



KLIIMAMINISTEERIUM



EESTI
ELUASEMEPOLIITIKA 2025-2035

Kvaliteetse eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus

Kliimaministeerium | Aprill 2026 | versioon v2

Sisukord

1	VISIOON	4
2	SISSEJUHATUS	5
3	LÄHTEALUSED	8
3.1	Probleem	8
3.2	Eluasemehind	10
3.3	Eesmärk	14
3.4	Mõisted	15
3.4.1	Taskukohane	15
3.4.2	Kvaliteetne	15
3.4.3	Turvaline	16
3.4.4	Kättesaadav	16
3.5	Neli sammast	17
4	TEGEVUSED, VASTUTAJAD, TÄHTAJAD	19
4.1	Õigusaktid	19
4.1.1	Elamuseadus ¹	19
4.1.2	Planeerimiseseadus, riigivaraseadus ja teised toetavad seadused ¹	20
4.1.3	Ehitusseadustik ¹	21
4.1.4	Ehitusseadustikku toetavad õigusaktid ja muud ehitusnõuded ¹	21
4.1.5	Asjaõiguseadus ²	21
4.1.6	Võlaõiguseadus ²	22
4.1.7	Korteriomandi- ja korteriühituseadus ²	22
4.1.8	Hooneühituseadus ²	23
4.1.9	Kohalike maksude seadus ²	23
4.2	Maksud	23
4.2.1	Maamaks ³	23
4.2.2	Kinnisvaramaks või kinnisvara väärtuse arvestamine maamaksu osana ³	24
4.2.3	Taskukohase üürieluaseme sihitud tulumaksuvabastus või vähendatud määr ³	24
4.2.4	Käibemaks ³	25
4.3	Ruumiline planeerimine	25
4.3.1	Planeeringute ja ehitusega seotud menetluste efektiivsuse tõstmine ¹	25
4.3.2	Üleriigiline planeering ¹	26
4.3.3	Maakonna- ja KOV-i üldplaneeringud ¹	26
4.3.4	Eluasemepiirkondade avalik ruum ²	27
4.4	Avalik sektor maa omanikuna	28
4.4.1	Avaliku sektori maa kasutamise põhimõtted ¹	28

4.5 Uued ärimudelid	28
4.5.1 Taskukohase üürieluaseme mudeli loomine ¹	28
4.5.2 Elamumajandust koordineeriv üksus ²	29
4.5.3 Kvaliteedipõhised arendajakonkursid ²	30
4.5.4 Taskukohase eluaseme arhitektuurivõistlused ²	30
4.5.5 Üürimise ja omamise vahevormid ²	30
4.5.6 Uudsed taskukohasust tagavad omandivormid ²	31
4.6 Renoveerimine	31
4.6.1 Renoveerimismeetmete korrastamine ¹	31
4.6.2 Tehnoloogiline innovatsioon, tehaseline rekonstrueerimine ¹	31
4.6.3 Naabruskondlik renoveerimine ¹	32
4.7 Finantsmeetmed ja -instrumendid	32
4.7.1 EL-i ja riiklike toetuste efektiivne suunamine koostöös kohalike omavalitsustega ¹	32
4.7.2 EIS-i toetused, käendused ja laenud – korteriühistud ¹	33
4.7.3 EIS-i toetused, käendused ja laenud – eraisikud ¹	33
4.8 Riigi roll ja tugi	34
4.8.1 Eluasemekava ja perioodiline seire ¹	34
4.8.2 Juhiste, nõuannete, tüüpprojektide väljatöötamine, ruumieksperitiis ¹	35
5 TEGEVUSTE AJATELG	36
6 MÕÕDIKUD	38
7 SEIRE JA TÄITMISE KONTROLL	39
8 SEOSSED TEISTE OLULISTE STRATEEGILISTE DOKUMENTIDEGA	40
9 OSALEJAD	43
10 LISAD	43

1

VISIOON

Kodud, mis hoiavad
inimesi ja kogukondi

2 SISSEJUHATUS

Eestis on esmakordselt välja töötatud riiklik eluasemepoliitika, mis käsitleb eluaseme kättesaadavuse ja taskukohasuse väljakutseid terviklikult. Poliitika arvestab erinevate leibkondade vajadusi – sealhulgas lastega peresid, noori, eakaid ning madalama ja keskmise sissetulekuga ühiskonnagruppe – ning lähtub turu toimimisest, selle piirangutest kui ka piirkondlikest eripäradest. Eluasemepoliitika hõlmab tegevusi, millega süsteemselt ja järjepidevalt parandatakse nii kodu omandamise kui ka üürimise võimalusi, eluasemekulude mõistlikku taset ning elamufondi kvaliteeti. Eesmärk on vähendada turutõrkeid, suurendada kvaliteetsete eluasemete pakkumist ning tagada, et eluasemeturg toetaks inimeste toimetulekut ja piirkondade arengut. Eluasemepoliitika tugineb Euroopa sotsiaalharta artiklile 31, ehkki Eesti on harta ratifitseerinud ilma selle sätteta.¹

Eestis on eluasemepoliitika loomine esmakordne ja langeb ajaliselt kokku Euroopa Komisjoni sarnase algatusega. Euroopa Komisjoni president Ursula von der Leyen avalikustas 2024.–2029. aasta poliitilises tegevuskavas, et Euroopa Komisjoni uus koosseis esitab esimese Euroopa taskukohaste eluasemete kava. Eesti koostas kava kohta oma seisukohad, mis kinnitati Riigikogus oktoobris 2025. aastal.²

Euroopa taskukohaste eluasemete kava avalikustati tervikuna 16. detsembril 2025. aastal.³ Kava eesmärk on lahendada pakiline eluasemekriis kogu EL-is. Kuigi eluasemepoliitika kuulub EL-i liikmesriikide pädevusse, on kutsutud üles lähenema keskselt, et lahendada sobivate ja taskukohaste eluasemete nappuse ning kulude suurenemise probleem kõigis EL-i riikides. Euroopa taskukohaste eluasemete kava ning sellega seotud poliitikaalgatused ja -meetmed on vastuseks neile üleskutsetele. Nendega püütakse toetada EL-i riike ning piirkondlikke ja kohalikke omavalitsusi taskukohaste ja kestlike eluasemete rajamisel ja pakkumisel. Kavas järgitakse elamumajanduse subsidiaarsuse põhimõtet ja võetakse arvesse paljude eri ühiskonnagruppide huve. Kava aitab ellu viia ka teisi poliitilisi prioriteete, nagu energia- ja kliimaeesmärke ning sotsiaalset ühtekuuluvust. Kava toimib koos teiste poliitikaalgatustega, nagu tulevane Euroopa vaesusevastane strateegia ja Uus Euroopa Bauhaus.⁴

Euroopa Komisjoni kava haakub hästi Eesti eluasemepoliitikaga ja asetab selle üleeuroopalisse konteksti. Mõlema puhul on tähtis põhimõte, et taskukohasuse ja kättesaadavuse suurendamine peab käima koos eluruumi kvaliteedi tõstmisega, lähtudes Uue Euroopa Bauhausi väärtustest. Komisjoni kava on Eesti omast mõnevõrra laiem ja käsitleb ka meetmeid, millega Eesti eluasemepoliitika ei tegele, näiteks lühiajalise üürimise reguleerimisega. Samas on Komisjoni kavas mitmeid meetmeid, millega Eesti on juba alustanud, näiteks bürokraatia vähendamise, ehitussektori digitaliseerimise ja tootlikkuse tõstmise, tehase renoveerimise ja fookuse hoidmisega kasvavatel linnadel ja kahanevatel maapiirkondadel, aga ka

Eestis on eluasemepoliitika loomine esmakordne ja langeb ajaliselt kokku Euroopa Komisjoni sarnase algatusega.

¹ Vt <https://www.sm.ee/euroopa-sotsiaalharta> ja <https://www.riigiteataja.ee/akt/229052012002>. Artiklist 31 lähtub ka Euroopa arhitektide nõukogu Praha deklaratsioon, mis avaldati 2025. aasta novembris, <https://ace-cae.eu/sv/news/prague-declaration-ace-and-housing-europe-unite-for-affordable-quality-housing/>.

² Euroopa taskukohaste eluasemete kava avalik konsultatsioon, <https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/098b4f28-39c5-4094-b0c4-870a2cfffcd#Kr1xwIKe>.

³ European Affordable Housing Plan, https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en.

⁴ Vt lähemalt Uus Euroopa Bauhaus Eestis, https://estonia.representation.ec.europa.eu/strateegia-ja-prioriteetid/eli-peamised-poliitikavaldkonnad-seoses-estiga/uus-euroopa-bauhaus-eestis_et.

taskukohaste ja kestliku eluasememudeli väljatöötamisega Euroopa Investeeringuspanga (EIP) kaasabil. Lisaks on Komisjoni kavas välja toodud tegevused, millele keskendub ka käesolev poliitikadokument, nagu planeeringute ja loamenetluste kiirendamine, projekteerimistingimuste laiendamine planeeringute asendamiseks, ehitusnõuete ülevaatamine ja võimalusel lihtsustamine, õigusaktide kaasaastamine, üüri-et-osta ja omanike ühistute lahenduste edendamine jm.

Rahvusvahelises kontekstis väärib märkimist, et alates 2024. aasta sügisest on Euroopa Komisjonis esmakordselt ametis energeetika- ja eluasemevolnik, kelle ülesanne on välja töötada Euroopa taskukohaste eluasemete strateegia. Riigikogu kinnitatud Eesti seisukohad seavad fookusesse eelkõige tervikliku ja kvaliteetse renoveerimise, uued äri- ja rahastusmudelid eluasemearenduseks ning maapiirkondade võimendamiseks.

Eesti eluasemevaldkonna strateegilisel uuendamisel on olulised ka teised EL-i põhimõtted, näiteks uue Euroopa Bauhausi algatus, mille eesmärk on tagada kestlik, kaasav ja esteetiline elukeskkond. See on asjakohane ka Eesti elamispiindade renoveerimis- ja ehitusprojektide puhul. Uue Euroopa Bauhausi väärtuste kõrval on Eestis olnud kasutusel ka 2019. aastal riigi tasandil kokku lepitud „Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted“⁵ ning Davosi deklaratsiooni⁶ kaheksa ruumikvaliteedi kriteeriumi (skeem 1).

Eesti eluasemevaldkonna strateegiliste suuniste kujundamisel on olulisel kohal „Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted“ ja Davosi deklaratsiooni kaheksa ruumikvaliteedi kriteeriumi.

Davosi süsteemi 8 kvaliteedikriteeriumi



Skeem 1. Davosi deklaratsiooni kaheksa ruumikvaliteedi kriteeriumi.

EL-i poliitikaraamistik on alates 2015. aastast üha enam keskendunud elukeskkonna kvaliteedi küsimustele. Uus Euroopa Bauhaus toetab Euroopa keskkonna-

⁵ <https://maaruum.ee/ruumiloome-ehitus-ja-planeerimine/ruum-ja-arhitektuur/kvaliteetse-ruumi-aluspoimotted>.

⁶ Davos Declaration 2018, <https://davosdeclaration2018.ch/en/>.

ja majanduspoliitika eesmärgi, muutes lahendused kõitvamaks ja kättesaadavamaks. Elukeskkond peab hästi toimima nii majanduslikus või funktsionaalses mõttes kui ka sotsio-ruumilises ja kultuurilises kontekstis. Kõik elukeskkonna investeeringud ja toetusmehhanismid peaksid toetama elukeskkonna kvaliteedi parandamist. Euroopa Komisjoni Uue Euroopa Bauhausi konsultatsioonile esitatud Eesti ametlikud seisukohad rõhutavad elukeskkonna majandusväärtuse ehk laiema elukaare kuluoptimaalsuse perspektiivi ning vajadust vältida liigset halduskoormust ja bürokraatia kasvu.

Eluasemepoliitika järgib strateegilise dokumendi lihtsat ülesehitust: probleemi teadvustamine, visiooni kujundamine, eesmärgi seadmine, mõistete määratlemine, tegevuste, vastutajate ja tähtaegade kokkuleppimine, moodsuse määramine ning tegevuste seire ja kontroll.

Eluasemepoliitika tugineb intervjuudel, töötubadel ja põhjalikul uuringul „Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs“⁷, milles osalesid ülikoolid, ministeeriumid, KOV-id, erialaliidud ning paljud teised Eesti organisatsioonid ja eksperdid. Uuring on käesoleva dokumendi lahutamatu osa ning selle põhimõtteid on kasutatud eluasemepoliitika kujundamisel (vt lisa 1). Vt lisaks eluasemepoliitika kohta Kliimaministeeriumi kodulehekülge⁸.

Eluasemepoliitika tugineb intervjuudel, töötubadel ja põhjalikul uuringul „Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs“, milles osalesid ülikoolid, ministeeriumid, kohalikud omavalitsused, erialaliidud ning paljud teised Eesti organisatsioonid ja eksperdid.

⁷ https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-10/Taskukohane%20eluase_Eesti_11-10.pdf

⁸ <https://kliimaministeerium.ee/elukeskkond-ringmajandus/ehitus-ja-elukeskkond/eluasemepoliitika>

3 LÄHTEALUSED

3.1 Probleem

Eestis on eluaseme taskukohasus kiiresti halvenemas – eluasemekulude osakaal sissetulekutes on tõusnud EL-i kõrgeimale tasemele. Aastate 2010 ja 2023 võrdluses on Eesti keskmine palk peaaegu kahekordistunud, kuid Eesti keskmine eluaseme ostu- ja üürihinnad on kolmekordistunud. See viitab sotsiaalmajandusliku ebavõrdsuse süvenemisele, mis suurendab nii piirkondade kui ka põlvkondade vahelisi toimetuleku erinevusi.

Eluasemete jaotuses on näha trendi, et uuslamuehitus on koondunud valdavalt suurematesse kasvukeskustesse (Tallinn ja Tartu) ja nende lähiümbruse valdadesse. Kaugematesse piirkondadesse (näiteks Ida-Viru linnastu ja Valga) jõuab uusarendus harva. Nendes piirkondades on eluasemed kättesaadavad ka keskmisest madalama sissetulekuga inimestele, kuid eluruumid on tihti vähem ajakohastatud, vajavad investeringuid ja on sageli suurte kommunaalkuludega. Eluruumi kvaliteet sõltub oluliselt nii hoone tüübist kui ka ehitusajast. Kahe piirkondliku äärmuse vahel asuvad mitmed suuremad maakonnakeskused (näiteks Viljandi, Haapsalu, Rapla jt), kus leidub nii kvaliteetseid uusarendusi kui ka puudulike tingimustega eluasemeid. Kuigi nende linnade eluasemeturul on hinnatase ja kvaliteet paremas tasakaalus, avalduvad sealgi teiste piirkondadega sarnased sotsiaal-ruumilised probleemid.

Eesti inimesed elavad valdavalt korterites ja on oma eluaseme omanikud. Korterite ja eramute (sh ridaelamute) suhe on uusehituste puhul jäänud ligilähedaseks sellele, mis oli nõukogude okupatsiooniaja lõpul. Eramuid ehitatakse suurematesse linnadesse siiski vähe, nende osakaal on suurem eeslinnades ja kaugemates piirkondades. Arendajate vaatest on uute eluasemete pakkumise peamised takistused kinnisvara kõrge kulubaas, mille põhjusena tuuakse sageli esile menetlusperioodi pikkust, killustatud õiguslikku raamistikku ja kasvavat maksukoormust. Üürnike hulk on viimase 15 aastaga jõudsalt kasvanud ning omanike osakaal vähenenud.

Ka segregatsioonimustrid ilmnevad eri piirkondades sarnaselt: kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega rühmad koonduvad kasvukeskustesse ja eriti nende tagamaale, kus on suurem osakaal uusehitustel; keskmise sotsiaalmajandusliku võimekusega rühmad elavad valdavalt maakonnakeskustes; madala võimekusega rühmad on ülekaalus kaugemates piirkondades. Samas on kõigi piirkondade sees märkimisväärsed erinevusi. Näiteks kasvukeskustes koonduvad jõukamad inimesed uusarendustesse ning neis linnades on ka siselinna naabruskonnad muutunud üsna jõukaks, kuid kahanevates linnades on siselinna ajaloolised piirkonnad pigem stagneerunud ja tühjenevad.

Eesti inimesed elavad valdavalt korterites ja on oma eluaseme omanikud.



Sissetulek määrab leibkondade toimetuleku eluasemekuludega. Üldjuhul on elamuturul riskirühmaks kaks madalama sissetuleku kvintiili ehk alumised 40% leibkondadest, seda eriti siis, kui nad on sunnitud eluaset üürima, st neil puudub juurdepääs eluasemelaenule ja/või vajalikud vahendid sissemakse tegemiseks. Nende haavatavus suureneb veelgi, kui riskitegurid koonduvad – madal sissetulek, üürimine turult ning elamine enam kallinevate hindadega linnaregioonides.

Ka eluasemelaenu tagasi maksvad väikese sissetulekuga leibkonnad on eluasemega seotud vaesusriskile ja kogukulude koormusele kergesti avatud. Eluasemekulude tasumisega on rohkem probleeme neil, kes elavad kehvemates elamistingimustes, näiteks väiksema soojapidavusega hoonetes, kus sageli on ka kütetüübi teisaldatav küttesead, keskmisest väiksemates kaugkütte-piirkondades või ühisveevärgiga ühendatud majapidamistes, kus kulud on kasvanud enam võrreldes suuremate piirkondade tarbijatega.

Uuringust "Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs" tulenevad peamised järeldused. (rohkem vt lisa 1)

- **Eluasemete taskukohasus erineb Eestis piirkonniti.** Piirkondlikud erinevused eluasemete taskukohasuses on süsteemsed ja kõige selgemini avalduvad korterelamutes, mis on Eesti peamine eluasemetüüp. Kasvukeskustes on eluasemete taskukohasus viimase kahe kümnendi jooksul kiiresti halvenenud. Samas on väiksemates linnades ja maapiirkondades eluasemete hinnatase kättesaadavam, kuid vajakajäämine võib olla kvaliteedis. Need erinevused peegeldavad pikaajalisi demograafilisi, majanduslikke ja ruumilisi arenguid.
- **Uute ja kvaliteetsete eluasemete taskukohasus on madal kogu Eestis.** Piirkondlikud erinevused tekivad sellest, et kasvukeskustes ja nende tagamaal on uusi eluasemeid ehitatud märkimisväärselt palju, kuid väiksemates linnades ja maapiirkondades on neid vähe või üldse mitte. Seega, kvaliteetse eluaseme kättesaadavus ei sõltu üksnes hinnast, vaid ka nende pakkumisest.
- **Vähemkvaliteetsed eluasemed ei ole kasvukeskustes enam taskukohasused.** Kasvukeskustes on vanemad ja madalama kvaliteediga eluasemed ülejäänud Eestiga võrreldes vähem taskukohased. Nõudlus eluasemete järele on kõrge, kuid olemasolev hoonefond vajab kvaliteetset renoveerimist. Seega avaldub taskukohasuse probleem kasvukeskustes eelkõige hinnasurvena, mitte pakkumise puudusena.
- **Uusarendused on nihkunud kasvukeskuste lähivaldadesse,** mis süvendab valglinnastumist ja ruumilist eristumist. Uute eluasemete rajamine koondub üha enam suuremaid linnu ümbritsevasse omavalitsustesse, kus arendatakse nii korter- kui ka üksikelamuid. Selline areng suurendab igapäevast pendelrännet ning avaliku sektori kulusid taristu rajamisele ja teenuste ümberkorraldamisele. Samal ajal võib see süvendada sotsiaalset kihistumist ja ruumilist segregatsiooni. Praegune eluasemekäsitlus ning ruumiline planeerimine ei ole nende mõjude ohjeldamiseks piisavalt koordineeritud.
- **Väljaspool kasvukeskusi ja nende tagamaid on eluasemed taskukohased, kuid sageli madala kvaliteediga.** Väikesemates ja kahanevates linnastutes on eluasemed üldjuhul taskukohased, kuid see kehtib olemasoleva hoone-

Elamuturul on riskirühmaks esimesed kaks sissetuleku kvintiili ehk alumist 40% tulu teenivad leibkonnad.

Piirkondlikud erinevused eluasemete taskukohasuses on süsteemsed ja kõige selgemini avalduvad korterelamutes, mis on Eesti peamine eluasemetüüp.

Seega avaldub taskukohasuse probleem kasvukeskustes eelkõige hinnasurvena, mitte pakkumise puudusena.

fondi kohta ja on seotud madala nõudluse ja rahvastiku vähenemisega. Samas on nende eluasemete kvaliteet sageli madal ning renoveerimisel tehtavad investeeringud ei kajastu kinnisvara renoveerimisjärgses väärtuses. Seetõttu ei soosi turumehhanism elamufondi uuendamist, tekitades selge turutõrke.

- **Väiksemates linnades piirab turutõrge kvaliteetsete korterelamute uusarendust.** Väikesemates ja kahanevates linnastutes ei arendata uusi kvaliteetseid korterelamuid ei müügiks ega üürimiseks, sest turupõhiselt rajatava hoone elamispinnad ei ole üldjuhul piirkonna elanikele taskukohased. Seetõttu on samaväärse või väiksema omakapitalilt teenitava tulu juures arendustegevus riskantsem.
- **Erasektori huvi on koondunud** suurema likviidsuse ja madalama riskiga kasvukeskustesse ja nende tagamaadele. Arendajad eelistavad piirkondi, kus neil on projektidega eelnev kogemus ja müügiipotentsiaal suurem. Alternatiivina uutele korterelamutele, mida eeltoodud põhjustel sisuliselt ei lisandu, ehitatakse väikesemates linnastutes ja nende ümber peamiselt omakasutuseks mõeldud eramuid, mis ei sobi aga liikuvale, sh kvaliteetset üüripinda vajavale tööjõule. See piirab nende piirkondade majanduslikku ja sotsiaalset arengut ning süvendab regionaalset ebavõrdsust.
- **Taskukohaste eluasemete vähenemine kättesaadavus kasvukeskustes mõjutab rännet nii pidurdavalt kui tõukavalt.** Kasvukeskuste eluasemete madal taskukohasus toimib ühtaegu nii negatiivse kui ka positiivse rändepidurina. Ühelt poolt piirab see uute elanike lisandumist, teiselt poolt sunnib olemasolevaid elanikke otsima eluaset kaugemalt, süvendades valglinnastumist ja igapäevast pendelrännet. Seda kaksikmõju tuleb eluaseme- ja regionaalpoliitika kujundamisel teadlikult arvesse võtta, et suurendada eluasemepoliitika sotsiaalset mõõdet ja kogukondlikku sidusust.
- **Õigusliku ja haldusliku raamistiku killustatus koos piiratud rahastusmudelite ja väheste uute ärimudelitega takistab eluasemepoliitika arengut.** Ühelt poolt piirab regulatsioonide hajutatuse eri seadustesse ja KOV-ide ebaselge roll regionaalse ja tervikliku eluasemestrategiega elluviimist. Teisalt pikendavad keerukad ja aeglased menetlusprotsessid arendustegevust ka kasvukeskustes. Pikaajalise eluasemestrategiega elluviimist toetaks nii selgemate volituste ja vastutuse andmine KOV-idele kui ka menetluste lihtsustamine ja soodsamad finantseerimisvõimalused.

3.2 Eluasemehind

Eluasemete taskukohasuse ja kättesaadavuse parandamine sõltub otseselt eluasemete turuhinnast. Nagu ka teistes valdkondades, määrab hinna nõudluse ja pakkumise tasakaal. Kinnisvaraturul konkureerivad omavahel uusarendused ja järelturg. Kuigi uusi elamispindu lisandub aastas umbes 1%, siis pikas plaanis liiguvad uute ja olemasolevate eluasemete hinnad koos – järelturu hinnad on keskmiselt 60-70% uusarenduste hinnast. Seega on uute eluasemete hinnakomponentidel (sh ehitus- ja arenduskulud) väga oluline mõju kogu elamufondi taskukohasusele. Lahenduseks ei ole hindade reguleerimine, vaid hinnakomponentide põhjalik analüüs ja selle alusel kokkuhoiukohtade leidmine.

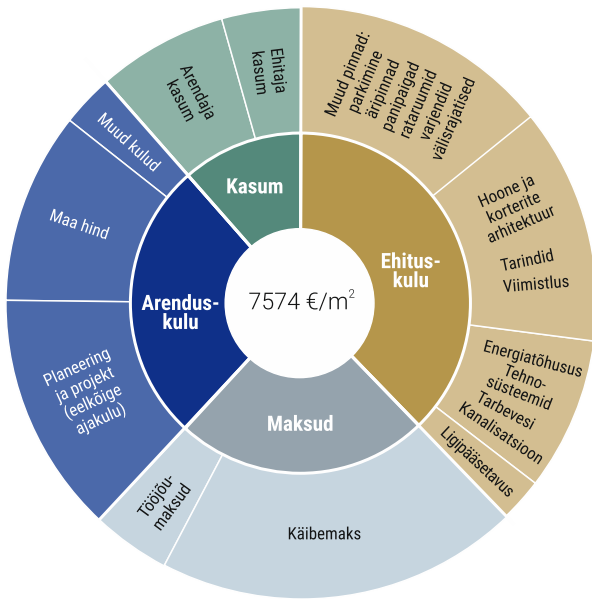


Pikaajalise eluasemestrategiega elluviimist toetaks nii selgemate volituste ja vastutuse andmine KOV-idele kui ka menetluste lihtsustamine ja soodsamad finantseerimisvõimalused.

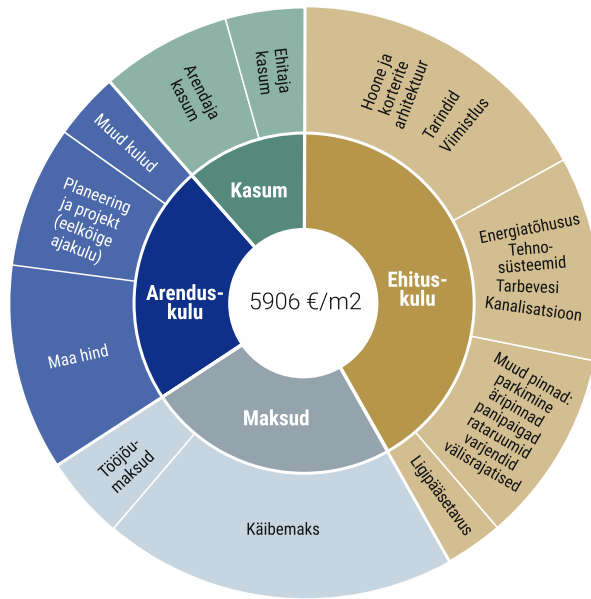
Eesti ehitusturg on hästi välja arenenud ja kvaliteetne, pakkudes ühiskonnale väärtust ning omanikele tulu. Lõpliku ehitus- ja müügihinna mõjutavad lisaks ehitusprotsesside juhtimisele ka arendajatest sõltumatud nõuded ja tingimused. Nende tegurite vähendamine aitab olulisel määral alandada ruutmeetri hinda ja muuta eluasemed taskukohasemaks.

Skeem 2 illustreerib uue korterelamu näitel keskmise korteri müügihinna kujunemist ning tekstis allpool on toodud võimalikud olulised kokkuvõttekohad. Näited on illustratiivsed ja põhinevad mitme sarnase arenduse koondanalüüsil, kus on välditud üksikprojekti eripärasid.

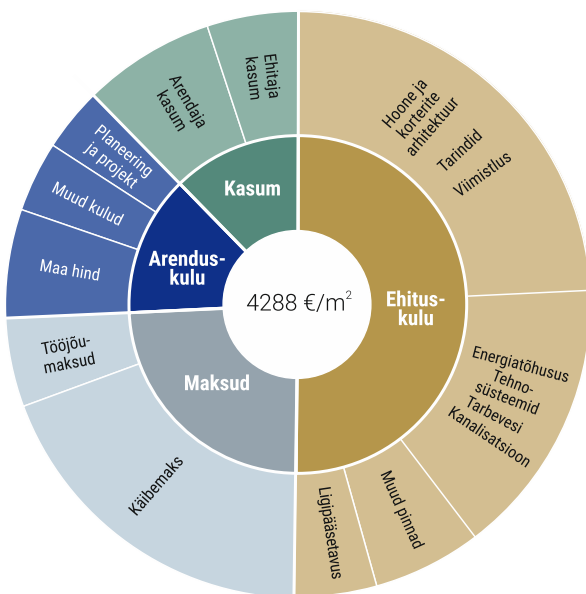
Uue korteri hind, Tallinna kesklinn (€/m²), arendusprotsess jäänud venima



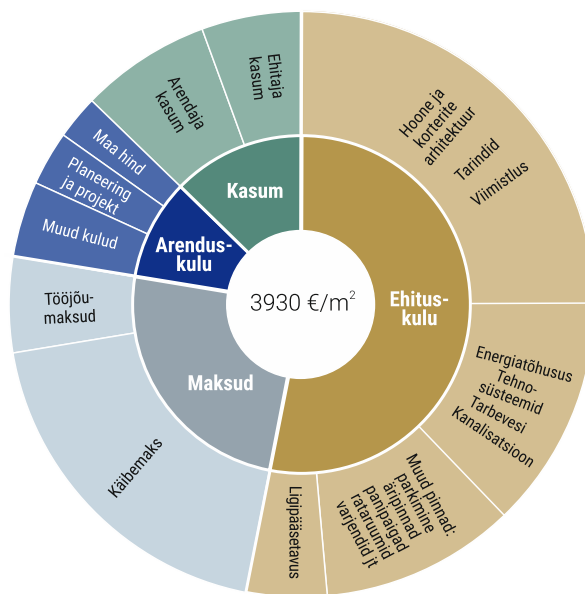
Uue korteri hind, Tallinna kesklinn (€/m²), arendusprotsess kiire

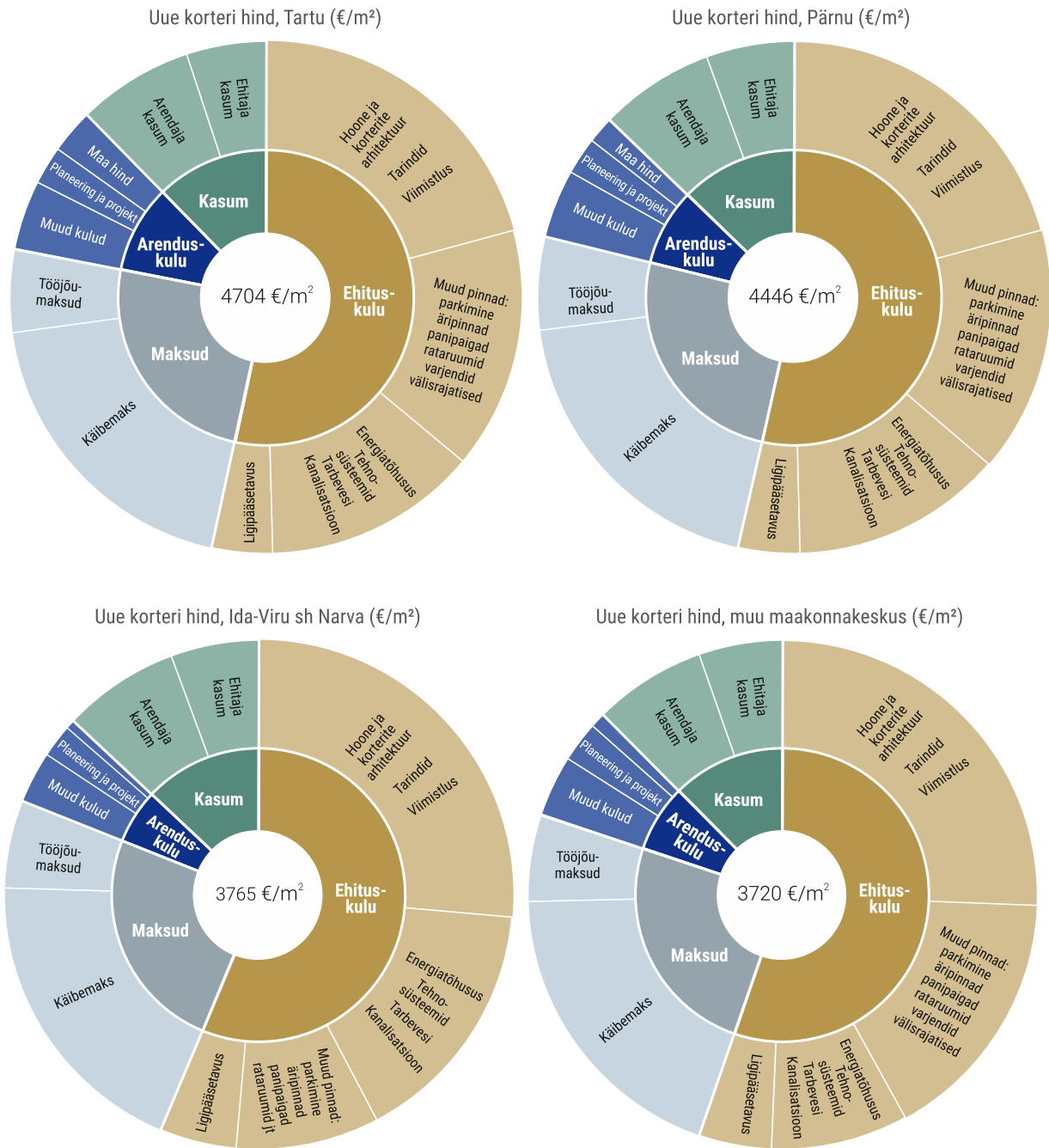


Uue korteri hind, Tallinna äärelinn (€/m²)



Uue korteri hind, Tallinna kuldne ring (€/m²)





Skeem 2. Korterite müügihinna kujunemine uue korterelamu näitel eri piirkondades. Hindades on kajastatud ka parklakohtad.

Uue korteri müügihinna kujundavad mitmeid suure mõjuga tegurid. Kui leida võimalused nende mõju vähendamiseks on võimalik saavutada kuni 50% kokkuhoidu (vt skeem 3 ja 4).

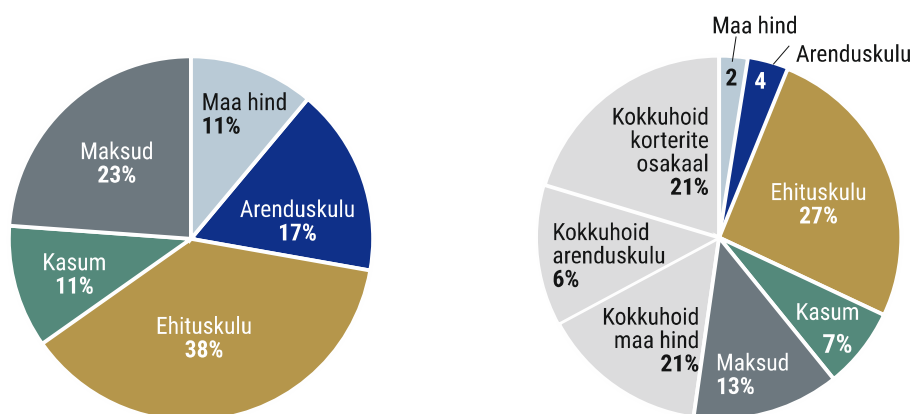
- Maa hind ja hoonestustihedus.** Mida rohkem eluaseme pinda saab rajada maa pinnaühiku kohta, seda väiksem on maa soetamise ja selle finantseerimise kulu. Tihedusnõuded tulenevad otseselt detailplaneeringutest ja kaudselt valdkondlikest nõuetest, nagu piirangud müratsooni ehitamisel, nõuded päevalgusele, parkimisele, haljastusele või hoone proportsioonidele. Kuna ühe auto parkimisele kulub hoone netopinnast 30–40 m², ta-

sub lubada ka alternatiivset hoonevälist parkimist ning ärihoonete parkimiskohtade ristikasutust. Piirangute vähendamine suurendab ka ehitusõiguse potentsiaaliga maa pakkumist ja aitab seeläbi langetada turul pakutava maa hinda.

- **Eluaseme pinna osakaal hoone netopinnast.** Linnakeskustes ja eelkõige maa-aluse parkimise nõude tõttu on tavapärase, et müüdav korteripind moodustab kogu hoone netopinnast umbes poole. See tähendab, et korteri ruutmeetri hinnas kajastub kogu hoone ehitus- ja arenduskulu, mis teeb eluruumi ruutmeetri hinna üle kahe korra kallimaks. Seega tuleb hoonetesse kavandatavate lisapindade suhtes olla ettevaatlik ja lubada sihtotstarvete paindlikkust. Näiteks tuleks hoolega kaaluda ebapiisava nõudlusega äripindade, panipaikade, maa-aluste parkimiskohtade, jalgrattaruumide, varjendite mahtusid ja vajadust ning võimalusel lubada neid rajada ka hoonemahust väljapoole. Kuigi osad nendest pindadest müüakse, jääb saadav tulu enamasti alla ehituskuludele.
- **Arenduse ettevalmistusaeg.** Kinnisvaraarenduses tekivad arvestatavad kulud alates maa ostu finantseerimisest. Mida pikem on ajavahemik maa soetamise ja eluasemete müügi vahel, seda suuremaks kujuneb kumulatiivne finantseerimiskulu. Seetõttu on tähtis optimeerida arendustegevusele kuluvat aega, st perioodi, mis kulub planeerimiseks, projekteerimiseks, ehituse ettevalmistamiseks, ehitustegevuseks ja vajalikeks menetlustoiminguteks. Menetluste puhul tuleb erinevate nõuete tõlgendamisel liikuda võimalikult ühtlase rakenduspraktikani. Selgelt prognoositavad tingimused ja menetlusajad vähendavad arendusriske ja suurendavad turukonkurentsi, mõjudes taskukohasusele positiivselt.
- **Ehitusefektiivsus ja ehitustehnilised nõuded.** Otsesed ehituskulud moodustavad keskusaladel alla poole kogu elamispinna hinnast ning arvestatav osa neist kuludest on seotud väljaspool korterit asuvate pindadega. Siiski saab ka siin leida optimeerimisvõimalusi protsessides ja ehitustehnilises osas. Ehitusnõuetes tuleb tagada piisav paindlikkus, et toetada innovatsiooni, soosida standardiseeritud lahendusi, infomudeli põhiseid protsesse ning tõhustada ehitusprotsessi. Samuti tuleb parandada ehitus- ja kasutuslubade menetluskiirust ning lihtsustada väiksema mõjuga ehitistele ehitusõiguse andmist. Üle tuleb vaadata otseselt ehituskulusid mõjuvad tehnilised nõuded, sh nõuded ligipäätavusele, sise- ja välismürale, tuleohutusele, evakuatsioonile ja muule. Kuigi energiatõhususe nõuded on juba seatud kuluoptimaalsuse põhimõttel ja tagavad kommunaalkulude kokkuhoidu, leidub siingi leevendamise võimalusi. Samuti peaksid KOV-id olema ettevaatlikud regulatsioonist rangemate arhitektuursete ja mugavusnõuete või hoonemahu tingimuste seadmisel.
- **Sotsiaaltaristu tasu nõuded.** KOV-ides on erinevad praktikad, kuidas kompenseerida inimeste teenindamiseks mõeldud taristu rajamise kulusid uusarendustes. Kuigi selline vajadus peaks olema kõige väiksem kesklinnades ja suurem välja ehitamata piirkondades, ei jagune kulud vastavalt ning võivad seada arendused ebavõrdsesse ja raskesti prognoositavasse olukorda. Samuti on probleemiks taristu rajamise tasude maksetähtjad ja -tingimused ning garantiid, mis võivad tõrjuda turult väiksemad ehitusettevõtted ja vähendada konkurentsi. Oluline on tasu läbipaistvus ja selgus läbi ühtlase üleriigilise praktika.

Väiksemas ulatuses võivad korteri hinda mõjutada ka üürikorterite maksustamine, finantseerimistingimused, parkimiskohtade omandiõiguse piirangud, lepingu- ja notaritasud jpm.

Skeemidel 3 ja 4 on võrreldud uue korteri ruutmeetri hinna kujunemist vastavalt tänasele praktikale (skeem 3) ning olukorrale, kus maa hind on asukohale vastavalt väiksem, planeerimis-, arendus- ja menetlusprotsess kulgeb tõrgeteta ning ehitusnõuded on mõistlikud ja vastavad piirkonnale (skeem 4). Arvutus on teoreetiline ja lihtsustatud, kuid näitab väga hästi kokkuhoiukohti ligi 50%.



Skeem 3. Uue korteri müügihind 7574 €/m²: arendus ja menetlused 10 aastat (keskmine Tallinnas), ehitus 2 aastat (tavapärase Tallinnas), maa hind 600 €/m² (Tallinna kesklinn), korterite osakaal netopinnast 50% (tavapärased nõuded Tallinna kesklinnas.)

Skeem 4. Uue korteri müügihind 3962 €/m²: arendus ja menetlused 2 aastat (kiireim Tallinnas), ehitus 1,5 aastat, maa hind 200 €/m² (väljaspool Tallinna kesklinna), korterite osakaal netopinnast 75% (tavapärased nõuded väljaspool Tallinna kesklinna.)

3.3 Eesmärk

Lähtudes visioonist, oleme sõnastanud Eesti eluasemepoliitika 2025–2035 eesmärgi.

Eesti eluasemepoliitika eesmärk on tagada igale inimesele võimalus elada taskukohases, kvaliteetses ja turvalises eluruumis.

3.4 Mõisted

3.4.1 Taskukohane

Eluase on taskukohane, kui selle ostuhind, üür ja igakuine kulu võimaldavad leibkonnal elada piisava kvaliteediga kodus, ilma et see nende eelarvet liigselt koormaks. Taskukohasus on tasakaal kolme erineva suhtarvu vahel: ostuhinna taskukohasus, üürihinna taskukohasus ja eluasemekulude koormavus.



Skeem 5. Eluasemete taskukohasus ja selle kolm suhtarvu

Eluaseme taskukohasust mõjutavad ka kaudsed kulud, näiteks asukohaga seotud transpordi- ja ajakulu. Olulisel kohal on majanduslik jätkusuutlikkus: kvaliteetsetel hoonetel on hea üldine kuvand, mis suurendab kogu piirkonna majanduslikku atraktiivsust. Väga olulised on ka ligipääsetavus, sotsiaalne sidusus, turvalisus ja kontekstitunnetus. Taskukohasust ei tohi saavutada üha väiksemate eluasemete ehitamise teel. Seetõttu tuleb eluruumide rajamisel ja korterite kavandamisel jälgida punktis 3.4.2 toodud soovitusi.

3.4.2 Kvaliteetne

Ehitis on kvaliteetne, kui ta vastab Davosi deklaratsiooni kaheksale kriteeriumile: juhtimine, funktsionaalsus, keskkond, majandus, mitmekesisus, kontekst, kohatunnetus ja ilu. See tähendab, et igas Eestimaa piirkonnas pakutavad eluruumid peavad vastama tänapäevasele kvaliteedistandardile, tagades elanikele turvalise, tervisliku ja mugava elukeskkonna.

Kvaliteetne kodu ei ole pelgalt hoone, vaid terviklik lahendus, mis toetab inimese heaolu ja kestlikku arengut. Eluase peab olema hästi hallatud, ruumiplaneeringult otstarbekohane, hea sisekliima ja piisava päevavalgusega, ligipääsetav, teenuste ja ühistranspordi lähedal, müravaba ning kooskõlas ümbritseva keskkonnaga. Samuti peab see looma elanikule positiivse ruumikogemuse, ühendades tänapäevased tehnilised lahendused elukeskkonna sotsiaalsete ja kultuuriliste väärtustega. Eluaseme kvaliteeti toetavad ümbritsev loodus, rohealade lähedus, kvaliteetne avalik ruum ning elavad, sotsiaalselt sidusad ja mitmekesised naabruskonnad.

Eestis kehtivad juba praegu eluruumide miinimumnõuded ja standardid ning üldjuhul ei ole uute korterite kvaliteediga probleeme. Taskukohaste eluasemete puhul ei tohiks teha järeleandmisi kvaliteedis, sest just hea elamispind määrab, kas eluasemed sobivad ka haavatavamatele sihtrühmadele ning võimaldavad neil lõimuda ühiskonda. Läbimõtle mata lahendused elukvaliteedi parandamiseks võivad tõsta

Kvaliteetne kodu ei ole pelgalt hoone, vaid terviklik lahendus, mis toetab inimese heaolu ja kestlikku arengut.

ehituse hinda ja märgatavalt vähendada eluasemete taskukohasust ja kättesaadavust. Samuti on oluline vältida olukorda, kus madala ehitushinna nimel rajatakse hooneid, mis juba paarikümne aasta pärast ei täida enam oma eesmärki, on kallid ülal pidada või vajavad uusi ülemääraseid lisainvesteeringuid. Lisas 1 toodud uuringus on antud konkreetseid soovitusi taskukohaste ühe- ja mitmetoaliste korterite kavandamiseks ning nende kvaliteedinõuetele, nagu funktsionaalne paindlikkus, pinna suurus ja muud omadused.

3.4.3 Turvaline

Eluase ja elukeskkond on turvaline, kui see kaitseb inimest nii igapäevaelus kui ka kriisiaegadel. Eesti lähtub riigikaitse laiaastast käsitusest, mille järgi on riigi kaitsmine ja selleks valmistumine kogu ühiskonna – asutuste ja inimeste – ühine ülesanne. Sama põhimõtte kehtib ka eluaseme turvalisuse puhul: turvalisust loovad ja hoiavad nii riik, KOV-id, arendajad, omanikud ja haldajad, korteriühistud, teenusepakkujad kui ka elanikud.

Turvaline eluase tähendab eelkõige ehituslikku ja tehnilist ohutust: korras konstruktsioonid, tuleohutus, elektri- ja küttesüsteemide ohutus, lifti- ja gaasisüsteemide ohutus ning toimiv hooldus ja järelevalve. See tähendab ka tervise- ja keskkonnaturvalisust – tervislikku sisekliimat, niiskuse ja hallituse riskide ennetamist, radooni ja muust tulenevate ohtude vähendamist ning ohtlike materjalide vältimist. Turvaline eluase eeldab ka turvalist ümbruskonda ja avalikku ruumi, mille tagavad hea valgustus ja nähtavus, liikumisohutus, ligipääs päästeteenistustele, elanike ja teenuste lähedus, kogukondlik järelevalve ja sidusus. Turvalisuse tagab ka kriisikindlus ja toimepidevus, mis tähendab võimet tulla toime katkestuste ja erakorraliste olukordadega (soojus, elekter, vesi, side), selgeid tegutsemisreegleid ja koostööd elutähtsate teenuste tagamisel ning vajadusel varjumise ja evakuatsiooni korraldamist vastavalt riiklikele juhistele.

Turvalisus nõuab järjepidevat valmisolekut ja elukeskkonna korrashoidu, millega peab arvestama nii uute eluasemete kavandamisel kui ka olemasoleva elamufondi haldamisel ja renoveerimisel.

3.4.4 Kättesaadav

Eluase on kättesaadav, kui inimesel või leibkonnal on võimalus seda rajada, osta või üürida nii, et ebasoodsad olud või regulatsioonid ei ole takistuseks. See tähendab, et igal inimesel peab olema võimalus sobivale eluasemele, sõltumata tema



Riigi kaitsmine ja selleks valmistumine on ühiskonna ühine ülesanne.

Igal inimesel peab olema võimalus sobivale eluasemele, sõltumata tema elukohast, piirkonnast, haavatavusest, tõrjutusest või regulatsioonidest tulenevatest piirangutest.

elukohast, piirkonnast, haavatavusest, tõrjutusest või regulatsioonidest tulenevatest piirangutest.

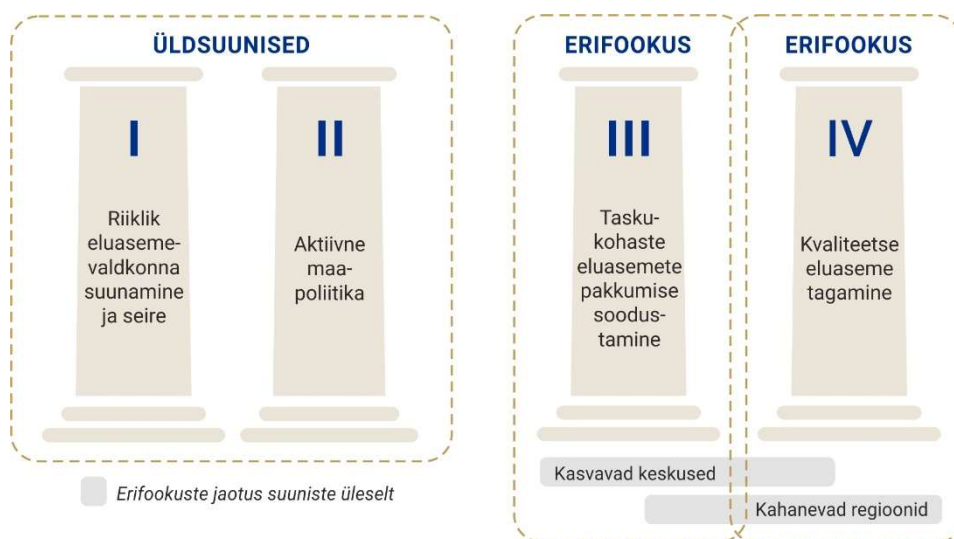
Ruumiüksuste lõikes tuleb seada eesmärk, et kvaliteetsed ja taskukohased eluasemed oleksid üle Eestis ühtlaselt kättesaadavad, sh suuremate linnade ja erinevate asumite lõikes. Rahvastikugruppide tasandil on eesmärgiks, et taskukohane eluase oleks kättesaadav ka madalama sissetulekuga ja erivajadustega inimestele, eakatele ja teistele haavatavatele rühmadele.

Kvaliteetse eluaseme kättesaadavuse probleem on kõige teravam väljaspool kasvukeskusi. Kahanevates piirkondades takistavad arengut elamufondi aeglane kaa-sajastamine ning noorte ja tööealiste väljaränne, mis vähendab kohaliku elanikkonna võimekust elukeskkonda investeerida ja muutuseid eest vedada. Uusi või terviklikult rekonstrueeritud elamispindu lisandub vähe, ent kvaliteetne elamispind ja elukeskkond on värvaks, et noored sooviksid piirkonda tulla ning eelduseks, et loodavad ettevõtted või avaliku sektori asutused saaksid endale värvata sobivat tööjõudu. Eluasemete rajamine või uuendamine loob aluse investeerimiskeskonna püsimiseks ka väljaspool kasvukeskusi ja innustab tegema järgmisi investeeringuid.

Eluasemete rajamine või uuendamine loob aluse investeerimiskeskonna püsimiseks ka väljaspool kasvukeskusi ja innustab tegema järgmisi investeeringuid.

3.5 Neli sammast

Eluasemepoliitika tugineb neljale strateegilisele suunisele, mis aitavad parandada taskukohaste eluasemete kättesaadavust Eestis (täpsemalt vt lisa 1).



Skeem 6. Eluasemepoliitika neli strateegilist sammast

- **Eluasemevaldkonna riiklik suunamine ja seire** – korrektselt ajastatud ja raamistatud avalik-õiguslik mõju eluasemete pakkumisele ja kättesaadavusele. See põhineb valdkonna strateegilisel eestvedamisel, hetkeolukorra ja suundumuste seirel, eri osapoolte koostööraamistikel, kombineeritud rahastusel ja riigi selges prioriteedis parandada kvaliteetsete taskukohaste eluasemete kättesaadavust.

- **Aktiivne maapoliitika** – avalikus omandis oleva maaomandi heaperemehelik hoidmine ja arendamine, seades taskukohaste eluasemete arendamise üheks prioriteediks. Seda tehakse koostöös erasektori ning üha enam ka kolmanda sektori arendajatega. Maapoliitika eesmärk on välja selgitada riiklike meetmete rakendamise piirkondlikke erisusi ja prioriteete.
- **Taskukohaste eluasemete pakkumise soodustamine** – arendusprotsessi tõhustamine ja ajaraami lühendamine, et soodustada erasektori arendusi. Lepitakse kokku täiendavad arendusprotsessid, mis soodustavad avaliku ja erasektori, aga ka kolmanda sektori koostööd. See põhineb aktiivsel maaplaneerimisel ja tõhusal menetlusel, fookusega kasvavatel majanduskeskustel, kus taskukohaste eluasemete kättesaadavus on piiratud nii hindade tõusu kui ka administratiivsete nõuete tõttu.
- **Kvaliteetse eluaseme tagamine** – eluasemete ajakohastamise ja uusehituste ühtlustamine selgete ruumikvaliteedi kriteeriumide alusel, toetudes sobivate finantslahendustele. Keskendutakse kahanevatele asulatele ja maapiirkondadele, kus on piiratud ressursid eluaseme- ja maapoliitika elluviimiseks ja turu vähene huvi.

Lähtudes neljast strateegilist suunast on allpool esitatud valik võimalikest tegevustest koos nende prioriteetsusega ning esitatud ettepanekud vastutajate, kaasataivate, väljundite, tähtaegade ja võimalike rahastusallikate osas. Need tegevused aitavad parandada eluasemete taskukohasust, kättesaadavust ja kvaliteeti ning toetavad püstitatud eesmärgi saavutamist võimalikult ressursisäästlikul viisil. Tegevuste planeerimisel arvestatakse kasvavate keskuste ja kahanevate piirkondade eripäraga.

Tegevusi välja töötades oleme lähtunud põhimõttest, et riigi eesmärk on luua parimad tingimused eluasemeturu toimimiseks ja arenguks, säilitades ausa konkurentsi ja avatud turu põhimõtted.

Riik sekkub vaid vajaduspõhiselt, eelkõige piirkondades ja olukordades, kus turg ei toimi, kuid see on oluline riigi ja ühiskonna toimimiseks.

4 TEGEVUSED, VASTUTAJAD, TÄHTAJAD

Strateegiliste tegevuste elluviimiseks koostatud juhised põhinevad Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüsil, töötubadel ja täiendavatel aruteludel erialaekspertidega (vt ka lisa 1). Tegevusi on hinnatud ka teostatavuse järgi, arvestades eluasemepoliitika väljatöötamises osalenud osapooltelt – ministriumidelt, asutustelt ja erasektorilt – kogutud sisendit.

Tegevused on jaotatud järgmiselt:

- tegevused, millega saab kohe alustada ja mille mõjud on hinnatavad ¹;
- tegevused, millega on suur võimalus saavutada eesmärk, kuid mille elluviimise teostatavust ja mõjusid tuleb täiendavalt hinnata ²;
- tegevused, millega on samuti suur võimalus saavutada eesmärk, kuid mis nõuavad põhjalikku mõjuanalüüsi, ühiskondlikku arutelu ja poliitilist otsust ³.

4.1 Õigusaktid

4.1.1 Elamuseadus ¹

Tänaseks aegunud elamuseadus (ES) tuleb ajakohastada, sõnastada eluasemevaldkonna eesmärgid ning arengupõhimõtted, kujundada ümber valdkonna juhtimine ja luua õiguslik raamistik taskukohaste ja kvaliteetsete eluasemete kättesaadavuse tagamiseks igas Eestimaa paigas. Elamuseadus tuleb muuta tehnilisest seadusest eluasemepoliitika raamseaduseks, sh defineerida taskukohase eluaseme mõiste, selgitada õiglase kättesaadavuse põhimõtet ja erisust sotsiaaleluasemest. Kitsa mõiste „sotsiaaleluuruum” kõrvale tuleb tuua ka laiem mõiste „taskukohane eluase”.

ES-is tuleb täpsustada KOV-ide rolli ja sõnastada selgemini nende vastutus ja pädevus eluasemete kättesaadavuse tagamisel. KOV-idele tuleb anda selged eluasemekorralduslikud kohustused ja sätted. Samuti tuleb sätestada maapoliitika töövahendid, toetada mitmetasandilist koostööd ning tagada KOV-ide ja partnerite koostöös rajatud üürieluasemetele pikaajalise taskukohasuse nõude kehtimine. KOV-idele tuleb panna kohustus hinnata avaliku maa hoonestuspotentsiaali, sest avaliku sektori omandis olev maa peab eelkõige teenima avalikku huvi. Lisaks tuleb täpsustada KOV-ide ülesanded taskukohaste eluasemete õiglase kättesaadavuse tagamisel, mille osaks on ka eluasemete kättesaadavuse ja kvaliteedi seire ning planeeringute suunamine.

Selgelt tuleb defineerida riigi roll KOV-ide pädevuste toetamisel (ekspertiis, rahastus, EL-i finantsmeetme vahendamine) ja siduda KOV-ide tegevus taskukohaste ja kättesaadavate eluasemete tagamisel üleriigilise planeeringuga, mida täiendavad maakonnaplaneeringud ja p 4.8.1 välja pakutud eluasemekavad.

Seaduses tuleb luua õiguslik alus kulupõhisele eluasemepakkumisele ja defineerida kulupõhisuse põhimõte. Kulupõhine arendusmudel ei tähenda mitte mingil juhul kasumimarginaali riiklikku fikseerimist, vaid arendusriskide olulist vähendamist, mis maandaksid arendajate finants- ja äririske ja aitaks kaasata erasektorit ning tagada investeeringute pikaajaline jätkusuutlikkus. Heaks näiteks on turul laialt levinud nn avatud raamatupidamisega hankemudel, kus konkureeritakse üldkuludele ja kasumimarginaalile.

KOV-il peab olema õigus omandada, hoida ja hallata maad tulevaste taskukohaste ja kättesaadavate eluasemete arendamiseks. Väikesed omavalitsused ei suuda tihtipeale iseseisvalt eluasemeprogramme hallata, mistõttu tuleb luua võimalus kahel või enamal omavalitsusel moodustada ühiseid sihtasutusi või äriühinguid, et planeerida, rahastada ja majandada vajalikke eluruume avalikes huvides. Piirkondlik koordineerimine oleks abiks ka hangete korraldamisel, projektide juhtimisel ja kogukonna kaasamisel.

Praegu lubab KOKS osaleda KOV-il ettevõtetes, kuid mitte eluasemega seotud avaliku ja erasektori partnerlustes. Vaja on selget sätet, mis lubab KOV-il sõlmida avaliku ja erasektoriga partnerlusleppesid elu-

mute ehitamiseks, renoveerimiseks või haldamiseks tingimusel, et partnerlus tagab pikaajalise taskukohasuse ja mittediskrimineeriva juurdepääsu eluasemele. Sealjuures ei tohiks KOV võtta endale äriiske, vaid tema roll peaks piirduma ainult KOV-i ülesannete täitmisega, nagu taskukohase eluaseme ühtse praktika edendamine, kogukonna eestvedamine, menetluste lihtsustamine ning näidismallide ning juhiste väljatöötamine.

Eluasemeseaduse uusversiooni näitena:

§ 1. Seaduse eesmärk

Käesolev seadus reguleerib põhimõtteid ja vahendeid, et tagada kõigile elanikele juurdepääs piisavale, taskukohasele ja jätkusuutlikule eluasemele, määratledes riigi, omavalitsuste ja eluasemevaldkonnas osalejate kohustused.

§ 2. Reguleerimisala

Kehtib eluruumidele, elamutele ning elamuga seotud maale ja eluasemete kvaliteeti, kättesaadavust ja taskukohasust mõjutavatele rahastamismeetmetele Eestis.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: JDM, MKM, REM, KOV, ELVL
- Väljundid: seadusemuudatus, näidismallid, juhised
- Tähtaeg: 2028/2029
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid, rakendamisel RE

4.1.2 Planeerimisseadus, riigivaraseadus ja teised toetavad seadused ¹

Planeerimisseadust (PlanS) tuleb täiendada normidega, mis toetavad ruumiliselt kompaktni arengut, sh planeerimist ja arendusprojekte, mis loovad taskukohaseid ja kättesaadavaid eluasemeid. Seadusega tuleb kehtestada haldusorganitele siduvad menetlustähtajad ja vähendada dubleerivaid kooskõlastusi. Täiendamist vajab KOV-ide volitusnorm, et võimaldada detailplaneeringuga sotsiaaltaristu (sh sotsiaalkorterite) rajamise kohustust. Kavandatav volitusnorm annaks KOV-ile õiguse ja pändlikkuse nõuda sotsiaaltaristu tasu, ühtlasi luuakse taskukohaste eluasemete rajamise ja nende rahastamise tingimused planeerimis- ja arendusprotsessiks. See võimaldaks KOV-il arendajatega kokku leppida näiteks taskukohaste eluasemete väljaehitamises või muudes eluaseme kättesaadavust toetavates lahendustes.

PlanS-i § 131 tuleks täiendada järgmiselt: „võimaldada sotsiaaltaristuna ka näiteks taskukohaste eluasemete jm vajaliku rajamise nõudmist“. Samuti tuleks võimaldada projekteerimistingimuste kasutamist detailplaneeringu asemel juhul, kui arenduse mõju on piiratud ja standardiseeritav või on olemas piisavalt detailne üldplaneering. Planeeringute kiiremaks ja lihtsamaks menetlemiseks tuleks kasutusele võtta mõiste „detailplaneeringut muutev planeering“ ning võimaldada rohkematel juhtudel asendada detailplaneeringu koostamise kohustus projekteerimistingimustega. Menetluste tõhustamiseks tuleks rakendada kaasaegseid IT-rakendusi (näiteks PLANIS).

Riigivaraseadusesse (RVS) on vaja lisada alapeatükk maapoliitika kohta, kuna see seostub nii planeerimise kui ka ehitamisega, sest avaliku sektori omandis olev maa peab eelkõige teenima avalikku huvi. Kaaluda tuleks täiendavaid võimalusi, kuidas suunata kõrge hoonestuspotentsiaali ja -väärtusega avalikus omandis oleva maa eelisjärjekorras taskukohaste eluasemete rajamiseks (näiteks täiendada RVS § 8 riigivara valitsemise põhimõtteid).

- Vastutajad: MKM, RAM
- Kaasatavad: KLIM, REM, MaRu, KOV, ELVL
- Väljund: seadusemuudatus

- Tähtaeg: teostamisel, 2026
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid, rakendamisel RE

4.1.3 Ehitusseadustik ¹

Projekteerimistingimuste väljastamise korda tuleb täpsustada ja muuta paindlikumaks ning ajakohastada loamenetluse regulatsiooni. Selle eesmärk on lihtsustada ja kiirendada menetlusprotsesse ning vähendada detailplaneeringute muutmise või kehtetuks tunnistamise vajadust.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, REM, KUM, KOV, ELVL
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: teostamisel, 2026
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid

4.1.4 Ehitusseadustikku toetavad õigusaktid ja muud ehitusnõuded ¹

Ajakohastada tuleb õigusakte „Nõuded ehitusprojektile“ ning „Ehitisregistri põhimäärus“, sh eemaldada paberieeldused, selgemini piiritleda loa ja teatisega esitatav teave ning ajakohastada andmete esitamise vormid. Samuti tuleb vältida ning leevendada ülemääraseid tehnilisi nõudeid, mis suurendavad uute eluasemete maksumust ja suunavad peresid soetama ja üürima järelturul olevaid vähem jätkusuutlikke eluasemeid. Lihtsustada on vaja ka loamenetlusi riikliku muinsuskaitse all olevatele hoonetele (millest suur osa on eluhooned), ühtlustades ehitisregistri ja kultuurimälestiste registri menetlussüsteeme.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, REM, KOV, ELVL
- Väljund: õigusaktide muudatused
- Tähtaeg: teostamisel, 2026
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid

4.1.5 Asjaõigusseadus ²

Ajakohastada tuleb asjaõigusseadust (AÕS), et selgitada maaomandiõiguse küsimusi, vähendada (näiteks tehingu) kulusid ning muuta omandistruktuurid paindlikumaks ja kaasavamaks. AÕS-is võiks laiendada ja kaasajastada hoonestusõiguse eeskirju, et võimaldada paindlikku jagatud omandiõigust ja kollektiivset investeerimist, üle tuleks vaadata ka taastuenergia ja energiavarustuse servituudid. Need muudatused aitavad kasutusele võtta seisma jäänud maad ja hooned, et suurendada eluasemete pakkumist. AÕS-i muudatus võimaldaks avaliku sektori asutustel (omavalitsustel, riigil) anda hoonestusõigusi tingimustega (taskukohasus, üüri ülempiirid, renoveerimiskohustus) maa müümise asemel. Lihtsustada saab ka toiminguid (vähem notariaalseid samme) ja anda ühistutele või kogukonnagruppidele kollektiivseid hoonestusõigusi.

- Vastutaja: JDM
- Kaasatavad: KLIM, MKM
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: 2029
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid, rakendamisel RE

4.1.6 Võlaõigusseadus ²

Võlaõigusseaduse (VÕS) sätteid tuleb täpsustada, kuivõrd see reguleerib üürilepinguid, ehituslepinguid, arendaja ja ostja suhteid ning teenuslepinguid, mis mõjutavad otseselt eluaseme taskukohasust üürisemete, tehingukulude ja ehitushindade kaudu. VÕS kaitseb praegu hästi individuaalseid lepingulisi õigusi (muuhulgas piirab ka üürhindade tõusu), kuid puuduvad muud mehhanismid, mis toetaks taskukohasuse eesmärki. Näiteks ei käsitle see spekulatiivseid edasimüügilepinguid ega pikaajalisi taskukohasuse garantiisid. Taskukohase eluaseme üürilepingu klausli sätestamine annaks KOV-idele, ühistutele ja sotsiaalmajutuse pakkujatele selge õigusliku aluse taskukohaste üüriskeemide haldamiseks. Samuti võimaldaks see luua eraldi lepinguvormi koos üüri ülempiiri ja indekseerimisreeglitega (taskukohane üürileping).

Seadusemuudatuse eesmärk on ka renoveerimiskulude õiglasema jagamise võimaldamine omanike vahel, näidislepingute kättesaadavuse tagamine ja üüriandmete suurem läbipaistvus. VÕS-i sätteid tuleb täiendada nii, et omanikud oleksid paremini kaitstud nn puuküürnike probleemi lahendamisel, andes sellega üürileandjatele kindlust elamispinna üürimiseks majanduslikult nõrgemas positsioonis olevale sihtgrupile. See annab võimaluse tuua turule täiendavat üüripinda, mis on hetkel riskide tõttu käibest väljas. KOV-idele ja huvigruppidele tuleb pakkuda nõustamist õigusküsimustes ja pakkuda taskukohase eluaseme üürilepingu näidiseid. Lisaks tuleb lahendada üürivaidluskomisjonide loomise probleem ja kaaluda võiks ühtse keskse üürivaidluskomisjoni moodustamist, mis toetaks kõiki omavalitsusi.

- Vastutaja: JDM
- Kaasatavad: KLIM
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: 2029
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid, rakendamisel RE

4.1.7 Korteriomandi- ja korteriühistuseadus ²

Korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS) on eluaseme taskukohasuse seisukohalt ülioluline, kuna see reguleerib, kuidas enamikku Eesti korterelamutest hallatakse, renoveeritakse ja rahastatakse. KrtS määrab, kuidas korterelamud toimivad elukeskkonna, finants- ja haldusüksusena. Kui muuta seadus paindlikumaks, läbipaistvamaks ja renoveerimist soosivamaks, on võimalik märkimisväärselt vähendada nii eluasemekulusid kui ka investeerimistakistusi. Üle 70% Eesti elanikkonnast elab kortermajades, millest enamik on ehitatud enne 1990. aastat. Seega taskukohasus ei tähenda üksnes üüri ja hinda, vaid see on ka olemasolevate eluhoonete hooldamise ja uuendamise kulu.

KrtS-i uuendamine võimaldaks vähendada pikaajalisi kulusid, parandada elamute kvaliteeti ja võimaldada uusi taskukohaseid eluasememudeleid, sh ka segakasutusega ja mitmeotstarbeliste hoonete ehitamist. KLIM on algatanud hanke renoveerimise õiguslike takistuste analüüsimiseks, mille eesmärk on saada ettepanekuid ka reeglite lihtsustamiseks. Näiteks nõuab hoone laiendamine ja selle mahu suurendamine või muu tavapärasest hoone hoolduseks ja säilitamiseks tehtavatest investeeringust kõrvalekaldumine ühistu ühehäälselt nõusolekut. See takistab oluliste investeeringute tegemist ja säilitab eelkõige enne 1990-ndaid ehitatud mahuka hoonefondi aegunud välisilme ja funktsionaalsuse.

Ühehäälsel nõusolekul nõue raskendab ka maakorralduse läbiviimist. Omandi ulatuse väljaselgitamiseks ja korrigeerimiseks on vajalik leida lihtsamad lahendusi ka juhul, kui kortermaja kaasomanikud soovivad muuta krundi piire kokkuleppel naabritega. Vajalikud on regulatsioonid, mis võimaldavad renoveerimise ajaks elanikke vajadusel ajutiselt ümber paigutada, et renoveerimist lihtsustada ja kiirendada.

- Vastutaja: JDM
- Kaasatavad: KLIM, MKM, Eesti Korteriühistute Liit (EKÜL)
- Väljund: seadusemuudatus

- Tähtaeg: 2029
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid, rakendamisel RE

4.1.8 Hooneühistuseadus ²

Hooneühistuseadus (HÜS) tuleb ümber kujundada, et võimaldada mittetulunduslike, liikmete omanduses olevate ühistute loomist, mis pakuks kvaliteetseid taskukohaseid eluasemeid. HÜS peaks lubama ühistut mitte üksikute korterelamute vaid ühise maa või hoonete kaupa. See võimaldaks kehtestada taskukohase piiranguid ja hoida kodud püsivalt taskukohased.

Seadusemuudatuse eesmärk on hõlbustada kollektiivset laenamist ja investeerimist, sh avaliku sektori tagatiste abil. Kaaluda tuleb ka rahastusmudeleid, mis aitaksid lahendada esimese sissemaksu probleemi, et elaniku poolt tehtud korteri sissemaksed oleksid tsiviilkäibes üleantavad (sh päritavad ja ühisvarasse kuuluvad).

Lisaks tuleb võimaldada omavalitsustel või mittetulundusühingutel osaleda elamuühistu asutaja- või toetajaliikmetena. See loob eeldused uute ärimudelite tekkimiseks ning aitaks mitmekesistada eluasemeturgu.

- Vastutaja: JDM
- Kaasatavad: KLIM, EKÜL
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: 2029
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid, rakendamisel RE

4.1.9 Kohalike maksude seadus ²

Kohalike maksude seaduse muutmisega luuakse õigusraamistik, mis annab KOV-idele võimaluse kehtestada sotsiaalse taristu arendustasu. Praegu sõlmivad kasvava elanikkonnaga KOV-id ettevõtjatega elamukinnisvara arendamisel kokkuleppeid seadusest tuleneva regulatsioonita, et saada lisavahendeid lasteaia- ja koolikohtade loomiseks. Selline praktika ei ole üheselt selge ega ettenähtav ning kokkulepete sisu ja suurus võivad erineda nii omavalitsustes kui ka sama omavalitsuse piires, mis on tekitanud ettevõtjate ebavõrdset kohtlemist. Tuleb luua selgem õigusraamistik arendustasu kehtestamiseks, et tagada kohaliku kogukonna vajadustega arvestamine ning ettevõtetele õigusselgus ja ettenähtavus. Selgem regulatsioon muudab planeerimisprotsessid läbipaistvamaks ja tõhusamaks, vähendab kokkulepetele jõudmiseks kuluvat aega ning aitab vältida vaidlusi omavalitsuste ja ettevõtjate vahel.

- Vastutaja: REM
- Kaasatavad: KLIM, RAM, JDM, KOV, ELVL
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: ootel, 2027
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid, rakendamisel RE

4.2 Maksud

4.2.1 Maamaks ³

Kaaluda tuleb (IMF soovitusel) koduomaniku laiapõhjalise maamaksu soodustuse kaotamist piisava üleminekuaja jooksul ja jätkata maa väärtuse korralist hindamise uute väärtuste rakendust. Luua

tuleb vajaduspõhine maamaksu soodustuse võimalus ja koostada riiklik juhend alakasutatud maa kõrgemaks maksustamiseks. See regulatsioon jääks KOV-ide pädevusse. Kuigi kõrgem maamaksumäär võib tõsta koduomanike eluasemekulusid, on laiapõhjalise soodustuse kaotamine pigem võrdsustava mõjuga (eriti juhul, kui rakendatakse vajaduspõhiseid soodustusi). See aitab tasakaalustada erinevaid omandivorme (üürnikud vs omanikud) ka erineva suuruse ja väärtusega kruntidel ja soodustab tõhusamat maakasutust, eriti suure nõudlusega piirkondades.

- Vastutaja: RAM
- Kaasatavad: KLIM, MKM, REM
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: ootel
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid, rakendamisel RE

4.2.2 Kinnisvaramaks või kinnisvara väärtuse arvestamine maamaksu osana ³

Tuleb läbi viia põhjalik mõjuhindang selle kohta, kas kehtestada kinnisvaramaks või arvestada kinnisvara väärtust maamaksu osana. Meetme eesmärk on tasakaalustada kinnisvarasektoris tekkivat väärtust taskukohaste eluasemete arendusse ja õiglasesse ning jätkusuutlikku maakasutusse. Kuna maksust laekub tulu KOV-i eelarvesse, tuleb arvestada ka maksust tekkiva tulubaasi regionaalset mõju ja võimalikke leevendusmeetmeid.

Eelistada tuleks lihtsat ja õiglast maksusüsteemi, mis käsitleb taskukohast eluaset pigem inimese põhivajadusena kui luksusena. Kui maamaksu eesmärk on suunata maa tõhusamalt kasutusse, siis kinnisvara väärtuse maksustamine peegeldab maa ja rajatiste koguväärtust. See looks omavalitusele stabiilse ja õiglase sissetulekuallika, mis põhineb maa väärtuse kasvul. Kinnisvaramaks aitab vähendada kinnisvaraga spekulierimist ja soodustab kinnisvara turule jõudmist. Kui otsustatakse kinnisvaramaksu kasuks, siis tuleb maamaksus loobuda, sest kahte sarnast maksu ei ole plaanis kehtestada.

- Vastutaja: RAM
- Kaasatavad: KLIM, MKM, REM
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: ootel
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid, rakendamisel RE

4.2.3 Taskukohase üürieluaseme sihitud tulumaksuvabastus või vähendatud määr ³

Kaaluda tuleb sihitud, asukoha- ja vajaduspõhise, tingimuslikku tulumaksusoodustust, mis on seotud taskukohase üürieluaseme mudeli (ptk 4.5.1) rakendamisega, sh pikaajaliste üürilepingute ja/või eluaseme kvaliteedi parandamisega. Maksusoodustus võiks laiendada eelkõige kulupõhiste eluasemepakkujatele, avaliku ja erasektori partnerluses loodud üürielamutele ning kvaliteetsetele renoveeritud üüripindadele piirkondades, kus esineb turutõrkeid. Meetme rakendamine peab põhinema selgetel kriteeriumidel ning kooskõlas maamaksumääraga, et tagada maksusüsteemi õiglus ja vältida olukorda, kus maksusoodustuse kandub kinnisvara hinnatõusu.

- Vastutaja: RAM
- Kaasatavad: KLIM
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: ootel
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid, rakendamisel RE

4.2.4 Käibemaks 3

Kaaluda tuleb käibemaksuseaduse muutmist viisil, mis tagab üürimajade ja üüripindade ehitamisel rakendatava käibemaksu võrdsuse müügiks ehitatud elamute maksustamisega. Praegu üürile käibemaksu ei lisandu, mistõttu puudub üürimajade arendajatel võimalus ehitusega seotud sisendkäibemaksu riigilt tagasi küsida. Käibemaksu lisamine üürihinnaile mõjutaks eelkõige uute ja uuemate elamispindade turuletoomise intensiivsust ning aitaks oluliselt parandada elamispindade kättesaadavust.

Oluline on tagada maksureeglite ühetaoline kohaldamine kõikide elamuarenduste puhul. Kehtivad erinevused maksustamises pärsivad linnauuendusi ning lükkavad edasi olulisi projekte, mis võiksid suurendada taskukohaste eluasemete pakkumist. Reformitud maksusüsteem peaks selle ebavõrdsuse kõrvaldama ja looma võrdsed tingimused nii uusehituse kui ka renoveerimise soodustamiseks, sõltumata sellest, kas elamispind on kavandatud müügiks või üürile andmiseks.

Selleks tuleb viia läbi põhjalik mõjuanalüüs koos avaliku aruteluga, et hinnata käibemaksumuudatuste mõju uusarenduste hindadele ja renoveerimiskuludele. Mõjuanalüüsis tuleb hinnata ka võimalikke käibemaksusoodustusi üürimajade ehitamise ja renoveerimise toetamiseks, et maksusoodustus jõuaks lõpphinda. Paljudes EL-i riikides, eriti piirkondades, kus turuhuvi on piiratud, kasutatakse elamute renoveerimisel madalamat käibemaksumäära (tavaliselt 5–10%), et soodustada energiatõhususe parandamist, elamistingimuste ajakohastamist ning ajalooliste ja muinsuskaitsealuste hoonete taastamist, eriti piirkondades, kus turu huvi on madal. Viimasel puhul on lisaks elukvaliteedi paranemisele oluline ka riiklikult väärtusliku kultuuripärandi säilitamine tulevastele põlvkondadele.

- Vastutaja: RAM
- Kaasatavad: KLIM, MKM
- Väljund: seadusemuudatus
- Tähtaeg: ootel
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid, rakendamisel RE

4.3 Ruumiline planeerimine

4.3.1 Planeeringute ja ehitusega seotud menetluste efektiivsuse tõstmine 1

Eluasemearendustele tuleb kehtestada lihtsustatud (astmeline) planeerimismenetlus ning rakendada normatiive asukohapõhiselt, lähtudes eelnevalt määratletud avaliku huvi kriteeriumidest (näiteks taskukohaste eluasemete osakaal, äri- ja muude lisapindade nõue vaid selge vajaduse korral, ligipääsetav ja jätkusuutlik ehitus, ühistranspordikeskne planeerimine).

KOV-idele tuleb anda kaalutusõigus normatiive paindlikumalt kohaldada, sh võimaldada põhjendatud leevendusi parkimise, müra, tiheduse, isolatsiooni, rohevõrgustiku ja sotsiaaltaristu nõuetele, et parandada eluaseme kättesaadavust ja projektide teostatavust. Ühtlustada tuleb asukohapõhised ja tihedusele suunatud nõuded ning kehtestada selged rakendusmehhanismid. Samuti tuleb standardiseerida KOV-ide nõuded ning koostada arenduslepingute raammallid, et vähendada erinevatest tõlgendustest tulenevat ajakulu ja õiguslikku riski. Oluline on kehtestada siduvad menetlustähtajad ja vähendada dubleerivaid kooskõlastusi, et tagada planeeringumenetluse ajaline prognoositavus. Planeeringute kiire ja tõrgeteta läbiviimine on eluasemete taskukohasuse seisukohalt üliolulise tähtsusega.

Välja tuleb töötada konkreetsed lahendused, kuidas kasutada hoonestusõigust sihipäraselt, teha koostööd arendajatega üüritasemete fikseerimiseks ning luua selged ja läbipaistvad tingimused avaliku ja

erasektori partnerlusprojektidele. Samuti tuleb koordineerida kasvavate regionaalkeskuste ja ümbritsevate omavalitsuste ruumilist arengut – Maa- ja Ruumiameti (MaRu) eestvedamisel tuleks rakendada ühistranspordist ja aktiivsetest transpordiviisidest lähtuv planeerimine, arenda avaliku ja erasektori partnerlust ja vahetada kogemusi.

Oluline on tegeleda ka NIMBY-hoiakutega, mis pidurdavad arendusprojekte ning põhjustavad pikaajalisi viivitusi või tühistamisi. Poliitikakujundajad peaksid parandama edasikaebamismenetluste tõhusust ja seadma avalikku huvi teenivatele projektidele selge prioriteedi, et vältida arengut takistavaid subjektiivseid või vähese kaaluga vastuväited. Varajane ja sisuline kaasamine aitab vaidluste hulka oluliselt vähendada, mistõttu on vaja arendada kaasamise meetodikaid ja tööriistu. Samuti tasub kaaluda menetlusi kiirendava juhendi koostamist KOV-idele, mis aitaks vähendada ka NIMBY-hoiakutest tulenevaid takistusi.

- Vastutaja: MKM, KLIM
- Kaasatavad: MaRu, KUM, REM, KOVid
- Väljundid: seadusemuudatus, juhendid
- Tähtaeg: pidev
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid, rakendamisel RE

4.3.2 Üleriigiline planeering ¹

Avaliku sektori – riigi, KOV-ide, muude avaliku sektori asutuste ja ettevõtete (näiteks RKAS, Tallinna Sadam, Tallinna Lennujaam, Eesti Raudtee jt) – maa- ja kinnisvarakasutuse üldpõhimõtted tuleb selgelt määratleda, sh täpsustada avalik huvi ja sotsiaalse lisaväärtuse loomise võimalused. Samuti tuleb siduda Eesti asustussüsteemi areng regionaal- ja eluasemepoliitikaga, arvestades kasvavate ja kahanevate piirkondade erinevaid vajadusi.

Üleriigilise planeeringu rakenduskavas tuleb käsitleda ka eluasemete osa, mis annab suuna eluasemepoliitika elluviimiseks ja KOV-ide eluasemekavade loomiseks.

- Vastutaja: MKM
- Kaasatavad: MaRu, KLIM, REM, KOV
- Väljund: üleriigiline planeering
- Tähtaeg: teostamisel, 2026
- Võimalik rahastusallikas: ei vaja täiendavaid vahendeid

4.3.3 Maakonna- ja KOV-i üldplaneeringud ¹

Planeeringutes tuleb tähtsustada ruumiliselt kompaktselt ja segakasutusega arendust ja piirata valglinnastumist. Uusarendusi tuleb suunata asukohtadesse, kus on hea teenuste ja transpordi ligipääs. Kahanevates asulates tuleb toetada nende kompaktsemat arengut, asulate sisestruktuuri tihendamist ja kasutusest välja langenud maa-alade taas kasutusele võtmist.

Regionaalarengu eesmärgiks peab olema tasakaalustatud areng, mis väärtustab ka ehitatud kultuuripärandit. Pärandkeskkonnal on oluline roll kohaliku identiteedi kujunemisel ning tugevdamisel. Sellised paigad asuvad sageli logistiliselt heades asukohtades või juba olemasoleva taristu lähedal. Näiteks ajaloolised linnasüdamed on kompaktsed, suhteliselt tiheda ja mitmekesise (segafunktsiooniga) hoonestusega ning sobivad hästi 15 minuti linna põhimõtete rakendamiseks. EL-i erinevad rahastusallikad toetavad kultuuripärandi kasutuses hoidmist ja renoveerimist. Sellised tegevused aitavad kahanemist strateegiliselt juhtida, muutes olemasolevat ruumistruktuuri tõhusamaks.

Taskukohaste ja sotsiaaleluasemete pakkumise suurendamiseks tuleks sotsiaalse taristu tasu määr või selle suurus siduda arenduse tiheduse, olemasoleva taristu või eluasemenõuetega. KOV-idele tuleb anda võimalus seada planeeringutes ja projekteerimistingimustes nõuded, mis kohustavad suure turusurvega piirkondades rajama kindla osa taskukohaseid eluasemeid ning tagama avaliku sektori toetusega ehitatud eluasemete pikaajalise taskukohasuse.

Neid nõudeid saab rakendada avaliku sektori omanduses oleval maal, aga ka eraarendustes sotsiaalse taristu tasu abil, et tagada tasakaal avaliku huvi ja arendajate majandusliku jätkusuutlikkuse vahel. Samal ajal on oluline arvestada nende kohustuste mõjuga arenduste tasuvusele, et vältida olukorda, kus arendajad on sunnitud lisakulude katmiseks hinda tõstma, mis omakorda halvendaks laiemale elanikkonnale eluasemete kättesaadavust.

- Vastutaja: MKM
- Kaasatavad: MaRu, KLIM, REM, KOV
- Väljundid: maakonnaplaneering ja KOV-ide üldplaneeringud
- Tähtaeg: pidev
- Võimalik rahastusallikas: riigi- ja kohalik eelarve

4.3.4 Eluasemepiirkondade avalik ruum ²

Taskukohase ja kvaliteetse avaliku ruumi loomiseks tuleb käivitada sihitud toetusmeede KOV-idele, et parandada olemasolevate elupiirkondade (asukohad valitakse üleriigilise planeeringu kriteeriumite alusel) avalikku ruumi terviklikult. Meetme fookus ei ole hoonete renoveerimisel, vaid hoonetevahelise ruumi – tänavate, liikumisteede, haljastuse, mängu- ja puhkealade, platside ning parkimis- ja liikluslahenduste – kvaliteedi tõstmisel. Toetusmeetme eesmärk on suurendada olemasolevate elumupiirkondade atraktiivsust ja turuväärtust, parandada elukeskkonna kvaliteeti ning luua eeldused, mis soodustavad eraomanike täiendavaid investeeringuid oma kinnisvarasse. Avaliku ruumi kvaliteedi parandamine toetab sotsiaalset sidusust, turvalisust ja piirkondlikku konkurentsivõimet ning aitab vältida elupiirkondade järkjärgulist hääbumist.

Meetme raames toetatakse järgmisi tegevusi:

- töötatakse välja KOV-ide elupiirkondade ruumilised terviklahendused (ruumianalüüs, kaasamine, eskiisprojektid, etapiviisiline tegevuskava);
- rahastatakse avaliku ruumi investeeringuid valitud pilootpiirkondades;
- eelistatakse lahendusi, mis parandavad jalgsi ja rattaga liikumise võimalusi ning suurendavad rohealade kvaliteeti ja mitmekesisust ühiskasutatavaid ruume;
- investeeringud seotakse kohaliku arengustrategia ja üldplaneeringu eesmärkidega.

Meetme rakendamisel lähtutakse kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest ning Davosi deklaratsiooni ruumikvaliteedi kriteeriumidest, mis tagab pikaajaliste majanduslike ja sotsiaalsete väärtuste loomise investeeringutega.

- Vastutajad: MKM, MaRu
- Kaasatavad: KLIM, KOV
- Väljundid: toetusmeede, pilootprojektid valitud elupiirkondades
- Tähtaeg: 2028
- Võimalik rahastusallikas: EL-i struktuurivahendid, RE kaasfinantseerimine

4.4 Avalik sektor maa omanikuna

4.4.1 Avaliku sektori maa kasutamise põhimõtted ¹

Riigil ja omavalitustel tuleb omavahel kokku leppida avaliku sektori maakasutuse põhimõtted ning kaaluda MaRu kaasabil avaliku maafondi ülevaate loomist. Selle juurde võiks edaspidi lisanduda MaRu vastavad kaardirakendused ja teenusekihid, mis toetavad strateegiliste teenuste ja taskukohaste ning kättesaadavate eluasemete arendamist.

Tuleb jätkata alustatud riigimaade analüüsi, maa ettevalmistamist avalikes huvides eesmärgipäraseks ja tõhusaks kasutuseks ja väärimiseks, arenduste elluviimiseks ja kasutusse andmiseks. Arendusi tuleb eelistatult suunata hoonestusõiguse kaudu ning maa võõrandamine ja kasutusse andmine peab lähtuma avalikust huvist, riigi pikaajalistest eesmärkidest ja tasakaalustatud ruumilisest arengust. Siinjuures tuleb silmas pidada kogu avaliku sektori halduses olevat maad, lisaks riigi ja KOV-ide maale tuleb arvestada avaliku sektori asutuste ja ettevõtete (ministeeriumid, RKAS, TRAM, Tallinna Sadam, Tallinna Lennujaam, Eesti Raudtee) haldusalas olevaid maaressursse. Avaliku sektori maad tuleb kasutada avaliku huvi teenimiseks strateegiliselt, mitte käsitleda kiiret kasu teeniva müügiobjektina. Selle saavutamiseks on vaja algatada hoonestusõigusi, teha pikaajalisi rendilepinguid ja avaliku ja erasektori koostööprojekte.

Avaliku sektori maad tuleb suunata kvaliteetsete ja taskukohaste eluasemete arendamisse partnerluses erasektoriga, toetudes planeeringutele ja arengukavadele ning pikaajalistele hoonestusõigustele ja ruumikvaliteedi kriteeriumidele. Ruumikvaliteedi kriteeriumid tuleb töötada välja ja juurutada nii, et neid rakendatakse iga riikliku toetusega eluasemeprojektis – nii sotsiaaleluasemete, avaliku ja erasektori partnerluses loodud eluasemete kui ka renoveerimistoetustega tehtud tööde puhul. Samuti tuleb luua selge, läbipaistev ja õiglane kord, kuidas määrata üüritasu pikaajalistele taskukohastele korteritele, mis on rajatud avaliku- ning erasektori partnerluses.

Oluline on kinnistada arusaam, et planeeringute ja taristuinvesteeringute toel tekkiv maa väärtuse kasv tuleb suunata tagasi eluasemearendusse, avaliku ruumi parendamisse ning hoonetevahelise ruumi uuenemisse, soovitatavalt arendatava maa vahetus läheduses, näiteks Rail Baltica peatuste ja teiste transpordisõlmede ümbruses, kus arenduspotentsiaal on eriti suur.

- Vastutajad: MKM, MaRu
- Kaasatavad: RAM, KLIM, REM, RKAS, KOV
- Väljundid: juhend, üleriigilise planeeringu tegevuskava
- Tähtaeg: 2028+
- Võimalik rahastusallikas: vajab täiendavaid vahendeid rakendamisel RE-st, kaaluda EL-i struktuurifondide rahastust 2028+

4.5 Uued ärimudelid

4.5.1 Taskukohase üürieluaseme mudeli loomine ¹

Tuleb välja töötada Eestile sobiv taskukohase eluasemesektori standardiseeritud ja paindlik rahastamis- mudel, tuginedes rahvusvahelisele kogemusele ja Euroopa Investeeringupanga (EIP) ekspertiisile. Eesmärk on luua koostöömudel, mis aitab maandada arendajate finants- ja äririske, kaasata erasektorit ning tagada investeeringute pikaajaline jätkusuutlikkus kinnisvaraturgu moonutamata. See tegevus toetab piiratud kasumilikkusega turupõhiste üürieluruumide rajamist Eesti keskustesse, et tasakaalustada regionaalset arengut ja tagada kvaliteetsete üürieluruumide kättesaadavus väljaspool suurimaid linnu. Üüripindade taskukohasus saavutatakse erasektori innovatsiooni ja tõhustamise kaudu, avaliku ja erasektori koostööga pikaajaliste madala intressiga laenuvahendite kaasamisel ning arendajate finants- ja äririskide

maandamisega. Seejuures tuleb tagada, et loodavad üüripinnad ei muutuks vabalt kaubeldavaks, milleks tuleb välja töötada ka väljumistee, mis aitab säilitada avalikke väärtusi.

Taskukohase eluasemesektori eesmärk on kindlustada üürnikele kodu omamisega võrdne turvatunne ning pakkuda neile stabiilset ja kvaliteetset elukeskkonda. Sektor peab lähtuma üleriigilisest planeeringust, toetama regionaalpoliitika eesmärkide elluviimist ja aitama kaasa tasakaalustatud territoriaalsele arengule. Sihtrühm on piisavalt suur, et tagada süsteemi pikaajaline toimivus ja sotsiaalne mitmekesisus. Sihtrühma ei kuulu kõige jõukamad leibkonnad. Pikas plaanis peab taskukohane eluasemesektor olema majanduslikult jätkusuutlik, isemajandav ning suuteline ise kapitali kaasama, et investeerida uute üüripindade rajamisse.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, REM, EIS, KOV-id
- Väljundid: uus arendusmudel, pilootprojektid
- Tähtaeg: 2028
- Võimalik rahastusallikas: Euroopa Investeerimispank (EIP), Põhjamaade Investeerimispank (NIB)

4.5.2 Elamumajandust koordineeriv üksus ²

Uute ärimudelite edukaks elluviimiseks on vaja luua elamumajanduse meetmeid rakendav keskne üksus, kas iseseisva organisatsioonina või olemasoleva struktuuri, näiteks Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse (EIS) juurde. Üksusse koondatakse finantskompetents ning juriidiline, hangete ja ruumilise planeerimise pädevus, mida on vaja uute eluasememeetmete rakendamiseks. See toimiks ka ptk 4.8.1 toodud eluasemekavade elluviimist koordineeriva ja omavalitsusi toetava kompetentsikeskusena. Üksuse ülesanne oleks investeerimisprojektide ettevalmistamine, rahastusmudelite rakendamine, turuosaliste kaasamine ning meetmete nõuetekohase toimimise ja järelevalve tagamine. See aitaks vähendada nii erasektori, riigi kui ka KOV-ide riske.

Keskse koordineeriva üksuse loomine on strateegiliselt põhjendatud, kuna omavalitsuste võimekus elamumajanduse arendamisel on ebaühtlane: paljudel puuduvad vajalikud finantsid ja ekspertiis suuremahuliste projektide kavandamiseks ja elluviimiseks. Toimiv üksus tagab ühtse lähenemise, suurema masstabisäästu ning riikliku eluaseme-, ruumi- ja regionaalpoliitika tulemusliku ja järjepideva elluviimise. Üksuse peamised ülesanded oleksid järgmised:

- intressitoetuste, garantiide ja pikaajaliste sooduslaenu vahendamine ja pakkumine;
- KOV-ide nõustamine projektide ettevalmistamisel ja investeringute kaasamisel;
- arendustegevuste koordineerimine ning kvaliteetse ja kestliku arhitektuuri edendamine;
- sihtgruppide vajaduste analüüsi ja planeerimise toetamine;
- parimate praktikate ja kompetentsi koondamine.

Mitmes Euroopa riigis toimivad sarnased riiklikud eluasemefondid ja nõustamiskeskused edukalt. Nad koondavad oskusteavet, et suurendada investeringute mõju, ning korraldavad väiksemate KOV-ide omavahelist koostööd. Keskse organisatsiooni rajamine looks Eestis selge vastutusahela ning tagaks eluasemepoliitika järjepideva ja tõhusa elluviimise kogu riigis.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, REM, EIS, KOV
- Väljundid: uus arendusmudel, pilootprojektid valitud elupiirkondades
- Tähtaeg: alates 2028
- Võimalik rahastusallikas: EIP, NIB, EL-i struktuurivahendid

4.5.3 Kvaliteedipõhised arendajakonkursid ²

Avalikus omandis oleval maal eluasemearenduste tegemiseks tuleks korraldada kvaliteedipõhiseid arendajakonkursside, et tagada lisaks kulutõhususele ka hea kvaliteet ja sotsiaalset väärtust suurendav tulemus. Kvaliteedipõhistes arendajakonkurssides hindavad riik ja/või KOV lisaks eluasemete kvaliteedile, tüüpidele ja taskukohasusele ka (avalikult maafondil planeeritava) arenduse sotsiaalset ja ruumilist väärtust, kestlikkust ning selle sobitumist ümbritsevasse keskkonda. Lisaks hinnatakse nii arenduse pikaajalist mõju, jätkusuutlikkust kui ka eluasemete taskukohasust, sh kombineeritud lahendusi, kus ühes hoones on nii kallid kui ka odavad korterid. Arendajakonkursi võitja saab õiguse ehitada ja pikaajaliselt hallata arendust avaliku sektori maal, lähtudes kehtivast planeeringust ja hoonestusõigusest.

- Vastutaja: KLIM kui poliitikakujundaja, MaRu kui rakendusasutus
- Kaasatavad: MKM, REM, KOV
- Väljundid: juhend (kehtib kogu riigis, kuid KOV-ile kasutamiseks vabatahtlik), pilootprojektid
- Tähtaeg: 2028
- Võimalik rahastusallikas: riigi- ja kohalik eelarve

4.5.4 Taskukohase eluaseme arhitektuurivõistlused ²

Arhitektuurivõistlusi tuleb viia läbi, et saavutada ruumikvaliteet ning parandada eluaseme taskukohasust strateegiliselt. See ei tähenda ehituskulude otsest vähendamist, vaid paremat viisi, kuidas maad, ruumilahendusi ja innovatsiooni kasutatakse olemasolevate ressursside väärtuse suurendamiseks. Võistlusele esitatud tööd annavad ülevaate, kuidas on võimalik kujundada kvaliteetset ja pikaajaliselt taskukohast eluaset: hoonestuse tihedus, ehitusmaterjalid, modulaarsus, madal energiatarve, ruumilahenduse funktsionaalne paindlikkus, ligipääsetavus, ühisruumid, sega- ja ristikasutusega alad.

Lisaks on võistluste skoobis ka sotsiaalsed ehk erinevate rühmade vajadusi arvestavad ning ökoloogilised aspektid (kliimamuutustega kohanemine, ligipääs loodusele), säästvaid liikumisviise soosivad lahendused (rattahoidlad, laadimisjaamad elektriautodele jm) ja samuti taastuenergialahendused. Võistluste abil saab välja töötada prototüüpeid eluasememudeleid, mida on võimalik kohandada vastavalt omavalitsuste vajadustele. Konkursid võivad julgustada avalikku ja erasektorit ning koostööl põhinevaid konsortsiume tegema ka ühispakkumisi, milles projekti vedajad tegutsevad vahendajatena arendajate, omavalitsuste ja kogukondade vahel. Võistlused võivad olla suunatud kulude vähendamisele tehasealise tootmise kaudu, näiteks kasutades uusehitustes moodul- või monteeritavaid elemente.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MaRu, suuremad KOV-id (Tallinn ja Tartu), Eesti Arhitektide Liit (EAL), erasektor
- Väljundid: juhend, pilootprojektid
- Tähtaeg: 2028
- Võimalik rahastusallikas: riigi- ja kohalik eelarve

4.5.5 Üürimise ja omamise vahevormid ²

Tuleb läbi viia üürimise ja omamise vahevormide (nn üüri-et-osta mudel) õiguslik-majanduslik analüüs, töötada välja juhendmaterjalid (sh erasektorile) ning rakendada neid avaliku ja erasektori partnerlusprojektides riigi ja omavalitsuste maal või eraarendustes. Üüri-et-osta mudelite peamine sihtgrupp on leibkonnad, kel on omafinantseeringu vahendite puudumise tõttu keeruline eluasemelaenu saada, kuid kel võib see võimalus tekkida lähima viie aasta jooksul. Mudel aitab leibkondadel järk-järgult suurendada oma finantsvõimekust ja lihtsustab esimese kodu ostmist.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MaRu, MKM, REM, KOV
- Väljundid: pilootprojektid, uus ärimudel
- Tähtaeg: 2028
- Võimalik rahastusallikas: EIP või erasektor

4.5.6 Uudsed taskukohasust tagavad omandivormid ²

Omanikeühistutele, nagu elamuühistud, üürnikeühistud või teised sarnased ühendused, tuleb soodustada soodsate alternatiivsete kodu rajamise vormide kasutuselevõttu, kus kogukonnad võtavad ise vastutuse kvaliteetsete taskukohaste eluasemete rajamise eest, olgu tegemist uusehitiste või renoveerimisprojektidega. Riik toetab pikaajalist taskukohasust tagavaid algatusi elamumajandust koordineeriva üksuse kaudu, mis aitab kohalikel kogukondadel investeringuid kavandada, rahastust kaasata ja projekte ellu viia. See on võimalus stabiilsema ja mitmekesisema eluasemeturu kujunemiseks, et vähendada ruumilist kihistumist ning väärtustada elukeskkonna kvaliteeti ja kogukondlikku koostööd.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, REM, KOV, MaRu, EIS
- Väljundid: pilootprojektid, juhendid, uus ärimudel
- Tähtaeg: 2028
- Võimalik rahastusallikas: EL-i välisvahendid, erasektor

4.6 Renoveerimine

4.6.1 Renoveerimismeetmete korrastamine ¹

Hoonete ümberehitamist, peale- ja juurdeehitusi tuleb soodustada renoveerimise kaasrahastuse kaudu. See aitab luua tihedamat linnalist keskkonda ja võimaldab rahastada olemasolevate korterelamute renoveerimist. Nii tekib uus ärimudel, kuna hetkel ei saa kaasrahastust kombineerida EIS-i renoveerimistoetusega. Samuti tuleb lihtsustada korterelamute juurdeehituste (liftide, rõdude, lisakorruste) regulatsiooni, eelkõige nõuet, mis vajab 100% elanike nõusolekut.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, REM, KOV
- Väljundid: seadusemuudatused, ärimudel
- Tähtaeg: teostamisel
- Võimalik rahastusallikas: RE, välisvahendid

4.6.2 Tehnoloogiline innovatsioon, tehasealine rekonstrueerimine ¹

Eluasemete taskukohasuse parandamiseks tuleb rohkem kasutada tööstuslikku ehk väljaspool ehitusplatsi toimuvat elementide ja moodulite tehasealist ehitust ja renoveerimist. Piisava mahu korral aitab tehasealine tootmine vähendada maksumust, kiirendada valmimist ja parandada kvaliteeti – kolme suurimat tegurit, mis mõjutavad eluaseme taskukohasust.

Eelistada tuleb lahendusi, mis arvestavad hoone elutsükli kogukulu, valmimise kiirust ja taskukohasust. Õigusruumis tuleb tunnustada tehases sertifitseeritud elemente ja mooduleid eelnevalt heakskiidetud komponentidena, vähendada neile kehtivaid menetlusi ja lihtsustada lubade taotlemist sertifitseeritud elementkonstruktsioonidele. Samuti tuleb luua selged standardid ja juhised element- ja moodulehituse kasutamiseks nii uusehitistes kui ka rekonstrueerimisel.

Tehaselistele lahendustele tuleb korraldada arhitektuurikonkursse, et renoveerimisel tekiks esteetiline elukeskkond. See aitab välistada ka ehituslahenduste monotoonst. Konkursid aitavad leida parimad lahendused, mis ühendavad tehnoloogilise tõhususe ja ruumilise kvaliteedi.

Tehnoloogiline innovatsioon tuleb lõimida eluasemekavadesse, et tagada kiirem ehitusprotsess, madalamad kulud ja kvaliteetne elukeskkond. Toetusraha aitab tõsta siseriiklikku nõudlust, et ettevõtted saaksid rakendada mastaabiefekti.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: EIS, MaRu, KOV-id, huvirühmad (EAL, Eesti Puitmajaliit)
- Väljundid: moodul- ja monteeritavate elamutüüpide kataloog
- Tähtaeg: teostamisel
- Võimalik rahastusallikas: RRF, SKF, InvestEU

4.6.3 Naabruskondlik renoveerimine ¹

Renoveerimistempot aitab tõsta linnakvartalite või naabruskondade kaupa renoveerimine, kus koos hoonetega uuendatakse majadevahelist ja avalikku ruumi. Seda tuleb teha just elaniku vaatest lähtudes, sest sellest sõltub inimeste kohataju ehk kogukonna laiem tunnetuslik seos oma elupaigaga. Uuenduslikuks lähtekohaks on tervikliku elukeskkonna kujundamine, mida praegu takistab sageli krundi- või hoonepõhine otsustamine. Terviklikum tulemus on võimalik saavutada naabruskonnapõhise lähenemisega, kus KOV on üks oluline osapool renoveerimisprotsessis.

Naabruskondlikku renoveerimist on vaja planeerida koos arhitektide ja maastikuarhitektidega, kes saavad anda oma panuse nii elamu arhitektuursesse lahendusse kui ka hoonete vahelise ruumi kujundamisse. See ei tähenda tingimata kõikide hoonete üheaegset ehitust, kuid suurem maht annab arvestatava mastaabiefekti ja kuluefektiivsuse. Seni on naabruskondliku rekonstrueerimise protsess (sh korteriühistute, riigi ja KOV-ide koostöö) õigusruumis määratlemata. Siin tuleb leida Eestile sobiv mudel.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: EIS, MaRu, KOV-id, huvirühmad (EKÜL, EAL jt)
- Väljund: pilootprojektid, juhendmaterjalid (ühisosa LIFE IP BUILDESTiga, EUI SoftAcademy projektiga jt)
- Tähtaeg: teostamisel, 2028
- Võimalik rahastusallikas: RE ja välisvahendid

4.7 Finantsmeetmed ja -instrumendid

4.7.1 EL-i ja riiklike toetuste efektiivne suunamine koostöös kohalike omavalitsustega

¹

Renoveerimistempo tõstmiseks tuleb anda vajaduspõhiseid ning igal aastal võimalikult ühtlase mahuga renoveerimistoetusi, kasutades EL-i ning riigieelarve vahendeid EIS-i kaudu koostöös KOV-idega. Toetuste eraldamise tingimuseks võib seada nõude täita eluasemete ruumikvaliteedi kriteeriume ja/või arengudokumentide strateegilisi suuniseid (nutikas kahanemine, tihendamine, sotsiaalne väärtus). Üüripindade renoveerimisel on vaja analüüsida võimalust indekseerida üürihinna tõusu või pakkuda sihtrühmapõhist lisatuge, et vältida renoveerimise põhjustatud survet üürnikele.

Kvaliteetne hoonete renoveerimine toetab eluasemete taskukohasust ja kättesaadavust kahel moel: see vähendab nõudlust uuele kinnisvarale (inimesed soovivad jääda renoveeritud majja ega soovi kolida mu-

jale) ja suurendab kvaliteetse elamispinna pakkumist. Seega on renoveerimisel kahekordne positiivne mõju, mis avaldub eluasemehindades ja elukeskkonna kvaliteedis.

Turutörke piirkondades tuleks laiendada EIS-i (või EIP-i kaasabil loodava uue üürimudeli) rahastust ka eraarendustele (eluasemepoliitikast ja üleriigilisest planeeringust lähtuvalt), mis rajavad või renoveerivad kvaliteetseid ja taskukohaseid eluasemeid. MaRu kaudu tuleb toetada täiendavalt KOV-ide koostööd prioriteetsete partneritega (korterühistud, eraarendajad) rahastuse taotlemiseks ja haldamiseks.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, EIS, MaRu
- Väljundid: käendused, toetused, laenud
- Tähtaeg: pidev
- Võimalik rahastusallikas: RE ja välisvahendid

4.7.2 EIS-i toetused, käendused ja laenud – korteriühistud ①

EIS-i renoveerimislaenude maksimaalset perioodi tuleb pikendada 40 aastani, et vähendada renoveerimisega kaasnevat igakuiste kulude tõusu. Lisaks tuleks kaaluda täiendavaid leibkonnapõhiseid renoveerimistoetusi, näiteks töötada välja täiendavad EIS-i toetused madala energiatõhususega hoonetele ja madala sissetulekuga leibkondadele.

Toetuste eraldamise prioriteetid tuleb läbi mõelda, kuna nõudlus renoveerimistoetuse järele ületab pakkumist mitmekordselt. Esmalt tuleks toetada renoveerimist kahanevatest asumitest, kus kinnisvara väärtus on asukohast tulenevalt madalam ja mille renoveerimisjärgne väärtuse kasv ei motiveeri investeringute tegemist turutingimustel. Seejärel tuleks toetada riikliku muinsuskaitse all olevate ehitiste renoveerimist, et tagada kultuuripärandi säilimine. Kõige viimases järjekorras tuleks toetada piirkondi, kus eraturg toimib. Eraldi tuleb tähelepanu pöörata sotsiaalselt vähekindlustatud energiavaesusriskis olevatele leibkondadele.

Kahanevates piirkondades tuleb renoveerimistoetusi kasutada koostöös KOV-iga. Võimalusel võiks tühjenevate või lammutamisele minevate korterelamute elanikud koondada jätkusuutlikesse elamutesse, võimalikult nende senise kodu lähedale. Lisaks tasub katsetada erilahendusi (sh välisrahastuse kaasamine), nagu lisakorruste ehitamine, korterite ühendamine, uute funktsioonide lisamine või elamufondi tüüpsuse mitmekesistamine renoveerimisel.

Samuti on oluline stimuleerida ehitustehnilist innovatsiooni, mis ühtaegu vähendab kulusid, kiirendab protsesse ja parandab kvaliteeti. Headeks näideteks on kõrge arhitektuurse kvaliteediga tehaseline rekonstrueerimine ja mastaabiefektina hoonegruppide renoveerimine (nn naabruskonnapõhised lahendused). Korteriühistutele pakutav tehniline tugi renoveerimise kavandamisel aitab samuti suurendada nende hoonete hulka, mis on valmis renoveerimist ette võtma.

4.7.3 EIS-i toetused, käendused ja laenud – eraisikud ①

Kindlatele sihtrühmadele ette nähtud eluasemelaenude käendused ja riiklik kaaslaen on nõudluspõhised meetmed, mis soodustavad eluasemete omandamist. Need meetmed aitavad näiteks piiratud hulgal noortel peredel ületada esimese kodu soetamise takistusi. See omakorda vähendab väljarännet maapiirkondadest ja nõudlussurvet Tallinna, Tartu ja Pärnu piirkondade kinnisvarale. Täpselt juhitud käendusmeetmed on rahvusvaheliselt tunnustatud viis parandada eluasemete kättesaadavust ja taskukohasust kindlatele ühiskonnagruppidele. Eestis on juba aastaid väiksema sissetulekuga lasterikastele peredele pakutud ka otsetoetust kodude ehitamiseks, laiendamiseks, ümberehitamiseks või ajakohastamiseks.

Ka eraisikute käenduste puhul võiks kaaluda eluasemelaenu perioodi pikendamist 40 aastani ning kindlatel juhtudel sissemakse vähendamist eluaseme ostmisel. Selline kombineeritud lähenemine kiirendaks noore pere võimalust kodu soetamiseks ja aitaks lühendada või vältida perioodi, mil pere peab korterit üürima ja samal ajal koguma sissemakset eluaseme ostuks. Kaaluda võib ka üürimise ja omamise vahelvormina kapitalirenti, mis võimaldab üürimise ajal või järel tehtud maksetega eluaseme pikemas plaanis omandada.

Mõistlik on jätkata renoveerimiseks ja ehitamiseks võetavate eluasemelaenu käendamist kahanevates piirkondades, kus hüpoteeklaenu saamine on keeruline. Täiendavalt tuleb hinnata, kas olemasolevad tooted ja teenused jäävad turutõrke tõttu mõningatele sihtgruppidele kättesaamatuks ning kas nende toetamine on tasakaalustatud eluaseme- ja regionaalpoliitika vaates vajalik (näiteks Maaelu Edendamise Sihtasutuse (MES) eluaseme kaaslaenu eeskujul). Sellised lahendused aitaksid hajutada eluasemenõudlust, mis praegu on koondunud Tallinna, Tartu ja Pärnu keskustesse, ning toetaksid regionaalpoliitika eesmäärke.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, REM, EIS
- Väljundid: käendused, toetused, laenud
- Tähtaeg: pidev
- Võimalik rahastusallikas: RE ja välisvahendid

4.8 Riigi roll ja tugi

4.8.1 Eluasemekava ja perioodiline seire ¹

Alustada eluasemekavade koostamist, koostöös riigi ja KOV-idega. Kava aitab piirkondlikult ühtlustada KOV-ide ja riigi eesmäärke, sh ministeeriumide, riigiasutuste, EIS-i, MaRu, TRAM-i ja teiste tegevust. Eluasemekava paneb paika avaliku sektori, eeskätt KOV-ide eesmärgid eluasemete arendamiseks: uute või renoveeritud eluasemete hulk ja tüüp, taskukohasuse ja jätkusuutlikkuse eesmärgid, erivajadustega gruppidele sobivate eluasemete määr, aga ka riigi sellekohased eesmärgid: vajalikud ühendused, infrastruktuuri- ja transpordinvesteeringud. Kava seob eluasemete arenduse eri tasanditel (riik, maakond, linn, asula, naabruskond), seab vajadustest lähtuvad andmepõhised eesmärgid ja soosib koostööd erasektori, KOV-ide ja kolmanda sektori vahel. Kava eesmärk on vähendada valglinnastumist ja segregatsiooni, mitmekesistades eluasemete tüüpe, rajades uusi eluasemeid eeskätt olemasolevatesse keskkondadesse. Kavade elluviimist seiratakse planeeritud intervalliga, näiteks iga 5-aasta järel.

Lua tuleb süsteem eluasemepoliitika tulemuslikkuse hindamiseks ja raporteerimise vorm, mis tagaks protsessi läbipaistvuse. Poliitika kujundamiseks tuleb jälgida erinevaid näitajaid: kaardistada kinnisvarahindadel põhinevad hinnapiirkonnad, jälgida tühjade eluruumide hulka piirkonniti (nt elektri tarbimisandmete põhjal), analüüsida uute eluruumide ehitamist, sh kaardistada eluruumid, mis on loodud taskukohasust parandavaid lahendusi kasutades. Samaaegselt tuleb arendada välja andmeid koondav kaardiraendus, mille aluseks sobib Tartu Ülikooli loodud platvorm: <https://eluse.ut.ee/>.

- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MaRu, MKM, REM, ELVL, KOV
- Väljund: tegevuskava
- Tähtaeg: 2028
- Võimalik rahastusallikas: riigi- ja kohalik eelarve

4.8.2 Juhiste, nõuannete, tüüpprojektide väljatöötamine, ruumiekspertiis ¹

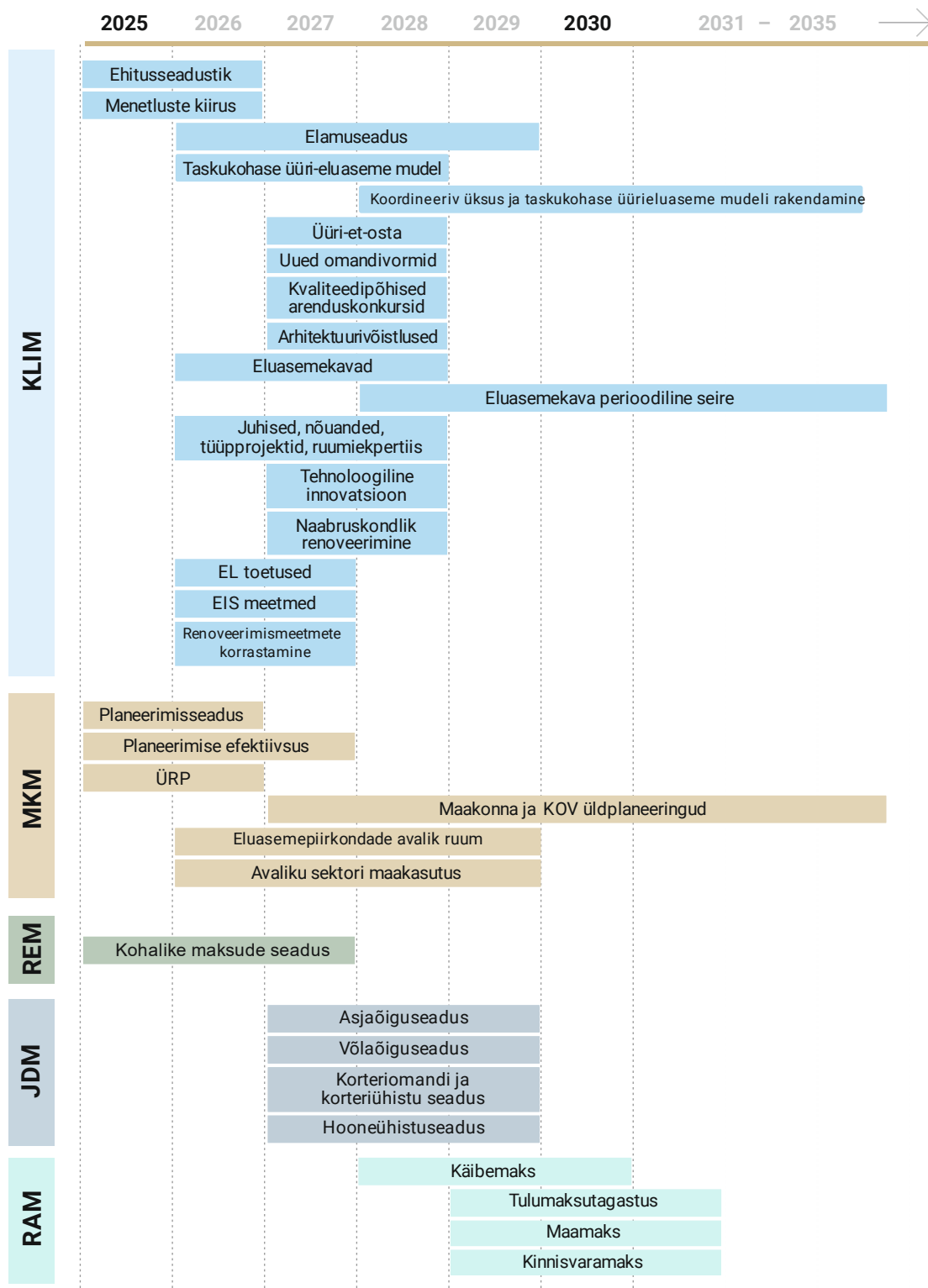
Taskukohaste eluasemete rajamiseks tuleb koostöös KOV-ide ja MaRu-ga välja töötada ja rakendada juhised, nõuanded ja kvaliteetsed tüüpprojektid. Standardiseeritud ehituslahendused võimaldavad tagada kõrge kvaliteedi, see on samas ka soodne ja kiirendab ehitust. Tüüpprojektide laialdasem kasutamine ja nõustamine võimaldab seatud eesmärgi paremini ellu viia. Tulemuseks on avalikult kättesaadavad enamkasutatud elamute ehitus- ja renoveerimisprojektid, hankedokumentide põhjad, finantseerimislahendused ja muu vajalik, mis lihtsustab vähese võimekusega KOV-idel ja sealsetel korteriühistel keerulist asjaajamist.

Toetada tuleb KOV-e, kus on puudulik võimekus ruumiekspertiisiks ja ruumiloomeprotsesside juhtimiseks, sh ruumiliseks planeerimiseks. Alahinnata ei saa ka parimate praktikate võrdlust ja tagasisidet KOV-idele eluasemevaldkonna arengu kohta.

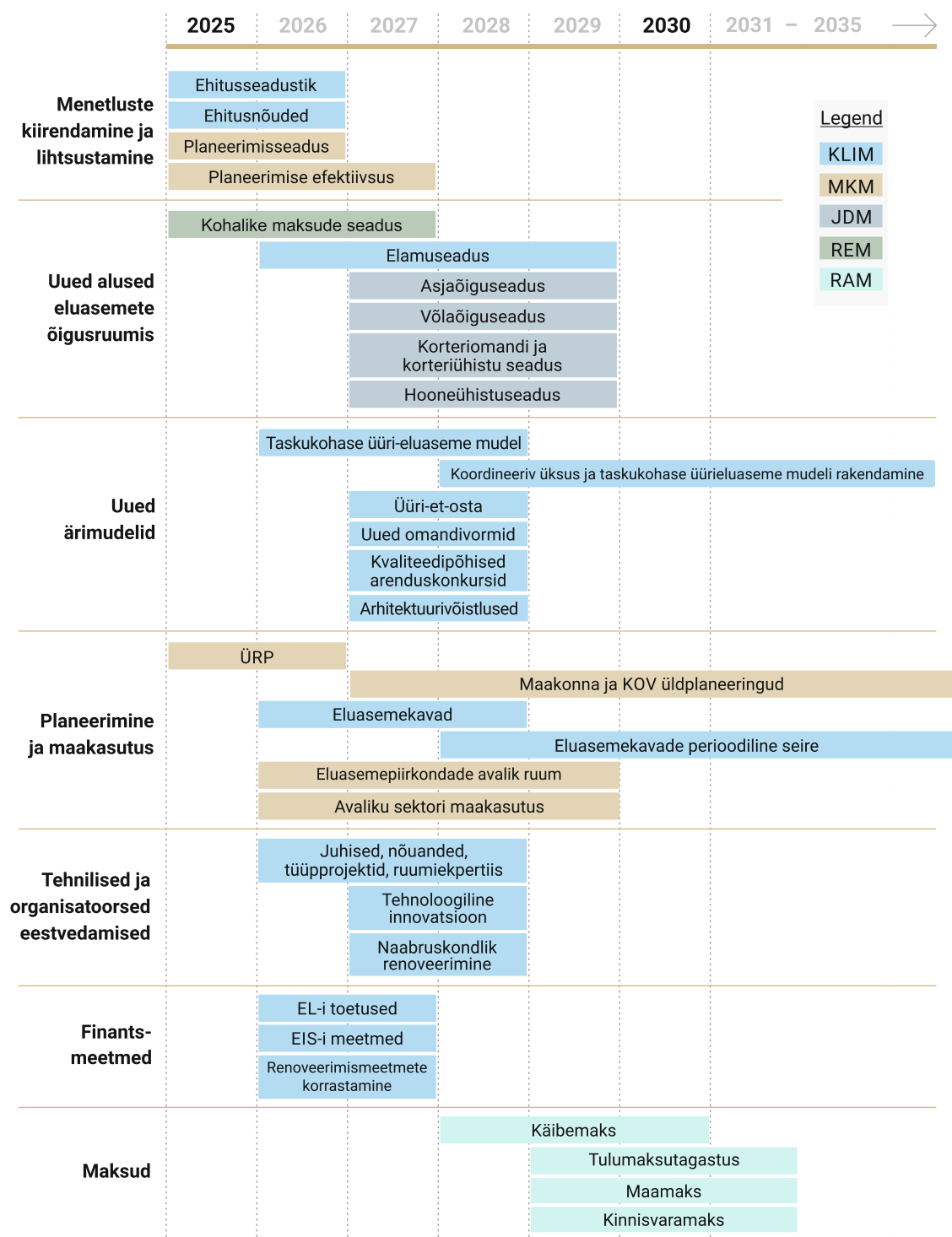
- Vastutaja: KLIM
- Kaasatavad: MKM, MaRu
- Väljundid: juhendid, tüüpprojektid
- Tähtaeg: teostamisel, 2028
- Võimalik rahastusallikas: RE ja välisvahendid

5 TEGEVUSTE AJATELG

Tegevuste ajatelt vastutajate kaupa



Tegevuste ajatelg **projektipakettide kaupa**, mis täiendavad teineteist elluviimisel



6 MÕÕDIKUD

Mõõdikud, mille järgi monitoorime ja jälgime eluasemepoliitika eesmärkide täitmist.

Tabel 1. Eluaseme hinna ja leibkondade keskmise aastasissetuleku suhe Tallinnas, Tartus, Pärnus ning piirkondlikes linnades ja Ida-Viru linnastus⁹

Mõõdik	2024. aastal	2030. aastal	2035. aastal
Tallinn	5,22	4,4	4
Tartu	4,48	4,4	4
Pärnu	4,88	4,4	4
Piirkondlikud linnad ja Ida-Viru linnastu	2,2	<3	<3

Eluaseme hinna ja leibkondade aasta keskmise netosissetuleku suhe pealinnas, regionaalkeskustes, piirkondlikes linnades ning Ida-Viru linnastus uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ mõistes (koostamisel). Eluaset peetakse taskukohaseks, kui leibkond saab selle soetada vähem kui kolme aasta netosissetuleku eest. Mõõdikuna jälgime korterite hinna ja sissetuleku suhet.

Tabel 2. Uute (rajatud alates 2010) eluasemete hinna ja leibkondade keskmise aastasissetuleku suhe Tallinnas, Tartus, Pärnus ning piirkondlikes linnades ja Ida-Viru linnastus¹⁰

Mõõdik	2024. aastal	2030. aastal	2035. aastal
Tallinn	7,72	6,3	5,5
Tartu	6,46	6,3	5,5
Pärnu	7,33	6,3	5,5
Piirkondlikud linnad ja Ida-Viru linnastu*	4,82	4,4	4

Eluaseme hinna ja leibkondade aasta keskmise netosissetuleku. Eluaset peetakse taskukohaseks, kui leibkond saab selle soetada vähem kui kolme aasta netosissetuleku eest. Mõõdikuna jälgime korterite hinna ja sissetuleku suhet, mis on rajatud pärast 2010. aastat.

*Piirkondlike linnade ja Ida-Viru linnastu statistika kajastab tehinguid, mis on tehtud aastatel 2020-2024 Viljandis, Rakveres, Haapsalus, Kuressaares ja Põlvas, et saada usaldusväärsem ülevaade piiratud tehingute mahu tõttu. Eelduseks on, et teistes piirkondlikes linnades ja Ida-Viru linnastus on sarnaste tehingute statistika samaväärne.

Tabel 3. Eluaseme üüri ja leibkonna sissetuleku suhe Tallinnas, Tartus ja Pärnus¹¹

Mõõdik	2024. aastal	2030. aastal	2035. aastal
Tallinn	37%	33%	28%
Tartu	33%	31%	28%
Pärnu	33%	31%	28%

⁹ Andmed portaalist <https://eluase.ut.ee/>.

Piirkondlikud linnad on Viljandi, Rakvere, Võru, Paide, Türi, Haapsalu, Kuressaare, Valga, Põlva, Jõgeva, Kärdla ja Rapla. Ida-Viru linnastu moodustavad Narva, Jõhvi, Kohtla-Järve ja Sillamäe

¹⁰ Andmed portaalist <https://eluase.ut.ee/>.

Uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ mõistes (koostamisel) on piirkondlikud linnad Viljandi, Rakvere, Võru, Paide, Türi, Haapsalu, Kuressaare, Valga, Põlva, Jõgeva, Kärdla ja Rapla. Ida-Viru linnastu moodustavad Narva, Jõhvi, Kohtla-Järve ja Sillamäe.

¹¹ Statistikaamet PA107 taandatusena netopalka ning kv.ee hinnastatistika andmed.

Eluaseme üüri ja leibkonna netokuupalga mediaani suhe pealinnas ja regionaalkeskustes uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ mõistes (koostamisel). Eluaset peetakse taskukohaseks, kui üür ei ületa 25% leibkonna netosissetulekust. Mõõdik arvestab kaheliikmelise leibkonna 60 m² suuruse eluasemega.

Tabel 4. Eluaseme kogukulude ja sissetulekute suhe üle Eesti¹²

Mõõdik	2024. aastal	2030. aastal	2035. aastal
Leibkonnad kokku	12,7%	10,7%	10%
1. –2. tulukvintil	25,8%	23,8%	20,8%

Leibkonnad, kellele eluasemekulud on koormavad. Eluasemekulud loetakse koormavaks, kui leibkond kulutab üle 40% oma kasutatavast igakuisest netosissetulekust eluasemega seotud kuludele.

Tabel 5. Uutes hoonetes eluruumide arv piirkondlikes linnades ja Ida-Viru linnastus¹³

Mõõdik	2024. aastal	2030. aastal	2035. aastal
Eluruumid kokku	3075	6000	9500

Uuteks eluruumideks loetakse neid korterelamutes, eramutes ja ridamajades asuvaid eluruumi, mis on ehitatud alates 2000 aastast piirkondlikes linnades ja Ida-Viru linnastus¹⁴ uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ mõistes (koostamisel).

Tabel 6. Renoveeritud hoonetes eluruumide arv piirkondlikes linnades ja Ida-Viru linnastus¹⁵

Mõõdik	2024. aastal	2030. aastal	2035. aastal
Eluruumid kokku	11 746	17 000	24 000

Eluruumide arv riigi toel terviklikult renoveeritud korterelamutes. 2024. aasta andmed arvestavad aastatel 2015–2024 piirkondlikes linnades ja Ida-Viru linnastus renoveeritud eluruumi uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ mõistes (koostamisel).

7 SEIRE JA TÄITMISE KONTROLL

Eluasemepoliitika elluviimise eest vastutab Kliimaministeeriumi **ehituse- ja elukeskkonna osakond**, kes jälgib, koordineerib ja monitoorib selle elluviimist ning koostab igal aastal raporti tulemuste ja takistuste kohta. Raport esitatakse oma valdkonna ministrile enne tema ettekannet riigikogus strateegia „Eesti 2035“ elluviimise kohta.

Eluasemepoliitika elluviimise jälgimiseks moodustatakse **juhrühm** KLIM-i ministri käskkirjaga. Juht- rühma kuuluvad vähemalt KLIM-i, MKM-i, REM-i, JDM-i ja RAM-i esindajad ning riigiarhitekt. Teised ministeeriumid määravad oma esindaja juhrühma vastava ministri käskkirjaga ja määratud liige vastutab oma ministeeriumi eluasemepoliitikaga seotud ülesannete elluviimise eest.

¹² Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs

¹³Näitajad Eesti ehitisregistrist, <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/>. Piirkondlikud linnad: Viljandi, Rakvere, Võru, Paide, Türi, Haapsalu, Kuressaare, Valga, Põlva, Jõgeva, Kärkla, Rapla ning Ida-Viru linnastu: Narva, Jõhvi, Kohtla-Järve, Sillamäe.

¹⁴ Piirkondlikud linnad on Viljandi, Rakvere, Võru, Paide, Türi, Haapsalu, Kuressaare, Valga, Põlva, Jõgeva, Kärkla ja Rapla. Ida-Viru linnastu moodustavad Narva, Jõhvi, Kohtla-Järve ja Sillamäe.

¹⁵ Allikas: EIS-i väljastatud toetuste andmed. Piirkondlikud linnad: Viljandi, Rakvere, Võru, Paide, Türi, Haapsalu, Kuressaare, Valga, Põlva, Jõgeva, Kärkla, Rapla, Narva ning Ida-Viru linnastu: Jõhvi, Kohtla-Järve, Sillamäe.

Juhtrühma juhib KLIM-i elukeskkonna ja ringmajanduse asekanstler, kes kutsub juhtrühma kokku vähemalt üks kord aastas. Lisaks jooksvatele küsimustele vaadatakse läbi ja kinnitatakse juhtrühmas ministrile esitatav iga-aastane eluasemepoliitika elluviimise raport.

Eluasemepoliitika elluviimise rakendusastutusteks on EIS ja MaRu.

MaRu ülesanded kehtestatakse tulemusleppes ning iga-aastastes ülesannetes.

MaRu ülesanded on järgmised:

- eluasemepoliitika põhimõtete kajastamine regionaal- ja maakonna planeeringutes;
- eluasemepoliitika aspektide jälgimine KOV üld- ja detailplaneeringutes;
- ministeeriumite, riigiasutuste ja KOV-ide nõustamine eluasemepoliitika küsimustes, ruumiekspertiisi toe pakkumine;
- vastavate juhiste, nõuannete ja tüüplahenduste väljatöötamine ja arendamine.

EIS-i ülesanded kehtestatakse asutaja ootuste dokumendis ning iga-aastastes ülesannetes.

EIS-i ülesanded on järgmised:

- renoveerimise, kättesaadava ja taskukohase eluaseme meetmete välja töötamine, ettepanekute esitamine meetmete (ümber)disainimiseks";
- vastavate laenude, toetuste ja käenduste andmine;
- hoonete ümberehitamise, peale- ja juurdeehituste soodustamine renoveerimise kaasrahastuse toel (sh vastuolu kõrvaldamine EIS-i renoveerimistoetusega);
- taskukohase üürieluaseme mudeli loomine ja käivitamine EIP-i kaasabil;
- poliitikakujundamiseks vajalike ülevaadete tegemine toetuste jagunemise kohta, turutõrgete analüüsimine.

8 SEOSSED TEISTE OLULISTE STRATEEGILISTE DOKUMENTIDEGA

Pikaajaline strateegia „Eesti 2035“ seab üheks viiest strateegilisest sihist kõiki vajadusi arvestava, turvalise ja kvaliteetse elukeskkonna loomise igale Eesti elanikule. Selle eesmärgi saavutamiseks planeeritakse ja uuendatakse ruumi terviklikult ja kvaliteetselt ning ühiskonna vajaduste, rahvastiku muutuste, tervise ja keskkonnanahoiuga arvestavalt. Nii tagatakse riigi terviklik ja piirkondlikult tasakaalustatud ruumiline areng, kus riigi ja kohalike omavalitsuste investeeringud on omavahel kooskõlas ning läbimõeldud ruumilahendused on suunatud rahvastiku muutustega kohanemiseks, nii kasvava kui ka kahaneva elanikkonna tingimustes. Riiklik eluasemepoliitika viib otseselt seda eesmärki ellu.

„Ehituse pikk vaade 2035“ on arengukokkulepe, mille on ühiselt välja töötanud riik, KOV-id, kõrgkoolid ja erasektor. Selle elluviimine on kõigi osapoolte ühine ülesanne ja vastutus. Ehituse pika vaate eesmärk on määratleda tingimused Eestis ehitatud keskkonna ja ehitussektoriga seotud ettevõtete rahvusvahelise konkurentsivõime kasvuks, kus keskendutakse elukeskkonna kvaliteedile, ehitussektori arengule ja seotud ettevõtete järjepidevale tootlikkuse tõusule. Investeerimisotsuseid tuleb teha pikaajaliselt ette mõeldes, andmetele tuginedes ja säästlikult, et tagada ehitise eluringi jooksul tasakaal ökoloogiliste ja majanduslike aspektide vahel. Plaanis on välja töötada eluasemepoliitika, mis hõlmab ka põhimõtteid, kuidas riik saab turutõrgete piirkondades soodustada erainvestorite kaasamist elamis- ja üüripin-

Riiklik eluasemepoliitika viib otseselt ellu pikaajalise strateegia "Eesti 2035" eesmäärke.

dade rajamisse. Samuti kirjeldatakse seosed kontrastsüklilise investeerimisega ning rahvastikutrendide arvestamisega nii üleriigiliselt ja KOV-ide tasandil.

Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ on hetkel kehtiv dokument, mille peamine ülesanne on suunata asustuse arengut. See annab suunised linnaliste asustusala ja hajaasustuse iseloomu kujundamiseks ning rohe-, elu- ja ettevõtluskeskkonna ruumivajaduste kujundamiseks. Planeeringu eesmärk on tagada inimestele võimalikult hea elukvaliteet olemasolevas süsteemis, sh elamispinna, taristu ja teenuste kättesaadavus.

5. jaanuaril 2023 algatas Vabariigi Valitsus **uue üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“** koostamise, mis on nüüdseks jõudnud eelnõu ja vormistamise faasi. Planeering on kavas kehtestada 2026. aasta lõpus. Uus üleriigiline planeering on ajakohasem ja paneb paika läbimõeldud pika plaani Eesti ruumiliseks arenguks lähtuvalt inimeste paiknemisest ja keskuste majanduslikust võimekusest. Planeeringu eesmärk on tagada Eesti tasakaalustatud, vastupidav ja kvaliteetne ruumiline areng, vähendada pealinnakesksust ja pidurdada valglinnastumist, suunates asustuse arengut targalt. Üleriigiline planeering loob raamistiku riiklike avalike investeringute planeerimiseks ja elluviimiseks. Eluasemepoliitika väljatöötamisel ja rakendamisel saab arvestada tugevate keskuste ning kasvavate või kahanevate piirkondade erinevate vajadustega, et tagada tasakaalustatud ruumiline areng Eestis. Uue üleriigilise planeeringu koostamisele eelnesid mitmed alusuuringud, millest eluasemepoliitika jaoks on olulisim **„Üleriigilise planeeringu asustuste arengustenaariumide koonduring“**.

Elukeskkonna arengukava alusuuring „Tervikliku ruumipoliitika kujundamine kvaliteetse ja jätkusuutliku elukeskkonna saavutamiseks“, otsis lahendusi Eesti ruumilooma probleemidele ja eesseisvatele väljakutsetele riiklikus strateegilises planeerimise raamistikus. Uuring tõi välja valdkonnad, mida tuleks käsitleda elukeskkonna arengukava koostamisel koos üleriigilise planeeringuga. Arengukava saab anda strateegilise vaate elukeskkonda puudutavatele teemadele, sh nendele, mida seni ei ole riigis kokku lepitud ega saa kajastada üleriigilises planeeringus, teistes arengukavades ja neid ei käsitleta piisava täpsusega ka „Eesti 2035“ tegevuskavas. Nii saab koondada ühte arengudokumenti elukeskkonna erinevad alamvaldkonnad, mille osas on seni määratlemata riiklik arenguvision ja seda toetavad tegevused. Eraldi peatükk on pühendatud eluasemevaldkonnale ja sellekohase poliitika sõnastamise vajadusele.

Hoonete rekonstrueerimise pikaajalise strateegia peamine eesmärk on enne 2000. aastat ehitatud hoonefondi terviklik rekonstrueerimine aastaks 2050. Energiasäästu ja hoonete tervislikku sisekliimat tagav strateegia aitab hinnanguliselt parandada 80% Eesti elanike elamis- ja töötõugimusi. Kodude ja töökohtade rekonst-

Uus üleriigiline planeering on palju konkreetsem, see paneb paika läbimõeldud pika plaani Eesti ruumiliseks arenguks lähtuvalt inimeste paiknemisest ja keskuste majanduslikust võimekusest.

Eluasemepoliitika loob võimaluse pakkuda kvaliteetset, taskukohast ja kättesaadavat eluaset kõigile elanikkonna gruppidele igas Eestimaa paigas.



ruerimine ning kasutusest välja langenud hoonete lammutamine muudab hoonefondi ohutumaks, esteetiliselt kvaliteetsemaks, taskukohasemaks, tervist säästvamaks ja paremini ligipääsetavaks. Eluasemepoliitika seisukohast avardub võimalus pakkuda kvaliteetset, taskukohast ja kättesaadavat eluaset kogu elanikkonnale igas Eestimaa paigas. Aastast 2027 asendab seda dokumenti „**Hoonete renoveerimiskava 2050**“.

„**Põllumajanduse ja kalanduse valdkonna arengukava aastani 2035**“ (PõKa 2035) keskendub maapiirkondade elukeskkonna parandamisele ja kohalike kogukondade arendamisele. See mängib võtmerolli maapiirkondade elukvaliteedi parandamisel ja taskukohaste eluasemete kättesaadavuse suurendamisel. PõKa 2035 rõhutab vajadust muuta maapiirkonnas elamine atraktiivsemaks nii noortele kui ka vanemaealistele.

„**Energiamajanduse arengukava aastani 2035**“ (ENMAK) sõnastab elektri-, soojus- ja kütusemajanduse, nende tootmise ja ülekannetega seotud meetmed. Eesti energeetiline sõltumatus ja selle pikaajaline kindlustamine on elanike majandusliku heaolu, siin tegutsevate ettevõtete konkurentsivõime ja Eesti energiajulgeoleku peamine alustala. Arengukava üheks eelduseks on hoonefondi energiatõhususe paranemine vastavalt energiatõhususe direktiivi eesmärkidele.

„**Transpordi ja liikuvuse arengukava 2035**“ eesmärgiks on tagada elanikele ja ettevõtetele mugavad, ligipääsetavad, ohutud, kiired, nutikad ning kestlikud liikumisvõimalused üle kogu Eesti. Teenused peavad olema heal tasemel nii linnades kui ka maapiirkondades ning nende korraldamiseks tuleb kasutada kõige tõhusamaid viise. Arengukava eluasemepoliitikaga seotud suund on ühenduste arendamine, et vähendada eri piirkondade vahelisi aegruumilisi vahemaid, ning ühistranspordi toomine inimestele lähemale. Selle kasutamine tuleb muuta mugavamaks targema planeerimise ja nutikama piletimüügikorralduse abil. See toetab eluasemepoliitika elluviimist ka kasvavatest piirkondadest väljaspool.

„**Rohetiigri ehituse teekaart 2040**“ on erasektori koostatud strateegiline juhised, mille visiooni järgi elab aastal 2040 enamik Eesti elanikest tihedalt asustatud linnades. Paljud eluks vajalikud sihtpunktid asuvad veerandtunnise jalutuskäigu, ratta- või ühissõidukisõidu kaugusel. Uued ehitised ja kvartalid paiknevad enamasti bussi-, rongi- ja trammiühenduste läheduses ja sinna pääseb hõlpsalt ligi autota.

Aastal 2040 on kõikidel Eesti inimestel võimalik rajada, osta või üürida taskukohane kodu. Kujunevad 15 minuti linnad ja 1 tunni Eesti. Ehitussektori tootlikkus on tõusnud kolm korda ja ületab Euroopa keskmist. Ehitamine on ringmajanduslik. Dokument soovib riigil võtta suurem vastutus eluasemeturu reguleerimisel ning panustada senisest enam taskukohaste eluasemete ja üüripindade tagamisesse. Vastasel juhul, ehk praeguse olukorra jätkudes, süveneb varanduslik kihistumine veelgi.

Soovitatakse töötada välja uus arendusseadus (siin ptk 4.1.1 Elamuseadus) või uuendada ehitusseadust või planeerimisseadust, mille järgi oleks kõigis uutes kortermajades 20% korteritest taskukohased nii üürimiseks kui ka ostmiseks. Tõdetakse, et kui riik tahab eluasemeturu arengut suunata ja vältida ruumilist kihistumist, tuleb see kirjutada seadusesse, sest selle käsitlemine üksnes üldplaneeringutes ei ole piisav. See lähenemine järgib Põhjamaade ning mitme Lääne-Euroopa riigi ja linnade eeskujule, kus arendajale on seesugused kohustused

Transpordi arengukava eluasemepoliitikat puudutavaks suunaks on ühenduste, vähendamaks eri piirkondade aegruumilisi vahemaid.

Uued ehitised ja kvartalid paiknevad enamasti bussi-, rongi- ja trammiühenduste läheduses ja sinna pääseb hõlpsalt ligi autota.

Igal Eesti inimestel on võimalik rajada, osta või üürida taskukohane kodu. On 15 minuti linnad ja 1 tunni Eesti.

seadusega sätestatud või on antud omavalitsustele õigus seda teha (siin ptk 4.8.1 Eluasemekava). Et arendusi oleks ka majanduslikult võimalik ellu viia, tuleb luua vastavad riiklikud toetusmeetmed.

9 OSALEJAD

Eluasemepoliitika väljatöötamisel, töötubades ja aruteludes osalesid:

Juhtrühm: Ivo Jaanisoo, Jüri Rass, Kaja Pae, Kaspar Alev, Marit Rüüsak, Veronika Valk-Siska (Kliimaministeerium).

Alusuuringu koostajad: Anneli Kährik, Irina Smirnova, Kadi Kalm, Karoli Mägi, Kirils Gončarovs, Luca Alfier, Mariia Chebotareva, Mark Kantšukov, Tiit Tammaru, (Tartu Ülikool), Andres Ojari, Mark Aleksander Fischer, Maroš Krivý, Mattias Malk, Toomas Tammis (Eesti Kunstiakadeemia), Elina Sutela (Turu Ülikool).

Töötubades, aruteludes ja eksperthinnangutes osalejad: Kaie Kunst (Kliimaministeerium), Agnes Lihtsa, Anna Semjonova, Andres Levald, Tiit Oidjärv, Vello Kima (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium), Lemmi Oro, Velda Buldas (Rahandusministeerium), Kaie Küngas, Kaja Lääts, Kerli Ojakivi, Taavi Kurvits, Tarmo Kivi (Regionaal- ja Põllumajandusministeerium), Gerli Lehe (Sotsiaalministeerium), Jaak Tõrs (Eesti Pank), Ingrid Ajangu, Kristo Hütt, Tanel Vain (Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus), Kadi Naar, Natalja Rüütel (Maa- ja Ruumiamet), Meelis Annus (Maaelu Edendamise Sihtasutus), Airi Andresson, Helena Männa (Tallinna Strateegiakeskus), Arvo Rikkinen, Eneli Kleemann, Eva Aitsam, Iiris Tähti Toom, Kristi Grišakov (Tallinna Linnaplaneerimise Amet), Kaie Enno, Peeter Tambu (Narva Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Amet), Aet Ader, Siim Tanel Tõnisson (Eesti Arhitektide Liit), Kaupo Kolsar (Eesti Ehitusettevõtjate Liit), Andres Aavik, Andero Laur, Hannes Roosaar, Martin Rikolas, Tõnu Toompark (Eesti Kinnisvarafirmade Liit), Andres Jaadla (Eesti Korterühistute Liit), Kalle Toomet (Eesti Linnade ja Valdade Liit), Andry Krass (Eesti Omanike Keskliit), Meelis Kuusk (Ida-Virumaa Omavalitsuste Liit).

10 LISAD

Lisa 1. „Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs“, Tartu Ülikool ja Eesti Kunstiakadeemia, 2025¹⁶

¹⁶ https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-10/Taskukohane%20eluase_Eesti_11-10.pdf