

Taristuministri määruse „Ida-Virumaa korterelamute energiatõhususe toetuse tingimused“ eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

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

Määrus on koostatud taristuministri määrusena, kuna peaministri 12.08.2024. a korralduse nr 88 „Ministrite pädevus ministeeriumi juhtimisel ja ministrite vastutusvaldkonnad“ punkti 11 kohaselt kuulub elamumajandus taristuministri vastutusvaldkonda.

Määruse eelnõu (edaspidi *määrus*) abil viiakse ellu *ÜSS2021_2027* § 4 lõike 2 alusel Vabariigi Valitsuse kinnitatud meetmete nimekirjas sätestatud poliitika eesmärgi „Õiglane Üleminek“ ja erieesmärgi „Võimaldada piirkondadel ja inimestel tegeleda liidu 2030. aasta energia- ja kliimaeesmärkide saavutamise ja Pariisi kokkuleppe alusel 2050. aastaks liidu kliimaneutraalsele majandusele ülemineku sotsiaalsete, tööhõivealaste, majanduslike ja keskkonnamõjudega“ elluviimiseks toetuse andmist.

Määrusega kehtestatakse korterelamute energiatõhususe toetuse andmise tingimused ja kord eesmärgiga soodustada korterelamute tervikrekonstrueerimist, taastuenergia kasutuselevõttu ja seeläbi olemasoleva elamufondi ajakohastamist. Määrusega ette nähtud tegevused on kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2021/1056, 24. juuni 2021, millega luuakse Õiglase Ülemineku Fond, artikli 8 lõike 2 punktiga e.

Toetust rahastatakse ühtekuuluvuspoliitika fondide majanduskasvu ja tööhõive investeeringute eesmärgi rakenduskava „Ühtekuuluvuspoliitika fondide rakenduskava 2021–2027“ (edaspidi *rakenduskava*) vahenditest. Toetuse eelarve on 15 miljonit eurot.

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

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

Ida-Virumaal on palju rekonstrueerimist vajavaid korterelamuid piirkonna tööjõumahuka tööstuspärandi tõttu. Senine üle-eestilise rekonstrueerimise toetusmeetme statistika näitab, et Ida-Viru maakonnas ja muudes äärepoolsetes piirkondades on taotluste esitamine olnud tagasihoidlik. Korterelamute rekonstrueerimise toetusi on varem diferentseeritud nii, et

suuremad toetussummad suunatakse madalamate kinnisvarahindadega ning turutõrgetega piirkondadesse, nagu Ida-Virumaa. Arvestades rekonstrueerimise vajaduse mahukust, on mõistlik suunata lisavahendeid soodsamate tingimustega Ida-Virumaale.

Ida-Virumaal on väheste taotluste arvu taga vähene teadlikkus, halb ligipääsetavus kapitalile ning vähene kogemus riiklike toetuste taotlemisel ja sellest tulenev teatud umbusk ja kartlikkus. Vähene teadlikkus on ennekõike seotud asjaoluga, et madala kinnisvara turuväärtusega piirkondades ei olnud võimalik varem laenu saada ning seega ei olnud võimalik tasuda toetusest üle jäävat investeringu maksumust ja seega ei ole nendes piirkondadesse ka eraldi teavitust sihitud.

Nüüdseks pakub rakendusüksus ka renoveerimislaenu ning on loonud vähese rekonstrueerimise aktiivsusega piirkondadesse nii tehniliste ekspertide tellimise võimaluse, arendanud üldist nõustamisteenust maakondlikes arenduskeskustes, omab kontaktpunkti Ida-Virumaal ning on oluliselt suurendanud teavitustööd. See võiks kogumis muuta ka nimetatud piirkondade ühistud aktiivsemaks selliselt, et tekiks ka vastav kogemus, mida omakorda nimetatud piirkondades jagada. Kuna probleem ei ole vahendite puuduses, vaid taotluste esitamata jätmises, siis on tegevused suunatud ühistute teadlikkuse parandamisele, samuti on tagatud kapitalile ligipääs. Rakendamisel on erinevad meetmed, mis on suunatud nende piirkondade konkreetsete tõrgete lahendamisele: riiklik renoveerimislaen ja laialdane nõustamisvõrgustik.

Toetuse andmise eesmärk on panustada energiakasutuse vähendamisse ainult Ida-Virumaa korterelamutes. Hoonete rekonstrueerimise pikaajalise strateegia¹ järgi on pärast 2000. aastat ehitatud hooned varasemaga võrreldes energiatõhusamad ning seetõttu keskendutakse meetmes eelkõige hoonetele, mis on kasutusse võetud enne 2000. aastat. Ida-Virumaa korterelamud on toetuse sihtrühm, kuna korterelamute energiatarve on oluliselt suurem kui nt väikeelamutel ning seega on eesmärkide saavutamine kõige tõenäolisem. Toetuse andmisega panustatakse ühtlasi korterelamute ohutuse tagamisse, parema sisekliima saavutamisse, energiakulude vähendamisse ja soodustatakse taastuvenergia kasutuselevõttu. Tegevusi rahastatakse kuni eelarvevahendite ammendumise või toetuse taotlemise perioodi lõppemiseni. Meedet rahastatakse õiglase ülemineku fondi vahenditest.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja koostasid Kliimaministeeriumi ehituse ja elukeskkonna nõunik Marit Rüüsak (marit.ruusak@kliimaministeerium.ee), Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse eluaseme- ja energiatõhususe osakonna juht Triin Reinsalu (triin.reinsalu@kredex.ee), õigusosakonna peajurist Ingrid Ajangu (ingrid.ajangu@kredex.ee), välisvahendite juht Anneli Ausmees (anneli.ausmees@kredex.ee) ja korteriühistute toetuste valdkonna juht Taniel Vain (taniel.vain@kredex.ee). Määruse õigusekspertiisi tegi Kliimaministeeriumi finantsosakonna välisvahendite õiguse nõunik Nele Mals (nele.mals@kliimaministeerium.ee) ning Kliimaministeeriumi õigusosakonna jurist Rene Lauk (rene.lauk@kliimaministeerium.ee). Keeletoimetaja oli Justiitsministeeriumi õigusloome korralduse talituse toimetaja Aili Sandre (aili.sandre@just.ee).

2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb 10 peatükist ja 34 paragrahvist. Peatükid jagunevad järgmiselt:

¹ Renoveerimislaine | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (mkm.ee), kättesaadav seisuga 23.05.2024.

1. peatükk

Üldsätted

Määruse 1. peatükis sätestatakse määruse reguleerimisala, terminid, toetuse andmise eesmärk ja tulemus, määratakse rakendusasutus ja -üksus.

2. peatükk

Toetatavad tegevused, kulude abikõlblikkus ja toetuse määr

Määruse 2. peatükis sätestatakse määruse raames toetatavad tegevused, abikõlblikud kulud, projekti abikõlblikkuse periood, toetuse maksimaalsed määrad ning nendega seotud tingimused.

3. peatükk

Nõuded toetuse taotlejale ja taotlusele ning tehnilise konsultandi kaasamine

Määruse 3. peatükis kirjeldatakse, kuidas toimub toetuse taotlemine ja millistele nõuetele peab vastama taotleja ja taotlus ning kuidas toimub tehnilise konsultandi kaasamine.

4. peatükk

Toetuse taotlemine

Määruse 4. peatükis sätestatakse taotlusvooru avamine ning toetuse taotlemise tähtaeg ja taotluse esitamise viis.

5. peatükk

Taotluse menetlemine

Määruse 5. peatükis sätestatakse taotluse menetlemise, taotleja ja taotluse nõuetele vastavaks tunnistamise, taotluse rahuldamata jätmise ning taotluse osalise ja kõrvaltingimustega rahuldamise tingimused ning projektide valikukriteeriumid.

6. peatükk

Taotluse rahuldamise otsuse muutmise ja kehtetuks tunnistamine

Määruse 6. peatükis sätestatakse taotluse rahuldamise otsuse muutmise ja kehtetuks tunnistamise tingimused ja kord.

7. peatükk

Toetuse saaja ja rakendusüksuse õigused ja kohustused

Määruse 7. peatükis sätestatakse toetuse saaja õigused ja kohustused, rekonstrueerimistööde ja teenuste hankimise tingimused ning rakendusüksuse õigused ja kohustused.

8. peatükk

Aruannete esitamine

Määruse 8. peatükis kirjeldatakse, kuidas toimub toetuse kasutamise kohta aruannete esitamine ja toetuse maksmine.

9. peatükk

Toetuse maksmise tingimused

Määruse 9. peatükis sätestatakse toetuse maksmise tingimused, toetuse maksmise erisused, reguleeritakse maksetaotluse lisadokumentide kohta käivat ning maksetaotluse menetluse peatamist ja toetuse maksmisest keeldumist.

10. peatükk

Finantskorrektsioonid ja vaided

Määruse 10. peatükis sätestatakse finantskorrektsioonide tegemise alused ja vaide esitamise kord.

Määruse § 1 lõikes 1 sätestatakse, et määrusega viiakse ellu rakenduskava erieesmärgi „Õiglane üleminek“ meetme nr 21.6.1.16 sekkumise „Korterelamute rekonstrueerimise toetamine“ eesmäärke.

Lõikes 2 luuakse seos poliitika eesmärgi „Õiglane Üleminek“ ja erieesmärgiga „Võimaldada piirkondadel ja inimestel tegeleda liidu 2030. aasta energia- ja kliimaeesmärkide saavutamise ja Pariisi kokkuleppe alusel 2050. aastaks liidu kliimanetraalsele majandusele ülemineku sotsiaalsete, tööhõivealaste, majanduslike ja keskkonnamõjudega“. Toetatakse Ida-Virumaa korterelamute energiatõhususe suurendamist ja panustatakse korterelamute ohutuse tagamisse, parema sisekliima saavutamisse, energiakulude vähendamisse ja soodustatakse taastuvenergia kasutuselevõttu.

Lõike 3 alusel panustab toetus ka Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 2021/1060 artiklis 9 nimetatud horisontaalsete põhimõtete edendamisse.

Lõike 4 alusel panustab toetus viidatud strateegia „Eesti 2035“ sihi „Kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne elukeskkond“ alasihi „Elukeskkond on kvaliteetne“ eesmärkide saavutamisele. Riigihalduse ministri 2. aprilli 2019. a käskkirjaga nr 1.1-4/56 moodustatud ruumiloometöörühma ettepanekute järgi tuleks ruumiotsuste kavandamisel läbivalt arvestada kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega, mis on sõnastatud töörühma lõpparuande osana koos elluviimiskavaga. Need põhimõtted on kooskõlas rahvusvahelise hea tavaga ning arvestavad ruumikvaliteedi eesmäärke tervikuna².

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

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

Ülevaade „Eesti 2035“ tegevuskava elluviimisest (2022) toob välja, et elamute ja mitteelamute energiatarve oli nii 2019. kui ka 2020. aastal 16,5 teravatt-tundi ehk kaks

² <https://kul.ce/kunstimajandus/arhitektuur> > kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted, kättesaadav seisuga 23.05.2024.

teravatt-tundi enam kui 2035. aastaks seatud eesmärk. Eesmärgi saavutamiseks on vaja jätkata (elu)hoonete energiatõhususe parandamise toetusmeetmetega.

Toetuse andmise tingimuste kohaselt on projekteerimisse kaasatud vastava pädevusega projekteerija, kellel on tõendatud teadmised ja oskused „Eesti 2035“ sihtidega arvestamiseks. Toetatavate projektide kavandamisse ja elluviimisesse on kaasatud pädevad isikud, kellel on asjakohane erialane väljaõpe. Korterühistu võib ehitus- või põhiprojekti koostamisse kaasata arhitektuurivaldkonnas pädeva isiku, kes peab olema vähemalt volitatud arhitekt, tase 7. Arhitektuurse osa koostamine tähendab, et arhitekt peab olema kaasatud ja koostama vähemalt ühe osa ehitus- või põhiprojektist. Seitsmenda taseme volitatud arhitekti kutsestandardi kohaselt on selle kutsetasemega arhitekti töö eesmärk ühendada kunstilised, tehnoloogilised, tehnilised ja majanduslikud lahendused tasakaalustatud ruumiliseks terviklahenduseks, mis hõlmab välisruumi, ehitiste arhitektuuri ja hoonete siseruumi lahendusi ning on projekteerimise ja ehitamise tulemusel valmiva säästva ja tervikliku elukeskkonna loomise aluseks. Arhitekti kutset omav isik on võimeline mõistma ja vahendama üksikisikute, ühiskondlike gruppide ja ametiasutuste vajadusi seoses ruumilise planeerimise, arhitektuurse projekteerimise, ehitamise, arhitektuuripärandi säilitamise ja väärtustamise ning loodusliku tasakaalu hoidmisega. Oma töös lähtub arhitekt avalikust huvist ning heast planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustavast. Seega on taotlusega esitatava projekti puhul tagatud kooskõla „Eesti 2035“ strateegiaga.

Paragrahvi viimases lõikes sätestatakse, et toetust antakse ja seda tuleb kasutada kooskõlas Vabariigi Valitsuse kinnitatud „Perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakenduskavade vahendite andmise ja kasutamise üldiste tingimustega“ (edaspidi *ühendmäärus*).

Määruse §-s 2 selgitatakse määruse olulisemad terminid selliselt, nagu neid antud määruse kontekstis tuleks mõista.

Toetus on „korterelamu“ määratluse kohaselt suunatud enne 2000. aastat kasutusse võetud elamutele, st nt ehtisregistris peab kajastuma hoonele antud kasutusloa või ehitise esmase kasutuselevõtu aasta, korterelamu peab olema kasutusel, ning selles peab olema moodustatud korteriühistu.

Terminites käsitletakse ka „naabruskonnapõhist rekonstrueerimist“, mis on kahe või enama korterelamu rekonstrueerimine, mille ehitusprojekti koostaja ja tööde tegija on leitud ühiste ostumenetluste tulemusel. Naabruskonnapõhist rekonstrueerimist võib teha toetuse saaja, kes soovib samal ajal rekonstrueerida mitut enda korterelamut, või kaks või enam toetuse saajat koos. Kortere lamud, mida käsitletakse naabruskonnas olevatena, peavad paiknema samal õuealal või nendele juurdepääsuks on võimalik kasutada sama juurdepääsuteed või tänavat. Samal õuealal paiknemiseks loetakse ka seda, kui hoonete vahele jääv õueala kuulub nt kohaliku omavalitsuse üksusele. Naabruskonnapõhisel rekonstrueerimisel on suurem potentsiaal panustada elukeskkonna parandamisse ning luua naabruskonnas terviklikke ja läbimõeldud lahendusi.

Määruse §-s 3 kehtestatakse toetuse andmise eesmärgid ja tulemused.

Toetuse andmise eesmärgid on:

- 1) korterelamute energiatõhususe ja parema sisekliima saavutamine;
- 2) korterelamute ohutuse tagamine;
- 3) taastuvenergia kasutuselevõtu soodustamine;
- 4) energiasõltuvuse ja kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamine;

5) elukeskkonna parendamine Ida-Virumaal.

Korterelamute rekonstrueerimine tähendab, et hoone energiatarbimine väheneb märgatavalt ning elutingimused paranevad tänu paremale sisekliimale ja eluasemete üldisele kvaliteedile. Rekonstrueerimistöde käigus paraneb ka korterelamute ohutus. Toetus panustab korteriühistute võimesse investeerida tegevustesse, mis soodustavad hoonete energiatõhusust ja lokaalse taastuenergia kasutuselevõttu. Kõik tegevused panustavad tervikuna elukeskkonna parandamisse Ida-Virumaal.

Väljundnäitaja „suurema energiatõhususega eluruumid“ sihtväärtuseks aastaks 2029 on rakenduskava kohaselt 400 eluruumi.

Toetuse tulemusena panustatakse järgmiste tulemusnäitajate saavutamisse:

1. hinnangulised kasvuhoonegaaside heitkogused – sihtväärtus aastaks 2029 on rakenduskava kohaselt 3600 tonni CO₂ ekv/a. Tulemusnäitajate andmed (näitaja absoluutväärtus enne ja pärast projekti elluviimist) lisab e-toetuse keskkonda rakendusüksus, tuginedes toetuse saaja poolt järelaruandena esitatavale energiamärgisele;
2. primaarenergia aastane tarbimine – sihtväärtuseks aastaks 2029 on rakenduskava kohaselt 1000 MWh/aastas.

Tulemus- ja väljundnäitajad on kokku lepitud ja Euroopa Komisjonile esitatud poliitikaeesmärgi „Õiglane Üleminek“ näitajate metoodikas.

Määruse rakendamisest saavad otsest kasu Ida Virumaa korteriühistute liikmed, kellele kuuluvad korterid toetust saavates korteriühistutes, sekkumine aitab muuta nende eluruumid energiatõhusamateks, vähendades sel viisil energiakulu, ja parandatud korterelamute eluruumide arv suureneb.

Toetuse andmisel hinnatakse „Eesti 2035“ aluspõhimõtete hoidmist ja sihtide saavutamist tasakaalustatud regionaalset arengut, ligipääsetavust ning keskkonna- ja kliimaeesmärke toetaval moel järgmiste näitajatega:

- 1) elukeskkonnaga rahul või pigem rahul olevate elanike osatähtsus;
- 2) ligipääsetavus;
- 3) kasvuhoonegaaside netoheide CO₂ ekvivalenttonnides;
- 4) elamute ja mitteelamute energiatarve.

Määruse §-s 4 nimetatakse sekkumise rakendusasutus ja rakendusüksus. Määruse rakendamisel täidab rakendusasutuse ülesandeid Kliimaministeerium ning rakendusüksuse ülesandeid Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus.

2. peatükk

Toetatavad tegevused, kulude abikõlblikkus ja toetuse määr

Peatükk sätestab määruse raames toetatavad tegevused, abikõlblikud kulud, projekti abikõlblikkuse perioodi, toetuse maksimaalsed määrad ning nendega seotud tingimused.

Määruse §-s 5 nimetatakse määruse raames toetatavad tegevused.

Kõik tegevused, millele toetust antakse, peavad panustama määruse §-s 3 nimetatud näitajate saavutamisse.

Lõikes 1 määratakse, millistele projektiga seotud tegevustele toetust antakse. Toetatavad on tegevused, mille vajadus on selgunud projekteerimise käigus ning mis panustavat toetuse eesmärgi ja tulemuse saavutamisse. Lisaks on toetatavad töödega seotud tegevused, nagu ehitusprojekti koostamine, ehitusuuringu ja ehitise auditi, sh ligipääsetavuse auditi ja energიაuditi, tegemine, tehnilise konsultandi teenuse kasutamine ja omanikujärelevalve.

Täitmaks energiapoliitika eesmäärke, on vaja leida viise rekonstrueerimise mahtude suurendamiseks ja tempo kiirendamiseks. Tehases valmistatud elementide eeltootmine, st tehases varem valmistatud elementide paigaldamine, on selleks sobilik vahend. Tuginedes majandus- ja taristuministri 24.08.2020. a määrusele nr 51 „Korterelamu elemendipõhise rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused ja kord“ kui asjakohase pilootprojekti kogemustele, kandekonstruktsioon, soojustus ja põhimahus elemendi välisviimistlus on teostatud tehases. 2/3 fassaadi pinnast peab olema tehases lõplikult viimistletud. Välisseina element peab olema vähemalt korterelamu ühe korruse kõrgune ja aknad paigaldatakse välisseina elementi tehases. Lodža või rõdu sisse jäävat seiniosa ei ole kohustuslik eeltoodetud elementidega soojustada. Juhul, kui ka katuse rekonstrueerimiseks kasutatakse eeltoodetud elemente, siis peavad elemendid vähemalt kandekonstruktsiooni ja soojustuskihi osas olema tehases koostatud. Katusekatte paigalduse võib teha ka ehitusobjektil. Kaasnevate eesmärkidenähaakse siinkohal ka ettevõtjate toetamist, aga see toetus on kaudne, st pigem tugi ja põhjus tootmise automatiseerimiseks ja ekspordiarikli väljatöötamiseks. Oluline on, et hoone fassaadi ja katuse rekonstrueerimine toimub sellisel juhul terviklikult, efektiivselt ja koduomanike jaoks võimalikult kiiresti ning see häirib vähemal määral igapäeva elu.

Vee- ja kanalisatsioonisüsteemi ehitamisel toetatakse veesüsteemi ehitamist hoone vee sisendist kuni korteri veearvestini (kaasa arvatud) ning kanalisatsioonisüsteemi ehitamine on toetatav korteri ühendustest kanalisatsiooni püstikutega kuni esimese välise kogumiskaevuni. Samuti toetatakse sademevee kogumissüsteemi paigaldamist vähendamaks sademevee kanalisatsiooni juhitava sajuvee hulka. Kogumissüsteemi paigaldamisel on võimalik sajuvett taaskasutada hoone veevajaduse katmiseks nt tualettruumides või pesumasinates.

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

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

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

Hoone elektrisüsteemi asendamine või rekonstrueerimine on toetatav hoone liitumiskilbist kuni korteri elektriarvestini (kaasa arvatud). Ühtlasi tuleb tagada soojussõlme ümberlülitamise võimalus välisele elektritoitele. Juhul kui elekter läheb ära, aga kaugkütte tsirkulatsioon toimib, saaks nt elektrigeneraatoriga ka korterelamu soojusvahetit töös hoida ja kaugkütte soojust korterelamusse jagada.

Toetatav on ka energia varustuskindluse ja tuleohutuse tagamiseks vajalike seadmete soetamine ja paigaldamine ning sellega seotud tööd kuid toetatakse vaid varugeneraatori soetamist, mis töötab akudel või taastuvallikal põhineval energial (nt biodiisel). Lõike 5 kohaselt ei ole toetatavad investeeringud, mis on seotud fossiilkütuste tootmise, töötlemise, transpordi, jaotuse, ladustamise või põletamisega.

Toetatavad on ka tegevused, mis otseselt ei panusta energiatõhususe saavutamisesse, kuid mida tehakse elamu energiatõhususe parendamise käigus ja mis on kooskõlas EhSga ning mis oluliselt panustavad elamu ohutusse, energiakulude kokkuhoidmisesse, ligipääsetavuse parandamisesse või kliimakindluse tagamisse.

Ligipääsetavus tähendab, et kogu elanikkond on elu- ja infokeskkonda kaasatud ja kõikidele on tagatud võrdsed võimalused ühiskonnaelust osa võtta. Ligipääsetavus on eriti oluline erivajadustega inimestele, eakatele, lastele, väikelaste vanematele ning ajutiste tervislike põhjustega seoses, nagu näiteks rasedus või vigastustest taastumine. Kõik inimesed vajavad oma elukaare jooksul vähemal või suuremal määral ligipääsetavuse lahendusi, mis toetavad iseseisvat hakkamasaamist ja väärikat kohtlemist.

Ligipääsetavuse parandamise all mõistetakse muu hulgas üldkasutatavate sissepääsude juurde panduse ehitamist, sissepääsude ja tuulekodade ligipääsetavuse parandamist, käsipuude lisamist, invatõstukite paigaldamist, invanõuetele vastava lifti ehitamist ning nendega kaasnevaid töid, mille tegemine on otstarbekas viia ellu samal ajal tervikliku rekonstrueerimisega. Eesmärgi elluviimist toetab ÜRO puuetega inimeste õiguste konventsiooni artikkel 9, mille kohaselt võtavad osalisriigid tarvitusele asjakohaseid meetmeid muuhulgas eluasemete ligipääsetavuse tagamiseks. Ligipääsetavuse parandamisega seotud tegevuste puhul on toetatavad töödega seotud tegevused, nagu ehitise ligipääsetavuse auditi tegemine või tehnilise konsultandi teenuse kasutamine. Kui nimetatud tegevust toetatakse mõnest muust toetusmeetmest, ei ole toetuse eraldamine põhjendatud. Võimaliku topeltfinantseerimise vältimiseks on taotleja kohustatud edastama teabe projekti tegevustele teisest meetmest toetuse saamise kohta.

Toetatav on ka tegevus, mis on seotud kliimakindluse tagamisega, nt passiivsete (varjestused, päikesekaitse klaasid jms) ja aktiivsete (jahutusseadmed) jahutussüsteemide rajamine, samuti tsentraalsete jahutussüsteemide rajamine (nt ventilatsiooni sissepuhkeõhu jahutamist). Samuti säästvate sademeveelahenduste rajamine (rohekatused, roheseinad, vett läbilaskvad katendid, puhverribad, imbkaevud, -kraavid ja -väljakud, nõvad, vihmapeenrad, kasvukastid, tiigid ja märgalad).

Toetatakse ka naabruskonnapõhise rekonstrueerimise puhul tegevusi, mis on seotud hoonetevahelise õueala korrastamise ja naabruskonda lisandväärtuse loomisega, sh haljastuse, valgustuse ja väikevormide paigaldamine mahus kuni 5% projekti kogueelarvest. Toetatakse õuealale haljastuse, sh kõrghaljastuse, avalikuks kasutamiseks mõeldud välimööbli (pingid, lauad, pinksilauad, malelauad, piknikulauad, laste mängualade, väligrillid jms.), katusealuste, välipaviljonide, pergolate, jalutusteede, jalutusradade, valgustuse või mõne muu ühiselt kasutatava ala tervikliku lahenduse planeerimist ning uute funktsioonide loomist. Õueala peab olema ühiselt kasutatav ning lähtuma jagatud ruumi põhimõttest, st on ligipääsetav ka ülejäänud kogukonnale. Ühiselt kasutatavale alale loodav peab jääma korteriühistu(te) piiri(de)le ning kasutust puudutavad küsimused peavad korteriühistud vajaduse korral omavahel kokku leppima nt kasutusõigust reguleerivate kokkulepetega.

Toetatavate tegevustena käsitatakse üldjuhul EhSi § 4 lõikes 3 sätestatud ümberehitamist ehk rekonstrueerimist. Samas, toetuse andmise eesmärkide järgi on teatud juhul võimalik ka laiendamine EhSi § 4 lõike 2 tähenduses. Sellisena võib olla lifti ehitamine nt juhul, kui lift paigaldatakse hoone fassaadile.

Paragrahvis 5 toetatavate tegevustega võib rajada ja korrastada varjumiskohti. Varjumiskoht on kohandatud või selleks rajatud rajatis või selle osa, mille konstruktsioonid kaitsevad inimese elu ja tervist rünnaku ajal tolmu, lõõklaine ja lendavate osade eest, samuti kliimamuutustest tulenevate ülejutuste, tormide ja muude ekstreemsete ilmastikunähtuste eest. Varjumiskoht on mõeldud lühiajaliseks kasutamiseks. Varjumise eesmärk on ohustatud alal elanike ajutiselt vajalikku ruumi, ehitisse või maa-alale ümberpaigutamine või seal püsimine elu ja tervise kaitsmiseks väliskeskkonna ohtude eest.

Toetatavate tegevuste hulgas on mitmeid abikõlblikke kulusid, mille abil saab rajada või korrastada varjumiskohti, nt akende ning välis- ja tuletõkkeuste vahetamine, keldri rekonstrueerimine, vee- ja kanalisatsioonisüsteemi paigaldamine, ventilatsioonisüsteemi rekonstrueerimine, kütte-, ventilatsiooni-, vee- ja kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamisel siseviimistluse taastamine, üldkasutatavatel pindadel asuva elektrisüsteemi asendamine või rekonstrueerimine, energia varustuskindluse ja tuleohutuse tagamiseks vajalike seadmete soetamine ja paigaldamine. Korterelamute keldrite varjumiskohtadeks kohandamisel on asjakohaseks juhiseks Päästeameti „Soovitused korterelamute keldrite varjumiskohtadeks kohandamisel“³.

Lõikes 2 seatakse piirang projekti algusele. Toetust ei anta projektile, mille tegevusi on alustatud enne taotluse esitamist. Rekonstrueerimistöödega alustamise korral enne toetuse taotlemist on taotlejal endal võimalus viia projekt ellu ilma toetuseta.

Lõikes 3 täpsustatakse, et toetatakse tegevusi, mis on kooskõlas ELi ja riiklike keskkonnavalaste õigusaktidega ning mis ei tekita olulist kahju Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2020/852 artikli 17 tähenduses. Tegu on nn „ei kahjusta oluliselt“ põhimõttega, mille eesmärk on tagada, et ükski investeering või toetus ei tohi kahjustada oluliselt keskkonnavaldeesmärkide saavutamist.

Korterelamute energiatõhususe suurendamise meetme puhul võib järeldada, et meede ei põhjusta olulist kahju keskkonna- ja kliimavaldeesmärkidele. Selleks, et tegevus vastaks „ei kahjusta oluliselt“ põhimõttele, ei tohi toetatav meede kahjustada järgmisi keskkonnavaldeesmarke:

- 1) kliimamuutuste leevendamine: olemasolevate eluruumide energiatõhususe parandamine panustab kliimamuutuste alaste eesmärkide saavutamisse. Toetuse andmise eesmärk on energiatõhususe suurendamine ning seeläbi CO₂ vähendamine. Sellele aitab kaasa energiatõhususega seotud tööde tegemine, nagu soojustamine, soojustagastusega ventilatsiooni paigaldamine, taastuenergia kasutamise soodustamine ning küttesüsteemi asendamine säästvama lahenduse vastu. Eelistatud alternatiiv on taastuenergiaga põhinev küttesüsteem. Kui pärast hoone rekonstrueerimist on hoone energiatarve väiksem, on järelikult vaja toota vähem energiat ja selle tulemusena on CO₂ heide väiksem;
- 2) kliimamuutustega kohanemine: olemasolevate eluruumide renoveerimisel paraneb sisekliima ning soojustumpade kasutuselevõtt võimaldab paremini kohaneda ekstreemsete temperatuuri kõikumistega;

³ <https://www.rescue.ee/files/dokumendid/2023-paa-soovitused-kortermajade-keldrite-varjumiseks-kohaldamisele.pdf?6b9593a19c>, kättesaadav seisuga 18.06.2024.

3) vee- ja mereressursside kestlik kasutamine ja kaitse: meetmest toetavad tegevused ei tekita olulist kahju kestlikule veekasutusele. Veekasutus piirdub olmevee kasutamisega ja suunamisega ühiskanalisatsiooni kehtivate nõuete kohaselt ning seega ei tekita olulist kahju veeressursside kestlikule kasutamisele;

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

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

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

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

näidisprojektid ja toetusmeetmed, mis on kooskõlas energiatõhususe kriteeriumidega“, mille koefitsient kliimamuutuste alaste eesmärkide saavutamiseks antava toetuse arvutamiseks on 100%.

Taristu kliimakindluse tagamiseks on Euroopa Komisjon kehtestanud 16.09.2021 tehnilised suunised aastateks 2021–2027⁴. Tehnilistes suunistes on selgitatud, mis on taristu ning mida kliimakindluse hindamine sisaldab.

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

Kliimamuutustele vastupanuvõimelised on sellised hooned, mida rekonstrueeritakse nii, et need oleksid olenevalt olukorrast vastupidavad temperatuuri, tuule, vee ja tahke massiga seotud akuutsetele ning kroonilistele kliimaohutudele⁵. Lõplik lahenduste valik jääb siiski projekteerijale kui pädevale spetsialistile.

Korterelamute rekonstrueerimise kliimakindluse tagamine

Hoonete rekonstrueerimine on oluline tegevus kliimanetraalsuse saavutamisel. Aastaks 2050 kliimanetraalsuse saavutamise võimaluste uuringu⁶ üks peamisi soovitus on kiirendada investeringuid energiatõhususse nii hoonete, transpordi kui ka tööstuse korral, kuna need meetmed toovad mitte üksnes kasvuhoonegaaside heite vähendamist, vaid ka rahalist säästu. Struktuurivahenditest rahastatud meetmete mõju uuringu⁷ tulemused näitavad, et suurimat energiasäästu on andnud ettevõtete ressursitõhususe tegevused, korterelamute renoveerimine ja kaugküttetorustike renoveerimine.

Taristu kliimakindluse tagamise eesmärk on arvestada korterelamute rekonstrueerimisel võimalike pikaajaliste kliimamõjudega. Kliimakindluse tagamise hindamise aluseks on Euroopa Komisjoni teatis⁸ „Taristu kliimakindluse tagamise tehniliste suuniste aastateks 2021-2027“. Kliimakindluse tagamise peamised tegevused on kliimamuutuste leevendamine (olemasoleva hoonefondi CO₂ jalajälje vähendamine) ja kliimamuutustega kohanemine (elamute rekonstrueerimise kontekstis siis peamiselt rekonstrueerimisel kasutatavad tehnilised lahendused, mis maandavad kliimarisiki).

⁴ [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:52021XC0916\(03\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:52021XC0916(03)), kättesaadav seisuga 23.05.2024.

⁵ <http://trea.ee/cams/guidelines-for-climate-proofing-ee-projects/>, kättesaadav seisuga 23.05.2024.

⁶ <https://www.sei.org/publications/cesti-kliimaambitsiooni-tostmise-voimaluste-analuu/>. Stockholm

Keskonnainstituudi Tallinna Keskus. 2019, kättesaadav seisuga 23.05.2024,

⁷ <https://energiatalgud.ee/sites/default/files/2022-04/EL%20struktuurivahenditest%20rahastatud%20meetmete%20m%C3%B5ju%20riigi%20energiamaajanduse%20eesm%C3%A4rkide%20t%C3%A4htsusele%20-%20L%C3%B5pparuanne.pdf> Tepsli OÜ, Stockholm Keskonnainstituudi Tallinna Keskus. 2021, kättesaadav seisuga 23.05.2024.

⁸ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=OJ:C:2021:373:FULL&from=EN> Euroopa Komisjoni teatis 2021/C 373/01, kättesaadav seisuga 23.05.2024.

Kliimamuutuste leevendamine

Korterelamute rekonstrueerimise meetmega toetatakse korterelamute rekonstrueerimist, millega saavutatakse hoonete energiakasutuse oluline vähenemine. Tervikliku rekonstrueerimise toetuse taotlemisel on kohustuslik teha järgmised tööd:

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

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

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

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

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

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

Arvutusnäide kaugküttega hoonele:

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

Aastatel 2016–2020 rekonstrueeritud ja tööde lõpetamisele järgneva kalendriaasta kohta energiamärgise esitanud 365 korterelamu andmete alusel on rekonstrueerimisega saavutatav keskmine soojusenergia sääst 52%. Elektrienergia kasutus on suurenenud 3% (peamiselt ventilatsioonisüsteemide energiatarve).

Tabel 1. Toetusega rekonstrueeritud korterelamute energiakasutuse ja CO₂ heite muutus

Köetav pind, m ²	Soojusenergia vähenemine, MWh/a	Elektrienergia suurenemine, MWh/a	CO ₂ heite vähenemine, t/a
807 000	65 400	1100	7300

Ühe hoone kohta

2200

180

3

20

CO₂ heite vähenemise arvutustes kasutatud energiakandjate eriheite tegurid:

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

Kliimamuutustega kohanemine

Eesti taristu ja energiaspektori kliimamuutustega kohanemise strateegia⁹ toob välja, et peamised hooneid mõjutavad riskid on kliimamuutuste tulemusel tormide sagenemine (tuul ja sademed), mereveetaseme tõus (rannikualade üleujutused) ja temperatuuritõus (kuumalained).

Üleujutused

Üleujutusega seotud riskide hindamine¹⁰ prognoosib, et 21. sajandi lõpuks võib Eesti läänerrannikul asendada pikaajaline suhteline meretaseme languse trend sel sajandil kliimamuutuste tõttu tõusutrendiga, mis võib tähendada keskmise meretaseme tõusu Eesti rannikudel erinevate stsenaariumite korral kas 20–40 cm või kuni 40–60 cm.

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

Üleujutusohupiirkonna kaardid on nähtaval Maa-ameti geoportaali üleujutuste kaardirakenduses¹⁰.

Eestis on määratud 16 olulist riskipiirkonda:

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

⁹ <https://www.sei.org/projects-and-tools/projects/eesti-taristu-ja-energiasektori-kliimamuutustega-kohanemiseriikliku-strateegia-koostamine-enfra/> SA Säästva Eesti Instituut, Stockholm Keskonnainstituudi Tallinna Keskus, Eesti Maaülikooli Tehnikainstituut ja Balti Keskkonnafoorum. 2015, kättesaadav seisuga 23.05.2024.

¹⁰ Üleujutusohupiirkonna ja üleujutusohuga seotud riskipiirkonna kaardid | Keskkonnaministeerium (envir.ee), kättesaadav seisuga 23.05.2024.

¹⁰ X-GIS 2.0 [yua] (maaamet.ee) kättesaadav seisuga 23.05.2024.

- Sindi linn;
- Raasiku alevik;
- Tartu linn;
- Aardlapalu küla;
- Võru linn.

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

Tormide sagenemine

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

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

Kliimamuutusi arvestavad lahendused jõuavad rekonstrueerimise tehnilistesse lahendustesse projekteerimismuudatuste kaudu.

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

Teadusarendusprogramm LIFE IP BuildEST¹¹ tegeleb kliimatingimuste kohanemise lahenduste väljatöötamisega rekonstrueerimisele. Projekti tulemused on aluseks projekteerimisstandardite ja eeskirjade muutmisel. Projekti tööplaani kohaselt peaksid uuendatud kliimakindluse tagamise lahendused valmima aastal 2026.

Kuumalainete sagenemine

Aasta keskmine temperatuuri tõus võib positiivse mõjuna tuua kaasa mõningase kütmisvajaduse languse talveperioodil, kuid negatiivse mõjuna võib suureneva suvine jahutamise vajadus. Suurem suvine temperatuuritõus esineb linnade niinimetatud soojusaarte piirkondades. Soojusaare risk on kõrgem tehnogeensete pindadega piirkondades (tumedad lamekatused, asfaltpinnad), sealhulgas eristuvad väiksemas roheluses asuvad korruselamute piirkonnad, kus soojusaare efekt on märkimisväärselt tugevam kui kõrghaljastusega eramajade piirkondades¹².

2014. aastal avaldatud uuringus¹³ mõõdeti suvist ruumitemperatuuri uutes ja vanemates korterelamutes. Kokku enam kui sajas korteris. Tulemused näitasid, et vanades

¹¹ Teadusarendusprogramm LIFE IP BuildEST Kliimaministeerium, kättesaadav seisuga 23.05.2024.

¹² Tallinn on täis linnaruumi eluohlikult kuumaks kütvaid soojusaari. Kus need asuvad ja miks nad ohtlikud on? Rohegeenius, kättesaadav seisuga 23.05.2024.

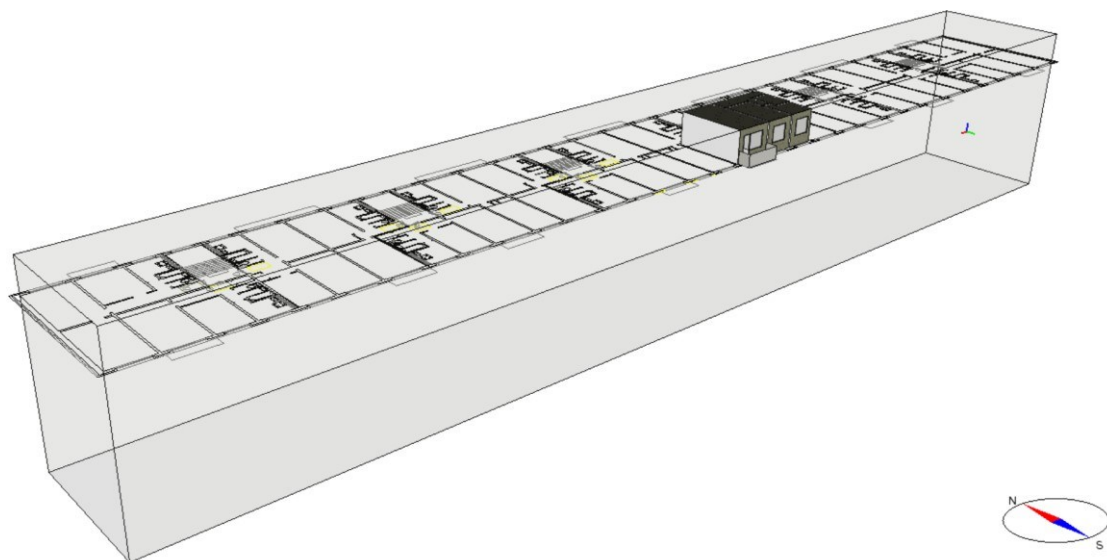
¹³ Summer Thermal Comfort in New and Old Apartment Buildings. Mikk Maivel, Jarek Kumitski, Targo Kalamees. 2014, ETIS, kättesaadav seisuga 23.05.2024.

korterelamutes suvise ruumitemperatuuri nõuete ületamist ei esinenud. Uutes korterelamutes ei täitnud suvise ruumitemperatuuri nõudeid 14% mõõdetud korteritest. Samadel väliskliima tingimustel oli uute korterelamute korterite sisetemperatuur keskmiselt 1 °C kõrgem kui vanemate korterelamute korterites. Üheks põhjuseks, miks uutes korterelamutes suvel ruumitemperatuur liiga kõrgele tõuseb, on suured varjestamata aknapinnad. Vanemates korterelamutes on aknad väiksemad ja ruumidesse jõuab vähem päikese kiirgust.

Hoonete energiatõhususe miinimumnõuete¹⁴ alusel tuleb uue hoone püstitamisel või olemasoleva hoone olulisel rekonstrueerimisel tõendada vastavust suvise ruumitemperatuuri nõuetele. Eluhoonete suvise ruumitemperatuuri nõue loetakse täidetuks, kui ruumitemperatuur ei ületa piirtemperatuuri 27°C rohkem kui 150 °Ch (kraadtundi) ajavahemikul 1. juunist 31. augustini. Ruumitemperatuuri tunnipõhised väärtused leitakse hoone dünaamilise simulatsiooni teel spetsiaalse arvutustarkvara abil.

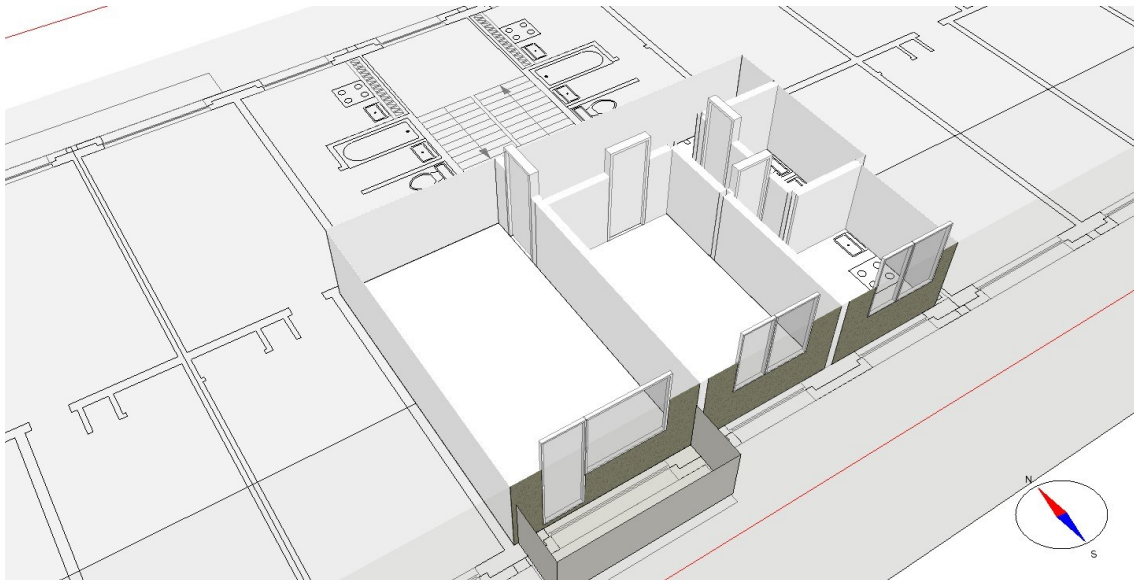
Näitena on arvutatud renoveeritud (välisseinad ja katuslagi soojustatud, aknad vahetatud ja mehaaniline sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteem soojustagastusega) vanema viiekorruselise raudbetoonkorterelamu (tüüpprojekt 1-464) suvise ruumitemperatuuri kestvuskõver. Arvutuse aluseks on viiekorruselise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

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



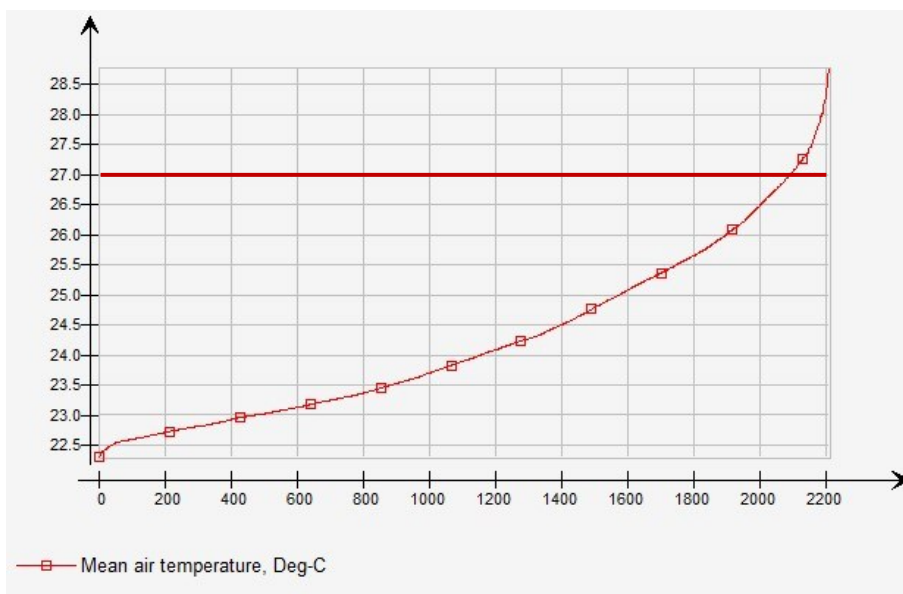
Joonis 1. Arvutusmudeli hoone vaade ja korteri plaan (parem).

¹⁴ <https://www.riigiteataja.ee/akt/113122018014?leiaKehtiv>, kättesaadav seisuga 23.05.2024.



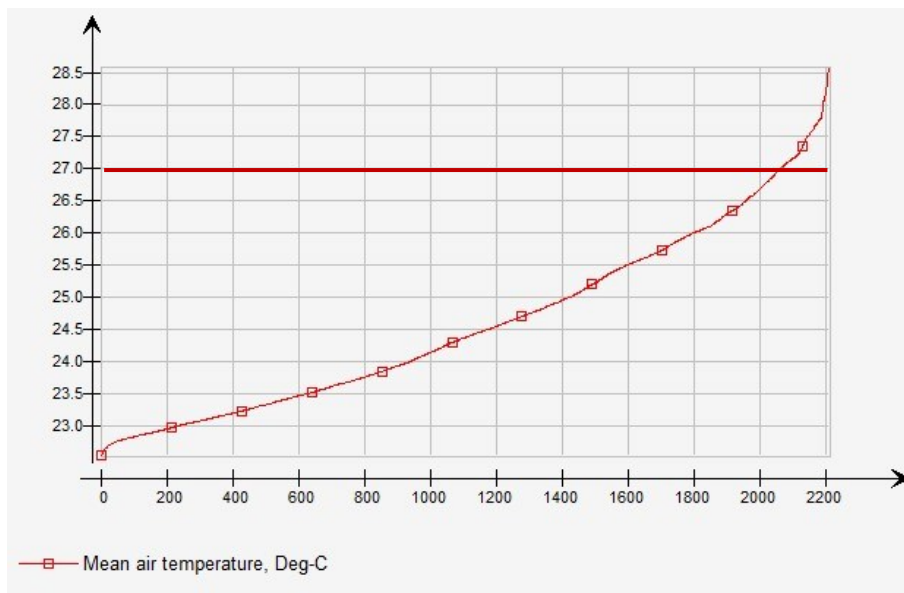
Joonis 2. Arvutusmudeli korteri plaan.

Hoonete energiatõhususe arvutusmetoodika¹⁵ alusel tehtud arvutuse tulemus on elutoas 67 °Ch (kraadtundi) ja magamistoas 71 °Ch. Elamute suvise ruumitemperatuuri nõue (< 150 °Ch) on täidetud mõlema ruumi puhul.



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

¹⁵ <https://www.riigiteataja.ee/akt/107072020012>, kättesaadav seisuga 23.05.2024.

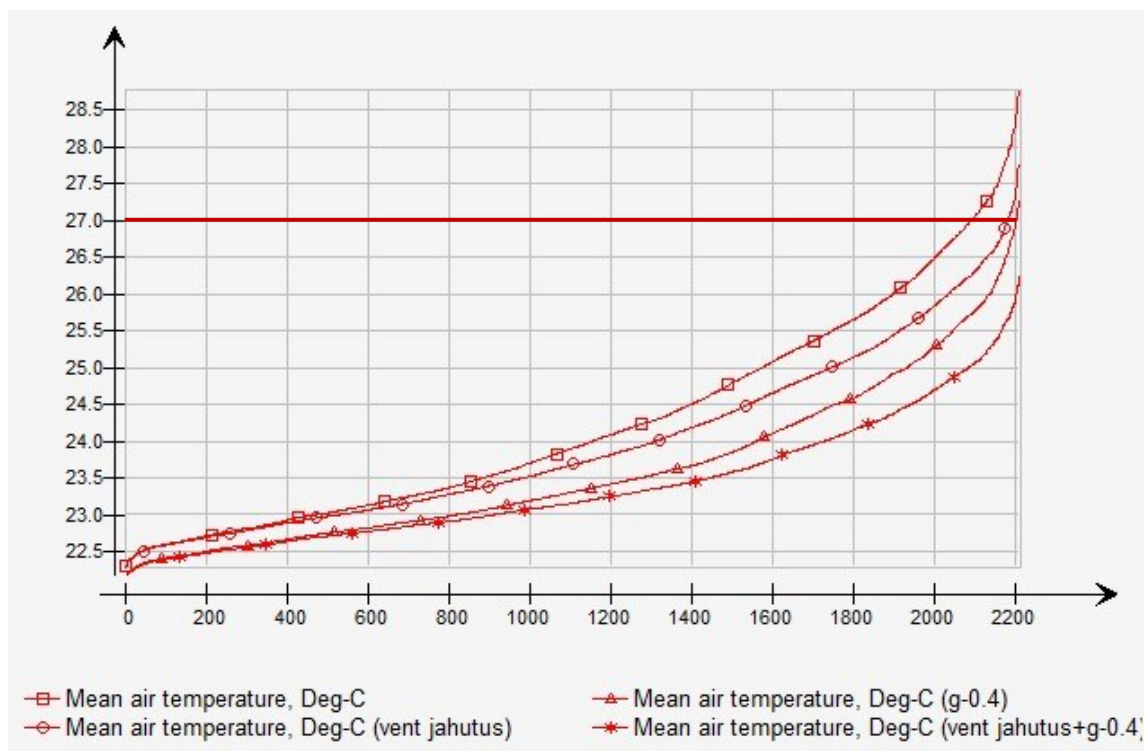


Joonis 4. Temperatuuri kestvuskõver, magamistuba. Ruumitemperatuur ei ületa piirtemperatuuri 27°C lubatust rohkem.

Energiaarvutused (sh suvise ruumitemperatuuri arvutused) tehakse energiaarvutuse baasaasta alusel. Energiaarvutuse baasaasta sisekliima- ja energiaarvutuseks koostatud väliskliima andmete kogum, mis põhineb üle-eestilistel kliimaandmetel ajavahemikus 1970-2000 ja on koostatud standardi EVS-EN ISO 15927-4:2005 järgi. Hetkel kehtiv energiaarvutuste baasaasta ei võta arvesse viimase 20 aasta jooksul toimunud kliimamuutusi.

Eelneva arvutusmudeliga on võimalikest tehnilistest lahendustest näitena analüüsitud päikesekaitse klaaside kasutust (päikeseläbivustegur $g=0,4$) ja ventilatsiooni sissepuhkeõhu jahutamist (sissepuhkeõhu temperatuur 16 °C). Eluruumide akende klaaspakettide päikeseläbivustegurit (g) ei ole soovitatav valida alla 0,4, et tagada piisav loomuliku valgus eluruumides.

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



Joonis 5. Elutoa temperatuuri kestuskõverad erinevate meetmete korral.

Suvised ruumitemperatuuri arvutamise ja päikesekaitse meetme kohta on Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse kodulehel juhend¹⁶, mis aitab projekteerijat suvised ruumide ülekuumenemise analüüside koostamisel ja sobilike lahenduste valikul.

Kliimaministri määrusega „Majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. a määruse nr 58 „Hoone energiatõhususe arvutamise metoodika“ ja 30. aprilli 2015. a määruse nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“ ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembri 2018. a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ muutmine“ tehtud muudatuste jõustumise aeg 1. märts 2025 jääb projekti abikõlblikkuse perioodi. Kui ehitusloa taotlus või ehitusteatis esitatakse pärast 1. märtsi 2025. a, peaks ehitusprojekt vastama nõuetele, mis hakkavad kehtima 1. märtsil 2025. a.

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

Kuna passiivsed (varjestused, päikesekaitse klaasid jms) ja aktiivsed (jahutusseadmed) jahutuse lahendused saavad tõenäoliselt edaspidi ka eluhoonete rekonstrueerimisel kasutatavate tehniliste lahenduste osaks, on korterelamute rekonstrueerimistoetuse toetatavate tööde hulka lisatud jahutussüsteemi rajamine. Toetatakse tsentraalseid jahutussüsteeme (nt ventilatsiooni sissepuhkeõhu jahutamist). Külmaainet sisaldavad jahutussüsteemid peavad vastama Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) nr 517/2014 fluoritud kasvuhoonegaaside kohta esitatud nõuetele. Ühe korteri õhk-õhk

¹⁶ Suvised ruumitemperatuuri kontrollarvutuse juhend final.docx Suvised ruumitemperatuuri kontrool arvutuse juhend. Tallinna Tehnikaülikool. 2018, kättesaadav seisuga 23.05.2024.

soojuspumbal põhinevaid jahutusseadmeid ei toetata, et vältida hoone arhitektuurse välisilme kahjustamist ja müraprobleeme.

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

Kliimamuutustega kohanemise tehniliste lahenduste kasutuselevõtt hoonete rekonstrueerimisel

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

Lõike 4 kohaselt peab energiatõhususe meetmete toetamisel saama toetada investeeringuid, mis aitavad vähendada energiaostuvõimetust, tehes seda enamjaolt elamute energiatõhususe parandamise kaudu.

Lõike 5 kohaselt ei ole toetatavad investeeringud, mis on seotud fossiilkütuste tootmise, töötlemise, transpordi, jaotuse, ladustamise või põletamisega.

Määruse §-s 6 kehtestatakse toetuse abikõlblikud kulud.

Esiteks sätestatakse üldiselt, et kulu on abikõlblik, kui see on kooskõlas ühendmääruse §-ga 15, käesoleva määruse tingimustega ja taotluse rahuldamise otsusega.

Abikõlblikud on need kulud, mis on taotluse rahuldamise otsusega kinnitatud, vastavad määruse tingimustele ja on tegevuste elluviimiseks vajalikud. Abikõlbliku kulu eest peab olema tasutud projekti abikõlblikkuse perioodil.

Lõige 2 loetleb täpselt, millised kulud on abikõlblikud. Abikõlblikud on need kulud, mis on määruses nimetatud. Muud kulud abikõlblikud ei ole.

Lõike 2 punktides 1 ja 2 sätestatakse, et kulude abikõlblikkust hinnatakse toetuse taotlemisel kavandatud projekti tegevuste pinnalt, mis on omakorda aluseks toetussumma ja abikõlbliku eelarve määramisel. Tegelik kulude alusel toetuse makse saamiseks tuleb tõendada kulude põhjendatust, tekkimist ja maksmist.

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

Kulu abikõlblikuks lugemiseks peab projekteerija ja ehitaja olema ettevõtja, kes on pädev vastava teenuse osutamiseks. EhSi § 24 kohaselt võib ettevõtja ja pädev isik ehitusalal majandustegevuse korras pakkuda oma teenuseid ning tegutseda, kui ettevõtja vastutusel ja heaks tegutseva pädeva isiku kvalifikatsiooni tõendab haridusel ja töökogemusel põhinev

kutseseaduse kohane kutse või muu õigusakti kohane pädevustunnistus. Nõue kohaldub ehitusloakohustusliku ehitise korral. Eluhoone ümberehitamine ja määruse kohaselt rekonstrueerimine ehitusloakohustuslik ei ole, samas on riikliku toetuse eraldamise ja toetuse eesmärkide järgi oluline, et rekonstrueerivad pädevad isikud parimate tavade kohaselt.

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

Lõike 2 punkti 4 kohaselt on tehnilise konsultandi teenus abikõlblik, kui taotleja on sõlminud lepingu isikuga, kes vastab kehtestatud nõuetele.

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

Lõike 2 punkti 5 kohaselt on siseviimistluse taastamisega seotud kulu, nt peale akende vahetamist või kütte- ja ventilatsioonisüsteemi väljaehitamist vajalikud viimistluse taastamise tööde kulu, abikõlblik kuni 15% ulatuses rekonstrueerimistööde kogumaksumusest.

Lõike 2 punkti 6 kohaselt on prügimaja ja rattaparkla ehitamine või rekonstrueerimine ning naabruskonnapõhise rekonstrueerimise puhul hoonete vahelise õueala korrastamine toetatav vaid juhul, kui need tööd sisalduvad taotleja projektis lisaks hoone energiasäästule suunatud töödele. Ainult nimetatud tööde tegemisele suunatud projekt ei ole toetatav ega kulud abikõlblikud.

Lõike 2 punkti 7 kohaselt on korterelamu liitmisel kaugküttevõrguga abikõlblik ka võrgu liitumistasu.

Lõike 2 punkti 8 kohaselt on vee- ja kanalisatsioonisüsteemi paigaldamise, asendamise või rekonstrueerimise kulu abikõlblik, kui rekonstrueerimistööd teostatakse hoone vee sisendist kuni korteri veearvestini ja korteri ühendustest kanalisatsiooni püstikutega kuni esimese välise kogumiskaevuni.

Lõike 2 punkti 9 kohaselt on üldkasutatavatel pindadel asuva elektrisüsteemi asendamise või rekonstrueerimise kulu abikõlblik, kui rekonstrueerimistööd teostatakse hoone liitumiskilbist kuni korterite elektriarvestini.

Lõikes 3 sätestatakse toetuse saajale ehitustööde või projekteerimis- ja ehitustööde ostu avaldamise tingimused. Toetuse saaja peab rakendusüksust kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormisult (nt e-kirjaga või e-toetuse süsteemi kaudu) teavitama enne ehitustööde või projekteerimis- ja ehitustööde ostu avaldamist riigihangete registris. Toetuse saaja ostu nõuetekohane korraldamisel on väga suur mõju toetatava projekti abikõlblikkusele. Praktikast on ilmnenu, et toetuse saaja oste avaldatakse elektroonilises riigihangete registris (edaspidi *register*) juba enne toetuse taotluse kõrvaltingimustega rahuldamist ning see tähendab, et rakendusüksusel ei ole olnud vajaduse korral mõistlikult võimalik ostutingimusi üle vaadata. Lisaks puudub kindlus, et toetus eraldatakse ning seega ei ole selliste ostumenetluste korraldamine enne toetuse taotluse rahuldamise otsuse tegemist otstarbekas ka potentsiaalsete pakkujate vaates. Seetõttu peavad toetuse taotlejad ja neid nõustavad tehnilised konsultandid arvestama, et nõuetekohase ostumenetluse korraldamine on toetuse taotluse rahuldamise otsusega seotud kõrvaltingimus ning ost tehakse, sh teavitatakse

rakendusüksust enne ostu avaldamist registris, pärast taotluse rahuldamise otsuse saamist kõrvaltingimuste täitmiseks ettenähtud tähtaja jooksul.

Lõikes 4 sätestatakse, millised kulud on abikõlbmatud. Lisaks ühendmääruses kehtestatud kuludele on abikõlbmatu korterelamu laiendamise kulu, v.a lifti, rõdu, varikatus, jäätmejaama, rattaparkla või hoone nõuetekohase toimimise tagamiseks vajaliku tehnosüsteemi (nt ventilatsioonisüsteem) paigaldamise kulu. Toetuse saamine ei saa olla seotud ärilise eesmärgiga projektiga ning hoone mahtu muutvad tööd tuleb teha eraldi, st neid tegevusi ei saa ellu viia projekti elluviimisperioodil. Suure tõenäosusega on ka korterelamutes, kus lisapinda ehitatakse ja see müüakse, võimalik saadud tuludest hoone rekonstrueerida ning toetus ei pruugi olla vajalik. Samuti puudub rakendusüksusel võimalus tekkinud kulusid selgelt eristada juhul, kui pööning või soklikorrus ehitatakse välja nt ventilatsiooni- või kütteseadmete paigaldamise käigus. EhSi § 4 lõike 2 kohaselt on laiendamine ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde ehk külge, peale või alla ehitamisega.

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

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

Abikõlblik ei ole tehnilise konsultandi osutatav omanikujärelevalve kulu. Arvestades projektide mahtu ja keerukust, on põhjendatud tehnilise konsultandi ülesannete piiritlemine projekti elluviimise korraldamise ja juhtimisega.

Abikõlbmatu on ka toetatava tegevuse kulu, mis tuleneb vastava tegevuse tellimiseks sõlmitud lepingu muudatusest, kui lepingu muudatus ei ole sõlmitud samas või rangemas vormis mis algne leping ja algsest vormist teistsuguse vormi kasutamiseks puudub toetuse saajal põhjendatud alus. Eesmärgiks on välistada fiktiivse iseloomuga kokkulepped, kus näiteks algselt digitaalselt allkirjastatud lepingut muudetakse, kuid see allkirjastatakse käsikirjas, mis raskendab kontrollida tegeliku muudatuse aega, sh hinnata teatud juhtudel ka seda, kas konkreetsel ajahetkel esines vajadus lepingut muuta ettenägematute asjaolude tõttu.

Abikõlbmatu on jäätmete ladestamise ja kõrvaldamisega seotud kulud, välja arvatud nende jäätmeliikide osas, mida seadusest tulenevalt peab kõrvaldama. Jäätmed tuleb suunata võimalikult suures koguses taaskasutusse ning selleks tuleb jäätmeid koguda liigiti lähtuvalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast. Kõrvaldada ja ladestada võib vaid neid jäätmeid, mida lähtuvalt ohutusest kohustab seadus ning kus kõrvaldamine on ainuvõimalik lahendus, nt eterniit tuleb ladestada selleks ettenähtud prügilasse.

Naabruskonnapõhise rekonstrueerimisega hõlmatud taotlejad on nõuetele vastavad juhul kui vähemalt kahe korterelamu projektide kulu loetakse abikõlblikuks ning rekonstrueeritakse

vähemalt kaks korterelamut. Kui taotluse esitavad nt neli kortermaja ning neist vähemalt kaks rekonstrueeritakse siis on tegemist naabruskonnapõhise rekonstrueerimisega. Kui projekt jääb hõlmama vaid ühe korterelamu rekonstrueerimist, ei ole tegemist naabruskonnapõhise rekonstrueerimisega ja vastav toetuse taotlus jäetakse rahuldamata.

Määruse §-s 7 kehtestatakse projekti abikõlblikkuse periood.

Projekti abikõlblikkuse periood on taotluse rahuldamise otsuses määratud ajavahemik, millal projekti tegevused algavad ja lõppevad ning projekti elluviimiseks vajalikud kulud tekivad. Projekti abikõlblikkuse periood algab taotluse rakendusüksusele esitamise kuupäevast või taotluse rahuldamise otsuses sätestatud hilisemast kuupäevast ning lõppeb taotluses märgitud ja taotluse rahuldamise otsuses sätestatud kuupäeval, kuid mitte hiljem kui 31. augustil 2026. aastal.

Taotleja ei tohi projekti tegevustega alustada ega võtta kohustusi nende elluviimiseks enne taotluse esitamist rakendusüksusele. Projekti abikõlblikkuse perioodil enne taotluse rakendusüksusele esitamise kuupäeva on abikõlblikud kulud tööde tegemiseks vajaliku ehitusprojekti koostamine, ehitusprojekti aluseks oleva ehitusuringu, ehitise auditi, ligipäasetavuse auditi või energiaauditi tegemine ning tehnilise konsultandi teenuse kasutamine. Toetuse saajal on õigus rekonstrueerimistöödega alustada pärast kõrvaltingimuse täitmist, misjärel tekib toetuse saajal õigus toetuse saamiseks.

Projekti tegevused tuleb lõpetada hiljemalt 31. augustil 2026. aastal.

Taotlejal on lubatud võtta kohustusi toetatavate tegevuste elluviimiseks ainult juhul, kui lepitakse kokku, et taotlejale muutuvad kohustused siduvaks alates taotluse rahuldamise otsuse kehtima hakkamisest. See võimaldab taotlejal sõlmida kokkuleppeid, hõlbustamaks toetatavate tegevuste elluviimist. Ehk pooled sõlmivad tingimusliku kokkuleppe, et tööde alustamise tähtajaks on lepingusse märgitud toetuse eraldamise otsuses sätestatud projekti tegevuste alguse tähtpäev. Leping on olemas enne ja kohustused seega justkui võetud enne taotlust, aga lepingus on reguleeritud teisiti. Sätestatav erisus kohalduks rekonstrueerimise puhul, kus tehakse riigihangete registri välised pakkumusmenetlused ja kõrvaltingimusi ei seata.

Määruse §-s 8 sätestatakse toetuse piirsumma ja osakaal.

Korterelamu terviklahendusena rekonstrueerimise korral on toetuse maksimaalne osakaal 70 kuni 80% rekonstrueerimistööde abikõlblikest kuludest, ehitusprojekti koostamise kulust, tehnilise konsultandi teenuse osutamise kulust ja omanikujärelevalve osutamise kulust. Toetuse maksimaalne osakaal on kõrgem teatud toetatavate tegevuste teostamisel - eeltoodetud elementide kasutamisel, ligipäasetava lifti ehitamisel ning naabruskonnapõhisel rekonstrueerimisel. Nimetatud tegevused ei toeta energiatõhususe eesmärki, kuid on olulised hoone kasutatavuse ehk ligipäasetavuse tagamise ja rekonstrueerimise efektiivsema ja innovatiivsema läbiviimise seisukohalt ning elukeskkonna tervikliku parendamise vaatepunktist.

Rekonstrueerimistöödeks vajalike ehitusprojektide koostamine, rekonstrueerimistöödega seotud tehnilise konsultandi ja omanikujärelevalve teenuse osutamise toetuse maksimaalne osakaal on 70 kuni 80% ning antakse nimetatud töödele ainult juhul, kui rekonstrueerimistööd on nõuetekohaselt ellu viidud. See tähendab, et nimetatud tööd ei ole eraldi abikõlblikud ning toetuse maksimine sõltub rekonstrueerimistööde elluviimisest.

Tehnilise konsultandi teenuse toetussumma arvutatakse standardiseeritud ühikuhinna kogumaksumuse alusel. Standardiseeritud ühikuhinna analüüs ning rakendamise meetodika korterelamute rekonstrueerimisel tehnilise konsultandi teenuse toetamiseks on esitatud seletuskirja lisa 2. Toetust arvestatakse korterelamu põhisel, näiteks kui on mitu ühistut aga üks korterelamu siis on ühikuhinna kogumaksumus 7200 eurot, kui on üks ühistu ja kaks kortermaja siis on ühikuhinna kogumaksumus 14 400 eurot jne. Toetusest hüvitatakse tehnilise konsultandi teenusest 60 kuni 80% olenevalt määruse § 8 lõigetest 1 ja 3 ning ülejäänud kulu tuleb katta taotleja omafinantseeringuga.

Lõikes 3 sätestatakse, et toetuse maksimaalne osakaal rekonstrueerimistööde abikõlblikele kuludele, ehitusprojekti koostamise kulule, tehnilise konsultandi teenuse osutamise kulule ja omanikujärelevalve osutamise kulule on madalam kui projekti elluviimise tulemusena ei tagata teatud nõudeid. Sellisel juhul peab toetuse saaja projekti elluviimise tulemusena saavutama vähemalt energiatõhususarvu klassi D. Toetuste osakaalude määramise põhimõte on, et suuremad ja terviklikud rekonstrueerimistööd tagavad suurema energiasäästu.

Lõikes 4 sätestatakse, et taotlejal peab olema projekti elluviimiseks vajalik piisav omafinantseering. Omafinantseeringu määr peab katma abikõlblikest kuludest selle osa, mida toetus ei kata. Omafinantseeringuna ei käsitata teisi riigi, kohaliku omavalitsuse üksuse või muude Euroopa Liidu institutsioonide või fondide antud tagastatavaid või tagastamatuid toetusi.

Rakendusüksuse väljastatud renoveerimislaenu ja toetuse korral loetakse, et toetuse saaja omafinantseering on null ehk konkreetne renoveerimislaen ei lähe toetuse korral toetuse saaja omafinantseeringu arvestusse, kuna omafinantseeringu komponent sellisel juhul puudub. Kui toetuse saaja saab määruse alusel toetust ja soovib toetatava projekti elluviimiseks saada laenu, mis oleks tagatav struktuurivahenditega, ei kohaldu omafinantseeringu nõue. Toetuse saaja katab investeerimisvajaku laenuga, seega ei oleks võimalik näidata projektis omafinantseeringut, mida tagatakse rahastamisvahendiga teises struktuurivahendite skeemis. Kuluartiklid hoitakse lahus. Rahastamisvahendi põhistamine on tagatud sõltumatu hindamisega (CPR art 58 lg 3, arvestades *ex-ante* pt 2.4 ja 2.5 toodud ettepanekuid investeerimisstrateegia elluviimiseks) ja selle korral toimub põhistamine rahastamisvahendi rakendamise lepingus. *Ex-ante* loob võimalusi ja seal on välja toodud „*capital rebate*“ tüüpi lahendus, samuti laenukäenduse toode jne., mis ei pruugi realiseeruda konkreetsetes sekkumises. Seega lähtutakse käsitletava toetuse andmise tingimustest ja väljatöötatud lahendusest.

Määruse §-s 9 kehtestatakse toetusega saavutatavad tulemused.

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

Sätestatud on välispiirete soojuslähivuse miinimumnõuded, mis abistavad projekteerijaid sobivate lahenduste leidmisel ja aitavad tagada toetuse tingimustes sätestatud energiatõhususe nõuete saavutamist.

Eelnõus sätestatakse akende rekonstrueerimise korral nõue akende vahetamiseks ajakohaste energiatõhusate kolmekordse klaaspaketiga akende vastu, mille avatäite kompleksne soojuslähivuse tase paigaldatuna on $U \leq 1,10 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$. Paigaldatava akna soojuslähivus on

märgitud tooteinfo ja ehitusprojekti. Tuleb arvestada, et paljudel terviklikult rekonstrueerimata korterelamutel on tehtud teatud töid, mille tulemusena parandati hoone seisukorda ja vastava hooneosa kohta energiatõhusust. Eriti aktuaalne on see olukord akende puhul, sest akende tehniline eluiga on teistest ehitise osadest reeglina lühem ja 30 – 70 aastat tagasi massehitusperioodil ehitatud korterelamutel on paljude korterite aknad juba vahetatud. Seetõttu ei ole käsitletava toetusega akende vahetamine nõutav, kui need on varem vahetatud. Vahetada tuleb hoone ehitusajast ees olevad puitraamiga aknad, mis ei ole õhutihedad. Info taotluse esitamise eel vahetatud akende ja vahetatavate akende kohta näidatakse koos taotlusega esitatavas ehitusprojekti.

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

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

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

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

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

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

Ventilatsioonisüsteemilt eeldatakse väga head energiatõhusust ja samuti sisekliima kvaliteeti ning töökindlust. Seetõttu nõutakse, et korterelamus ehitatakse välja soojustagastusega sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteem, mis teenindab kõiki korterite ruume, või mehaaniline väljatõmbe ventilatsioonisüsteem koos soojuspumba soojustagastusega. Soojustagastusega sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteem võib olla kas tsentraalsete ventilatsiooniseadmetega, nt hoone katusel või korteripõhiste ventilatsiooniseadmetega, sõltuvalt sellest, milline lahendus konkreetse hoonesse paremini sobib. „Teenindab kõiki korterite ruume“ viitab ventilatsiooni üldpõhimõttele, et puhast sissepuhkeõhku vajatakse eluruumides ning väljatõmbed peavad paiknema mustema õhuga ruumides ning vahepeal peab õhk voolama ka läbi koridoride ja muude võimalike ruumide, kus ei ole ei sissepuhke ega väljatõmme. Tuleb rõhutada, et „teenindab kõiki korterite ruume“ ei tähenda, et samas ruumis oleks nii sissepuhke kui väljatõmme, vaid seda lahendust tuleb elamute puhul vältida, kuna eluruumi sissepuhkeõhuga saab edukalt ventileerida ka koridorid ning mustema õhuga ruumid, kus paiknevad väljatõmbed.

Soojustagastusega sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteemi puhul on lisanõuded, et sissepuhkeõhu temperatuuri 18 °C tagamiseks on seadmel järelküttekalorifeer ja kasutatakse ilma elektrilise eelküttekalorifeerita ventilatsiooniseadmeid. Nõuete eesmärk on kvaliteetsete ja energiatõhusate ventilatsiooniseadmete kasutamine, mis suudavad tagada elanike soojusliku mugavuse jaoks vajaliku sissepuhketemperatuuri ja vältida soojustagasti jäätumist ilma elektriliselt välisõhku soojendamata. Elektrilise eelküttekalorifeeriga seadmed on laialdaselt kasutusel soojema kliimaga maades, kus jäätumise vältimise funktsiooni rakendumine on äärmiselt lühiajaline. Külmas kliimas, pika talve puhul, võib selline seade põhjustada suure elektrikasutuse. Seetõttu on oluline kasutada külma kliimasse sobivaid ventilatsiooniseadmeid, mis sulatavad soojustagasti perioodiliselt või piiravad soojustagasti võimsust ning on varustatud vastava automaatikaga.

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

Määruse §-s 10 sätestatakse toetusega saavutatava tulemuse erisused.

Lõikes 1 sätestatakse võimalus teha rekonstrueerimine mahus mille tulemusel peab saavutama vähemalt energiatõhususarvu klassi D ning mille käigus ei tagata § 9 lõike 1 punktides 1, 6, 7 või 9 nimetatud nõudeid. Tuleb arvestada, et paljudel terviklikult rekonstrueerimata korterelamutel on tehtud teatud töid, mille tulemusena parandati hoone seisukorda ja vastava hooneosa kohta energiatõhusust. Eriti aktuaalne on see olukord akende puhul, sest akende tehniline eluiga on teistest ehitise osadest reeglina lühem ja 30-70 aastat tagasi massehitusperioodil ehitatud korterelamutel on paljude korterite aknad juba vahetatud. Sellest tulenevalt ei ole käesoleva toetusega akende vahetamine nõutav juhul, kui need on varem vahetatud. Vahetada tuleb hoone ehitusajast ees olevad puitraamiga aknad, mis ei ole õhutihedad. Info taotluse esitamise eelselt vahetatud akende ja vahetatavate akende kohta näidatakse koos taotlusega esitatavas ehitusprojekti.

Lõigete 2–4 kehtestatakse korterelamu asukohast või olemusest tulenevad erisused.

Lõigete 2 ja 3 kohaselt on ehitismälestiseks oleva või miljööväärtuslikuks tunnistatud korterelamu rekonstrueerimisnõuetes erisused. Sellistel korterelamutel võib kohaliku omavalitsuse üksuse seatud piirangute korral jätta aknad vahetamata, kuid tuleb need siiski vajaduse korral nõutava energiatõhususarvu klassi tagamiseks renoveerida või tagada nõutav

tase muude rekonstrueerimistöödega. Samuti võib korterelamu fassaad või nt katus olla nõutud soojuslähivuse tasemest vähem soojustatud või soojustamata. Energiatõhususe nõuete alandamise põhjuseks on, et miljööväärtuslike puitkorterelamute energiatõhususe tase on kehvem, kui nt suurpaneelkorterelamutel ja telliskorterelamutel. Ühtlasi on oluline pärandi algupärase ilme säilitamine. Miljööväärtuslike puitkorterelamute rekonstrueerimise uuringus¹⁷ analüüsitud puitkorterelamute keskmine kaalutud energia erikasutus oli 313 kWh/(m²a), mis vastab energiamärgise klassile G, kuid esines ka puitkorterelamuid, mille kaalutud energia erikasutus oli suurem kui 400 kWh/(m²a). Taoliste korterelamute korral annab ka energiatõhususarvu väärtuse tõstmine ühe klassi võrra märgatava energiasäästu.

Lõikes 4 käsitletakse rekonstrueerimise erisusi kaugküttevõrguga mitteühendatud korterelamule või kaugküttega ühendatud korterelamule, mis töötab ainult kütteperioodil. Energiatõhususe nõuete ühe klassi võrra alandamise põhjuseks on see, et elektri primaarenergia kaalumisteguri 2,0 tõttu on elektriboileriga lokaalselt sooja tarbevett valmistava korterelamu korral mõistlike investeeringutega keeruline täita energiamärgise klassi C ja D energiatõhususe nõudeid. Kuna nõuded piirete soojuslähivusele ja ventilatsiooni õhuvooluhulkadele ei muutu, siis kütteenergia sääst saavutatakse samas mahus, mis ilma erisusteta korterelamutes. Erisus on mõeldud ainult korterelamutele, mis ei ole ühendatud kaugkütte võrguga või mis on ühendatud kaugkütte võrguga, mis töötab ainult kütteperioodil. Erisus ei kehti korterelamutele, mis rekonstrueerimise käigus ühendatakse kaugküttevõrguga, kus kaugküte on aasta ringi tagatud.

Lõike 5 kohaselt ei ole väljatõmbeõhu soojuspumba kasutamine lubatud korterelamutes, mis on ühendatud tõhusa kaugkütte võrguga ja millel on neli või vähem korrust. Erisus on kehtestatud, et vältida korterelamu soojusvarustuses keskkonnasõbraliku kaugkütte asemel elektrienergia kasutamist. Tõhusa kaugkütte CO₂ eriheite tegur on 0,039 tCO₂/MWh¹⁸. Elektri CO₂ eriheite tegur on 0,69 tCO₂/MWh. Tõhusa kaugküttevõrguga ühendatud korterelamu puhul ei ole soojusenergia vähenemisest saavutatav CO₂ heite vähenemine piisav, et kompenseerida soojuspumba kasutatava elektri suurenemisest põhjustatud CO₂ heite suurenemist. Nelja korrusega määratud korruste piirang on sisse seatud, kuna madalamate korterelamute puhul on võimalik soojustagastusega ventilatsioonisüsteem välja ehitada, kasutades tsentraalset sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsiooniseadet ja fassaadile soojustuse alla paigaldatud ventilatsioonitorustikku. Viie või enama korrusega hoonete puhul ei ole fassaadil piisavalt ruumi, et kõikide korterite ventilatsioonitorustik fassaadile ära mahutada. Kõrgemate korterelamute puhul ei ole ventilatsiooni soojustagastuseks väljatõmbeõhu soojuspumbale veel kulutõhusat alternatiivi.

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

Määruse §-s 11 reguleeritakse varem tehtud rekonstrueerimistööde arvestamist.

¹⁷ <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0306261913008714?via%3Dihub> Analysis of energy economic renovation for historic wooden apartment buildings in cold climates. Applied Energy 115 (2014) 540-548. Endrik Arumägi, Targo Kalamees, kättesaadav seisuga 23.05.2024.

¹⁸ Hoonete kuluoptimaalsete energiatõhususe miinimumtasemetega analüüs. Jarek Kurnitski, Eduard Latõsov. Energiakandjate kaalumistegurid, kättesaadav seisuga 23.05.2024.

3. peatükk

Nõuded toetuse taotlejale ja taotlusele ning tehnilise konsultandi kaasamine

Peatükis kirjeldatakse, kuidas toimub toetuse taotlemine ja millistele nõuetele peab vastama taotleja ja taotlus ning kuidas toimub tehnilise konsultandi kaasamine.

Määruse §-s 12 kehtestatakse nõuded taotlejale.

Toetuse taotleja saab olla üksnes Ida-Viru maakonnas asuv korteriühistu. Tagamaks taotlejate võrdne kohtlemine ja võimalikult tõhus haldusmenetlus, on toetuse taotluse esitamiseks õigustatud üksnes sellised korteriühistud, mis on vastu võtnud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse nõuetele vastava üldkoosoleku otsuse ning saavad vastava otsuse koos toetuse taotlusega toetuse taotlemise tahte tõendamiseks esitada. Korteriühistu üldkoosoleku otsusest peab olema selgelt tuletatav otsustus teha rekonstrueerimistööd, taotleda toetust rakendusüksuselt ning võtta teadaolevalt vajalikus mahus renoveerimislaenu.

Arvestades, et ehitustööde tegelik maksumus ja seega ka vajaliku omafinantseeringu täpne suurus selgub peale toetuse taotluse rahuldamist, on võimalik, et esineb vajadus uue korteriühistu üldkoosoleku pidamiseks, et otsustada renoveerimislaenu täpne suurus. Eeltoodut arvestades on võimalik, et korteriühistul on vaja teha korduvaid üldkoosoleku otsuseid, kuid taotlemise õigus tekib üksnes juhul, kui koos taotlusega on võimalik tõendada, et rekonstrueerimistööde tegemine, toetuse taotlemine ning laenu võtmine on otsustatud.

Sätte eesmärk on tagada vaid selliste taotlejate konkurents osalemine, kes on teinud vajalikud ettevalmistused enne taotluse esitamist ja omavad taotluse esitamiseks vajalikke lisadokumente. Lühike puuduste kõrvaldamise tähtaeg aitab vältida olukorda kus taotluse esitanud taotlejale alles eeltegevustega alustamine ja vajalike tahteavalduste organiseerimine toetuse saamiseks.

Kui korteriühistu ei ole taotluse esitamise hetkeks korraldanud üldkoosolekut eelnimetatud nõuete täitmiseks ega esita nõutud dokumente kolme tööpäeva jooksul, kuulub selline toetuse taotlus rahuldamata jätmisele ning rakendusüksus ei pea andma korteriühistule puuduste kõrvaldamise lisaaega, mille jooksul alles hakatakse rekonstrueerimistöid käsitlevat üldkoosolekut korraldama. Kolm tööpäeva nimetatud dokumentide esitamiseks on mõistlik aeg arvestades, et toetuse taotlejat peab e-toetuste keskkonna kasutamisel abistama selleks pädev tehniline konsultant.

Toetuse saaja saab olla üksnes korteriühistu, mille korterelamu on elamuna kasutuses nii ehisregistri andmete kui ka faktiliselt tuvastatavate asjaolude põhjal, nt korterelamu kasutamist tõendavad energiatarbimise andmed. Tagatud on ka toetuse taotlemise võimalus sellistele korteriühistutele, milles on kortereid, mis kuuluvad kas Eesti Vabariigile või kohaliku omavalitsuse üksusele.

80% nõue täidab varasemate meetmete kogemuste põhjal muuhulgas tingimuse, et toetuse abil rekonstrueeritud korterelamu ei muutu tulu teenivaks projektiks, millele võivad hakata kohalduma riigiabiga seotud reeglid. Kortereid rekonstrueerimise toetamise raames korteriühistutele antav toetus ei täida kõiki riigiabi kriteeriume ning ka seetõttu ei saa väita, et tegemist on riigiabiga. Kõnealune abimeede ei moonuta ega oma ka potentsiaali moonutada konkurentsi ja kaubandust Euroopa Liidu riikide vahel. Avaliku sektori toetus on ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 alusel riigiabi üksnes siis, kui see „kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist“, ja ainult niivõrd, kuivõrd see „kahjustab liikmesriikide vahelist kaubandust“. Kaubanduse

mõjutamise kriteerium ei ole täidetud kuna meetmel on puhtalt lokaalne mõju - toetus antakse otse lõppkasusaajale ja lõplik kasusaaja kasutab hoonet teenuste osutamiseks piiratud alal liikmesriigis ja tõenäoliselt ei meelita see ligi kliente teistest liikmesriikidest ega pole võimalik ette näha, et meetmel on rohkem kui marginaalne mõju piiriüleste investeerimis- või asutamistingimustele (st on ebatõenäoline, et meede omaks olulist mõju investorite otsusele tulla vastavasse piirkonda/liikmesriigi turule). Senistes sarnastes meetmetes riigiabi või vähese tähtsusega abi ei ole antud, ka selles meetmes abi andmist ei kavandata. Korterühistu taotlejana/toetuse saajana ei ole üldist majandushuvi pakkuva teenuse osutaja.

Ühtlasi tagatakse, et korterelamu ei ole ühegi juriidilise isiku ettevõtluse objekt vaid isikute elumaja. Eesmärk ei ole ärieesmärkidele suunatud projektide toetamine. Nõue taotlejale on kehtestatud, et vältida olukorda, kus mitme korteri omanikul on rekonstrueerimise ja laenu otsuste tegemiseks üksinda moodustada kvoorum ilma teiste korteriomaniike arvamust arvesse võtmata. Kui üks kuni viiest korterist ei kuulu füüsilisele isikule, siis on oht, et kortermaja ei kvalifitseeru toetuse saamisele. Erand on sisse toodud, kuna riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuse huvides on kortermajade rekonstrueerimine ning mõlemad tasemed ei sekku otsustusprotsessi vaid tegutsevad rekonstrueerimisel vastavalt korteriühistu enamuse otsusele.

Määruse §-s 13 kehtestatakse taotlejale kohused.

Taotleja peab ühendmääruse § 2 lõike 3 ning eelnõukohase määruse nõuete kohaselt tõendama, et taotlustes esitatud teave vastab määruses sätestatule, esitama rakendusüksuse nõudmisel lisateavet, võimaldama kontrollida taotluste ja taotleja vastavust nõuetele, sealhulgas teha kohapealset kontrolli vastavalt § 22 lõike 1 punktile 2, teavitama rakendusüksust taotluses esitatud andmetes muudatusest ning tõendama omafinantseeringu ja mitteabikõlblike kulude tasumise suutlikkust. Viidatud kohustused võimaldavad optimaalselt saavutada määruse eesmärgi ja projektide tulemuslikku elluviimist ning selekteerivad välja võimalikud ebakvaliteetsed taotlejad.

Taotleja peab võimaldama taotluse menetlejal kontrollida taotluses nimetatud asjaolusid ka taotleja juures või kavandatava tegevuse rakendamise asukohas. Kui projekt, mille elluviimiseks toetust taotletakse, hõlmab ka mittetoetatavaid tegevusi ning projekti tervikuna valmimine on vajalik taotluses nimetatud tulemuste saavutamiseks, siis tuleb tõendada ka mittetoetatavate tegevuste elluviimise suutlikkust. Lisaselgituste või tõendite nõudmise vajadus võib tekkida siis, kui ei ole võimalik esmapilgul hinnata, kas projekt on taotlejale jõukohane.

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

Määruse §-s 14 sätestatakse nõuded taotlusele.

Taotlus peab olema esitatud e-toetuse keskkonna kaudu koos nõutud dokumentidega ning taotleja või tema esindusõigusliku isiku allkirjastanuna. Taotlus tuleb esitada tähtaegselt. Taotlus jäetakse vastu võtmata, kui see ei ole esitatud ettenähtud ajaks. Lisaks peab taotluses esitatud teave olema asjakohane, ammendav ja õige. Taotleja peab tagama esitatud teabe vastavuse tegelikkusele ja selle õigsuse. Kui ilmneb, et taotleja on esitanud teadlikult valeandmeid, jäetakse taotlus § 22 lõike 1 punkti 1 kohaselt rahuldamata. Kui taotleja on

eksinud ja tegemist on puudustega taotluses, antakse enne otsuse tegemist taotlejale võimalus puudused kõrvaldada.

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

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

Energiamärgis tuleb koostada kehtiva hoonete energiatõhususe arvutamise metoodika järgi. Toetuse taotlemisel esitatakse rakendusüksuse energiaarvutusel põhinev energiamärgis vastavalt ehitusseadustiku § 66 lõike 6 alusel kehtestatud nõuetele.

Esitatavas üldkoosoleku protokollis peavad olema fikseeritud kõik planeeritud tööd ja kaasnevad teenused koos kirjeldusega. Laenu võtmise vajaduse korral sellekohane otsus koos laenu võimaliku maksimaalse summaga.

Määruse §-s 15 sätestatakse nõuded tehnilise konsultandile.

Tehniline konsultant on isik, kes pakub korteriühistule nõustavat teenust projekti elluviimisel, mis läbi paraneb nii projektide ettevalmistamise tase kui ka lõppresultaat.

Tehnilise konsultandi teenust võib osutada isik, kel on konkreetne ehitusalane kutse või korteriühistu juhi/kinnisvarahalduri/kinnisvara haldusjuhi kutse.

Lõike 1 punkti 3 kohaselt sätestatakse tehnilise konsultandi pädevusnõuetele erisus, st tehnilise konsultandi pädevust toetuse saaja ostumenetluse korraldamisel nõutakse ja tõendatakse vaid juhul, kui ostumenetlus tehakse taotluse rahuldamise otsuse kohaselt või on toetuse saaja tellimuse alusel tehnilise konsultandi ülesanne.

Lõigetes 1–4 sätestatakse pädevusnõuded ja nende tõendamise viis ning kutsenõuded isikule, kellel on õigus osutada tehnilise konsultandi teenust. Abikõlbliku tehnilise konsultandina saab tegutseda üksnes selline isik, kes on pädev korterelamu energiatõhusaks rekonstrueerimise nii tehnilistel kui ka organisatoorsetel teemadel, samuti tunneb toetuse andmise tingimusi ja korda ning üldisel tasemel korteriühistu tegutsemise põhimõtteid. Tehniline konsultant peab oma kvalifikatsiooni tõendama asjakohane teenuse hinnapakumuse esitamisel asjakohase tunnistuse vms dokumendiga.

Lõigetes 5 ja 6 sätestatakse tehnilise konsultandi sõltumatuse põhimõte. Tehniline konsultant ei tohi endaga seotud ettevõttelt pakkumusi küsida, isegi kui konsultandi teenuse osutamise õigust omav isik tegutseb korteriühistu juures mingil viisil juhatuse volitatud isikuna ja saab valida, kellelt pakkumusi võtta. Tehnilise konsultandi sõltumatus tuleks sätestada tema ja taotleja vahel sõlmitavas lepingus ning samuti kontrollib sõltumatust esitatud pakkumiste põhjal rakendusüksus. Tehnilise konsultandi sõltumatuse põhimõtet ei rikuta, kui tehnilise konsultandina tegutseb nt korteriühistu juht, kui ta vastab tehnilise konsultandi nõuetele.

Eeldatavalt on nimetatud isik pädev korterelamu majandamise ja ühistu juhtimise alal ning tegutseb korteriomanike huvides.

Määruse §-s 16 sätestatakse tehnilise konsultandi ülesanded. Tehnilise konsultandi ülesandeks on koostöös taotleja ja toetuse saajaga hoone rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamise ja asjakohaste tööde ja teenuste hankimise korraldamise ettevalmistavate tegevuste tegemine ning rekonstrueerimistööde koordineerimine.

4. peatükk

Toetuse taotlemine

Peatükis sätestatakse taotlusvooru avamine ning toetuse taotlemise tähtaeg ja taotluse esitamise viis.

Määruse §- 17 sätestatakse taotlusvooru avamine.

Taotluste vastuvõtmise alustamisest, lõppemisest ja peatamisest annab rakendusüksus teada oma veebilehel. Praegu asub veebileht aadressil <https://www.kredex.ee>. Teavitust taotlemise algamisest avaldatakse vähemalt kolmkümmend kalendripäeva enne taotlusvooru avamist. Toetust taotletakse jooksvalt.

Määruse §-s 18 sätestatakse toetuse taotlemise tähtaeg ja taotluse esitamise viis.

Taotlemine toimub jooksvalt ning lõppeb siis, kui eelarvevahendid ammenduvad või toetuse taotlemise periood lõppeb. Kui esitatud taotluste maht ületab meetme eelarve mahu, peatab või lõpetab rakendusüksus taotluste vastuvõtmise ja teatab peatamisest või lõpetamisest oma kodulehel. Selline taotlemine võimaldab erinevalt voorulisest taotlusvoorust paindlikult korteriühistutel taotlusi ette valmistada ja rakendusüksusel sujuvalt rahastamisotsuseid teha. Taotlemine toimub e-toetuse keskkonna kaudu, kus taotleja saab esitada taotluse, mis peab olema esindusõigusliku isiku poolt digitaalselt allkirjastatud.

Naabruskonnapõhise rekonstrueerimise korral on taotlejatel õigus esitada taotlus ühiselt, st, et naabruskonnapõhiste taotlejate taotlused loetakse esitatuks esimese taotleja vastava taotluse esitamisega. Kõik taotlejad peavad siiski eraldi oma taotluse ja lisadokumendid esitama. Esimesena esitatavas taotluses tuleb märkida, et tegemist on naabruskonnapõhise rekonstrueerimisega hõlmatud taotlejatega ning taotlejate korterelamute andmed - aadressid, ehitisregistri koodid ja ühine eelarve, mida hiljem muudetakse konkreetse ühistu projekti põhiseks.

Sätte eesmärk on fikseerida naabruskonnapõhise rekonstrueerimise võimaluse kasutamisel asjaolud, kuidas korteriühistud või korteriühistu, kes rekonstrueerib naabruskonnapõhise rekonstrueerimise raames mitu korterelamut, kajastavad taotlemisel teiste kaasatud korterelamute andmeid ning millal loeb rakendusüksus naabruskonnapõhise rekonstrueerimise toetuse taotlused esitatuks. Arvestades, et konkreetse projektina käsitletakse eraldiseisvalt iga korterelamut, mille kohta tuleb esitada ka eraldi toetuse taotlus ja asjakohased taotluse lisadokumendid, on vajalik tagada õigusselgus, millal on sellised taotlused esitatud. Naabruskonnapõhise rekonstrueerimise jaoks on ette nähtud eraldi eelarve ning olukorras, kus esimese kaasatud korterelamu taotlusega ei oleks teised kaasatud korterelamute taotlused esitatuks loetud, esineb risk, et naabruskonnapõhist rekonstrueerimist ei oleks seda planeerinud taotlejal või taotlejatel võimalik enam ühiselt teostada, kuna eelarvelised vahendid on toetusvoorus enne ammendunud kui jõutakse esitada

kõigi kaasatud korterelamute taotlused. Eeltoodust tulenevalt loetakse taotluste esitamise ajaks esimese kaasatud korterelamu kohta taotluse esitamise aeg.

5. peatükk

Taotluse menetlemine

Peatükis sätestatakse tingimused taotluse menetlemise, taotleja ja taotluse nõuetele vastavaks tunnistamise, taotluse rahuldamata jätmise ning taotluse osalise ja kõrvaltingimustega rahuldamise tingimused ning projektide valikukriteeriumid.

Määruse §-s 19 sätestatakse taotluse menetlemise kord.

Taotluse menetlemise tähtaeg on kuni 60 tööpäeva alates registreerimisest. Kui taotluses või sellega kaasnevates dokumentides on puudusi või on vaja lisateavet ja sellega seoses antakse võimalus taotlust muuta, pikendatakse vajaduse korral taotluse menetlemiseks ette nähtud tähtaega puuduste kõrvaldamise, taotluse muutmise või dokumentide või teabe esitamise aja võrra, teavitades sellest taotlejat ja näidates ühtlasi, millised asjaolud vajavad täiendavat selgitamist, täiendamist, tõendamist või muutmist. Ehkki haldusmenetluses on ette nähtud puuduste kõrvaldamise tähtaeg, ei ole selle eesmärk tagada taotluse esitanud taotlejale alles eeltegevustega alustamine, vajalike tahteavalduste organiseerimine ja vajalike dokumentide koostamine toetuse saamiseks. Dokumentides olevate puuduste kõrvaldamiseks on 20 tööpäeva toetuse andmise tingimuste koostajate hinnangul piisav. Sätte eesmärk on tagada selliste taotlejate konkurents osalemine, kes on teinud vajalikud ettevalmistused enne taotluse esitamist ja omavad taotluse esitamiseks vajalikke dokumente. Kui taotleja kõrvaldab puuduse ettenähtud tähtaja jooksul, loetakse nõue täidetuks. Kui puuduste kõrvaldamise raames esitatud lisateave ei anna ikkagi alust lugeda nõuet täidetuks, tehakse taotluse rahuldamata jätmise otsus.

Taotluse menetlemine koosneb taotluse esitisest, taotluse menetlusse võtmisest, selgituste ja lisateabe küsimisest, taotleja ja taotluse nõuetele vastavuse kontrollist, nõuetele vastavate taotluste hindamisest, taotluse rahuldamisest või mitterahuldamisest, taotluse osalisest või kõrvaltingimusega rahuldamisest ning taotluse rahuldamise otsuse muutmisest või kehtetuks tunnistamisest. Rakendusüksus võib taotluse menetlemise käigus nõuda taotlejalt selgitusi ja lisateavet taotluses esitatud andmete kohta, taotluse täiendamist või muutmist, kui ta leiab, et taotlus ei ole piisavalt selge või selles esinevad puudused. Sel juhul tuleb ka näidata, millised asjaolud vajavad lisaselgitust, täiendamist või lisateavet.

Samuti võib rakendusüksus teha ettepaneku täiendada või muuta taotluses kajastatud või projektiga seotut. Ettepanek taotluses nimetatud asjaolude muutmiseks ja/või lisateabe esitamiseks võidakse teha, kui taotluses kajastatud tegevused, eeldatavad kulud, väljamakse eeldused, eelarve või taotletav toetuse summa ei ole põhjendatud, samuti muul põhjendatud juhul. Nt kui projekti tegevused on liiga ebamääraseks või need pole taotletavas mahus sobivad, vajalikud või piisavalt tõhusad ning kui taotluses nimetatud asjaolu muutmise tulemusel on projekti mõju põhjendatum. Kui taotleja ei ole nõus projekti tegevusi või nende ulatust, eelarvet või taotletava toetuse summat muutma ja kokkulepet ei saavutata, jäetakse taotlus rahuldamata või võimaluse korral tehakse taotluse osalise rahuldamise otsus. Kui taotleja muudab taotlust ettepaneku järgi ja esitab nõutud teabe või dokumendid, jätkatakse taotluse menetlemisega ning tehakse taotluse rahuldamise otsus. Taotluses puuduse kõrvaldamise ajaks menetlustähtaja kulgemine peatub, samuti ekspertiisi tegemise ajaks.

Määruse §-s 20 sätestatakse, kuidas ja millistel tingimustel tunnistatakse taotleja ja taotlus nõuetele vastavaks.

Rakendusüksus tunnistab taotleja nõuetele vastavaks, kui taotleja ja taotlus vastavad määruse kõikidele nõuetele. Taotleja tunnistatakse nõuetele vastavaks eelkõige juhul, kui taotleja vastab määruse §-le 12 ja §-le 13. Taotlus tunnistatakse nõuetele vastavaks juhul, kui taotlus vastab määruse §-le 14.

Määruse §-s 21 sätestatakse projektide valikukriteeriumid.

Toetusvooru avanemisel toimub jooksev taotlemine kuni taotlusvooru rahastamiseks ettenähtud raha ammendumiseni. Toetuse taotlusi ei järjestata pingeritta ning toetatavate projektide spetsiifikat (korterelamute rekonstrueerimine) arvestades puudub põhjendatud alus anda toetuse taotlustes kirjeldatud projektidele eristavaid hindepunkte. Seetõttu toimub toetuse taotluste esitamine jooksva taotlemise raames, kus igas taotluses kirjeldatud projekti hindamise imperatiivseks lävendiks on fakt, kas toetuse määruses sätestatud nõuded taotlusele ja taotlejale on täidetud ja projekt vastab kõnelauses paragrahvis nimetatud valikukriteeriumitele. Toetuse taotlus kuulub seega rahuldamisele, kui täidetud on kõik toetuse taotlusele, taotlejale esitatud nõuded ning rakendusüksus on veendunud, et toetuse taotluses kajastatud projekt vastab valikukriteeriumitele.

Projekti kooskõla valdkondlike arengukavadega, mõju rakenduskava erieesmärgi ja toetusmeetme eesmärkide saavutamisele kui valikukriteeriumi hindamisel lähtub rakendusüksus järgmisest:

- i) projekt peab panustama sisekliima tagamisse. Seda asjaolu hindab rakendusüksus taotluse lisadokumendina esitatud põhiprojekti kontrolli käigus. Kriteerium panustab otseselt „Energiamajanduse arengukava aastani 2030“ eesmärkidesse „eluruumi tervislik sisekliima ja energiatõhususe suurendamine“, lisaks panustatakse otseselt tervisekaitsesse, panustades seeläbi ka „Rahvastiku tervise arengukava 2020 –2030“ eesmärkidesse ja „Eesti 2035“ sihti „Eestis on kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne elukeskkond“;
- ii) projekti elluviimisel peab toetuse saaja järgima asjakohaseid kohalduvaid keskkonnavalaseid õigusakte ja Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2020/852, millega kehtestatakse kestlike investeeringute hõlbustamise raamistik ja muudetakse määrust (EL) 2019/2088 (ELT L 198, 22.06.2020, lk 13–43), artiklis 17 nimetatud „ei kahjusta oluliselt“ põhimõtet. Ehkki toetuse saajaks on korteriühistu ja toetatavaks tegevuseks korterelamu rekonstrueerimine, ning ehitustööd teevad vastavad spetsialistid (ehitusettevõtjad), kelle toetuse saaja määruses sätestatud ostumenetluse raames on kohustatud leidma, saab rakendusüksus nõudele vastavust kontrollida taotlejapoolse kinnituse olemasolu teel. Tema kinnitus peab määruse § 14 lõike 19 alusel sisalduma toetuse taotluses.
- iii) toetuse andmise tingimuste kohaselt on projekteerimisse kaasatud kindla pädevusega projekteerija, kellel on tõendatud teadmised ja oskused „Eesti 2035“ sihtidega arvestamiseks. Toetatavate projektide kavandamisse ja elluviimisse on kaasatud pädevad isikud, kellel on vastav erialane väljaõpe. Korteriühistu võib ehitus- või põhiprojekti koostamisse kaasata arhitektuurivaldkonnas pädeva isiku, kes peab olema vähemalt volitatud arhitekt, tase 7. Arhitektuurse osa koostamine tähendab, et arhitekt peab olema kaasatud ja koostama vähemalt ühe osa ehitus- või põhiprojektist. Volitatud arhitekti 7. taseme kutsestandard sõnastab, et vastava kutsetasemega arhitekti töö eesmärk on ühendada kunstilised, tehnoloogilised, tehnilised ja majanduslikud lahendused tasakaalustatud ruumiliseks terviklahenduseks, mis sisaldab välisruumi, ehitiste arhitektuuri ja hoonete siseruumi lahendusi ning on projekteerimise ja ehitamise tulemusel valmiva säästva ja tervikliku elukeskkonna loomise aluseks. Arhitekti kutsega isik on ka võimeline mõistma ja vahendama

üksikisikute, ühiskondlike gruppide ja ametiasutuste vajadusi seoses ruumilise planeerimise, arhitektuurse projekteerimise, ehitamise, arhitektuuripärandi säilitamise ja väärtustamise ning loodusliku tasakaalu hoidmisega. Oma töös lähtub arhitekt avalikust huvist ning heast planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustavast. Seega on taotlusega esitatava projekti puhul tagatud kooskõla „Eesti 2035“ strateegiaga.

iv) projekt ei tohi riivata Euroopa Liidu põhiõiguste hartas nimetatud põhiõiguseid. Seda asjaolu kontrollib rakendusüksus toetuse määruse § 14 lõike 20 alusel toetuse taotlusest. Taotleja on kinnituse andmisega taotlusel sellega seotud ning rakendusüksusel on igal ajal, s.o ka peale toetuse taotluse rahuldamist õigus selle nõude täitmist kontrollida.

Projekti põhjendatuse kui valikukriteeriumi hindamisel lähtub rakendusüksus asjaolust, kas taotluses ja selle lisadokumentides kajastatud projekt vastab ehitusseadustiku § 4 lõike 3 punktides 1–3 sätestatud hoone põhikonstruktsioonide ja tehnosüsteemide ümberehitamise põhimõttele, mille tulemusena suureneb hoone energiatõhusus ja paraneb sisekliima. Seda asjaolu hindab rakendusüksus kogumis nii taotluse lisadokumendiks oleva ehitusprojekti, toetuse taotluses kajastatud toetatavate tegevuste kui ka toetuse saaja poolt taotlusega koos esitatud hinnapakkumuste alusel. Rakendusüksus loeb projekti põhjendatuks, kui ehitusprojekt vastab viidatud punktides sätestatud tegevustele, mille põhjal on võimalik lugeda tegevus rekonstrueerimiseks ning toetuse taotluses kajastatud andmed ja taotlusega koos esitatud hinnapakkumised võimaldavad asuda põhjendatud seisukohale, et toetatavaid tegevusi tehakse kogumis.

Projekti kuluefektiivsuse kui valikukriteeriumi hindamisel lähtub rakendusüksus toetuse taotluse lisaks olevates hinnapakkumistes ja taotluses kajastatud eelarvekalkulatsioonides märgitust. Toetuse saaja ei esita taotlusega koos ehitustööde hinnapakkumusi, kuna toetuse saaja ost ehitustööde tellimiseks toimub elektroonilises riigihangete registris peale toetuse taotluse kõrvaltingimusega rahuldamist. Küll aga on toetuse saaja kohustatud märkima toetuse taotluses ka ehitustööde eeldatava maksumuse, millele rakendusüksus saab hinnangu andmisel tugineda. Ehitustööde eeldatava maksumuse märgib toetuse taotleja taotlusele, lähtudes korteriühistu üldkoosolekul otsustatust, vastav korteriühistu üldkoosoleku protokoll on määruse § 14 lõike 13 järgi toetuse taotluse lisadokument. Rakendusüksus loeb projekti kuluefektiivseks, kui taotlusega koos esitatud hinnapakkumused on nõuetekohaselt võetud (taotleja on võtnud võrdlevad hinnapakkumused ja taganud seeläbi konkurentsi) ning taotluses kajastatud ehitustööde eeldatav maksumus ei ole rakendusüksuse praktikale tuginedes mõistlikult eeldades turuhinnast kõrgem. Kui tegemist on keerukama arhitektuurse lahendusega või miljööväärtusliku hoonega, on rakendusüksusel õigus lugeda kõnealusele valikukriteeriumile vastavaks ka selline projekt, mille puhul ei ole keskmist turuhinda võimalik üheselt tuvastada. Käesolevas punktis toodud valikukriteeriumit ei kohalda rakendusüksus juhul, kui määrukses esineb erisus, mille kohaselt ei ole taotleja kohustatud toetatava projekti elluviimisel hinnapakkumusi esitama.

Taotleja suutlikkust projekti ellu viia hindab rakendusüksus tehnilise konsultandi kaasamise järgi. Taotleja peab määruse § 16 järgi tagama, et tehniline konsultant oleks kaasatud hoone rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamise ja toetatavate tegevuste tellimise ettevalmistamisse ning rekonstrueerimistööde koordineerimisse, välja arvatud kui ehitusprojekt on tellitud enne määruse jõustumist. Paragrahvi 15 lõike 1 järgi korraldab tehniline konsultant toetuse saaja ostumenetlust, kui ostumenetlus on taotluse rahuldamise otsuse kohaselt või toetuse saaja tellimuse alusel tehnilise konsultandi ülesanne. Tehnilise konsultandi hinnapakkumused ja eduka pakkujaga sõlmitud leping tuleb määruse kohaselt lisada toetuse taotluse lisadokumendiks, mille põhjal on rakendusüksusel võimalik anda hinnang, kas taotleja on tehnilise konsultandi kui projekti elluviimises osaleva pädeva isiku kaasamisega võimeline piisavalt suutlikult projekti ellu viima. Rakendusüksus loeb taotleja

suutlikuks projekti ellu viima, kui taotleja on taganud tehnilise konsultandiga sõlmitavas lepingus tehnilise konsultandi kaasamise vähemalt projekteerimise ostumenetluse ettevalmistusse kuni vastava menetluse lõpuni ning ehitusprojekti koostamise koordineerimisse, välja arvatud juhul, kui ehitusprojekt on tellitud enne määruse jõustumist, ja rekonstrueerimistööde ostumenetluse ettevalmistusse kuni asjakohase menetluse lõpuni. Kõnealust valikukriteeriumit ei kohalda rakendusüksus, kui määru esineb erisus, mille põhjal ei ole taotleja kohustatud toetatava projekti elluviimisel tehnilist konsultanti kaasama.

Projekti kooskõla Eesti pikaajalise arengustrateegia aluspõhimõtete ja sihtidega kui valikukriteeriumi hindamisel lähtub rakendusüksus järgmisest: taotlusega koos esitatud põhiprojekt peab olema koostatud vastavuses kehtivate õigusaktidega ning selle alusel peab olema võimalik korterelamu rekonstrueerida, arvestades, et rekonstrueerimisena käsitatakse ehitusseadustiku § 4 lõike 3 punktides 1–3 sätestatud hoone põhikonstruktsioonide ja tehnosüsteemide ümberehitamist, mille tulemusena suureneb hoone energiatõhusus ja paraneb sisekliima. Kui põhiprojekti alusel on võimalik korterelamu rekonstrueerimine, loeb rakendusüksus valikukriteeriumi täidetuks, kuna määrusele vastav korterelamu rekonstrueerimine tagab ühtlasi vastavuse määruse § 3 lõikes 4 nimetatud strateegia „Eesti 2035“ sihi „Kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne elukeskkond“ alasihile „Elukeskkond on kvaliteetne“. Ühtlasi tagab korterelamu rekonstrueerimine vastavuse alasihiga seotud mõõdikutele „Elukeskkonnaga rahulolu“, „Kasvuhoonegaaside netoheide CO₂ ekvivalenttonnides (sh LULUCF sektor)“, „Elamute ja mitteelamute energiatarve“ ja „Ligipääsetavuse näitaja“, mille raames edendatakse eesmärkide ja sihttasemete saavutamiseks regionaalset tasakaalustatust, ligipääsetavust ning keskkonna- ja kliimaeesmärke toetaval moel.

Kõik projektid panustavad tulenevalt meetme disainist tasakaalustatud regionaalse arengu mõõdikusse „elukeskkonnaga rahulolu“. Elukeskkonnaga rahul olevate elanike osakaal on pikaajaliselt olnud maakondadest kõige madalam Ida-Virumaal. Meede tervikuna on suunatud üksnes Ida-Virumaale ning aitab seeläbi kaasa sellele, et erinevused elukeskkonnaga rahulolus maakondade vahel väheneksid. Elukeskkonna kujundamisel tuleb arvestada kõigi inimeste vajadustega ning otsustes järgitakse kvaliteetse ruumi põhialuseid ja kaasava disaini põhimõtteid, et tagada igapäevale nii vaimse, füüsilise kui ka digiruumi ligipääsetavus ja mugavus. Elukeskkond peab olema kvaliteetne ja seda planeeritakse pärandit ja looduse elurikkust hoidvalt. Hoonete rekonstrueerimisel on tagatud, et kõik toetatavad projektid panustavad tasakaalustatud regionaalarengusse ning parandavad elukeskkonnaga rahulolu. Hoonete rekonstrueerimisel parendatakse eluaset ja selle olukorda, turvalisust ning ligipääsetavust. Samuti paraneb naabruskonna tajutav keskkond nii üksiku hoone rekonstrueerimisel kui ka naabruskonnapõhisel rekonstrueerimisel.

Projekt peab panustama mõõdikusse „kasvuhoonegaaside netoheide CO₂ ekvivalenttonnides“, seda hinnatakse vastavuskriteeriumina. Hindamisel lähtutakse toetuse taotlusest ja rakendusüksusele esitatud põhiprojektist. Projekt loetakse kasvuhoonegaaside netoheide CO₂ ekvivalenttonnides alakriteeriumiga vastavaks, kui korterelamu rekonstrueerimise käigus paraneb korterelamu energiatõhusus.

Projekt peab panustama mõõdikusse „elamute ja mitteelamute energiatarve“, seda hinnatakse vastavuskriteeriumina. Hindamisel lähtutakse toetuse taotlusest ja rakendusüksusele esitatud põhiprojektist. Projekt loetakse elamute ja mitteelamute energiatarve alakriteeriumiga vastavaks, kui korterelamu rekonstrueerimise käigus paraneb korterelamu energiatõhusus.

Projekt peab panustama mõõdikusse „ligipääsetavuse näitaja“, seda hinnatakse vastavuskriteeriumina. Hindamisel lähtutakse toetuse taotlusest ja rakendusüksusele esitatud

põhiprojektist. Projekt loetakse ligipääsetavuse alakriteeriumiga vastavaks, kui taotluse osa „Valdkonnaülesed näitajad“ lahtris „Tegevused, millega projektis panustatakse ligipääsetavuse tagamisse“ on selgelt kirjeldatud konkreetseid tegevusi, mida projektis ligipääsetavuse tagamiseks tehakse.

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

Määruse §-s 22 sätestatakse taotluse rahuldamata jätmine.

Taotlus jäetakse rahuldamata, kui taotleja on renoveerimistöödega alustanud enne taotluse esitamist ja ühendmääruse § 8 lõigetes 2 ja 3 nimetatud juhtudel. Samuti jäetakse rahuldatama taotlused, mille rahastamise tarbeks ei jätku eelarvevahendeid ja mida ei ole võimalik osaliselt rahuldada. Taotluse rahuldamata jätmise otsus edastatakse taotlejale e-toetuse keskkonna kaudu kümne tööpäeva jooksul otsuse tegemisest.

Taotlust ei tunnistata nõuetele vastavaks, kui taotlus ei vasta määruse nõuetele ja taotleja ei ole taotluses esinevaid puudusi määratud tähtaja jooksul kõrvaldanud, kui taotleja mõjutab õigusvastasel viisil taotluse menetlemist, sealhulgas esitab valeandmeid, kui taotleja ei võimalda kontrollida taotluse vastavust nõuetele või teha paikvaatlust või kui taotlemisel on teadlikult esitatud ebaõiget või mittetäielikku teavet või on taotluse suhtes otsuse tegemisel oluline teave jäetud teadlikult esitamata.

Määruse §-s 23 sätestatakse tingimused ja kord, kuidas toimub taotluse osaline või kõrvaltingimusega rahuldamine.

Taotlust saab osaliselt rahuldada üksnes põhjendatud juhtudel ja tingimusel, et projekti eesmärk on saavutatav ka osalise toetusega. Osalisel rahuldamisel võib muuta nii toetussummat kui ka toetatavaid tegevusi. Taotluse osalise rahuldamisega peab nõustuma ka taotleja, mitterahuldamise korral vormistatakse taotluse rahuldamata jätmise otsus. Taotluse osaline rahuldamine on rakendatav näiteks juhtudel, kui osa projekti tegevustest ole otstarbekad või seaksid ohtu eesmärkide saavutamise.

Rakendusüksus võib teha taotluse tingimusliku rahuldamise otsuse, st rahuldada taotluse kõrvaltingimusega. Sel juhul ei teki toetuse saajal õigust toetuse maksetele enne, kui ta on rakendusüksuse seatud kõrvaltingimused täitnud ning esitanud ka sellekohased andmed rakendusüksusele. Kõrvaltingimuse täitmise kohta vormistab rakendusüksus taotluse rahuldamise otsuse juurde kirjaliku kinnituse. Kõrvaltingimust saab rakendada, kui see on otstarbekas tagamaks projekti kvaliteetsemat ja tulemuslikumat elluviimist ning ennetamaks võimalikke probleeme projekti elluviimisel.

6. peatükk

Taotluse rahuldamise otsuse muutmine ja kehtetuks tunnistamine

Peatükis sätestatakse taotluse rahuldamise otsuse muutmise ja kehtetuks tunnistamise tingimused ja kord.

Määruse §-s 24 sätestatakse taotluse rahuldamise otsuse muutmise tingimused ja kord.

Taotluse rahuldamise otsuse muutmine algatab rakendusüksus või toetuse saaja. Viimane teeb selleks kirjaliku avalduse. Kui taotluse alusel rahastatavad tegevused on muutumises, peab taotleja algatama viivitamata rahastamise otsuse muutmise. Enne ei tohi muudatusi rakendada, kui need ei ole kinnitatud. Igal juhul tuleb aga rakendusüksust muudatustest teavitada enne nende rakendamist, isegi kui need ei eelda rahastusotsuse muutmist.

Kui taotluse rahuldamise otsuses soovitakse muuta projekti toetatavat tegevust, tegevuse ulatust, planeeritavat tulemust, abikõlblikke kululiike, abikõlblikkuse perioodi, siis kontrollitakse enne otsuse tegemist muudatuste asjakohasust ja vajalikkust. Vajaduse korral hinnatakse taotletavate muudatuste mõju projekti eesmärkide täitmisele ehk siis hinnatakse muudetud taotlust uuesti. Taotluse rahuldamise otsust võib muuta ka tagasiulatuvalt, kui see aitab kaasa projekti tulemuste saavutamisele ja on põhjendatud.

Rakendusüksusel on õigus keelduda taotluse rahuldamise otsuse muutmisest või muudatuste aktsepteerimisest, kui soovitatav muudatus seab kahtluse alla projekti oodatavate tulemuste saavutamise või projekti tegevuste lõpetamise abikõlblikkuse perioodil.

Taotluse rahuldamise otsuse muutmise otsustamiseks on rakendusüksusel aega 30 tööpäeva alates taotluse saamisest.

Määruse §-s 25 käsitletakse taotluse rahuldamise otsuse kehtetuks tunnistamist.

Kehtestatakse, et taotluse rahuldamise otsus tunnistatakse osaliselt või täielikult kehtetuks ühendmääruses või eelnõukohases määruses nimetatud tingimustel ja juhtudel. Kui taotluse rahuldamise otsus tunnistatakse kehtetuks, peab toetuse saaja väljamakstud toetuse tagasi maksma.

7. peatükk

Toetuse saaja ja rakendusüksuse õigused ja kohustused

Peatükis sätestatakse toetuse saaja õigused ja kohustused, rekonstrueerimistööde ja teenuste hankimise tingimused ning rakendusüksuse õigused ja kohustused.

Määruse §-s 26 käsitletakse toetuse saaja õigusi ja kohustusi.

Toetuse saajale antakse õigus saada rakendusüksuselt teavet ja nõuandeid, mis on seotud toetuse taotlemise ja sellega seotud protseduuridega.

Toetuse saajal on seevastu kohustus kasutada toetust sihtotstarbeliselt, nii nagu taotluse rahuldamise otsuses kindlaks on määratud. Lisaks peab ta tagama projekti juhtimise ja selle eduka elluviimise taotluse rahuldamise otsuses sätestatud tähtaegadel ja tingimuste kohaselt.

Toetuse saaja vastutab selle eest, et tal oleksid olemas projekti elluviimiseks õigusaktides ette nähtud load ja kooskõlastused ning et ta jälgiks keskkonnavalaseid õigusakte.

Kui ehitusprojektis tehakse muudatusi, tuleb kooskõlastada muudatused rakendusüksusega enne tööde tegemist.

Rekonstrueerimistööde tegijaga sõlmitav leping peab sätestama tööde garantii tähtjaks vähemalt viis aastat. Lisaks garantiile tuleb tehnosüsteemide hooldamiseks sõlmida hooldusleping vähemalt viieks aastaks pärast tööde üleandmise-vastuvõtmise kuupäeva. Nõude täitmise eest vastutab taotleja ning rakendusüksusel on õigus paikvaatluse ajal kontrollida lepingut ja selle vastavust tingimustele.

Kestusnõude tagamise kohustus peab olema arusaadav taotlejale juba taotlemisel, samuti see, kuidas selle nõude täitmist hinnatakse, tõendamaks suutlikkust hoida projekti tulemusi sihipäraselt töös. Viie aasta pikkune kestusnõue on suurema ja kestvama investeeringu puhul igati asjakohane.

Määruse §-s 27 täpsustatakse rekonstrueerimistööde ja teenuste hankimise korda. Määruses ja selle lisas kehtestatakse ostumenetluse tingimused järgivad ühendmääruses kehtestatud ostumenetluse läbiviimise põhimõtteid ja tingimusi.

Lõigete 1 ja 2 kohaselt on toetuse saajal kohustus lähtuda registris ostumenetluse korraldamisel määruse lisas „Toetuse saaja ostumenetluse tingimused“ kehtestatud tingimustest.

Toetuse saajal on võimalus viia rekonstrueerimistööde ostumenetlus läbi registris ise või volitada selleks teisi pädevaid isikuid. Toetuse saaja saab volitada ostumenetlust läbi viima ka rakendusüksust. Rakendusüksus viib toetuse saaja soovil läbi tehnilise menetluse ehk sisestab ostu registrisse ning viib läbi hindamise. Toetuse saaja sõlmib ehituslepingu edukaks osutunud pakkujaga. Ostumenetluse läbiviimisel kasutatakse määruse lisas toodud tingimusi. Rakendusüksus tagab ostumenetluse läbiviimisel asutusesiseste funktsioonide lahususe.

Toetuse saaja ostu nõuetekohane läbiviimine omab väga suurt mõju toetatava projekti abikõlblikkusele. Praktikas on ilmnunud, et toetuse saaja oste avaldatakse registris juba enne toetuse taotluse kõrvaltingimustega rahuldamist ning see tähendab, et rakendusüksusel ei ole olnud vajadusel mõistlikult võimalik vastava ostu tingimusi üle vaadata. Lisaks puudub kindlus, et toetus eraldatakse ning seega ei ole selliste ostumenetluste läbiviimine enne toetuse taotluse rahuldamise otsuse tegemist otstarbekas ka potentsiaalsete pakkujate vaates. Toetuse taotlejad ja neid nõustavad tehnilised konsultandid peavad arvestama, et nõuetekohase ostumenetluse läbiviimine on toetuse taotluse rahuldamise otsusega seatud kõrvaltingimus ning ostu viiakse läbi, sh teavitatakse rakendusüksust enne ostu avaldamist registris, pärast taotluse rahuldamise otsuse saamist, kõrvaltingimuste täitmiseks ettenähtud tähtaja jooksul.

Lõike 3 kohaselt on meetme raames lubatud korraldada ühine ostumenetlus. Sel juhul korraldatakse ühine ost (nt volitades ühe enda hulgast registris vastavat protseduuri toetuse saaja ostuna tegema), lähtudes üksnes eelnimetatud, toetuse määruse lisas toodud kõrvaldamise alustest, kvalifitseerimise- ja vastavustingimustest ja hindamiskriteeriumitest. Pakkumusest peab olema üheselt tuletatav iga korterelamu tööde ja teenuste maksumus.

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

Lõikes 4 sätestatakse nõuded projekteerimistööde ja omanikujärelevalve teenuse tellimisel. Nõuded on kooskõlas ühendmääruse asjakohaste sätetega.

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

Lõike 5 kohaselt tuleb projekteerimistööde ja omanikujärelevalve teenuse tellimisel kajastada asjakohased nõuded kindlasti pakkumuskutses. Nõude eesmärk on muuhulgas võimalike finantskorrektsioonide vältimine tulevikus.

Lõike 6 kohaselt peab ehitusteatis olema esitatud enne ostu väljakuulutamist, vastasel juhul ei pruugi tegelikult ehitatav maht ja lahendused kokku minna hangitud mahu ja lahendustega, st toimub pakkujate ebavõrdne kohtlemine.

Määruse §-s 28 sätestatakse rakendusüksuse kohustused ja õigused.

Rakendusüksuse õigused ja kohustused on loetletud määruses. Lisaks väljatoodud loetelule lähtub rakendusüksus ka ÜSS2021_2027 sätestatud õigustest ja kohustustest.

8. peatükk

Aruannete esitamine

Määruse 8. peatükis kirjeldatakse, kuidas toimub toetuse kasutamisega seotud aruannete esitamine ja toetuse maksmine.

Määruse §-ga 29 kehtestatakse toetuse kasutamisega seotud aruannete esitamise tingimused ja kord.

Toetuse saajal on kohustus esitada rakendusüksusele lõpparuanne. Täpsem aruande esitamise tähtaeg sätestatakse taotluse rahuldamise otsuses.

Lõpparuande vormid kehtestab rakendusüksus ja teeb need kättesaadavaks e-toetuste keskkonna kaudu ning need esitab rakendusüksusele e-teeninduse kaudu toetuse saaja esindusõiguslik isik. Toetuse saaja esitab projekti elluviimise järgse aruande projekti elluviimisele järgneva kalendriaasta mõõdetud energiakasutuse andmetel põhineva energiamärgise rakendusüksuse sätestatud viisil hiljemalt kuu möödudes asjakohase kalendriaasta lõppemisest.

Rakendusüksusel on õigus nõuda vajaduse korral aruande täiendamist.

9. peatükk

Toetuse maksmise tingimused

Määruse §-s 30 sätestatakse toetuse maksmise tingimused.

Toetust makstakse välja tegelike kulude alusel, kui abikõlblik kulu on tekkinud ja see on tasutud või kui see on tasutud omafinantseeringu ulatuses. Reegel võimaldab teha toetuse

makse otse müüjale või töövõtjale, sh alltöövõtjale. Kui toetuse saaja on abikõlbliku kulu omafinantseeringu ulatuses juba tasunud, peab müüja või töövõtja, kelle arve suhtes ülekanne tehakse, olema andnud kinnituse, et ta on teadlik, et arve tasub osaliselt rakendusüksus. Toetuse ülekanne otse müüjale või töövõtjale ei tähenda toetuse saaja kohustuste üleminekut rakendusüksusele ega seda, et toetuse saaja on toetuse väljamaksmisnõude loovutanud müüjale või töövõtjale. Väljamakse võib teha müüjale ja toetuse saajale üksnes tingimusel, kui rakendusüksus suudab teha väljamakse märgitud tähtajaks. Seega rakendusüksus peab hindama, kas ta jõuab väljamakse teha arve või lepingulise rahalise kohustuse tasumise tähtajaks. Kui rakendusüksusel tekib selles kahtlusi, peab ta toetuse saajat sellest teavitama, saates kuludokumendi e-toetuste keskkonnas toetuse saajale korrigeerimiseks. Toetuse saaja esitab sel juhul e-toetuste keskkonnas tasutud kuludokumendi.

Standardiseeritud ühikuhinna alusel toetatava tegevuse puhul tehakse makse, kui maksmise eelduseks olevad tingimused on täidetud.

Kui toetuse saaja korterelamu rekonstrueerimisel kasutatakse eeltoodetud elemente, võib toetuse saaja toetuse maksmist taotleda ka toetuse ettemaksena. Krediidid- või finantseerimisasutus ei pruugi ehitustöid finantseerida olukorras, kus fassaadielemendid on toodetud, kuid neid ei ole veel hoonele paigaldatud. Tehnoloogilise lahenduse kiireks turule toomiseks on vajalik toetuse väljamaksmise paindlikkus selliselt, et kuni 40% toetuse summast väljastatakse ehitusprotsessi alguses ning ülejäänud osa pärast omafinantseeringu kasutamist. Ettemakse tegemise otsuse võib teha jooksvalt projekti elluviimise käigus. Toetuse saajal tuleb tõendada 90 kalendripäeva sees arvates ettemakse tegemisest, ettemakse edasikandmist teenuseosutajale, esitades selleks asjakohase maksekorralduse.

Kuna määрусega toetatakse tervikrekonstrueerimist siis kõik projektid kallimad kui 200 000 eurot (kogumaksumus) ning seetõttu ei kasutata ka määрусega toetatavate tegevuste puhul kindlasummalist makset, mis on kohustuslik alla 200 000-eurose kogumaksumusega projektidel.

Lõppmakse taotlus ei või olla hilisem abikõlblikkuse perioodist, s.o 31. august 2026. a.

Määрус 31 loetletakse maksetaotluse lisadokumendid.

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

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

Toetus makstakse välja pärast maksmise aluseks olevate tingimuste ja kohustuste täitmise kontrollimist. Maksetaotlusele lisatakse ühtlasi teave toetatava projekti raames sõlmitud lepingute muudatustest. Rakendusüksusel peab olema võimalik hinnata toetuse saaja projekti nõuetekohast elluviimist. Toetus makstakse välja tekkinud ja tasutud kulude alusel.

Rakendusüksus kontrollib maksetaotluse aluseks olevate kulude vastavust abikõlblikkuse tingimustele, sh toetuse saaja kohustuste täitmist, nõutud teabe ja dokumentide alusel. Vajaduse korral teeb rakendusüksus paikvaatluse.

Määruse §-s 32 käsitletakse makse menetluse peatamist.

Rakendusüksusel on õigus peatada toetuse maksmise menetlemine osaliselt või täielikult ühendmääruse §-s 33 sätestatud juhul.

10. peatükk

Finantskorrektsioonid ja vaided

Peatükis sätestatakse finantskorrektsioonide tegemise alused ja vaide esitamisega seonduv.

Määruse §-s 33 kohaselt juhindutakse finantskorrektsiooni otsuse tegemise ÜSS2021_2027 ja ühendmääruses sätestatud. Finantskorrektsioone kohaldatakse juhul, kui toetuse saaja on teinud mitteabikõlblikke kulutusi, on ilmnenu, et toetust ei ole kasutatud eesmärgipäraselt või toetuse saaja on jätnud saavutamata projektis lubatud tulemused ja see on mõjutanud kulude abikõlblikkust.

Osaline või täielik tagasimaksmise nõue tehakse, kui kulu ei ole abikõlblik, toetuse saaja on taotlemisel või projekti elluviimisel esitanud ebaõiget teavet või teave on jäetud esitamata, toetuse saaja on jätnud osaliselt või täielikult täitmata toetusega kaasneva kohustuse, ilmneb asjaolu, mille korral taotlust ei oleks rahuldatud või toetuse saaja suhtes on algatatud likvideerimis- või pankrotimenetlus.

Toetuse tagasinõude otsuse võib teha kolme aasta jooksul kestvuse nõude täitmise lõppemisest arvates. Toetuse tagasimaksmiseks on aega 60 kalendripäeva.

Määruse §-s 34 sätestatakse vaidemenetluse kord.

Rakendusüksuse toimingute või otsuse peale võib esitada vaide ÜSS2021_2027 §-s 31 kehtestatud korras. Vaide lahendab üldjuhul rakendusüksus. Kui vaide on esitatud taotluse rahuldamise, rahuldamata jätmise, taotluse osalise või kõrvaltingimustega rahuldamise otsuse peale, tegeleb vaide lahendamise rakendusüksus. Vaide vaadatakse läbi haldusmenetluse seaduses sätestatud korras. Vaidemenetlusega seotud teave, dokumendid ja vaideotsus toimetatakse vaide esitajale kätte elektrooniliselt.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Määruse aluseks on ÜSS2021_2027 ja selle alusel antud Vabariigi Valitsuse määrused.

Määrus on kooskõlas ka ÜSS2021_2027 aluseks olevate järgmiste Euroopa Liidu määrustega:

- Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr 2021/1060, 24. juuni 2021, millega kehtestatakse ühissätted Euroopa Regionaalarengu Fondi, Euroopa Sotsiaalfond+, Ühtekuuluvusfondi, Õiglase Ülemineku Fondi ja Euroopa Merendus-, Kalandus- ja Vesiviljelusfondi kohta ning nende ja Varjupaiga-, Rände- ja Integratsioonifondi, Sisejulgeolekufondi ning piirihalduse ja viisapoliitika rahastu suhtes kohaldatavad finantsreeglid;

- Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr 2021/1058, 24. juuni 2021, mis käsitleb Euroopa Regionaalarengu Fondi ja Ühtekuuluvusfondi;
- CPRi ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EL) 2020/852, millega kehtestatakse kestlike investeeringute hõlbustamise raamistik ja muudetakse määrust (EL) 2019/2088 (ELT L 198, 22.06.2020, lk 13–43).

4. Määruse mõjud

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

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

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

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

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

Elamute rekonstrueerimine on suurima kokkuhoiu potentsiaaliga energiakasutuse vähendamine. Ilmselt mitte ükski ELi riik ei suudaks saavutada kliimapolitiika strateegilisi eesmärke toetamata elamute rekonstrueerimist ja sellega kaasnevalt hoonefondi energiakasutust langustrendi pööramata. Elamufondi rekonstrueerimisega on võimalik vähendada hoonete kütteenergia vajadust kuni 50% ja saavutada sellega imporditavate fossiilkütuste mahu vähenemine ja CO₂ emissiooni vähenemine, samuti elukeskkonna kvaliteedi parendamine kui ka eluasemefondi ülalpidamiskulude vähendamine.

Pikaajaline eesmärk on kogu hoonefondi energiatõhusaks rekonstrueerimine või sellele võimalikult lähedane tulemus, mida on võimalik saavutada vaid toetusmeetmete kujundamisel turutõrgetega arvestades ja rekonstrueerimiste elluviimise võimalünki tasakaalustades. Vähene nõuetekohaselt rekonstrueeritud hoonete hulk ja üldine hoonete kehv seisukord väljaspool suuri linnapiirkondi tingib hoonete statistilises tehinguhindade

võrdluses piirkondadevaheliste hinnaerinevuste suurenemise, mis omakorda hoiab all elamute väärtust (sh tagatisväärtust) võrreldes suurte linnapiirkondadega, ning rekonstrueerimisest, sh toetuse arvelt saadava vara väärtuse kasv realiseerub enim juba niigi kõrgema kinnisvarahinnaga piirkondades, suurendades piirkondlikke erinevusi omanike netovara väärtuses veelgi.

Ida-Virumaal on palju rekonstrueerimist vajavaid korterelamuid piirkonna tööjõumahuka tööstuspärandi tõttu. Senine üle-eestilise rekonstrueerimise toetusmeetme statistika näitab, et Ida-Viru maakonnas ja muudes äärepoolsetes piirkondades on taotluste esitamine olnud tagasihoidlik. Arvestades rekonstrueerimise vajaduse mahukust ning kinnisvara madalat hinda¹⁹, on mõistlik suunata lisavahendeid soodsamate tingimustega Ida-Virumaale. Eesmärk on lahendada piirkondlikud tõrked, kasvatada rekonstrueerimisalast kompetentsi ja inimeste teadlikkust, parandada ligipääsetavust kapitalile ning kogemust riiklike toetuste taotlemisel.

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

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

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

Riiklikku toetust ei saa käsitada pelgalt eelarvelise kuluna. Riigi poolt vaadatuna on see parim võimalik investeering tulevikku, kuna seeläbi on võimalik kujundada põlvkondadele parem ning kvaliteetsem elukeskkond. Kaudselt aitab see parandada sotsiaal-majanduslikku keskkonda ja suunata töö- ja elukohavalikuid.

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

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

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

Meetme rahastamiseks on ette nähtud rakenduskava vahenditest 15 mln eurot. Euroopa Liidu toetuse osakaal on 60-80% ja toetusele lisandub toetuse saaja omafinantseering, riiklik kaasfinantseering on 0 eurot.

Meede on olemuselt suuresti isetasuv, st toetusteks eraldatavad vahendid laekuvad maksutuluna riigieelarvesse kas samal või järgmisel eelarveaastal pärast toetusmeetmes

¹⁹ <https://maaamet.ee/sites/default/files/documents/2024-02/Eesti%20kinnisvaraturg%202023.pdf> lk 55, kättesaadav seisuga 18.06.2024.

otsuse tegemist (seejuures toetuse väljamaksed toimuvad peale tööde tegemist ehk pea samal ajal maksutulude laekumisega).

Erasektori tulud koosnevad energiasäästust ja kinnisvara väärtuse suurenemisest.

6. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras, st kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

7. Eelnõu koostööstamine ja huvigruppide kaasamine ning avalik konsultatsioon

Eelnõu esitati eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu Rahandusministeeriumile, Kultuuriministeeriumile, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Sotsiaalministeeriumile, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ja Riigi Tugiteenuste Keskusele koostööstamiseks ning Eesti Korterühistute Liidule, Eesti Omanike Keskkliidule, Eesti Kinnisvara Korrahoiu Liidule, Eesti Kinnisvarafirmade Liidule, Eesti Ehitusettevõtjate Liidule, Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidule, Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendusele, Ida-Virumaa Omavalitsuste Liidule ja Eesti Jõuamade ja Kaugkütte Ühingule arvamuse avaldamiseks.

Eelnõu ja seletuskirja on täiendatud tihedas koostöös Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse, Rahandusministeeriumi ja Riigi Tugiteenuste Keskusega.

Kultuuriministeerium koostööstas eelnõu märkusteta. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Rahandusministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning Riigi Tugiteenuste Keskus koostööstasid eelnõu märkustega. Eelnõule esitasid oma arvamuse Ida-Virumaa Omavalitsuste Liit, Eesti Puitmajaliit MTÜ ja Olev Pung.

Esitatud märkused ja ettepanekud ning nendega arvestamine või arvestamata jätmise põhjendus on seletuskirja lisas.

Lisa 1. Toetuse saaja ostumenetluse tingimused.

Eelnõu seletuskirjale on lisatud:

Lisa 2. Standardiseeritud ühikuhinna analüüs ning rakendamise metoodika korterelamute rekonstrueerimisel tehnilise konsultandi teenuse toetamiseks.

Arvestatud ja arvestamata jäetud märkuste ja ettepanekute tabel

Märkuste ja ettepanekute esitaja	Märkuste ja ettepanekute sisu	Arvestatud või arvestamata jätmise põhjendus
Rahandus-ministeerium	Juhime tähelepanu, et eelnõu on seotud „Ühtekuuluvuspoliitika fondide rakenduskava 2021-2027“ muudatusega, mis on Vabariigi Valitsuses kinnitatud 04. juulil 2024. aastal ning samal päeval esitatud ametlikult Euroopa Komisjonile. Ühtekuuluvuspoliitika fondide 2021-2027 meetmete nimekirja lisatakse rakenduskava muudatuse info (sh määruse eelnõu aluseks olev uus meede nr 21.6.1.16 ja sekkumine „Korterelamute energiatõhususe toetamine“ koos eelarvega), kui Euroopa Komisjon on rakenduskava muudatuse heaks kiitnud.	Arvestatud
	Palume eelnõus ning seletuskirjas üle vaadata meetme ning sekkumise nimetused ning viia need kooskõlla „Ühtekuuluvuspoliitika fondide rakenduskava 2021-2027“ muudatustes kasutatud nimetustega.	Arvestatud
	Eelnõu § 5 lõikes 6 on sätestatud: „(6) Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2021/1056, 24. juuni 2021, millega luuakse Õiglase Ülemineku Fond artiklis 9 nimetatud tegevusvaldkondade projektidele.“ Palume sõnastus üle vaadata ja korrigeerida.	Arvestatud
	Eelnõu § 8 lõikes 6 on sätestatud: „(6) Paragrahvi 10 lõikes 2 sätestatud projektidele eraldatakse toetuseks taotluste rahastamise eelarvest kuni 50 protsenti.“ Palume sõnastus üle vaadata ja korrigeerida arusaadavamaks.	Selgitus: säte on eemaldatud ning hetkel ei ole osaline rekonstrueerimine toetatav tegevus kuna vajab eelnevat kooskõlastust rahastajaga. Vajadusel ning rahastajaga kokkuleppel lisatakse osalise rekonstrueerimise sätteid määruse muudatusega.
	Seletuskirjas lk 6 on viidatud, et primaarenergia aastase tarbimise sihtväärtus 1 000 MWh/aastas	Arvestatud

	sisaldab ka üldkasutatavate hoonete, ärihoonete jm tarbimist. Juhime tähelepanu, et meetmest on kavandatud toetada vaid korterelamuid, seega näitaja hõlmab vaid toetatavate eluruumide primaarenergia tarbimist. Viide üldkasutatavatele hoonetele ja ärihoonetele on eksitav, palume kustutada.	
	Seletuskirja lk 26 kohaselt ei ole tegemist riigiabiga, sest liikmesriikide vahelise kaubanduse kahjustamise kriteerium ei ole täidetud. Samas lk 29 (selgitus eelnõu § 19 kohta) selgitatakse, et taotluse menetlemine koosneb muu hulgas hinnangu andmisest riigiabi reeglitega kokkusobivuse kohta. Selgituses eelnõu § 34 kohta (seletuskirja lk 38-39) viidatakse toetuse tagasinõude otsuse tegemisele riigiabi tagasimaksmise puhul. Palume seletuskirjas vaadata üle riigiabiga seonduv info ning teha vajalikud muudatused.	Arvestatud
	Seletuskirjas lk 41 on kirjas: „Euroopa Liidu toetuse osakaal on 70-80% ja toetusele lisandub toetuse saaja omafinantseering, riiklik kaasfinantseering on 0 eurot.“ Palume viia seletuskirjas olev info kooskõlla eelnõuga, kus toetuse osakaal on 40-80%.	Selgitus: säte on eemaldatud ning hetkel ei ole osaline rekonstrueerimine toetatav tegevus kuna vajab eelnevat kooskõlastust rahastajaga. Vajadusel ning rahastajaga kokkuleppel lisatakse osalise rekonstrueerimise sätted määruse muudatusega.
Regionaal- ja põllumajandus-ministeerium	§ 5. (toetatavad tegevused) lg 3 kohaselt toetust ei anta projektile, mille rekonstrueerimistöödega on alustatud enne toetuse taotluse rakendusüksusele esitamist. Meie ja ka Ida-Virumaa Omavalitsuste Liidu arvates võib selline sõnastus tekitada valesti mõistmist. Soovitame sõnastada selle mõtte järgmiselt: „Toetust ei anta tegevustele, millega on alustatud enne toetuse taotluse rakendusüksusele esitamist“.	Arvestamata jäetud: välja pakutud sõnastus välistab, toetuse andmise tehnilise konsultandi ja projekti kulule mis on enne taotluse esitamist tekkinud. Konsultandi ja projekti kulud võivad olla varem tekkinud, rekonstrueerimistöödega ei tohi alustada enne taotluse esitamist. Varem tehtud rekonstrueerimistööde arvestamist selgitab § 11.
	Palume täiendada seletuskirja § 6 lg 4 punkti 5 selgitusega lihtsasti	Arvestatud

	<p>mõistetaval kujul. Eelnõus kasutatakse sõnastus võib ilma täiendavate selgitusteta jääda toetuse saajatele raskesti mõistetavaks. Eelnõus kasutatakse sõnastus: „[Abikõlbmatu on] toetatava tegevuse kulu, mis tuleneb vastava tegevuse tellimiseks sõlmitud lepingu muudatusest, kui lepingu muudatus ei ole sõlmitud samas või rangemas vormis mis algne leping ja algsest vormist teistsuguse vormi kasutamiseks puudub toetuse saajal põhjendatud alus.“.</p>	
	<p>Palume täpsustada § 7 lõiget 3 selliselt, et oleks üheselt aru saada, kas projekti pikendamisel võib ületada sama paragrahvi lõikes 2 nimetatud tähtaega või mitte ning kas projekti pikendamise periood võib olla ka lühem kui 3 kuud. Seletuskirja kohaselt on pikendamise tingimuseks, et projekti tegevused lõpetatakse hiljemalt 31. augustil 2026. aastal. Juhul kui pikendamisel peab igal juhul arvestama ka lõikes 2 sätestatud tähtajaga, on ettepanek võimaldada projekti pikendamist rohkem kui kolme kuu võrra. Üleriigilises toetusmeetmes on võimalik projekte pikendada kuni 12 kuu võrra.</p>	<p>Selgitus: säte eemaldatud, projekti tegevused tuleb igal juhul lõpetada hiljemalt 31. augustil 2026. aastal.</p>
	<p>Eelnõu § 7 lõike 4 kohaselt on enne taotluse esitamist abikõlblikud üksnes § 5 lõike 1 punktides 20 ja 21 sätestatud kulud. Palume kontrollida, ega ei ole soovitud viidata punktidele 23 ja 24. Kui silmas on siiski peetud ligipäasetavuse tagamisega ning säästvate sademeveelahenduste rajamisega seotud kulusid, palume seletuskirjas selgitada, mis põhjustel on erisus tehtud just neile kuludele.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>Teeme ettepaneku sõnastada § 8 lõige 3 järgmiselt: „(3) Toetuse maksimaalne osakaal rekonstrueerimistööde abikõlblikele kuludele, ehitusprojekti koostamise kulule, tehnilise konsultandi teenuse osutamise kulule ja</p>	<p>Arvestatud</p>

	<p>omanikujärelevalve osutamise kulule § 10 lõikes 1 nimetatud juhul on lõikes 1 sätestatud määradest kümme protsendipunkti madalam.“ Täpsustatud sõnastus viitab otseselt lõikele 1, milles on sätestatud tervikrenoveerimise toetusmäärad koos hoonele antavast lisaväärtusest tulenevate erisustega.</p>	
	<p>Eelnõu § 8 lõike 6 kohaselt eraldatakse § 10 lõikes 2 sätestatud projektidele toetuseks taotluste rahastamise eelarvest kuni 50 protsenti. Palume kooskõlas selle põhimõttega täpsustada ka määruse 4. ja 5. peatükki toetuse taotlemise ja menetlemise kohta. Hetkel puuduvad seal alused taotluste vastuvõtu lõpetamiseks üksnes § 10 lõikes 2 sätestatud projektidele või nende osas menetluse mitte alustamiseks seoses neile kavandatud eelarveosa lõppemisega.</p>	<p>Selgitus: säte on eemaldatud ning hetkel ei ole osaline rekonstrueerimine toetatav tegevus kuna vajab eelnevat kooskõlastust rahastajaga. Vajadusel ning rahastajaga kokkuleppel lisatakse osalise rekonstrueerimise sätteid määruse muudatusega.</p>
	<p>Eelnõu § 30 näeb ettemakse võimaluse ette üksnes eeltoodetud elementide kasutamisel. Arvestades raskusi kapitalile ligipääsus, millele on seletuskirjas viidatud kui ühele peamisele põhjusele, miks on Ida-Virumaa korteriühistud jäänud seni taotlusvoorudest kõrvale, soovitame tungivalt kaaluda ettemakse võimaluse laiendamist, analüüsides eelnevalt selle eeldatavaid positiivseid ja negatiivseid mõjusid.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Kapitalile ligipääsu raskused on seotud varasemate meetmete toetusmääradega, käesolevas meetmes on toetusmäärad tunduvalt suuremad, nt tervikliku rekonstrueerimise puhul on toetusmäär senise 50% asemel 70-80%. Lisaks on kapitalile ligipääsu parendatud läbi KredExi korterelamute renoveerimislaenu ja käenduse.</p>
	<p>Seletuskirja kohaselt on kavas osana kriteeriumist „projekt on kooskõlas strateegia „Eesti 2035“ aluspõhimõtete ja sihtidega“ lasta taotlejatel kirjeldada panust mõõdikusse „elukeskkonnaga rahulolu“. Tegemist on tasakaalustatud regionaalse arengu näitajaga, millesse panustamine sõltub eelkõige meetme disainist, vähem on võimalik panust mõjutada igal üksikul taotlejal. Elukeskkonnaga rahul olevate</p>	<p>Arvestatud.</p>

	<p>elanike osakaal on pikaajaliselt olnud maakondadest kõige madalam Ida-Virumaal. Meede tervikuna on suunatud üksnes Ida-Virumaale ning aitab seeläbi kaasa sellele, et erinevused elukeskkonnaga rahulolus maakondade vahel väheneksid. Seetõttu on ülearune antud kriteeriumi alusel taotlejatelt kirjeldava sisendi kogumine vastavuskontrolliks. Teeme ettepaneku seadistada taotlusvoor nii, et vaikimisi kõik esitatud projektid loetakse sellesse näitajasse panustavaks või anda taotlejale abiinfo näol selge suunis, et kõik projektid panustavad sellesse näitajasse. Antud meetme kontekstis ei ole üksiktaotluste tasandil selle näitaja vastavuskontrolli teostamine ega tasakaalustatud regionaalarengusse panustamise hindamine üksikprojekti tasandil vajalik, kui seletuskirjas on olemas piisavad selgitused selle kohta, kuidas meetme disainiga on tagatud, et kõik toetatavad projektid panustavad tasakaalustatud regionaalarengusse.</p>	
Majandus- ja Kommunikatsiooni ministeerium	<p>Palun parandage eelnõu § 3 lõike 5 sõnastust. Seletuskirjas on õige. Palume muuta § 3 lõike 5 sõnastust järgmiselt: lõikes 4 nimetatud aluspõhimõtete hoidmise ja sihtide saavutamisse panustatakse tasakaalustatud regionaalset arengut, ligipääsetavust ning keskkonna- ja kliimaeesmärke toetaval moel järgmiste näitajatega:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) elukeskkonnaga rahul või pigem rahul olevate elanike osatähtsus; 2) ligipääsetavus; 3) kasvuhoonegaaside netoheide CO₂ ekvivalenttonnides; 4) elamute ja mitteelamute energiatarve. 	Arvestatud
	<p>§ 5. „Toetatavad tegevused“ on lifti ehitamist käsitletud kahes eraldi punktis: punktis 12 (lifti lisamine, lifti juhtimissüsteemi ja ajami osaline või täielik rekonstrueerimine või lifti asendamine ning nendega</p>	<p>Selgitus: sõnastust parandatud, § 5 lg 1 punkt 12 käsitleb olemasoleva liftiga seonduvaid töid ning § 5 lg 1 punkt 15 käsitleb uue lifti ehitamist.</p>

	<p>kaasnevad tööd) ja punktis 15 (hoonesse sisse- ja väljapääsu tagamiseks panduse ehitamine või paigaldamine, tuulekoja rekonstrueerimine, käsipuude paigaldamine, invatõstuki paigaldamine ning standardile EVS[1]-EN 81–70 või samaväärsetele nõuetele vastava lifti ehitamine ja nendega kaasnevad tööd).</p> <p>Siit jääb mulje justkui oleks kaks erinevat tegevust- lifti ehitamine ja ligipääsetavuse nõuetele vastava lifti ehitamine.</p> <p>Teeme ettepaneku lisada lifti ehitamisele esitatavad nõuded punkti 12. Pakume sõnastused:</p> <p>12) lifti lisamine, lifti juhtimissüsteemi ja ajami osaline või täielik rekonstrueerimine või lifti asendamine ning nendega kaasnevad tööd. Lisatav või asendatav lift peab vastama standardile EVS-[1]EN 81–70 või samaväärsetele nõuetele.</p> <p>15) hoonesse sisse- ja väljapääsu tagamiseks panduse ehitamine või paigaldamine, tuulekoja rekonstrueerimine, käsipuude paigaldamine, invatõstuki paigaldamine.</p>	
	<p>Seletuskirjas on öeldud, et: „Lisaks on toetatavad töödega seotud tegevused, nagu ehitusprojekti koostamine, ehitusuuringu ja ehitise auditi, sh ligipääsetavuse auditi, tegemine, tehnilise konsultandi teenuse kasutamine ja omanikujärelevalve.“</p> <p>Eelnõus toetatavate tegevuste seas ei olnud mainitud ligipääsetavuse auditi tegemise võimalust.</p> <p>Palume täiendada punkti järgmiselt:</p> <p>23) punktides 1–22 nimetatud tööde tegemiseks vajaliku ehitusprojekti koostamine, ehitusprojekti aluseks oleva ehitusuuringu ja ehitise auditi, sh ligipääsetavuse auditi või energiaauditi tegemine.</p>	Arvestatud

Riigi Tugiteenuste Keskus	Eelnõu § 8 lg 2 - ühikuhind tehnilise konsultandi teenusele on Korraldusasutuse poolt üle vaadatud. Lõpliku kooskõlastust ei ole sellele antud, kuna ootame auditi hinnangut. Palun arvestada, et selles osas võib tulla veel muudatusi.	Arvestatud
	Ettepanek täiendada eelnõu § 6 lg 2 abikõlblikke kulusid selliselt, et lisaks tehnilisele konsultandile oleks abikõlblik ka arhitekti palkamise kulu.	Arvestamata jäetud. Arhitekti kaasamist põhiprojekti koostamisse on selgitatud §-i 2 punktis 8. Arhitekti kulu kajastub põhiprojekti koostamise kulus ning ei ole eraldi kuluna välja toodud. Sarnaselt ei ole eraldi eristatud ka põhiprojekti koostamise kuludes nt tehnosüsteemide või muude eriosade koostajate kulud.
	Ettepanek täiendada eelnõu § 6 lg 4 nimetatud abikõlbmatuid kulusid järgmiselt: Punktis 1 lisada erandina ka naabruskonna põhise rekonstrueerimise kulud. Eraldi punktina lisada ka jäätmete ladestamise ja kõrvaldamisega seotud kulud, välja arvatud nende jäätmeliikide osas, mida seadusest tulenevalt peab kõrvaldama.	Selgitus: määrusega ei toetata hoone laiendamise kulu naabruskonnapõhise rekonstrueerimise korral, st toetatav ei ole nt elamispinna laiendamine kõõgi arvelt, lisakorruse ehitamine, majade ühendamine omavahel jmt. Jäätmetega seotud punkt on arvestatud.
	Eelnõu § 27 lg 5 ei ole kooskõlas ühendmääruse §-iga 11. Ühendmäärus ei tee ostumenetluste läbiviimisel erisusi, kas makseid tehakse kuludokumentide alusel või muul moel. Toetuse saaja peab alati järgima ÜM §-is 11 nimetatud nõudeid hankimisele. Ka lihtsustatud kulude kasutamise puhul on kohustus vältida huvide konflikti. Uue Euroopa Komisjoni lihtsustatud kulude juhendi eelnõu p 6.1 on öeldud, et <i>"The conflict of interest is to also be addressed in operations using SCOs."</i> Saame aru, et lõigu mõte on, et taotlejal puudub kohustus rakendusüksust teavitada	Selgitus: säte on eemaldatud ning hetkel ei ole osaline rekonstrueerimine toetatav tegevus kuna vajab eelnevat kooskõlastust rahastajaga. Vajadusel ning rahastajaga kokkuleppel lisatakse osalise rekonstrueerimise sätted määruse muudatusega.

	<p>hinnapakkumiste võtmisest, kuna sellise teavituskohustuse puudumisega säästetakse mõlemal poolel aega ja administratiivset ressursi. Võrreldavate hinnapakkumiste võtmine kasutades kas võrreldavaid hinnapäringuid või riigihangete registrit on igal juhul toetuse saaja huvides, kuna see võimaldab taotlejal valida paremaid pakkumusi, optimeerida kulusid ning soodustab konkurentsi kohalikul ehitusturul.</p> <p>Sõnastusettepanek: „<i>Kui projekti kogumaksumus on kuni 200 000 eurot, ei ole taotlejal kohustust teavitada rakendusüksust hinnapakkumuste võtmisest ega elektroonilise riigihangete registri kasutamisest teenusepakkuja leidmiseks.</i>“.</p>	
	Eelnõu § 12 nõuded taotlejale - soovitage lisada viide ühendmääruse § 3 lõikele 2.	Arvestatud
	Eelnõu § 13 lg 2 – paragrahvi pealkiri viitab taotleja kohustustele, kuid § 13 lõikega 2 pannakse kohustus toetuse saajale, kuna selles sätestatakse kohustused, mis tuleb täita pärast taotluse rahuldamise otsuse tegemist. Seega palun lõige 2 lisada toetuse saaja kohustuste juurde §-i 26.	Arvestatud
	Eelnõu § 14 p 17 palun kontrollida viidet, õige viide peaks olema § 13 lg 1 p 3, mitte § 13 p 3.	Arvestatud
	<p>Palun jätta eelnõust välja § 2 p 7 projekti mõiste, sest eelnõus tuleb kasutada hierarhias kõrgemal asuva õigusakti termineid. ÜSS2021_2027 § 2 p 2 kohaselt on projekt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2021/1060 artikli 2 punkti 4 tähenduses kindlaks määratud eesmärgi, tulemuse, eelarve ja piiritletud ajaraamiga tegevus või seotud tegevuste kogum, millele on antud iseseisev tunnuscode andmekogus. Eelnõus on projekti mõiste kitsam, uue sisu andmine</p>	<p>Selgitus: ÜSS2021_2027 § 2 sätestab samas seaduses kasutatavad terminid ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) 2021/1060 artikkel 2 sätestab samas määruuses kasutatavad mõisted.</p> <p>Saame aru, et erinevate mõistete kasutamine võrreldes hierarhias kõrgemal asuva õigusaktiga ei ole tavapärane kuid saame</p>

	<p>kasutusel olevale terminile ei ole kuidagi põhjendatud.</p>	<p>ka aru, et määruse kontekstis mõistele uue tähenduse andmine ei ole keelatud. Mõiste projekt on eelnõus ning seletuskirjas laialdaselt käibel ning mõiste eemaldamine teeks toetuse tingimustest aru saamise toetuse taotlejale tunduvalt keerulisemaks.</p>
	<p>Täpsustada seletuskirjas lk 7 § 5 lg 1 p 19, et toetatakse varugeneraatori soetamist, mis peaks töötama kas akudel või siis taastuvallikal põhineval energial (nt biodiisel).</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>Lisada seletuskirja jäätmetega seotud abikõlbmatute kulude kohta, et jäätmed tuleb suunata võimalikult suures koguses taaskasutusse ning selleks jäätmeid tuleb koguda liigiti lähtuvalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast. Kõrvaldada ja ladestada võib vaid neid jäätmeid, mida lähtuvalt ohutusest kohustab seadus ning kus kõrvaldamine on ainuvõimalik lahendus, nt eterniit tuleb ladestada selleks ettenähtud prügilasse.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>Seletuskirja lk 19 esimeses lõigus on tekst: "Lõige 2 loetleb täpselt, millised kulud on abikõlblikud. Abikõlblikud on need kulud, mis on määruks nimetatud.". Korrektne sõna on abikõlblik. Palun kasutada läbivalt seda sõna.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>Seletuskirjas lk 29 on nimetatud taotluse menetlemise ühe etapina taotluse registreerimist, palun see asendada taotluse esitamisega, sest e-toetuse keskkonnas taotlusi ei registreerita.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>Seletuskirjas lk 38 § 34 selgitusest palun jätta välja riigiabi puudutav, kuna meetmes ei anta riigiabi. Palun kaaluda eelnõus täpsemalt sätestada § 34 lõikes 3, mis on viimane kohustus, mille lõpptähtajast arvutatakse tagasinõude otsuse tegemise aega. Sõnastusettepanek: „Toetuse tagasinõude otsuse võib teha kolme aasta jooksul kestvuse</p>	<p>Arvestatud</p>

	nõude täitmise lõppemisest arvates.“.	
	Eelnõu § 6 lg 2 p 3 soovitage viia uuele reale.	Arvestatud
Ida-Virumaa Omavalitsuste Liit	<p>§ 5 lõige 3 võib tekitada valesti mõistmist, et toetust ei saa taotleda, kui juba on mingeid renoveerimistöid tehtud. Parem sõnastus oleks: Toetust ei anta tegevustele, millega on alustatud enne toetuse taotluse rakendusüksusele esitamist.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Välja pakutud sõnastus välistab, toetuse andmise tehnilise konsultandi ja projekti kulule mis on enne taotluse esitamist tekkinud. Konsultandi ja projekti kulud võivad olla varem tekkinud, rekonstrueerimistöödega ei tohi alustada enne taotluse esitamist. Varem tehtud rekonstrueerimistööde arvestamist selgitab § 11.</p>
	<p>§ 15. Nõuded tehnilisele konsultandile (1) Tehnilise konsultandina käsitatakse isikut, kes on pädev kõikides järgmistes valdkondades: Ettepanek muuta sõnastus: Tehnilise konsultandina käsitatakse füüsilist või juriidilist isikut, kes on pädev kõikides järgmistes valdkondades: Muudatuse eesmärk on laiendada tehnilise konsultandi mõistet nii, et lisaks konkreetsele füüsilisele isikule on võimalik teenust pakkuda ka juriidilistel isikutel, kes kollektiivselt täidavad tehnilise konsultandi nõuded nt üks isik on pädev ehitusregistri ja teine ostumenetluse küsimustes jne. Selline praktika on tavapärane nt ehituse riigihangetel, et ei ole nõutav, et üks isik oleks pädev kõikides valdkondades, vaid kaasata tuleb vastavat pädevust omavaid spetsialiste, kes lisavad oma kinnitused lepingu juurde. Kindlasti ei halvenda muudatus kuidagi tehnilise konsultandi poolt pakutavat teenust ja pädevust vaid pigem suurendab seda.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Teenus on isikupõhine, st füüsilisel isikul olenemata kas ta osutab teenust FIEna või juriidilise isikuga õigussuhtes olles, peavad olema asjakohased pädevused. Tehniline konsultant on sisuliselt KÜ esindaja protsessis, sh suhtluses toetuse andjaga, ettepanekus toodu eeldaks olulises mahus senise tehnilise konsultandi funktsiooni ümberkujundamist, kui ühele eesmärgile suunatud teenust hakkaksid kombineeritult osutama mitmed isikud.</p>

	<p>§ 15 (3) Taotleja peab sõlmima lepingu tehnilise konsultandiga või ettevõtjaga, kelle kaudu osutab tehniline konsultant teenust, välja arvatud § 10 lõikes 2 sätestatud juhul või kui taotleja ei saanud temast sõltumatutel põhjustel ühtegi pakkumust. Ettepanek muuta sõnastust ja asendada „ettevõtjaga“ sõnadega „juriidilise isikuga“, sellisel juhul oleks õiguslikult lahendatud olukord, kui taotlejale pakutakse tehnilise konsultandi teenust ELENA programmi projekti Ida-Viru renoveerib raames.</p>	Arvestatud
<p>Lisa punkt 1.1.</p> <p>Toetuse saaja kasutab ostu korraldamisel üksnes rakendusüksuse kodulehel avaldatud dokumentide vorme ja käesolevaid tingimusi – kui ostumenetluse tingimuste kohaselt tuleb hange läbi viia registris, siis kas see tähendab, et kasutada võib ka standardseid registrivorme või mitte?</p>		<p>Selgitus: viidatud punkt kuulub eemaldamisele, ei viidata enam kodulehel olevatele dokumentidele ja nende vormidele.</p>
<p>Lisa punkt 1.2.</p> <p>Rekonstrueerimistööde tellimist ei ole lubatav jagada osadeks – see on karmim reegel, kui kehtib hankijale nt riigihangete korraldamisel. Nii sätestab RHS isegi seda, et hankija peab eraldi põhjendama, miks ta töid ühe riigihanke raames osadeks ei jaganud. Ei saa välistada, et toetuse saajal võiks tõusetuda täiesti legitiimne vajadus rekonstrueerimistööde tellimist osadeks jagada, näiteks kui töid saaks teostada kaks töövõtjat või neid saaks teostada erinevatel aegadel. Osadeks jagamine pole kuidagi iseenesest taunitav, vaid üksnes siis, kui sellega hiilitakse reeglitest kõrvale.</p> <p>Ebaselge on ka see, kas osadeks jagamise keeld kehtib kõigi tellimuste puhul või üksnes nende osas, mille eeldatav maksumus on üle 60 000 eurot. Eelnõu sõnastusest</p>		<p>Arvestamata jäetud. Tellija partneriks peab olema peatöövõtja. Toetuse saajad ei teosta riigihankeid ja nende oste ei samastata riigihangetega. Riskid osadeks jagamise korral on liiga suured - seda on leitud ka toetuse saajate ostumenetluste vaidlustes, kus toetuse saaja kui tellija ei ole riigihankijaga samaväärseid teadmisi omav, tal puuduvad üldjuhul ka riigihankijaga samaväärsed võimalused sisemise või välise õigusabi vms kasutamiseks, samuti ei saa toetuse saaja ost tugineda kõigile riigihangete seaduse võimalustele. Toetuse saaja ostu ei saa osadeks jagada, eduka pakkuja pakutud maksumuse pealt arvestatakse ka toetus.</p>

	see ei selgu ja võib toetuse saajates tekitada ebakindlust.	
	<p>Lisa punkt 1.3</p> <p>Kõnealune punkt näeb ette, et kui ostu käigus on vajalik ostu alusdokumente muuta, määrab toetuse saaja uue pakkumuste esitamise tähtaja, mis on vähemalt kümme kalendripäeva uuendatud dokumentide avaldamisest arvates. Tegemist on jällegi rangema reegluga, kui kehtiks nt hankijale RHS-i alusel. Mõistlik oleks siin lähtuda RHS-i eeskujust ja sätestada, et alusdokumentide muutmisel peab uus tähtaeg olema vähemalt pool minimaalsest tähtajast, mis tähendaks seitset kalendripäeva. See tähendab, et kui toetuse saaja muudab tingimusi kohe alguses, siis ei pea toetuse saaja hakkama tähtaega kohe 10 päeva võrra edasi lükkama. Praegune regulatsioon tekitab asjatut hangete venimist.</p> <p>Viidatud punkt näeb ette, et pakkumuste esitamise tähtaega ei pikendata, kui dokumentides on tehtud üksnes vormiline või selgitav muudatus, mis ei saa mõjutada juba esitatud pakkumuste sisu. Selline reegel ei ole oma imperatiivsuses mõistlik. Toetuse saaja võib tahta pakkumuse tähtaega pikendada ka siis, kui muudatused on vormilised või selgitavad, tagamaks hankes nt piisavat konkurentsi. Seetõttu võiks viidatud säte olla sõnastatud nt nii: pakkumuste esitamise tähtaega ei pea pikendama, kui dokumentides on tehtud üksnes vormiline või selgitav muudatus, mis ei saa mõjutada juba esitatud pakkumuste sisu.</p>	<p>Selgitus: sõnastust täpsustatud, tähtaega ei pea pikendama kui dokumentides on tehtud üksnes vormiline muudatus. Küll aga ei ole vajalik vähendada 10 kalendripäevast aega, see on olnud turuosaliste soov, et nt ehitusprojekti muutmisel jõutaks teha vajalikud korrektuurid ning ei pea põhjendatuks hakata siin RHS analoogiat kohaldama.</p>
	<p>Lisa punkt 1.4</p> <p>Sellest sättest nähtub, et selgitustaotlustele vastamise raames ei ole lubatav ostu alusdokumente muuta, välja arvatud punktis 1.3 nimetatud juhul, kui pikendatakse ka</p>	<p>Selgitus: sätte mõte on, et selgitustaotlustele vastates ei anna toetuse saaja selliseid vastuseid, mis muudaks avaldatud dokumentide sisu. See ei ole problemaatiline säte kunagi olnud ning ei ole</p>

	<p>pakkumuste esitamise tähtaega. Kas seda peab mõistma nii, et tekib eraldi riigihanke alusdokumentide kategooria „hankija selgitused“? Kui jah, siis see hõlbib jällegi suures osas nt riigihangete käibetõdedest, mille kohaselt ei muutu selgitus kunagi siduvaks alusdokumendiks, kui hankija seda muudatusena sisse ei vii. Sellise sätte korral esineb risk, et ühed pakkujad lähtuvad pakkumust koostades alusdokumentides kirja pandust ja teised hankija selgitusest, mis võib kaasa tuua selle, et pakkumused ei ole võrreldavad.</p>	<p>toetuse saaja ostudes probleeme põhjustanud. Toetuse saaja ostu objektiks on üksnes korterelamu rekonstrueerimine antud kontekstis ning vastused küsimustele ei saagi sisaldada midagi sellist, mis muudaks nt toetuse tingimustes ette nähtud nõudeid terviklikule rekonstrueerimisele või avaldatud ehitusprojekti toodut.</p>
	<p>Lisa punkt 1.7 ja 1.8</p> <p>Esiteks nähtub nendest sätetest ebaselge sõnakasutus, mille kohaselt „kõrvaldatakse pakkumus“, kuid samas teavitatakse ka „vastavaks tunnistatud pakkumuste esitajaid“. Üldiselt võiks reegel olla see, et kõrvaldamine on seotud pakkujaga, mitte pakkumusega, ehk kõrvaldatakse pakkuja, mitte aga ei kõrvaldata pakkumust nagu nähtub õigesti nt p-st 1.10 või osast 2. Kuna punktis 1.7 nimetatud olukord on seotud pakkuja isikuga, siis tuleks seda käsitleda pakkuja kõrvaldamisena, mitte aga pakkumuse kõrvaldamisena. Punkti 1.8 alusel on ebaselge seegi, millisest otsusest arvates tuleb kolme päevast tähtaega arvutama asuda. Punktis 1.7 on nimetatud mitmeid võimalikke otsuseid, sh „kõrvaldada pakkumus“, tunnistada edukaks „teine pakkumus“, „otsuse muutmise otsus“, mis võivad olla tehtud ka erinevatel aegadel. Seetõttu peaks eelnõus viitama konkreetsele otsusele, millest kolmepäevane teavitamiskohustus algab. Praegusel juhul see eelnõust ei nähtu.</p> <p>Mõistlik oleks punktis 1.7 kasutada ka sõnastust nt „tunnistada edukaks esialgsel hindamisel leitud</p>	<p>Selgitus: sätet täpsustatud.</p>

	järjestuselt järgmine pakkumus“, vt ka p 3.8 sõnastus.	
	<p>Lisa punkt 1.9</p> <p>Viidatud punktis on sätestatud, et kvalifitseerimistingimus loetakse täidetuks, kui vähemalt ühel ühispakkumuses osalevatest ettevõtjatest on vastav kvalifitseerimistingimus täidetud või see on täidetud summeeritult kui ühispakkujad tuginevad üksteise vahenditele. See on iseenesest paindlik regulatsioon, kuid tõstatab küsimuse, et kas see normistik on kohane, kui kvalifitseerimise tingimusena on näiteks nõutud ISO sertifikaati, kuid see on üksnes ühel ühispakkujal. Haldus- ja kohtupraktikas on järjepidevalt leitud, et ISO sertifikaat ei ole ühelt isikult teisele üleantav ja riigihangetes ei saa üks ühispakkuja teise ühispakkuja ISO sertifikaadile tugineda ning hankija on kohustatud sellise pakkuja jätma kvalifitseerimata. See on iseäranis oluline, kuna p 3.7 kohaselt peab toetuse saaja teatud juhtudel kvalifitseerimise tingimusena ISO sertifikaati nõudma</p>	<p>Selgitus: säte kuulub eemaldamisele.</p>
	<p>Lisa punkt 1.10</p> <p>Viidatud punkt sätestab arusaamatu ja rakendamatu regulatsiooni selles osas, millal ja mille üle võib läbirääkimisi pidada. Ühest küljest sätestatakse, et läbi võib rääkida hinna üle, kuid eeldusel, et muutub maht, sisu või esineb „põhjendatud alus“. Teisalt peab läbirääkimiste pidamise võimalustest teavitama ostu alusdokumentides. Esiteks ei selgu kõnealusest regulatsioonist, miks on vaja läbirääkimistest alusdokumentides eraldi teavitada, kui ostumenetluse tingimustes on see juba sisuliselt ette nähtud. Teiseks jääb mõistetamatuks seegi, et kui algselt ette nähtud tööde maht või sisu muutub, siis miks toetuse saaja võib pidada läbirääkimisi, kuid</p>	<p>Selgitus: sätte sõnastus täpsustus, kuid millegi muu üle kui hind (juhul, kui eemaldatakse mõni ehitustöö, mis ei ole toetuse tingimuste kohaselt kohustuslik) läbirääkimisi pidada ei saa. Toetuse saaja ost allub struktuurivahendite reeglistikule ning peab olema võimalikult vähe tõlgendusvõimalusi pakkuv selleks, et toetuse saajatest korteriühistutele ei tekiks finantskorrektsiooni riski.</p>

	<p>ei pea nt ostu alusdokumente vastavalt muutma. Loogika võiks olla selles, et kui toetuse saaja tuvastab, et maht või sisu ostumenetluse ajal muutub, siis ta kohendab oma alusdokumente nii, et talle saaks esitada võrreldavad pakkumused.</p> <p>Toetuse saajatele oleks lihtsam, kui ostumenetluse tingimused sätestaks, et läbirääkimisi on lubatud hinna üle pidada alati ning jätta ära ebaselged ja rakendamatud eeldused mahu, sisu või põhjendatud aluse kohta. Teisisõnu sätestada, et hankija võib pärast pakkumuste saamist alati otsustada pidada hinna üle kõigi ostumenetluses alles olevate pakkujatega läbirääkimisi. See võimalus teeniks ka toetuse saaja huvi ostumenetluse raames jääda eeldatava maksumuse piiridesse.</p>	
	<p>Lisa punkt 1.11</p> <p>Viidatud punkt sätestab, et toetuse saajal on õigus kontrollida kõrvaldamise aluste puudumist ja kvalifitseerimistingimustele ning vastavustingimustele vastavust vaid sellise pakkuja puhul, kelle pakkumus on hindamiskriteeriumite alusel hinnates edukas pakkumus. Sätte sõnastusest ei ole üheselt mõistetav, kas selle puhul on soovitud sätestada toetuse saaja õigus otsustada kontrollida vaid eeldatavalt edukat pakkujat või kohustus mitte kontrollida ühtegi teist pakkujat, peale eeldatavalt eduka pakkuja. Kui sätet tuleb mõista kohustusena kontrollida ainult edukat pakkujat, siis see ei oleks kooskõlas nt tingimuste p-ga 1.8, mis kohustab toetuse saajat teavitama otsusest kõiki vastavaks tunnistatud pakkumuse esitanud pakkujaid. Viimane eeldab omakorda, et kontrollitud oleks kõiki pakkujaid.</p>	<p>Selgitus: tegemist on võimaluse, mitte kohustusega ja nii on ka sõnastuses ette nähtud.</p>
	<p>Lisa 1 punkt 1.15</p>	<p>Selgitus: Nõus, et tegemist on laia sõnastusega, kuid</p>

	<p>Selle punkti kohaselt saab lepingut muuta, kui selleks esineb õigusaktides toodud alus või on muutmise võimalus ja tingimused ette nähtud lepingus. Kuna termin „õigusaktides“ on mõõtnatult lai, siis hea tahtmise korral võib sealt leida mistahes aluseid lepingu muutmiseks. Seetõttu võiks kaaluda viidatud normi täpsustamist.</p>	<p>nimetatu võibki tuleneda väga erinevatest õigusaktidest, sh nii ehitusõiguslikest, kui ka välisvahenditega seonduvast, sh nt sellest kui muutub väljamaksete tegemise korraldus, ei ole võimalik saada ehitusteatisel koostõlastust kõigi ehitusprojektis ettenähtud tegevuste osas vms. Muudatused koostõlastatakse rakendusüksusega kes annab ka vastava hinnangu muudatuse lubatavuse kohta, määrukses ega selle lisas ei ole täpsustus otstarbekas.</p>
<p>Lisa punkt 2.2</p> <p>Selle sätte kohaselt on toetuse saajal õigus küsida pakkujalt maksuvõla tõendeid, mis on väljastatud kuni kaks nädalat enne pakkumuste esitamise tähtpäeva. Välismaiste pakkujate puhul pole reeglina võimalik selliseid tõendeid ka parima tahtmise korral saada, kuna on riike, milles maksuvõla tõendit väljastatakse nt kord aastas. Kuna tingimustes on eraldi välismaiste pakkujate õigustele tähelepanu pööratud, siis ei ole see säte alati rakendatav ja tuleks seetõttu üle vaadata.</p>	<p>Selgitus: säte jääb muutmata, tegemist on korteriühistutest toetuse saajate ostudega kes vajavad kindlust, et korterite rekonstrueerimistööd saavad õigeaegselt tehtud.</p>	
<p>Lisa osas 2 räägitakse läbisegi pakkumuse kõrvaldamisest ja pakkuja kõrvaldamisest. Korrektne oleks jääda pakkuja kõrvaldamise juurde nagu enamikes osas 2 esitatud sätetes</p>	<p>Selgitus: osa 2 täpsustatud.</p>	
<p>Lisa punkt 3.1 sätestab vastupidise regulatsiooni riigihangetele. Riigihangete seaduse kohaselt ei tohi hankija üldjuhul nõuda aastakäivet, mis on suurem, kui kahekordne hankelepingu eeldatav maksumus. Ostumenetluse tingimustes on aga mingil põhjusel vastupidi, nõutakse, et pakkuja pakkumuse esitamisele</p>	<p>Arvestamata jäetud. Toetuse saajad ei ole riigihankijad antud kontekstis ning vastav nõue on kujunenud turupraktikale tuginedes, sh peab ettevõtja sobima ka krediitdiasutusele kes annab toetuse saajale omafinantseeringuks laenu.</p>	

	<p>eelneva majandusaasta netokäive peab olema minimaalselt võrdne sõlmitava lepingu kahekordse eeldatava maksumusega. On raske mõista, miks sarnaseid küsimusi peab reguleerima vastupidiselt.</p>	
	<p>Lisa punkt 3.2</p> <p>Selle sätte kohaselt peab pakkuja olema ostumenetluse algamisele eelneva 60 kuu jooksul teostanud vähemalt ühe pakkumuses esitatuga samaväärse ehitustöö maksumusega määras, mis on võrdne vähemalt poolega sõlmitava lepingu eeldatavast maksumusest. Rahandusministeerium on avalikult asunud seisukohale, et riigihangetes ei näita referentslepingu maksumus midagi ning seetõttu ei saa seda ka riigihangetes nõuda. Ostumenetluse tingimustes on see aga sisuliselt kohustuslikuks muudetud.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Tegemist on toetuse saaja ostuga, mitte riigihankega, peame oluliseks et korterelamu rekonstrueerimist (sh arvestades, et korterelamus elavad kogu ehitusperioodi inimesed sees) teostab peatöövõtja, kes on seda varasemalt vähemalt kord teinud.</p>
	<p>Lisa osa 5 sätestab pealtnäha tingimused, millal pakkumus tuleb vastavaks tunnistada. Sellest saaks justkui järeldada, et pakkumus tuleks kasvõi ühe minetuse puhul aga tunnistada mittevastavaks. See regulatsioon ei ole aga oma ranguses mõistlik arvestada, et ka riigihangete puhul on praktika oluliselt leebem. Nii ei loeta riigihangete alases haldus- ja kohtupraktikas mittevastavust kaasa toovaks nt ärisaladuse märkimata või põhjendamata jätmist, tingimuste ülevõtmise kinnitamata jätmist ega ühispakkujate volikirja esitamata jätmist. Tegemist on vormiliste puudustega, mis on ületatavad.</p>	<p>Selgitus: nimetatud tingimused on sätestatud vastavustingimustena, kuna ka toetuse saaja ost on elektroonilises riigihangete registris avaldatav üksnes selliselt, et ka vastavustingimuste osa oleks täidetud. Nimetatud tingimused olemuslikult mujale ei sobi, kuid on selge, et ärisaladuse märkimata jätmine ei too kaasa pakkumuse mittevastavaks tunnistamist, selles osas on määruse seletuskirja täpsustatud.</p>
<p>Eesti Puitmajaliit MTÜ</p>	<p>Ettepanek: Parandada määruse lisa “Toetuse saaja ostumenetluse tingimused (tervklik rekonstrueerimine)” punkti 4. Täiendavalt lubatud kvalifitseerimise tingimused, alapunkti 4.2. Tänase sõnastuse juures on justkui vajalik uuele hoonele rekonstrueerimise elemente toota,</p>	<p>Arvestatud.</p>

	<p>kuid ilmselgelt on mõeldud kogemust, kus uuele on ehitatud fassaad ja/või katuselemendid või olemasolevat hoonet on rekonstrueeritud elementidega.</p> <p>Hoone fassaadi- või katuseelemendi tootjale seatud nõuded võivad minna 9-kordsete kortermajade renoveerimise puhul liiga kõrgeks ja osutada liiga piiravaks. Tegemist ei ole üldjuhul ehitustöid teostava ettevõttega vaid tootmisettevõttega. Tänapäevase kogemuse baasil koosneb elementide osakaal kogu hinnapakkumisest ca 1/3. Referentsi ja käibenõuded seada on mõistlik, aga need peaksid olema asjakohased, mistõttu on ettepanek alandada käibelävendit, seades kas konkreetse aastase miinimumkäibe lävendi ettevõttele või alandada tänapäevast käibelävendit.</p> <p>Ettepanek sõnastuseks: "Punktis 5.4. nimetatud tootja peab olema ostumenetluse algamisele eelneva 60 kuu jooksul tootnud vähemalt kolmele ostu objektiks oleva korterelamuga samaväärsele olemasolevale hoonele rekonstrueerimise elemendid või uuele hoonele fassaadi või katuse eeltoodetud elemendid ning peab omama viimasel kolmel järjestikusel kalendriaastal enne ostumenetluse teate avaldamist aastast netokäivet summas, mis on vähemalt pool ostu objektiks oleva korterelamu eeldatavast rekonstrueerimise maksumusest.</p>	
	<p>Ettepanek: Viia sisse muudatus määruse lisa „Toetuse saaja ostumenetluse tingimused (tervklik rekonstrueerimine)” punkt 5. Vastavustingimused alampunktis 5.4. Lepingu sõlmimine pakkumuse esitamiseks ei ole põhjendatud. Samuti ei ole põhjendatud pakkumuses esitada ühe alltöövõtja või tarnija hinnapakkumist – seda</p>	<p>Selgitus: viidatud punkt muutub, elementide tootja ei pea olema alltöövõtja. Praktikas on elementide tootja majatehas, kellega taotlejal õigussuhet tekkima ei pea. Kui rekonstrueerimine toimub elementidega, esitab peatöövõtja majatehase kinnituskirja, et viimane on</p>

	<p>saaks kasutada juhul kui lepitakse kokku avatud eelarve ja kasumimarginaal, seda aga selline hankevorm ei võimalda.</p> <p>Hinnapakkumine või sõlmitud leping ei võimalda pakkujal ka hinnata esitatud nõuete täitmist kuna ei pakkumine ega leping pea ega ka saa sisaldada nõutud infot.</p> <p>Ettepanek on käsitleda elemenditootjat kui lepingu täitmises osalevat alltöövõtjat, kelle pädevusele tuginetakse, kes peab andma vastaval vormil kinnituse hankes osalemise kohta, peab esitama oma käibe- ja referentsinõuete täitmise kinnituse ning esitama ka kinnitused maksuvõlgade puudumise ja ja tõendama sektori keskmisest 70% töötasu maksmist.</p> <p>Ettepanek sõnastuseks: „kui toetuse saaja korterelamu rekonstrueerimisel on ehitusprojektis või projekteerimise lähteülesandes nähtud ette eeltoodetud elementide kasutamine, siis käsitletakse elemenditootjat kui lepingu täitmises osalevat alltöövõtjat, kelle pädevusele tuginetakse, kes peab andma vastaval vormil kinnituse hankes osalemise kohta, peab esitama oma käibe- ja referentsinõuete täitmise kinnituse ning esitama ka kinnitused maksuvõlgade puudumise ja ja tõendama sektori keskmisest 70% töötasu maksmist.“</p>	<p>valmis vastavad elemendid tootma.</p>
	<p>Muuta määruse lisa „Toetuse saaja ostumenetluse tingimused (tervklik rekonstrueerimine)” punkt 6. Hindamiskriteeriume.</p> <p>Korteriühistu hangete läbi viimine vaid hinnakriteeriumeid arvestades läheb vastuollu riikliku kavaga hangete väärtuspõhise hindamise osas ja seda olukorras kus hankija ehk korteriühistu positsioon on oluliselt nõrgem kui avaliku sektori hankijal. Samuti ca 50% rahastusest tuleb korteriühistute omavahendiste arvel, samas kui riiklikel tellimustel</p>	<p>Arvestamata jäetud. Hindamiskriteeriumiks jääb hind, tegemist on toetuse saajate ostudega, kus subjektiivne hindamine ei ole põhjendatud ning ei loo lisandväärtust.</p>

	<p>on 100% avalik raha. Hankija peab aru saama ja võimalusel hindamiskriteeriumitega kaasa rääkima parima pakkuja valikul. Ettepanek muudatuseks: lubada kvaliteedikriteeriumite hindamist minimaalselt 10%-lise osakaaluga nagu senises meetmes on olnud või suurendada seda osakaalu veelgi, nt 15%-ni.</p>	
Olev Pung	<p>Kliimaministri määruse eelnõu 24-0770/01 ei määratle § 7 Projekti abikõlblikkuse periood sätetes eelnevaid rekonstrueerimiseks vajalike tegevuste toetust. Nimelt §5 lg1 23) punktides 1–22 nimetatud tööde tegemiseks vajaliku ehitusprojekti koostamine, ehitusprojekti aluseks oleva ehitusuuringu, ehitise- või energiaauditi tegemine.</p> <p>Eelnõu §7 lg4 Enne taotluse rakendusüksusele esitamise kuupäeva on abikõlblik lõikes 1 sätestatud perioodil tekkinud § 5 lõike 1 punktides 20 ja 21 sätestatud tegevuste elluviimise kulu.</p> <p>Märkus: Siinkohal ei ole asjakohased esile toodud tegevuste kulud : 20-ligipäasetavuse tagamisega ja 21-säästvate sademeveelahenduste rajamisega.</p> <p>ETTEPANEK: §7 lg4 Enne taotluse rakendusüksusele esitamise kuupäeva on abikõlblik lõikes 1 sätestatud perioodil tekkinud § 5 lõike 1 punktides 23, 24 ja 25 sätestatud tegevuste elluviimise kulu.</p> <p>Samuti ei ole üheselt mõistetav §7 lg5 sõnastus: (5) Paragrahvi 5 lõike 1 punktides 1–22 ja 25 sätestatud tegevuse elluviimise kulu, mis on tehtud enne taotluse rahuldamise otsuses sätestatud projekti tegevuste alguse kuupäeva, on abikõlblik juhul, kui tegevuse elluviimiseks vajalike kohustuste täitmine taotleja</p>	Arvestatud.

	<p>poolt on seadnud sõltuvusse taotluse rahuldamise otsuse kehtima hakkamisest.</p> <p>KOKKUVÕTTEKS: on mõistlik kui toetusega hüvitatakse eelnevalt tehtud kulutused ehitusprojekti koostamiseks, ehitusprojekti aluseks oleva ehitusuuringu, ehitise- või energiaauditi tegemiseks. Samuti tehnilise konsultandi teenus enne taotluse esitamist rakendusüksusele.</p>	
--	---	--