

Majandus- ja taristuministri määruse „Korterelamu elemendipõhise rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused ja kord“ seletuskiri

1. Sissejuhatus

Määrus kehtestatakse atmosfääriõhu kaitse seaduse § 161 lõike 3 ja § 182¹ lg 5 alusel.

Määrusega kehtestatakse korterelamute rekonstrueerimise läbiviimise tingimused ja kord eesmärgiga soodustada korterelamute rekonstrueerimisel uute tehniliste lahenduste kasutuselevõttu, korterelamute energiatõhusaks rekonstrueerimist ja seeläbi olemasoleva elamufondi kaasajastamist. Ühtlasi viiakse ellu riigi eelarvestrateegias 2020–2023 määratud meetme „Energiasäästumeetmed korterelamutes“ eesmäärke. Neid eesmäärke rahastatakse kasvuhoonegaaside lubatud heitkoguse ühikutega enampakkumiste vahenditest ja riigieelarvest ühiselt.

Määruse eesmärk on toetada tüüpelamutega korteriühistute rekonstrueerimise projekte, mis panustab oluliselt hoonete energiatõhususe¹ ja energiatõhususe² olemasolevaid direktiive muutva direktiivi³ seatud eesmärki vähendada aastaks 2050 hoonefondi CO₂-heidet. Tüüpelamute rekonstrueerimine, kasutades uusi tehnilisi lahendusi ja masstootmist, kiirendab kogu ehitusprotsessi ja võimaldab tõsta korterelamute rekonstrueerimise mahtu. Tüüplahenduste kasutamine annab võimaluse olulise osa töödest teostada tehasealist eeltootmist kasutades, sest välisseina ja katuse lisasoojustus koos ventilatsiooni ja akendega valmistatakse elementidena, mis hiljem hoonetele paigaldatakse. See vähendab lisaks rekonstrueerimise ajakulule ka mõju keskkonnale, sest materjalikulu on võimalik täpsemalt ette planeerida võrreldes tavapärase rekonstrueerimisega. Ühtlasi tõstab tehasealine eeltootmine ettevõtete innovatsioonivõimekust, sest võimaldab rekonstrueerimise protsesse kaasajastada ja automatiseerida. Valmistatavad paneelid on kõrge ekspordiväärtusega kuna sarnaseid tüüplahendusega elamuid on ehitatud enne 1993. aastat paljudes Euroopa riikides.

Määrus on koostatud majandus- ja taristuministri määrusena, kelle vastutusvaldkondade hulka kuulub vastavalt peaministri 1. mai 2019. a korraldusele nr 33 „Ministrite pädevus ministeeriumi juhtimisel ja ministrite vastutusvaldkonnad“ elamuvaldkond. Korterelamu elemendipõhise rekonstrueerimisega seonduvaid kulusid toetab riik 50% ulatuses.

Eelnõu ja seletuskirja koostasid ning keeleteoimetuse tegid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuosakonna ekspert Raiko Puustusmaa (tel: 631 3609, e-post: raiko.puustusmaa@mkm.ee), ehitus- ja elamuosakonna peaspetsialist Kaie Kunst (tel: 625 6366, e-post: kaie.kunst@mkm.ee), SA KredEx eluaseme ja energiatõhususe divisjoni juht Triin Reinsalu (tel: 667 4130, e-post: triin.reinsalu@kredex.ee), eluaseme ja energiatõhususe divisjoni hoonete energiatõhususe projektijuht Kalle Kuusk ja riskiosakonna jurist Ingrid Ajangu. Õiguslikke ettepanekuid tegi eelnõule Majandus- ja

¹Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2010/31. Kättesaadav seisuga 14.06.2020 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=celex:32010L0031>

²Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2012/27. Kättesaadav seisuga 14.06.2020 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=celex:32012L0027>

³Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2018/844. Kättesaadav seisuga 14.06.2020 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32018L0844&from=EN>

Kommunikatsiooniministeeriumi õigusosakonna õigusnõunik Hendrick Rang (tel: 625 6351, e-post: hendrick.rang@mkm.ee).

2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Määruse eelnõu koosneb 6 peatükist ja 32 paragrahvist.

Paragrahv 1 kehtestab määruse kohaldamisala. Ellu viiakse riigi eelarvestrateegias 2020–2023 määratud meetme „Energiasäästumeetmed korterelamutes“ eesmärgi, milleks on energiatõhususe parendamine, energiasääst ja kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamise.

Paragrahvi 2 kehtestatakse toetuse andmise eesmärk.

Riigi toetus suurendab korteriomanike võimekust investeerida tegevustesse, mis soodustavad hoonete energiatõhusust, ohutust ja tervislikku sisekliimat.

Rekonstrueerimata korterelamute energiatarbimisest moodustab peamise osa ruumide kütteks kuluv energia. Kortereelamute rekonstrueerimine vähendab primaarenergia tarbimist ja kasvuhoonegaaside heitkoguseid ning tervikliku rekonstrueerimisega väheneb kütteenergia vajadus ca 50%. Kuna väheneb hoonete soojusenergia tootmine, suureneb energiasõltumatus ja saavutatakse kulude kokkuvõid.

Kortereelamute rekonstrueerimise määrus toetab uute tehniliste lahenduste kasutuselevõttu rekonstrueerimistöodes, et tõsta ettevõtete tootlikkust ja suurendada rekonstrueerimise mahtu ja kiirust.

Määruse raames ettevõtete poolt uute tehniliste lahenduste kasutuselevõtt, mis hõlmab tehaseeltootmist ja protsesside automatiseerimist, võimaldab täita Euroopa Liidu ja Eesti kliimapoliitika eesmärgi kooskõlas kokkulepitud tähtaegadega. Ühtlasi toetab tehaseelise rekonstrueerimislahenduse kasutamine ettevõtte ekspordivõimekuse kasvu ja tugevdab tema positsiooni rekonstrueerimise valdkonnas.

Paragrahvi 3 määratakse meetme elluviija – sihtasutus KredEx (edaspidi *KredEx*). KredExil on taotluste menetlemise, väljamaksete tegemise ja järelevalve teostamise kogemus ja kompetentsus. KredExiga sõlmitakse haldusleping atmosfääriõhu kaitse seaduse § 161 lõike 7 alusel.

Paragrahvis 4 on defineeritud olulisemad määruse rakendamist hõlbustavad asjakohased terminid. Muuhulgas on defineeritud lokaalne taastuvenergia, mis on ehitusseadustiku § 65 lõike 3 alusel kehtestatud nõuetele vastav energia. Nõuetele vastavat energiat kasutatakse eelkõige hoone toimimiseks või kasutamiseks tulenevalt majandus- ja taristuministri „Hoone energiatõhususe arvutamise metoodika“⁴ määrusest, mis reguleerib hoone energiatõhususe arvutamise metoodikat. Lisaks eeltoodule on defineeritud „korterelamu“ mõiste, mille all peetakse silmas tüüpprojekti alusel ehitatud elamut, mis kuulub korteriühistu liikmete kaasomandisse ja milles ei ole üle 5 korruse. Kortereelamus on vähemalt kolm korterit, kuhu üldjuhul pääseb sisse maja ühiskasutatavast koridorist või trepikojast. Määruse eesmärk on rakendada renoveerimislahendusi esialgu väiksema mahuga madalamate kortereelamute puhul

⁴ Majandus- ja taristuministri määrus nr 58 „Hoone energiatõhususe arvutamise metoodika“. Kättesaadav seisuga 10.08.2020 <https://www.riigiteataja.ee/akt/107072020012?leiaKehtiv>

ja vastava kogemuse saamisel on võimalik edaspidiselt toetada mahukamaid projekte kõrgemate korterelamute elementidega rekonstrueerimiseks.

„Tüüpprojekti“ mõiste hõlmab Tallinna Elamuehituskombinaadi raudbetoonpaneelidest elamute tüüpprojekte 1-464 (Mustamäe korterelamu) ja 111-121 (Õismäe ja Lasnamäe korterelamu), Tartu Elamuehituskombinaadi gaas- ja ribibetoonpaneelidest elamu tüüpprojekti 111-133 (Annelinna korterelamu) ning tellistest või suurplokkidest elamu tüüpprojekti 1-317 („Hruštšovka“). Tüüpprojekti seeria joonised asuvad Eesti Riigiarhiivis, mille alusel kontrollitakse, et taotluses esitatud hoone vastab „tüüpprojektile“. Kuna meetme maht ei ole suur, on eesmärgiks elementidepõhist renoveerimislahendust esmalt rakendada Eestis enamlevinud 5-korruseliste elamute tüüpprojektide rekonstrueerimisel. Tüüpprojektide piiritlemine võimaldab testida elementide masstoodetavust ning tõsta ettevõtete tehasealist võimekust ja kogemust elementide tootmisel.

Elamute tehasealise rekonstrueerimise keskmine maksumus, mis on ehitatud tüüpprojekti järgi, on ca 300–350 eurot hoone netopindala ühe m² kohta. Keskmine maksumus koos 50% toetusega tähendab 50-ruutmeetrise korteri (valdavalt 2-toaline korter) puhul ca 9000 eurot. See summa tasutakse üldjuhul laenumaketena pikema ajavahemiku jooksul. Tehasealise rekonstrueerimise keskmine maksumus eelduslikult langeb paneelide tootmismahude suurenemisel.

Paragrahviga 5 kehtestatakse võimaliku riigiabiga arvestamise kord. Toetuse lugemisel abiks või mitte-abiks lähtub abi andja riigiabi tingimustest, mis peavad olema üheaegselt täidetud, et toetust saaks lugeda riigiabiks. Toetuse kontekstis tuleks tuvastada, kas toetuse taotleja tegeleb majandustegevusega või moonutab või võib võimaliku abi saamine moonutada konkurentsi ja mõjutada kaubandust liikmesriikide vahel.

Korterelamute rekonstrueerimise meetme raames korteriühistutele antav toetus ei täida kõiki riigiabi kriteeriume ning ka seetõttu ei saa väita, et tegemist on riigiabiga. Kõnealune abimeede ei moonuta ega oma ka potentsiaali moonutada konkurentsi ja kaubandust Euroopa Liidu riikide vahel. Avaliku sektori toetus on ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 alusel riigiabi üksnes siis, kui see „kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist“, ja ainult niivõrd, kuivõrd see „kahjustab liikmesriikide vahelist kaubandust“.

KOV-i puhul võib tegemist olla riigiabiga (näiteks sotsiaalmaja haldamine KOV-i poolt loetakse majandustegevuseks, mistõttu tuleb neile abi andmisel hinnata kas sotsiaalmaja pidamine mõjutab kaubandust liikmesriikide vahel).

Määruse alusel on võimalik anda riigiabi komisjoni (otsus nr 2012/21) 20. detsembri 2011. a Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 106 lõike 2 kohaldamise kohta üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid osutavatele ettevõtjatele avalike teenuste eest makstava hüvitisena antava riigiabi suhtes tehtud otsuse alusel, st üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid osutavatele ettevõtjatele võib anda abi kuni 15 miljonit eurot aastas. Abi andmisel komisjoni 20. detsembri 2011. a otsuse alusel on oluline, et taotleja esitab koos taotlusega õigusakti, millest tuleneb üldist majandushuvi pakkuva teenuse osutamise kohustus.

Määruse alusel on võimalik anda vähese tähtsusega abi komisjoni määruse nr 1407/2013 või komisjoni määruse nr 360/2012 alusel. Komisjoni määruses on kehtestatud abi ülemmäär (vastavalt 200 000 või 500 000 eurot), millest väiksemate summade puhul ei mõjuta abi

liikmesriikide vahelist kaubandust ega moonuta või ähvarda moonutada konkurentsi. Seetõttu ei kohaldata vähese tähtsusega abi suhtes Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõiget 1 ega kehti nimetatud lepingu artikli 108 lõikes 3 sätestatud teatamiskohustus, st ei ole vaja esitada komisjonile riigiabi teatist ega grupierandi teatist. Enne vähese tähtsusega abi andmist peab abi andja kontrollima, kas kavandatav abi ning abi, mille ettevõtja on saanud jooksva eelarveaasta ning kahe eelneva eelarveaasta jooksul, ei ületa vastavat vähese tähtsusega abi ülemmäära.

Abi andja peab abi saajat kirjalikult teavitama, näiteks taotluse rahuldamise otsuses, abi summast ja abi liigist.

Vähese tähtsusega abi ei ole meetme raames seni antud. Samas on kerkinud küsimus vähese tähtsusega abi võimalikkusest juhul, kui juriidilisele isikule kuulub korter rekonstrueeritavas hoones. Kinnituse saamiseks meetme senise praktika kohasuse osas on KredEx koostamas vastavat riigiabi teatist. Seniks näeme võimaliku lahendusena märkida taotluse rahuldamise otsuses ka info vähese tähtsusega abi kohta ja teavitada, et KredEx võib tagantjäregi abi anda (tuues välja ka summa) ning paluda sellega arvestada.

Paragrahviga 6 kehtestatakse toetatavad tegevused.

Lõikes 1 on nimetatud toetatavad tegevused. Toetatavad on tegevused, mille vajadus on selgunud projekteerimise käigus. Lisaks on toetatavad tööde teostamisega seonduvad vajalikud tegevused nagu ehitusprojekti koostamine ja omanikujärelevalve teostamine.

Toetatav on muuhulgas trepikodade varikatuste vahetamine, rõdude ja rõduplaatide kinnituste parandamine ning rõdu ja lodža projektijärgne klaasimine. Samuti on toetatud lifti paigaldamine. Energiakulude vähendamisele aitab kaasa hoone elektrisüsteemi kaasajastamine.

Toetatavad on ka tegevused, mis otseselt ei panusta energiatõhususe saavutamisesse, kuid mida tehakse elamu energiatõhususe parendamise käigus ja mis on kooskõlas ehitusseadustikuga (edaspidi *EhS*) ning mis oluliselt panustavad elamu energiakulude kokkuhoidmisesse või ligipäasetavuse parandamisesse. Kui nimetatud tegevust toetatakse mõnest muust toetusmeetmest, ei ole toetuse eraldamine põhjendatud. Võimaliku topeltfinantseerimise välistamiseks on taotleja kohustatud edastama teabe projekti tegevustele teisest meetmest toetuse saamise kohta.

Toetatavate tegevustena käsitletakse üldjuhul *EhS* § 4 lõikes 3 sätestatud ümberehitamist ehk rekonstrueerimist. Samas, tulenevalt toetuse andmise eesmärkidest, on teatud juhul võimalik ka laiendamine lõike 2 tähenduses. Sellisena võib olla käsitletav punkti 12 kohane lifti ehitamine nt juhul, kui lift paigaldatakse hoone fassaadile.

Lõike 2 kohaselt, arvestades määruse väljatöötamise eesmärki, tuleb välisseinte ja katuse soojustamisel kasutada tehases eeltootmise tehnoloogiat, kus välisseina ja katuse elemendid on tehases eelnevalt valmis tehtud ning kohapeal toimuvad ainult elementide paigaldamisega seotud tööd. Näiteks kasutati tehases eeltootmise tehnoloogiat Tallinnas, Akadeemia tee 5a ühiselamu rekonstrueerimisel Euroopa Liidu teadusuuringute ja innovatsiooni raamprogrammi Horisont 2020 uurimisprojekti „Development and advanced prefabrication of

innovative, multifunctional building envelope elements for MOdular REtrofitting and smart CONNECTions“⁵ raames.

Paragrahviga 7 kehtestatakse abikõlblikud kulud.

Lõikes 1 kehtestatakse kulu abikõlblikuna määratlemise üldpõhimõtte.

Lõikes 2 kehtestatakse EhS-i kohased tingimused omanikujärelevalve teostamise abikõlblikuks lugemiseks. EhS-i § 24 lõike 2 punkt 3 kohustab omanikujärelevalve tegemisel ettevõtja pädeva isiku kvalifikatsiooni tõendamata.

Lõike 3 kohaselt on tehnilise konsultandi teenus abikõlblik, kui taotleja on sõlminud lepingu isikuga, kes vastab eelnõu § 8 lõikes 2 kehtestatud tingimustele ja on tehniliste konsultantide nimekirjas taotluste vastuvõtmisest teavitamise hetke seisuga.

Taotleja peab arvestama, et tehnilise konsultandi teenuse kulu abikõlblikuks arvamisel tuleb kontrollida tehnilise konsultandi nimekirjas olekut. Ka KredEx teavitab tehnilise konsultandi nimekirjast eemaldamisel talle teadaolevaid nimetatud isikuga seotud ühistuid. Juhul, kui tehniline konsultant ei ole enam nimekirjas, peab toetuse saaja tagama § 8 lõikes 1 toodud kohustuse täitmiseks vajaliku õigussuhte nimekirja kantud tehnilise konsultandiga.

Lõike 4 kohaselt on siseviimistluse taastamisega seotud kulu, näiteks peale akende vahetamist või kütte- ja ventilatsioonisüsteemi väljaehitamist vajalikud viimistluse taastamise tööde kulu, abikõlblik kuni 15% ulatuses rekonstrueerimistöde kogumaksumusest.

Paragrahviga 8 kehtestatakse nõuded tehnilise konsultandi teenuse tellimiseks. Tehniline konsultant on isik, kes pakub korteriühistule nõustavat teenust projekti elluviimisel, mis läbi paraneb nii projektide ettevalmistamise tase kui ka lõppresultaat. Tehnilise konsultandi teenuse kasutamine ei ole nõutav.

Lõike 1 kohaselt võib taotleja kaasata rekonstrueerimise läbiviimise juurde tehnilise konsultandi. Tehniline konsultant tegutseb taotlejaga sõlmitava lepingu alusel, kus sätestatakse täpsemalt tehnilise konsultandi ülesanded ja vastutus. Lepinguga võib sõlmida nii füüsilise isikuga kui ka ettevõtjaga, kelle kaudu tehniline konsultant teenust osutab. Lepinguga kehtivuse tähtaega fikseeritud ei ole.

Lõikes 2 kehtestatakse täpsustavad nõuded isikule, kellel on õigus osutada tehnilise konsultandi teenust.

Lõikes 3 kehtestatakse tehnilise konsultandi võimalikud ülesanded. Eesmärgiks on koostöös taotlejaga hoone rekonstrueerimisprojekti läbiviimine.

Lõigetes 4 ja 5 kehtestatakse tehnilise konsultandi sõltumatuse põhimõtte. Tehnilise konsultandi sõltumatus tuleks sätestada tema ja taotleja vahel sõlmitavas lepingus ning samuti kontrollib sõltumatust esitatud pakkumiste põhjal KredEx. Tehnilise konsultandi sõltumatuse põhimõtet ei rikuta, kui tehnilise konsultandina tegutseb näiteks korteriühistu juht. Eeldatavalt

⁵Development and advanced prefabrication of innovative, multifunctional building envelope elements for MOdular REtrofitting and CONNECTions Kättesaadav seisuga 14.06.2020 https://www.more-connect.eu/wp-content/uploads/2019/07/MORE-CONNECT_WP5_D5.9-Analyses-of-the-total-renovation-processes.pdf

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

Lõike 6 kohaselt valib taotleja tehnilise konsultandi KredExi kodulehel avaldatud määruse nõuetele vastavate tehniliste konsultantide nimekirjast.

Lõike 7 kohaselt on KredExil õigus tehniline konsultant nimekirjast eemaldada, kui selgub, et ta ei vasta kehtestatud pädevusnõuetele või kui tema tehtav töö ei ole kvaliteetne.

Paragrahviga 9 kehtestatakse mitteabikõlblikud kulud.

Mitteabikõlblik on lisakorruse ehitamise või pööningu- või soklikorruse väljaehitamise kulu. Hoone mahtu muutvad tööd tuleb teha eraldiseisvalt ja neid tegevusi ei saa ellu viia projekti abikõlblikkuse perioodil. Üldjuhul on korterelamutes, kus lisapinda ehitatakse ja see müüakse, võimalik saadud tuludest hoone rekonstrueerida ning toetus ei pruugi olla vajalik.

Mitteabikõlblikud on ka kohustused, mis tulenevad karistustest või õigusabikuludest.

Paragrahviga 10 kehtestatakse toetatavate tegevuste abikõlblikkuse periood. Projekti abikõlblikkuse periood on taotluse rahuldamise otsuses sätestatud periood, mille kestus on kuni 24 kuud. Rekonstrueerimine peab toimuma kahe aasta jooksul alates taotluse rahuldamise otsusest. Toetuse saaja võib taotleda abikõlblikkuse perioodi pikendamist ühe korra projekti abikõlblikkuse perioodi jooksul tingimusel, et projekt lõpetatakse hiljemalt 31. augustil 2024 a, mis tuleneb rahastusallikast tehtavate investeeringute abikõlblikkuse perioodiga.

Taotlejal on lubatud võtta kohustusi toetatavate tegevuste elluviimiseks (omanikujärelevalve ja tehniline konsultant) ainult juhul, kui lepitakse kokku, et taotlejale muutuvad kohustused siduvaks alates taotluse rahuldamise otsuse kehtima hakkamisest. Elemendipõhise rekonstrueerimise läbiviimise põhimõttest tulenevalt on KredExi pädevuses valida toetatavate tegevuste elluviimiseks ehitusprojekti koostaja ja rekonstrueerimistööde teostaja.

Paragrahviga 11 kehtestatakse toetuse osakaal.

Lõike 1 kohaselt on korterelamu rekonstrueerimise teostamise korral toetuse osakaal 50% rekonstrueerimistööde abikõlblikest kuludest. Korterelemu elemendipõhise rekonstrueerimise olemusest tulenevalt on toetuse osakaal üldjuhul kõrgem kui tavapärase rekonstrueerimistoetuse korral.

Paragrahviga 12 kehtestatakse toetusega saavutatav tulemus.

Lõigetes 1, 2 ja 3 kehtestatakse tehnilised tingimused.

Nii Eesti energiamajanduse arengukava 2030 koostamise käigus tehtud arvutused⁶ kui ka korterelamute rekonstrueerimise kuluoptimaalsuse arvutused⁷ näitasid, et korterelamute puhul

⁶Eesti energiamajanduse arengukava ENMAKi uuendamise hoonete energiasäästupotentsiaali uuring. Hoonefondi energiatõhususe parandamine – energiasääst, ühikmaksumused ja mahud, TTÜ, Tallinn 2013. Kättesaadav seisuga 14.06.2020

https://energiatalgud.ee/img_auth.php/5/51/ENMAK_2030._Hoonete_energias%C3%A4%C3%A4stupotentsiaali_uuring.pdf

on 20 aasta pikkuse arvutusperioodi korral kulutõhusa rekonstrueerimise tase energiamärgise klass C. Võttes korterelamute olemasoleva energiatarbimise baastasemeks eelnevalt toodud väärtused, siis toetusega rekonstrueerimine energiamärgise klass C energiatarbimise nõuetele vastavaks annab ruumide kütenergia säästu ca 65% ja tarnitud energia (soojusenergia + elekter) säästu ca 50%.

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

Välispiiretele on sätestatud soojusläbivuse miinimumnõuded, mis abistavad projekteerijaid sobivate lahenduste leidmisel ja aitavad tagada toetuse tingimustes sätestatud energiatarbimise nõuete saavutamist.

Sätestatakse nõuded akendele, mis peavad olema kaasaegsed, energiatarbimised ja kolmekordse klaaspaketiga ning mille avatäite kompleksne soojusläbivuse tase paigaldatuna on $U \leq 1,10$ W/(m²·K). Paigaldatava akna soojusläbivus on toodud tooteinfo ja ehitusprojekti.

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

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

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

Kuna olemasolevate korterelamute tehniline seisukord on erinev ja võib tekkida olukord, kus korterelamu üksikutes korterites ei ole objektiivsetel põhjustel võimalik täita kõikides ruumides väljatõmbe õhuvooluhulgale esitatud nõudeid, siis on võimalus täita nõue kogu korteri õhuvahetuskorduse 0,5 l/h saavutamiseks. Objektiivseteks põhjusteks loetakse näiteks olukorda, kus korteril puudub vajalik arv ventilatsioonišahte või olemasoleva ventilatsioonišahti ristlõike pindala ei ole väljatõmbe õhuvooluhulga tagamiseks piisav. Kui

⁷Kalle Kuusk, Targo Kalamees, Mikk Maivel. Cost effectiveness of energy performance improvements in Estonian brick apartment buildings. Energy and Buildings 77 (2014) 313–322. Kättesaadav seisuga 14.06.2020 <http://dx.doi.org/10.1016/j.enbuild.2014.03.026>

näiteks köögist ei ole võimalik tagada toetuse andmise tingimustes sätestatud väljatõmbe õhuvooluhulka, siis tuleb köögis puudu jääv väljatõmbeõhu vooluhulk tagada, kas WC või pesuruumi väljatõmbeaga, nii et korteri õhuvahetuskordsus oleks vähemalt 0,5 1/h. Õhuvahetuskordsuse 0,5 1/h saavutamise nõue kui erisus kohaldub kuni 20% korterelamu korteritest.

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

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

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

Paragrahviga 13 kehtestatakse rekonstrueerimise erisused.

Lõike 1 kohaselt on rekonstrueerimise erisused kaugküttevõrguga mitteühendatud või kaugküttega, mis töötab ainult kütteperioodil, ühendatud korterelamule. Energiatõhususe nõuete ühe klassi võrra alandamise põhjuseks on see, et elektri primaarenergia kaalumisteguri 2,0 tõttu on elektriboileriga lokaalselt sooja tarbevett valmistava korterelamu korral mõistlike investeeringutega keeruline täita energiamärgise klassi C ja D energiatõhususe nõudeid. Kuna nõuded piirete soojuslähivusele ja ventilatsiooni õhuvooluhulkadele ei muutu, siis kütteenergia sääst saavutatakse samas mahus, mis ilma erisusteta korterelamutes. Erisus on mõeldud ainult korterelamutele, mis ei ole ühendatud kaugkütte võrguga või mis on ühendatud kaugkütte võrguga, mis töötab ainult kütteperioodil. Erisus ei kehti

korterelamutele, mis rekonstrueerimise käigus ühendatakse kaugküttevõrguga, kus kaugküte on aastaringselt tagatud.

Lõike 2 kohaselt ei ole väljatõmbeõhu soojuspumba kasutamine lubatud korterelamutes, mis on ühendatud tõhusa kaugkütte võrguga. Erisus on kehtestatud vältimaks korterelamu soojusvarustuses keskkonnasõbraliku kaugkütte asemel elektrienergia kasutamist. Tõhusa kaugkütte CO₂ eriheite tegur on 0,039 tCO₂/MWh⁸. Elektri CO₂ eriheite tegur on 0,83 tCO₂/MWh⁹. Kortere lamute, mille rekonstrueerimisel kasutatakse ventilatsiooni soojusagastuseks väljatõmbeõhu soojuspumba, elektritarve suureneb oluliselt kuna korterelamu senisele elektritarbimisele lisandub soojuspumba elektritarve. Tõhusa kaugküttevõrguga ühendatud korterelamu puhul ei ole soojusenergia vähenemisest saavutatav CO₂ heite vähenemine piisav, et kompenseerida elektritarbe suurenemisest põhjustatud CO₂ heite suurenemist. Seetõttu väljatõmbeõhu soojuspumba paigaldamine tõhusa kaugkütte võrguga ühendatud korterelamu puhul ei ole abikõlblik kulu ja kui projektiga ei tagata kõigi määrusega seatud nõuete täitmist, siis KredEx võib toetuse maksimisest keelduda või selle tagasi nõuda.

Tõhus on kaugküttevõrk, mis kasutab vähemalt 50 % taastuvenergiat, 50 % heitsoojust, 75 % koostoodetud soojust või 50 % sellise energia ja soojuse kombinatsiooni. Tõhusa kaugküttevõrgu definitsioon tuleneb Euroopa Parlamendi ja Nõukogu energiatõhususe direktiivi 2012/27/EL artikli 2 punktist 41.

Paragrahvis 14 kehtestatakse erisus keskküttesüsteemi rekonstrueerimisel § 12 lõike 1 punktis 2 seatud nõuetele. Kui enne taotluse esitamist on hoones teostatud keskküttesüsteemi rekonstrueerimine ja paigaldatud korteripõhised reguleeritavad termoventiilid, ei nõuta termostaatventiilide välja vahetamist temperatuuri piiranguga termostaatventiilide vastu.

Paragrahviga 15 kehtestatakse toetuse piirsuma.

Lõike 1 kohaselt on maksimaalne toetussumma 1 000 000 eurot korterelamu kohta. See sisaldab rekonstrueerimistöde teostamise, ehitusprojekti koostamise, omanikujärelevalve ja tehnilise konsultandi teenuse kulu. Toetuse alammäär ei kehtestata.

Lõike 2 kohaselt peab taotlejal olema projekti elluviimiseks vajalik piisav omafinantseering. Omafinantseeringuna ei käsitleta teisi siseriiklikke või välistoetusi, KredExi poolt antavale renoveerimislaenule piirang ei kehti. KredEx annab renoveerimislaenu korteriühistu omafinantseeringu katmiseks juhul kui pank on laenu andmisest keeldunud või panga pakutud tingimused on korteriühistule ebamõistlikult kulukad.

Paragrahviga 16 reguleeritakse projekteerija ja rekonstrueerimistöde teostaja valimist. Selleks, et tagada korterelamu rekonstrueerimine määru ses seatud tingimustel, valib toetuse saajale ehitusprojekti koostaja ja rekonstrueerimistöde teostaja KredEx avaliku konkursiga. Avaliku konkursi tingimustega tagatakse teenusepakkujate võimekus täita rekonstrueerimistöde mahtu kooskõlas määruse tingimustega. Teenusepakkujate valikust teavitab KredEx toetuse saajat pärast taotluse rahuldamise otsuse saamist.

⁸ Jarek Kurnitski, Eduard Latõsov. Hoonete kuluoptimaalsete energiatõhususe miinimumtasemetete analüüs. Energiakandjate kaalumistegurid. 2017

⁹ Eesti kliimaambitsiooni tõstmise võimaluste analüüs. SEI Tallinn. 2019. <https://www.sei.org/publications/eesti-kliimaambitsiooni-tostmise-voimaluste-analuus/>

Avaliku konkursi viib KredEx läbi Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ning KredExi vahel sõlmitud halduslepingust tulenevalt. Avalikul konkursil osalemine ei ole piiratud. Avalik konkurss on lävendipõhine ja lävendi eesmärgiks on tagada teenusepakkuja võimekus rekonstrueerimistöode teostamiseks. Lävendis arvestatakse varasemat referentsi elementide tootmise võimekuse kohta, eelneva 3 aasta käivet, tehnilist ja kutsealast pädevust ning elemente tootev tehas peab omama ETA (*European Technical Assessment*) sertifikaati või sellega samaväärset püsiva tehnoloogia ning kvaliteedi tagamise tunnistust.

Lävendi ületanud ettevõtted osalevad minikonkursil, kus hinna alusel leitakse elamu tüüpprojekti jaoks üks ettevõtte, mis rekonstrueerib edaspidi ühte tüüpi korterelamuid. See tähendab, et ettevõtte A rekonstrueerib tüüpprojekte 1-464 (Mustamäe korterelamu), ettevõtte B rekonstrueerib tüüpprojekte 111-121 (Õismäe ja Lasnamäe korterelamu), ettevõtte C tüüpprojekti 111-133 ja ettevõtte D tüüpprojekti 1-317 („Hruštšovka“). KredEx, minikonkursi tulemuste alusel, teeb valitud ehitusprojekti koostaja ja rekonstrueerimistöode teostaja toetuse saajale teatavaks taotluse rahuldamise otsuses sätestatud korras.

Paragrahviga 17 reguleeritakse toetuse taotlemist.

Lõigete 1 ja 3 kohaselt toimub taotlemine voorupõhiselt. Voor on igakordselt avatud vähemalt 60 kalendripäeva.

Lõigete 2 ja 4 kohaselt on KredExil kohustus teavitada üleriigilise levikuga päevalehes ja oma kodulehel taotluste vastuvõtmisega alustamise kuupäevast ja rahastamise eelarvest, sh tüüpprojektidest, mille osas taotlusvoorus taotlusi vastu võetakse ja eelarve jaotumisest nimetatud hoonetüüpide vahel. Juhul, kui esitatud taotluste maht ületab konkreetse tüüpprojekti kohta kehtestatud rahastamise eelarve, informeerib KredEx oma kodulehel taotluste vastuvõtmise peatamisest konkreetse tüüpprojekti kohta. Kui kõikide tüüpprojektide kohta rahastamise eelarve maht täitub, taotluste vastuvõtmine lõpetatakse.

Lõike 5 kohaselt kinnitab eelarve vastavaks aastaks KredEx kooskõlas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga ning poolte vahel sõlmitakse haldusleping.

Lõige 6 kehtestab, et taotluse peab esitama taotleja esindusõiguslik isik, näiteks korteriühistu esimees. Taotlusvorm on kättesaadav KredExi kodulehel ning see tuleb esitada sellel kirjeldatud viisil.

Paragrahviga 18 kehtestatakse nõuded taotlejale.

Lõike 1 kohaselt on taotlejaks korteriühistu.

Lõigete 2 ja 3 kohaselt peab korteriomanditest vähemalt 80% olema füüsiliste isikute omandis ja kuuluma vähemalt viiele erinevale füüsilisele isikule. Kui korterelamus on alla viie korteriomandi, siis peab igal korteriomandil olema erinev füüsilisest isikust omanik. Nõuded tulenevad sellest, et toetatakse füüsiliste isikute elamu rekonstrueerimist ja ärieesmärkidele suunatud projekte ei toetata. Tüüpprojektid, mille rekonstrueerimist toetatakse, on valdavalt 2-3 trepikojaga ja korteriomandite arv on suurem kui korterelamu definitsioonis on välja toodud miinimum.

Paragrahviga 19 kehtestatakse taotleja ja toetuse saaja kohustused.

Lõike 1 punkti 2 kohaselt peab taotlejal olema tööde teostamiseks osas, mida ei kata toetus, piisav omafinantseering.

Lõike 1 punkti 4 kohaselt peab korteriühistust taotlejal olema üldkoosoleku kehtiv otsus plaanitavate tööde teostamise kohta ning kui on vajadus renoveerimislaenu võtmiseks, siis ka sellekohane üldkoosoleku kehtiv positiivne otsus.

Lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb toetuse saajal toetuse saamiseks projekteerijana ja ehitajana aktsepteerida KredExi etteantud valikut. Määruse eesmärk on soodustada uute tehniliste lahenduste kasutuselevõttu hoonete rekonstrueerimisel ja elemendipõhise rekonstrueerimise tingimusi arvestades ei ole korteriühistute poolt üksikute hangete läbiviimine võimalik.

Lõike 2 punkti 2 kohaselt peab toetuse saaja esitama positiivse laenuotsuse omafinantseeringuosa katmiseks või omama selleks piisavalt omavahendeid. Vastasel juhul tunnustatakse taotluse rahuldamise otsus kehtetuks ja toetust ei eraldata (§ 24 lõige 1 punkt 1).

Lõike 2 punkti 3 kohaselt tuleb enne rekonstrueerimistöödega alustamist saada KredExilt kinnitus ehitusprojekti vastavusele toetuse saamiseks vajalike rekonstrueerimistööde mahule, kvaliteedile ja energiatõhususele.

Lõike 2 punkti 7 kohaselt tuleb tehnosüsteemide hooldamiseks sõlmida hooldusleping vähemalt viieks aastaks pärast tööde üleandmise-vastuvõtmise kuupäeva. Nõude täitmise eest vastutab taotleja ning KredExil on õigus paikvaatluse teostamisel kontrollida vastavate lepingute kehtivust.

Paragrahviga 20 kehtestatakse üksikasjalikud nõuded taotlusele.

Lõikes 2 on loetletud andmed ja dokumendid, mis tuleb taotluses esitada.

Lõike 2 punkti 7 kohane energiamärgis tuleb koostada vastavalt kehtivale hoonete energiatõhususe arvutamise metoodikale. Kui hoone mõõdetud energiakasutuse andmetel põhinev energiamärgis on koostatud enne 3. mai 2013. a jõustunud majandus- ja kommunikatsiooniministri määrust nr 30 „Energiamärgise vorm ja väljaandmise kord“, tuleb energiamärgis koostada vastavalt kehtivale majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele¹“. Enne 3. mai 2013. a koostatud energiamärgist ei saa arvestada, sest arvutamise metoodikaid on pärast seda muudetud. Meetme eesmärkide ja tulemuste saavutamiseks on oluline võimalikult võrreldavate andmete olemasolu.

Lõike 2 punkti 8 kohaselt tuleb korteriühistust taotlejal esitada üldkoosoleku protokoll, milles on fikseeritud kõik planeeritud tööd ja kaasnevad teenused koos kirjeldusega, laenu võtmise vajaduse korral sellekohane otsus koos laenu võimaliku maksimaalse summaga.

Paragrahviga 21 kehtestatakse taotluse menetlemise kord. Taotluste menetlejaks on KredEx, kellel on asjakohaste tegevuste elluviimiseks vajalik pädevus, kogemus ja väljatöötatud protseduurid ning selles ja järgnevatel paragrahvides (§-d 22–24) kehtestatav menetlemise kord tuleneb haldusmenetluse seaduses sätestatud haldusmenetluse korrast.

Paragrahviga 22 kehtestatakse projektide hindamise kord.

Taotlejate pingeread tekivad korterelamute tüüpprojektide põhiselt. Iga tüüpprojekti kohta moodustatakse taotlejate pingeread hoone energiakasutuse alusel ja energiakasutus määratakse mõõdetud energiakasutuse andmete alusel. Mida suurem on energiakasutus, seda kõrgem on taotleja koht pingereas. Võrdse energiakasutuse korral annab kõrgema koha pingereas hoone suurem suletud netopind.

Juhul, kui mõne tüüpprojekti osas esitatakse taotlusi väiksemas mahus kui selle tüüpprojekti eelarve seda võimaldab, jaguneb eelarve jääk teiste tüüpprojekti seeriate taotluste vahel. Kõikidest taotlustest, mis jäid tüüpprojekti eelarvemahust välja, moodustatakse ühine pingerida hoone energiakasutuse alusel alates suurimast. Kui energiakasutus on võrdne, annab kõrgema koha pingereas suletud netopinna suurus.

Paragrahvidega 23 ja 24 kehtestatakse taotluse rahuldamise, osalise rahuldamise või rahuldamata jätmise tingimused ja kord. Taotlejal ei ole kohustust enne taotluse esitamist ellu viia rekonstrueerimisega seotud ettevalmistusi nagu näiteks ehitusprojekti või selle eelprojekti koostamine.

Paragrahviga 25 kehtestatakse taotluse rahuldamise otsuse muutmise ja kehtetuks tunnistamise tingimused ja kord.

Lõike 3 kohaselt ei suurendata taotluse muutmisel taotluse rahuldamise otsuses sätestatud toetuse summat. Säte toetab läbipaistavat rekonstrueerimise läbiviimist ning pettuste riski minimeerimist. Riikliku toetuse andmisel on oluline, et toetatavate tegevuste läbiviimisel püsitakse kokkulepitud eelarve raamides.

Lõige 5 kohaselt piisab teavitusest kui esineb asjaolusid, mida ei ole loetletud lõikes 2.

Lõige 8 võimaldab taotluse rahuldamise otsust muuta tagasiulatuvalt kui see on põhjendatud ja aitab saavutada projektiga parema tulemuse. Taotluse rahuldamise otsust võidakse muuta kui soovitakse täiendada või muuta toetatavaid tegevusi. See võib olla olukorras, kus esialgu osasid töid ei kavandatud või täiendavad tööd on osutunud vajalikuks projekti käigus, mida ei osatud eelnevalt arvestada. Samuti juhud, kus projekti ajakava muutumise tõttu on mõistlik korrigeerida projekti abikõlblikkuse perioodi. Ajakava võib pikeneda menetlustoimingute või ehituslike takistuste tõttu, mida ei saa ette arvestada. Oodatust pikem ajakulu enne ehitustöid võib lühendada hoone rekonstrueerimistöödeks jäänud aega, mistõttu võib ehituskvaliteet kannatada. Näiteks ilmastikuoludega ei ole võimalik arvestada, kus liigne õhuniiskus võib mõjutada ehitusmaterjali kvaliteeti.

Paragrahviga 26 kehtestatakse nõuded omanikujärelevalve teenuse ja tehnilise konsultandi teenuse tellimisele ning hinnapakkumiste võtmisele.

Hinnapakkumiste võtmisel tuleb tagada läbipaistvus, kontrollitavus ja võrdne kohtlemine ning vältida konkurentsi kahjustavat huvide konflikti. Asjakohane teabevahetus, sealhulgas hinnapakkumiste küsimise ja saamise e-kirjad, peavad andma selge ülevaate protsessi korraldamisest. KredExil peab olema võimalik tuvastada, kes on pakkumuse tegija, millal on pakkumine tehtud ja kas pakkumus on sellisel kujul tehtud. Kuna Tehniline konsultant võib teostada omanikujärelevalvet, kui ta vastab omanikujärelevalve nõuetele ehitusseadustiku §-s 23 sätestatud nõuetele, siis on lubatud hinnapakkumise võtmine mõlemale teenusele ühiselt. Mõlemale teenusele ühise hinnapakkumise võtmise korral tuleb mõlema teenuse maksumus pakkumuses eraldi välja tuua.

Lõige 8 seab ülesandeks omanikujärelevalve tegijale kontrollida valmistatavaid elemente tehases kohapeal, mida rekonstrueerimistöde teostaja hoone rekonstrueerimisel kasutab. See võimaldab kontrollida elementide valmistamise kvaliteeti ja nõuetekohasust enne nende paigaldamist hoonele. Seejuures on omanikujärelevalve teenuse osutajale seatud ülesandeks kaasata KredExit paikvaatluse läbiviimisel ehk KredEx osaleb volitatud osapoolena tehases tehtaval paikvaatlusel, et kontrollida toetuse nõuetekohast ja eesmärgipärast kasutust enne toetuse väljamaksete tegemist.

Paragrahviga 27 kehtestatakse toetuse maksmise tingimused.

Lõike 3 kohaselt võib toetuse väljamakseid taotleda kolmes osas. Esimest väljamakset võib taotleda kui vastu on võetud 5% rekonstrueerimistöde kogumahust ja see tehakse ehitusprojekti ja kulusid tõendavate arvete alusel. Esimene väljamakse sisaldab projekteerimise, ehitise auditi ja ehitise uuringuga seotud töid. Teist väljamakset saab taotleda kui vastu on võetud vähemalt 30% rekonstrueerimistöde kogumahust ja valminud on tehases esimene partii sein- ja katuseelemente. Väljamakse aluseks on välisseina ja katuse elementide tõendusmaterjalid ja arved. Kolmas makse tehakse kui vastu on võetud 100% rekonstrueerimistöde kogumahust ja selle väljamakse osakaal jääb väiksem kui 15% tööde kogumahust. Väljamakse tehakse kui kõik tööd on tehtud ja ehitusega seotud dokumentatsioon on korteriühistule üle antud. Toetuse puhul on tegemist väga suurte väljaminekutega, mille kogu ulatuses maksmine omavahenditest võib olla korteriühistust taotlejale üle jõu käiv. Osaliste maksete võimalus tagab ühtlasi tööde tegijatele kiirema tasusaamise võimaluse, sest ettevõtte teeb enamus tööd enne objektile ehitamist – elementide tootmine, mõõdistamine, projekti koostamine ja tehniliste lahenduste valimine. Osaliste maksete tegemine tagab elemendipõhise rekonstrueerimisega ettevõtetele ühtlasema rahavoo.

Lõike 6 kohaselt tuleb lisaks asjakohastele arvetele ja aktidele lisada maksetaotlusele standardi EVS-EN 12599:2012 metoodikale kui üldtunnustatud metoodikale vastav ventilatsioonisüsteemide õhuvooluhulkade mõõdistamise protokoll ning küttesüsteemi tasakaalustamise protokoll, samuti gaasipaigaldise audit.

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

Samuti tuleb lisada maksetaotlusele fotod rekonstrueeritud korterelamust, jäädvustades sellele paigaldatud välisseina ja katuse elemendid, ja tehnosüsteemidest, mis rekonstrueerimise käigus vahetati.

Paragrahviga 28 kehtestatakse toetuse maksetaotluse menetluse peatamise ja toetuse maksmisest keeldumise kord.

Paragrahviga 29 kehtestatakse toetuse kasutamise seotud teabe ja aruannete esitamise tähtajad ja kord.

Lõike 3 kohaselt peab toetuse saaja kalendriaasta möödudes pärast projekti lõppemist tellima kalendriaasta mõõdetud tarbimisandmete baasil koostatud energiamärgise ja esitama selle KredExile hiljemalt ühe kuu möödudes antud kalendriaasta lõppemisest. Kui ehitustööd lõpetatakse näiteks 2022. aasta novembris, siis tuleb energiamärgis koostada 2023. aasta baasil ja esitada KredExile hiljemalt jaanuari lõpuks 2024. aastal.

Paragrahviga 30 kehtestatakse toetuse saaja õigused ja kohustused lähtuvalt määrusega kinnitatud nõuetest. Projektiga seotud abikõlblike ja mitteabikõlblike kulude eristatus on tõendatav raamatupidamise programmi väljavõttega. Raamatupidamise programmis eristatakse toetus muust ühistu finantstegevusest ehk määratakse sellele eraldi kandenimi või tähis. Maksetaotlus esitamisel kantakse arvele ka kande info ning abikõlbliku summa jagunemine.

Lõike 2 punkt 2 sätestab taotleja kohustuse tagada omanikujärelevalve teostaja vastavus EhS nõuetele, samuti muude EhS kohaste ehitamisele esitatavate asjakohaste nõuete täitmine, sh vastavate teatiste esitamine.

Paragrahviga 31 kehtestatakse KredExi kui taotluste menetleja ning väljamaksete ja järelevalve tegija ülesanded.

Paragrahviga 32 reguleeritakse toetuse tagasinõudmist kooskõlas atmosfääriõhu kaitse seaduses sätestatuga.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on vastavuses Euroopa Liidu õigusega.

4. Määruse mõjud

Suurem osa Eesti korterelamufondist on ehitatud enne 1990. aastaid ning vajab oma seisukorra ja vanuse tõttu investeeringuid rekonstrueerimiseks ja energiatõhususe suurendamiseks. Elamute rekonstrueerimise toetamisega saab riik oluliselt kaasa aidata komplekssele renoveerimistegevusele, mis pikendab elamufondi kasutusiga, parandab hoone sisekliimat ja toob energiasäästu. Oluline on, et rekonstrueerimine on terviklik, efektiivne ja koduomanike jaoks kiire protsess, mis häirib võimalikult vähe igapäevaelu. Kiire ja terviklik rekonstrueerimine on võimalik saavutada tehases eeltoodetud valmis paneelidega, mis sisaldavad juba eelpaigaldatud aknaid ja ventilatsioonisüsteemi.

Eestis on palju enne 1993. aastat elamuehituskombinaatides tüüpprojektide alusel ehitatud korterelamuid. Näiteks Tallinna Elamuehituskombinaadi raudbetoonpaneelidest korterelamute tüüpprojektid 1-464 (Mustamäe korterelamu) ja 111-121 (Õismäe ja Lasnamäe korterelamu) või Tartu Elamuehituskombinaadi tüüpprojekt 111-133 (Annelinna korterelamu). Lisaks on laialt levinud tellistest või suurplokkidest korterelamu tüüpprojekt 1-317 („Hruštšovka“). Tehases tüüpprojektide alusel ehitatud korterelamuid saab ka nende tüüplahenduste alusel tehases eeltoodetud elementidega rekonstrueerida. Tehases tootmise kasutamine võimaldab rekonstrueerimise protsessi kiirendada ja automatiseerida ning tagada tööde parem kvaliteet. Samuti on selliselt korraldatud rekonstrueerimine ehitusmaterjali säästev võrreldes traditsioonilise rekonstrueerimisega objektil, sest materjalikulu on paremini kontrollitav ja planeeritav.

Hoonete rekonstrueerimise pikaajalise strateegia peamine eesmärk on olemasoleva hoonefondi terviklik rekonstrueerimine energiatõhususe C-klassi tasemele aastaks 2050. Rekonstrueerimise toetamine on oluline vähendamaks eluasemefondi ülalpidamise kulusid. Energiatõhususe kasv vähendab kodumajapidamiste energiatarbimist ning sellest tulenevat negatiivset keskkonnamõju. Toetuse andmise tegevustel otsene mõju kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamisele.

Eesti energiamajanduse arengukava ettevalmistuse raames tehtud hoonete energiapotsiaali uuringus on välja toodud, et Eesti hoonete tehniline energiasäästupotentsiaal on 80% hoonefondi praegusest energiakasutusest. Soojusenergia tehniline säästupotentsiaal väga suur – 9,3 TWh/a ning elektrienergia säästupotentsiaal on nullilähedane – 0,2 TWh/a. Hoonete tehniline energiasäästupotentsiaal, mis on ca 10 TWh/a, moodustab peaaegu kolmandiku summaarsest energia lõpptarbimisest (33–34 TWh/a) Eestis.

Elamute tervikliku rekonstrueerimine on suurima kokkuhoiu potentsiaaliga valdkond energiakasutuse vähendamisel. Ilmselt mitte ükski EL riik ei saavuta kliimapoliitika strateegilisi eesmärke ilma elamute rekonstrueerimise toetamiseta, mis pöörab hoonefondi energiakasutuse langustrendi. Elamufondi rekonstrueerimisega on võimalik vähendada hoonete kütteenergia vajadust kuni 50%, mis omakorda vähendab imporditavate fossiilkütuste mahtu, CO₂ emissiooni ja eluasemefondi ülalpidamiskulusid ning parandab seeläbi elukeskkonna kvaliteeti.

Korterelamute rekonstrueerimise meetmel on kaudne mõju riigivalitsemisele läbi toetuse andmise tingimuste määramise väljatöötamise. Meetme määramise väljatöötamisel on kaasatud huvigruppe, võetud arvesse eelmise perioodi parimaid ning halvimaid praktikaid, uute tingimuste väljatöötamisel ning toetamise vajaduste väljaselgitamisel on tuginedud olemasolevatele uuringutele.

Korterelamute rekonstrueerimise meede ei mõjuta oluliselt elanike võrdseid võimalusi ja ei soodusta korterelamu ühte elanikugruppi teistele. Mõju on olemas, kui rekonstrueerimistööde elluviimisel parandatakse elamu ligipääsetavust, mis loob soodsamad tingimused inimestele, kellel on erivajadus.

Korterelamute rekonstrueerimise meede ei mõjuta oluliselt infoühiskonna arengut. Kaudne mõju tuleneb asjaolust, et taotluste menetlemine toimub elektrooniliselt ja toetab paberivaba asjaajamist riigiga suheldes.

Riiklikku toetust ei saa käsitleda ainult eelarvelise kuluna, sest keskmine rekonstrueerimisega kaasnev maksutulud on 32%. Ühtlasi on see riigi poolt vaadatuna parim võimalik pikaajaline investeering, sest kujundatakse järgnevatele põlvkondadele parem ning kvaliteetsem elukeskkond. Rekonstrueerimine võimaldab parandada sotsiaal-majanduslikku keskkonda, suurendades kaudselt töö- ja elukohavalikuid ning seeläbi toetades riigi regionaalselt tasakaalustatud arengut.

Määruse rakendamisega kaasneb positiivne mõju majandusele, regionaalarengule ning elu- ja looduskeskkonnale. Määruse rakendamisega ei kaasne olulist mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, sotsiaalvaldkonnale ega riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse korraldusele.

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

Määruse rakendamisega ei kaasne täiendavaid tegevusi kohaliku omavalitsuse üksusele ega riigile.

Meetme eelarve sõltub kasvuhoonegaaside lubatud heitkoguse ühikutega enampakkumiste tulemusel selleks sihtotstarbeks suunatavast mahust. 2020. aasta eraldatakse meetme rahastamiseks 4,465 mln eurot. Lisandub kasvuhoonegaaside lubatud heitkoguse ühikute kauplemise eelnevate aastate tulu, mis teeb kogueelarveks *ca* 11,7 mln eurot. Meetme eelarvest saab toetada hinnanguliselt kuni 20 korterelamu rekonstrueerimist ehk iga elamu tüüpprojekti (1-464, 111-121, 111-133, 1-317) raames kuni 5 korterelamut.

Meede on osaliselt isetasuv ehk toetusteks eraldatavatest vahenditest laekub riigieelarvesse maksutulu järgmisel või ülejärgmisel eelarveaastal peale toetusmeetmes positiivse otsuse tegemist. Kuna toetuse väljamaksed toimuvad pärast tööde teostamist, siis sisuliselt kattuvad need samaaegselt laekuvate maksutuludega.

6. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras.

7. Eelnõu kooskõlastamine ja huvigruppide kaasamine

Eelnõu esitati EIS-i vahendusel Rahandusministeeriumile, Keskkonnaministeeriumile ja Eesti Linnade ja Valdade Liidule kooskõlastamiseks ning Eesti Korteriühistute Liidule, Eesti Ehitusettevõtete Liidule ja Eesti Puitmajaliidule arvamuse avaldamiseks ja ettepanekute esitamiseks.

Keskkonnaministeerium ning Eesti Linnade ja Valdade Liit kooskõlastasid eelnõu märkusteta, Rahandusministeerium kooskõlastas eelnõu märkustega. Oma arvamuse ja ettepanekud esitasid eelnõule Eesti Korteriühistute Liit ja Eesti Puitmajaliit.

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