

Hoonete energia- tõhusaks muutmine ähvardab raha vähesuse taha toppama jääda



SILVER JAKOBSON
riigikontrolli säästva arengu,
taristu-, energeetika- ja
keskkonnavaldkonna
auditijuht

Tulenevalt Euroopa Liidu kliima- ja energiapoliitikast on Eestil ambitsioonikas eesmärk rekonstrueerida hooned energiatõhusamaks. Tööd tuleb aga teha senisest palju kiiremini ning plaan hõlmab kordades rohkem hooned kui seni.

Euroopa Liidu (EL) kliima- ja energiapoliitika näeb ette vähendada ELis 2030. aastaks primaarenergia tarbimist 26 protsenti ja lõppenergia tarbimist 20 protsenti, võrreldes 2005. aasta näitajatega. Selle eesmärgi saavutamiseks peab Eesti liikuma vähese süsinikuheitega majanduse suunas, mis tähendab majanduse ja energiasüsteemide tõhusamaks ja keskkonnahoidlikumaks muutmist. Kuivõrd Eestis moodustavad energia lõpptarbimisest suurima osa hooned (u 50 protsenti), sh kodumajapidamised 22 protsenti,

on hoonete energiatõhususe tõstmisel arvestatav mõju energia kokkuhoiul.

Kui hooned terviklikult rekonstrueerida, on võimalik hoonete kütteenergia kokku hoida keskmiselt kuni 50 protsenti. Lisaks sellele, et hoonete rekonstrueerimine on investeeringuna tasuv, vähenevad investeeringu tegemise järel püsikulutused energiatarbimisele ja paraneb hoonete sisekliima.

Keskvalitsuse hoonete põrandapinnast peab Eesti igal aastal rekonstrueerima energiatõhusaks vähemalt kolm protsenti ja ka see toob kaasa energia kokkuhoiu.

2020. aasta juulis valitsuse kinnitatud hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia (REKS) näeb ette tegevusi neljas põhilises suunas: 2050. aastaks tuleb terviklikult rekonstrueerida kõik enne 2000. aastat ehitatud 14 000 korterelamut (18 mln m²) ja 100 000 väikeelamut (14 mln m²), samuti on plaanis rekonstrueerida 17 mln m² erasektori mitteeluhoonete ja 0,9 mln m² keskvalitsuse hoonete pinda. Sellise hulga hoonete tervikliku rekonstrueerimisega on kavas saavutada 2050. aastaks praegusega võrreldes lõppenergia tarbimise vähenemine kuni 59 protsenti (6,9 TWh, sellest soojusenergia tarbimist

kuni 6,4 TWh (70 protsenti) ja elektrienergia tarbimist kuni 0,5 TWh).

Riigi eelarvestrateegias aastateks 2023–2026 nimetatakse energiatõhususe tõstmise suurimate väljakutsete hulgas hoonete kavandatud rekonstrueerimismahtu (sh avaliku sektori hooned). Samuti on eelarvestrateegias toodud, et ELi kliimapaketi „Fit for 55“ raames on muutmisel hoonete energiatõhususe direktiiv (EPBD) ja energiatõhususe direktiiv (EED). Direktiivide muutmise ajendiks on soov kavandada täiendavaid energiatõhususe meetmeid, et suurendada nii hoonete, transpordi, avaliku sektori kui ka ettevõtete energiatõhusust.

**2050. aastaks
seatud eesmärkide
saavutamiseks tuleks
korterelamute tervikliku
rekonstrueerimise tempot
suurendada peaaegu viis
korda: seniselt keskmiselt
sajalt korterelamult
umbes 466 elamuni
aastas.**

2023. aasta märtsis jõudis Euroopa Parlament seisukohale EPBD muutmise eelnõu suhtes, mille eesmärk on hoo- gustada renoveerimist ning vähendada energiatarbimist ja kasvuhoonegaaside heidet. Parlamendi hinnangul peaksid uued avaliku sektori hooned olema heitevabad 2026. aastast ning kõik uusehitised alates 2028. aastast. Olemasolevate hoonete põhjaliku renoveerimise käigus tuleks parlamendi hinnangul muuta hoone või hoone osa enne 1. jaanuari

2027 liginullenergiahooneks või alates 1. jaanuarist 2027 heitevabaks hooneks; oluliselt rekonstrueeritavate hoonete puhul tuleks 2032. aasta lõpuks paigaldada päikeseenergiaseadmed, kui see on tehniliselt sobiv ning majanduslikult ja funktsionaalselt teostatav. Parlamendi seisukoha järgi peaks eluhoonete ja hoone osade energiatõhususe klass 2030. aastaks olema vähemalt E ja 2033. aastaks vähemalt D, mitteiluhoonete ja avaliku sektori asutustele kuuluvate hoonete kohta käivad vahe-eesmärgid on seatud vastavalt 2027. ja 2030. aastaks.

Parlamendi seisukoha alusel hakkavad parlamendi esindajad järgmiseks läbi rääkima Euroopa Liidu Nõukogu ja Komisjoniga hoonete energiatõhususe direktiivi muutmise üle. Kui hoonete energiatõhususe direktiivi muudetakse selliselt, nagu Euroopa Parlament on ette pannud, peavad liikmesriigid võtma täiendavaid meetmeid üleeuroopaliste eesmärkide saavutamiseks.

Õiguskantsler rõhutas oma kõnes Riigikogu ees 19. aprillil 2023, et riigi võetud kohustustel on tihti peale laiem mõju ühiskonnale, olgu mõjutatud osapoolteks ühiskonnagrupid, kellele poliitikakujundamise meetmed on mõeldud, või turuosalised, kes muudatusi ellu peavad viima. Õiguskantsler juhtis tähelepanu ka asjaolule, et seadustes, mis erinevate eluvaldkondade elu korraldavad ning õigusi ja kohustusi jagavad, ei ole ELi ees võetud kohustustest räägitud. Seetõttu on oht, et kui kohustuste täitmise tähtsajad lähenevad, ollakse silmitsi olukorraga, kus võetud kohustusi ei suudeta ka parima tahtmise ja märkimisväärse pingutusega saavutada ning lõpptulemusena tuleb kohustuste täitmata jätmisel maksta riigieelarvest trahve.

Selleks, et seatud poliitikaeesmärgid täituksid, ei piisa üksnes endale võetud kohustustest, tahtest muutusi ellu kutsuda, asjakohasest plaanist, tegevuste tulemuste analüüsimisest ega tegevuste korrigeerimisest vastavalt saavutatud

tulemustele, vaid olemas peavad olema ka vajalikud ressursid.

Arvestada tuleb, et hoonete energia-tõhususe parandamine on üldjuhul tasuv ja kasulik nii avalikule sektorile laiemalt kui ka inimestele, eriti pidades silmas viimastel aastatel toimunud energia hinnatõusu. Kuivõrd kõige parem energia on kokkuhoidud energia, siis mida varem on võimalik investeerida, seda varem on võimalik hakata energiat ka kokku hoidma, säästes sellega nii raha kui ka keskkonda.

KA PRAEGUSI EESMÄRKE POLE TÕENÄOLISELT VÕIMALIK TÄITA, SEST PUUDUB RAHALINE KATE

Kuigi ELi peetakse kõnelusi energia-tõhususe direktiivi muutmise ja hoonete energiatõhususele seatud ambitsioonikate eesmärkide suurendamise üle, ei ole ka praegusi vastavaid eesmärke tõenäoliselt võimalik täita, sest puudub rahaline kate.

9. juulil 2020 valitsuses heaks kiidetud REKSi kohaselt on kõikide tervikliku rekonstrueerimist vajavate hoonete korrastamise kogumaksumus aastail 2021–2030 kokku üle 4,9 miljardi euro, sealhulgas korterelamute (mille eeldatav renoveerimise maksumus ühe m² kohta on kõige väiksem) puhul on see summa üle 1,6 miljardi. See tähendab, et REKSi eesmärkide saavutamiseks tuleb riigil hoonete omanike toetamiseks jätkuvalt investeerida igal aastal sadu miljoneid eurosid ja kordades rohkem, kui seda on seni tehtud.

Arvestades riigi ambitsioonikaid eesmärke hoonete energiatõhusamaks rekonstrueerimisel ja kahtlusi, kas plaani elluviimiseks on ressursid olemas, küsis riigikontroll 2021. aasta mais majandus- ja taristuministri ning riigihalduse ministri käest, kuidas ja milliste meetmete abil kavandatakse tagada riigi pikaajaliste energiasäästu- ja kliimaeesmärkide saavutamise ning kui palju vajalike meetmete rakendamine võiks maksma minna. Samuti küsis riigikontroll ministeeriumide

käest, millal koostatakse REKSi 2050. aastaks seatud eesmärkide saavutamiseks tegevus- ja rahastamiskava, millised toetusmeetmed on plaanis välja töötada mitteeluhoonete omanikele ning millal on võimalik eri ministeeriumide hallatavate hoonete andmeid koondatavate erinevate registrite põhjal välja selgitada Eesti kogu hoonefondi tegelik suurus ja pind, seisukord, energiatarbimine ja tervikliku rekonstrueerimise vajadus.

Majandus- ja taristuminister viitas 2021. aasta juunis saadetud vastuskirjas, et hoonete energiatõhusaks muutmise kohustus lasub eeskätt hoonete omanikel, kuid tõeses, et ilma riigi toetuseta võivad seatud eesmärgid jääda täitmata. Ministri hinnangul oli toona kavandatud ELi toetusi kõikide hoonete rekonstrueerimiseks 2030. aastani umbes 400 miljonit eurot, mis tähendab, et riik saanuks panustada hoonete kordategemisse umbes kaheksa protsenti kogumaksumusest. Samal ajal oli REKSi planeeritud riigipoolse rahalise toetuse vajadus 2030. aastani umbes 2,2 miljardit eurot ehk 45 protsenti hoonete korrastamise kogumaksumusest. Ka riigihalduse ministri vastus ei andnud kindlust, et REKSi 2050. aastaks seatud eesmärkide saavutamiseks on olemas seda toetav rahastamiskava.

Riigi eelarvestrateegia 2023–2026 ning majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi (MKM) andmetel on aastatel 2021–2022 toetatud ja toetatakse aastatel 2023–2027 hoonete energiatõhusust suurendavaid tegevusi kokku enam kui 650 miljoni euroga:

1. korterelamute rekonstrueerimist toetatakse enam kui 460 miljoni euroga, millest perioodi 2021–2027 ELi struktuurifondide raha moodustab 330 miljonit;
2. korterelamute rekonstrueerimiseks on 36 miljonit eurot struktuurifondide raha kavas välja anda laenudena;
3. perioodi 2021–2030 CO₂ müügituludest rahastatakse vastavate meetmete kaudu aastatel 2021–2026

- a) avaliku sektori hoonete energia-
tõhususe saavutamist 110 miljoni
euroga;
 - b) kohalike omavalitsuste hoonete
energiatõhususe saavutamist
25 miljoni euroga;
4. väikeelamute energiatõhususe paran-
damiseks on perioodil 2021–2026 nii
riigieelarvest kui ka ELi toetustest
kavandatud üle 50 miljoni euro.

Aastateks 2028–2030 ei ole raha energia-
tõhususe meetmetele veel planeeritud, sest
riigi eelarvestrateegia ja ELi raha planeeri-
mise perioodid neid aastaid seni ei hõlma.
Kuigi perioodile 2021–2027 planeeritud
toetussummad on 2021. aasta prognoo-
sidesa võrreldes kasvanud, moodustades
ligikaudu 13 protsenti REKSis kajastatud
hoonete kordategemise kogumaksumusest,
tuleks REKSi eesmärgi (toetada hoonete
energiatõhususe meetmeid kokku ligi-
kaudu 2,2 miljardi euroga ehk 45 protsendi
ulatuses hoonete kordategemise mak-
sumusest) saavutamiseks leida lisaraha,
arvestamata seejuures viimastel aastatel
tõusnud ehitushindade mõju.

Koos toetuste suurenemisega peab
REKSi eesmärkide täitmiseks tõusma ka
hoonete rekonstrueerimise tempo. Kui
aastatel 2009–2022 rekonstrueeriti riigi
toel 1378 korterelamut ehk u sada elamut
aastas, siis REKSis 2050. aastaks seatud
eesmärkide saavutamiseks tuleks korter-
elamute tervikliku rekonstrueerimise
tempot suurendada peaaegu viis korda:
seniselt keskmiselt sajalt korterelamult
umbes 466 elamuni aastas.

Vaatamata asjaolule, et suurenenud
energiakulud ja -hinnad on aina enam
motiveerinud koduomanikke oma hooneid
energiatõhusamaks muutma ning üldjuhul
on hoonete energiatõhusamaks muutmine
tasuv, ei ole paljudel koduomanikel ilma
toetusrahata võimalik alginvesteeringut
teha. Olukorda on raskendamas ka tõusev
euribor, mis avaldab negatiivset mõju
hoonete omanike, sh korteriühistute
võimalusele saada laenu.

TÕUSNUD EHTUSHINDADE TÕTTU SAAB SAMA RAHA EEST LIGIKAUDU KOLMANDIKU VÕRRA VÄHEM

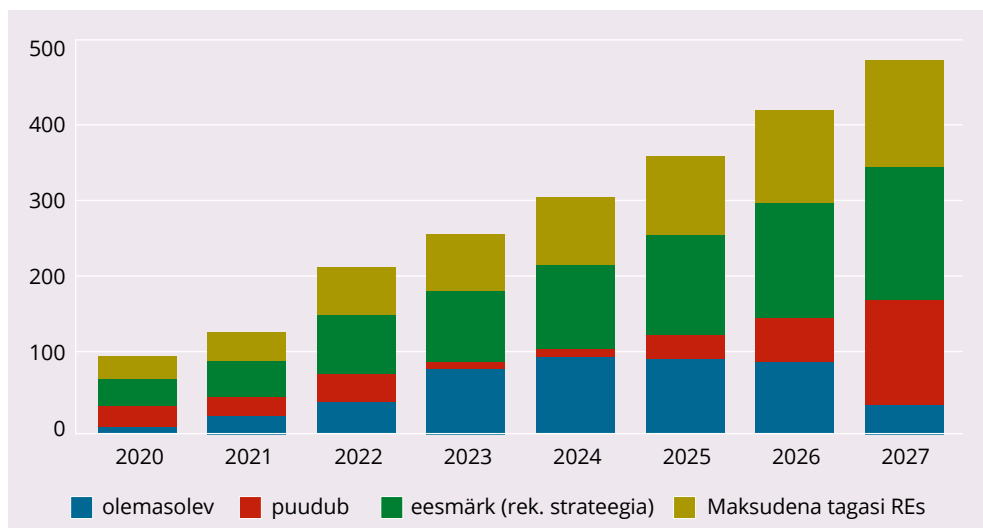
Kui mõni aasta tagasi oli REKSis arvestatud
keskmiseks tervikliku rekonstrueerimise
maksumuseks u 300 eurot m² kohta
(km-ga), siis nüüdseks on see tõusnud
enam kui 500 euronit m² kohta (km-ga).
Seega võib eeldada, et REKSis plaanitud
rahavajadus on ligikaudu kolmandiku
võrra alahinnatud ja et kõikide terviklikku
rekonstrueerimist vajavate hoonete
korrastamise kogumaksumus 2030.
aastani ei ole mitte u 4,9 miljardit eurot,
vaid praegusi ehitushindu arvestades
hoopiski u 7,5 miljardit, millest 45
protsenti ehk riigipoolse toetuse vajadus
on u 3,4 miljardit. Statistikaamet märkis
2022. aastal ehitushinna indeksi kasvuku
võrreldes 2021. aasta näitajaga 17,8
protsenti, samuti on RKAS täheldanud
ehitushindade tõusu: näiteks büroohoone
ruutmeetri keskmine ehitusmaksumus
ületas aasta tagasi 2200 euro piiri.

MKMi värske prognoosi järgi, milles
on võetud arvesse viimaste aastate
ehitushindade tõus, jäävad korterelamute
ja väikeelamute rekonstrueerimiseks
plaanitud toetused aastail 2021–2027
vastavalt enam kui 324 miljoni ja enam
kui 82 miljoni euro ulatuses alla tegelikule
rahavajadusele (vt joonis 1 ja 2).

Kuigi MKM on teadusarendusprog-
rammi „LIFE IP BuildEST“ raames uuen-
damas Eesti hoonete rekonstrueerimise
pikaajalise strateegia eesmäärke ja tellinud
ka uuringu korterelamute renoveerimis-
protsesside tõhustamiseks, ei lahenda
uuring ega selles tehtud soovitude
rakendamine siiski rahalist puudujääki
lähiaastate eelarvetes.

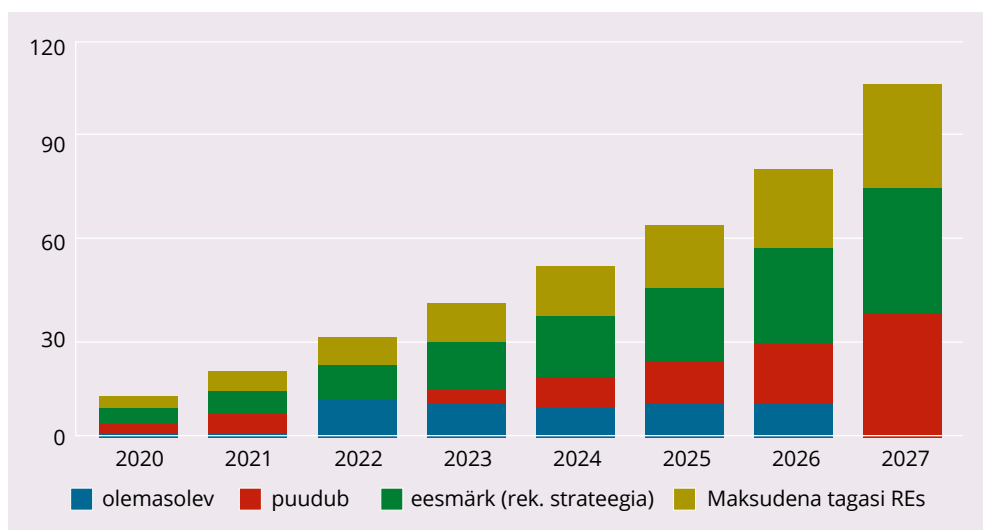
KASVANUD ENERGIAKULUD ON SUURENANUD HUVI KORTERMAJADE ENERGIA- TÕHUSAMAKS MUUTMISE VASTU

Aprillis 2023 korraldatud 80 miljoni euro
suurune korterelamute renoveerimise
toetuste taotlemise voor jättis paljud



JOONIS 1. Korteralamute renoveerimistoetuste vajadus (mln eurot).

Allikas: majandus- ja kommunikatsiooniministeerium, 28.04.2023



JOONIS 2. Väikeelamute renoveerimistoetuste vajadus (mln eurot).

Allikas: majandus- ja kommunikatsiooniministeerium, 28.04.2023

korteriühistud toetustest ilma, sest ühe tunniga laekus ühistutelt 202 taotlust summas 104,7 miljonit eurot. Arvestades, et taotlusi laekus meetme rahalisest mahust ü 20 protsenti rohkem, võib eeldada, et 80 miljoniga suudetakse rekonstrueerida ü 20 protsenti vähem

korteralamuid kui oli taotlusi ehk ü 160 korteralamut. Seega kujuneks ühe korteralamu rekonstrueerimise toetus keskmiseks summaks ü 500 000 eurot.

Kuigi korteriühistute huvi toetusmeetme vastu on suur, ei ole MKMil plaanis ka aastate 2023–2027 peale

ühtlaselt ära jaotatud euroraha (330 miljonit) kiiremini käiku lasta. MKM on põhjendanud seda vajadusega vältida olukorda, kus kasvav nõudlus võib hakata ehitushindu kergitama. Samas on MKMi sõnul 2024. aasta toetusmaht eeldatavasti ligikaudu 100 miljonit eurot.

On õige, et turu ülekuumenemise ja sellega seotud hinnatõusu vältimiseks ei ole ELi raha kasutamist mõistlik planeerida vaid tühele-kahele aastale. Praktika näitab aga raha kiirema kasutuselevõtuga kaasnevaid olulisi eeliseid: soovitatav mõju – energiasääst – saabub varem ning tulenevalt inflatsioonist ja raha odavnemisest ajas saab raha varasemal kasutamisel sama raha eest tavaliselt rohkem töid tellida. Välisraha kasutuselevõtu tempo probleeme kajastab ka riigikontrolli 2022. aastal avaldatud audit „Euroopa Liidu toetuste kasutamise riskid ja õppetunnid“. Samal teemal on kirjutanud riigikontrolli vanemaudiitor Ermo Liedemann 23. märtsil 2023 avaldatud blogipostituses „Eurotoetuste kaotsimineku oht on kahanenud, aga raha kasutamise tempo peab kasvama“. Seal toob ta muu hulgas välja euroraha kiiremini kasutusele võtmise eelised. Korterimajade viimase kümnendi suurima rekonstrueerija Balti Vara Ehituse hinnangul ei koorma 80 miljoni euro suurune korterelamute rekonstrueerimise toetusmeede ehitusturgu üle. Eeltoodu valguses tuleks MKMil siiski kaaluda välisraha kasutuselevõtu kiirendamist.

KÜMNE AASTA JOOKSUL TULEKS REKONSTRUEERIDA IGAL AASTAL LIGI TUHAT VÄIKEELAMUT

Väikeelamute omanikele on REKSi kohaselt 2030. aastani kavandatud toetusi üle 540 miljoni euro, kuid väikeelamute energiatõhususe parandamiseks on nii riigieelarvest kui ka ELi toetustest perioodil 2021–2026 kavandatud üksnes veidi enam kui 50 miljonit. Kredexi andmete põhjal anti aastatel 2015–2020 väikeelamute energiatõhususe suurendamiseks ja ajakohastamiseks toetust kokku 1669

korral kogusummas 10,47 miljonit eurot. Samas ei olnud Kredexi toetuste andmisel tingimust, et hoone tuleb rekonstrueerida terviklikult.

REKSi järgi on eesmärk rekonstrueerida 2050. aastaks terviklikult hinnanguliselt 100 000 enne 2000. aastat ehitatud väikeelamut kogupindalaga 14 miljonit m². REKSi kohaselt tarbisid need elamud 2020. aastal lõppenergiat kokku 3,2 TWh/a. REKSi prognooside alusel oleks pärast terviklikku rekonstrueerimist võimalik saavutada, et 2050. aastaks on väikeelamute lõppenergia tarbimine 1,1 TWh/a, seega võrreldes 2020. aastaga oleks võimalik saavutada 67-protsendiline energiasääst. Energiamajanduse arengukavas 2030. aastani on seatud eesmärk 2030. aastaks rekonstrueerida 40 protsenti väikeelamutest vastavaks C- või D-energiaklassile.

REKSi prognoositakse aastateks 2026–2030 väikeelamutele toetuse vajaduseks 30-protsendilise toetusmäära korral 2019. aasta rekonstrueerimise hindades 114 miljonit eurot, kuid see summa on nüüdseks nähtavasti kolmandiku võrra kasvanud. Seega peaks väikeelamute rekonstrueerimise maht tulevikus kordades kasvama, et oleks võimalik saavutada REKSi ja energiamajanduse arengukavas 2030. aastani seatud eesmärgid. REKSi 2050. aastaks seatud eesmärkide saavutamiseks tuleks arvutuse kohaselt aastatel 2021–2030 terviklikult rekonstrueerida 964 väikeelamut aastas, järgnevatel aastatel veelgi enam.

REKSi toodud andmete järgi maksis ühe keskmise suurusega väikeelamu (150 m²) energiatõhusaks rekonstrueerimine umbes 60 000 eurot, mis juba tollal oli koduomanike jaoks suur investeering ja mistõttu rekonstrueerib enamik koduomanikke oma kodu pigem etappide kaupa ja mitte korraga ega terviklikult. Sellisel viisil rekonstrueerimisel saavutatakse aga üksnes osaline energia kokkuhoid. Kredexi sõnul 2020. ja 2021. aastal inimeste valmidus väikeelamuid

rekonstrueerida siiski suurenes ning huvi toetuste vastu kasvas mitu korda. Suuremas mahus väikeelamute terviklikku rekonstrueerimist, nagu seatud eesmärgid ette näevad, on seni takistanud hoonete omanike vähene teadlikkus energiatõhususe parendamise kasust ja tasuvusest, nende vähene investeerimisvõimekus rekonstrueerimiseks ning riigi vähene rahaline toetus.

ERASEKTORI MITTEELUHOONETE OMANIKEL PUUDUVAD STIIMULID

REKSi kohaselt tuleks 2050. aastaks rekonstrueerida erasektorile kuuluvaid, enne 2000. aastat ehitatud mitteeluhooned (tööstushooned, laohooned, bürood ning kaubandus- ja teenindushooned) hinnanguliselt 17 miljonit m² maksumusega kokku 7,65 miljardit eurot. REKSi on mitteeluhoonete (tööstushooned, laohooned, bürood ning kaubandus- ja teenindushooned) rekonstrueerimise toetuse vajaduseks aastail 2021–2030 prognoositud 476 miljonit eurot, kuid praegu ei ole riigil kavas ka mitteeluhoonetele suunatud toetusmeetmeid välja töötada. Majandus- ja taristuministri seisukoha järgi peaks nende hoonete energiatõhususe parendamine toimuma pigem omanike endi initsiatiivil.

Seni ei ole erasektori mitteeluhoonete omanikud olnud motiveeritud oma hooned terviklikult C-energiaklassi nõuetele vastavaks rekonstrueerima. Kuna erasektori mitteeluhoonete haldamise kulud katavad üürnikud, on see üks kaalukas põhjus, miks hoonete omanikud ei näe otsest vajadust võtta ette üle 20-aastase tasuvusajaga kalleid rekonstrueerimistöid. Seetõttu on nendes hoonetes tehtud pigem rekonstrueerimistöid, mis nõuavad väiksemaid investeeringuid, on lühema tasuvusajaga (viis kuni seitse aastat) ja võimaldavaid samal ajal hoonet kasutada.

Otseselt erasektorile suunatud toetusmeetmeid riik praegu ei paku. Kuigi eraomanikul on võimalus taotleda avalike

hoonete energiatõhususe meetmest toetust, kui tema omandis olev pind on antud avaliku sektori kasutusse, on riik seni pigem oodanud ja eeldanud, et erasektori mitteeluhoonete omanikud leiavad omal algatusel lahenduse, kuidas hoone rekonstrueerimist rahastada. Rahandusministeeriumi sõnul ei ole siiani keegi eraomanikest sellest meetmest toetust küsinud. REKSi seatud eesmärkide saavutamiseks tuleks riigil aga läbi mõelda, millised stiimulid suunaksid erasektori mitteeluhoonete omanikke hooned energiatõhusamaks rekonstrueerima.

Kuna erasektori mitteeluhoonete haldamise kulud katavad üürnikud, on see üks kaalukas põhjus, miks hoonete omanikud ei näe otsest vajadust võtta ette üle 20-aastase tasuvusajaga kalleid rekonstrueerimistöid.

REKSI ENERGIATÕHUSUSE EESMÄRGI TÄITMISEKS EI PIISA, KUI AASTAS REKONSTRUEERITAKSE KOLM PROTSENTI KESKVALITSUSE HOONETEST

Energiatõhususe direktiivi kohaselt on riigil kohustus igal aastal rekonstrueerida energiatõhususe miinimumnõuetele vastavaks vähemalt kolm protsenti keskvalitsuse hoonetest, mis ei vasta nende nõuetele ja mille suletud netopind on suurem kui 250 m². Selle kohustuse

täitmiseks vajalik hoonete pind suurusjärgus 25 000 m² keskvalitsuse hoonete kogupinnast on kuni 2018. aastani suudetud rekonstrueerida, kuid aastatel 2019–2022 ei ole ka keskvalitsuse hoonete puhul suudetud kolme protsendi eesmärki täita (MKMi andmed 05.05.2023 seisuga). Samas on REKSi nähtud ette rekonstrueerida 2050. aastaks keskvalitsuse hoonete pinda kokku 900 000 m² ja selle maksumuseks on prognoositud 540 miljonit eurot. Arvestades ehitushindade tõusu ligi kolmandiku võrra, võib see summa nüüdseks küündida üle 700 miljoni euro. Riigi eelarvestrateegia 2023–2026 kohaselt nähakse avaliku sektori hoonete energiatõhususe ja taastuvenergia programmi elluviimiseks perioodil 2021–2030 kokku ette 170 miljonit eurot, sh aastatel 2021–2023 kokku 105,8 miljonit. Tõusnud ehitushindasid arvestades oleks tarvis ka keskvalitsuse hoonete rahastamist aastatel 2030–2050 senisega võrreldes suurendada, et täita seatud energiatõhususe eesmäärke.

REKSi kohaselt tuleks ka kohalike omavalitsuste hoonete pinda 2050. aastani rekonstrueerida kokku 4 miljonit ruutmeetrit, mille prognoositav maksumus oli REKSi 2,4 miljardit eurot. Riigi eelarvestrateegia 2023–2026 järgi rahastatakse kohalike omavalitsuste hoonete energiatõhususe meetmeid sel perioodil aga kõigest 25 miljoni euroga.

KOKKUVÕTTEKS

Energia kokkuhoiu üleeuroopaliste eesmärkide täitmiseks seni planeeritud rahast tõenäoliselt ei piisa. Kuigi MKM on teadusarendusprogrammi „LIFE IP BuildEST“ raames uuendamas Eesti hoonete rekonstrueerimise pikaajalise strateegia eesmäärke, tellinud asjakohaseid uuringuid ja teinud teavitustööd energiatõhususe teemal, ei lahenda need tegevused kroonilist ebakõla REKSi eesmärkide ja planeeritud rahastuse vahel.

Raha puudujääki saab mõningal määral leevendada sellega, et tõhustada toetuste andmise protsesse, ärgitada erasektori

partnereid (korterühistuid, väikeelamute omanikke, mitteeluruumide omanikke) renoveerima suuremas mahus hooneid ilma täiendavate toetusteta, võtta riigi ja ELi raha kasutusse ajaliselt varem, et saada sama raha eest vastu rohkem ehitustöid. Saab rakendada muudki meetmeid, aga ometi, arvestades mh viimaste aastate järsku ehitushindade tõusu, ei ole need piisavad REKSi eesmärkide täitmiseks.

Avalikku raha, sh EList saadavat raha kasutatakse ka erasektori hoonefondi parendamiseks ja väärindamiseks, mille tulemusel eraomanike kulutused kinnisvara ülalpidamisele vähenevad ning nende kinnisvara väärtus kasvab. Seetõttu oleks praegu õige aeg paralleelselt riigipoolsete toetuste suurendamisega algatada diskussioon, kust saada lisaraha. Avalikkuses on arutletud näiteks varamaksu kehtestamise üle, et vähemalt osaliselt maksudena tagasi koguda eraomandis oleva kinnisvara väärindamiseks kasutatav raha. Kuna avaliku sektori hooneid (nii keskvalitsusele kui ka omavalitsustele kuuluvad hooned) saab korda teha üksnes avaliku raha abil ja energiatõhususe suurendamise investeeringud on üldjuhul tasuvad, võib kerkida ühe valikuna otsustajate ette ka näiteks riigilaenu võtmine, et vajalikud investeeringud teha lähiajal ja hakata energiat kokku hoidma juba praegu, mitte alles 20 või 30 aasta pärast.

Praegu on õige aeg ka selleks, et vaadata terviklikult üle keskvalitsusele ja kohalikele omavalitsustele kuuluv hoonete portfelli ning vabaneda kinnisvarast, mille kasutamisele leidub alternatiive või mille terviklik rekonstrueerimine on tulevikus ebamõistlikult kulukas. Alles peaksid jääma üksnes hooned, mis on vältimatult vajalikud avalike teenuste pakkumiseks pikema aja vältel. Täiendava motivaatori on kinnisvaraga kaasneva püsikulu kontrolli all hoidmiseks toonud kaasa ka järsult tõusnud energiahinnad, millel on kogu REKSi vaates tervendav mõju.

Tulles aga tagasi õiguskantsleri kõne



Foto: Anton Khmelnitsky / Unsplash.com

juurde, mille ta pidas 19. aprillil 2023 Riigikogus, ei ole üleliigne rõhutada, et riigi võetud kohustustel ELi ees, sh energiatõhususe eesmärkide täitmine ja energiatõhususe direktiivis toodu elluviimine, on jätkuvalt lai mõju ühiskonnale

ning ilma muutuste elluviimiseks vajalike ressurssideta võime tulevikus olla halvemal juhul silmitsi olukorraga, kus kohustuste täitmata jätmisel ähvardab Eestit rikkumismenetlus ning trahvide maksmise kohustus.

KASUTATUD ALLIKAD

DELFI ÄRILEHT, „Korterimajade elanikud võivad veel tänava saada lisaraha elamu remontimiseks“, 04.05.2023. – <https://arileht.delfi.ee/artikkel/120182214/kortermajade-elanikud-voivad-veel-tanavu-saada-lisaraha-elamu-remontimiseks#dalto6>

ENMAK 2035 ALUSUURING. Energiatõhususe tööühma sisukokkuvõte 16.06.2022, lk 2. – <https://energiatalgud.ee/sites/default/files/2022-06/Energia%C3%B5hususe%20t%C3%B6m%C3%B6r%C3%BChm%20ees-m%C3%A4rgid%20ja%20m%C3%B5%C3%B5dikud.pdf>

ERMO LIEDEMANN, „Eurotoetuste kaotsimineku oht on kahanenud, aga raha kasutamise tempo peab kasvama“, 23.03.2023. – <https://www.riigikontroll.ee/Suhtedavalikkusega/Riigikontrolliblogi/tabid/310/ItemId/2392/amid/920/language/et-EE/Default.aspx>

ERR, „Riigikontroll hoiatas juba 2021 suurenoveerimise ebarealistlikkuse eest“, 15.03.2023. – <https://www.err.ee/1608915530/riigikontroll-hoiatas-juba-2021-suurenoveerimise-ebarealistlikkuse-eest>

ERR, „RKASI juht hoiatab: ehitused võivad jääda poolikult seisma, kasvab euroraha tagasinõude risk“, 05.04.2022. – <https://www.err.ee/1608554791/rkas-i-juht-hoiatab-ehitused-voivad-jaada-poolikult-seisma-kasvab-euroraha-tagasinoude-risk>

EUROOPA PARLAMENDI 14. märtsil 2023 vastu võetud muudatusettepanekud ettepanekule võtta vastu Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv hoonete energiatõhususe kohta (uuesti sõnastatud) (COM(2021)0802 – C90469/2021 – 2021/0426(COD)), TA/2023/0068. – https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=EP%3AP9_TA%282023%290068

EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU DIREKTIIV (EL) 2018/2002, 11.12.2018, millega muudetakse direktiivi 2017/27/EL, milles käsitletakse energiatõhusust – ELT L 328/210, 21.12.2018. – <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:32018L2002>

EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU DIREKTIIV 2012/27/EL, 25. oktoober 2012, milles käsitletakse energiatõhusust, muudetakse direktiive 2009/125/EÜ ja 2010/30/EL ning tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2004/8/EÜ ja 2006/32/EÜ EMPs kohaldatav tekst, art 5 – ELTL L 315/1, 14.12.2012. – <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=celex%3A32012L0027>

EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU DIREKTIIV 2012/27/EL, milles käsitletakse energiatõhusust, muudetakse direktiive 2009/125/EÜ ja 2010/30/EL ning tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2004/8/EÜ ja 2006/32/EÜ – ELT L 315/1, 25.10.2012. – <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=celex%3A32012L0027>

KREDEX, „Korterelamute renoveerimistaotlusi esitati kõige enam Lõuna-Eestist“, 11.04.2023. – <https://kredex.ee/et/uudised/korterelamute-renoveerimistaotlusi-esitati-koige-enam-louna-estist>

Kredex, Rekonstrueerimistoetus 2022–2027. – <https://kredex.ee/et/kodudkorda>

MAJANDUS- JA TARISTUMINISTRI 14.06.2021. A KIRI NR 1.1-14/2021/3103-3. – <https://adr.rik.ee/mkm/dokument/12263460>

MENETLUS 2021/0426/COD, COM (2021) 802: Ettepanek: Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv hoonete energiatõhususe kohta (uuesti sõnastatud). – https://eur-lex.europa.eu/procedure/EN/2021_426