluviimisel arvestanud ja mistõttu ei saavutata prognoositud tulemust. Energiaauditis esitatud energiatõhusustööde ja nende elluviimiseks vajalike kaasnevate tööde tegemine auditis toodud eeldustel ja tingimustel on oluline, kuna see tõendab hoone arvutusliku energiatõhususe paranemist isegi juhul, kui hoone reaalne energiatarbimine projekti järgselt kasutusprofiili muutusest või kasutusintensiivsuse tõusust tulenevalt suureneb.

Eelnõu § 1 punkt 27

Eelnõu § 1 punktiga 27 kehtestatakse määruse lisa 3 „Hoonete energiatõhususe tööde projektide taotluste hindamiskriteeriumid“ uues sõnastuses. Võrreldes kehtiva sõnastusega tehakse määruse eelnõuga kaasnevad muudatused, mis on seotud 01.07.2026 jõustunud KOKSi muudatustega ja millega asendatakse varem kehtinud viide KOKS § 6 lõikes 1 ja 2 sätestatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete osas. Olulise muudatusena antakse hindamisel suurem kaal projekti elluviimise tulemusel saavutatavale tarnitud energia vähenemisele rekonstrueeritava hoone abikõlbliku kütava pinna ühe ruutmeetri kohta.

Eelnõu § 2

Eelnõu §-ga 2 nähakse ette § 1 punktide 22, 23 ja 25 jõustumine 1. novembril 2026. a seoses RHSi samal ajal jõustuva muudatusega.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Liidu õigusega.

4. Määruse mõjud

Määruse eelnõu rakendamisega võimaldatakse läbi viia täiendavad taotlusvoorud kohaliku omavalitsuse üksuse hoonefondi energiatõhususe parandamiseks.

Investeeringud panustavad riikliku energia- ja kliimakava ning rekonstrueerimise strateegia elluviimisesse ja regionaalarengu programmi, täpsemalt programmi tegevuse „Regionaalpoliitika kujundamine ja rakendamine“ alategevusse „Piirkondliku konkurentsivõime tõstmist ja elukeskkonna arengut toetavad tegevused“. Ühtlasi kaasajastatakse avalikes hoonetes pakutavate teenuste ja sisekliima kvaliteeti ja vähendatakse hoone ülalpidamiskulusid tulevikus. Valdavalt panustab toetusmeede hoonete olulisse

rekonstrueerimisse, mistõttu on saavutatav mõju pikaajaline. Toetuse andmisel arvestatakse toetuse suuruse ja omafinantseeringu osakaalu määramisel taotlejate võimekust, mis panustab ühtlasema regionaalse arengu saavutamisse. Samuti kasutatakse toetusvahendite regionaalset eeljaotust, mis toetab hoonefondi renoveerimist regionaalselt ühtlasemas tempos. Mõju majandusele on positiivne, kuna ühelt poolt pakub energiasäästumeetmete rakendamine tööd vastava valdkonna ettevõtjatele ning samas aitab vähendada kulusid energiakasutusele.

Määrusel puudub mõju välissuhtlusele ja riigi julgeolekule.

Konkreetsete määruse muudatuste mõju on pigem vähene, kuna kehtiva määruse põhimõtted ja sihtgrupp oluliselt ei muutu. Olulisema muudatusena muudetakse maksimaalse toetuse suurust ühe projekti kohta, mis võimaldab energiatõhusaks muudetavate hoonete hulka senisest rohkem kaasata kogupindalalt suuremaid hooneid, samas kui 1 ruutmeetri kohta kehtestatud maksimaalse toetuse suurus tagab endiselt toetusvahendite kasutamise efektiivsuse. Muudatuse mõjul võib väheneda toetuse saajate ja toetust saanud objektide arv, samas kui energiatõhusaks renoveeritud ruutmetrite arv ei muutu. Varjumiskoha väljaehitamisega seotud mõningate kulude lisamine abikõlblike kulude hulka aitab suurendada KOVide kriisivalmidust. Eelnõuga seatav minimaalne lävend projekti kohta saavutatavale prognoositavale energiasäästule tagab toetusmeetme eesmärgipärasuse energia kokkuhoiu saavutamisel. Muudetud hindamiskriteeriumide osakaalud eelistavad varasemast enam suurema energiasäästuga projekte.

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

Määruse rakendamisega ei kaasne täiendavaid tulusid ega kulusid riigieelarvele ega kohaliku omavalitsuse üksuste eelarvetele. Konkreetne toetuseks ja rakenduskuludeks suunatav eelarve täpsustatakse igakordselt vahetult taotlusvooru väljakuulutamise eel ja kehtestatakse valdkonna eest vastutava ministri käskkirjaga. Rakenduskulud kaetakse moderniseerimisfondi vahenditest. Toetuse andmisel taotlusvoorudes lähtutakse uusimast teadaolevast informatsioonist toetuseks kasutatavate vahendite mahu kohta, sh võib järgnevatel voorudel algselt vooru läbiviimiseks kavandatud toetusmaht vahendite kiiremaks kasutuselevõtuks suureneda varasemate voorude kasutamata jäänud või tagasi laekunud vahendite võrra.

6. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras, st kolmandal päeval pärast määruse Riigi Teatajas avaldamist. Eelnõu § 1 punktid 22, 23 ja 25 jõustuvad 1. novembril 2026. a seoses RHSi samal ajal jõustuva muudatusega.

7. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu esitati kooskõlastamiseks eelnõude infosüsteemi EIS kaudu Rahandusministeeriumile, Kliimaministeeriumile, Haridus- ja Teadusministeeriumile, Eesti Linnade ja Valdade Liidule ning arvamuse avaldamiseks Riigi Tugiteenuste Keskusele. Eelnõu kooskõlastusringile saatmisest ja ettepanekute esitamise võimalusest teavitati MTÜ Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendust. Eesti Linnade ja Valdade Liit kooskõlastas eelnõu märkustega, Haridus- ja Teadusministeerium märkusteta. Ülejäänud kooskõlastajad kooskõlastasid eelnõu vaikimisi. Mitteametlikult esitasid e- kirja teel oma märkused Majandus-

ja Kommunikatsiooniministeerium, Kliimaministeerium ja Riigi Tugiteenuste Keskus.
Ettepanekutega arvestamise tabel on lisatud seletuskirjale.

Eelnõu koostõlastuskäik on nähtav EISist:

<https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/918f9abd-89d2-49fa-bde6-0c6d7e5d1d3b>.

(allkirjastatud digitaalselt)

Triin Kõrgmaa

Kantsler