



Kliimaministeerium
info@kliimaministeerium.ee

Teie 14.09.2026 nr 1-4/26/3417;
KLIM/26-1006/-1K

Meie 06.10.2026 nr 1.1-11/3693-2

**Ehitusseadustiku muutmise ja
sellega seondult teiste seaduste
muutmise seaduse eelnõu
kooskõlastamine**

Lugupeetud härra taristuminister

Rahandusministeerium kooskõlastab ehitusseadustiku muutmise ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu järgmiste märkustega.

1. Eelnõuga ehitusseadustikku (edaspidi *EhS*) lisatav § 62 lõige 1¹ sätestab, et hoonega külgnevale uuele katusega parklale kohaldatakse § 69² lõike 1¹ punktis 5 sätestatud nõuet. Mõlemad sätted sisuliselt kordavad üksteist.
2. EhS § 62 lõike 2 punkt 1 tunnistatakse kehtetuks, samas viidatakse sellele sätteile mitmes teises paragrahvis, näiteks § 82¹ lõike 2 punkt 1, § 82¹ lõike 3 punkt 1 ja § 82² lõike 5 punkt 3. Palume eelnõu täiendada vajalike muudatustega.
3. Lisatav EhS § 62 lõige 3 sätestab, et peatüki nõudeid kohaldatakse lõike alapunktides loetletud kultuuriväärtusega hoonetele, arvestades paragrahvi lõikes 4 toodud leevendustega. Lõike 4 sõnastus on omane piirangule. Palume leevenduste sätestamiseks sõnastada lõige 4 meetmete loeteluna, mida rakendama ei pea.
4. EhS lisatav § 63 lõige 6 sätestab, et avaliku sektori asutus on energiamajanduse korralduse seaduse § 2 punktis 1 nimetatud asutus. Sätte selgituses on märgitud, et energiamajanduse korralduse seaduse (EnKS) § 2 punkti 1 kohaselt on avaliku sektori asutus valitsussektori ja keskvalitsuse allsektori üksus riigieelarve seaduse § 2 tähenduses. Kehtiva EnKS § 2 punktis 1 on avaliku sektori asutus määratletud kui hankija RHS-i tähenduses („avaliku sektori asutus – hankija riigihangete seaduse tähenduses“). Kuigi seletuskirja edasises osas (nt § 1 punkti 16 selgituses, lk 18) on viidatud, et eelnõus kasutatakse EnKS § 2 punkti 1 juures uuendatud sõnastust ehk siis menetluses oleva EnKS eelnõu sõnastust, võiks selguse huvides ka § 1 punkti 9 selgituses täpsustada, et lähtutakse EnKS-i kavandatavast sõnastusest.

Palume ära parandada ka eelnõu § 1 punkti 9 muutmiskäsk, kuivõrd eelnõu kohaselt täiendatakse § 63 lõigetega 6–12, mitte lõigetega 6–13. Sama parandus on vaja teha ka seletuskirjas.

5. Lisatav EhS § 63 lõige 9 defineerib hoonega külgneva parkla läbi selle asumise hoone krundil. Planeerimisseaduse kohaselt on krunt detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus. Soovitav on viidata krundi asemel katastriüksusele, kinnisasjale vmt ning asendada lauseosa „või hoone vahetus läheduses“ lauseosaga „ja hoone vahetus läheduses“, kuna hoone vahetus läheduses võib olla ka kõrvalkinnistul asuv parkla (mis sellegipoolest võib olla mõeldud hoone elanikele, külastajatele või töötajatele).

6. Lisatav EhS § 63 lõige 10 sätestab heitevaba hoone mõiste, mille kohaselt selline hoone ei vaja üldse energiat või vajab väga väikeses koguses energiat. Eelnõus on kasutatud otsesitaati hoonete energiatõhususe direktiivist. Samas ei saa üldse energiat mittevajavat hoonet olla. Sellest tulenevalt teeme ettepaneku siseriiklikult terminit täpsustada „ei vaja tarnitavat energiat“ vmt täiendusega. Analoogiliselt peaks täpsustama ka § 63 lõikes 11 liginullenergiahoone terminit.

7. Muudetav EhS § 68 lõige 1 sätestab energiamärgise paigaldamise nõude avaliku sektori hoones, mida isikud sageli külastavad. Sõna „isikud“ katab ka hoones töötavaid isikuid ning mõiste „sageli“ on erinevalt mõistetav. Olemasolev § 68 lõige 3 juba sätestab, et „Energiamärgis tuleb käesoleva paragrahvi lõike 2 alusel kehtestatud loetelus olevate hooneliikidega hõlmatud hoonetes paigaldada külastajate jaoks kergesti märgatavale ja nähtavale kohale“. Seega on tegemist dubleerivate sätetega.

Lisatav EhS § 66 lõige 1¹ toob omakorda sisse loetelu hoonetest, millel energiamärgis ei olegi kohustuslik. Seega ei ole ka midagi eksponeerida ja paigaldada. Selgem oleks energiamärgise paigaldamise nõue sätestada avaliku sektori hoonetele üldkehtivana, mittesõltuvana külastajate hulgast, vaid seondult energiamärgise olemasolu kohustuslikkusega.

8. Lisatav EhS § 69² lõige 1¹ sätestab päikeseenergiaseadme paigaldamise kohustuse, kui see on tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud, kuid jätab sätestamata, millise võimsusega seadme paigaldamisega selline nõue täidetak. Kui paigaldatav seade on väiksema võimsusega, kui suurim võimalik tehniliselt teostatav ja majanduslikult põhjendatud, siis kas nõue on täidetud?

Samuti lisatakse lõige 1³, mis toob sisse avaliku sektori hoone mõiste, mis kehtib ainult §-s 69². Teistes EhS sätetes ei ole avaliku sektori hoonet käsitledes omandi alampiiri kehtestatud, mistõttu tekib küsimus, kas teised nõuded kehtivad ainult 100%-lises omanduses olevatele hoonetele või kuitahes väikese omandi ulatuse puhul? Omandi ulatuse piirang peaks olema sisse toodud juba terminis ning seega kehtiks see läbivalt.

Ka ei ole vaja defineerida avaliku sektori hoonet hoonena, mis on mitteelamu, vaid piisab, kui kohastes sätetes viidata vastavalt vajadusele hoonele, mitteelamule või elamule. Eelnevat arvestades ei ole vaja lisatavas EhS § 69² lõike 1¹ punktis 1 vaja viidata loetelus avaliku sektori hoonele, kuivõrd samas loetelus olev „püstitatavale uuele mitteelamule“ katab ära ka avaliku sektori mitteelamud.

9. Muudetava EhS § 69³ lõikega 2¹ sätestatakse tehnosüsteemide ülevaatus kohustus sõltuvalt süsteemi võimsusest. Soovitud on ilmselt kehtestada võimsuse vahemikku, kuid eelnõu sõnastus („ja kuni“) viitab loetelule. Teeme ettepaneku sõnastada säte selge vahemikuna „70–290-kilovattise“. Ka võiks vahetada eelnõuga lisatavate lõike 21 punktide 1) ja 2) järjekorra, et

väiksema võimsusega tehnosüsteemile kehtiv nõue oleks esimesena ja suurema võimsusega tehnosüsteemi nõue teisena.

Nii kehtivas seaduses kui ka eelnõus on paralleelselt kasutatud mõisteid „tehnosüsteem“ ja „kütte- või jahutussüsteem“. Palume kontrollida läbivalt, et muudatuste järgses terviktekstis oleksid mõisted „tehnosüsteem“ ja „kütte- või jahutussüsteem“ ning nendele kehtestatavad nõuded kasutusel neis sätetes ja tähenduses, mida tegelikult on soovitud silmas pidada.

10. Lisatava EhS § 69⁹ lõikega 1 sätestatakse energiatõhususe miinimumstandardid energiatõhususe piirväärtusena. Juhime tähelepanu, et „miinimumstandard“ peaks antud sättes olema ainsuses. Samuti peaks korrigeerima kõrvallauses sõna „ühe“ asukohta: „mida väljendatakse kilovatt-tundides toatemperatuuriga pinna ühe ruutmeetri kohta aastas“.

11. Lisatava EhS § 69⁹ lõike 2 esimeses lauses räägitakse hoonest ja teises lauses mitteelamust. Paragrahvi pealkiri viitab mitteelamutele. Seetõttu jääb selgusetuks, kas soovitud ongi antud sättes laiendada mitteelamute nõudeid kõigile hoonetele, kui need on madalamas klassis, kui E. Teisest lausest jääb arusaam, et elamute energiatõhusust hinnatakse muudel alustel, kui energiamärgise alusel (välja arvatud, kui elamu on madalamas klassis, kui E?).

12. Lisatava EhS § 69⁹ lõike 3 esimeses lauses on G-klassis oleva mitteelamu puhul täpsustavalt/piiravalt viidatud sama paragrahvi lõikele 2. F klassis oleva mitteelamu puhul sellist piiravat viidet ei ole. Ehitusseadustiku rakendamise seadusesse lisanduva rakendussätte (§ 30¹⁸. Ehitusseadustiku § 69⁹ lõike 4 rakendamine) selguse mõttes on soovitatav kaaluda G ja F klassis olevate hoonete kohta tingimuse seadmist paragrahvi erinevates lõigetes.

13. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusesse lisatakse § 30¹⁸ EhS § 69⁹ lõike 4 rakendamine. EhS § 69⁹ lõige 4 puudub ja seda antud eelnõuga ka ei lisata. Eeldades, et mõeldud on EhS § 69⁹ lõikes 3 nimetatud mitteelamuid, siis antud sõnastus tekitab arusaama, et üks ja sama hoone tuleb alguses viia F klassi ja hiljem veel E klassi. Selgem oleks ka rakendussättes sõnastada analoogiliselt ehitusseadustikus olevale sättele, viidates tähtaja seadmisel eraldi ja konkreetselt G klassis olevatele mitteelamutele ning eraldi ja konkreetselt F klassis olevatele mitteelamutele.

14. Seletuskirjas on välja toodud, et avaliku sektori asutuste, keskvalitsuse ja kohalike omavalitsuse hoonete renoveerimisega kaasnevad kulud on hinnatud energiamajanduse korralduse seaduse, elektrituruseaduse ja maagaasiseaduse muutmise seaduse (energiatõhususe direktiivi ülevõtmine) eelnõus. Tõime nimetatud eelnõu kooskõlastuskirjas 16.09.2026 nr 1.1-11/3204-3 välja, et kulude osa on vaja oluliselt täiendada. Lisaks on praeguses eelnõus kirjeldatud vajadusi täiendavate ametikohtade ja sellega tekkivate kulude järele. Palume seletuskirja täiendada ja tuua välja, kuidas on kavandatud tekkivad kulud katta. Juhul kui on vajalik leida täiendavaid vahendeid siis lisada seletuskirja järgmine lõik: „Täiendavaid kulusid menetletakse riigieelarve ja riigi eelarvestrateegia protsessis. Juhul kui täiendavaid vahendeid ei eraldata, kaetakse kulud valitsemisala olemasoleva eelarve piires.“

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jürgen Ligi
rahandusminister

Virge Aasa 5885 1493
Virge.Aasa@fin.ee

Lennart Lepik 5885 1408
Lennart.Lepik@fin.ee

Laura Sulin 5342 1825
Laura.Sulin@fin.ee

Rando Kängsepp 5982 5053
Rando.Kangsepp@fin.ee