Ehitusseadustiku muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse seletuskirja juurde

Lisa 4
Eelnõu kohta esitatud märkustega arvestamise/mittearvestamise tabel

**Justiits- ja Digiministeerium**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus** |
|---|---|---|
| 1. | **Eelnõu § 1 punkti 2 (kavandatav EhS § 60 lõige 1 punkt 12[1])** kohaselt kantakse ehitusregistrisse ka renoveerimispassi andmed. Eelnõu § 1 punkti 26 (kavandatav EhS § 69[8] lõige 5) kohaselt kehtestab nõuded renoveerimispassi sisule, vormile, väljastamisele ja säilitamisele valdkonna eest vastutav minister määrusega. Seletuskirja lisas on rakendusakti kavandi kohta selgitatud, et määrusega sätestatakse muu hulgas kavandatult nõuded renoveerimispassi säilitamiseks, selle sisu, vorm, koostamise kord, pädeva isiku nõuded, hoone olemasoleva seisukorra kirjeldamise põhimõtted, andmete ehitisregistrisse kandmise ja säilitamise kord jne. Kirjeldatu põhjal ei ole võimalik tuvastada, kas renoveerimispassi andmed sisaldavad ka isikuandmeid. Kui jah, siis tuleb isikuandmeid puudutav regulatsioon näha ette seaduse tasandil. Juhime tähelepanu, et ehitisregistri kehtiv regulatsioon ei vasta selles osas andmekaitsenõuetele, näiteks puuduvad seaduse tasandil töödeldavate isikuandmete kategooriad[1]. Palume eelnõu ja seletuskirja vastavalt täiendada. | Arvestatud.<br>Renoveerimispassi andmed on eelkõige hoone tehnilised, energia- ja renoveerimisandmed. Kuna renoveerimispass esitatakse elektroonselt ehitusregistris, siis andmed, mis renoveerimispassil sisalduvad on tellija kontaktandmed ja renoveerimispassi koostaja kontaktandmed. Mõlemal juhul on selleks nimi, telefon ja e-maili aadress. Andmeid töödeldakse ehitisregistris (EHR), mille vastutav töötleja on Kliimaministeerium ja volitatud töötleja on Maa- ja Ruumiamet. Tulenevalt kehtivast EHRi põhimääruse § 4 lg 3 p 10-1 on vastutab volitatud töötleja registris isikuandmete töötlemise nõuete täitmise eest, sealhulgas on andmesubjekti jaoks isikuandmete töötlemisel kontaktpunktiks.<br>Muudatused andmekaitsenõuete osas viiakse sisse ehitisregistri põhimääruse uuendamise käigus, millega on paralleelselt algust tehtud. Lähtuvalt andmekaitseõiguse ja avaliku teabe juhisest leiame, et praegusel juhul on EPBD eelnõu menetlemine kiireloomuline ning isikuandmete kasutust tuleks lahendada terviklikult koos ehitisregistri muude andmekoosseisudega. |

[1] Andmekaitseõiguse ja avaliku teabe juhised.pdf

| | | |
|---|---|---|
| 2. | **Eelnõu punktis 6 (kavandatav EhS § 62 lõige 2 punkt 6)** kasutatakse lisaks EhS § 115 lõikes 1 nimetatud riigikaitselistele hoonetele terminit „muud keskvalitsuse valduses olevad riigikaitselised hooned“. Ei ole üheselt selge, kuidas ehitusloa menetluses tuvastatakse, et konkreetne ehitis kuulub selle erandi alla. Arvestades, et erandi tagajärjeks on terve energiatõhususe regulatsiooni mittekohaldamine, peab erandi kohaldamisala olema seaduses selgelt ja üheselt piiritletud. Palume eelnõu täiendada. Lisaks ei ole „keskvalitsus“ Eestis üldiselt kasutatav termin. Palume kaaluda, kas nimetatud terminit on võimalik täpsustada ja asendada Vabariigi Valitsusega. | Arvestatud osaliselt.<br>Riigikaitseline ehitise on kavandatud sättes määratletud kehtiva EhS § 115 alusel, mille kohaselt riigikaitseline ehitis EhS tähenduses on Kaitseministeeriumi valitsemisala või Kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev ehitis, sealhulgas riigikaitseline tee.<br>Termin „keskvalitsus“ on defineeritud ning kasutusel energiamajanduse korralduse seaduses. Kuivõrd direktiiv laiendab erandi andmist samas sõnastuses ka keskvalitsuse omandis olevatele riigikaitselistele hoonetele ning kuna see termin on juba ka energiatõhususe regulatsioonidega energiamajanduse korralduse seaduses kaetud, siis jääme selle kasutuse juurde. |
| 3. | **Eelnõu § 1 punktiga 7 (kavandatavad EhS § 62 lõiked 3 ja 4)** nähakse ette, et kultuuriväärtusega hoonete energiatõhususe parandamisel tuleb rakendada meetmeid, mis võimaldavad säilitada hoone kultuuriväärtuse ning on tehniliselt teostatavad ja majanduslikult põhjendatud. Tegemist on mitme määratlemata õigusmõistega, mille sisustamine jääb praktikas projekteerijale, eksperdile ja ehitusloa menetlejale. Eelnõust ei selgu piisavalt, milline tõendamisstandard või dokumentatsioon peab selliseid hinnanguid toetama. See võib kaasa tuua erineva halduspraktika omavalitsuste lõikes. Palume eelnõu või seletuskirja selles osas täiendada. | Arvestatud.<br>Kultuuriväärtuslik kriteerium on sisustatud ning selle puhul on lõikes 3 täpsustatud millised konkreetsed kaitse all olevad hooned erandi alla kuuluvad. Küll aga on kavandatud tehnilise teostatavuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid sisustada täpsemalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmise raames, millesse kaasame ka seotud sidusrühmi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus. |
| 4. | **Eelnõu § 1 punktiga 9 (kavandatav EhS § 63 lõige 6)** määratletakse avaliku sektori asutuse mõiste viitega energiamajanduse korralduse seaduse (EnKS) § 2 punktile 1. Viidatud EnKS-i sätte muutmine on aga ette nähtud eraldi menetletava energiamajanduse korralduse seaduse muutmise eelnõuga. Seetõttu sõltub EhS-is sätestatava mõiste sisu teise eelnõu menetlemisest, vastuvõtmisest ja jõustumisest. | Arvestatud.<br>Seletuskirja on täpsustatud järgmiselt: eelnõus kavandatud avaliku sektori asutuse mõistes toodud viide EnKS § 2 punktile 1 lähtub menetluses oleva EnKSi muudatuse kavandatavast sõnastusest.<br>Avaliku sektori asutusena ei käsitata üksusi, mis ei kuulu valitsussektorisse ega ole avaliku võimu kontrolli all, |

| | | |
|---|---|---|
| | Eelkõige palume üheselt avada, millised riigi ja kohaliku omavalitsuse asutused, avalik-õiguslikud juriidilised isikud, sihtasutused, äriühingud ning muud avaliku võimu kontrolli all olevad üksused kuuluvad kavandatava mõiste alla ja millised jäävad sellest välja. See on vajalik kavandatava EhS § $69^2$ lõike $1^3$ kohaldamiseks, mille kohaselt käsitatakse avaliku sektori hoonena mitteelamut, mille suletud netopinnast kuulub vähemalt 50 protsenti EhS § 63 lõikes 6 nimetatud asutuse omandisse. | sealhulgas: eraõiguslikke äriühinguid, sh riigi või kohaliku omavalitsuse osalusega turutingimustel tegutsevad ettevõtjad (nt energia- ja sadamaettevõtjad); erasektori teenuseosutajaid (nt eraõiguslikud haiglad või haridusasutused); eraõiguslikke mittetulundusühinguid ja sihtasutusi, mille üle avalik sektor ei oma valitsevat mõju. Täpsem nimekiri on toodud Rahandusministeeriumi avaliku sektori kodulehel.[2] Avaliku sektori alla kuuluvad keskvalitsuse, KOVi ja sotsiaalkindlustusfondide omandis olevad hooned. |
| 5. | **Eelnõu § 1 punkti 16 (kavandatav EhS § $69^2$ lõige $1^3$ )** kohaselt käsitletakse EhS §-s $69^2$ avaliku sektori hoonena sellist ehitist, mis on mitteelamu ning mille suletud netopinnast kuulub vähemalt 50 protsenti EhS § 63 lõikes 6 nimetatud asutuse omandisse. Palume seletuskirjas üheselt selgitada, kas EhS § $69^2$ lõike $1^3$ ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § $30^4$ lõike 5 tähenduses käsitatakse avaliku sektori hoonena Riigi Kinnisvara AS-i omandis olevaid prokuratuuri hooneid ja kohtumaja ning riigi omandis olevaid prokuratuuri hooneid ja kohtumaja, mida Riigi Kinnisvara AS valitseb, haldab või mille kasutamist korraldab. EhS § $69^2$ lõikes $1^3$ sätestatud omandikriteeriumi kohaldamisel ei ole hoone haldamine või selle kasutamise korraldamine samastatav hoone omandiga. Samas tuleb erandikriteeriumide kohaldamisel arvestada hoone tegelikku kasutust õigusemõistmiseks ja kriminaalmenetluse tagamiseks ning selle tähtsust kohtuasutuse ja prokuratuuri järjepideva toimimise ning toimepidevuse tagamisel. Palume seletuskirja vastavalt täiendada. | Arvestatud.<br>EhS § $69^2$ lõige $1^3$ on eelnõust välja jäetud ehk eelnõu on kooskõlla viidud kavandamisel oleva energiamajanduse korralduse seaduse muutmise eelnõuga, mille järgi loetakse avaliku sektori hooneks sellist hoonet, mis kuulub täielikult avaliku sektori asutusele.<br>Seletuskirja on täpsustatud, et avaliku sekotri alla kuuluvad keskvalitsuse, KOVi ja sotsiaalkindlustusfondide omandis olevad hooned. Riigi Kinnisvara AS on institutsionaalsete sektorite (S) klassifikaatori järgi liigitatud kui S.1311 ehk keskvalitsus (v.a. riiklikud sotsiaalkindlustusfondid) hulka kuuluv asutus. |
| 6. | **Eelnõu § 1 punktis 16 (kavandatav EhS § $69^2$ lõige $1^1$)** seotakse päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustus tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku | Arvestatud.<br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega |

[2] https://www.fin.ee/riigihaldus-ja-avalik-teenistus-kinnisvara/riigihaldus/avaliku-sektori-statistika

| | | |
|---|---|---|
| | põhjendatusega. Eelnõust ega seletuskirjast ei selgu piisavalt, kuidas arvestatakse nende tingimuste hindamisel kohtuasutuse toimepidevuse tagamise kohustust, toimepidevuse tagamiseks vajaliku objekti kaitset ning hoone kasutusotstarbest tulenevaid turvanõudeid.<br><br>Kohtuasutuse toimepidevuse tagamisel tuleb arvestada 1. oktoobril 2026 jõustunud kriisiolukorra ja riigikaitse seaduse (KORKS) nõuetega. KORKS § 23 lõigete 3 ja 10 kohaselt lähtub kohtuasutus toimepidevuse tagamisel KORKS-ist ning peab muu hulgas määrama kriitilised tegevused ja toimepidevuse tagamiseks vajalikud objektid, maandama riske ning korraldama nende objektide kaitse.<br><br>Kohtumajade toimepidevuse kaardistuse kohaselt tuleb elektrivarustuse häirete korral tagada muu hulgas läbipääsu- ja videovalvesüsteemide, avariivalgustuse, kohtusaalitehnika, nõrkvoolusüsteemide ning kinnipeetavate kambrite ja liikumisteedega seotud tehniliste lahenduste toimimine. Mitme kohtumaja puhul on selleks vajalik UPS-i ehk katkematu toite allika ja generaatoritoite olemasolu. Päikeseenergiaseadme kavandamisel tuleb seetõttu hinnata ka selle koostoimet kohtumaja toimepidevuse tagamiseks vajalike elektri-, turva- ja muude tehnosüsteemidega.<br><br>Direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 10 lõike 3 kohaselt tagavad liikmesriigid sobivate päikeseenergiaseadmete paigaldamise, kui see on tehniliselt sobiv ning majanduslikult ja funktsionaalselt teostatav. Direktiivi põhjenduspunkti punkti 11 kohaselt tuleks hoonete energiatõhususe edasise parandamise meetmetes arvesse võtta muu hulgas kohalikke tingimusi, ruumide sisekliimat ja kulutõhusust. Need meetmed ei tohiks mõjutada | seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmise raames, millesse kaasame ka seotud huvirühmi ja asutusi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus, võttes siis juba arvesse ka seaduseelnõu käigus esitatud arvamusi ja ettepanekuid. |

| | | |
|---|---|---|
| | hoonetele esitatavaid muid nõudeid, nagu juurdepääsuvõimalus, tuleohutus ja seismiline ohutus, ega hoone kavandatud kasutust.<br><br>Kohtumajade turva- ja toimepidevusnõuete arvestamine ei tohiks sõltuda üksnes hoone omandilisest kuuluvusest, vaid erandikriteeriumide kohaldamisel tuleb arvesse võtta ka hoone tegelikku kasutust õigusemõistmiseks ning selle vajalikkust kohtuasutuse järjepidevaks toimimiseks ja toimepidevuse tagamiseks. Kohtu põhiseaduslik ülesanne on õigusemõistmine ning kohtumaja kasutatakse selle ülesande täitmiseks. Seetõttu tuleb kohtumajale energiatõhususe nõuete kohaldamisel tagada, et nõude täitmine ei kahjustaks õigusemõistmise korrakohast ja häireteta toimimist, kohtumaja kasutusotstarbest tulenevate turvanõuete täitmist ega kohtuasutuse toimepidevust. Käesolev märkus puudutab ka prokuratuurihooneid. Palume eeltoodust tulenevalt eelnõu ja seletuskirja täiendada. | |
| 7. | **Eelnõu § 1 punkti 16 (kavandatava EhS § 69[2] lõike 1[1])** kohaselt paigaldatakse päikeseenergiaseade muu hulgas püstitatavale uuele ja olemasolevale avaliku sektori hoonele, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud. Direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 10 lõike 4 kohaselt peavad liikmesriigid kehtestama ja üldsusele kättesaadavaks tegema päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustuse praktilise kohaldamise ning sellest võimalike erandite tegemise kriteeriumid. Palume näha sellised kriteeriumid ette eelnõus või selle alusel antavas õigusaktis.<br><br>Teeme ettepaneku sätestada, et päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustuse kohaldamisel võetakse arvesse hoone kavandatud kasutust ja kasutusotstarbest tulenevaid turvanõudeid, hoones täidetavate ülesannete järjepidevat täitmist, toimepidevuse tagamise nõudeid ning toimepidevuse tagamiseks vajaliku objekti kaitset. Kui päikeseenergiaseadme | Arvestatud osaliselt.<br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmise raames, millesse kaasame ka seotud huvirühmi ja asutusi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus, võttes siis juba arvesse ka seaduseelnõu käigus esitatud arvamusi ja ettepanekuid.<br><br>Juhime tähelepanu, et juba praegu on reguleeritud eelnevalt viidatud määrusega päikeseenergiaseadmete paigaldamisega seotud erisused määruse nr 63 §-s 8. Ka kehtivas õiguses on toodud erisusena majanduslik põhjendatus ja tehniline teostatavus. Nõustume, nagu ka |

| | | |
|---|---|---|
| | paigaldamine ei ole nimetatud asjaolude tõttu tehniliselt sobiv või funktsionaalselt teostatav või kui kavandatud tehniline lahendus kahjustaks toimepidevuslahenduse toimimist, jäetakse paigaldamiskohustus põhjendatud ulatuses kohaldamata. Otsus peab põhinema konkreetse hoone omaduste, toimepidevusvajaduste ja kavandatud tehnilise lahenduse hinnangul.<br><br>Kui täpsemad kriteeriumid kehtestatakse määrusega, tuleb eelnõus sätestada selleks volitusnorm, milles on määratud volituse eesmärk, sisu ja ulatus. Palume eelnõu ja seletuskirja vastavalt täiendada. | direktiiv viitab, et vaja on riigi tasandil kriteeriumid kehtestada ja üldsusele teha kättesaadavaks. Seepärast vaadataksegi kehtivad normid üle ning ajakohastatakse neid erinevatest kaalutlustest lähtuvalt. Leiame, et senine käesoleva eelnõu punktiga 10 täiendatud volitusnorm § 65 lg 3 alusel katab ära nimetatud kriteeriumide määratlemise (taastuvenergia kasutuselevõtu tingimused). |
| 8. | **Eelnõu § 1 punktidega 16, 18, 19, 23, 25 ja 26 (kavandatavad EhS § $69^2$ lõiked $1^1$, 6 ja 7, § $69^4$ lõiked 1, 3 ja 4 ning § $69^5$)** kehtestatakse uued nõuded (päikeseenergiaseadmete, automaatika, siseõhu seiresüsteemide jne kohta), mille kohaldamine sõltub sättest olenevalt tehnilisest teostatavusest, funktsionaalsest sobivusest ja majanduslikust põhjendatusest. Eelnõust ei selgu, kas kohalik omavalitsus peab neid hinnanguid üksnes formaalselt kontrollima või tuleb kohalikel omavalitsustel neid ka sisuliselt hinnata. Oleme seisukohal, et tehnilise teostatavuse ja majandusliku põhjendatuse hindamise roll ehitusloa menetluses on ebaselge. Palume täiendada eelnõu või seletuskirja vastavate selgitustega. | Arvestatud.<br>Kehtivas ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ on juba näiteks § 8 toodud nõuded, mis juba sisaldavad tehnilisi ja majanduslike kriteeriumide kaalumist. Seega ei ole tegemist uue nõudega ning kohaliku omavalitsuse menetlejal on juba olemas teatav praktika. Eelnõu annab suurema paindlikkuse lisaks funktsionaalse sobivuse hindamiseks.<br>Tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatuse sisulise hinnangu koostab nõutava pädevusega projekteerija või muu pädev spetsialist ning see esitatakse ehitusprojekti koosseisus. Kohalik omavalitsus kontrollib EhS §-des 42 ja 54 sätestatud loa andmise eelduste raames, kas nõutav hinnang on olemas, koostatud pädeva isiku poolt, põhjendatud ja kooskõlas avalike kriteeriumidega. Menetleja ei pea asendama erialaspetsialisti arvutusi, kuid ilmse vastuolu, puuduliku põhjenduse või põhjendatud kahtluse korral peab ta nõudma täiendamist. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Seletuskirja täpsustatud KOVi rolli osas. |
| 9. | **Eelnõu § 1 punkti 26 (kavandatav EhS § 69[7] lõige 2) kohaselt** kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega püstitava uue hoone süsinikujalajälje piirväärtused. Seletuskirjas (lk 27) on märgitud, et nende piirväärtuste täitmisest hakkab sõltuma ehitusloa andmine või andmisest keeldumine. Juhime tähelepanu, et eelnõust ei nähtu piisavalt selgelt piirväärtuste kehtestamise sisulised alused, kriteeriumid ega piirid. Seetõttu tõusetub küsimus, kas seadus annab piisavad sisulised suunised piirväärtuste kehtestamiseks või delegeeritakse ehitusõiguse ulatus sisuliselt täitevvõimule. Justiits- ja Digiministeerium on seisukohal, et tegemist ei ole üksnes tehnilise nõudega, vaid isiku ehitusõigust otseselt piirava regulatsiooniga. Põhiõiguste piirangu alused ja tingimused tuleb sätestada seaduses ning volitusnormis peab olema selgelt määratud volituse sisu ja ulatus. Palume täiendada eelnõu vähemalt piirväärtuste kehtestamise põhialuste ja kriteeriumidega ning seletuskirjas põhjendada kavandatud regulatsioonitasandi valikut ja selle põhiseaduspärasust. | Arvestatud.<br>Nõustume, et piirväärtuste kehtestamiseks peab olema volitusnormis selgelt määratud volituse sisu ja ulatus. Samas selgitame, et juba käesoleval hetkel kehtivad energiatõhususe miinimumnõuded, mis samuti sisaldavad piirväärtused (nt energiatõhususarvu piirväärtused), mis on seotud ehitusloa saamise tingimusega ning millest sõltuvad nii energiatarbe kui ka kinnisasja väärtus turul. Need piirväärtused on kehtestatud samuti määruse tasandil.<br><br>Hoonete süsinikujalajälje piirväärtused kehtestatakse vastava valdkonna ministri määruse alusel. Kuivõrd hetkel pole veel kohustuslikku süsinikujalajälje hindamist ja pole piisavalt andmeid, et teada mis on saavutatav tase, siis ei ole võimalik neid määrata enne kui on tekkinud hindamise praktika ja läbi viidud asjakohased uuringud. Piirväärtused peavad olema proportsionaalsed, ette teada ning võimaldama etapiviisilist rakendamist. Selleks on Kliimaministeerium koostamas ka direktiivi artiklist 7 lõikest 5 peavad liikmesriigid avaldama ja esitama komisjonile 1. jaanuariks 2027 tegevuskava, milles kirjeldatakse üksikasjalikult olelusringi kumulatiivse soojenemise kogupotentsiaali piirväärtuste kehtestamist kõikidele uutele hoonetele, ning seavad uutele hoonetele eesmärgid alates 2030. aastast, võttes arvesse progressiivset langussuundumust, ning maksimaalsed piirväärtused, mis on üksikasjalikult kindlaks määratud eri kliimatsoonide ja hooneliikide jaoks. Need maksimaalsed piirväärtused peavad olema kooskõlas liidu kliimaneutraalsuse saavutamise eesmärkidega. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Sellest johtuvalt on lisatud eelnõusse uus § 69[7] lõige 2 järgmises sõnastuses: *Piirväärtuste kehtestamisel arvestatakse varasemaid süsikujalajälje hindamise tulemusi, tehnilist ja metoodilist arengut ning hoone kasutamise otstarvet. Piirväärtuseid uuendatakse vähemalt üks kord viie aasta jooksul, eesmärgiga vähendada etapiviisiliselt piirväärtuseid süsinikujalajälje vähendamiseks.*<br>Ühtlasi on täiendatud volitusnormi § 69[7] lõige 3 (eelnevalt lõige 2) ning lisatud piirväärtuste ette täpsustus „maksimaalsed piirväärtused".<br>Seletuskirja on täiendatud vastavate muudatustega. |
| 10. | **Eelnõu § 1 punktiga 26 (kavandatavad EhS § 69[6] lõiked 2 ja 4, § 69[7] lõige 1)** nähakse ette, et süsinikujalajälje piirväärtuse täitmine muutub ehitusloa ja ehitusteatise menetluses sisuliselt ehitusõiguse eelduseks. Samas toimub kontroll kahes eri etapis: esmalt ehitusloa menetluses prognoositavate andmete alusel ning hiljem kasutusloa menetluses tegelike andmete alusel. Eelnõust ei selgu, kuidas lahendatakse olukord, kus ehitusloa menetluses vastab projekt piirväärtusele, kuid ehituse valmimisel tegelikud andmed enam mitte. Eelkõige vajab täpsustamist, millised on sellisel juhul õigustagajärjed ja kuidas on tasakaalustatud ehitaja õiguspärane ootus pärast ehitusloa saamist. Palume eelnõu ja seletuskirja täiendada.<br><br>Lisaks eeldab eelnõu, et kohalik omavalitsus hakkab kontrollima süsinikujalajälje arvutusi, heitevaba hoone nõuete täitmist, päikeseenergia nõuetest erandite põhjendatust ning mitmeid uusi energiatõhususe näitajaid. Samas ei ole selge, millisest ulatusest alates on tegemist tehnilise eksperdihinnangu kontrollimisega ning millisest ulatusest alates üksnes dokumentide olemasolu kontrollimisega. Praktikas võib see tekitada olukorra, kus sama | Arvestatud.<br>Seletuskirja on täpsustatud ehitus- ja kasutusloa etappide õigustagajärgede osas. Ehitusloa menetluses hinnatakse projekti kavandatud lahenduse vastavust piirväärtusele selle etapi andmete põhjal. Kasutusloa menetluses kontrollitakse lõplikku arvutust tegelikult kasutatud toodete ja lahenduste alusel. Arvutuslik erinevus ei too automaatselt kaasa kasutusloa andmisest keeldumist: hinnatakse muudatuse põhjust, olulisust, ehitusprojekti muudatuste nõuetekohasust ja võimalikke parandusmeetmeid. Kui ehitamine toimus ehitusloa ja heakskiidetud projekti kohaselt, siis kohaldatakse EhS-i tavapäraseid loa- ja järelevalvemeetmeid.<br>Kohaliku omavalitsuse kontrolli ulatus eristatakse pädeva spetsialisti tehnilisest vastutusest. Menetleja kontrollib arvutuse olemasolu, hilisemalt koostaja pädevust, lähteandmete ja tulemuse jälgitavust ning kooskõla avaliku metoodikaga. Menetleja ei pea arvutust ise uuesti koostama. Põhjendatud kahtluse korral saab nõuda |

| | | |
|---|---|---|
| | projekti hinnatakse erinevates omavalitsustes erinevalt. Palume eelnõu või seletuskirja selles osas täiendada. | täiendavaid selgitusi. Ühetaolist rakendamist toetavad riiklik metoodika ning juhendid. |
| 11. | **Eelnõu § 1 punktide 1 ja 26, § 2 punktide 1 ja 7 (kavandatavad EhS § 24 lõike 2 punkt $4^2$ ja § $69^6$ lõiked 3–4 ning EhSRS § $21^1$ lõige 3 ja § $30^{17}$ lõige 1)** kohaselt muutub hoone süsinikujalajälje arvutus sisuliselt uueks ehitusloa eeltingimuseks, kuid arvutuse usaldusväärsuse tagatised on alles kujunemas. Aastatel 2028 ja 2029 tuleb süsinikujalajälge juba arvutada, kuid kvalifikatsiooninõuded arvutajatele hakkavad kehtima alles alates 2030. aastast. Seega rajatakse oluline haldusotsus ajutiselt arvutustele, mille tegijatele ei kohaldu veel seadusest tulenev pädevusnõue. See võib tekitada küsimusi arvutuste kvaliteedi, võrreldavuse ja kontrollitavuse kohta. Palume seletuskirjas selgitada, milliste meetmetega tagatakse üleminekuperioodil arvutuste piisav usaldusväärsus ja ühetaoline kontrollitavus. | Arvestatud.<br>Seletuskirja on täiendatud. Süsinikujalajälje arvutamise kohustus perioodil 2028-2029 ei takista saavutatava tulemuse osas ehitusloa või kasutusloa väljastamist. See saab olema kontrollitavaks tingimuseks tulemuse osas siis, kui alates 2030. aastast hakkavad kehtima piirväärtused. Ehitusluba ja kasutusluba ei ole võimalik anda, kui hoone ei vasta määratud piirväärtustele.<br>Põhjamaade praktika kohaselt, kes on seni olnud eesrindlikumad rakendajad, ei ole samuti reguleeritud esialgu pädevusnõudeid, kuivõrd see kitsendaks esmast ligipääsu teenustele, samas nõustume, et vajalik on piirväärtuste kohaldamisel tagada arvutuste kvaliteet, võrreldavus ja kontrollitavus.<br>Üleminekuperioodi kasutatakse arvutuspraktika, võrdlusandmete ja koolituste läbi viimiseks. Alates 2030. aastast seotakse piirväärtuse kohaldamine eraldi tõendatud pädevusnõudega. |
| 12. | **Eelnõu § 3 punktiga 6 (kavandatav EhSRS § 30 lõige 6)** nähakse ette ühtsete kontaktpunktide loomise kohustus. Eelnõust ega seletuskirjast ei selgu täpselt, kuidas ühtne kontaktpunkt toimib ja kes sellist ülesannet täidab. Muu hulgas ei selgu, kas tegemist on teavet avaldava veebilehega või hõlmab kontaktpunkt ka nõustamisteenust, mille osutamisel saavad nõustajale teatavaks nõustatava isikuandmed. Samuti ei selgu, kuidas tuvastatakse vähekaitstud leibkonnad, milliseid andmeid selleks töödeldakse ning millistest allikatest need andmed saadakse. Palume seletuskirjas avada, kuidas ühtne kontaktpunkt praktikas toimib, milliseid andmeid töödeldakse ja kust neid saadakse. Juhime tähelepanu, kui töödeldakse isikuandmeid, tuleb seaduse tasandil reguleerida vähemalt nende isikuandmete | Arvestatud.<br>Renoveerimistoetuste rakendamisel on siiani olnud võimalik nõustamisteenust saada rakendusüksuselt ja piirkondlikest arenduskeskustest. Sarnase mudeliga plaanitakse jätkata ka tulevikus.<br><br>Eelnõud ja seletuskirja on täiendatud ühtsete kontaktpunktide osas ning lisatud andmekaitseganõuded eelnõu § 3 punktis 6. |

| | | |
|---|---|---|
| | kategooriad ja säilitamine, mida kontaktpunkti kaudu osutatavate teenuste puhul tuleb töödelda. Palume eelnõu ja seletuskirja vastavalt täiendada. | |
| 13. | **Seletuskirja osas 8 "Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud" (lk 50)** on välja toodud, et hoonete olelusringipõhise süsinikujalajälje hindamine ja uutest energiatõhususe nõuetest tulenevate andmete esitamine ning kontroll ehitisregistris eeldab IT-arendusi ja tööjõukulu kokku hinnanguliselt 0,2 miljonit eurot aastas (0,1 miljonit IT-arendusteks ja 0,1 miljonit tööjõukuludeks). Saame aru, et sellekohased IT-arendused tehakse ehitusregistrisse seoses renoveerimispassidega, hoone süsinikujalajälgede arvutamisega ja energiamärgistega. Palume selgitada seletuskirjas, millisest rahastusallikast kaetakse sellised kulud. Lisaks tuleks selles osas hinnata ja seletuskirjas välja tuua, milline on ehitisregistris kavandatavate muudatuste ja arenduste mõju e-riigile ning infoühiskonnale. | Arvestatud.<br>Täiendavaid kulusid menetletakse riigieelarve ja riigi eelarvestrateegia protsessis; kui täiendavaid vahendeid ei eraldata, kaetakse kulud valitsemisala olemasoleva eelarve piires. Direktiivi ülevõtmisega kaasnevate menetlustoimingute arendusvajaduse kulud ehitisregistris kaetakse selle valitsemisalas olemasoleva eelarve piires. |

**Haridus- ja Teadusministeerium**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine**<br>**Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus** |
|---|---|---|
| 1. | **Eelnõu mõju haridus- ja teadusvaldkonna taristule ja rahastamisele ei ole piisavalt hinnatud.** Esitatud eelnõus ja seletuskirjas toodud info alusel pole võimalik hinnata HTM-i riigikoolide taristu või munitsipaalkoolide taristu osas rakenduvaid kohustusi ning nende katteallikaid. Riigiasutuste kasutuses olevate hoonete osas ei selgu eelnõust ega seletuskirjast täpsemalt, mis on hoonete kasutajate, erinevate riigiasutuste või riigile kinnisvarateenuseid pakkuva äriühingu kohustused. | Arvestatud.<br><br>Tulenevalt haridusvaldkonna arengukava 2025 strateegilisest eesmärgist 1.1 „Tagatakse kvaliteetset haridust pakkuv, kaasav ja kestlik õppeasutuste võrk ja taristu, et haridus oleks kättesaadav ja ligipääsetav eri sihtrühmadele ning õppekeskkond toetaks nüüdisaegset õpikäsitust". Selleks tuleb viia taristu kooskõlla nüüdisaegse õpikäsitusega, arvestades ruumikvaliteedi |

| | | |
|---|---|---|
| | Rahalise mõju analüüs on seletuskirjas tehtud üksnes üldisel tasemel. Haridus- või teadusasutuste kulusid ei ole eraldi välja toodud ning puudub ülevaade sellest, millistest allikatest nähakse ette täiendavate kohustuste rahastamine. Avalik-õiguslikele ülikoolidele ja rakenduskõrgkoolidele kohalduvad nõuded võivad kaasa tuua täiendava investeerimisvajaduse nii olemasoleva hoonefondi kaasajastamisel kui ka uute õppe- ja teadushoonete rajamisel, kuid seletuskirjast ei nähtu selle mõju hinnang ega võimalikud rahastamispõhimõtted.<br>Lisaks peaks seletuskirjas olema selgemalt avatud käesoleva eelnõu ja energiatõhususe direktiivi ülevõtva eraldi eelnõu koosmõju avaliku sektori hoonetele, sealhulgas haridus- ja teadushoonetele. Eelkõige peaks olema esitatud selgitus, millised kohustused ja kulud käesoleva eelnõuga lisanduvad, millises ulatuses need kattuvad juba kavandatud rekonstrueerimiskohustustega ning millistel põhimõtetel nähakse ette avaliku sektori, sh avalik õiguslike ülikoolide) täiendavate investeeringute või ülalpidamiskohustuste rahastamine. | põhimõtetega, sh aja- ja asjakohasus, ligipääsetavus, kohandatavus, säästlikkus ja tõhusus, keskkonnasõbralikkus, ohutus, tervislikkus jm.<br>Seega on hoonete energiatõhususe direktiivi ülevõtmine tegevus, mis otseselt panustab kaasaegse sisekliima, keskkonnasäästlikkuse ja – tõhususe eesmärki.<br><br>Direktiivi ülevõtmisest tulenevate investeeringute täpne maksumus sõltub hoone seisukorrast, energiaklassist, kasutusprofiilist, tehnilisest teostatavusest ja valitavatest meetmetest. Seetõttu ei ole võimalik käesolevas eelnõus määrata eristada täpsemalt erinevate õppeasutuste lõikes kaasnevaid mõjusid, vaid võimalik on hinnata haridus- ja teadusasutuste ülest mõju.<br><br>Täiendavaid kulusid menetletakse riigieelarve ja riigi eelarvestrateegia protsessis, samuti Euroopa Liidu käimasoleva 2021–2027 rahastamisperioodi ning uue kavandatava rahastamisperioodi tõukefondide vahenditest..<br>Toetus- ja rahastamismeetmete kujundamisel arvestatakse avaliku sektori, sealhulgas haridus- ja teadusasutuste investeerimisvajaduse ning projektide pika ettevalmistusajaga.<br><br>Seletuskirja mõjude osa on täiendatakse haridus- ja teadusvaldkonna hoonete ning avaliku sektori asutuste lõikes rahastamise selgitustega. |
| 2. | **Koolihoonete energiatõhususe arvestamise metoodika vajab ülevaatamist.** HTM peab sarnaselt energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seaduse (energiatõhususe direktiivi ülevõtmine) | Arvestatud osaliselt.<br><br>Koolihoonete tüüpilise kasutuse parameetrid ja hooneliikide energiatõhususe piirväärtused vaadatakse üle |

| | | |
|---|---|---|
| | kooskõlastamise kirjale oluliseks välja tuua, et riigikoolide kasutuses olevate hoonete näitel tuleb üle vaadata hoone energiatõhususe arvutamise metoodikat või korraldust, eelkõige koolihoonete tüüpilise kasutuse parameetrite osas ja/või täiendavate hoone kasutamise otstarvete lisamise osas. Keskharidust andvate õppeasutuste (gümnaasiumid, kutseõppeasutused) hoonete kasutamise profiil erineb oluliselt põhiharidust andvate koolide hoonete kasutamisest, sarnanedes avalike hoonete kasutusprofiilile. Kasutusaeg ööpäevas on oluliselt pikem ja energiakulu seega suurem. Seetõttu on suured lahknevused ETA ja KEK arvestuste vahel. RKAS-i kogemuse põhjal moodustab tööajaväliste elektrienergia tarbimiste osakaal kokku liidetud energiatarbest 38-60%. **Ettepanek:** peame vajalikuks üle vaadata keskharidustaseme koolide hoonete energiaklasside piirväärtused. | ja analüüsitakse ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ajakohastamise käigus.<br>Kliimaministeerium on osalemas Life IP BuildEST projektis, mille raames on lähiajal valmimas aruanne „Koolihoonete sisekliima ja energiakasutus“. Kuivõrd uuringu aruanne on lõpufaasis, siis ei ole seda võimalik veel jagada, kuid mõned peamised järeldused saab välja tuua. Kliimaministeerium on ka alustamas kuluoptimaalsete tasemete uuringut, mille raames saaks käsitleda ka kasutusajal tarbitud ja kasutusajavälist tarvet, uurida tarbimis profiile ning analüüsida ka kasutusotstarbe lahutamist erinevates kooliastmetes.<br>Praeguses etapis ootab Kliimaministeerium ära uuringu lõpparuande valmimise, et kavandada edasi muudatusi.<br><br>Selgituseks saame lisada, et hoone energiatõhususe hindamisel kasutatakse nii arvutuslikku energiatõhususarvu (ETA) kui ka tegelikul energiakasutusel põhinevat kaalutud energiaerikasutust (KEK). Kuigi mõlemad näitajad väljendavad hoone energiakasutust köetava pinna kohta ja võimaldavad määrata energiatõhususklassi, ei kirjelda ETA ja KEK sama olukorda ning nende arvulist võrdsust ei ole põhjust eeldada. KEKi mõjutavad konkreetse aasta ilmastik, hoone tegelik kasutus, kasutajate arv ja käitumine, siseõhu temperatuurid, tehnosüsteemide tööajad ja seadistused ning süsteemide tegelik efektiivsus. Seetõttu võib tegelik energiakasutus erineda ETA arvutuse aluseks olevast standardkasutusest ka juhul, kui hoone on ehitatud vastavalt projektile ja tehnosüsteemid on töökorras. |

| | | |
|---|---|---|
| | | ETA arvutus vastab eeskätt küsimusele, kas kavandatud renoveerimislahendus vastab energiatõhususe nõuetele; tegeliku energiakasutuse prognoosimine vastab küsimusele, kuidas konkreetne hoone kavandatud kasutuse ja tehnosüsteemide töö korral tõenäoliselt toimima hakkab. Neid kahte ülesannet ei tohiks omavahel samastada. Seetõttu ei tähenda ETA ja KEK erinevused iseenesest, et ETA arvutused olid vale või hoone toimib halvasti. Kõrvalekalde põhjuse hindamiseks tuleb võimaluse korral võrrelda arvutusmudeli eeldusi hoone tegeliku kasutuse, väliskliima, sisetemperatuuride ja tehnosüsteemide tööga ning kasutada selleks piisava detailsusega mõõte- ja allarvestusandmeid. Alles see võimaldab eristada standardkasutusest tulenevat loomulikku erinevust tegelikust hoone või tehnosüsteemide toimivusprobleemist. |
| 3. | **EhS § 65 lõike 3** muudatuse rakendamine vajab täpsustamist. Punktiga 10 muudetakse EhS § 65 lõike 3 esimest lauset, laiendades ministri määrusandlikku volitust muu hulgas nõuetele hoone sisekliima kvaliteedile. Palume täpsustada seost ja rakendumist eriseadustes nimetatud nõuetele, näiteks PGS-i § 19 lg 4 alusel on kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrus „Nõuded statsionaarse õppega üldhariduskooli õppekeskkonnale, terviseriskide ohjamisele ja riskitegurite vähendamisele õppekeskkonnas ning õppe ja kasvatuse korraldamisele“. | Arvestatud ja selgitatud.<br><br>EhS § 65 lõike 3 muudatus ei asenda ega tunnista kehtetuks põhikooli- ja gümnaasiumiseaduse § 19 lõike 4 alusel kehtestatud õppekeskkonna tervisekaitsenõudeid. EhS-i alusel kehtestatavad sisekliima kvaliteedi nõuded on hoone energiatõhususe ja tehnosüsteemide projekteerimise üldnõuded, mis käsitlevad muu hulgas temperatuuri, ventilatsiooni ja siseõhu kvaliteedi tagamist. Haridusasutuse õppekeskkonnale kohaldatakse samal ajal eriseaduse alusel kehtestatud nõudeid.<br><br>Rakendusakti ettevalmistamisel kontrollitakse nõuete kooskõla ning kaasatakse Haridus- ja Teadusministeerium, |

| | | |
|---|---|---|
| | | Sotsiaalministeerium ja Terviseamet, et vältida dubleerimist ja vastuolusid. |
| 4. | **EhS § 69² lõigete 1¹–1⁴** rakendamine vajab täiendavat selgitamist. Punktiga 16 lisatakse EhS § 69² lõiked 1¹–1⁴, millega sätestatakse nõuded päikeseenergiaseadmete paigaldamiseks. Palume seletuskirjas täpsustada, kas majanduslik põhjendatavus kehtib ka olukorras, kus hooned (kasutajad) ei tarbi toodetavat energiat selle tootmise ajal. Näiteks koolid on suvevaheajal, kuid sel ajal on tootmisvõimsus kõige suurem. Üleliigselt toodetud energia koormab juba niigi küllastunud võrku.<br>Lisaks palume täpsustada:<br>1) mis mahus päikeseenergiaseadmed tuleb paigaldada;<br>2) milliste põhimõtete alusel hinnatakse tehnilist teostatavust ja majanduslikku põhjendatust;<br>3) kuidas käsitleda RKAS-ilt renditavaid hooneid (EhS § 69² lg 13);<br>4) millised kohustused lasuvad hoone kasutajal ja millised hoone omanikul.<br>Arvestada tuleks ka HTM-i riikliku hoonete renoveerimiskava ning rakendusaktide koostamisel investeeringute pika ettevalmistusperioodiga ning tagada nõuete rakendamisel piisav paindlikkus juhtudel, kus nende täitmine eeldab eelnevaid rekonstrueerimis- või taristuinvesteeringuid. Samuti tuleks täpsustada tehnilise teostatavuse ja majandusliku põhjendatuse hindamise põhimõtteid, et tagada nõuete ühtne rakendamine avalikus sektoris. | Arvestatud.<br><br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ raames, millesse kaasame ka seotud huvirühmi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus.<br>Selgituseks küsimustele:<br>1) täpne maht sõltub projektist ning see samuti seotud kaalutavate kriteeriumidega, nagu tehniline sobivus, funktsionaalne teostatavus ja majanduslik põhjendatus;<br>2) põhimõtted kaalumiskriteeriumide osas töötatakse välja määruse tasandil;<br>3) RKASi omandis ja nö välja renditud hoonete puhul on tegemist avaliku sektori asutusega, seega kohaldatakse päikeseenergiaseadmete kontekstis kohustusi, mis on suunatud avaliku sektori hoonetele;<br>4) Üldjoontes kohustus päikeseenergiaseadmete paigaldamiseks on hoone omanikul ning kasutaja on kohustatud tagama süsteemi toimivuse. Kohustused on sõltuvad sõlmitud lepingu tingimustest.<br>Kohustuse rakendamise tähtaegade puhul peame arvestama nende tähtaegadega, mis on toodud direktiivis. |
| 5. | **EhS § 69⁴ lõike 3** rakendamisel tuleb arvestada koolide eripäraga. Paragrahvi 69⁴ täiendatakse lõikega 3, mille kohaselt | Arvestatud osaliselt. |

| | | |
|---|---|---|
| | mitteelamu varustatakse valgustuse automaatsete juhtimisseadmetega. Valgustuse automaatsed juhtimisseadmed peavad olema sobivalt jaotatud ja nendega peab olema võimalik tuvastada ruumis viibimist. Palume kaaluda erandite kehtestamisel eesmärgipärasuse (funktsionaalsuse) lisandumist, sest näiteks kooliruumide valgustuse puhul üksnes automaatikale tuginemine ei pruugi tagada soovitavat nõuetekohast ning tervisekaitsenõuetega arvestavat tulemust. | Valgustussüsteem peaks olema reguleeritud töötama vastavalt sellele, milliseid toiminguid hoone eri osades teostatakse ja kui palju inimesi seal viibib. Valgustuse automaatsete juhtimisseadmete teostuslahendus peab tagama, et elektritarbimise vähendamiseks avastavad andurid nõuetekohaselt inimeste viibimise eri alades, rikkumata ala funktsionaalsust. Automaatse valgustuse juhtimisseadmete paigaldamisel tuleks arvestada, et üksikute alade viivitusaegu oleks lihtne seada ja kohandada vastavalt ala funktsioonidele ja igapäevasele kasutusviisile. Automaatne juhtimislahendus peab olema ruumi kasutusotstarbele sobiv, sobivalt jaotatud ning võimaldama käsitsi sekkumist või muud juhtimisviisi, kui see on vajalik õppekorralduse, nägemismugavuse või tervisekaitsenõuete täitmiseks.<br><br>Praegusel kujul ei näe direktiiv ette otsest alust funktsionaalsusest lähtuva erandi kehtestamiseks, pigem peaks funktsionaalsusega arvestama seadme majandusliku tasuvuse ja tehnilise teostatavuse hindamise raames, kui ruumide kasutamine on selline, kus saavutatav kokkuhoid valgustuse välja lülitumisest oleks väga väike. Funktsionaalsus tuleks ära lahendada pigem valgustuse automaatse juhtimissüsteemi kavandamise ja süsteemi seadistamise tasandil.<br>Täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus ning selleks kaasatakse ka huvirühmasid. |
| 6. | **Nõuete rakendamisel tuleb arvestada koolivõrgu korrastamise ja avalike vahendite säästliku kasutamise põhimõttega.** Seletuskirjas ja rakendamise juhistes tuleks käsitleda nõuete seost riigi ja kohalike omavalitsuste koolivõrgu korrastamise ning kinnisvaraportfelli kavadega. Tuleb vältida | Arvestatud.<br>Hoonete energiatõhususe direktiivi ülevõtmine on tegevus, mis otseselt panustab kaasaegse sisekliima, keskkonnasäästlikkuse ja – tõhususe eesmärki. Lähtuvalt |

| | | |
|---|---|---|
| | üksikmeetmetesse investeerimise nõuet hoonete osas, mille kasutamise lõpetamine, võõrandamine või tervikrekonstrueerimine on kavandatud. Arvestades Eesti demograafilist arengut, koolivõrgu ümberkorraldamist ning piiratud investeerimisvõimekust, tuleb haridushoonete energiatõhususe nõuete rakendamisel võimaldada paindlikku ja kulutõhusat lähenemist. Võimaldada tuleb energiasäästu eesmärkide saavutamist hooneportfelli tervikvaates ning vältida ebaproportsionaalseid investeeringuid hoonetesse, mille kasutus on lähiaastatel lõppemas. Samuti tuleks võimaldada direktiivis ette nähtud erandite kohaldamist juhtudel, kus investeering ei ole objekti kasutusperspektiivi arvestades põhjendatud. | haridusvaldkonna arengukavast toetab direktiivi ülevõtmine otseselt koolivõrgu korrastamise eesmärki ning seaduse muudatustest tingituna tuleks viia ka kavad kooskõlla uute nõuetega.<br><br>Direktiivi artikli 9 lõige 1 võimaldab üksikhoone erandit, mille tingimused peavad olema ranged ning piiritletud, kuna see peakski kohalduma üksikutele hoonetele põhjendatud juhtudele. Selleks tuleb sisustada täpsemad kriteeriumid, mida kavandatakse lisaks käesolevale eelnõule täpsustada energiatõhususe miinimumnõuete määruse tasandil.<br>Eelnõu sõnastust on täpsustatud järgmiselt:<br>§ $69^9$ lõige 2: käesoleva paragrahvi nõudeid kohaldatakse madalama kui E-klassi kuuluva sisekliima tagamisega planeeritud kasutuses oleva mitteelamu suhtes, mille energiatõhusust hinnatakse kehtiva energiamärgise alusel. See tähendab, et lähtuvalt valdkondlikest kavadest või kinnitatud otsustest tuleb tõendada erandi rakendamiseks, et hoone on planeeritud võõrandada, kasutuselt kõrvaldada ehk lammutada või hoone kasutusotstarvet on kavas muuta, mis viiks hoone nõuete kohaldamisalast välja (nt mitteelamu muutmine elamuks). |
| 7. | **Rakendustähtajad vajavad täiendavat analüüsi.** Kui osa kohustusi hakkab kohalduma hoonetele, mille ehitusloa menetlus algab 2028. aastal, siis tuleb arvestada, et nende objektide projekteerimine või hankemenetlused on sageli juba täna käimas. Sellest tulenevalt palume hinnata, kas kavandatud rakendusajad on realistlikud ning kuidas on nõuete rakendamisel arvestatud avaliku sektori investeeringute pika ettevalmistusperioodiga. Vastasel juhul võib tekkida vajadus | Arvestatud osaliselt.<br><br>Rakendustähtajad tulenevad direktiivist (EL) 2024/1275 ning neid ei ole võimalik üldiselt edasi lükata. Õiguskindluse tagamiseks tuleb nõuete kohaldamine siduda objektiivselt tuvastatava menetlushetkega. Analüüsime siiski täiendavalt aluseid nõuete rakendustähtaegade osas, et vältida liigset halduskoormust ning selgelt sõnastada |

| | | |
|---|---|---|
| | juba käimasolevad projektid ümber projekteerida, mis toob kaasa täiendavat halduskoormust ja kulusid. | millise toiminguga ja millisel hetkel rakenduvad direktiivis toodud tähtajad. |
| 8. | **Normitehniline märkus**. EhS punkt 16 kohaselt täiendatakse 692 lõigetega 11–14, kuid lõiked on ekslikult ilmselt muutunud 11, 12, 13 ja 14. Palume üle vaadata antud täpsed lõike numbrid. EhSRS-i kavandatava § $30^{18}$ pealkiri ja tekst viitavad EhS § $69^{9}$ lõikele 4, kuid kavandatavas § s $69^{9}$ on ainult kolm lõiget. Viide peaks tõenäoliselt olema EhS § $69^{9}$ lõikele 3. | Arvestatud.<br><br>Eelnõu ja seletuskirja numeratsioon ning ristviited on üle kontrollitud. Eelnõu § 1 punktis 16 kasutatakse EhS § $69^{2}$ lõigete $1^{1}$–$1^{4}$ korrektset numeratsiooni. EhSRS § $30^{18}$ pealkirjas ja tekstis on viide EhS § $69^{9}$ lõikele 4 parandatud viiteks EhS § $69^{9}$ lõikele 3. |

**Kaitseministeerium**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine**<br>**Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus** |
|---|---|---|
| 1. | **Eelnõu punktiga 6 lisatav EhS § 62 lg 2 p 6** sätestab erandid riigikaitseliste hoonete energiatõhususe nõuete täitmisele. Teeme ettepaneku täpsustada eelnõus või seletuskirjas nimetatud sätte kohaldamist mitme kasutusfunktsiooniga riigikaitseliste hoonete osas. Eelnõus sätestatud piirang, mille kohaselt ei kohaldata riigikaitseliste hoonete erandit kontorihoonetele ja personali individuaalses kasutuses olevatele eluruumidele, tuleneb direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 5 lõike 3 punktist a. Direktiiv võimaldab jätta energiatõhususe miinimumnõuded kohaldamata riigikaitselistele hoonetele, kuid välistab nimetatud kontorihooned ja individuaalsed eluruumid selle erandi kohaldamisalast. Kaitseministeeriumi valitsemisalas on aga EhS § 115 lg 1 tähenduses riigikaitselisi ehitisi, millel on samaaegselt mitu kasutusfunktsiooni ning mis võivad muu hulgas sisaldada bürooruume. Selliste hoonete puhul ei ole selge, millal tuleb hoonet käsitada EhS § 62 lg 2 p 6 tähenduses kontorihoonena ning millal säilib hoone suhtes riigikaitselise | Arvestatud.<br>Vastavas osas on seletuskirja täiendatud. Mitme kasutusotstarbega hoone puhul, millest vähemalt üks kasutusotstarve on riigikaitseline, saab kohaldada erandeid energiatõhususe miinimumnõuetest. Riigikaitseline ehitis võib olla projekteeritud ja ehitatud selliselt, et osa hoonest on näiteks büroohoone. Samas ei pruugi lähtuvalt ehitise täiendavast riigikaitselisest kasutusotstarbest ning kasutatud materjalidest ja lahendustest lähtuvalt olla võimalik hoonet võrrelda teiste sarnaste büroohoonetega. Seda näiteks süsiniku jalajälje hindamisel, mistõttu on otstarbeks hõlmata erandiga hoone tervikuna, kui vähemalt üks kasutusotstarve on riigikaitseline. |

| | | |
|---|---|---|
| | hoone erand. Seetõttu teeme ettepaneku selgitada, kuidas toimub mitme kasutusfunktsiooniga riigikaitselise hoone liigitamine ning eelkõige, kas ja millistel tingimustel toob bürooruumide paiknemine riigikaitselises hoones kaasa kogu hoone käsitamise kontorihoonena. Kaitseministeeriumi arvamusel ei pruugi hooneosade eristamine riigikaitseliste ja administratiivsete funktsioonide alusel olla praktikas võimalik ega otstarbekas, et kohaldada neile energiatõhususe ning süsinikujalajälje nõudeid. | |
| 2. | Teeme ettepaneku täiendada seletuskirjas **eelnõu punkti 16 tekstiga**, et päikeseenergiaseadme paigaldamise funktsionaalse sobivuse hindamisel tuleb riigikaitseliste ehitiste puhul arvestada piiranguid, mis tulenevad ehitise riigikaitselisest funktsioonist, objekti julgeolekust ja toimepidevuse tagamisest. Direktiivi artikli 10 lõike 3 kohaselt tuleb päikeseenergiaseadmete paigaldamise kohustust kohaldada juhul, kui paigaldamine on tehniliselt sobiv ning majanduslikult ja funktsionaalselt teostatav. Artikli 10 lõige 4 näeb lisaks ette võimaluse kehtestada kriteeriumid erandite tegemiseks teatavat liiki hoonetele, arvestades muu hulgas asjaomaste hoonete omadusi. Riigikaitseliste ehitiste puhul võivad ehitise kasutusotstarbest või toimepidevuse tagamise vajadusest tuleneda asjaolud, mille tõttu päikeseenergiaseadme paigaldamine ei ole konkreetsel objektil funktsionaalselt teostatav või on põhjendatud erandi kohaldamine. | Arvestatud osaliselt.<br><br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ raames, millesse kaasame ka seotud sidusrühmi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus. Riigikaitseliste ehitiste puhul saaks rakendada funktsionaalse sobivuse kriteeriumit, kuid Euroopa Komisjoni suuniste kohaselt on erandi kehtestamiseks järgmised alused: käimasolev ehitus, ohutuskaalutlused, hoone kandevõime, katuse renoveerimine, muu taastuvenergia tootmise võimaluse rakendamine. |

**Kultuuriministeerium**

| | Märkus, ettepanek | Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus |
|---|---|---|
| 1. | Leiame, et eelnõus ei ole piisavalt arvestatud erinevate hoonete kasutusotstarbe ja energiakasutusega. Leiame, et kultuurihoonete energiatõhususe miinimumstandardite kohaldamisel tuleks lähtuda paindlikkusest. Hoone madalam energiaklass ei tohiks automaatselt kaasa tuua kohustust saavutada kindel energiatõhususe tase, kui see ei ole tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv või majanduslikult põhjendatud. Palume selgitada, kas ja kuidas arvestatakse energiatõhususe nõuete ja energiamärgise metoodika rakendamisel kultuuri- ja etendusasutuste hoonete eripärase kasutusprofiiliga. | Selgitatud.<br><br>Kultuuri- ja etendusasutuste hoonetele eraldi kasutamise otstarvet energiatõhususe nõuetes ei ole. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ § 1 lõike 3 punkti 4 kohaselt kuuluvad meelelahutushoone, muuseum, kunstigalerii ja arhiiv avaliku hoone kategooriasse; raamatukogu kuulub kontorihoone kategooriasse (punkt 1). Teatrid, kontserdisaalid ja kinod liigituvad meelelahutushoonena avaliku hoone kategooriasse (määruse nr 63 seletuskirja lisa 2). Avalikule hoonele on energiaarvutuses ette nähtud oma tüüpilise kasutuse profiil (majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. a määruse nr 58 „Hoone energiatõhususe arvutamise metoodika“ § 6 lõike 1 tabel 1) ja energiaklasside skaala.<br><br>Olemasoleva hoone energiamärgis põhineb mõõdetud energiakasutusel. 24. juulist 2026 võib mitteeluhoone kaalutud energiaerikasutuse arvutamisel tüüpilisest erineva kasutusaja puhul elektritarbimise taandada tüüpilisele kasutusele ning mitme kasutamise otstarbega hoones kasutada kalibreeritud energiasimulatsiooni mudelit (majandus- ja taristuministri 30. aprilli 2015. a määruse nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“ § 11 lõiked $3^4$ ja $3^5$).<br><br>Kasutusprofiilid ja piirväärtused vaadatakse üle 2027. aasta kuluoptimaalsuse uuringu ning majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. a määruse nr 58 „Hoone energiatõhususe |

| | | |
|---|---|---|
| | | arvutamise metoodika“ ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmise käigus. |
| 2. | Oleme seisukohal, et ka hoonete süsinikujalajälje piirväärtuste väljatöötamisel on vajalik arvestada kultuurihoonete erinevat kasutusprofiili. Erineva kasutusotstarbega hoonetele tuleks kehtestada näiteks sihipärased piirväärtused, mis põhinevad hoone tegelikul funktsioonil ja sellest tuleneval energiakasutusel. Spordikeskuste energiakasutus erineb oluliselt tavapäraste mitteeluhoonete energiakasutusest, kuna seda mõjutavad hooajalisus, suurte spordirajatiste ja välialade kasutamine, kunstlume tootmine, spordivalgustus, ventilatsioon, soojavee- ja pesemisruumide kasutus ning võistluste ja treeningute ajast ning mahust sõltuv koormus. | Arvestatud.<br><br>Hoonete süsinikujalajälje piirväärtuste väljatöötamiseks viib Kliimaministeerium läbi uuringu, mis analüüsib erinevate hooneliikide lõikes võimalikke piirväärtuseid. Sellest lähtuvalt kehtestatakse hiljem ka määruse tasandil erinevate hoonegruppide lõikes piirväärtused. Oluline on rõhutada, et kohustused kehtivad uutele püstitatavatele ehitistele, mitte olemasolevatele ehitistele ega ka rajatistele. |
| 3. | Seoses **eelnõu § 1 lõikega 7**, millega täiendatakse ehitusseadustiku § 62 lõigetega 3 ja 4, juhime tähelepanu regulatsiooni lüngale, millest tulenevalt saab miinimumnõudeid ja leevendusi kohaldada üksnes hoonetele, mis on kaitse all. Selline lähenemine jätab tähelepanuta arhitektuurselt väärtuslikud hooned, mis ei ole kaitse all, kuid mille puhul on samuti oluline tagada nende arhitektuurse väärtuse säilimine. Regulatsioonist tulenevalt võidakse hakata ellu viima rekonstrueerimistöid, mis kahjustavad pöördumatult linnaruumi ja selliste hoonete arhitektuurset kvaliteeti, millest võiksid tulevikus saada potentsiaalselt ehitismälestised või mis on miljöö, arhitektuurse eripära või muude kaalutluste poolest olulised. Eelkõige võib renoveerimislaine käigus ohtu sattuda noorem arhitektuuripärand, mille kaitsmisele hakatakse mõtlema alles tulevikus. Ka varasema hoonestuse seas on aga arhitektuuriobjekte, mis pole küll kaitse all, kuid mille puhul on oluline tagada nende väärtuse säilimine. Mõistame, et siin tekib küsimus, kes määratleb arhitektuuriväärtuse hoonete puhul, mis | Arvestatud osaliselt.<br><br>Direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 5 lõike 3 kohaselt võib energiatõhususe miinimumnõuetest erandi teha hoonetele, mis on riiklikul, piirkondlikul või kohalikul tasandil ametlikult kaitse all kui osana määratletud keskkonnast või oma erilise arhitektuurse või ajaloolise väärtuse tõttu, kus teatud energiatõhususe miinimumnõuete täitmine muudaks vastuvõetamatult nende eripära või välimust.<br>Euroopa Komisjoni juhiste järgi peab olema selge määratlus selle kohta, mida peetakse ajalooliseks hooneks ja millistele ajalooliste hoonete tüüpidele tehakse erand. Liikmesriigid peavad välja töötama selged ja avalikud või läbipaistvad kriteeriumid, mille alusel otsustatakse, millistele hoonetele tehakse erand. Juhistest nähtub ka see, et otseselt erandid ja välistused saavad olla hoonetele, mis on ametlikult võetud |

| | | |
|---|---|---|
| | ei ole ametlikult kaitse all. Teeme ettepaneku, et omanikud peaksid saama võimaluse taotleda leevenduste kohaldamist hoonetele, mille kaitse ei ole formaalselt fikseeritud, kui nad tõendavad, et tavapäraste energiatõhususnõuete täitmine kahjustaks oluliselt hoonel tuvastatud arhitektuuriväärtust. Peame oluliseks kitsaskohale tähelepaneku juhtida, et arhitektuurselt väärtuslikud hooned ei satuks renoveerimislaine käigus ohtu. | kaitse alla. Sellest lähtuvalt on praegu ka eelnõu § 1 lg 7 loetelu hoonete osas täiendatud.<br>Ettepanekut ei saa täielikult arvestada osas, milles leevendust soovitakse kohaldada üksnes omaniku taotluse ja tema esitatud tõendite alusel hoonele, mille arhitektuuriväärtus ei ole ametlikult kindlaks määratud. Selline lahendus ei tagaks direktiivis nõutud ametliku kaitse või tunnustatud erilise väärtuse kriteeriumi täitmist ega ühetaolist ja kontrollitavat kohaldamist. Arhitektuuriväärtuse tuvastamine peab toimuma pädeva asutuse otsuse, planeeringu või muu õiguslikult määratletud menetluse kaudu. |
| 4. | Seoses eelnõu **§ 2 punktiga 6**, millega täiendatakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 30-1 lõigetega 4-9, palume selgitada, milliseks tähtajaks rakendub päikeseenergiaseade paigaldamise nõue uuele avaliku sektori hoonele, mille ehitusloa taotlus on esitatud enne uute nõuete jõustumist, kuid mis ehituslikult valmib 2027. aastal või hiljem. Viidatud paragrahvi lõike 4 kohaselt rakendub nõue paigaldada päikeseenergiaseade uuele avaliku sektorile kuuluvale hoonele, mille püstitamiseks esitatakse ehitusloa taotlus pärast muudatuse jõustumist ehitusseadustikus. Kavandatav lõige 5 seab tähtajad päikeseenergiaseade paigaldamise nõude täitmiseks avaliku sektori asutuse omandis olevale olemasolevatele hoonetele sõltuvalt hoone suletud netopinna suurusest. Selgusetuks jääb, millal rakendub päikeseenergiaseadme paigaldamise nõue avaliku sektori hoonele, mille ehitusloa taotlus on esitatud enne uute nõuete jõustumist, kuid mis valmib 2027. aastal või hiljem. | Selgitus.<br><br>Direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 10 lõike 3 kohane päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustus seotakse siseriiklikus õiguses § $69^2$ lõike $1^1$ nõude jõustumise järel esitatava ehitusloa taotluse või ehitusteatisega. Enne uute nõuete jõustumist esitatud ja menetlusse võetud ehitusloa taotlusele ei kohaldata uut nõuet tagasiulatuvalt üksnes põhjusel, et ehitis valmib 2027. aastal või hiljem. Seega uuele avaliku sektori hoonele, mille ehitusloa taotlus on esitatud enne uute nõuete jõustumist ning mis valmib 2027. aastal või hiljem, ei kohaldata päikeseenergiaseadmetega seotud nõudeid vastavalt § $69^2$ lõikele $1^1$. Uued nõuded jõustuvad nendele hoonetele, mille ehitusloa taotlus või ehitusteatis on esitatud pärast käesoleva eelnõu jõustumist. |

**Regionaal- ja Põllumajandusministeerium**

| | Märkus, ettepanek | Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus |
|---|---|---|
| 1. | Eelnõu näeb ette, et kõik avalikud mitteeluhooned peavad jõudma 2030. a vähemalt F-klassi ja 2033. a vähemalt E-klassi. Lisaks täpsustatakse ja laiendatakse tehnosüsteemide, päikeseenergia kasutamise ja süsinikujalajälje hindamise nõudeid. Eelnõu kohaselt tuleb olemasolevatele avaliku sektori hoonetele paigaldada päikeseenergiaseade, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud. Need puudutavad ka kohaliku omavalitsuse üksuste omandis olevaid hooneid. Nõudeid tuleb täita koos energiatõhususe direktiivi (EED) ülevõtmise eelnõust (energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seaduse eelnõu) tulenevate energiasäästu- ja rekonstrueerimiskohustustega. Antud eelnõu seletuskirja lk 49–50 viidatakse KOVide rahaliste mõjude selgitamisel omakorda EED eelnõu seletuskirjale, mille lk 68 nimetatakse KOVide hoonete toetuseks ligikaudu 137 miljonit eurot aastatel 2026–2029. Sama seletuskirja lk 69 hinnatakse kogu avaliku sektori 3% rekonstrueerimiskohustuse täitmise maksumuseks aastatel 2027–2030 ligikaudu 1,14 miljardit eurot, millest täiendav rahastusvajadus koos omaosalusega on seletuskirja hinnangul ligikaudu 860 miljonit eurot.<br>1) Samas ei too kumbki eelnõu (antud EPBD ega viidatav EED) seletuskiri piisavalt välja mõju eraldiseisvalt KOV eelarvele. Seletuskirjas tuleb arusaadavalt välja tuua, kui suur saab olema KOVidele kulu hoonete renoveerimiseks F-ja E-klassi ja kas koostoimes EED eelnõuga on KOVidel piisav võimekus renoveerimise kulude katmiseks, arvestades 137 miljoni euro suuruse kvoodiraha toetusega. Piisava võimekuse puudumisel tuleb kavandada riigieelarvestrateegias toetusummad | Arvestatud.<br><br>Seletuskirja on täiendatud kohalike omavalitsuste ja teiste avaliku sektori asutuste eelarvemõju selgitustega seletuskirja 7.peatükis (kulude ja tulude analüüs).<br><br>Punktis 2 toodud päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmise raames, millesse kaasame ka seotud sidusrühmi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus. |

| | | |
|---|---|---|
| | KOVidele pandud kohustuste täitmiseks, sealhulgas arvestusega, et KOVid suudaksid kohustusi täita 2030. ja 2033. aastaks.<br>2) Ühtlasi palume täpsustada, mida tähendab päikesepaneelide majanduslik tasuvus. Seletuskirjas tuleks täpsustada, missugustel asjaoludel oleks päikesepaneeli paigaldamine mitteotstarbekas, eriti suvekuudel madalaid elektrihindu silmas pidades, mis suuresti muudavad majandusliku tasuvuse saavutamatuks. Samuti palume seletuskirjas täpsustada, kes hakkab hindama, kas hoone omanik on näiteks majanduslikku mitteotstarbekust õigesti hinnanud. | |
| 2. | Punktis 1.2. mainitud hindamine seondub ka KOV üle teostatava järelevalvega. Kehtiva EhS § 130 kaudu saab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (TTJA) seadusega lisanduvate nõuete täitmist teoreetiliselt nõuda KOVilt, kui hoone omanikult ettekirjutusega ning selle täitmata jätmisel rakendada sunniraha. Eelnõu § 1 punkt 27 muudab EhS § 130 lõike 3 punkti 5 senisest laiemaks ja hõlmab „hoone energiatõhususe, energiamärgise, energiaauditi, renoveerimispassi, süsinikujalajälje, nutivalmiduse näitajate, kütte-, ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide energiatõhususe ning käesoleva seadustiku § 694 lõikes 1 sätestatud mitteelamu kütte-, ventilatsiooni- või jahutussüsteemi energiatõhususe suurendamiseks automaatikasüsteemi paigaldamise nõuete täitmise kontrollimise.“ Kui nõuete täitmine sunnib ebapiisava rahastuse tõttu vähendama teiste kohalike ülesannete täitmist alla vajaliku taseme, võib olla rikutud PS § 154 lõikest 1 tulenev piisava rahastamise tagatis. Seetõttu peab olema enne nõuete rakendumist võimalik hinnata KOVide kulude mahtu ja võimalikku mõju tulubaasile. Sama peab arvestama ka TTJA ettekirjutuse tegemisel. KOV rahapuudus ei muuda ettekirjutust automaatselt õigusvastaseks, kuid võib anda KOVile aluse | Selgitus.<br><br>KOVidele kuuluvate hoonete suhtes kohaldatakse samu nõudeid nagu teistele avaliku sektori hoonetele, kui hoone kuulub eelnõu kohaldamisalasse. Eelnõuga täiendavalt kehtiva EhS peatükis 16 toodud vastutusesätteid ei muudeta ega suurendata ka trahvimäärasid. Mitme kohustuse puhul, sh päikeseenergiaseadmete, automaatika- ja juhtimissüsteemide ning tehnosüsteemide nõuete puhul, on nõude rakendumine seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega. TTJA riikliku järelevalve teostamisel tuleb järgida haldusmenetluse üldpõhimõtteid, sealhulgas proportsionaalsust, kaalutlusõiguse nõuetekohast kasutamist ja mõistliku tähtaja andmist puuduste kõrvaldamiseks. Järelevalvemenetluses tuleb arvestada konkreetse hoone asjaolusid, nõude olemust, hoone omaniku esitatud hinnanguid ning seda, kas kohustuse täitmiseks on olemas tehniline ja majanduslik eeldus. KOVi rahastamisvõime ei kõrvalda iseenesest seadusest tulenevat kohustust, kuid võib olla asjakohane asjaolu |

| | | |
|---|---|---|
| | nõuda kohtus puuduvat rahastust omakorda riigilt läbi PS § 154 lõikest 1 tuleneva piisava rahastamise tagatise. Seadusega jäetud kaalutlusruumi piires tuleb arvestada investeeringu mahtu, tegelikke rahastamisvõimalusi ning mõju teiste kohalike ülesannete täitmisele, mistõttu ei tohiks uusi lisanduvaid energiatõhususe nõudeid kehtiva järelevalve loogikale allutada. Palume selgitada, kas KOVide suhtes kavandatakse uute nõuete rakendamisel ka järelevalvemeetmete rakendamist. Kui jah, siis palume selgitada, kuidas tagatakse tehtavate ettekirjutuste ja sunnimeetmete proportsionaalsus. | tähtaegade, ettekirjutuse sisu ja sunnimeetme proportsionaalsuse hindamisel. Eelnõu seletuskirjas on mõjude peatükis selgitatud, et järelevalvet tuleb teha riskipõhiselt, arvestades lisanduvaid kohustusi. |
| 3. | Eelnõu kohaselt peab uus avaliku sektori asutusele kuuluv hoone alates 1. jaanuarist 2028 vastama heitevaba hoone nõuetele. EhS § 65 lõike 3 kavandatava muudatuse kohaselt kehtestatakse heitevabale hoonele esitatavad nõuded ministri määrusega. Sellest tulenevalt sõltub KOVide tekkiv tegelik koormus olulisel määral rakendusmääruses kehtestatavate energiatarbe piirväärtuste ja tehniliste tingimuste sisust. Samas ei sisalda volitusnorm sõnaselget nõuet, et heitevaba hoone nõuete ja piirväärtuste kehtestamisel tuleb lähtuda kuluoptimaalsusest. Kuigi seletuskirjas on märgitud, et „jätkuvalt jääb kehtima kulutõhususe põhimõte nõuete rakendamisel“, ei ole selgitatud, millise kuluoptimaalsuse analüüsi alusel heitevaba hoone nõuded määruses kehtestatakse, milline saab olema nende täiendav maksumus võrreldes kehtiva liginullenergiahoone tasemega ega seda, kas saavutatav energiasääst ja heitkoguste vähenemine on proportsionaalsed nõuetest tulenevate lisakuludega ehituslahenduse ja hoolduse maksumuse osas. Seetõttu peame oluliseks, et enne rakendusmääruse kehtestamist analüüsitaks erinevaid stsenaariume eri hoonetüüpide ja kasutusotstarvete ja nende kombinatsioonide osas, sealhulgas haridus-, kultuuri-, spordi-, sotsiaal- ja büroohoonete, ujulate, jäähallide jms. funktsioonide puhul. Analüüsis tuleks arvestada nõuete täitmise investeerimis-, | Arvestatud ja selgitatud. Seletuskirja on täiendatud.<br><br>Heitevaba hoone energiatarbe maksimaalsele piirmäärale seavad direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 11 lõiked 2 ja 3 kaks tingimust: piirmäär peab olema vähemalt 10% madalam summaarse primaarenergia kasutuse piirmäärast, mis kehtis liginullenergiahoonetele 28. mail 2024, ning saavutama vähemalt kuluoptimaalse taseme. Piirmäärad kehtestatakse kahes etapis. Esmalt tuletatakse hooneliikide kaupa piirmäärad direktiivi artikli 11 lõikes 3 sätestatud tasemest, lähtudes heitevaba hoone nõuete analüüsist; lähtetaseme aluseks olevad liginullenergiahoone piirväärtused on kehtestatud kuluoptimaalsuse arvutuste alusel. Need piirmäärad kehtestatakse ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Seejärel kontrollitakse ja vajadusel täpsustatakse piirmäärasid kuluoptimaalsuse uuringu alusel, mis arvestab investeerimis-, hooldus-, käitus-, energia- ja asenduskulusid hoone majandusliku olelusringi jooksul ning hindab heitevaba hoone lisakulu võrreldes liginullenergiahoone tasemega. Mõlema etapi tulemused ja |

| | | |
|---|---|---|
| | käitus-, hooldus- ja vajaduse korral asenduskulusid kogu hoone majandusliku olelusringi jooksul ning hinnata nende suhet saavutatavasse energiasäästu ja heitkoguste vähenemisse. Teeme ettepaneku täiendada seletuskirja või rakendusmääruse ettevalmistamise materjale selgitusega, kuidas direktiivis nõutud kuluoptimaalsuse põhimõtet heitevaba hoone energiatarbe piirväärtuste kehtestamisel rakendatakse ning kuidas tagatakse, et nõuete täitmine ei tooks avaliku sektori hoonete rajamisel kaasa ebaproportsionaalset või põhjendamatult suurt lisakulu. | mõjuanalüüs esitatakse määruse nr 63 muutmise eelnõude seletuskirjas, mis esitatakse kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks. |
| 4. | Eelnõuga viiakse ehitusse sisse olelusringipõhine lähenemisviis: uute hoonete puhul tuleb hinnata süsinikujalajälge ning alates 2030. aastast järgida hoone olelusringipõhiseid süsinikujalajälje piirväärtusi. Meie kogemus energiaaudititega näitab energiaaudiitorite väga ebaühtlast taset ning erinevaid lähenemisi. Soovitame ette näha kesksed tööriistad selliste hinnangute ühetaoliseks andmiseks ning tegevused, et tagada piisava hulga ettevalmistatud spetsialistide olemasolu ja kättesaadavus. Juhime tähelepanu, et suurte ehitusprojektide ettevalmistamine ja projekteerimine algab pikalt enne ehitusloa taotluse esitamist. | Arvestatud.<br><br>Seletuskirjas on selgitatud, et hoone olelusringipõhise süsinikujalajälje hindamise nõue rakendub etapiviisiliselt: aastatel 2028–2029 üksnes üle 1000 m² suletud netopinnaga uutele hoonetele ning alates 2030. aastast kõigile energiamärgise kohustusega uutele hoonetele. Pädevusnõudeid ei rakendata enne 2030. aastat, et turul tekiks arvutuspraktika ja piisav ettevalmistusaeg. Alates 2030. aastast seotakse pädevus kvalifikatsiooni tõendamisega, et tagada arvutuste ühetaoline ja usaldusväärne kvaliteet.<br>Riigi poolt töötatakse välja arvutamise metoodika, juhendid ja ehitisregistri arendused ning kasutab olemasolevaid andmebaase ja tööriistu, et vähendada arvutajate ja tellijate koormust. Selleks on kavandatud uuringu läbiviimine, mille tulemuseks saab olema nii ühtse metoodilise baasi kui ka juhendite loomine. |
| 5. | Juhime tähelepanu, et eelnõu mõjuhinnangus esitatud positiivne mõju avaldub vaid juhul kui eelnõuga kaasnevat täiendavat investeeringuvajadust on võimalik rahastada. Seega positiivne mõju on tingimuslik ja võib tulenevalt erinevast investeerimisvõimekusest realiseeruda regionaalselt väga | Arvestatud.<br><br>Eelnõu seletuskirjast kohaselt tuleb rakendamisel lähtuda renoveerimiskavast ja toetusmeetmetes rakendada selliseid lahendusi, mis arvestavad näiteks piirkondlike erinevuste |

| | | |
|---|---|---|
| | erinevalt. Seletuskirjas viidatud renoveerimiskava direktiivi ülevõtmisega kaasnevat täiendavat kulu tavapärasest renoveerimisvajadusest ei erista, kuid arvestades viidatud kavas esitatud hoonefondi renoveerimisvajadust ja selle prognoositud kulu, on selge, et see eeldab väga suures mahus vahendite lukustamist hoonetaristu investeeringuteks muude valdkondade arvelt, mille mõju ei ole teada. Seletuskirja põhjal saab järeldada, et energiatõhususnõuete ja renoveerimiskohustuste täitmisega seotud kulud mõjuvad majanduslikult nõrgemates ja kahanevates piirkondades proportsionaalselt koormavamalt kui tugevama kinnisvaraturu ja kõrgema investeerimisvõimekusega piirkondades, kus täiendavad investeeringud kinnisvarasse tõstavad selle väärtust proportsionaalselt rohkem ja loovad sellega erinevalt nõrgema konjunktuuriga piirkondadest suurema loomuliku motivatsiooni ja majandusliku mõistlikkuse. Seletuskiri tunnistab seda riski ja viitab renoveerimiskavas toodud võimalikele leevendusmeetmetele, kuid ei analüüsi piisavalt, kas kavandatud toetus- ja nõustamismeetmed ning eelkõige neile tegelikkuses kavandatav eelarve suudavad ebaproportsionaalse mõju piisavalt tasandada. Palume Kliimaministeeriumi haldusalas olevate ja teiste renoveerimiskavas sisalduvate hoonete renoveerimist ja energiatõhusaks muutmist puudutavates toetavate tegevuste ja meetmete disainis kasutada lahendusi, mis arvestavad kinnisvara väärtuse ja sissetulekute piirkondlikke erinevusi ja tagada hoonefondi renoveerimise ja kaasajastamise regionaalselt ühtlane tempo. | ning kinnisvara väärtusega, mõjutades kas otseselt toetusmäärasid või siis sihitud taotlusvoorusid. Praegused renoveerimistoetused on suunatud ka turutõrkepiirkondadele ning et piirkondlikult õigesti sihitud toetusmeetmed on vajalikud, et vältida regionaalsete erinevuste suurenemist.<br>Eelnõu eesmärk on võtta üle direktiivist tulenevad nõuded ning toetusmeetmete täpne kujundamine toimub riigieelarve strateegia, renoveerimiskava ja eraldi meetmete tingimuste kaudu. Samas arvestatakse ettepaneku põhimõttega: toetus- ja nõustamismeetmete kujundamisel tuleb arvestada, et positiivne mõju realiseerub vaid juhul, kui kohustatud isikutel on olemas rahastamis- ja nõustamisvõimalused ning nõuete täitmine ei suurenda piirkondlikku ebavõrdsust. |
| 6. | Eelnõu kohaselt ehitusseadustiku § 69-9 lõikes 4 nimetatud olemasolev mitteelamu peab kuuluma oma energiatõhususe poolest vähemalt F-klassi 2030. aasta 1. jaanuariks ja vähemalt E-klassi 2033. aasta 1. jaanuariks. Märgime, et erinevalt päikesepaneelide paigaldamise kohustusest ei ole siinkohal tehtud ühtki erandit, nt majanduslik mittetasuvus vms. Hetkel on | Arvestatud.<br><br>Direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 9 kohaselt tuleb olemasolevate mitteelamute puhul tagada kõige kehvema energiatõhususega hoonete järkjärguline energiatõhususe parandamine. Eelnõus on nõue seotud kehtiva |

| | | |
|---|---|---|
| | Minuomavalitsus.ee kinnisvara 2025. a andmekorje tulemusena G või H energiaklassis 162 täielikult KOVile kuuluvat hoonet ning F-klassis 190 sellist hoonet. Varasemalt välja toodud hooned kokku moodustavad ~4% KOVide kõikidest hoonetest. Nendele lisanduvad hooned, millel energiamärgis puudub, või millele ei rakendu energiatõhususe miinimumnõuded. Viimaste hulgas on pigem vanemad ning samuti suurema energiakuluga hooned. Nõustume, et energiasäästu saavutamine on kasulik nii keskkonnale kui ka elanikele läbi elukeskkonna paranemise. Siiski tuleb märkida, et kinnisvaraotsused on pikaajalise mõjuga. Tihti esineb olukordi, kus KOV näeb ette, et lähitulevikus läheb mõni hoone kasutusest välja või lammutatakse. Selliseid hooneid üldjuhul ei renoveerita, kuna see ei ole majanduslikult mõistlik. Näiteks ei ole mõistlik hakata renoveerima G energiaklassiga hoonet, mille kasutusest väljaminek on prognoositud 2031. aastal. Samas eelnõu praeguse versiooni kohaselt oleks selle hoone renoveerimine kohustuslik. Lisaks majanduslikule ebamõistlikkusele ei ole selliste hoonete renoveerimiseks ehitusmaterjalide kasutamine keskkonnasäästlik lähenemine. Palume sarnaselt päikesepaneelide paigaldamise erandiga kaaluda ka siinkohal erandi sätestamist. Näiteks võiks antud tingimus mitte kohalduda hoonetele, mille osas on näha, et lähiaastatel hoone läheb kasutusest välja või lammutatakse ja näha selleks ette sobiv vähekoormav tõendamismeetod. | energiamärgisega ning rakendub madalamatesse energiaklassidesse kuuluvatele olemasolevatele mitteelamutele. Eesmärk ei ole nõuda investeeringuid hoonetesse, mille jätkuv kasutamine ei ole põhjendatud, kuid direktiiv nõuab, et võimalikud erandid oleksid selgelt põhjendatud ning et nende kasutamisel tagataks samaväärne energiatõhususe paranemine hoonefondis tervikuna.<br>Eelnõud on täiendanud § 65 lg 3 volitusnormi sõnastuses selliselt, et määruses oleks võimalik seada täpsemad erisuste tegemise alused. |

**Rahandusministeerium**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus** |
|---|---|---|
| 1. | Eelnõuga ehitusseadustikku (edaspidi EhS) lisatav § 62 lõige 11 sätestab, et hoonega külgnevale uuele katusega parklale | Mittearvestatud. |

| | | |
|---|---|---|
| | kohaldatakse § 69² lõike 1¹ punktis 5 sätestatud nõuet. Mõlemad sätted sisuliselt kordavad üksteist. | Sätted ei ole dubleerivad. EhS § 62 lõige 1¹ laiendab hoonete energiatõhususe peatüki kohaldamisala rajatisele, kuna peatükk reguleerib muidu hooneid. EhS § 69² lõike 1¹ punkt 5 sätestab sellele rajatisele konkreetse päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustuse ja selle rakendumise tingimused. Mõlemad sätted on vajalikud, et nõue kohalduks ka hoonega külgnevale uuele katusega parklale. |
| 2. | EhS § 62 lõike 2 punkt 1 tunnistatakse kehtetuks, samas viidatakse sellele sättele mitmes teises paragrahvis, näiteks § 82-1 lõike 2 punkt 1, § 82-1 lõike 3 punkt 1 ja § 82-2 lõike 5 punkt 3. Palume eelnõu täiendada vajalike muudatustega. | Arvestatud.<br>Eelnõu ja seletuskirja viited on üle kontrollitud ning EhS § 62 lõike 2 punkti 1 kehtetuks tunnistamisest mõjutatud ristviited on asendatud eelnõu punktidega 27 ja 28 uuesti sõnastatud sätte viitega (EhS § 62 lg 3) . |
| 3. | Lisatav EhS § 62 lõige 3 sätestab, et peatüki nõudeid kohaldatakse lõike alapunktides loetletud kultuuriväärtusega hoonetele, arvestades paragrahvi lõikes 4 toodud leevendustega. Lõike 4 sõnastus on omane piirangule. Palume leevenduste sätestamiseks sõnastada lõige 4 meetmete loeteluna, mida rakendama ei pea. | Mittearvestatud.<br><br>Direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 5 lõige 2 ei näe ette ammendavat loetelu meetmetest, mida kultuuriväärtusega hoone puhul rakendama ei pea. Direktiiv võimaldab energiatõhususe miinimumnõudeid kohandada ulatuses, milles nende täielik täitmine muudaks vastuvõetamatult hoone eripära või välisilmet. Seetõttu sõltub sobivate meetmete valik konkreetsest hoonest ning eelnõu lähenemine rakendada tehniliselt teostatavaid ja majanduslikult põhjendatud meetmeid, mis säilitavad kultuuriväärtuse, võimaldab direktiivi nõuet juhtumipõhiselt ja proportsionaalselt kohaldada. Ammendav välistatud meetmete loetelu võiks takistada hoonele sobivate lahenduste kasutamist. |
| 4. | EhS lisatav § 63 lõige 6 sätestab, et avaliku sektori asutus on energiamajanduse korralduse seaduse § 2 punktis 1 nimetatud asutus. Sätte selgituses on märgitud, et energiamajaduse korralduse seaduse (EnKS) § 2 punkti 1 kohaselt on avaliku sektori asutus valitsussektori ja keskvalitsuse allsektori üksus | Arvestatud.<br>Seletuskirjas on täpsustatud, et viide EnKS § 2 punktile 1 lähtub menetluses oleva EnKSi muudatuse kavandatavast sõnastusest. Eelnõu § 1 punkti 9 muutmiskäsus ja |

| | | |
|---|---|---|
| | riigieelarve seaduse § 2 tähenduses. Kehtiva EnKS § 2 punktis 1 on avaliku sektori asutus määratletud kui hankija RHS-i tähenduses („avaliku sektori asutus – hankija riigihangete seaduse tähenduses“). Kuigi seletuskirja edasises osas (nt § 1 punkti 16 selgituses, lk 18) on viidatud, et eelnõus kasutatakse EnKS § 2 punkti 1 juures uuendatud sõnastust ehk siis menetluses oleva EnKS eelnõu sõnastust, võiks selguse huvides ka § 1 punkti 9 selgituses täpsustada, et lähtutakse EnKS-i kavandatavast sõnastusest. Palume ära parandada ka eelnõu § 1 punkti 9 muutmiskäsk, kuivõrd eelnõu kohaselt täiendatakse § 63 lõigetega 6–12, mitte lõigetega 6–13. Sama parandus on vaja teha ka seletuskirjas. | seletuskirjas on asendatud viide lõigetele 6-13 viitega lõigetele 6-12. |
| 5. | Lisatav EhS § 63 lõige 9 defineerib hoonega külgneva parkla läbi selle asumise hoone krundil. Planeerimisseaduse kohaselt on krunt detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus. Soovitav on viidata krundi asemel katastriüksusele, kinnisasjale vmt ning asendada lauseosa „või hoone vahetus läheduses“ lauseosaga „ja hoone vahetus läheduses“, kuna hoone vahetus läheduses võib olla ka kõrvalkinnistul asuv parkla (mis sellegipoolest võib olla mõeldud hoone elanikele, külastajatele või töötajatele). | Arvestatud osaliselt.<br><br>Mõiste sõnastust on täpsustatud ning asendatud sõnaga „hoonega samal kinnisasjal“, et vältida planeerimisseaduse „krundi“ mõistega seotud ebaselgust. Direktiivi artikli 2 punkti 65 kohaselt on hoonega külgnev parkla hoone elanikele, külastajatele või töötajatele mõeldud autoparkla, mis asub hoone kinnisasjal või hoone vahetus läheduses. Ettepanekut asendada sidesõna „või“ sõnaga „ja“ ei arvestata, sest direktiiv sätestab alternatiivsed asukohad: parkla võib asuda kas hoone kinnisasjal või selle vahetus läheduses. „Ja“ kitsendaks direktiivi kohaldamisala põhjendamatult. Praktikas võib esineda olukordi, kus parkla ei asu rangelt võttes hoone kõrval (näiteks paikneb teisel pool tänavat või on hoonest eraldatud haljasalaga), kuid on sellest hoolimata elanike, külastajate või töötajate tavapärase kasutamise tõttu sellega selgelt seotud. See muudaks kohustuste kohaldamise asjakohaseks ja sobilikuks. Üks selline näide on parkimiskohad, mida kasutavad mitmepereelamu elanikud. |

| | | |
|---|---|---|
| 6. | Lisatav EhS § 63 lõige 10 sätestab heitevaba hoone mõiste, mille kohaselt selline hoone ei vaja üldse energiat või vajab väga väikeses koguses energiat. Eelnõus on kasutatud otsetsitaati hoonete energiatõhususe direktiivist. Samas ei saa üldse energiat mittevajavat hoonet olla. Sellest tulenevalt teeme ettepaneku siseriiklikult terminit täpsustada „ei vaja tarnitavat energiat“ vmt täiendusega. Analoogiliselt peaks täpsustama ka § 63 lõikes 11 liginullenergiahoone terminit. | Arvestatud osaliselt.<br><br>Eelnõus kasutatakse direktiivi artikli 2 punktides 2 ja 3 sätestatud heitevaba hoone ja liginullenergiahoone mõisteid. Mõiste „energiavajadus“ ei tähenda hoone tavapärase kasutamise absoluutset energiatarbe puudumist, vaid hoone arvutuslikku vajadust, mida hinnatakse direktiivi I lisa ja riikliku energiatõhususe arvutusmetoodika kohaselt. Direktiivi artikli 2 punkti 2 kohaselt on heitevaba hoone selline, mis ei vaja üldse energiat või vajab väga väikest energiakogust. Täiendus „tarnitav energia“ muudaks direktiivi mõiste sisu, sest heitevaba hoone võib katta energiavajadust eri artikli 11 lõikes 7 lubatud allikatest. Praktilist tähendust ja hindamise metoodikat täpsustatakse rakendusaktis. Seletuskirja on mõiste osas siiski täpsustatud järgmiselt: artiklis 2 punktis 2 määratud mõiste kohaselt ei vaja heitevaba hoone üldse energiat või vajab seda väga väikeses koguses. Selle all mõistetakse seda, et heitevaba hoone energiavajadus peab vastama kehtestatavale energiatarbe maksimaalsele piirmäärale. Vastavad piirmäärad töötatakse välja rakendusakti ajakohastamise käigus ning peavad saavutama vähemalt kuluoptimaalse taseme ja olema vähemalt 10% madalamad liginullenergiahoonetele 28. mail 2024 kehtinud piirmäärast (direktiivi artikli 11 lõiked 2 ja 3). |
| 7. | Muudetav EhS § 68 lõige 1 sätestab energiamärgise paigaldamise nõude avaliku sektori hoones, mida isikud sageli külastavad. Sõna „isikud“ katab ka hoones töötavaid isikuid ning mõiste „sageli“ on erinevalt mõistetav. Olemasolev § 68 lõige 3 juba sätestab, et „Energiamärgis tuleb käesoleva paragrahvi lõike 2 alusel kehtestatud loetelus olevate hooneliikidega hõlmatud hoonetes paigaldada külastajate jaoks kergesti märgatavale ja nähtavale kohale“. Seega on tegemist | Arvestatud osaliselt.<br><br>Energiamärgis koostatakse erinevat liiki hoonetele ning eelnõuga luuakse õigusselgus, lisades EhS § 66 lõikega 1-1 nimekirja hoonetes, millel ei pea olema energiamärgist. Tegemist on direktiivi artikkel 20 lg 6 sättega, mille ülevõtmine on samuti vajalik. Energiamärgise esitlemine kõigis energiamärgise kohustusega hoonetes laiendaks |

| | | |
|---|---|---|
| | dubleerivate sätetega. Lisatav EhS § 66 lõige 1-1 toob omakorda sisse loetelu hoonetest, millel energiamärgis ei olegi kohustuslik. Seega ei ole ka midagi eksponeerida ja paigaldada. Selgem oleks energiamärgise paigaldamise nõue sätestada avaliku sektori hoonetele üldkehtivana, mittesõltuvana külastajate hulgast, vaid seonduvalt energiamärgise olemasolu kohustuslikkusega. | direktiivis toodud reguleerimisala. Kohustus on siiski mitteelamutel ning avaliku sektori hoonetel, mida sageli külastatakse. Nõustume, et täiendavate laienduste ja erisuste tekitamine tähendab ka praktilise rakendamise lahendamist ning seetõttu on täiendatud ka seletuskirja järgmiselt, et mõista selgemalt külastatavuse sagedust: sageli külastatavuse hindamiseks ei määratle direktiiv inimeste hulka, kuid silmas pidades direktiivi eesmärki jagada teavet energiatõhususe ning energiamärgiste kohta, siis tuleks lähtuda eeldusest, et energiamärgist tuleb nähtavas kohas esitada nendes hoonetes, kuhu pääsevad külastajad. Arvestatakse ettepanekuga ning täpsustatakse § 68 lõige 1 sõnastust.<br>Kehtiv § 68 lg 3 säte tunnistatakse ettepaneku kohaselt kehtetuks, et vältida dubleerivat kohustust. |
| 8. | Lisatav EhS § 69-2 lõige 1-1 sätestab päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustuse, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud, kuid jätab sätestamata, millise võimsusega seadme paigaldamisega selline nõue täidetaks. Kui paigaldatav seade on väiksema võimsusega, kui suurim võimalik tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud, siis kas nõue on täidetud? Samuti lisatakse lõige 13, mis toob sisse avaliku sektori hoone mõiste, mis kehtib ainult §-s 692. Teistes EhS sätetes ei ole avaliku sektori hoonet käsitledes omandi alampiiri kehtestatud, mistõttu tekib küsimus, kas teised nõuded kehtivad ainult 100%-lises omanduses olevatele hoonetele või kuitahes väikese omandi ulatuse puhul? Omandi ulatuse piirang peaks olema sisse toodud juba terminis ning seega kehtiks see läbivalt. Ka ei ole vaja defineerida avaliku sektori hoonet hoonena, mis on mitteelamu, vaid piisab, kui kohastes sätetes viidata vastavalt vajadusele hoonele, mitteelamule või elamule. Eelnevat arvestades ei ole | Arvestatud osaliselt.<br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ raames. Direktiiv ei sätesta ühtset minimaalset võimsust. Käesoleva sätte puhul on oluline rõhutada siiski mitteelamuid, kuivõrd avaliku sektori asutustele võib kuuluda ka elamuna liigitatavaid hooneid ning neid käsitletakse kui elamuid kohustuste eristamisel. |

| | | |
|---|---|---|
| | vaja lisatavas EhS § 692 lõike 11 punktis 1 vaja viidata loetelus avaliku sektori hoonele, kuivõrd samas loetelus olev „püstitatavale uuele mitteelamule“ katab ära ka avaliku sektori mitteelamud. | |
| 9. | Muudetava EhS § 69-3 lõikega 2-1 sätestatakse tehnosüsteemide ülevaatuse kohustus sõltuvalt süsteemi võimsusest. Soovitud on ilmselt kehtestada võimsuse vahemikku, kuid eelnõu sõnastus („ja kuni“) viitab loetelule. Teeme ettepaneku sõnastada säte selge vahemikuna „70-290-kilovatise“. Ka võiks vahetada eelnõuga lisatavate lõike 21 punktide 1) ja 2) järjekorra, et väiksema võimsusega tehnosüsteemile kehtiv nõue oleks esimesena ja suurema võimsusega tehnosüsteemi nõue teisena. Nii kehtivas seaduses kui ka eelnõus on paralleelselt kasutatud mõisteid „tehnosüsteem“ ja „kütte- või jahutussüsteem“. Palume kontrollida läbivalt, et muudatuste järgses terviktekstis oleksid mõisted „tehnosüsteem“ ja „kütte- või jahutussüsteem“ ning nendele kehtestatavad nõuded kasutusel neis sätetes ja tähenduses, mida tegelikult on soovitud silmas pidada. | Arvestatud.<br>Võimsusvahemiku sõnastus ja punktide järjekord on korrigeeritud.<br>Eesmärk on, et ülevaatuse kohustus kohalduks direktiivi artikli 23 kohaselt kütte-, jahutus- ja nendega ühendatud ventilatsioonisüsteemidele vastava efektiivse nimivõimsuse alusel. Täpsustatud on § $69^3$ lõiget $2^1$ selliselt, et oleks mõistetav, et kohustus rakendub kütte-, ventilatsiooni- ja jahutussüsteemide juurdepääsetavatele osadele. |
| 10. | Lisatava EhS § 69-9 lõikega 1 sätestatakse energiatõhususe miinimumstandardid energiatõhususe piirväärtusena. Juhime tähelepanu, et „miinimumstandard“ peaks antud sättes olema ainsuses. Samuti peaks korrigeerima kõrvallauses sõna „ühe“ asukohta: „mida väljendatakse kilovatt-tundides toatemperatuuriga pinna ühe ruutmeetri kohta aastas“. | Arvestatud.<br>Sõnastust parandatud ning kasutatud ainsust „energiatõhususe miinimumstandard“ ning lause sõnastatud „mida väljendatakse kilovatt-tundides toatemperatuuriga pinna ühe ruutmeetri kohta aastas“. |
| 11. | Lisatava EhS § 69-9 lõike 2 esimeses lauses räägitakse hoonest ja teises lauses mitteelamust. Paragrahvi pealkiri viitab mitteelamutele. Seetõttu jääb selgusetuks, kas soovitud ongi antud sättes laiendada mitteelamute nõudeid kõigile hoonetele, kui need on madalamas klassis, kui E. Teisest lausest jääb arusaam, et elamute energiatõhusust hinnatakse muudel alustel, kui energiamärgise alusel (välja arvatud, kui elamu on madalamas klassis, kui E?). | Arvestatud.<br>Sätte sõnastus muudetud, et energiatõhususe miinimumstandardite kohaldamisala hõlmaks üksnes olemasolevaid mitteelamuid. Nõude kohaldamine ja energiaklass määratakse kehtiva energiamärgise alusel. |

| | | |
|---|---|---|
| 12. | Lisatava EhS § 69-9 lõike 3 esimeses lauses on G-klassis oleva mitteelamu puhul täpsustavalt/piiravalt viidatud sama paragrahvi lõikele 2. F klassis oleva mitteelamu puhul sellist piiravat viidet ei ole. Ehitusseadustiku rakendamise seadusesse lisanduva rakendussätte (§ 30-18. Ehitusseadustiku § 69-9 lõike 4 rakendamine) selguse mõttes on soovitav kaaluda G ja F klassis olevate hoonete kohta tingimuse seadmist paragrahvi erinevates lõigetes. | Arvestatud.<br>Sõnastusest on välja jäetud viide, mis algselt siiski oli mõeldud katma kõiki mitteelamuid, mille energiaklass on vastavalt kas G või madalam või siis F klass. |
| 13. | Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusesse lisatakse § 30-18 EhS § 69-9 lõike 4 rakendamine. EhS § 69-9 lõige 4 puudub ja seda antud eelnõuga ka ei lisata. Eeldades, et mõeldud on EhS § 69-9 lõikes 3 nimetatud mitteelamuid, siis antud sõnastus tekitab arusaama, et üks ja sama hoone tuleb alguses viia F klassi ja hiljem veel E klassi. Selgem oleks ka rakendussättes sõnastada analoogiliselt ehitusseadustikus olevale sättele, viidates tähtaja seadmisel eraldi ja konkreetselt G klassis olevatele mitteelamutele ning eraldi ja konkreetselt F klassis olevatele mitteelamutele. | Arvestatud.<br>EhSRS § $30^{18}$ pealkirjas ja tekstis on parandatud viide EhS § $69^{9}$ lõikele 3. Rakendussättes nimetatakse eraldi G-klassi või madalama energiatõhususega mitteelamute 2030. aasta nõue ning eelnõu jõustumise ajal F-klassi kuuluvate mitteelamute 2033. aasta nõue. Seletuskirjas on täpsustatud, et algselt G-klassi hoone peab jõudma 2033. aastaks E-klassini. |
| 14. | Seletuskirjas on välja toodud, et avaliku sektori asutuste, keskvalitsuse ja kohalike omavalitsuse hoonete renoveerimisega kaasnevad kulud on hinnatud energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seaduse (energiatõhususe direktiivi ülevõtmine) eelnõus. Tõime nimetatud eelnõu kooskõlastuskirjas 16.09.2026 nr 1.1 11/3204-3 välja, et kulude osa on vaja oluliselt täiendada. Lisaks on praeguses eelnõus kirjeldatud vajadusi täiendavate ametikohtade ja sellega tekkivate kulude järele. Palume seletuskirja täiendada ja tuua välja, kuidas on kavandatud tekkivad kulud katta. Juhul kui on vajalik leida täiendavaid vahendeid siis lisada seletuskirja järgmine lõik: „Täiendavaid kulusid menetletakse riigieelarve ja riigi eelarvestrateegia protsessis. Juhul kui täiendavaid vahendeid ei eraldata, kaetakse kulud valitsemisala olemasoleva eelarve piires.“ | Arvestatud.<br>Seletuskirja kulude osa on täiendatud ning lisatud ka täiendav selgitus: „Täiendavaid kulusid menetletakse riigieelarve ja riigi eelarvestrateegia protsessis. Juhul kui täiendavaid vahendeid ei eraldata, kaetakse kulud valitsemisala olemasoleva eelarve piires.“ |

**Sotsiaalministeerium**

| | Märkus, ettepanek | Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus |
|---|---|---|
| 1. | Hinnata seletuskirjas, kui paljusid hoolekandeteenuste osutamiseks kasutatavaid hooneid kavandatavad nõuded võivad puudutada ning milline võib olla nende rahaline mõju teenuseosutajatele, kohalikele omavalitsustele ja riigile. Sealjuures palume käsitleda ka võimalikku mõju teenuste maksumusele, kättesaadavusele ning täiendava rahastamise vajadusele. | Arvestatud osaliselt.<br>Eelnõu peatükki 7 on täpsustatud täpsemate kulu ja tulude analüüsiga selliselt, et on toodud välja KOV-ide kulud, keskvalitsuse kulud ning eraldi ka haiglate kulud. Samuti on toodud ülevaade erinevates energiatõhususe meetmete keskmise rakendamise kuludest.<br>Hoolekandeteenuste hooned kuuluvad majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt elamute alla 11310 kategoorias, mis tähendab et nendele ei kohaldata mitteelamute miinimumstandardeid. Seega kohaldatakse hoolekandeasutuste puhul elamutele mõeldud nõudeid. Täpsemaks hindamiseks on vaja teada kavandatud püstitatavate uute või oluliselt rekonstrueeritavate hoonete hulka. Päikeseenergiaseadmete paigaldamise ja muude tehnosüsteemide osas teame öelda ruutmeetri põhist keskmist investeeringu maksumust (9,9 eur/m2), kuid investeeringu välja arvutamiseks on vajalik teada katuste pindasid. Samas sõltub päikeseenergiaseadmete ja ka mitmete muude tehnosüsteemide paigaldamine projektipõhisest kaalutlusotsusest, seega ei saaks piisava täpsusega hinnata mõju teenuse maksumusele. Täiendavad investeeringud võivad olla vajalikud, kui kavandatakse olulist rekonstrueerimist (vähemalt 25% kinnisvara väärtusest) ning kui uuendatakse tehnosüsteeme. |

| | | |
|---|---|---|
| 2. | Kasutada näidetes kehtivaid nimetusi „perekodu“ ja „asenduskodu“ või üldnimetust „asendushooldusteenuse osutamiseks kasutatav hoone“ nimetuse „lastekodu“ asemel. Sotsiaalhoolekande seaduse § $45^5$ lõike 2 kohaselt on asendushooldusteenuse osutajad hoolduspere, perekodu ja asenduskodu. Nimetust „lastekodu“ oleks põhjendatud kasutada üksnes juhul, kui viidatakse ehitisregistri kasutusotstarbe koodi 11314 ametlikule nimetusele. | Arvestatud.<br>Sõnastust korrigeeritud lähtuvalt ettepanekust. |
| 3. | Toetame eelnõus sisekliima ja siseõhu kvaliteedile suurema tähelepanu pööramist. Palume sisekliima kvaliteedi täpsemate nõuete väljatöötamisel tagada, et nõuded käsitleksid piisavalt inimese tervise seisukohalt olulisi sisekeskkonna tegureid, sh temperatuuri, niiskust, ventilatsiooni ja siseõhu saasteaineid, ning kaasata nõuete väljatöötamisse meie ja Terviseameti eksperdid. | Arvestatud.<br>Kaasame määruste väljatöötamisse nii Sotsiaalministeeriumi kui ka Terviseameti eksperte. |

**Eesti Linnade ja Valdade Liit**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus** |
|---|---|---|
| 1. | Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 63 lõigete numeratsioon **Eelnõu § 1 punkt 9** ütleb, et § 63 täiendatakse lõigetega 6–13, kuid lisatav tekst sisaldab lõikeid 6–12. Palume asendada sõnad „lõigetega 6–13“ sõnadega „lõigetega 6–12“ ning kontrollida kõiki sellest muudatusest sõltuvaid viiteid eelnõus ja seletuskirjas. | Arvestatud.<br>Eelnõu ja seletuskirja sõnastus parandatud. |
| 2. | **Eelnõu § 1 punktiga 16** lisatava EhS § $69^2$ lõike $1^1$ punktis 3 kasutatud väljend „hoone renoveerimisel“ on õiguslikult ebaselge ning võib hõlmata ka selliseid töid, mille tegemiseks ei ole vajalik ehitusloa taotlemine ega ehitusteatise esitamine. Samas tuleneb Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivist (EL) 2024/1275 hoonete energiatõhususe kohta (uuesti sõnastatud, edaspidi direktiiv (EL) 2024/1275 või direktiiv) artikli 10 lõike 3 punktist c, et päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustus tuleb siduda | Arvestatud.<br>EhS § $69^2$ lõike $1^1$ punkti 3 sõnastust on täpsustatud esitatud ettepaneku kohaselt nii, et üle 500 $m^2$ suletud netopinnaga olemasoleva mitteelamu puhul seotakse päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustus olulise rekonstrueerimise või selliste renoveerimis-, katuse- või tehnosüsteemitöödega, milleks tuleb EhS kohaselt esitada ehitusloa taotlus või ehitusteatis. See viib põhinormi |

| | | |
|---|---|---|
| | üle 500 m² suuruse olemasoleva mitteelamu olulise rekonstrueerimisega või selliste renoveerimistööde, katusel tehtavate tööde ja tehnosüsteemi paigaldamisega, mille puhul toimub pädeva asutuse menetlus. Eelnõu § 2 punktiga 6 lisatav ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi EhSRS) § 30⁴ lõige 6 lähtub samuti ehitusloa või ehitusteatise esitamise kohustusest. Õigusselguse tagamiseks ning põhinormi ja rakendussätte kooskõla tagamiseks teeme ettepaneku EhS § 69² lõike 1¹ punkti 3 sõnastada järgmiselt: „üle 500 ruutmeetri suuruse suletud netopinnaga olemasoleva mitteelamu olulisel rekonstrueerimisel või olemasoleva mitteelamu renoveerimise, katusel tehtavate tööde või tehnosüsteemi paigaldamise korral, milleks ehitusseadustiku kohaselt tuleb esitada ehitusloa taotlus või ehitusteatis;“ Leiame, et selline sõnastus viib seaduse põhinormi kooskõlla EhSRS § 30⁴ lõikega 6, välistab tõlgenduse, mille kohaselt võiks päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustus laieneda ka ehitusõigusliku menetluseta tehtavatele töödele ning tagab nõude ühetaolise kohaldamise nii hoone omanike, projekteerijate kui ka kohalike omavalitsuste jaoks. | kooskõlla EhSRS § 30⁴ lõikega 6 ja direktiivi artikli 10 lõike 3 punktiga c ning välistab kohustuse rakendumise töödele, mille suhtes pädeva asutuse menetlust ei toimu. |
| 3. | **EhS § 69² lõike 1³** kohaselt käsitatakse avaliku sektori hoonena mitteelamut, mille suletud netopinnast kuulub vähemalt 50 protsenti EhS § 63 lõikes 6 nimetatud avaliku sektori asutuse omandisse. Samas kasutab EhSRS § 30⁴ lisatav lõige 5 väljendit „avaliku sektori asutuse omandis olev olemasolev hoone“, mis võib jätta mulje, et rakendussäte hõlmab üksnes täielikult avaliku sektori omandis olevaid hooneid. Palume viia EhSRS § 30⁴ lõike 5 sõnastus kooskõlla EhS § 69² lõike 1³ määratlusega ning viidata rakendussättes sõnaselgelt avaliku sektori hoone mõistele EhS § 69² lõike 1³ tähenduses. See tagaks õigusselguse ning väldiks erinevat tõlgendamist rakendamisel. Samuti palume seletuskirjas täpsustada: | Arvestatud.<br>EhSRS § 30⁴ lõike 5 sõnastus viiakse kooskõlla EhS § 69² lõikes 1³ sätestatud avaliku sektori hoone mõistega. See tähendab, et pakutud 50%-line lähenemine jäetakse eelnõust rakendamise keerukuse tõttu välja ning kõiki avaliku sektori hoonetele kohaldatavaid nõudeid käsitletakse ühtsetel alustel ehk hoone peab olema täielikult avaliku sektori omandis. |

| | | |
|---|---|---|
| | • kuidas arvutatakse 50% omandikriteeriumi kaasomandi ja korteriomandite korral;<br>• kas arvestus toimub suletud netopinna või omandiosade alusel;<br>• kuidas käsitletakse olukorda, kus hoone on eraomandis, kuid vähemalt 50% selle pinnast on avaliku sektori asutuse kasutuses;<br>• kas ja millistel alustel loetakse selline hoone direktiivi ja eelnõu tähenduses avaliku sektori hooneks. | |
| 4. | **EhSRS § 30⁴ lisatava lõike 6** järgi kohaldub päikeseenergiaseadme nõue töödele, mille ehitusloa taotlus või ehitusteatis esitatakse alates 2028. aasta 1. jaanuarist. Direktiivi artikli 10 lõike 3 punkt c nimetab 31. detsembrit 2027. Palume seletuskirjas põhjendada taotluse või teatise esitamise kuupäeva valikut ning selgitada 2027. aastal esitatud taotluse alusel 2028. aastal alustatavate tööde käsitlust. Üksnes direktiivis nimetatud kuupäevast ei järeldu, et nõue tuleks panna kehtima 2028. aasta 1. jaanuarist. | Arvestatud ja selgitatud.<br>Direktiivi artikli 10 lõike 3 punkti c kohaselt tuleb nõue tagada hiljemalt 31. detsembriks 2027. Siseriiklik kohaldamistähtaeg 1. jaanuar 2028 väljendab sama ajalist piiri: nõuet kohaldatakse sellest kuupäevast ehitusloa taotluse või ehitusteatise esitamisel. Enne 1. jaanuari 2028 esitatud taotlusele või teatisele uut nõuet tagasiulatuvalt ei kohaldata ka juhul, kui töid alustatakse või need lõpetatakse 2028. aastal. Selline lahendus tagab õiguskindluse ja seob nõude EhS menetluse algatamise objektiivselt tuvastatava hetkega. Seletuskirja on lisatud vastav täpsustus. |
| 5. | **EhS § 69² lõike 1¹** kohaselt sõltub päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustus selle tehnilisest teostatavusest, funktsionaalsest sobivusest ja majanduslikust põhjendatusest. Direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 10 lõikest 4 tuleneb liikmesriigile kohustus kehtestada ja avaldada päikeseenergiaseadmete rakendamise ning erandite kohaldamise kriteeriumid. Seletuskiri kirjeldab nende kriteeriumide võimalikke aluseid, kuid eelnõus puudub selge õiguslik raamistik hinnangu koostamiseks, esitamiseks ja kontrollimiseks. Palume täiendada eelnõu või selle alusel kehtestatavat rakendusakti selliselt, et oleks üheselt määratletud:<br>• hinnangu koostamise kohustus ja pädev koostaja; | Arvestatud.<br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmise raames, millesse kaasame ka seotud huvirühmi ja asutusi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus, võttes siis juba arvesse ka seaduseelnõu käigus esitatud arvamusi ja ettepanekuid. |

| | | |
|---|---|---|
| | • hinnangu minimaalne sisu ning dokumenteerimise nõuded; • hinnangu esitamise aeg ehitusloa, ehitusteatise või kasutusloa menetluses;<br>• hinnangu kontrollimise ja järelevalve kord.<br>Kriteeriumide kehtestamisel tuleks vähemalt arvesse võtta hoone ja katuse tehnilist seisukorda ning kandevõimet, olemasoleva konstruktsiooni kasutusiga, võrguühenduse ja liitumise võimalusi, tuleohutusnõudeid, varjestust, olemasolevaid tehnilisi piiranguid ning päikeseenergiaseadme kogu elukaare kulude ja eeldatava energiatoodangu vahekorda. Selline regulatsioon suurendaks õigusselgust, tagaks nõude ühetaolise kohaldamise ning väldiks olukordi, kus tehnilise teostatavuse või majandusliku põhjendatuse hinnangud kujunevad erinevates menetlustes sisult erinevaks. | |
| 6. | **Eelnõu § 1 punktiga 26** lisatav EhS § 69⁹ sisaldab lõikeid 1-3, kuid eelnõu § 2 punktiga 7 lisatav EhSRS § 30[18] viitab ekslikult EhS § 69⁹ lõikele 4. Palume viide parandada.<br>Samuti palume sõnastada rakendussäte üheselt järgmiselt:<br>• olemasolev G-klassi või madalama energiatõhususega mitteelamu peab saavutama vähemalt F-klassi energiatõhususe hiljemalt 1. jaanuariks 2030;<br>• olemasolev F-klassi mitteelamu peab saavutama vähemalt E-klassi energiatõhususe hiljemalt 1. jaanuariks 2033.<br>Ettepanek täiendada seletuskirja selgitustega F-klassi hoonetele kohalduva kohustuse kohta ning esitada andmed ja arvutuskäik, mille alusel loetakse Eesti mitteelamute hoonefondis direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 9 lõikes 1 sätestatud 16% ja 26% lävendi täitmiseks vastavalt G- ja F klassi hooned. Kui energiamärgiste tegelik jaotus ei vasta nimetatud protsentlävenditele, palume hinnata eelnõu ja rakendussätete muutmise vajadust. | Arvestatud.<br>EhSRS § 30[18] viide on parandatud nii eelnõus kui seletuskirjas. Rakendussätte sõnastus on muudetud vastavalt esitatud ettepanekule, tuues kohustused välja eraldi lõigetena:<br>(1) Olemasolev G-klassi või madalama energiatõhususega mitteelamu peab saavutama vähemalt F-klassi energiatõhususe hiljemalt 1. jaanuariks 2030;<br>(2) Olemasolev F-klassi mitteelamu peab saavutama vähemalt E-klassi energiatõhususe hiljemalt 1. jaanuariks 2033.<br><br>Seletuskirja on täiendatud energiamärgiste registriandmetel põhineva hoonefondi jaotuse ning arvutuskäiguga, millega kontrollitakse direktiivi artikli 9 lõikes 1 sätestatud 16% ja 26% lävendite vastavust valitud energiaklassidele. Andmed põhinevad käesoleval aastal valminud TalTechi uuringul „Mitteeluhoonete energiatõhususe maksimaalsete |

| | | |
|---|---|---|
| | | piirmäärade väljatöötamine“ (https://ener.ee/heitevabad-hooned/) |
| 7. | Palume kaaluda direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 9 lõikes 1 ette nähtud üksikhoone erandi võimaluse ülevõtmist ning sätestada selle rakendamise õiguslik alus, tingimused ja menetluskord seoses EhS §-s 69⁹ kehtestatud mitteelamute energiatõhususe miinimumstandarditega. Juhul kui erandi rakendamine on kavandatud, palume määrata:<br>• erandi andmise pädev otsustaja;<br>• erandi taotlemise kord ja esitatavad tõendid;<br>• erandi kohaldamise alused;<br>• erandi seos EhSRS § 3018 kohaste 2030. ja 2033. aasta tähtaegadega;<br>• direktiivi kohase samaväärse energiatõhususe paranemise tagamise mehhanism teiste mitteelamute arvelt.<br>Erandi kohaldamise võimalike alustena võiks kaaluda muu hulgas:<br>• dokumenteeritult kavandatud hoone kasutusest väljaviimist või lammutamist;<br>• hoone tõendatud lähiaastate kasutusotstarbe muutust;<br>• erandlikult ebasoodsat kulude ja tulude suhet, mis on tõendatud objektiivse majandusanalüüsiga;<br>• muid direktiivis lubatud ja avalikult avaldatud kriteeriume.<br>Sellisel juhul tuleks eelnõus või seletuskirjas täpsustada, milliste tunnuste alusel hinnatakse ebasoodsat kulude ja tulude suhet ning kuidas käsitletakse olukordi, kus vähemalt osa energiatõhususe meetmetest on majanduslikult tasuvad. Samuti tuleks selgitada, kuidas tagatakse direktiivis nõutud samaväärne energiatõhususe paranemine teistes mitteelamutes.<br>Dokumenteeritud kinnisvarastrateegia, investeerimiskava, hoone kasutusest väljaviimise otsus või muu võrreldav tõend võib sellisel juhul olla asjakohane alus erandi kaalumiseks, kuid | Arvestatud.<br>Direktiivi artikli 9 lõige 1 võimaldab teha üksikhoonetele erandi. Seletuskirja on täiendatud selgitusega, et dokumenteeritud kasutusest väljaviimine, lammutamine, kasutusotstarbe oluline muutus või objektiivse majandusanalüüsiga tõendatud erandlikult ebasoodne kulude ja tulude suhe võivad olla erandi kaalumise aluseks. Täpsemad tingimused ja tõendamise alused kehtestatakse hoonete energiatõhususe miinimumnõuete määruses. |

| | | |
|---|---|---|
| | pelgalt tulevase kasutuse oletusest ei peaks erandi andmiseks piisama. | |
| 8. | **Eelnõu § 1 punktiga 27** muudetavas EhS § 130 lõike 3 punktis 5 palume sõnaselgelt näidata, kas Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti (edaspidi TTJA) riiklik järelevalve hõlmab EhS § $69^2$ lõike $1^1$ päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustust ja § $69^9$ miinimumstandardeid. TTJA pädevus tuleb eristada kohaliku omavalitsuse ehitusloa ja kasutusloa menetluses tehtavast kontrollist. Palume seletuskirjas iga uue kohustuse kohta nimetada kohustatud isik, vajalik tõend, kontrollija, ettekirjutuse alus ning võimalik mõju loa menetlusele. Tähtaja ületamise eest ei ole eelnõus ette nähtud automaatset rahatrahvi. Palume selgitada tõendatud tehniliste ja majanduslike takistuste ning toetuse või võrguühenduse puudumise mõju kohustuse täitmisele ja järelevalves antavale mõistlikule tähtajale. Toetusmeetme puudumine ei ole iseenesest automaatne vabastus seadusest tulenevast kohustusest. | Arvestatud osaliselt.<br>Seletuskirja on täiendatud järelevalve osas. Kohalik omavalitsus kontrollib ehitus- ja kasutusloa või teatise menetluses konkreetse projekti ja esitatud tõendite vastavust, TTJA aga teeb nõuete täitmise üle riiklikku järelevalvet. Järelevalves lähtutakse korrakaitseseadusest, asendustäitmise ja sunniraha seadusest ning haldusmenetluse proportsionaalsuse põhimõttest. Seletuskirja tasemel ei ole võimalik kirjeldada kõiki vajalikke tõendeid, kuna neid hinnatakse kogumis ja tõendid võivad olla väga erineva ulatusega, alustades dokumentaalsetest tõenditest, sündmuskoha vaatlusest või paikvaatlusest ning lõpetades ülekuulamisega. Ettekirjutuse või väärteomenetluse aluseks saabki olla ehitusseadustiku vastav säte ning käesoleva eelnõuga ei muudeta vastutussätteid ehk rikkumiste menetlemist on võimalik läbi viia seni kehtivate sätete põhjal. |
| 9. | Muud rakendussätted ja seletuskirja viited:<br>1. Palume korrigeerida seletuskirjas esinevad **viited EhSRS § $30^{18}$** rakendussättele, kuna mitmes kohas viidatakse ekslikult §-le $30^{17}$.<br>2. Palume viia **EhSRS § $30^4$ lõike $3^1$** seletuskiri kooskõlla eelnõu normtekstiga. Seletuskirjas kasutatakse sama nõude puhul nii 2028. aasta kui ka 2030. aasta tähtaega, samas kui eelnõu kohaselt tuleb automaatika- ja juhtimissüsteemi paigaldamise kohustus või vastava hinnangu esitamine täita hiljemalt 2030. aasta 1. jaanuariks.<br>3. Palume selgitada, kuidas tagab **EhSRS § $30^4$ lõikes 4** kavandatud regulatsioon direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 10 lõike 3 punktis c sätestatud eesmärgi täitmise olukorras, kus uue | Arvestatud.<br>1. Seletuskirjas on parandatud ekslikud viited EhSRS §-le $30^{17}$ viidetega §-le $30^{18}$.<br>2. EhSRS § $30^4$ lõike $3^1$ selgitust on korrigeeritud ning kasutatud läbivalt automaatika- ja juhtimissüsteemi paigaldamise või põhjendatud hinnangu esitamise tähtajana 1. jaanuari 2030.<br>3. EhSRS § $30^4$ lõike 4 puhul on täpsustatud, et uue avaliku sektori hoone päikeseenergiaseadme nõue seotakse pärast muudatuse jõustumist esitatud ehitusloa taotluse või ehitusteatisega. Enne jõustumist esitatud taotlusele ei kohaldata nõuet tagasiulatuvalt üksnes seetõttu, et hoone valmib |

| | | |
|---|---|---|
| | avaliku sektori hoone ehitusloa taotlus on esitatud enne seaduse jõustumist, kuid hoone valmib pärast 2026. aasta 31. detsembrit. | pärast 31. detsembrit 2026. Selline üleminekureegel arvestab õiguspärast ootust ja ehitusprojekti menetlusse võtmise aega. |
| 10. | Peame oluliseks märkida, et eelnõuga kavandatav Euroopa Parlamendi ja nõukogu hoonete energiatõhususe direktiivi (EL) 2024/1275 ülevõtmine toetab küll pikaajalist eesmärki parandada hoonete energiatõhusust ja vähendada kasvuhoonegaaside heidet, kuid praegusel kujul kaasnevad sellega kohalikele omavalitsustele ulatuslikud täiendavad kohustused, mille rahaline, halduslik ja organisatsiooniline mõju ei ole eelnõu seletuskirjas piisavalt hinnatud ega põhjendatud.<br><br>Omavalitsused täidavad eelnõu rakendamisel samaaegselt kahte rolli: avalike hoonete omanikuna tuleb märkimisväärseid investeeringuid energiatõhususe parandamisse, päikeseenergiaseadmete paigaldamisse ning hoonete rekonstrueerimisse, menetleja ja järelevalve teostajana aga tagada uute nõuete rakendamine ja kontrollimine. Samas eelnõust ei selgu vastutuse jaotus omavalitsuste, pädevate ekspertide ning riiklike järelevalveasutuste vahel samuti puudub hinnang täiendava töökoormuse tegelikule mahule.<br>Kõige olulisemaks probleemkohaks on kohustuste ja rahastuse ebapiisav seos. Eelnõu seab omavalitsustele siduvad tähtajad energiatõhususe nõuete täitmiseks ja taastuvenergia seadmete paigaldamiseks, kuid puudub veenev analüüs selle kohta, milline on nende nõuete maksumus omavalitsuste hoonetele, milline on investeeringute ajakava ning kuidas tagatakse nende rahastamine. Samuti ei ole hinnatud mõju omavalitsuste eelarvestrateegiatele, investeerimisvõimekusele ega netovõlakoormusele. Arvestades, et kohalikel omavalitsustel tuleb samaaegselt tagada haridus-, sotsiaal- ja muude avalike teenuste osutamine, võib täiendavate investeerimiskohustuste täitmine ilma piisava riikliku toetuseta kaasa tuua teiste oluliste | Arvestatud.<br><br>Seletuskirja on täiendatud kohalike omavalitsuste ja teiste avaliku sektori asutuste eelarvemõju selgitustega seletuskirja 7.peatükis (kulude ja tulude analüüs).<br><br>Menetluskoormuse võimaliku tõusu leevendamiseks on ette nähtud nõuete kontrolli suurem automatiseerimine ehitisregistris. |

| | | |
|---|---|---|
| | investeeringute edasilükkamise, laenukoormuse kasvu ning kohaliku omavalitsuse põhiseaduslike ülesannete täitmise võime vähenemise. Seetõttu tuleb eelnõud enne selle vastuvõtmist oluliselt põhjalikumat mõjuanalüüsida, võttes aluseks omavalitsuste hoonefondi tegelikul seisul põhinevat kulude hinnangut, selget rakendamiskava, põhjendatud erandite süsteemi ning kohustuste täitmiseks vajaliku riikliku rahastuse ajakava ja mahu kirjeldust. Vastasel juhul tekib märkimisväärne risk, et direktiivist tulenevad eesmärgid muutuvad kohalike omavalitsuste jaoks tähtaegselt täitmatuks. | |

**Eesti Arhitektide Liit**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine**<br>**Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus** |
|---|---|---|
| 1. | Eesti Arhitektide Liit ei toeta praegusel kujul sõnastatud renoveerimispassi mõiste seadusesse sisse kirjutamist. Idee renoveerimispassist kui sellisest on teretulnud, aga hetkel on see veel liiga "toores" ja aitab juurutada senist praktikat, kus mistahes spetsialist, kes ei ole arhitekt, otsustab hoone arhitektuuri üle mingi tasuvusarvutuse baasil. EALi hinnnagul tuleb selle passi olemus ja passi koostaja pädevus eelnevalt läbi analüüsida ja ühine seisukoht kujundada, misjärel saab selle seadusesse sisse kirjutada.<br>Hoone renoveerimise kalkulatsioonide aluseks peab olema hoone arhitektuuri projekt. Ei audit ega pass ei tohiks pakkuda visuaalseid ja ruumilisi lahendusi, arhitekti eskiis peaks olema nii energiaauditi kui renoveerimispassi kohustuslik osa. | Arvestatud osaliselt.<br>Käesolevas eelnõus lähtutakse renoveerimispassi mõiste sisustamisel direktiivi artiklist 2 punktist 19: konkreetsele hoonele kohandatud tegevuskava hoone tervikrekonstrueerimiseks maksimaalse arvu etappidega, millega parandatakse oluliselt hoone energiatõhusust. Direktiivi lisa VIII punktis 1 on toodud renoveerimispassi kohustuslike osade loetelu, milles ei ole nimetatud visuaalseid ega ruumilisi lahendusi. Punkti 2 loetelu kohaselt on võimalik täiendavaid osasid kehtestada, milles on viidatud ka arhitektide kaasamise vajadusele. Kokkuvõttes on renoveerimispass teekonna kirjeldus, kuid see ei asenda arhitektuurset projekti, mis on eraldiseisev ja järgnev samm. Renoveerimispassi nõudeid täpsustatakse määrusega, mis on välja töötamisel ning millesse kaasatakse ka huvirühmad. |

**Eesti Energia AS**

| | Märkus, ettepanek | Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus |
|---|---|---|
| 1. | **Ettepanek:** Palume eelnõus või seletuskirjas täpsustada avaliku sektori asutuse mõiste kohaldamist riigi osalusega turutingimustel tööstus- või äritegevusega tegelevatele äriühingutele ning selgitada üheselt, kas sellistele äriühingutele kuuluvatele uutele hoonetele rakendub heitevaba hoone nõue alates 1. jaanuarist 2028 või 1. jaanuarist 2030.<br>Direktiivi (EL) 2024/1275 kohaselt peavad avaliku sektori asutustele kuuluvad uued hooned vastama heitevaba hoone nõuetele alates 1. jaanuarist 2028, samas kui teistele uutele hoonetele rakendub nõue alates 1. jaanuarist 2030. Direktiivis kasutatakse avaliku sektori asutuse mõistet direktiivi (EL) 2023/1791 artikli 2 punkti 12 tähenduses, mille kohaselt hõlmab mõiste lisaks riiklikele, piirkondlikele ja kohalikele asutustele nende poolt otse rahastatavaid ja hallatavaid üksusi, millel ei ole tööstuslikku ega ärilist iseloomu.<br>Riigi osalusega turutingimustel tegutsevate äriühingute puhul ei ole eelnõu põhjal üheselt selge, kuidas nimetatud kriteeriume kohaldatakse ning kas sellistele äriühingutele kuuluvatele uutele hoonetele rakendub heitevaba hoone nõue alates 2028. või 2030. aastast. | Arvestatud.<br>Seletuskirja on täpsustatud eelnõu punktis 9 avaliku sektori asutuse mõiste kohaldamise osas. Avaliku sektori asutus määratakse kavandatava energiamajanduse korralduse seaduse § 2 punktis 1 sätestatud mõiste kaudu, millega võetakse üle direktiivi (EL) 2023/1791 artikli 2 punkt 12. Riigi osalusega äriühing ei ole üksnes riigi osaluse tõttu avaliku sektori asutus. Kui äriühing tegutseb turutingimustel ning selle tegevus on tööstusliku või ärilise iseloomuga, ei kuulu ta selle mõiste alla. Avaliku sektori asutusena ei käsitata üksusi, mis ei kuulu valitsussektorisse ega ole avaliku võimu kontrolli all, sealhulgas: eraõiguslikke äriühinguid, sh riigi või kohaliku omavalitsuse osalusega turutingimustel tegutsevad ettevõtjad (nt energia- ja sadamaettevõtjad); erasektori teenuseosutajaid (nt eraõiguslikud haiglad või haridusasutused); eraõiguslikke mittetulundusühinguid ja sihtasutusi, mille üle avalik sektor ei oma valitsevat mõju. Täpsem nimekiri on toodud Rahandusministeeriumi avaliku sektori kodulehel: https://www.fin.ee/riigihaldus-ja-avalik-teenistus-kinnisvara/riigihaldus/avaliku-sektori-statistika<br>Avaliku sektori alla kuuluvad heitevabade hoonete kontekstis keskvalitsuse, KOV-i ja sotsiaalkindlustusfondide omandis olevad hooned.<br>Eesti Energia hoonetele kohaldub heitevaba hoone nõue üldjuhul alates 1. jaanuarist 2030. Alates 1. jaanuarist 2028 kohaldub nõue üksnes sellise üksuse uuele hoonele, mis vastab avaliku sektori asutuse tunnustele. |

| | | |
|---|---|---|
| 2. | **Ettepanek:** Palume täpsustada päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustuse rakendumise tingimusi ja proportsionaalsuse hindamist selliselt, et piiratud ulatusega rekonstrueerimine, katusetöö või tehnosüsteemi muudatus ei tooks kaasa tehtava töö ulatusega võrreldes ebaproportsionaalset päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustust.<br><br>Üle 500 m² olemasoleva mitteelamu puhul võib päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustus rakenduda ka juhul, kui ehitusluba või ehitusteatist nõudev töö puudutab üksnes piiratud osa hoonest. EhS § 62 lg 2 erandite alla kuuluvatele hoonetele, sh tööstusaladele ja töökodadele, energiatõhususe peatüki nõudeid ei kohaldata. Nõuete kohaldamisalasse jäävate hoonete puhul võib piiratud töö siiski kaasa tuua tehtava töö ulatusega võrreldes ebaproportsionaalse investeerimisvajaduse. | Arvestatud osaliselt.<br><br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ raames, millesse kaasame ka seotud sidusrühmi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus.<br><br>Ettepanekut ei saa täielikult arvestada üldise välistusena üksnes töö piiratud ulatuse tõttu, sest direktiiv seob kohustuse loa- või teatamismenetlusega ning eeldab päikeseenergia kasutuselevõttu nõude kohaldamisalasse jäävates hoonetes. Tingimused määratakse ja selgitatakse määruse nr 63 muutmise käigus. |
| 3. | **Ettepanek:** Palume täpsustada hindamiskriteeriume, mille alusel hinnatakse päikeseenergiaseadme paigaldamise tehnilist teostatavust, funktsionaalset sobivust ja majanduslikku põhjendatust. Kriteeriumid peaksid olema piisavalt selged ja objektiivsed, et hoone omanikul oleks võimalik juba enne projekteerimis- või rekonstrueerimisotsuse tegemist hinnata, kas päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustus konkreetsel juhul rakendub.<br>Päikeseenergia kohustus sõltub tehnilisest teostatavusest, funktsionaalsest sobivusest ja majanduslikust põhjendatusest ning hinnang tuleb kajastada ehitusprojektis. Seletuskiri annab näiteid tehnilise sobivuse kohta, kuid eelkõige majandusliku põhjendatuse hindamise alused vajavad selgemat määratlemist. Selgus on vajalik nõuete kohaldamisalasse jäävate hoonete investeeringute etteplaneerimiseks. | Arvestatud.<br><br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ raames, millesse kaasame ka seotud sidusrühmi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus. |

| | | |
|---|---|---|
| 4. | **Normitehnilised tähelepanekud:** Palume parandada EhSRS § 30[18] viide selliselt, et see viitaks EhS § 69[9] õigele sättele.<br>Palume asendada seletuskirjas viite EhSRS §-le 30[17] viitega §-le 30[18].<br>Eelnõu järgi tuleb >70 kW kuni 290 kW mitteelamu tehnosüsteemile paigaldada automaatika- ja juhtimissüsteem või esitada põhjendatud hinnang hiljemalt 1.01.2030. Seletuskiri ütleb sama sätte selgitamisel esmalt, et hinnang tuleb esitada 1.01.2028, kuid mõni rida hiljem ütleb 1.01.2030.<br>Palume viia seletuskirjas nimetatud tähtaeg eelnõuga kooskõlla. | Arvestatud.<br>EhSRS § 30[18] viide on parandatud selliselt, et see viitab EhS § 69[9] lõikele 3. Seletuskirjas on asendatud ekslikud viited EhSRS §-le 30[17] viidetega §-le 30[18].<br>Automaatika- ja juhtimissüsteemi paigaldamise või põhjendatud hinnangu esitamise tähtajana kasutatakse eelnõu ja seletuskirja läbivalt 1. jaanuari 2030. |

**Eesti Gaasiliit**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine**<br>**Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus** |
|---|---|---|
| 1. | Eelnõu loob olukorra, kus uutes hoonetes ei ole lubatud maagaasi kasutamine. Direktiivi kohaselt peab uus hoone olema heitevaba, mis tähendab, et kohapeal ei tohi tekkida fossiilkütustest pärinevat $CO_2$ heidet. Eelnõu defineerib heitevaba hoone järgmiselt: „ei tekita kohapeal fossiilkütustest pärinevat süsinikdioksiidi ($CO_2$) heidet“ (**EhS § 63 lg 10**).<br>Liit toetab kliimaneutraalsuse eesmärke, kuid maagaasi täielik välistamine uutes hoonetes ei arvesta üleminekuvajadust ega tarbijate reaalseid võimalusi;<br>Eelnõu ei käsitle üleminekuperioodi ega kompensatsioonimehhanisme, mis mõjutab negatiivselt gaasitaristut ja gaasimüüjaid.<br>Vastav analüüs on vaja läbi viia, sest vastasel juhul ei ole seaduse mõju õigesti hinnatud. | Arvestatud osaliselt.<br>Nõue, et heitevabas hoones ei teki kohapeal fossiilkütustest pärinevat $CO_2$-heidet, tuleneb otse direktiivi artikli 2 punktist 2 ning artiklitest 7 ja 11. Nõue rakendub uutele avaliku sektori hoonetele alates 1. jaanuarist 2028 ja kõigile uutele hoonetele alates 1. jaanuarist 2030, mistõttu sisaldab direktiiv ise üleminekuaega. Samuti kohaldatakse heitevaba hoone tingimusi tervikrekonstrueerimise korral alates 1. jaanuarist 2030.<br>Heitevaba hoone definitsioon ei luba kohapealset heidet, kuid samas on lubatud tõhus kaugküte, mis vastab oma heitetrajektoorilt EED direktiivi artiklile 26. Selle kohaselt on nähtud ette järk-järguline üleminek taastuvallikatele, seega ei ole koheselt ja täies ulatuses välistatud fossiilkütuste kasutus.<br><br>Liikmesriigil ei ole võimalik lubada pärast direktiivis sätestatud tähtaegu uutes heitevabades hoonetes maagaasi |

| | | |
|---|---|---|
| | | kohapeal põletavat küttelahendust. Eelnõu ei kehtesta olemasolevatele hoonetele üldist maagaasi kasutamise keeldu ega suuna kõrvaldama kasutusel olevat gaasitaristut.<br><br>Direktiivist ei tulene kohustust kehtestada gaasiettevõtjatele kompensatsioonimehhanismi ning eelnõuga sellist meedet ei kavandata. Vastupidiselt ei saa riik toetada jätkuvat fossiilkütuste kasutust kateldes alates 1. jaanuarist 2025 tulenevalt direktiivi artiklist 17 punktist 15. Igasugused kompensatsioonimehhanismid riigi poolt on käsitletavad kui riigiabi ning ka vastav regulatsioon grupierandi määruse (EL) nr 651/2014 näol piirab mitmel juhul sellist riigiabi ilma teavituseta andmast.<br><br>Seletuskirja mõjude peatükki 6 on täiendatud majanduslike mõjude osas heitevabade hoonete kontekstis. |
| 2. | Seletuskiri ei käsitle biometaani eraldi, kuigi biometaan on taastuvkütus ja kuulub EL taastuvenergia direktiivi alla. Eelnõu tekstis ei ole ühtegi sätet, mis eristaks biometaani fossiilgaasist. Samal ajal sätestab heitevaba hoone definitsioon: „ei tekita kohapeal fossiilkütustest pärinevat $CO_2$ heidet“ (**EhS § 63 lg 10**). Täiendavalt toome välja, kuigi oleme seda ka varasemalt adresseerinud, et siseriiklikult on vaja defineerida gaasiboiler, sest gaasiboileris on võimalik kasutada nii biometaani kui ka maagaasi. Sellest tulenevalt on vaja defineerida taastuvgaaside kasutamise nõue, vastasel juhul on välistatud biometaani kasutamise. Eesti Gaasiliit on sellele õiguslikule aspektile tähelepanud juhtinud, lisaks on see olnud väga keskseks teemaks Euroopa tasandil, sest väga paljudes riikides on maagaas põhiline energiaallikas elamumajanduses. Kuna direktiivi ülevõtmine toimub ka paralleelselt teistes liikmesriikides, siis on täpsem praktika fossiilse või taastuvboileri defineerimisel või käsitluses kujunemas. Oleme | Arvestatud osaliselt.<br>Heitevaba hoone määratluses on välistatud kohapealne fossiilkütuse kasutamisest tulenev $CO_2$-heide ning heitevaba hoone mõiste tuleb sisuliselt samas sõnastuses ka üle võtta. Käesolev eelnõuga võetakse üle direktiivi nõuded. Seaduses sisustatakse seal kasutusel olevad mõisted ning ülejäänud mõisted määratletakse rakendusaktide tasandil. Hoonete energiatõhususe direktiiv ei defineeri gaasiboilerit, kuid sisustab mõiste „katel“. Seega võetakse rakendusakti tasandil üle katla mõiste. Euroopa Komisjon on andnud direktiivi volituse alusel välja suunised, mida nimetatakse fossiilkütustega seotud katlaks:<br>EUR-Lex - 52025XC06438 - EN - EUR-Lex<br>Mõistet „fossiilkütused“ ei ole hoonete energiatõhususe direktiivi uuesti sõnastatud versioonis määratletud, kuid seda mõistetakse samamoodi nagu energialiidu ja kliimameetmete juhtimist käsitlevas määruses (EL) 2018/1999, mille artikli 2 |

| | | |
|---|---|---|
| | teadlikud, et ainult kütusesegule tuginedes ei saa vastavat määratulust teha, samas on direktiivi võimalus kasutada biometaani kohtküttena, sellest tulenevalt on riigil kohustus täpsemalt tagada biometaani õigused antud direktiivi kontekstis. Seega paralleelselt fossiilse kütuse keelustamisel tuleb ka täpsemalt kirjeldada, et kuidas tehakse vahet taastuvat kütust kasutaval biometaani boileril ja maagaasi kasutaval boileril, ennem ei ole võimalik õigusselguse tagamisel vastavaid sätteid vastu võtta. | punktis 62 on „fossiilkütus“ määratletud kui „süsinikul põhinev taastumatu energiaallikas, näiteks tahke kütus, maagaas ja nafta“.<br>Seega ei saa siit järeldada, et biometaani kasutamine oleks katlas välistatud, kuna lubatud ei ole kohapealne fossiilkütuste heide. Biometaani kasutamine katlas on lubatud. Selgitused ja tingimused selleks lisatakse rakendusakti tasandil.<br>Täiendavalt näeb ka Euroopa Komisjoni juhis ette, et fossiilkütuste kasutamist kateldes tuleb pigem lahendada riiklike renoveerimiskavade ja tegevuskavade kaudu. |
| 3. | Seletuskiri keskendub elektrifitseerimisele ja soojuspumpadele, kuid ei käsitle gaasivõrgu rolli energiajulgeolekus. Seletuskirjas rõhutatakse: „Eesmärk on vähendada sõltuvust fossiilkütustest“ (seletuskiri lk 1). Kuid ei käsitleta: olemasoleva gaasitaristu amortisatsiooni; tarbijate kulusid üleminekul; gaasivõrgu rolli biometaani transportimisel.<br>Seisukoht: Gaasitaristu järsk väljasuretamine suurendab kulusid nii allesjäävatele tarbijatele kui riigile, eelnõus ei nähtu selle mõju; Biometaan võimaldab gaasitaristut kasutada jätkusuutlikult ja vähendada $CO_2$ heidet ilma elektrisüsteemi ülekoormamata, vastav võimalus on analüüsist kõrvale jäetud. | Arvestatud.<br>Nõustume, et gaasitaristut saab kasutada muu hulgas säästlikkuse nõuetele vastavate taastuvgaaside transpordiks. Kateldes põletatavaid fossiilkütuseid on võimalik asendada taastuvkütustega, nagu biokütused, vedelad biokütused, biomasskütused ja muud kui bioloogilise päritoluga taastuvkütused. Eelkõige võib biometaani kasutada ilma, et oleks vaja muuta lõppkasutaja seadmeid, kuna selleks sobib sama torustiku- ja hoidlataristu. Samas peab olema biometaani kasutus tõendatud ja kontrollitav.<br>Seletuskirja mõjude peatükki 6 on täiendatud majanduslike mõjude osas heitevabade hoonete kontekstis, kus on selgitatud ka gaasitaristu jätkuvat kasutust taastuvallikate kontekstis. |
| 4. | Seletuskiri märgib: „Halduskoormus on tingitud energiatõhususe suurendamisest…“ (seletuskiri lk 2). Gaasiettevõtetele tekivad lisakoormused:vtehnosüsteemide uuendamise nõuded; automaatika- ja seirekohustused; dokumenteerimise ja energiamärgise nõuded.<br>Seisukoht: Toetame energiatõhusust, kuid soovime, et gaasisüsteemide uuendamise nõuded oleksid proportsionaalsed; | Arvestatud osaliselt.<br>Tehnosüsteemide paigaldamise, asendamise ja olulise uuendamise nõuded peavad direktiivi artikli 13 kohaselt olema süsteemi energiatõhususe optimeerimiseks tehniliselt, majanduslikult ja funktsionaalselt teostatavad, sõltudes hoone kategooriast ning projektiga seotud asjaoludest. Seega mitmete nõuete kohaldamine on paindlik. |

| | | |
|---|---|---|
| | gaasisüsteemide moderniseerimine (nt kondensatsioonikatlad, biometaani ühilduvus) peab jääma lubatud lahenduseks. | Eelnevas punktis selgitatu kohaselt on võimalik kateldes põletatavaid fossiilkütuseid asendada taastuvkütustega, nagu biokütused, vedelad biokütused, biomasskütused ja muud kui bioloogilise päritoluga taastuvkütused. |
| 5. | Seletuskiri viitab: „Eesmärk on vähendada energiakulusid ja sõltuvust fossiilkütustest“ (seletuskiri lk 1). Palume ministeeriumil analüüsida, kas vastavad lähtekohad on energiavaesuse riskist lähtuvalt adekvaatsed ja annavad tarbijatele piisavalt võimalust valida erinevate lahenduste vahel. Rõhutame, et biometaan ja maagaas pakuvad tarbijatele taskukohast üleminekulahendust, mis vähendab energiavaesuse riski. Riik peab tagama tehnoloogianeutraalsuse, mitte eelistama ühte lahendust. | Arvestatud osaliselt.<br>Direktiiv eeldab, et energiatõhususe nõuete ja renoveerimismeetmete kavandamisel arvestatakse kulutõhusust, taskukohasust ning energiavaesuse vähendamist. Püstitatud energiavaesuse riski käsitleb pigem riiklik renoveerimiskava, mis on kooskõlastamisel ja Euroopa Komisjoni poolt kinnitamiseks. Samuti on läbi viimisel Kliimaministeeriumi poolt uuring, mis käsitleb just energiavaesust ja otsib sobivaid meetmeid selle leevendamiseks. |
| 6. | Direktiiv lubab hübriidsüsteeme, kuid Eesti eelnõu ei käsitle neid. Sellest tulenevalt on meil tunnetus, et riik ei taga siin tehnoloogianeutraalsust vaid kujundab õigusloomet ainult soojuspumpade ja kaugkütte jaoks, jättes teised tehnoloogilised lahenduse kõrvale.<br>**Ettepanek:** Palume täiendavalt analüüsida, et kuidas hübriidlahendused vähendavad $CO_2$ heidet ja tagavad energiajulgeolekut ning pakuvad täiendavaid võimalusi, kus näiteks üks tehnoloogia ei suuda kõike tagada. | Arvestatud osaliselt.<br>Direktiiv käsitleb tehnoloogianeutraalsuse põhimõtet peamiselt seoses tehnoloogiaga, mis ei tekita kohapeal fossiilseid $CO_2$ heitkoguseid. Seega kui hübriidsüsteemi all peetakse silmas lahendust, kus hübriidsüsteem kasutab ka fossiilkütuseid, siis see ei ole lubatud heitevabade hoonete ja tervikrekonstrueerimise puhul. Muudel juhtudel on hübriidsüsteemidel olemas koht, kuid direktiivist tulenevalt on riigi eesmärgiks riiklikus renoveerimiskavas aastaks 2040 loobuda fossiilkütuste kasutamisest kateldes. |
| 7. | Soovime tähelepanu juhtida, et elamumajanduse elektrifitseerimise mõju ei ole tootmise ja jaotamise suunal analüüsitud. Kui palju on vaja Eestis täiendavalt juhitavaid võimsuseid või taastuvenergiat, milline mõju saab olema hinnal ja kuidas on vajalik muuta elektrivõrke, et vastav vajadus hoonete suunal ära katta. Lisaks puuduvad sätted, mis välistavad fossiilsetest allikatest elektrienergia kasutamise | Arvestatud.<br>Seletuskirja täiendatakse mõjuga elektrivõrgule. 12.10.2026 avalikustati Kliimaministeeriumi tellimusel uuring Elektrilevi AS arengukava kohta, mis kaardistab lähikümnendi investeeringute vajaduse ja soovitused nende elluviimiseks jaotusvõrgus. Analüüs järelda, et uue investeeringuajendina on lisandunud läbilaskevõime kasv. Jaotusvõrku ühendatud |

| | | |
|---|---|---|
| | elamumajanduses. Riik ei saa poliitika kujundamisel tekitada heitmeid teistesse sektoritesse, mis sest, et kõnealune direktiiv käistleb kasvuhoonegaaside tekkimist konkreetselt hoone põhiselt. See on väga lühinägelik poliitika kujundamine, mis on vastuolus kliima- ja energiapoliitika põhimõtetega. Käesoleva eelnõu kontekstis on elektri kaalumistegur, mis saab olema kehtestatud ministri määrusega, puhtalt poliitiline meede, mitte teadusel põhinev argument. Kui võtta üks hoone, mis on soojustamata ning kasutada seal kas õhk-vesi soojuspumpa või gaasiboilerit, siis hoone soojapidavus ei muutu, see jääb endiselt sama, aga kui vähendada elektrienergia kaalumistegurit, siis äkitselt sama hoone jõuab nõutud energiaklassi. | hajatootmise installeeritud võimsus ulatus 2025. aasta lõpuks 1 021,5 MW-ni (23 925 tootmiskohta), millest ligikaudu 91% on päikeseelekter; hajatootmisest eraldi on tekkimas salvestusturg (2025. aasta lõpuks 74 MW). Tootmise kiire kasvu tõttu on tootmissuunaline läbilaskevõime mitmes piirkonnas ammendunud, mis suurendab nõudeid võrgu läbilaskevõimele, pingekvaliteedile ja kahesuunalise võimsusvoo juhtimisele. Osa sellest vajadusest ei eelda tingimata füüsilist võrgu tugevdamist, vaid on lahendatav paindliku liitumise ning tarbimise ja tootmise juhtimisega. Nendest ajenditest tuleneb arengukava investeeringumahu kasvu vajadus.<br>Fossiilkütustest toodetud elektrit ei ole keelatud, nagu pole keelatud ka otseselt kõigil juhtudel fossiilkütuste kasutamine kateldes kuni 2040. aastani. Küll aga tuleb võtta arvesse heitevabade hoonete puhul elektrienergia segu kehtestatavate piirmäärade kontekstis, kuna just see suunab vähendama fossiilse sisaldusega elektri kasutamist. |
| 8. | Eesti Gaasiliit ei pannud tähele, et eelnõu kontekstis oleksid välja toodud erisused, millistel puhkudel on võimalus kasutada maagaasi ja millistes hoonetes. Palume vastav analüüs direktiivi kontekstis välja tuua. | Arvestatud.<br>Maagaasi võib jätkuvalt kasutada olemasolevas hoones, kui konkreetset hoonet ei asuta terviklikult renoveerima. Maagaasi kohapealne põletamine ei ole lubatud uues hoones, millele rakendub heitevaba hoone nõue: avaliku sektori uutes hoonetes alates 1. jaanuarist 2028 ja kõigis uutes hoonetes alates 1. jaanuarist 2030. Lisaks piirab direktiivi artikli 17 lõige 15 alates 1. jaanuarist 2025 eraldiseisvate fossiilkütusekatelde avalikku rahastamist. |
| 9. | Ettepanek: täiendada energiamajanduse korralduse seadust, selleks et tõhus gaasküte defineerida kõigepealt EnkSis ja siis on võimalik sellele juba kaalumistegur määruse tasandil kehtestada. § 2 lg täiendatakse lõikega 27-4) järgmises sõnastuses: „27-4) Tõhus gaasküte on tarnitud gaasisegu (või süsteem), mis sisaldab vähemalt 50% biometaani (või taastuvenergiat). | Arvestatud osaliselt.<br>Ettepanekut analüüsitakse ja kaalutakse rakendusaktide muutmise raames. |

**Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühing**

| | Märkus, ettepanek | Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus |
|---|---|---|
| 1. | EPBD ülevõtmisega kaasneb hoonete energiatõhususe arvutusmetoodika ja kuluoptimaalsete tasemete edasine ajakohastamine. Peame oluliseks, et selle käigus hinnataks erinevaid kütte- ja jahutuslahendusi tehnoloogianeutraalselt, võrreldavatel süsteemipiiridel ja võrreldava ajaperspektiiviga, arvestades muu hulgas primaarenergia kasutust, energia tootmist ja muundamist, transporti ja jaotust, hooajalist dünaamikat, elektrisüsteemi tipukoormust ning olemasoleva taristu kasutamist. Praeguses metoodikas ei ole eri energiakandjate süsteemipiirid alati võrreldavad (nn kaugkütte kasuteguri korrigeerimise ettepanekuid oleme varasemalt korduvalt esitanud ning esitame uuesti käimasolevas rakendusmääruste konsultatsioonis). Sama eesmärki toetab EJKÜ poolt energiatõhususe direktiivi ülevõtmise eelnõu kohta juba esitatud ettepanek võtta EnKS-i üle „tõhusa individuaalse kütte ja jahutuse“ mõiste, mille kohaselt hinnatakse individuaalse lahenduse tõhusust võrdluses tõhusa kaugkütte või jahutusega ning asjaomast süsteemipiiri arvestades.<br>**Ettepanek:** EPBD ülevõtmise seletuskirjas ning järgnevate rakendusaktide ja kuluoptimaalsuse metoodika väljatöötamisel fikseeritaks põhimõte, et individuaalseid ning kaugkütte ja -jahutuse lahendusi hinnatakse võrreldavatel süsteemipiiridel ning primaarenergiategurite, kaalumistegurite ja muude energiatõhususe näitajate määramisel kasutatakse eri energiakandjate suhtes võrreldavaid lähtekohti. | Arvestatud osaliselt.<br>Konkreetsed tegurid ja arvutusreeglid kehtestatakse rakendusakti tasandil, sest need põhinevad ajakohastatavatel tehnilistel andmetel ja kuluoptimaalsuse arvutustel. Võtame arvesse esitatud ettepanekuid ja analüüsime neid rakendusaktide muudatuste raames. Lisame, et tehnoloogianeutraalsust rõhutab direktiiv seoses tehnoloogiaga, mis ei tekita kohapeal fossiilseid $CO_2$ heitkoguseid, kuivõrd tehnoloogia arengut ja kliimaeesmärke silmas pidades on oluline järkjärguline fossiilkütuste kasutamise lõpetamine kütte- ja jahutussektoris. Riiklikus renoveerimiskavas on toodud eesmärgiks fossiilkütuste kasutamise lõpetamine kateldes alates 2040. aastast.<br>Rakendusakti ettevalmistamisse kaasatakse asjaomased huvirühmad. |
| 2. | **EPBD artikli 11 lõike 7** kohaselt võib heitevaba hoone energiavajadus olla kaetud muu hulgas tõhusa kaugkütte või -jahutusega. Vastavustabeli kohaselt kavandatakse see nõue üle | Arvestatud.<br>Tulenevalt EPBD artiklist 11 lõige 7 on heitevaba hoonet lubatud varustada tõhusa kaugkütte või -jahutusega, kui |

| | | |
|---|---|---|
| | võtta energiatõhususe miinimumnõudeid käsitleva määrusega. Sellest lähtudes palume energiatõhususe miinimumnõuete määruses sätestada üheselt, et tõhus kaugküte või -jahutus on EPBD artikli 11 lõike 7 tähenduses iseseisvalt nõuetele vastav heitevaba hoone energiavarustusviis. | see vastab direktiivi (EL) 2023/1791 artikli 26 lõikes 1 toodud kütusesegudele. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmise raames võetakse üle EPBD artikli 11 lõige 7 toodud tingimused. |
| 3. | Eelnõuga lisatav **EnKS § 4³** näeb ette riikliku hoonete renoveerimiskava, mis sisaldab muu hulgas tegevuskava, poliitikaid ja meetmeid, investeeringuid ning hoonete energiatõhususe trajektoore. EPBD II lisa näeb renoveerimiskava osana ette ka kütte ja jahutuse dekarboniseerimise, sh kaugkütte ja -jahutuse võrkude kaudu, ning fossiilkütuste kasutamise järkjärgulise lõpetamise kütte ja jahutuse valdkonnas. Vastavustabelis on II lisa nõuded loetud üldiselt EnKS § 4³ kaudu kaetuks, kuid see oluline kütte- ja jahutussektori element ei ole seaduse tekstis eraldi nähtav.<br>**Ettepanek:** täiendada EnKS § 4³ selliselt, et riiklikus hoonete renoveerimiskavas käsitletakse eraldi kütte ja jahutuse $CO_2$-heite vähendamise poliitikaid ja meetmeid, sh tõhusa kaugkütte ja -jahutuse arendamist ning fossiilkütustel põhinevate individuaalsete kütte- ja jahutuslahenduste järkjärgulist asendamist. Renoveerimiskava tuleks selles osas siduda energiatõhususe direktiivi ülevõtmise eelnõus ette nähtud EnKS § 3 lg 9¹ alusel koostatavate kohalike kütte- ja jahutuskavadega. | Arvestatud osaliselt.<br>Riikliku hoonete renoveerimiskava sisu käsitleb direktiivi II lisa, mille kohaselt tuleb kavas välja tuua „ülevaade rakendatud ja kavandatud poliitikasuundadest ja meetmetest“. Selle jaotise alla kuulub ka muuhulgas kütte ja jahutuse $CO_2$-heite vähendamise poliitikad ja meetmed, sealhulgas tõhusa kaugkütte ja -jahutuse arendamine ning fossiilkütustel põhinevate lahenduste järkjärgulist asendamine. Praegune eelnõu sõnastus võtabki kokku ülevaate rakendatavatest poliitikameetmetest ja -suundadest, mille hulka kuulub ka kütte ja jahutuse dekarboniseerimine. Seletuskirja täiendatakse selle kohustusliku sisu ja kohalike kütte- ja jahutuskavadega koordineerimise selgitusega.<br>Ettepanekut ei arvestata osas, milles soovitakse kõik üksikasjalikud meetmed loetleda EnKS §-s 4³. Seadus sätestab renoveerimiskava eesmärgi ja põhisisu, kuid konkreetsete poliitikate, investeeringute ja sektoritevaheliste seoste kirjeldamine kuulub ajakohastatava riikliku kava tasandile. |
| 4. | EPBD artikli 13 lõige 7 näeb ette, et liikmesriigid püüavad olemasolevates hoonetes fossiilkütustel töötavad eraldiseisvad katlad järk-järgult asendada. Vastavustabelis on selle nõude rakendamine jäetud riikliku hoonete renoveerimiskava tasandile. Leiame, et selline lahendus on liiga kaudne. Teeme ettepaneku võtta artikli 13 lõige 7 üle seadusesse, sätestades selge põhimõtte | Mittearvestatud.<br>Direktiivi artikli 13 lõikes 7 kasutatakse sõnastust „püüavad asendada“, mistõttu ei tulene sellest liikmesriigile kohustust sätestada olemasolevate hoonete fossiilkütustel töötavate eraldiseisvate katelde kasutuselt kõrvaldamiseks vahetult kohaldatav keeld või tähtaeg. |

| | | |
|---|---|---|
| | fossiilkütustel töötavate eraldiseisvate katelde järkjärguliseks kasutuselt kõrvaldamiseks.<br>**Ettepanek:** võtta üle EPBD artikli 13 lõikes 1 ette nähtud võimalus ja sätestada seaduses õiguslik alus kehtestada hoone tehnosüsteemidele nõudeid nende kasvuhoonegaaside heite, kasutatava kütuse liigi või taastuvenergia minimaalse osakaalu alusel. Praeguse vastavustabeli kohaselt on see võimalus jäetud kasutamata. | Eesti rakendab seda eesmärki riikliku hoonete renoveerimiskava, toetusmeetmete, nõustamise ja kütte- ning jahutussektori dekarboniseerimise poliitikate kaudu. Käesoleva eelnõu eesmärk on üle võtta direktiivi kohustuslikud nõuded; valikulise regulatsiooni vajadust saab hinnata renoveerimiskava ja kütte- ning jahutuskavade rakendamisel. |
| 5. | **Eelnõuga muudetava EhS § 69² lõike 6** kohaselt tuleb olemasoleva hoone soojus- või jahutusallika asendamisel paigaldada ruumipõhised isereguleerivad seadmed ning asjakohasel juhul hüdraulilist tasakaalustamist võimaldavad süsteemid. EKJÜ toetab ruumipõhist temperatuuri reguleerimist ja tasakaalustatud küttesüsteeme, kuid sellise kohustuse sidumine vahetult soojusallika vahetamisega võib kujuneda täiendavaks rahaliseks ja ajaliseks barjääriks näiteks lokaalselt gaasiküttelt madalama heitega kaugküttele üleminekul ning seeläbi hoopis aeglustada kütte dekarboniseerimist.<br>**Ettepanek**: mitte siduda ruumipõhise reguleerimise ja hüdraulilise tasakaalustamise kohustust vahetult soojus- või jahutusallika asendamisega. Kui sellise seose säilitamist peetakse vajalikuks, tuleks võimaldada nõude täitmine mõistliku üleminekuaja jooksul, näiteks viie aasta jooksul pärast soojus- või jahutusallika vahetamist. Samuti palume sõnaselgelt täpsustada, et kaugkütte soojussõlme vahetamine ei ole käesoleva sätte tähenduses soojusallika asendamine. Süsteemide uuendamisel võiks seejuures eelistada dünaamilist hüdraulilist tasakaalustamist ning automaatikasüsteemiga liidestatavat ruumipõhist temperatuurireguleerimist. | Arvestatud osaliselt.<br>Seletuskirjas ja rakendusaktis täpsustatakse, et EhS § 69² lõike 6 kohaldamisel on ruumipõhiste isereguleerivate seadmete ja hüdraulilise tasakaalustamise lahenduste paigaldamise eelduseks tehniline teostatavus ja majanduslik põhjendatus ning olemasolevat nõuetekohast lahendust ei pea dubleerima. Kaugkütte soojussõlme vahetamine samaväärse vastu ei ole iseenesest hoone soojusallika asendamine, sest soojusallikaks on kaugküttesüsteem; nõue võib rakenduda, kui muudetakse hoone küttesüsteemi viisil, mis vastab sätte eeldustele. Ettepanekut ei arvestata osas, milles soovitakse üldist viieaastast üleminekuaega pärast soojus- või jahutusallika asendamist. Direktiivi artikli 13 lõige 4 seob nõude tehnosüsteemi paigaldamise või asendamisega just selleks, et vajalikud juhtimis- ja tasakaalustamislahendused rakendataks töödega koos. Hilisem eraldiseisev paigaldamine suurendaks kulusid ja võiks vähendada süsteemi tõhusust. Tehniliselt sobivate lahenduste täpsem valik, sealhulgas dünaamiline tasakaalustamine ja automaatikaga liidestamine, jääb projekteerimise ning rakendusakti tasandile. |
| 6. | **Eelnõu § 69⁴** kohaselt sõltub mitme automaatika- ja juhtimislahenduse paigaldamise kohustus sellest, kas lahendus on | Arvestatud. |

| | | |
|---|---|---|
| | tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud. Seletuskirjast nähtub küll, et olemasolevate hoonete puhul tuleb hinnang esitada ehitisregistrisse ning hinnangu puudumisel eeldatakse paigaldamiskohustuse olemasolu, kuid majandusliku põhjendatuse sisulised kriteeriumid jäävad ebaselgeks.<br>**Ettepanek:** täpsustada seaduses või rakendusaktis majandusliku põhjendatuse hindamise alused, sh vähemalt arvestatav hindamisperiood, investeeringu- ja käidukulud ning energiasäästust ja süsteemi juhtimisest saadav kasu. See aitaks vältida olukorda, kus sama kohustuse rakendamine sõltub liiga suurel määral üksikjuhtumi subjektiivsest hinnangust. | Automaatika- ja juhtimissüsteemi tehnilise teostatavuse ning majandusliku põhjendatuse hindamise ühtsed alused täpsustatakse rakendusaktis ja juhendmaterjalis. Hinnangus arvestatakse vähemalt investeeringu- ja käidukulusid, süsteemi eeldatavat kasutusiga, energiasäästu ja juhtimisest saadavat muud mõõdetavat kasu, hoone kasutusprofiili, olemasoleva süsteemi seisukorda ning lahenduse hooldus- ja uuendamisvajadust. Hindamisperiood seotakse lahenduse majandusliku kasutuseaga ning väärtused dokumenteeritakse ehitisregistrisse esitatavas hinnangus. See võimaldab kohustust ühetaoliselt kohaldada ja vähendab üksikjuhtumi subjektiivsust. |
| 7. | **Eelnõu § 69[5]** kohaselt tuleb uued ja oluliselt rekonstrueeritavad elamud teatud tingimustel varustada elektroonilise seire, tõhusa juhtimislahenduse ning energiahinnale reageeriva lahendusega. EPBD artikkel 13 lõige 11 räägib seejuures laiemalt välistele signaalidele reageerimisest ja energiatarbimise kohandamisest, mitte üksnes hinnasignaalist. EJKÜ hinnangul peaks nõue selgelt hõlmama nii elektri- kui ka soojussüsteemi. Juhtimise eesmärk ei peaks olema üksnes üksikhoone energiakulu optimeerimine, vaid ka elektri- ja soojussüsteemi tipukoormuste vähendamine ja olemasoleva taristu tõhusam kasutamine.<br>**Ettepanek:** täiendada § 69[5] selliselt, et seire ja juhtimine hõlmaks asjakohasel juhul ka soojusenergiat ning juhtimislahendus suudaks reageerida energiahinnale ja energiasüsteemi koormust kajastavatele välistele signaalidele, sh elektri- ja soojussüsteemi vajadustele.<br>Sobiv sõnastus § 69[5] lg 1jaoks võiks olla: „(1) Kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud, varustatakse uus püstitatav elamu ja olemasolev oluliselt rekonstrueeritav elamu: 1) pideva elektri ja soojuse tarbimise elektroonilise seire lahendusega, mis mõõdab hoone | Arvestatud osaliselt.<br>EhS § 69[5] sõnastust ja seletuskirja täpsustatakse kooskõlas direktiivi artikli 13 lõikega 11 nii, et juhtimislahendus peab suutma reageerida asjakohastele välistele signaalidele, sealhulgas energiahinnale ja energiasüsteemi koormust kajastavale signaalile, ning kohandada energiatarbimist viisil, mis toetab hoone tõhusat toimimist ja tipukoormuse vähendamist. Kui hoone soojusenergia kasutust on tehniliselt võimalik mõõta ja juhtida, võib seire ja juhtimine hõlmata ka soojusenergiat.<br>Ettepanekut ei arvestata esitatud detailses sõnastuses. Direktiiv ei nõua, et iga elamu juhtimislahendus oleks ühendatud kaugküttesüsteemi koormussignaalidega või juhiks kõiki soojuse tootmise, jaotamise ja salvestamise komponente. Sellise üldise kohustuse tehniline teostatavus sõltub hoone ja võrgu mõõte-, side- ja juhtimisvõimekusest ning selle andmevahetus- ja koostalitlusnõuded tuleb enne kohustuslikuks muutmist |

| | | |
|---|---|---|
| | energiasüsteemide töö optimaalsust ja teavitab hoone omanikku või omaniku poolt määratud isikut süsteemi tööparameetrite märkimisväärsest muutusest või hoolduse vajadusest;<br>2) tõhusa juhtimislahendusega, mis tagab elektri ja soojusenergia optimaalse tootmise, jaotamise, salvestamise ja kasutamise ning süsteemi hüdraulilist tasakaalustamist võimaldava seadmega, kui see on asjakohane; 3) lahendusega, mis suudab reageerida energiahinnale ja energiasüsteemi koormust kajastavatele välistele signaalidele ning kohandada energiatarbimist viisil, mis aitab vähendada elektri- ja soojussüsteemi tipukoormust.“. | välja töötada rakendusakti ja tehniliste standardite tasandil. |
| 8. | **EPBD artikli 13 lõige 2** võimaldab liikmesriikidel kehtestada hoone tehnosüsteemidele nõudeid, mis hõlbustavad madalatemperatuuriliste küttesüsteemide tõhusat paigaldamist ja käitamist, kuid vastavustabeli järgi Eesti seda võimalust praegu kasutada ei kavanda. Madalatemperatuuriline küttesüsteem parandab nii soojuspumpade kui ka kaugkütte efektiivsust ning loob hoonele suurema paindlikkuse tulevaste vähese heitega soojusallikate kasutamiseks.<br>**Ettepanek:** võtta EPBD artikli 13 lõikes 2 ette nähtud võimalus üle ning sätestada, et uute ja oluliselt rekonstrueeritavate hoonete küttesüsteemid projekteeritakse ja ehitatakse selliselt, et need võimaldavad tõhusat toimimist madalatemperatuurilises kaugküttesüsteemis. Küttesüsteemile kohaldatavad asjakohased peale- ja tagastustemperatuuri ning muud tehnilised parameetrid tuleks kehtestada rakendusaktis või määrata võrguettevõtja tehniliste tingimustega, arvestades võrgu tehnilist arengut ja dekarboniseerimise vajadust. Seejuures tuleks selgelt ette näha, et nimetatud tehnilised parameetrid võivad ajas muutuda ning hoone küttesüsteemi projekteerimisel tuleb arvestada mõistliku kohanemisvajadusega tulevaste madalamate temperatuuritasemetega. Regulatsioon ei peaks looma eeldust, et kaugküttesüsteemi tehniliste parameetrite muutmine võrgu tõhustamise või dekarboniseerimise eesmärgil kujutab endast | Mittearvestatud.<br><br>Hoone energiatõhususe miinimumnõuded arvestavad soojusallika ja küttesüsteemi tõhusust ning suunavad seetõttu juba praegu kaudselt tõhusamate, sealhulgas madalama temperatuuriga küttesüsteemide kasutamisele, sest ebatõhusama süsteemiga on nõudeid raskem täita. Kaugküttevõrguga liitumise tehnilised tingimused määrab võrguettevõtja liitumistingimustes (kaugkütteseaduse § 10 lõige 5). Madalatemperatuurilise kaugküttevõrgu korral seavad võrgupoolsed tehnilised tingimused hoone küttesüsteemile vastavad nõuded ka ilma eraldi seadusesätteta. |

| | | |
|---|---|---|
| | soojusettevõtja lepingurikkumist või toob automaatselt kaasa kohustuse hüvitada tarbijale tema hoonesisese küttesüsteemi ajakohastamise kulud. | |
| 9. | Eelnõu näeb ette hoone olelusringipõhise süsinikujalajälje arvutamise ning annab ministrile volituse kehtestada selle arvutamise metoodika ja piirväärtused. Kuna hoone kasutusaegse soojusvarustuse kliimamõju sõltub otseselt kasutatavast soojusallikast ja selle arvutuslikust käsitlusest, on oluline, et kaugkütte ja -jahutuse tegelik energiaallikate struktuur ning dekarboniseerimise trajektoor kajastuks metoodikas korrektselt.<br><br>Palume kaasata EJKÜ ja kaugküttesektori esindajad hoone süsinikujalajälje arvutamise metoodika ning piirväärtuste väljatöötamisse, et kaugkütte ja -jahutuse kliimamõju oleks arvutustes kajastatud võrreldavatel ja tehniliselt põhjendatud alustel. | Arvestatud.<br>Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühing ning teised asjaomased kaugkütte- ja jahutussektori esindajad kaasatakse hoone olelusringipõhise süsinikujalajälje arvutusmetoodika ja piirväärtuste väljatöötamisse. Metoodikas määratakse kasutusaegse energia heitetegurite allikad ja ajakohastamise kord nii, et kaugkütte ja -jahutuse energiaallikate struktuur ja tõhusus kajastuksid läbipaistvalt ning teiste energiakandjatega võrreldavatel süsteemipiiridel. Tulevikuprognoose kasutatakse üksnes juhul, kui nende metoodiline alus, ajavahemik ja ajakohastamise kord on üheselt määratud; piirväärtuste kehtestamisel lähtutakse direktiivi III lisast, riiklikust metoodikast ja kontrollitavatest andmetest. |
| 10. | Eelnõu kohaselt tuleb 70–290 kW tehnosüsteemiga mitteelamule automaatika- ja juhtimissüsteem paigaldada või esitada hinnang, et selle paigaldamine ei ole tehniliselt teostatav või majanduslikult põhjendatud. Selline „paigalda või põhjenda, miks ei saa“ konstruktsioon erineb sisuliselt EPBD ja EhS § $69^4$ loogikast, mille kohaselt kehtib paigaldamiskohustus juhul, kui see on tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud.<br>**Ettepanek**: sõnastada EhSRS § $30^4$ lg $3^1$ samal põhimõttel kui EhS § $69^4$, st sätestada, et automaatika- ja juhtimissüsteem paigaldatakse juhul, kui see on tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud, ning näha eraldi ette vastava hinnangu dokumenteerimise kohustus. Nii jäävad tehniline teostatavus ja majanduslik põhjendatus nõude kohaldamise materiaalseteks tingimusteks, mitte eranditeks, mille puudumist peab hoone omanik tõendama. Majandusliku põhjendatuse hindamise ühtsed alused tuleks kehtestada rakendusaktis. | Arvestatud.<br>EhSRS § $30^4$ lõike $3^1$ sõnastus viiakse kooskõlla EhS § $69^4$ ja direktiivi artikli 13 loogikaga: automaatika- ja juhtimissüsteem paigaldatakse, kui see on tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud. Kui süsteemi ei paigaldata, peab hoone omanik esitama tähtajaks pädeva isiku koostatud ja ehitisregistris dokumenteeritud hinnangu, millest nähtub vähemalt kohaldatav süsteemivõimsus, tehnilised piirangud, investeeringu- ja käidukulud, hindamisperiood ning eeldatav energiasääst ja muu juhtimisest saadav kasu.<br>Dokumenteerimiskohustus ei muuda teostatavust ja põhjendatust erandiks, vaid võimaldab kontrollida materiaalsete kohaldamistingimuste täitmist. Ühtsed hindamisalused täpsustatakse rakendusaktis. |

**Eesti Kaubandus- Tööstuskoda**

| | Märkus, ettepanek | Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus |
|---|---|---|
| 1. | **Eelnõu § 1 punktiga 1 ja punktiga 26** kehtestatakse uue hoone püstitamisel kohustus arvutada hoone olelusringipõhine süsinikujalajälg. **Ettepanek:** selgitada seletuskirjas täiendavalt 2000-eurose lisakulu komponentide reaalset kujunemist. Hinnata pädevate ekspertide tegelikku võimekust teenust pakkuda aastatel 2028 – 2030 ning analüüsida selle suhet oodatava nõudlusega (kohustuslike arvutustega ehitusprojektide mahuga) ning mõju teenuse kättesaadavusele ja hinnale. | Arvestatud ja selgitatud.<br>Seletuskirja täiendatud. Andmed maksumuse kohta pärinevad Riigi Kinnisvara AS-ilt, kellel on praktilisi kogemusi olelusringi hindamisega. Perioodil 2028-2030 ei piirata seda kes võib hindamisi läbi viia, seega ei tohiks tekkida puudujääki vajalike ekspertide osas. Teenuse hind sõltub suuresti kättesaadavate andmete kvaliteedist ja tarkvarast mida kasutatakse. Suuremad mahud toovad alla ka teenuste hinnad. |
| 2. | **Eelnõu § 1 punktiga 16 ning § 2 punktiga 6** sätestatakse päikeseenergiaseadmete paigaldamise kohustus püstitatavale uuele avaliku sektori hoonele ja püstitatavale uuele mitteelamule. **Ettepanek:** sätestada seaduses või selle alusel kehtestatavas eraldi määruses selged ja üheselt mõistetavad hindamiskriteeriumid (nt konkreetne tasuvusaja piirmäär võrreldes seadme eeldatava elueaga, elektrivõrgu liitumisvõimaluste puudumine või katuse konstruktsioonilised piirangud). | Arvestatud.<br>Täpsemad hindamiskriteeriumid ja selgitused sätestatakse energiatõhususe miinimumnõuete määruses. |
| 3. | **Eelnõu § 1 punktiga 26 ja § 2 punktiga 7** kehtestatakse olemasolevatele mitteelamutele energiatõhususe miinimumstandardid. Tekib praktiline segadus seoses hoonetega, millel puudub kehtiv energiamärgis, mis on segakasutuses, ajutiselt kasutusest väljas või mida on kavas lähitulevikus lammutada. Eelnõust ei selgu, kuidas nende puhul nõudeid kohaldatakse või milline on erandi taotlemise menetlus. **Ettepanek:** kaaluda laenu- ja käendusmeetmete loomist (nt Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse (EIS) kaudu pakutavad | Arvestatud.<br>Tehakse ettepanekud finantsteenuste loomiseks sobilikele asutustele (sh EIS). |

| | | |
|---|---|---|
| | pikema tähtajaga renoveerimislaenud või portfellikäendused), et mitteelamutega seotud energiatõhususe muudatusi ellu viia.<br>Selgitada eelnõu seletuskirjas, mis saab hoonetest, mida plaanitakse lammutada, mille kasutusotstarve on muutumisel või mille rekonstrueerimine on majanduslik ebamõistlik arvestades kulude-tulude suhet. | |
| 4. | **Eelnõu § 1 punktiga 1 ja punktiga 26** kehtestatakse uue hoone püstitamisel kohustus arvutada hoone olelusringipõhine süsinikujalajälg. Muuhulgas kavandatakse eelnõuga selle piirväärtuste rakendamist, renoveerimispassi ning täiendavaid energiatõhususe ja sisekliima nõudeid. **Ettepanek:** saata rakendusaktide kavandid mõjutatud osapooltele kooskõlastamiseks võimalikult vara ning tagada, et kehtestatud rakendusaktid oleksid Riigi Teatajas avaldatud vähemalt 12 kuud enne vastavate kohustuste jõustumist. | Arvestatud.<br>Kaasame seotud huvirühmasid võimalikult varakult. |
| 5. | **Ettepanek eelnõud täiendada muudatusega,** et väikese mõjuga tehnosüsteemide (nt õhksoojuspumbad, mugavusjahutuse seadmed, elektriauto laadijad, väikesed ventilatsiooni- või kütteseadmed) paigaldamine oleks lihtsam ning vähem bürokraatlikum. Kaubanduskoda leiab, et kehtiv nõue käsitleda iga tehnosüsteemi muutmist või lisamist kui ehitise ümberehitamist, mille puhul tuleb koostada ehitusprojekt ja esitada ehitusteatis (ning teatud juhtudel ka kasutusteatis), on liigselt koormav ja ebaproportsionaalne.<br>**Muuta ehitusseadustiku § 4 lõike 3 punkti 3 sõnastust järgnevalt:**<br>„Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu. Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet, välja arvatud väikese mõjuga | Mittearvestatud.<br>Käesolev eelnõu on koostatud direktiivi ülevõtmiseks.<br>Selgitame, et 2026. aasta kevadel muudeti ehitusseadustiku lisasid selliselt, et ainult hoone tehnosüsteemide ümberehitamisele (sõltumata nende suurusest) kohaldub leebem menetlus ehk ehitusteatise koos ehitusprojektiga esitamise kohustus. Ehitusteatise menetluses ei tule tasuda riigilõivu ning projekti koostanud isik ei pea tõendama oma pädevust kutse- või muu pädevustunnistusega. Juhime tähelepanu, et ka juhul, kui ehitustegevuseks ei ole vaja esitada ehitusteatist koos ehitusprojektiga ega taotleda ehitusluba, tuleb ehitamiseks koostada ehitusprojekt. Selline projekt ei pea siiski vastama määruses „Nõuded ehitusprojektile“ sätestatud nõuetele.<br><br>Selgitame lisaks, et tehnosüsteemid võivad sõltumata nende suurusest kujutada endast ohtu ning peavad vastama kõigile asjakohastele nõuetele, sealhulgas planeeringutest ja välisõhus |

| | | |
|---|---|---|
| | tehnosüsteemi paigaldamine või muutmine, nagu õhksoojuspump, mugavusjahutuse seade, elektriauto laadija, või väiksemõõtmelised ventilatsiooni- või kütteseadmed;".<br>Lisaks ehitusseadustiku § 4 lõike 3 punkti 3 muutmisele palume kaaluda seadustikku volitusnormi lisamist, mis võimaldaks täpsustada need tehnilised kriteeriumid ja loetelu, mida loetakse väikese mõjuga tehnosüsteemideks, vältides seeläbi vajadust seadust korduvalt muuta. See volitusnorm on hädavajalik, et tagada regulatsiooni paindlikkus uute tehnoloogiate ja lahenduste suhtes. | leviva müra piirnormidest tulenevatele nõuetele. Samuti on tehnosüsteemid olulised hoonete energiatõhususe hindamisel. |

**Eesti Kaupmeeste Liit**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus** |
|---|---|---|
| 1. | Tagasiside: senised kommentaarid on olnud ainult liikuvustaristu kohta ja kuna seda eelnõus ei käsitleta, siis muudes teemades kommentaarid puuduvad. | Arvestatud. |

**Elektrilevi AS**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus** |
|---|---|---|
| 1. | **Eelnõu laiendab päikeseenergiaseadmete paigaldamist uutele ja teatavatele olemasolevatele hoonetele ning hoonega külgnevatele katusega parklatele.** Seletuskiri käsitleb tehnilist teostatavust peamiselt hoone konstruktsiooni, paigutuse, varjutuse ja tuleohutuse kaudu. Elektrilevi hinnangul peaks sobivuse ja majandusliku põhjendatuse hindamine hõlmama vajaduse korral ka elektrivõrgu tingimusi. **Ettepanek:** päikeseenergiaseadme tehnilise teostatavuse, funktsionaalse | Arvestatud.<br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" muutmise raames, millesse kaasame ka seotud huvirühmi ja asutusi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et |

| | | |
|---|---|---|
| | sobivuse ja majandusliku põhjendatuse hindamisel palume arvestada vajaduse korral ka liitumispunkti tehnilist võimekust, elektrivõrgu vastuvõtuvõimet, liitumise või võrgu tugevdamise vajadust ja kulu ning kohapealse tarbimise, tootmise juhtimise, salvestamise ja võrku antava võimsuse piiramise võimalusi. Samuti palume seletuskirjas täpsustada, millistel eeldustel on arvestatud hoone tarbimist ületava toodangu kasutamise või võrku andmisega. | täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus, võttes siis juba arvesse ka seaduseelnõu käigus esitatud arvamusi ja ettepanekuid. |
| 2. | **Eelnõuga soodustatakse hoonete elektrifitseerimist ja päikeseenergia kasutamist ning nähakse ette energia tootmist, kasutamist ja salvestamist hõlmavaid juhtimislahendusi.** Nende lahenduste mõju jaotusvõrgule sõltub tarbimise ja tootmise mahust, ajalisest profiilist, asukohast ja juhtimisviisist. Võrguettevõtja seisukohalt on oluline nii maksimaalne tarbimisvõimsus kui ka maksimaalne võrku antav tootmisvõimsus. **Ettepanek:** palume täiendada eelnõu mõjuanalüüsi ja hinnata kavandatavate nõuete ning nendega kaasnevate muutuste mõju jaotusvõrgule. Hinnata tuleks vähemalt täiendavat tarbimis- ja tootmisvõimsust, hinnapõhise juhtimise võimalikku mõju kohalikele koormustippudele, võrku antava toodangu mahtu ning sellest tulenevat liitumis- ja võrgu arendamise vajadust. | Arvestatud.<br>Seletuskirja on täiendatud, võttes aluseks hiljutise uuringu. 12.10.2026 avalikustati Kliimaministeeriumi tellimusel uuring Elektrilevi AS arengukava kohta, mis kaardistab lähikümnendi investeeringute vajaduse ja soovitused nende elluviimiseks jaotusvõrgus. Analüüs järelda, et uue investeeringuajendina on lisandunud läbilaskevõime kasv. Jaotusvõrku ühendatud hajatootmise installeeritud võimsus ulatus 2025. aasta lõpuks 1 021,5 MW-ni (23 925 tootmiskohta), millest ligikaudu 91% on päikeseelekter; hajatootmisest eraldi on tekkimas salvestusturg (2025. aasta lõpuks 74 MW). Tootmise kiire kasvu tõttu on tootmissuunaline läbilaskevõime mitmes piirkonnas ammendunud, mis suurendab nõudeid võrgu läbilaskevõimele, pingekvaliteedile ja kahesuunalise võimsusvoo juhtimisele. Osa sellest vajadusest ei eelda tingimata füüsilist võrgu tugevdamist, vaid on lahendatav paindliku liitumise ning tarbimise ja tootmise juhtimisega. Nendest ajenditest tuleneb arengukava investeeringumahu kasvu vajadus. Elektrilevi hinnangul on aastatel 2026–2035 elluviidav baas+liitumised stsenaarium kogumahus ligikaudu 172 mln eurot aastas, mis on oluliselt üle praeguse taseme (ligikaudu 72 mln eurot aastas), mille juures saaks rahastada peamiselt kohustuslikke investeeringuid. 2026. aasta eelarve on ligikaudu 145 mln eurot. |

| | | |
|---|---|---|
| 3. | **Selgitame, et salvesti võib vähendada võrgu koormust, kui seda kasutatakse kohapealse toodangu omatarbe suurendamiseks, tipukoormuse vähendamiseks või võrgupiiranguid arvestavalt.** Samas ei ole salvesti mõju võrgule alati vähendav. Kui salvestit laetakse võrgust suure võimsusega või kui salvestatud energia antakse hiljem võrku, on salvesti võrgu seisukohalt vastavalt täiendav tarbimis- või tootmiskoormus. Mõju sõltub laadimis- ja tühjendusvõimsusest, juhtimisloogikast, ajast ja asukohast. **Ettepanek:** salvestuslahenduste käsitlemisel arvestada nende kahesuunalise mõjuga elektrivõrgule. Salvesti juhtimisel tuleks võimaluse korral vältida olemasolevate kohalike tipukoormuste süvendamist ning võimaldada võrguolukorda arvestavat laadimist ja tühjendamist. | Arvestatud osaliselt.<br>Direktiivi artikkel 2 lõige 6 täpsustab mõistet „tehnosüsteem, mis hakkab hõlmama ka energia salvestamist. Samuti seab direktiivi artikkel 13 lõige 6 kohustuseks liikmesriikidele edendada taastuvenergia salvestamist hoonetes. Nimetatud termin võetakse üle määruse tasandil ning seoses sellega vaadatakse üle ja täiendatakse ka salvestamisega seotud tehnosüsteemide nõudeid. Kaasame sellesse ka seotud asutusi, et sisustada nõuded. Seega täiendused eelnõusse ja seletuskirja viime sisse määruse tasandil. |
| 4. | **Eelnõu sõnastuse järgi sõltub päikeseenergiaseadme kohustus ehitise liigitusest hooneks või rajatiseks, hoone kasutusotstarbest, suletud netopinnast ning sellest, kas tegemist on uue või rekonstrueeritava objektiga.** Seletuskirja järgi on mitteelamu hoone, mida kasutatakse muul kui elamise eesmärgil. Seega võib päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustus põhimõtteliselt laieneda ka jaotusvõrgu omandis olevatele hoonetele, kui konkreetne hoone vastab eelnõus sätestatud kohaldamise tingimustele.<br>**Ettepanek:** täpsustada seletuskirjas, et elektrivõrgu toimimiseks kasutatava hoone puhul hõlmab funktsionaalse sobivuse ja tehnilise teostatavuse hindamine elektriohutust, varustuskindlust, käidu- ja hooldusvajadust, juurdepääsu elektriseadmetele ning elektritaristu eripärast tulenevaid nõudeid. | Arvestatud.<br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmise raames, millesse kaasame ka seotud huvirühmi ja asutusi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus, võttes siis juba arvesse ka seaduseelnõu käigus esitatud arvamusi ja ettepanekuid. Nimetatud mitteelamute või rajatiste puhul sätestame täpsemad kriteeriumid määruse tasandil, võttes arvesse ka elektrivõrgu toimimiseks vajalike ehitiste tingimusi. Kaasame sellesse ka seotud asutusi, et sisustada nõuded. |

**Riigi Kinnisvara AS**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine** |
|---|---|---|

| | | Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus |
|---|---|---|
| 1. | Palume täpsustada süsinikujalajälje arvutaja ja renoveerimispassi koostaja pädevusnõuete sisu, kehtestamise ajakava ning pädevuse tõendamise korda. Süsinikujalajälje arvutamise puhul palume põhjendada eraldiseisva kvalifikatsiooninõude vajalikkust ja proportsionaalsust ning vältida nõudeid, mis põhjendamatult piiravad pädevate spetsialistide ringi. Võimalusel tuleks tugineda olemasolevatele ehitusvaldkonna kutsetele ja pädevustele.<br>Renoveerimispassi puhul palume täpsustada, kas selle koostamise pädevus seotakse olemasoleva hoonete energiatõhususe spetsialisti kutsega, vältides põhjendamatult uue paralleelse kvalifikatsioonisüsteemi loomist. | Arvestatud ja selgitatud.<br>Süsinikujalajälje arvutamine ja renoveerimispassi koostamine on eelnõus nimetatud tegevusaladena, mille puhul peab teenuse osutajal olema tõendatud pädevus. Täpsem tegevusalade jaotus ning kvalifikatsiooninõuded töötatakse välja rakendusaktides koostöös seotud huvirühmade ja asutustega. Süsinikujalajälje puhul rakendub kvalifikatsiooninõue koos piirväärtustega alates 1. jaanuarist 2030; enne seda kogutakse arvutuspraktikat ja arendatakse metoodikat.<br>Süsinikujalajälje hindamise puhul on uue kohustusena vajalik tagada arvutuste kvaliteet, kuna see saab olema seotud ehitusloa ja kasutusloa väljastamisega. Pädevusnõuete kaudu saab seda ühtlustada. Süsinikujalajälje puhul kaalutakse rakendusakti koostamisel võimalust siduda see olemasolevate pädevustega, kuid selleks et vältida piiratud pädevate spetsialistide ringi, tuleks seda laiendada siiski ka teiste oskustega spetsialistidele, nagu keskkonnaspetsialistid, kes ei oma praegu põhitegevusalast kutset või osakutset, kuid kes omavad oskuseid ja praktikat ka süsiniku jalajälje hindamisest väljaspool ehitussektorit, mis võiks leevendada spetsialistide puudust.<br>Renoveerimispassi koostamise pädevusnõuded kehtestatakse alamaktis. Seejuures ei plaanita luua eraldi kvalifikatsioonisüsteemi, vaid täiendada sobivate kutsete kohaldamisala. |
| 2. | Punktiga 9 lisatakse EhS-i § 63 lõiked 6–13. Vajab rõhutamist, et kirjeldatavad liginullenergia ja heitevabad hooned on vastavad terminid renoveeritavate hoonete korral (mitte segi ajada uusehituste vastavate terminite ja energiatõhususe klassi/tarbimise lävenditega). | Arvestatud.<br>EhSis on defineeritud need terminid, mida kasutatakse seaduses, et mõista nõuete sisu. Energiatõhususe tasemed ja lävendid kehtestatakse rakendusaktis ning seal sätestatakse ka täiendavad terminid või täpsustatakse määruse kontekstis terminite sisu. |

| | | |
|---|---|---|
| | | „Liginullenergiahoone“ mõiste definitsiooni lisamine EhSi on vajalik, et sisustada termin „tervikrekonstrueerimine“. „Heitevaba hoone“ termin on seotud lisaks „tervikrekonstrueerimisele“ ka § 69[4] lõikes 3 toodud kohustusega (mõõte- ja juhtimisseadmed siseõhu kvaliteedi seiramiseks), mis kehtib nii uutele püstitatavatele heitevabadele mitteelamutele kui ka oluliselt rekonstrueeritavatele hoonetele. |
| 3. | Direktiivi (EL) 2024/1275 artikli 10 lõige 3 seab päikeseenergiaseadmete paigaldamise kohustuse eelduseks, et paigaldamine on tehniliselt sobiv ning majanduslikult ja funktsionaalselt teostatav. Artikli 10 lõige 4 näeb lisaks ette riiklike rakenduskriteeriumide kehtestamise ja võimaluse teha erandeid konkreetsetele hooneliikidele, lähtudes muu hulgas hoone omadustest ning päikeseenergia tehnilisest ja majanduslikust potentsiaalist. **Ettepanek:** direktiivi ülevõtmisel tuleks ette näha piisavalt paindlikud kriteeriumid, mis võimaldavad hinnata päikeseenergiaseadme põhjendatust ja optimaalset mahtu konkreetse hoone kaupa. Arvesse tuleks võtta muu hulgas hoone tegelikku energiatarbimist ja selle ajalist profiili, toodetud energia kohapealse kasutamise või jagamise võimalusi, võrguühenduse tingimusi ning investeeringu tasuvust. Näiteks võib haridushoonete energiatarbimine olla suvekuudel, mil päikeseenergia tootmine on suurim, tavapärasest oluliselt väiksem. Selline kasutusprofiil peaks olema üks asjaoludest, mida arvestatakse seadme optimaalse võimsuse ja investeeringu majandusliku põhjendatuse hindamisel, mitte lähtuda automaatsest ühetaolisest paigalduskohustusest. | Arvestatud.<br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmise raames, millesse kaasame ka seotud huvirühmi ja asutusi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus, võttes siis juba arvesse ka seaduseelnõu käigus esitatud arvamusi ja ettepanekuid. |
| 4. | **Ettepanek:** täpsustada katusega parkla mõistet ja päikeseenergiaseadmete paigaldamise kohustuse kohaldamisala ning sätestada selged kriteeriumid, mille alusel hinnatakse konkreetse parkla puhul lahenduse tehnilist sobivust ning majanduslikku ja funktsionaalset teostatavust. | Arvestatud.<br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 |

| | | |
|---|---|---|
| | | „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmise raames, millesse kaasame ka seotud huvirühmi ja asutusi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus, võttes siis juba arvesse ka seaduseelnõu käigus esitatud arvamusi ja ettepanekuid. |
| 5. | **Lõikes 10 sätestatakse heitevaba hoone mõiste.** Selle sättega võetakse üle direktiivi artikli 2 punkt 2. Seletuskirjas täpsustada, kuidas sisustatakse mõistet „ei vaja üldse energiat või vajab väga väikeses koguses energiat“ ning milliste näitajate ja metoodika alusel hinnatakse hoone vastavust heitevaba hoone nõuetele. Sõnastusest peab üheselt nähtuma, et tegemist ei ole tavapärases kasutuses hoone absoluutse energiatarbe puudumise nõudega. Seletuskirja tuleks täiendada heitevaba hoone mõiste praktilise rakendamise ja vastavuse hindamise metoodika selgitusega. | Arvestatud.<br>Eelnõus kasutatakse direktiivi artikli 2 punktides 2 ja 3 sätestatud heitevaba hoone ja liginullenergiahoone mõisteid. Mõiste „energiavajadus“ ei tähenda hoone tavapärase kasutamise absoluutset energiatarbe puudumist, vaid hoone arvutuslikku vajadust, mida hinnatakse direktiivi I lisa ja riikliku energiatõhususe arvutusmetoodika kohaselt. Euroopa Komisjoni suuniste kohaselt on heitevaba hoone selline, mis ei vaja üldse energiat või vajab väga väikest energiakogust. Praktilist tähendust ja hindamise metoodikat täpsustatakse rakendusaktis. Seletuskirja on mõiste osas täpsustatud järgmiselt: artiklis 2 punktis 2 määratud mõiste kohaselt ei vaja heitevaba hoone üldse energiat või vajab seda väga väikeses koguses. Selle all mõistetakse seda, et heitevaba hoone energiavajadus peab vastama kehtestatavale energianõudluse maksimumpiirmäärale. Vastavad piirmäärad töötatakse välja rakendusakti ajakohastamise käigus ning lähtuvad kuluoptimaalsest tasemest. |
| 6. | **Ettepanek:** täpsustada, et päikeseenergia tootmise potentsiaali hindamisel lähtutakse tehniliselt sobivatest ja majanduslikult põhjendatud lahendustest. Kohustus ei peaks hõlmama lahenduste kavandamist pindadele, mille kasutamine ei ole näiteks tootlikkuse või eeldatava tasuvuse tõttu põhjendatud. Eelnõu tuleks täiendada põhimõttega, et päikeseenergia potentsiaali hindamisel arvestatakse lahenduse tehnilist sobivust ja kulutõhusust ning hinnatakse omatarbe vaates. | Arvestatud.<br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmise raames, millesse kaasame ka seotud huvirühmi ja asutusi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus, |

| | | |
|---|---|---|
| | | võttes siis juba arvesse ka seaduseelnõu käigus esitatud arvamusi ja ettepanekuid. |
| 7. | **Ettepanek:** soojus- või jahutusallika vahetamine olemasolevas hoones ei peaks automaatselt kaasa tooma süsteemi selliste osade ümberehitamist, mida allika vahetamine otseselt ei puuduta. Samuti ei peaks tekkima täiendavate tasakaalustamisseadmete paigaldamise kohustust juhul, kui olemasolev süsteem võimaldab nõuetekohast hüdraulilist tasakaalustamist. Teeme ettepaneku sätestada üheselt, et nõudeid kohaldatakse direktiivis ette nähtud ulatuses üksnes juhul, kui see on tehniliselt ja majanduslikult teostatav. | Arvestatud.<br>Eeldame, et ettepanekuga on silmas peetud paragrahvi $69^2$ lõiget 6 (direktiivi artikkel 13 lg 3 teine lause), mille puhul muudetakse kehtivat sätet. Praeguses eelnõu sõnastuses on olemas tingimus, et isereguleerivate seadmete paigaldamine on kohustuslik siis, kui see on tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud.<br>Nõue ei tähenda automaatselt kogu süsteemi ümberehitamist ega uute tasakaalustamisseadmete paigaldamist, kui olemasolev süsteem võimaldab nõuetekohast hüdraulilist tasakaalustamist. Selle selgituse osas on ka seletuskirja täpsustatud. Tingimused sisustatakse täpsemalt ka rakendusakti tasemel. |
| 8. | **Ettepanek:** täpsustada, et eluhoonete elektroonilise seire ja juhtimise nõudeid kohaldatakse üksnes juhul, kui see on tehniliselt, majanduslikult ja funktsionaalselt teostatav. Nõude rakendamisel tuleb arvestada süsteemi suurust, eeldatavat energiasäästu ning vajaliku investeeringu proportsionaalsust. | Arvestatud.<br>Eeldamine, et ettepanekuga on silmas peetud paragrahvi $69^5$ lõiget 1 (direktiivi artikkel 13 lg 11).<br>Uute püstitavate elamute elektroonilise seire ja juhtimise nõude rakendamisel lähtutakse direktiivi artiklis 13 sätestatud tehnilise, majandusliku ja funktsionaalse teostatavuse põhimõttest ning need tingimused sisalduvad juba ka eelnõus. Rakendusakti tasandil täpsustatakse nõude kohaldamise tingimusi. |
| 9. | **Ettepanek:** renoveerimispassi koostaja kvalifikatsiooninõuete kehtestamisel tugineda võimalikult suures ulatuses olemasolevale hoonete energiatõhususe spetsialistide pädevus- ja kutsesüsteemile. Vältida tuleks uue paralleelse kvalifikatsiooni- või sertifitseerimissüsteemi loomist, kui renoveerimispassi koostamiseks vajalik pädevus on võimalik tagada olemasoleva kutse- ja pädevussüsteemi kaudu. | Arvestatud.<br>Renoveerimispassi koostamise pädevusnõuded kehtestatakse alamaktis. Seejuures ei plaanita luua eraldi kvalifikatsioonisüsteemi, vaid täiendada sobivate kutsete kohaldamisala. |
| 10. | **Ettepanek:** hinnata, kas kõik renoveerimiskava nõuded on vajalik sätestada seaduse tasandil. Seaduses võiks piirduda kava | Arvestatud. |

| | | |
|---|---|---|
| | koostamise kohustuse, vastutava asutuse, põhieesmärkide ja peamiste sisunõuetega. Teeme ettepaneku jätta detailsemad metoodilised, tehnilised ja aruandluslikud nõuded võimaluse korral rakendustasandile, vältides seaduse liigset detailsust ja direktiivi teksti põhjendamatut dubleerimist. | Seaduse tasandil sätestatakse riikliku hoonete renoveerimiskava koostamise kohustus, vastutav asutus, eesmärk ja direktiivi artiklist 3 tulenevad peamised sisunõuded, mis põhinevad direktiivi II lisal. |
| 11. | **Ettepanek:** täpsustada, kuidas arvestatakse heitevaba ja vähese $CO_2$-heitega hoonefondi eesmärkide täitmisel väljastpoolt hoonet tarnitud energia, sealhulgas gaasil põhineva kaugkütte või muu gaasist toodetud energia kasutusaegset kasvuhoonegaaside heidet. Seletuskirjas ei ole selgitatud, milliseid heitetegureid vastavas arvestuses kasutatakse ega hinnatud fossiilse gaasi osakaalu mõju hoone kasutusaegse KHG-heite piirväärtuse täitmisele. Palume mõjuanalüüsi ja arvutusmetoodikat selles osas täpsustada. | Arvestatud osaliselt.<br>Seaduse tasandil sisustatakse üldised kohustused hoonete süsinikujalajälje ja globaalse soojenemise potentsiaali hindamiseks, kuid täpsemad metoodilised tingimused lahendatakse uue hoonete süsinikujalajälje rakendusakti tasandil. Sealhulgas hinnatakse ka mõju ning selgitatakse heitetegurite kasutamist. Eesmärkide täitmise osas on tulenevalt direktiivi artiklist 7 lõikest 5 koostamisel tegevuskava (teekaart) globaalse soojenemise piirväärtuste kehtestamiseks, mis peab järgmina kliimaneutraalsuse saavutamise eesmärke ja trajektoori, mille käigus saab täpsemalt hinnata ka kasutatava energia mõju piirväärtustele. |
| 12. | **Ettepanekud:**<br>Lk 12 viimane kõik – elukaar – sinna tuleks lisada materjalide ringlus vms, et ringne ehitus teemast välja ei kukuks<br>Lk 20 BIPV tõlgitud paneelarhitektuur, otsetõlge oleks hoonesse integreeritud päikesepaneelid. (Küsimus sest, järgnev BIST on otsetõlge). Ning tehnilises töös ja teaduskeeles ei ole kasutusel paneelarhitektuur vaid otsetõlge<br>Lk 25 p 5. Väiksem kui 50 m2 mitte 60m2 – ehitusluba tuleb kohustuslikuks alates 60 m2<br>Lk 26 arvutuspraktika – Kas on mõeldud kuidas arvutuspraktikat koguda/suurendada enne kui aastal 2030 rakendub kohustus?<br>Lk 37 Eelnõu terminoloogia - BIPV ja BIST pole seal. Kas need on kuskil mujal? | Arvestatud osaliselt.<br>1) Seletuskirja lisatud elukaare näitlikustamise loetellu ka materjalide ringlus;<br>2) seletuskirjas on täpsustatud BIPVid kui „hoonesse integreeritud päikesepaneelid“;<br>3) seletuskirjas toodud piirväärtus 50 m2 tuleneb otseselt direktiivist (viide artikkel 5 lõikele 3) ja on seotud süsinikujalajälje hindamise erandiga, mitte ehitusloa taotlemise kohustusega, seega ei saa ettepanekut arvestada;<br>4) jah, arvutuspraktika all on mõeldud perioodi 2028-2030 kui veel ei kehti piirväärtused. Süsinikujalajälje arvutuspraktika suurendamiseks rakendub alates 1. jaanuarist 2028 üle 1000 m² uute hoonete arvutuskohustus ilma piirväärtuseta, mis võimaldab enne 2030. aastat koguda tulemusi, arendada |

| | | |
|---|---|---|
| | Lk 45 „Eeldus on, et 2030. aastaks, kui vastavaid eksperte on enam ning BIMi kasutus on laialdasem, siis mõjutab see hinda soodsamas suunas " BIM laialdane kasutamine ei ole otseses seoses LCA hinnale. Selleks olulisem kvaliteetsem BIM.<br>Lk 49 Renoveerimispass – kui on soovitus/võimalus siis kuidas nende olemasolu suurendatakse/luuakse ning kes hindab kvaliteeti. | metoodikat ja pädevust ning hinnata kavandatavaid piirväärtusi.<br>5) terminid „BIPV" ja „BIST" on defineeritud seletuskirja tasandil (eelnõu punkt 16), tegemist ei ole direktiivi artikkel 2 terminitega, mis vajaksid ülevõtmist;<br>6) BIMi mõju käsitlevat selgitust on seletuskirjas täpsustatud: kulusid võib vähendada eelkõige kvaliteetsete, piisava detailsuse ja ühtse struktuuriga lähteandmete kasutamine, mitte BIMi kasutamine iseenesest.<br>7) renoveerimispass on vabatahtlik, mille kasutuselevõttu toetatakse teavitamise, ühtsete kontaktpunktide ja võimalike toetusmeetmetega. Passi koostab pädev isik, andmed kantakse ehitisregistrisse ning kvaliteeti kontrollitakse pädevusnõuete ja sisunõuete kaudu. Vastutav koostaja peab tagama kavandatavas rakendusaktis sätestatavate nõuete järgmise. Renoveerimispass on abivahend läbimõeldud tervikrekonstrueerimiseks ning täiendavat kolmanda osapoole sisulist kvaliteeti seaduse tasandil ei sätestata. |

**Maa- ja Ruumiamet**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus** |
|---|---|---|
| 1. | **Eelnõu EhS § 63 (9):** *Katusega parkla on katusega ehitis, milles on vähemalt kolm parkimiskohta ja mille sisekliima kvaliteedi reguleerimiseks ei tarbita energiat. Hoonega külgnev parkla on hoone elanikele, külastajatele või töötajatele mõeldud autoparkla, mis asub hoone krundil või hoone vahetus läheduses* | Arvestatud.<br>Vaatame hoonete kasutusotstarbed üle majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" ajakohastamise raames. |

| | | |
|---|---|---|
| | Ehitise KAOL „parkla“ ei eksisteeri, mistõttu ei saa EHR-is näiteks seda eraldi välja tuua. Varasemas KAOL määruses oli „parkla, väljak“ ja selle võiks taastada (21126). Täna on olemas sellise ehitise jaoks KAOL „parkimismaja“ (12432). | |
| 2. | **Eelnõu EhS § 66 (1) ja(3)** *asendatakse sõna „tegeliku“ sõnaga „tüüpilise“*<br>Kas see tähendab, et ei pea enam päris tarbimiskoguseid arvestama, vaid võib ka hüpoteetiliste andmetega KEK märgise välja anda analoogia põhjal? Kas selle alusel saaks iKEK-i päris KEK-ina käsitleda? | Selgitatud.<br>Muudatus ei luba anda olemasoleva hoone energiamärgist hüpoteetiliste või analoogial põhinevate andmetega. Olemasolevale hoonele antakse jätkuvalt mõõdetud energiakasutuse andmetel põhinev energiamärgis (majandus- ja taristuministri 30. aprilli 2015. a määruse nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“ § 3 lõige 3).<br>Sõna „tüüpiline“ tähendab, et mõõdetud energiakasutus taandatakse tüüpilisele kasutusele, et märgised oleksid võrreldavad: küttesoojus taandatakse normaalaasta kraadpäevadele (sama määruse § 11 lõike 3 punktid 1-2), energiaarvutuses arvesse mittevõetav eraldi mõõdetud energiakasutus lahutatakse (§ 11 lõiked $3^1$-$3^3$), mitteeluhoone elektritarbimise võib taandada tüüpilisele kasutusajale (§ 11 lõige $3^4$) ning mitme kasutamise otstarbega hoones võib kasutada kalibreeritud energiasimulatsiooni mudelit (§ 11 lõige $3^5$). Lõigete $3^1$-$3^5$ kasutamisel laaditakse arvutuskäigud ja lähteandmed ehitisregistrisse kontrollitaval ja taastoodetaval kujul (§ 11 lõige 7).<br>iKEK on katseprojektina arendatav indikatiivne hinnang. See ei ole ehitusseadustiku § 66 lõike 5 tähenduses vastavat kutset omava pädeva isiku antud energiamärgis ning käesolev muudatus seda ei muuda. Kas ja millistel tingimustel automaatselt arvutatud tulemusi saaks tulevikus energiamärgise koostamisel kasutada, on välja töötamisel. |
| 3. | **EhS § 69^2 (1^2)**<br>*Mitme kasutusotstarbega hoone puhul kohaldatakse käesoleva paragrahvi lõikes 11 sätestatud nõudeid hoone ehitisregistrisse kantud peamise kasutusotstarbe järgi.* | Arvestatud.<br>Eelnõu sõnastust on korrigeeritud ja sõna „peamise kasutusotstarbe“ asendatud sõnaga „suurima suletud netopinna“. |

| | | |
|---|---|---|
| | Täna on ettepanek kaotada peamise kasutamise otstarbe mõiste EHR-i PM-st. Miks see siin muudatuses sees on? Pigem näha ette ka täna §65^1 (5) juures olev sama mõiste eemaldada ja märkida, et arvestatakse seda kasutamise otstarvet, millele on hoones kõige suurem netopindala. | |
| 4. | **Eelnõu EhS § 69^6 (4):***Hoone olelusringipõhise süsinikujalajälje arvutamise tulemus lisatakse energiamärgisele energiatõhususe arvutusest eraldi osana. Projekteeritud hoone puhul esitatakse arvutuse tulemus ehitisregistrisse ehitise ehitusloa taotluse või ehitusteatise esitamisel. Hoone valmimise järgselt tuleb asjakohasel juhul teha uus süsinikujalajälje arvutus, mis lisatakse energiamärgisele hiljemalt kasutusloa või kasutusteatise esitamise ajaks.*<br>Kas ETA ja KEK arendustes on see ette nähtud lisada juba? (2008 1. jaanuar). Seotud nii ehitise tehniliste andmete kui märgise muudatustega. | Selgitatud.<br>Kohustus kajastada hoone süsinikujalajälje hindamise tulemusi energiamärgisel rakendub alates 1. jaanuarist 2028. Vajalik on esialgu tulemuse lisamine ehitisregistrisse ehk sarnaselt hetkel olemasoleva ETA väärtusega. Seega on eeldatud arendusvajadus energiamärgise vormile uue välja lisamisega. Arvutus ise teostatakse ehitisregistri väliselt. |
| 5. | Kas lisas 2 toodud uued määrused ja muudatused määrustes on eraldi paketina? Millal nende muutmiste koostöö algab?<br>Lisas 2 on puudu ehitise tehniliste andmete määruse uuendamise vajadus, mis on vältimatu juba renoveerimispassi juures, aga ka süsinikujalajälje arvutamise jaoks. Samuti on oluline silmas pidada, et iga muudatus, mis on seotud energiamärgisega seotud määrustes ehitise tehnosüsteemida vm osas, peab ka kajastuma tehniliste andmete määruses. | Arvestatud ja selgitatud.<br>Rakendusaktide koostamine käib paralleelselt seaduseelnõu menetlusega ning nende esmaste versioonide valmimisel kaasatakse edasisse koostöösse ka huvirühmad ja seotud asutused.<br>Määruste kirjeldust on täiendatud ja lisatud ka majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. a määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. |

**Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (TTJA)**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine**<br>**Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus** |
|---|---|---|
| 1. | **Ettepanek:** mõiste „olelusring“ tuleks eraldi defineerida. **Eelnõu § 1 punkt 9**. EhS §-i 63 lisatavas lõikes 12 sätestatakse hoone süsinikujalajälje definitsioon läbi olelusringi mõiste, mida ei ole eelnõus ega EhS-is defineeritud. TTJA hinnangul tuleks mõiste | Arvestatud osaliselt.<br>Eelnõu terminoloogia on ühtlustatud selliselt, et süsinikujalajälge on täiendatud sõnaga „olelusringipõhine süsinikujalajälg“. |

| | | |
|---|---|---|
| | „olelusring“ eraldi defineerida, kui seda soovitakse EhS-i sätetes kasutada. Alternatiivne võimalus on hoone süsinikujalajälje mõiste defineerida lihtsamalt ja kasutada seda mõistet eelnõus läbivalt ühte moodi.<br><br>TTJA juhib tähelepanu, et eelnõus kasutatakse hoone süsinikujalajälje mõistet järgmistes sõnastustes:<br>1) hoone/hoonete süsinikujalajälg (vt eelnõu § 1 p 1 EhS § 24 lg 2 lg 42, eelnõu § 1 p 9 EhS § 63 lg 12, eelnõu § 1 p 27 EhS § 130 lg 3 p 5 ja eelnõu § 2 p 1 EhSRS § 211 lg 3);<br>2) olelusringipõhine süsinikujalajälg (vt eelnõu § 1 p 26 EhS § 696 ja § 697 läbivalt);<br>3) olelusringipõhise globaalse soojenemise potentsiaal (vt eelnõu § 2 p 7 EhSRS § 3017 lg 2). | Direktiivi artikli 2 punkti 24 ja III lisa kohaselt kasutatakse hoone kogu olelusringi kliimamõju näitajana ehk süsinikujalajäljena olelusringipõhist globaalse soojenemise potentsiaali. Termin „hoone süsinikujalajälg“ on eesti keeles ja praktikas enim kasutatud väljend kui seda on globaalse soojenemise potentsiaal, mis on üheks süsinikujalajälje väljenduse mõju kategooriast.<br>Mõistet „olelusring“ eraldi eelnõus ei määratleta, kuna selle etapid ja arvutusulatus tulenevad direktiivi III lisast ning täpsustatakse arvutusmetoodikat käsitlevas rakendusaktis. Küll aega on täiendatud seletuskirja olelusringi sisu osas järgmiselt (7.peatüki muudatuse juures): *olelusring on defineeritud standardis EVS-EN 15978:2026 kui elutsükkel (inglise keeles life cycle), mis on vaadeldava objekti eluea järjestikused ja omavahel seotud etapid, sealhulgas algus- ja lõpp-punkt. Standardis ISO 14040 on „elutsükli“ määratlus tootesüsteemi järjestikused ja omavahel seotud etapid alates tooraine hankimisest või loodusvaradest kuni lõpliku kõrvaldamiseni.* |
| 2. | **Ettepanek:** kasutada läbivalt päikeseenergiaseadmete jaoks sama mõistet. **Eelnõu § 1 punkt 16.** EhS §-i 692 lisatavas lõikes 14 kasutatakse mõistet päikeseenergiatehnoloogia, mida eelnõus ega EhS-is ei kasutata. Eelnõus (vt § 1 p 16 EhS § 69-2 lg 11 ja § 2 p 6 EhSRS § 304 lg 4) ja EhS-is (§ 80 lg 6 ja § 842) on kasutusel päikeseenergiaseadme mõiste. TTJA hinnangul tuleks eelnõus läbivalt kasutada ühte mõistet, mis on kooskõlas EhS-is kasutusel oleva mõistega. | Arvestatud.<br>Eelnõus kasutatakse läbivalt EhS-is juba kasutusel olevat mõistet „päikeseenergiaseade“. EhS § $69^2$ lõikes 1-3 asendatakse mõiste „päikeseenergiatehnoloogia“ mõistega „päikeseenergiaseade“. |
| 3. | **Ettepanek:** jätta välja renoveerimispassi kutse alasest regulatsioonist liigne osa. **Eelnõu § 1 punkt 26.** EhS-i lisatava § 69-8 lõike 2 sõnastusest tuleks välja jätta lauseosa „kelle kvalifikatsiooni tõendab haridusel ja töökogemusel põhinev kutseseaduse kohane kutse või muu õigusakti kohane pädevustunnistus“ ning sõna „välja“ järele tuleks lisada sõnad „selleks vastavat kutset omav“. | Arvestatud.<br>Nõustume, et EhS § $69^8$ lõikes 2 ei ole vaja korrata EhS §-s 24 sätestatud kvalifikatsiooni tõendamise aluseid. Kordav lauseosa jäetakse sättest välja. Sätte sõnastust täpsustatakse nii, et renoveerimispassi annab välja selleks nõutavat kvalifikatsiooni omav pädev isik. |

| | | |
|---|---|---|
| | TTJA leiab, et väljajäetav lauseosa ei ole vajalik. Eelnõu § 1 punktiga 1 lisatakse EhS § 24 lõikesse 2 punkt 41, mille kohaselt peab pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud renoveerimispassi koostamise tegevusalal ja kuna EhS § 24 lõige 1 juba loetleb pädeva isiku kutsekvalifikatsiooni tõendamise alusdokumente, siis puudub vajadus seda lisatava § 69-8 lõikes 2 korrata. Sõnade „selleks vastavat kutset omav“ lisamine on vajalik, et viia sätte sõnastus kooskõlla EhS § 66 lõike 5 esimese lausega, mis ütleb, et energiamärgise annab selleks vastavat kutset omav pädev isik. | |
| 4. | **Eelnõu seletuskirja punkt 7.6.** TTJA ei nõustu seletuskirjas (lk 49) toodud eeldusega, mille kohaselt on TTJA-l lisanduvate kohustusega seoses võimalik riiklikku järelevalve jaoks rahalisi vahendeid vähemalt osaliselt leida ka sisemiste ressursside arvelt. Energiatõhususe valdkonnas töötab TTJA-s üks vastava erialase pädevusega ametnik, kellel puudub vaba ressurss täiendavate ülesannete täitmiseks. Lisanduvate kohustuste täitmiseks ei ole võimalik rakendada ka teiste valdkondade ametnikke. Eelnõuga lisanduvad uued ja sisuliselt mahukad kontrolli- ja järelevalvekohustused eeldavad spetsiifilisi tehnilisi teadmisi ning täiendavat menetlusvõimekust. Nende ülesannete täitmine olemasoleva rahalise ressursi arvelt vähendaks TTJA võimekust täita teistest seadustest tulenevaid ülesandeid. Seetõttu peab TTJA vajalikuks, et eelnõukohase seaduse rakendamisega kaasnev täiendav töökoormus oleks kaetud lisarahastuse ja vähemalt ühe täiendava täistööajale vastava ametikohaga. Eeltoodust tulenevalt leiab TTJA, et eelnõu seletuskirja tuleb selles osas täpsustada ning lisada, et eelnõuga lisanduvate ülesannete täitmiseks on vajalik TTJA-s luua täiendav ametikoht, mille eelarvekulu tänases arvestuses on 59000 eurot aastas. | Arvestatud.<br>Seletuskirja mõjuanalüüsi on täpsustatud, arvestades TTJA esitatud teavet täiendava töökoormuse osas. Seletuskirjast on jäetud välja eeldus, et lisanduvaid ülesandeid saab vähemalt osaliselt täita sisemiste ressursside arvelt, ning kajastatakse TTJA hinnangut, et nõuetekohase järelevalve tagamiseks on vaja ühte täiendavat täistööajale vastavat ametikohta hinnangulise kuluga 59 000 eurot aastas. Täiendava rahastuse ja ametikoha loomine otsustatakse riigieelarve menetluses. |

**MTÜ Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit**

| | Märkus, ettepanek | Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus |
|---|---|---|
| 1. | **Ettepanek.** Palume enne eelnõu vastuvõtmist esitada huvirühmadele kõigi rakendusaktide kavandid ning anda nende kohta arvamuse esitamiseks vähemalt 30 päeva. Uuele arvamusringile tuleb esitada renoveerimispassi, sisekliima, süsinikujalajälje, tehnosüsteemide seire ja automaatika ning pädevusnõuete regulatsiooni kavandid. | Arvestatud.<br><br>Kaasame rakendusaktide eelnõu menetluse käigus edaspidi samuti huvirühmasid. Praeguses etapis on mitmed tehnilised tingimused vaja lahendada määruste tasandil, seega oleks saadav tagasiside vajalik ka hilisemas etapis. Sõltuvalt ajakavast ja menetluskorrast proovime arvestada ka pikema ajaga arvamuse avaldamiseks. |
| 2. | **Ettepanek.** Palume täiendada seletuskirja mõjuanalüüsiga, mis käsitleb kinnisvara haldajatele, majahalduritele, tehnohooldusettevõtjatele ja korteriühistutele tekkivat töökoormust ja kulusid. Analüüs peab hõlmama nii ühekordseid investeeringuid kui ka hoone kasutamise ajal tekkivaid püsikulusid, sealhulgas järgmisi tegevusi ja kululiike: a) tehnosüsteemide pideva seire ja häirete menetlemise töömaht;<br>b) seiretarkvara, andmeside, litsentside ja andmete säilitamise kulu;<br>c) seadmete kalibreerimine, perioodilised kontrollid ja hooajaline järelhäälestus;<br>d) töötajate koolitus, küberturvalisus ja vastutuskindlustuse muutmise vajadus;<br>e) teenuslepingute, korrashoiukavade ja hooldusraamatute ajakohastamine;<br>f) korteriühistu otsustusprotsessi, hangete, finantseerimise ja elanike teavitamisega seotud töö ning mõju korteriomanike igakuistele kuludele. | Arvestatud osaliselt.<br>Tehnosüsteemide ajakohastamine või uuendamine sõltub sellest kas tegemist on elamuga või mitteelamuga ning kas on olemasolev hoone või uus püstitatav hoone. Mitmed tehnosüsteemid on juba kasutusel ja nende hooldus praktika ja tekkivad lisakulud on teada (nt päikeseenergiaseadmed, automaatika ja – juhtimissüsteemid). Käesoleva seaduseelnõuga muudetakse tehnosüsteemidele kohalduvate piirväärtusete ulatust (nt kütte- ja jahutussüsteemid, mille võimsus on alates 70 kW-st, mitte 290 kW-st), lisandub elektroonilise seire ja nutika tarbimise süsteemide paigaldamise kohustus, laieneb päikeseenergiaseadmete paigaldamise kohustus. See toob kaasa ka täienda kulu hoone omanikule nii paigaldamise kui ka hooldamise osas, samuti halduritele seoses süsteemi teadete lahendamise ja hoolduse või paranduse korraldamisega.<br>Täpsem mõjuhinnang koostatakse rakendusaktide menetluses vastavalt nende kohaldamisalale ja tehnilistele lahendustele, kuid sellise detailsusega mõjuhinnang peab põhinema ka kättesaadavatele lähteandmetele. |
| 3. | **Ettepanek.** Palume täiendada **eelnõu § 1 punktis 26** kavandatavat **EhS § 69[5] lõikega 3** järgmises sõnastuses: „(3) Korteriomanditeks jagatud elamus korraldab käesoleva | Arvestatud osaliselt.<br>Kuivõrd seaduseelnõuga võetakse üle vaid direktiivis sätestatud kohustused, siis täiendavaid sätteid vastutuse osas |

| | | |
|---|---|---|
| | paragrahvi lõikes 1 sätestatud kohustuste täitmise kaasomandi eseme ja ühiste tehnosüsteemide osas korteriühistu. Korteriühistu võib määrata teadete saajaks halduri, valitseja või muu pädeva isiku kirjaliku volituse või lepingu alusel. Määratud isiku ülesanded, teadete menetlemise kord ja vastutuse ulatus määratakse kindlaks volituses või lepingus. Isiku määramine ei vabasta korteriühistut kohustuse täitmise korraldamisest.“ Põhjendus. Korteriomanditeks jagatud elamu ühised tehnosüsteemid kuuluvad kaasomandi eseme koosseisu ja nende valitsemine toimub korteriühistu kaudu. Eelnõu seletuskirja kohaselt võib süsteemi teate saaja olla korteriühistu haldur, valitseja või juhatuse liige, kuid eelnõus ei ole määratud, mida teate saaja peab tegema, kui kiiresti tuleb reageerida ega millal tekib vastutus. Selge vastutuse jaotus aitab vältida vaidlusi ning võimaldab ülesanded ja reageerimisajad teenuslepingus kokku leppida. | ei lisata. Küll aga lisatakse info vastutuse jagunemise osas seletuskirja EhS § 69[5] lõikesse 1. Seletuskirjas täpsustatakse, et korteriomanditeks jagatud elamus korraldatakse ühiste tehnosüsteemide nõuetekohane toimimine korteriühistu kaudu kooskõlas korteriomandi- ja korteriühistuseadusega. Teadete saajaks võib määrata halduri, valitseja või muu sobiva isiku. Tema ülesanded, häirete olulisusest lähtuv reageerimiskord ja vastutus täpsustatakse lepingus või volituses. Direktiivi artikli 13 elamute seirelahenduste nõuded ei eelda ühtset reageerimistähtaega kõigile teadetele. Ühise omandi valitsemise ja lepingulise vastutuse üldreegleid EhS-is ei dubleerita ning pakutud lõiget esitatud sõnastuses ei lisata. |
| 4. | **Ettepanek.** Palume täiendada **EhS § 69[2] lõigete 6 ja 7 ning § 69[5] rakendusnõudeid** nii, et korteriomanditeks jagatud elamus oleks üheselt eristatud kaasomandi esemesse kuuluv ühine tehnosüsteem ning korteriomaniku vastutusalas olev või tema ainukasutuseks mõeldud seade. Rakendusmääruses tuleb sätestada, millised mõõte-, juhtimis- ja seireseadmed kuuluvad ühisesse süsteemi, kes korraldab nende paigaldamise, hoolduse ja andmete säilitamise ning millal peab korteriomanik võimaldama töö tegemiseks juurdepääsu oma korterile. Korteriühistule tuleb tagada võimalus hallata ühist süsteemi keskselt ning korteriomanikule tuleb anda tema korterit puudutav teave ja kasutusjuhend. Põhjendus. Soojusallika asendamisel või elamu olulisel rekonstrueerimisel võib olla vaja paigaldada isereguleerivaid seadmeid korteritesse, tasakaalustada küttesüsteemi ja ühendada korteripõhised seadmed keskse juhtimisega. Kui ühise ja korteripõhise süsteemi piir, hoolduskohustus ning juurdepääsu kord jäävad ebaselgeks, | Arvestatud osaliselt. Korteriühistu tehnosüsteemide kuuluvuse ja nende toimimise korraldamisel tuleb lähtuda korteriomandi- ja korteriühistuseadusest. Ühise süsteemi paigaldamise ja hoolduse korraldab korteriühistu. Korteriomaniku kohustus võimaldada eriomandi kasutamist kaasomandi korrashoiuks tuleneb sama seaduse §-st 31. Neid omandi- ja juurdepääsureegleid ei muudeta tehnilise rakendusaktiga. Seletuskirja on lisatud selgitus, et tehnosüsteemide omanikule tuleb anda edasi süsteemi puudutav teave ja kasutusjuhend. |

| | | |
|---|---|---|
| | tekivad vaidlused korteriühistu, korteriomaniku ja teenuseosutaja vahel ning kogu süsteemi nõuetekohane toimimine võib olla häiritud. | |
| 5. | **Ettepanek.** Palume **lisada EhS §-le 63 lõike 13** järgmises sõnastuses: „(13) Käesolevas peatükis nimetatud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatuse hindamise metoodika, hinnangu koostamiseks vajalikud lähteandmed, hinnangu vorm ja kehtivusaeg ning hinnangut koostava isiku pädevusnõuded kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.“ Määruses tuleb sätestada ka hinnangu ehitisregistrisse kandmise kord.<br>Põhjendus. Need kolm tingimust määravad, kas hoonesse tuleb paigaldada päikeseenergiaseade, automaatikasüsteem, valgustuse juhtimisseade, sisekliima mõõteseade või elamu seirelahendus. Ühtse metoodika puudumine tekitab erinevaid tõlgendusi ja vaidlusi omanike, projekteerijate, kohalike omavalitsuste ning korrashoiuteenuse osutajate vahel. Majandusliku põhjendatuse hindamisel tuleb lisaks investeeringule arvestada projekteerimise, rahastamise, hoolduse, seire, kindlustuse, asendamise ja kasutusest kõrvaldamise kulusid ning süsteemi eeldatavat kasutusiga. Korterelamu puhul tuleb hinnangus eraldi näidata investeeringu mõju korteriühistu majandamiskuludele ja korteriomaniku eeldatavale kuumaksele. | Arvestatud osaliselt.<br>Tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatuse hindamiskriteeriume täpsustatakse asjakohastes rakendusaktides olemasolevate volitusnormide alusel. Nõustume, et ühtne metoodika on vajalik, kuid seda täpsustatakse tingimuste ja selgitustega määruste tasandil. Kaasame selleks ka huvirühmasid ning arvestame juba ka seaduseelnõu raames esitatud ettepanekutega. |
| 6. | **Ettepanek.** Palume täiendada **EhS § 65 lõikes 3** sätestatud volitusnormi, lisades sellesse järgmise sõnastuse: „nõuded tehnosüsteemi funktsionaalsele katsetamisele ja seadistamisele, mõõtepunktide ja häiretasemete dokumenteerimisele, kasutus- ja hooldusjuhenditele, andmete ekspordile ning administraatori- ja juurdepääsuõiguste turvalisele üleandmisele“. Nõuete täitmist tuleb tõendada hiljemalt kasutusloa või kasutusteatise esitamisel. | Mittearvestatud.<br>Nõustume, et tehnosüsteemi energiatõhus toimimine eeldab katsetamist, nõuetekohast seadistamist ning omanikule vajalike kasutus- ja hooldusandmete üleandmist. Volitusnormi sõnastamisele ja selle detailsusele kehtivad õigusaktide koostamisel normitehnika nõuded ning volitusnorm peab nendele vastama. Praegusel juhul annab eelnõus toodud volitusnorm aluse nimetatud nõuete |

| | | |
|---|---|---|
| | Põhjendus. Süsteemi saab nõuetekohaselt kasutada ja hooldada siis, kui omanikule, korteriühistule ning korrashoiu korraldajale antakse üle toimiv süsteem, vajalik väljaõpe, seadistused, garantiitingimused ja hooldusandmed. Korterelamu puhul tuleb korteriomanikele anda ka selged juhised nende korteris asuvate reguleerimis- ja seireseadmete kasutamiseks. EVS 807:2024 kohaselt peab korrashoiu korraldamine tuginema ajakohastele korrashoiudokumentidele, hooldusjuhenditele ja seireandmetele. Puudulik dokumentatsioon vähendab tehtud investeeringu tulemuslikkust ning suurendab rikete ja vastutusvaidluste ohtu. | kehtestamiseks ning kõiki reguleeritavaid küsimusi volitusnormis ei saa nimetada. |
| 7. | **Ettepanek.** Palume lisada EhS 7. peatükki järgmine säte: „Hoone omanikul ning korteriomanditeks jagatud hoones korteriühistul ja tema volitatud haldajal või korrashoiuteenuse osutajal on tasuta juurdepääs hoone ühiste tehnosüsteemide energiatõhususe, automaatika, mõõteseadmete, seire ja sisekliima andmetele. Andmed peavad olema eksporditavad levinud masinloetavas vormingus.Teenuseosutaja vahetumisel antakse hoone omanikule või korteriühistule üle andmeajalugu, süsteemi seadistused ja juurdepääsuõigused. Korteripõhiste isikustatud andmete kasutamisel peab juurdepääs piirduma konkreetse ülesande täitmiseks vajalike andmetega.“<br>Põhjendus. Direktiivi artikli 16 eesmärk on anda omanikele, üürnikele ja haldajatele otsene juurdepääs hoonesüsteemide andmetele ning tagada andmevahetuse koostalitlusvõime. Ehitisregister ei sisalda üldjuhul automaatika, mõõteseadmete ega sisekliima reaalajas tööandmeid. Korterelamus võivad süsteemiandmed sisaldada ka teavet konkreetse korteri tarbimise või kasutusharjumuste kohta. Seetõttu tuleb üheaegselt tagada korteriühistule süsteemi korrashoiuks vajalikud andmed ja kaitsta korteriomanike isikustatud andmeid. | Arvestatud osaliselt.<br>Direktiivi artikli 16 kohaselt tuleb tagada omanikule, üürnikule ja haldajale otsene juurdepääs hoonesüsteemide olemasolevatele andmetele ning võimalus anda andmed enda nõusolekul kolmandale isikule. Omanikult, üürnikult ega haldajalt ei võeta lisatasu oma andmetele juurdepääsu ega nende kolmanda isikuga jagamise eest. See ei tähenda kõigi seire-, tarkvara- või analüüsiteenuste tasuta osutamist. Tehnosüsteemide andmete seiramise, kogumise ja kättesaadavaks tegemist kavandatakse reguleerida määruse tasandil, millesse kaasatakse ka huvirühmasid ning arvestatakse ka seaduseelnõu raames tehtud ettepanekutega. Käesoleval juhul seaduseelnõud ei täiendata, kuna tegemist on tehnilist laadi küsimusega, mida lahendatakse määruse kaudu. |
| 8. | **Ettepanek.** Palume **muuta EhS § 69[8] lõiget 2** ja sõnastada see järgmiselt: „(2) Renoveerimispassi koostab üks või mitu pädevat isikut. Iga koostaja ülesanded ja vastutus määratakse | Arvestatud osaliselt.<br>Direktiivi artiklite 12 ja 25 kohaselt peab renoveerimispassi väljastama kvalifitseeritud või sertifitseeritud ekspert. Passi |

| | | |
|---|---|---|
| | dokumendis eraldi. Koostaja kvalifikatsiooni tõendab haridusel ja töökogemusel põhinev kutseseaduse kohane kutse või muu õigusakti kohane pädevustunnistus.“ EhS § 69[8] lõike 5 alusel kehtestatavas määruses tuleb tunnustada olemasolevaid kutseid, sealhulgas sobiva taseme kinnisvara haldamise ja korrashoiu valdkonna kutseid. Renoveerimispass tuleb siduda energiaauditi, ehitise tehnilise seisundi hindamise, korrashoiukava ja elueakulude analüüsiga ning seda peab saama pärast iga renoveerimisetapi lõppu ajakohastada. Korterelamu renoveerimispassis tuleb iga etapi kohta näidata eeldatav maksumus, mõju majandamis- ja energiakuludele, rahastamisvõimalused, tulevased hoolduskulud ning tööde mõju elanikele.<br>Põhjendus. Renoveerimispass hõlmab lisaks energiaarvutusele hoone tehnilise seisundi ja dokumentatsiooni kontrolli, tööde järjekorda ning tulevasi hooldusvajadusi. Korteriühistu saab passi alusel otsuse teha üksnes siis, kui korteriomanikele on arusaadav iga etapi maksumus, mõju kuumaksele ja elukeskkonnale ning seos järgmiste töödega. Pass on praktiliselt kasutatav, kui sama hoone kohta ei ole vaja tellida kattuva sisuga auditeid ja kavasid ning tehtud tööd kajastuvad ka korrashoiu alusdokumentides. Olemasolevate kutsete tunnustamine aitab vältida uue ja dubleeriva pädevussüsteemi loomist. | koostamisse võib kaasata eri valdkondade spetsialiste, kuid väljastaja pädevus ja vastutus passi terviklikkuse eest peavad olema üheselt tuvastatavad. Pädevusnõuete väljatöötamisel lähtutakse olemasolevatest kutsetest ja nende tegelikust pädevusulatusest. Kinnisvara haldamise või korrashoiu kutse ei anna üksnes nimetuse alusel automaatselt renoveerimispassi väljastamise õigust. Renoveerimispassi sisunõuded reguleeritakse määruse tasandil, millesse kaasatakse ka huvirühmasid ning arvestatakse ka seaduseelnõu raames tehtud ettepanekutega. Käesoleval juhul seaduseelnõu sõnastust ei muudeta. |
| 9. | **Ettepanek.** Palume **sätestada seletuskirjas** ja kavandatavate toetusmeetmete tingimustes, et renoveerimispassi koostamise kulu on toetatav ettevalmistav kulu. Rahastamislahendused, sealhulgas toetused, laenud ja vajaduse korral käendused, peavad olema kättesaadavad eelkõige väikestele korteriühistutele ning väiksema kinnisvaraväärtuse ja piiratud laenuvõimega piirkondade elamutele. Toetusmeetmete tingimused tuleb avaldada piisava ajavaruga, et korteriühistu saaks tellida uuringud, korraldada hanke, kutsuda kokku | Arvestatud osaliselt.<br>Toetusmeetmete abikõlblikke kulusid ei ole võimalik etteulatuvalt määrata kui pole teada täpne rahastusallikas ning sellega seotud tingimused. Toetusmeetmete kujundamisel proovime arvestada kõigi kuludega, mille toetamine on lähtuvalt rahastustingimustest ja abikõlblikkuse perioodist lubatud. Seetõttu seletuskirja selle võrra ei täiendata. |

| | | |
|---|---|---|
| | üldkoosoleku ja teha rahastamisotsuse. Samuti palume täiendada **EnKS § 30 lõikes 8** sätestatud ühtsete kontaktpunktide ülesandeid kinnisvara korrashoiu korraldamist käsitleva nõustamisega ning kaasata teenuste kujundamisse kinnisvara korrashoiu erialaliidud.<br>Põhjendus. Direktiivi vastavustabelis on märgitud, et renoveerimispass peab olema taskukohane ning vähekaitstud leibkondade toetamist tuleb kaaluda. Seletuskirjas on korterelamute renoveerimise avaliku sektori panuseks hinnatud ligikaudu 1,2-1,6 miljardit eurot, kuid eelnõus ei ole toetuse või käenduse tingimusi sätestatud. Korteriühistu otsustusprotsess võtab aega ja sõltub sellest, kas elanikele on teada investeeringu kogukulu, toetus, laenutingimused ning tulevane kuumakse. Varajane tehniline ja korrashoiualane nõustamine aitab vältida lahendusi, mille hilisem kasutus- või hoolduskulu ei ole korteriomanikele jõukohane. | Ühtsete kontaktpunktide nõustamisteenuse põhimõtted ja nende rahastamine on praeguses etapis välja töötamisel. Kaasame vajadusel seotud huvirühmasid. |
| 10 | **Ettepanek.** Palume muuta **EhS § 69⁹ lõiget 3** ja sõnastada see järgmiselt: „(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud mitteelamu peab saavutama vähemalt F-klassi energiatõhususe 2030. aasta 1. jaanuariks ja vähemalt E-klassi energiatõhususe 2033. aasta 1. jaanuariks, kui seaduses sätestatud erandist ei tulene teisiti.“ EhS § 69⁹ lõikes 2 ja EhSRS §-s 30[18] tuleb selgelt määrata kohaldamisala. Samuti tuleb sätestada, kuidas kohaldatakse nõudeid hoonele, millel puudub kehtiv energiamärgis, mis on segakasutuses või ajutiselt kasutusest väljas või mis on kavas lammutada. Põhjendus. Praeguse EhS § 69⁹ lõike 3 järgi peab algselt G- või sellest madalamas energiaklassis olev hoone saavutama F-klassi, kuid E-klassi saavutamise kohustus on seotud üksnes algselt F-klassi kuuluva hoonega. Rakendussäte viitab samal ajal puuduvale lõikele 4 ja nimetab mõlemat tähtaega. Seetõttu ei ole eelnõust üheselt arusaadav, kas algselt G- või madalamasse klassi kuuluv hoone peab 2033. aastaks saavutama ka E-klassi. | Arvestatud.<br>Eelnõus ja seletuskirjas on täpsustatud, et ka algselt G (või H) klassi kuuluv hoone peab 2033. aastaks saavutama ka E-klassi. Volitusnormi täpsemate nõuete kohaldamiseks on täiendatud selliselt, et on lisatud viide ka „erisustele“. Seda põhjusel, et üksikobjektide puhul ja erandina on võimalik anda vabastusi nimetatud kohustusest. Vastavad tingimused sätestatakse määruses. |

| | | |
|---|---|---|
| 11 | **Ettepanek.** Palume siduda üle 70 kW kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemide korrapärane ülevaatus hoone tehnohoolduse ja hooldusraamatuga. Korterelamus korraldab ühise tehnosüsteemi ülevaatuse korteriühistu ning ülevaatuse aruanne lisatakse hoone korrashoiudokumentidele. Ülevaatuse kohta tuleb kehtestada ühtne aruandevorm ning lubada kasutada nõuetekohase automaatikasüsteemi ja tavapärase hoolduse käigus kogutud kontrollitavaid andmeid.<br>Põhjendus. Paljude korterelamute ühise küttesüsteemi nimivõimsus ületab 70 kW ning ülevaatuse kohustus puudutab seetõttu ka korteriühistuid. Seletuskirja kohaselt ei pea nõuetele vastava automaatikasüsteemiga hoones kütte- või jahutussüsteemi energiatõhusust eraldi hindama. See erand peab olema selgelt kirjas ka rakendusjuhistes. Ülevaatuse sidumine hooldusraamatuga aitab vältida sama süsteemi korduvat kontrollimist ning tagab, et tulemused säilivad hoone korrashoiu ajaloos. | Arvestatud osaliselt.<br>Nõustume, et korrapärane ülevaatus võiks kajastuda ka andmete säilitavuse ja kontrollitavuse osas ka hoone tehnohoolduse ja hooldusraamatuga seotud andmetes. Täiendame selle võrra seletuskirja.<br>Tavapärane hooldus ei asenda automaatselt nõutava ulatuse ja pädeva sõltumatu eksperdi tehtavat energiatõhususe ülevaatust. |
| 12 | **Ettepanek.** Palume lisada eelnõusse jõustumissäte ning rakendada uusi kohustusi alles siis, kui vajalikud rakendusaktid, juhendid, toetusmeetmed ja ehitisregistri lahendused on valmis. Kui direktiivist tulenevad tähtajad seda võimaldavad, tuleb pärast kõigi rakendusvahendite avaldamist anda omanikele, korteriühistutele ja teenuseosutajatele vähemalt 6- kuni 12-kuuline kohanemisaeg.<br>Põhjendus. Korteriühistu peab enne suurema investeeringu tegemist tellima vajalikud uuringud ja projekti, selgitama välja toetus- ja laenuvõimalused, küsima pakkumused ning saama korteriomanikelt nõutava otsuse. Omanikud ja teenuseosutajad saavad oma töökorraldust, lepinguid, infosüsteeme ja töötajate pädevust nõuetega kohandada alles siis, kui nõuete täpne sisu ja nende täitmise tõendamise kord on teada. Eelnõus puudub praegu jõustumissäte, kuigi seletuskirjas on märgitud, et jõustumist reguleerib § 5. | Arvestatud osaliselt.<br>Eelnõu jõustub üldises korras, välja arvatud kui eelnõus ei ole toodud välja eraldi tulevikus jõustuvaid tähtaegasid. Seetõttu jõustumissätet eraldi ei lisata, kuna vastavad rakendamise tähtajad on toodud juba eelnõu §-ides 1 ja 2. Rakendusaktide, juhendite ja registrilahenduste ettevalmistus kavandatakse koos vastavate kohustuste rakendamisega ning võimaluse korral jäetakse omanikele ja teenuseosutajatele mõistlik kohanemisaeg. |

| | | |
|---|---|---|
| 13 | **Eelnõu § 1 punktis 9** on märgitud, et EhS §-le 63 lisatakse lõiked 6-13, kuid eelnõu tekst sisaldab ainult lõikeid 6-12. Tuleb lisada puuduv lõige või parandada vahemik. | Arvestatud.<br>Numeratsioon on parandatud. |
| 14 | **EhSRS § 30[18]** pealkiri ja tekst viitavad EhS § 69[9] lõikele 4, kuid kavandatav EhS § 69[9] sisaldab ainult kolme lõiget. Viide tuleb parandada ja kohaldamisala üheselt sõnastada. | Arvestatud.<br>Viide on parandatud. |
| 15 | **EhS § 69[9] lõike 3 ja EhSRS § 30[18]** omavaheline seos tuleb täpsustada. Üheselt peab olema arusaadav, kas algselt G- või sellest madalamas energiaklassis olnud hoone peab pärast F-klassi saavutamist jõudma 2033. aastaks ka E-klassi. | Arvestatud.<br>Eelnõud ja seletuskirja on täpsustatud, et ka algselt G (või H) klassi kuuluv hoone peab 2033. aastaks saavutama ka E-klassi. |
| 16 | Seletuskirjas kasutatakse elamute seirelahenduste puhul ühes kohas tingimusi ühendavat sõna „või“, kuigi eelnõu ja direktiiv kasutavad sõna „ning“. Seletuskiri tuleb eelnõuga kooskõlla viia. | Arvestatud.<br>Seletuskirjas asendatud esimeses lauses sõna „või“ sõnaga „ning“. |
| 17 | Seletuskirjas on märgitud, et eelnõu koosneb viiest paragrahvist ja § 5 reguleerib jõustumist, kuid esitatud eelnõu lõpeb §-ga 4. Eelnõule tuleb lisada jõustumissäte või seletuskirja kirjeldus parandada. | Arvestatud.<br>Eelnõu koosneb neljast paragrahvist. Eelnõule ei ole vaja lisada jõustumissätet, kuna rakendamise tähtajad on reguleeritud juba eelnõu § 2-ga. |
| 18 | Seletuskirjas toodud viited päikeseenergiaseadmete rakendussätete punktidele ja lõigetele ei lange mitmes kohas kokku eelnõu numeratsiooniga. Viited tuleb tervikuna üle kontrollida. | Arvestatud.<br>Viited kontrollitud. |
| 19 | **EnKS § 4[3] lõike 4 punkti 1** sõnastusest võib jääda mulje, et igal aastal tuleb rekonstrueerida 43 protsenti halvima energiatõhususega elamufondist. Säte tuleb viia kooskõlla direktiivi eesmärgiga, mille kohaselt peab vähemalt 55 protsenti kogu elamufondi keskmise primaarenergiatarbimise vähenemisest tulenema 43 protsendi halvima energiatõhususega elamufondi renoveerimisest. | Arvestatud.<br>EnKS § 4[3] lõike 4 punkti 1 ja seletuskirja sõnastust täpsustatakse kooskõlas direktiivi artikli 9 lõikega 2: vähemalt 55% elamufondi keskmise primaarenergiakasutuse nõutavast vähenemisest tuleb saavutada 43% halvima energiatõhususega elamufondi renoveerimise kaudu. Tegemist ei ole kohustusega renoveerida igal aastal 43% elamutest, vaid riikliku energiasäästueesmärgi saavutamise allika määramisega. Renoveerimiskavas täpsustatakse |

| | | |
|---|---|---|
| | | halvima energiatõhususega elamufondi määratlemine, lähteandmed ja säästu arvestamine. |
| 20 | Kavandatava **EhS § 69[5]** pealkirjas kasutatakse terminit „eluhoone“, kuid sätte tekstis terminit „elamu“. Terminid tuleb eelnõus ja seletuskirjas ühtlustada ning selgitada, kuidas kohaldatakse sätet korteriomanditeks jagatud elamule. | Arvestatud.<br>Terminid kontrollitud ja ühtlustatud. |

**Muinsuskaitseamet**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus** |
|---|---|---|
| 1. | Eelnõu seletuskirjas (lk 2) on hoonete rekonstrueerimise pikaajalise strateegia asemel kasutatud mõistet hoonete pikaajaline rekonstrueerimisstrateegia. Palume mõiste parandada. Samuti osutame, et seletuskirjas on **eelnõu § 1 punkti 5** lõpus ekslikult viide seletuskirja punktile 6, kuid korrektne on viidata punktile 7. | Arvestatud.<br>Sõnastus hoonete rekonstrueerimise pikajalise strateegia osas parandatud. Viide eelnõu § 1 punktis 5 on asendatud punktiga 7. |
| 6. | Seletuskirjas eelnõu **§ 1 punkti 7 lõike 3** selgituse teine lõik algab sõnadega “Hoonete kultuuripärand”, mida ei saa pidada korrektseks ja kohasem oleks kasutada “Kultuuriväärtuslikud hooned”. Kuna mõistekasutus erinevates õigusaktides on erinev, siis teeme ettepaneku sõnastada kõnealune lõik järgnevalt:<br>*Kultuuriväärtuslikke hooneid on käsitletud kolmes seaduses: muinsuskaitseseaduses (edaspidi MuKS), looduskaitseseaduses ja planeerimisseaduses. Renoveerimise ja energiatõhususe kontekstis on oluline, et igal juhul peetaks hoone kultuuriväärtuse all silmas selle vanuselist, arhitektuurset, ajaloolist, kultuuriloolist, linnaruumilist olemust (eeskätt arhitektuurne välisilme, tarindid ja detailid, sh materjal ja geomeetria, teatud juhtudel ka interjöörid), mida tuleb säilitada.* | Arvestatud.<br>Seletuskirjas on eelnõu § 1 punkti 7 lõike 3 teine lõik asendatud ettepaneku kohase sõnastusega. |
| 3. | Seotult eelnevaga **ettepanek sõnastada eelnõu § 1 punktis 7 pakutud § 62 lõige 3 punktid 3, 4 ja 5** järgnevalt:<br>*3) muinsuskaitsealal asuv kultuuriväärtuslikuks hinnatud hoone;* | Arvestatud.<br>Eelnõu § 1 punktis 7 on § 62 lõike 3 punktid 3, 4 ja 5 asendatud ettepaneku kohase sõnastusega. |

| | | |
|---|---|---|
| | *4) rahvuspargis asuv kultuuriväärtuslikuks hinnatud hoone;*<br>*5) üld- või detailplaneeringus väär*tuslikuks üksikobjektiks määra*tud hoone või miljööväärtuslikul alal asuv kultuuriväärtuslikuks hinnatud hoone.* | |
| 4. | **Seletuskirja lk 9** eelviimases lõigus on kirjeldatud muinsuskaitse eritingimuste sisu, mis seab nimetatud dokumendile ja seeläbi selle koostajale senisest erinevad ootused.<br>Selgitame, et muinsuskaitse eritingimustega piiritletakse säilitatavad fassaadiosad ja detailid ning selgitatakse võimalusi nende muutmiseks, kuid kaalutletud lahenduse koos materjalidega peab koostama projekteerimismeeskond. Kuna muinsuskaitse eritingimuste koostajal puudub pädevus ehituskonstruktori või energiatõhususe otsuste tegemiseks ja see kuulub järgnevasse projekteerimise etappi või tellitakse energiaauditina lähteandmeteks, palume eemaldada järgmise tekstiosa: *"Näiteks on selgitatud kus ja milliseid materjale kasutada soojustamiseks ning põhjendatud milline on lubatud soojustuskihi paksus ja paigaldamise asukoht, et tagatud oleks kultuuriväärtuslike detailide säilimine ning saavutatud maksimaalne võimalik energiatõhusus.*" | Arvestatud.<br>Viidatud lõik on seletuskirjast eemaldatud ning lisatud on täpsustus muinsuskaitse eritingimuste osas. |
| 5. | **Seletuskirja lk 10** tuleks täpsustada arvutusmetoodika selgitust "*...hoone olulist rekonstrueerimist selle kaalutud energiaerikasutus (nn KEK-märgis)...*", kuna juhul kui hoone ei ole enam (osaliselt) kasutuses või selle kasutamine erineb standardkasutusest märkimisväärselt, siis on tervikrekonstrueerimiseelse KEK märgise asemel korrektsem rakendada ETA-märgise arvutusmetoodikat renoveerimisjärgse ETA-tasemega võrdlemiseks. Seejuures renoveerimiseelsel ETA märgisel ei rakendata renoveerimismeetmeid, kuid arvestatakse energiakulu nõuetele vastava sisekliima tagamiseks. Vastasel juhul ei ole alakasutatud hooneid justkui otstarbekas renoveerida ja kasutusele võtta (samuti toetuseid taotleda), kuna energiakulu ja | Arvestatud osaliselt.<br><br>Kultuuriväärtusega hoone olulise rekonstrueerimise korral on energiaarvutuse eesmärk näidata, kuidas hoone energiatõhusus rekonstrueerimise tulemusel muutub. Üldjuhul kirjeldab hoone renoveerimiseelset seisu mõõdetud energiakasutusel põhinev kaalutud energiaerikasutus (KEK-märgis). Nõustume, et kui hoone ei ole kasutuses või selle kasutus erineb tüüpilisest oluliselt, ei kirjelda mõõdetud energiakasutus renoveerimiseelset seisu adekvaatselt ning asjakohasem on võrrelda renoveerimiseelset ja -järgset seisu tüüpilisel |

| | | |
|---|---|---|
| | energiatõhususarv sageli tõuseb (ei saa muuta veelgi energiatõhusamaks 0-energiakuluga või siis juba A-energiaklassi hooneid). | kasutusel arvutatud energiatõhususarvuga. Selleks ei ole vaja seadust muuta: renoveerimiseelse seisu määramise viisi saab sätestada toetusmeetme tingimustes, nagu seda on tehtud kohaliku omavalitsuse hoonete energiatõhususe toetuse puhul, kus energiaauditi koostamise käigus määratakse hoone praegusele olukorrale vastav energiatõhususarv tüüpilisel kasutusel (rahandusministri 26. septembri 2023. a määruse nr 36 „Moderniseerimisfondist kohaliku omavalitsuse hoonete energiatõhusaks muutmiseks antava toetuse kasutamise tingimused ja kord“ lisa 2 punkt 2). Seletuskirja on vastavalt täiendatud. |
| 6. | **Eelnõu § 1 punktiga 16** lisatakse seadusesse nõue päikeseenergiaseadmete paigaldamiseks sisekliima tagamisega hoonetele, kui nende seadmete paigaldamine on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud. Nõue puudutab muu hulgas olemasolevaid avaliku sektori hooneid, mille suletud netopind on suurem kui 250 ruutmeetrit (p 2) ning üle 500 ruutmeetri suuruseid suletud netopinnaga olemasolevaid mitteelamuid nende olulisel rekonstrueerimisel või hoone renoveerimisel, sealhulgas katuse või asjakohase tehnosüsteemi ümberehitamisel (p 3).<br>Selgitame, et nende olemasolevate hoonete seas on ka kultuuriväärtuslikud hooned, mille välisilmes muudatuste tegemine tuleb, vastavalt muinsuskaitseseadusele, kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ning on igakordne kaalutlusotsus, mille eesmärk on tagada kultuuriväärtuse säilimine. Üldjuhul ei ole päikeseenergiaseadmete paigaldamine sobiv kultuuriväärtusliku hoone peamiselt vaadeldavatele külgedele, sh katusele (arvestades tänava- ja kaugvaateid, vaatesektoreid, vaateplatvorme jms). **Ettepanek** kavandatud muudatust täiendada viisil, mis võimaldaks seda kitsendust arvesse võtta. | Arvestatud.<br>Seletuskirjas lisatud viide kultuuriväärtuslikele hoonetele ja nendega seotud tingimustele.<br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmise raames, millesse kaasame ka seotud huvirühmi ja asutusi. Seega on täiendatud praegust seletuskirja selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus, võttes siis juba arvesse ka seaduseelnõu käigus esitatud arvamusi ja ettepanekuid. |

| | | |
|---|---|---|
| 7. | **Eelnõu § 1 punktiga 26** täiendatakse EHS § 69-8 nõuetega renoveerimispassile ja selle väljaandmisele. Nimetatud paragrahvi lõikes 2 soovitakse sätestada, et passi annab välja pädev isik, kelle kvalifikatsiooni tõendab haridusel ja töökogemusel põhinev kutseseaduse kohane kutse või muu õigusakti kohane pädevustunnistus.<br><br>Kuna renoveerimispassi võib koostada ka kultuuriväärtuslikule hoonele, mille väärtust säilitava rekonstrueerimise kavandamisel tuleb osata arvesse võtta täiendavaid asjaolusid, siis on oluline, et kultuuriväärtusliku hoone renoveerimispassi koostaks või kooskõlastaks muinsuskaitse pädevusega isik/asutus. Seepärast teeme ettepaneku täiendada eelnõud ja lisada paragrahvi nõue, mille kohaselt tuleb renoveerimispass kooskõlastada Muinsuskaitseametiga (lõige 3 p 3). | Arvestatud osaliselt.<br>Analüüsime kooskõlastamise vajadust määruse tasandil. Praegusel kujul peaks renoveerimispassi koostamise eelselt arvestama juba muinsuskaitse eritingimustega. Kuna renoveerimispassi koostamine on vabatahtlik, siis eraldiseisvalt see õiguslikku alust ja luba ehitamiseks ei anna. Renoveerimispassi koostamise järgselt tuleb ikkagi koostada ehitusprojekt ja esitada näiteks ehitusloa taotlus, mille raames toimub juba konkreetsete tööde ulatuses ka kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga. |
| 8. | Soovitame mõiste "renoveerimispass" asemel võtta kasutusele teadusarendusprojektis HeritageHOME kasutusele võetud "renoveerimiskava", mis eesti keele kontekstis väljendab paremini pikema aja jooksul asetleidva protsessi töökäiku kirjeldavat dokumenti. | Mittearvestatud.<br>Direktiivis toodud termin „renoveerimispass“ on tõlgitud eesti keelde inglisekeelsest väljendist „renovation passport“. Kuigi nõustume sisulise selgitusega, siis tekib termini „renoveerimiskava“ kasutusel kattuvus riikliku renoveerimiskavaga, mis võib praktikas rakendamisel tekitada segadust. |

**Viimistlusmaterjalide Paigaldajate ja Tarnijate Liit (VIMPTEL)**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus** |
|---|---|---|
| 1. | **Ettepanek: Tagada rakendusaktide piisavalt varane valmimine.** Eelnõuga kavandatakse muu hulgas hoonete olelusringipõhise süsinikujalajälje arvutamist, selle piirväärtuste rakendamist, renoveerimispassi ning täiendavaid energiatõhususe | Arvestatud. |

| | | |
|---|---|---|
| | ja sisekliima nõudeid. Nende nõuete oluline tehniline sisu jääb aga ministri määrustega täpsustamiseks. Peame oluliseks, et nõude tegelikku ulatust ja täitmise viisi määravad rakendusaktid esitataks sisuliseks kooskõlastamiseks piisavalt vara enne vastava kohustuse rakendumist. Oluliste uute nõuete puhul, eelkõige süsinikujalajälje arvutamise ja piirväärtuste osas, peaks võimalusel jääma vähemalt 12-kuuline ettevalmistusperiood. | Huvirühmasid kaasatakse määruste väljatöötamisse. Võimalusel tagame, et võimalik oleks jätta 12-kuuline ettevalmistusperiood. |
| 2. | **Ettepanek: Täpsustada tehnilise teostatavuse ja majandusliku põhjendatuse hindamise põhimõtteid.**<br>Eelnõus kasutatakse muu hulgas tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatuse kriteeriume. Nende rakendamine peab olema võimalikult ühetaoline, et sama objekti puhul ei tekiks erinevusi sõltuvalt projekteerija, omaniku, kohaliku omavalitsuse või eksperdi kasutatud eeldustest. Palume täpsustada vähemalt arvutusperioodi, energiakulu, hooldus- ja asenduskulude ning muude põhiliste hindamisparameetrite kasutamise põhimõtteid. | Arvestatud.<br>Tehnosüsteemidega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja määruste muutmise raames, millesse kaasame ka seotud huvirühmi ja asutusi. Määruste eelnõude koostamisel arvestatakse juba ka käesoleva seaduse eelnõu raames tehtud ettepanekuid ja arvamusi. |
| 3. | **Ettepanek: Täpsustada päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustuse käivitavaid ehitustöid.**<br>Peame vajalikuks täpsustada, millised olemasoleva mitteelamu ehitustööd käivitavad päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustuse. Eriti oluline on see fassaadi rekonstrueerimise, katuse renoveerimise ja tehnosüsteemide osalise ümberehitamisepuhul. Vajalik oleks praktiline juhend või näidete loetelu, et kohustuse rakendumine ei sõltuks erinevast menetluspraktikast kohalikes omavalitsustes. | Arvestatud.<br>Eelnõus ja seletuskirjas on täpsustatud sõnastust ehitustööde läbiviimise osas eelnõu punktis 16:<br>paragrahvi $69^2$ täiendatakse lõigetega $1^1$–$1^4$ järgmises sõnastuses:<br>/…/<br>üle 500 ruutmeetri suuruse suletud netopinnaga olemasoleva mitteelamu olulisel rekonstrueerimisel või olemasoleva mitteelamu renoveerimise, katusel tehtavate tööde või tehnosüsteemi paigaldamise korral, milleks ehitusseadustiku kohaselt tuleb esitada ehitusloa taotlus või ehitusteatis, mis tooks kaasa ka päikeseenergiaseadmete paigaldamise vajalikkuse ning selle võimalikkuse kaalumise. |
| 4. | **Ettepanek: Määratleda selgelt süsinikujalajälje arvutamiseks vajalike andmete vastutusahel.** | Arvestatud.<br>Täpsemad kohustused ja vastutused töötatakse välja rakendusakti tasandil, mille koostamisse kaasatakse ka |

| | | |
|---|---|---|
| | Süsinikujalajälje arvutamine eeldab suure hulga toodete, koguste ja keskkonnaandmete kogumist. Seetõttu peab olema selgelt määratletud, milliste andmete esitamise eest vastutavad projekteerija, peatöövõtja, alltöövõtja, materjali tarnija ja arvutuse koostaja. Vastasel juhul võib uus administratiivne kohustus kanduda määratlemata kujul lepinguahelas alltöövõtjatele ja materjalitarnijatele ning põhjustada vaidlusi. | huvirühmasid. Ehitusmaterjalide tootjate kohustused lähtuvad peamiselt ehitusmaterjalide määrusest (CPR) (EL) 2024/3110, kuid rakendusaktis kirjeldatakse ka teiste osapoolte vastutused. |
| 5. | **Ettepanek: Võimaldada tootepõhiste andmete kõrval usaldusväärsete vaikeandmete kasutamist.**<br>Kõigil ehitustoodetel ei ole ega ole lähiajal realistlikult võimalik omada tootepõhist keskkonnadeklaratsiooni (EPD). Seetõttu peaks metoodika võimaldama kasutada usaldusväärseid riiklikke või Euroopa vaikeandmeid. Peame vajalikuks selge andmeallikate hierarhia loomist, mille puhul eelistatakse tootepõhist tõendatud infot, kuid selle puudumisel on võimalik kasutada standardiseeritud vaikeandmeid. See aitab vältida olukorda, kus keskkonnaandmete puudumine seab väiksemad ja keskmise suurusega tootjad põhjendamatult ebasoodsasse olukorda. | Arvestatud.<br>Täpsemad andmeallikad ja andmete kasutamise põhimõtted sätestatakse rakendusakti tasandil, mille koostamisse kaasatakse ka huvirühmasid. Saame selgituseks lisada, et ehitusmaterjalide tootjatele rakendatakse nõudeid lähtuvalt ehitustoodete määrusest (CPR) (EL) 2024/3110, mille kliimamõju andmed ongi vajalikud hoonete olelusringipõhise süsinikujalajälje hindamiseks. Samas ei ole selleks vajalik koostada EPD-sid ehk keskkonnadeklaratsioone. CPRi alusel on praegusel hetkel Euroopa Komisjoni ja seotud asutuste poolt välja töötamisel standardid, mis seavad täpsema metoodika ehitustoodete kliimamõju arvutamiseks. Seni kuni vastavad standardid puuduvad ning kestab määratud üleminekuaeg, siis kasutatakse alguses arvutustes vaikeväärtuseid, mida hakkab andmeallikatena riik koondama. |
| 6. | **Ettepanek: Arvestada konstruktsioonide tegeliku kasutusea ja hooldusvajadusega.**<br>Olelusringipõhine süsinikujalajälje metoodika peab arvestama lisaks toote valmistamisega seotud mõjule ka selle tegelikku kasutusiga, hooldusvajadust, parandatavust ja asendamise sagedust. Vältida tuleks olukorda, kus pika kasutuseaga ja vähest hooldust vajav lahendus muutub arvutuses ebasoodsamaks üksnes suurema algse tootmisjalajälje tõttu võrreldes lahendusega, mida tuleb hoone kasutusea jooksul korduvalt remontida või asendada. | Arvestatud.<br>Täpsemad andmeallikad ja andmete kasutamise põhimõtted sätestatakse rakendusakti tasandil, mille koostamisse kaasatakse ka huvirühmasid. Olelusringipõhisel hindamisel tuleb arvestada lähtuvalt direktiivi lisast III ka kasutusetappidega (B moodul), mis hõlmab kasutamist, hooldamist, remontimist, asendamist ning kasutusaegset energiat. Tegemist on direktiivi kohaselt kohustuslike etappidega, mille mõju tuleb jalajäljele arvestada. |

| | | |
|---|---|---|
| 7. | **Ettepanek: Siduda olulise rekonstrueerimise kavandamine senisest enam hoone tehnilise seisundi hindamisega.** Renoveerimispassi koostamisel nähakse ette hoone tehnilise seisukorra hindamist. Kuna renoveerimispass on vabatahtlik, võib oluline rekonstrueerimine toimuda ka ilma sellise tervikliku hindamiseta. Peame vajalikuks kaaluda, kas olulise rekonstrueerimise projekteerimise lähteandmetes peaks olema selgemalt määratletud olemasolevate konstruktsioonide ja välispiirete tehnilise seisundi hindamine, sealhulgas vajadusel niiskustehniline toimivus, kandevõime, tuleohutus ja konstruktsioonide sobivus kavandatava lahendusega. | Arvestatud.<br>Kaalume hoone tehnilise seisundi hindamise vajadust määruse muutmise käigus. |
| 8. | **Ettepanek: Tagada digitaalsete töövahendite valmidus enne nõuete rakendumist.**<br>Uute nõuete täitmiseks nähakse ette täiendavate andmete esitamine ehitisregistri kaudu. Peame oluliseks, et vajalikud EHR-i funktsioonid ja standardiseeritud andmevahetus oleksid enne kohustuste rakendumist reaalselt kasutatavad. Turuosalistele ei tohiks tekkida olukorda, kus sama infot tuleb paralleelselt esitada eri tabelites, failides ja registrikannetes. | Arvestatud.<br>Vajalikud EHR arendused on juba kavandatud ja töös või kavandamisel. Lahenduste valmimise aeg ja ulatus sõltub eraldatavatest vahenditest. |
| 9. | **Ettepanek: Täpsustada energiamärgiste süsteemi üleminekureegleid.**<br>Olemasolevate mitteelamute energiatõhususe miinimumstandardid seotakse energiamärgise klassiga. Kuna energiamärgiste klassifikatsioon muutub direktiivi ülevõtmisega, peab olema üheselt arusaadav, kuidas käsitletakse enne uue klassifikatsiooni jõustumist väljastatud ja endiselt kehtivaid energiamärgiseid.<br>Eelkõige vajavad täpsustamist olemasolevate energiamärgiste ümberarvestamise põhimõtted ning see, millise klassifikatsiooni alusel hinnatakse hoonete vastavust 2030. ja 2033. aasta miinimumstandarditele. | Arvestatud.<br>Seletuskirja on täiendatud mitteelamute miinimumstandarditega (MEPS) seoses selliselt, et MEPSide kohustuse hindamiseks tuleb lähtuda kehtivast energiamärgisest, mis on väljastatud energiamärgise koostamise ajal kehtinud õigusakti alusel. Ümberarvutamisi ette ei nähta, kuid võimalik on uuendada kehtivat energiamärgist. |
| 10. | **Ettepanek: Kontrollida eelnõu normitehnilist kooskõla.** Eelnõu praeguses versioonis esineb viiteid ja numeratsiooni, mis | Arvestatud.<br>Viited on kontrollitud ja parandatud. |

| | | |
|---|---|---|
| | vajavad üle kontrollimist. Näiteks on § 63 puhul viidatud lõigete 6–13 lisamisele, kuid eelnõu tekstis on esitatud lõiked 6–12. Samuti vajavad kontrollimist viited § 63 lõigetele 10 ja 11 ning rakendussätetes toodud viited § 69⁹ lõikele 4. Palume enne eelnõu edasist menetlemist teha eelnõule süsteemne ristviidete ja normitehnilise kooskõla kontroll. | |

**Eraisik K.N.**

| | **Märkus, ettepanek** | **Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus** |
|---|---|---|
| 1. | Direktiivist võetakse üle tervikrekonstrueerimise osa selliselt:<br>”(7) Tervikrekonstrueerimine on energiatõhususe esikohale seadmise põhimõttega kooskõlas olev hoone või hoone osa oluliste komponentide renoveerimine, millega muudetakse hoone või hoone osa enne 2030. aastat liginullenergiahooneks ja alates 2030. aastast heitevabaks hooneks.”<br>Juhin tähelepanu, et antud sõnastus on tõlgendatav, et tervikrekonstrueerimisel võib ehitis minna vastuollu teiste ehitusseadustikuga ehitisele esitatavate nõuetega nt ohutus. | Selgitatud.<br>Käesoleva eelnõu väljatöötamise raames vaadatakse üle ka kõik rakendusaktid, mille tulemusel peab tagama, et nõuded oleksid kooskõlas ka teiste ehitusseadustiku nõuetega. Tervikrekonstrueerimine energiatõhususe eesmärgil käsitleb ka muid aspekte, nagu sisekliima kvaliteet, vähekaitstud leibkondade elamistingimused, kliimamuutustele vastupanuvõime suurendamine, vastupanuvõime katastroofiohtudele, tuleohutus, ohtlike ainete eemaldamine ja puuetega inimeste juurdepääsuvõimalusi.<br>Kui silmas on peetud tähtaegade rakendamist, siis selgitusena saame lisada, et kohustused uutele rekonstrueeritavale hoonetele kehtivad alates sellest ajast, millal esitatakse ehitusloa taotlus. Juba olemasolevaid hooneid, mis on varasemate nõuete järgi rekonstrueeritud ümber ehitama ei pea, välja arvatud kui soovitakse juba osaliselt renoveeritud hoonet terviklikult rekonstrueerida või amortiseerunud olukorda uuendada. |

**Eraisik T. K.**

| | Märkus, ettepanek | Märkusega arvestamine<br>Mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus |
|---|---|---|
| 1. | **Ettepanek:** täpsustada seletuskirjas, kas olemasoleva avatud parkla kohale uue varikatuse ehitamist käsitatakse EhS § $69^2$ lõike $1^1$ punkti 5 tähenduses uue katusega parkla rajamisena. Palun lisada näited kogu parkla ja ainult osa parkimiskohtade katmise kohta. Samuti palun selgitada, millal ja millise menetluse käigus kontrollitakse nõude täitmist, arvestades, et rakendussäte seob selle ehitusloa taotluse või ehitusteatise esitamisega alates 01.01.2030. Eelnõu selgitav kokkuvõte ütleb juba sõnaselgelt, et katusega parkla nõue hõlmab ka rajatisi. Ma ei pea rajatisena liigitamist iseenesest nõude kohaldamise takistuseks. | Arvestatud.<br>Seletuskirja on täpsustatud nii, et olemasoleva avatud parkla kohale uue varikatuse rajamist käsitatakse uue katusega parkla ehitamisena, kui rajatav konstruktsioon vastab katusega parkla tunnustele: sellel on vähemalt kolm parkimiskohta, selle sisekliima tagamiseks ei tarbita energiat ning see on osa hoonest või külgneb sellega.<br>Nõue võib kohalduda nii kogu parkla kui ka üksnes osa parkimiskohtade katmisel, kui rajatav katusega osa hõlmab vähemalt kolme parkimiskohta.<br>Päikeseenergiaseadmete paigaldamise kohustust hinnatakse rajatise ehitusloa või ehitusteatise menetluses; nõue kohaldub juhul, kui vastav taotlus või teatis esitatakse alates 1. jaanuarist 2030. Päikeseenergiaseadmete paigaldamine peab olema tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ja majanduslikult põhjendatud. |
| 2. | **Ettepanek:** lisada rakendusjuhisesse „hoone vahetu läheduse" ning parkla hoonet teenindava funktsiooni hindamise näited. Selgitada tuleks ka juhtumit, kus parkla asub kõrvalkinnistul või teenindab mitut hoonet. | Arvestatud.<br>Seletuskirja on täiendatud § $69^2$ lõike $1^1$ punktis 5 näidetega, mis aitavad hinnata, kas parkla asub hoone krundil või hoone vahetus läheduses ning on mõeldud selle hoone elanikele, külastajatele või töötajatele. Kõrvalkinnistul paiknemine ei välista seost hoonega, kui parkla teenindab tõendatavalt asjaomast hoonet. Mitut hoonet teenindava parkla puhul hinnatakse seost kõigi teenindatavate hoonetega ning nõude kohaldamisel lähtutakse konkreetse |

| | | |
|---|---|---|
| | | parkla kavandatud kasutusest. Täpsemad praktilised näited nähakse ette ka energiatõhususe miinimumnõuete määruses selle täiendamisel. |
| 3. | **Ettepanek:** töötada välja avalik, proportsionaalne majandusliku põhjendatuse hindamise kord. See peaks määrama vähemalt võrreldavad investeerimisalternatiivid, seadmete kasutuskestuse, hooldus- ja asenduskulude käsitluse, elektri kasutamise eeldused, võimaliku liitumispiirangu arvestuse ning andmed, millega erandit tõendatakse. Kui projektis on võimalik kasutada vaid osa parkla pinnast, tuleks enne täieliku erandi andmist hinnata ka seda lahendust. | Arvestatud.<br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ raames, millesse kaasame ka seotud huvirühmi. Seletuskirja on täiendatud selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus. |
| 4. | **Ettepanek:** täpsustada, kas ja kuidas arvestatakse majandusliku põhjendatuse hindamisel rendi-, elektriostulepingu või muud mudelit, kus päikesevarikatuse rajab ja seda käitab kolmas osapool. Sellise mudeli arvestamine ei tohiks tähendada, et parklaomanikku kohustatakse sõlmima talle ebasoodsat lepingut. | Arvestatud.<br>Päikeseenergiaseadmetega seotud tehnilise teostatavuse, funktsionaalse sobivuse ja majandusliku põhjendatusega seotud kriteeriumid töötatakse täpsemalt välja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ raames, millesse kaasame ka seotud huvirühmi. Seletuskirja on täiendatud selliselt, et täpsemad kriteeriumid töötatakse välja määruse muudatuse käigus. |
| 5. | **Ettepanek:** nimetada ehitisse integreeritud päikeseenergia ehk BIPV selgelt ühe võimalusena päikeseenergia nõuet täita. Majandusliku põhjendatuse ja olelusringi mõju hindamise juhis peaks võrdlema terviklikke ehituslikke alternatiive: tavapärane katuse- või fassaadimaterjal koos eraldi paneelidega ning sama ehituslikku funktsiooni täitev integreeritud päikeselahendus. Sama põhimõte peaks kehtima päikesevarikatuse katuse puhul. | Arvestatud.<br>Seletuskirja on täiendatud § $69^2$ lõike $1^1$ ulatuses, kus on lisatud, et Uute hoonete projekteerimisel tuleks arvesse võtta päikeseenergiatehnoloogia kasutamist kogu konstruktsiooni ulatuses, mitte ainult katusel, vaid ka seintel, rõdudel ja terrassidel ning katusega parklatel ja sarnastel rajatistel. Eelkõige on kasulikud lääne-idasuunalised päikeseenergiaseadmed. Samuti saab rõdusid ja terrasse saab projekteerida päikeseenergia tootmiseks. Projekteerimisetapis tuleks arvesse võtta hoonetesse integreeritud tehnoloogiaid, nagu |

| | | |
|---|---|---|
| | | päikesepaneelarhitektuur (BIPV) ja hoonesse integreeritud päikese soojusenergia kollektorid (BIST). Materjalide valimisel projekteerimisetapis peaks päikeseenergiaseadmeid arvesse võtma, näiteks tuleohutuse seisukohast. Ühtlasi võiks uute hoonete projekteerimisel arvesse võtta salvestussüsteemide (näiteks akud või kuuma vee salvestamine) jaoks vajalikku ruumi. |
| 6. | **Ettepanek:** algatada eraldi analüüs suuremate uute avatud parklate ning olemasolevate parklate põhjaliku ümberkujundamise kohta. Analüüs peaks võrdlema pindalal ja kohtade arvul põhinevaid lävendeid, osalise varikatuse võimalust, haljastuse säilitamist, liitumispiiranguid, rahastusmudeleid ning selgeid erandeid. Palun avaldada ka põhjendatud otsus selle kohta, kas Eesti peab täiendavat meedet vajalikuks. | Mittearvestatud.<br>Käesoleva seaduseelnõu kohaselt on muudatused piiritletud vaid hoonete energiatõhususe direktiivi ülevõtmisega seotud sätete osas ning muudatuste ulatust uute tingimuste või regulatsioonide osas ei laiendata. Täname ettepaneku eest ning võtame selle arvesse edasiste tegevuste kavandamisel. |
| 7. | **Ettepanek:** käsitleda suuremate parklate kavandamise ja ümberkujundamise juhistes kuumasaare vähendamist eraldi eesmärgina. Sobivad mõõdikud oleksid näiteks suvisel ajal varjus olevate parkimiskohtade, jalakäijate liikumisteede ja kõvakatte osakaal. Hinnata tuleks varikatuste, puude ja sobivates kohtades vertikaalhaljastuse koosmõju. | Mittearvestatud.<br>Käesoleva seaduseelnõu kohaselt on muudatused piiritletud vaid hoonete energiatõhususe direktiivi ülevõtmisega seotud sätete osas ning muudatuste ulatust uute tingimuste või regulatsioonide osas ei laiendata. Täname ettepaneku eest ning võtame selle arvesse edasiste tegevuste kavandamisel. Kuumasaarte vähendamine on kindlasti oluline ja seda saab kõige paremini rakendada ka läbi kohalike omavalitsuste energia- ja kliimakavade ning rohestamiskavade. |
| 8. | **Ettepanek:** lisada suuremate päikesevarikatuste projekteerimise soovitustesse varikatuse katuselt tuleva sademevee kogumise ja kohaliku kasutamise hindamine. Juhis peaks eristama katusevett parkla sõidupinnalt tulevast äravoolust ning arvestama vee kavandatud kasutusotstarvet, vajalikku töötlemist, mahuti suurust ja ülevoolu. | Mittearvestatud.<br>Käesoleva seaduseelnõu kohaselt on muudatused piiritletud vaid hoonete energiatõhususe direktiivi ülevõtmisega seotud sätete osas ning muudatuste ulatust uute tingimuste või regulatsioonide osas ei laiendata. Täname ettepaneku eest ning võtame selle arvesse edasiste tegevuste kavandamisel. |

| | | |
|---|---|---|
| 9. | **Ettepanek:** koostada suuremate parklate jaoks näitlik projekteerimisraamistik, milles käsitletakse koos varikatuse asukohta, päikeseenergia tootmist, puude kasvuruumi, jalakäijate liikumist, sademevett ning tulevase laadimise ja salvestuse võimalust. Raamistik võiks toetada ka omavalitsusi projektide hindamisel. Ettepanek ei eelda kõigi tehnoloogiate kohustuslikku paigaldamist igasse parklasse. | Mittearvestatud.<br>Käesoleva seaduseelnõu kohaselt on muudatused piiritletud vaid hoonete energiatõhususe direktiivi ülevõtmisega seotud sätete osas ning muudatuste ulatust uute tingimuste või regulatsioonide osas ei laiendata. Täname ettepaneku eest ning võtame selle arvesse edasiste tegevuste kavandamisel. Sobiv meede selliseks planeerimiseks on läbi kohalike omavalitsuste rohestamiskavade, mille eesmärgiks on linnaruumi terviklik planeerimine ja projekteerimiseks läbitöötatud lahenduste ja vaadete kaardistamine. Praegusel hetkel on KOVid alustanud nende koostamisega. |