

Majandus- ja taristuministri määruse „Väikeelamute energiatõhususe suurendamise toetuse kasutamise tingimused ja kord“ eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

Määrus kehtestatakse riigieelarve seaduse § 53¹ lõike 1 alusel.

Määrusega kehtestatakse väikeelamute energiatõhususe suurendamise toetuse andmise tingimused ja kord eesmärgiga hoogustada väikeelamute energiatõhusaks rekonstrueerimist ja seeläbi olemasoleva elamufondi kaasajastamist.

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“ elamumajandus.

Toetusmeetme sihtgrupiks on väikeelamu füüsilisest isikust omanikud. Toetuse eesmärgiks on parandada elamufondi kvaliteeti ning vähendada energiatarbimist väikeelamute energiatõhususe suurendamise toetamise kaudu.

Elamu- ja energiamajandus on Eestis omavahel tihedalt seotud, kuna hoonete energiavajadus moodustab olulise osa Eesti energiabilansist. Samas on tegemist kõrge energia kokkuhoiu potentsiaaliga – hoonete energiakulud moodustavad ca 40% Euroopa Liidu energia kogutarbimisest. Eestis moodustab kodumajapidamiste energiatarve 40% kogu energiabilansist. Energia kokkuhoiu potentsiaal hoonetes on märkimisväärne, eriti elamutes. Kõrge energiatarbimine elamutes kasvatab eluasemekulusid ja mõjutab leibkondade toimetulekut.

Elamufondi rekonstrueerimisega on võimalik vähendada hoonete kütteenergia vajadust kuni 50% ja saavutada sellega muuhulgas imporditavate fossiilkütuste mahu ja CO2 heitkoguse vähenemine. Ühtlasi on võimalik samal ajal parandada elukeskkonna kvaliteeti ning vähendada eluasemefondi ülalpidamiskulusid, millel on otsene mõju inimeste toimetulekule. Eesti energiamajanduse arengukavas aastani 2030 on seatud eesmärgiks hoonete energiatõhususe suurendamine läbi rekonstrueerimistevõime. Muuhulgas on üheks eesmärgiks rekonstrueerida 40% väikeelamutest C või D energiatõhususarvu klassi nõuetele vastavaks.

Olemasolevate hoonete energiasäästu suurendamiseks on ühe tegevusena kavandatud väikeelamute rekonstrueerimise hoogustamine selle riikliku toetamise kaudu. Toetusmeede on olnud avatud alates 2016. aasta novembrikuust. Sellest ajast on toetust saanud taotluste summa 3,6 mln eurot (779 taotlust).

Taotluste menetleja on Sihtasutus KredEx (edaspidi KredEx). KredEx on volitatud taotluste menetlejaks, kuna omab selleks vajalikku kogemust ja kompetentsi ning 2020. aasta riigieelarve seadusega on nähtud talle ette meetme jaoks eraldatud rahalised vahendid ja need on KredExile eraldatud riigieelarvelise eraldise lepinguga. Eelnõu on seotud iga-aastase riigieelarve seadusega, millega võidakse eraldada vahendeid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalale. Samuti on eelnõu seotud 2020. aasta lisaelarve seadusega, millega eraldati Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalale täiendavad vahendid. 2020. aasta riigieelarvest kavandati toetusmeetme elluviimiseks 1 358 000 eurot ja 2020. aasta lisaelarvest 2 000 000 eurot.

2020. aasta lisaelarvega eraldatud vahendite kasutamist reguleerib Vabariigi Valitsuse 28.04.2020. a määrus nr 31 „COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse levikuga seotud kriisi ja sellest tuleneva eriolukorra mõju leevendamiseks ette nähtud toetusmeetmete üldtingimused“. Muu hulgas on määrusega kehtestatud lisatingimused meetmetele, mille lõplik kasusaaja on füüsiline isik. Vastavalt viidatud määruse § 7 meetmete liigitusele on meetme raames tegemist toetusega füüsilistele isikutele.

Vastavalt määruse § 8 lõikele 2 selliste meetmete kehtestamisel, millega toetatakse füüsilisi isikuid muul eesmärgil kui lõike 1 punktis 1 nimetatud, ei või ette näha ühe isiku toetamist iga üksiku juhu puhul rohkem kui töölepingu seaduse § 29 lõike 5 alusel kehtestatud töötasu alammäära ulatuses ühe kalendrikuu kohta, kui Vabariigi Valitsus ei otsusta teisiti. Vabariigi Valitsus on otsustanud toetada väikeelamute rekonstrueerimist suuremas mahus.

Eelnõu ja seletuskirja koostasid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuosakonna peaspetsialist Kaie Kunst (tel: 625 6366, e-post: kaie.kunst@mkm.ee), ehitus- ja elamuosakonna elamumajanduse valdkonna juht Regina Valt (tel: 625 6483, e-post: regina.valt@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. Õiguslikke ettepanekuid tegi eelnõule Majandus- ja 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 22 paragrahvist.

Paragrahv 1 kehtestab määruse kohaldamisala.

Lõike 1 kohaselt on toetuse saaja füüsiline isik.

Lõike 2 kohaselt lähtutakse toetuse andmisel lisaks käesolevale määrusele riigieelarve seaduse § 81² lõike 1 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusest „COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse levikuga seotud kriisi ja sellest tuleneva eriolukorra mõju leevendamiseks ette nähtud toetusmeetmete üldtingimused“. Määrus kohaldub 2020. aasta lisaelarvest eraldatud vahendite kasutamisele. Kuna toetuseks on eraldatud vahendid nii riigieelarvest kui 2020. aasta lisaelarvest, kohaldatakse lisaelarvet puudutavaid sätteid üksnes lisaelarvest toetatud projektidele.

Lõike 3 kohaselt on toetuse taotlejal kohustus teavitada KredExit, kui ta on saanud toetust riigi 2020. aasta lisaelarve seaduse alusel mõnest teisest meetmest, muudest riigieelarvelistest vahenditest või kohaliku omavalitsuse üksuselt.

Paragrahv 2 kehtestab toetuse eesmärgid. Selle kohaselt soovitakse väikeelamu omanikke suunata rekonstrueerima väikeelamuid tänapäevastele energiatõhususe ja sisekliima nõuetele vastavaks ning seeläbi vähendada energiakulusid ja –sõltuvust. Riigi toetus panustab väikeelamu omanike võimekusse investeerida tegevustesse, mis soodustavad hoonete kestlikkust ja kvaliteetse elukeskkonna väljaarendamist. Lisaks soovitakse toetuse abil suurendada taastuenergia kasutuselevõttu.

Paragrahv 3 on defineeritud olulisemad määruse rakendamist hõlbustavad asjakohased terminid. Muuhulgas on defineeritud „väikeelamu“ ja „tervikliku rekonstrueerimise“ mõisted. Väikeelamuks loetakse enne 2000. aastat kasutusse võetud üksikelamu, ridaelamu või kaksikelamu sektsioon, kahe korteriga elamu või ridaelamu, samuti suvila või aiamaa. Väikeelamu mõiste hõlmab ka üld- või detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikule hoonestusalale jäävat, väärtusliku üksikobjektina määratletud, kultuurimälestiseks tunnistatud, muinsuskaitsealal asuvat või UNESCO maailmapärandi nimekirja kuuluvat väikeelamut. 2000. aasta piirang on seotud sellega, et suurem osa väikeelamutest on ehitatud ja kasutusele võetud enne 2000. aastat ning vastavalt praegu Riigikogus menetlemisel olevale „Hoonete rekonstrueerimise pikaajalisele strateegiale“ on peale 2000. aastat ehitatud hooned varasemaga võrreldes energiatõhusamad. Terviklik rekonstrueerimine hõlmab järgmiste tegevuste teostamist kogumis: välisseinte ja katuse soojustamine, akende vahetamine, küttesüsteemi rekonstrueerimine ja soojustagastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemi paigaldamine. Juhul, kui aknad on varasemalt vahetatud ning paigaldatud on määruses kehtestatud nõuetele vastavad aknad, ei tule aknaid uuesti vahetada.

Paragrahviga 4 kehtestatakse taotluste menetlejaks sihtasutus KredEx (edaspidi *KredEx*). KredExil on pikaajaline elamumajanduse valdkonna toetuste taotluste menetlemise, maksete ja järelevalve teostamise elluviimise kogemus ja kompetents.

Paragrahviga 5 kehtestatakse toetatavad tegevused.

Lõikes 1 on toodud toetatavad tegevused, mida on võimalik teostada komponendipõhiselt või kogumina. Toetatav on väikeelamu soojustamine, akende ja välisuste vahetamine, küttesüsteemi asendamine või rekonstrueerimine, ventilatsioonisüsteemi rajamine, asendamine või rekonstrueerimine, taastuenergia tootmiseseadme koos energia muundamiseks ja energiatoodangu salvestamiseks vajalike seadmetega soetamine ja paigaldamine, heitvee jääksoojuse kasutamise seadme soetamine ja paigaldamine, siseviimistluse taastamine. Valitud on eeltoodud tegevused, kuna nende abil saavutatakse kõige enam energiasäästu. Samuti on toetatavad soojustamise või tehnosüsteemide asendamisega seotud muud otsest energiasäästu tagavad tööd, mis on ehitusprojekti soovituslikena nimetatud. Soovituslikud tööd võivad projektis sisalduda, aga võivad ka mitte sisalduda. Põhimõte on selles, et kui energiasäästu tagavad soovituslikud tööd sisalduvad projektis ja neid teostatakse, siis selline tegevus on toetatav. Ehitusprojekti koostamine on toetatav teostatavate tööde ulatuses. Lisaks töödele ja nende ehitusprojekti koostamisele on toetatav tööde omanikujärelevalve teostamine.

Lõikes 2 on kehtestatud, et kõik toetuse saamise aluseks olevad tegevused peavad olema teostatud kehtivate õigusaktidega kooskõlas. Järgida tuleb ehitusseadustikus sätestatud omaniku kohustusi, ehitise omanikujärelevalvele seatud nõudeid, ettevõtjale ja ettevõtja pädevusele seatud nõudeid, pädevale isikule seatud nõudeid ning erinevate tööde teostamisega seotud tegevusaladele seatud kvalifikatsiooninõudeid.

Paragrahviga 6 kehtestatakse toetuse põhitingimused.

Lõike 1 kohaselt peab väikeelamu olema ehitatud õiguslikul alusel ja kantud ehitisregistrisse. Samuti peab ehitisregistrisse olema märgitud ehitise esmase kasutuselevõtmise aasta.

Lõigetes 2–8 kehtestatakse nõuded teostatavatele töödele.

Komponendipõhised tehnilised tingimused on sätestatud eesmärgiga tagada teostavate tööde vastavus parimale praktikale ja vältida olukorda, kus hiljem tuleks juba teostatud töid ümber teha, sest teostatud tööd ei vasta tänapäevastele energiatõhususe nõuetele.

Terviklikul rekonstrueerimisel teostatakse korraga vähemalt järgnevad energiasäästu tööd: välisseinte soojustamine, katuse või pööningu soojustamine, akende vahetus, küttesüsteemi rekonstrueerimine ja soojustagastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemi paigaldamine. Tervikliku rekonstrueerimise tulemusena tuleb saavutada vähemalt energiatõhususarvu klass C. Nõutava energiatõhususarvu saavutamise tõendamise toimub kas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehelt¹ kättesaadava väikeelamu energiatõhususarvu kalkulaatori või dünaamilise simulatsioonarvutusega.

Tervikliku rekonstrueerimise korral tuleb paigaldada soojustagastusega sissepuhke ja väljatõmbe ventilatsioonisüsteem, mis teenindab kõiki eluruume. Garaažid, keldrid jms hoones olevad ruumid ei pea olema soojustagastusega ventilatsioonisüsteemiga ühendatud. Ventilatsioon peab olema korraldatud nii, et sissepuhke õhk tuuakse puhta õhuga ruumidesse (magamis- ja elutoad) ning väljatõmbed peavad toimuma mustema õhuga ruumidest (köögid, vannitoad ja WC-d). Oluline on väljatõmme just niisketest ruumidest, mis väldib niiskus- ja hallitusprobleemide tekkimise võimaluse. Tuleks vältida lahendust, kus samas ruumis oleks nii sissepuhke kui väljatõmme kuna eluruumi sissepuhkeõhuga saab edukalt ventileerida ka koridorid ja muude võimalikud ruumid, kus ei ole ei sissepuhke ega väljatõmme.

Päikesepaneelide paigaldamisel elektri tootmiseks on sätestatud, et planeeritud aastane tootmiskaht ei tohi ületada tarbimiskoha aastast elektri tarbimist. Piirangu eesmärk on tagada, et toetuse abil paigaldatav elektritootmiseseade vastaks rekonstrueeritava hoone vajadusele. Toetuse eesmärk on väikeelamute energiatõhususe parandamine, mitte päikeseelektrijaamade rajamine. Kui rekonstrueeritavas hoones ei ole eelnevate aastate elektritarbimise andmeid või elektrikasutus peale rekonstrueerimist elektritarbijate lisandumise tõttu muutub (paigaldatakse soojuspump), siis hinnatakse hoone elektrikasutust väikeelamu energiatõhususarvu kalkulaatoriga või Majandus- ja taristuministri 30.04.2015 määruse nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“ Lisa 5 alusel.

Paragrahviga 7 kehtestatakse abikõlblikud ja mitteabikõlblikud kulud.

Lõikes 1 kehtestatakse kulu abikõlblikuna määratlemise üldpõhimõte, mille kohaselt on abikõlblikud toetatavate tegevuste elluviimiseks vajalikud kulud, mis on suunatud määruse eelnõu eesmärkide saavutamisesse.

Lõikes 2 kehtestatakse siseviimistluse taastamisega seotud kulu abikõlblikkuse põhimõtted. Siseviimistluse taastamise alla kuuluvad näiteks peale akende vahetamist või kütte- ja ventilatsioonisüsteemi väljaehitamist vajalikud viimistluse taastamise tööde kulud.

Lõikes 3 kehtestatakse taastuenergia elektritootmiseseadme kulu abikõlblikkuse põhimõtted. Taastuenergia elektritootmiseseadme suurus võib olla kuni 200 kilovatti ning planeeritud aastane tootmiskaht ei tohi ületa tarbimiskoha aastast elektri tarbimist.

¹ <https://mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/hoonete-energiatohusus> (kättesaadav seisuga 25.05.2020).

Lõikes 4 kehtestatakse rekonstrueerimistööde projekteerimise ja omanikujärelevalve kulu abikõlblikkuse põhimõtted. Need on abikõlblikud üksnes juhul, kui rekonstrueerimistööd teostatakse projekti osana.

Lõikes 5 kehtestatakse ehitusprojekti abikõlblikkuse põhimõtted. Juhul, kui ehitusprojekt on koostatud terviklahendusele, aga rekonstrueerimistööd teostatakse komponendipõhiselt ja vähem kui 50 protsendi ulatuses ehitusprojektis toodud töödest, toetatakse ehitusprojekti koostamist 15 protsendi ulatuses ehitusprojekti maksumusest.

Lõike 6 kohaselt on käibemaks abikõlblik.

Lõikes 7 kohaselt peavad kõik kulud olema taotluses kirjeldatud, dokumenteeritud ja põhjendatud. Sularahatchingud ei ole lubatud.

Lõikes 8 kehtestatakse kulude arvestamise põhimõtted.

Lõikes 9 kehtestatakse mitteabikõlblikud kulud. Mitteabikõlblikud on kulud, mis ei ole otseselt seotud väikeelamuga (liitumiskulud, väljaspool väikeelamut teostatavad tööd) ning toreduslikud tööd. Punktis 4 toodud vee- ja kanalisatsioonisüsteemi tööd ei ole abikõlblikud, kuid abikõlblikud on toetatavate tegevustega otseselt seotud tööd, sh heitvee jääksoojuse kasutamise seadme paigaldamisega või vee soojendamise seadme või sooja vee jaotamise süsteemiga seotud tööd.

Paragrahviga 8 kehtestatakse projekti abikõlblikkuse periood.

Lõigete 1–3 kohaselt on projekti abikõlblikkuse periood taotluse rahuldamise otsuses sätestatud periood. Arvestades ehitustegevuse hooajalisust ja vajalike ettevalmistustööde mahtu, on taotlejal kohustus teostada elluviidavad toetatavad tegevused 12 kuu jooksul alates taotluse rahuldamise otsuse tegemisest. Toetuse saaja võib taotleda abikõlblikkuse perioodi pikendamist ühe korra projekti abikõlblikkuse perioodi jooksul ja maksimaalselt 6 kuu võrra. Pikendamist tuleb taotleda kirjalikult. Erandina on alates 2016. aasta 13. oktoobrist abikõlblik projekteerimisega seotud kulu, juhul, kui toetuse taotlus rahuldatakse.

Taotlejal on lubatud võtta kohustusi toetatavate tegevuste elluviimiseks ainult juhul, kui lepatakse kokku, et taotlejale muutuvad kohustused siduvaks alates taotluse rahuldamise otsuse kehtima hakkamisest. Nimetatu võimaldab taotlejal sõlmida kokkuleppeid, hõlbustamaks toetatavate tegevuste elluviimist.

Paragrahviga 9 kehtestatakse toetuse määr ja maksimaalne toetussumma.

Lõikes 1 sätestatakse asustus- ja haldusüksused ja neis asuvatele väikeelamutele kohalduvad toetuse määrad ja toetussummad. Toetuse määrad ja maksimaalsed summad piirkonniti on välja töötatud koostöös Rahandusministeeriumiga. Enne 2017. aasta 15. oktoobrit kehtinud haldusüksuste kohta saab informatsiooni Maa-ameti geoportaalist².

Toetuse määrade määramisel vaadeldi nii lühiajalisi kui ka pikaajalisi eesmärke. Meetmega suurendatakse väikeelamute rekonstrueerimise ehitusmahte COVID-19 kriisiga seotud

² <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Aadressiandmed/Haldusreform-aadressiandmete-susteemis-p575.html> (kättesaadav seisuga 25.05.2020).

ehitussektori mahtude prognoositaval mõõnaperioodil 2021. aastal. Pikaajaliselt lähtutakse kliimaeesmärkidest tulenevast eeldusest rekonstrueerida energiatõhusaks 2050. aastaks kõik hooned, sh väikeelamud. Ehitisregistri andmetel on kolme viimase aasta üksikelamute rekonstrueerimise ehituslubadest 39% võetud terviklikuks rekonstrueerimiseks, mis teeb aastaseks tervikliku rekonstrueerimise kogupindalaks suurusjärgus 35 000 m². 2050. aasta eesmärgi täitmiseks vajalik keskmine aastane tervikliku rekonstrueerimise pindala on ~470 000 m² ehk ~13 korda suurem, kui praegune hinnanguline tervikliku rekonstrueerimise maht. Seega peavad toetuse tingimused olema piisavalt motiveerivad mahtude suurendamiseks, kuid tagama sama toetusmahu juures abi võimalikult paljudele hoonetele.

Toetuse määrade osas lähtuti tasakaalustatud regionaalpoliitika eesmärkidest. 2018. a Tartu Regiooni Energiaagentuuri ja Lauri Lihtmaa tehtud uuringust „Korterelamute renoveerimistoetuste meetme arendus“³ selgus küll korterelamute näitel, et kinnisvara väärtustsoonide jagunemine sõltub otseselt sellest, kui kaugel asub hoone suurtest keskustest ning eelkõige Tallinnast ja Tartust. Korterelamute näitel on pankade finantseerimishuvi seda madalam, mida väiksem on keskmine eluruumi ruutmeetri väärtus aasta keskmise hinnastatistika põhjal. Kui vara väärtus on alla 500 euro ruutmeetri kohta, siis tuleb suure tõenäosusega korteriühistul kaasata finantseerimisse käendaja. Maa-ameti hinnastatistika üksikelamute tehingute põhjal näitab, et samaväärsete omadustega kinnisvara tehingute aasta keskmise hinnaerinevus võib Eesti lõikes olla enam kui kümnekordne. KredExi andmetel on aga senine üksikelamute rekonstrueerimistoetus regionaalselt ühtlaselt jagunenud. Toetuse taotluseid on esitatud ja toetust on saadud kõikides maakondades. Sellest võib järeldada, et samaväärse summa investeerimisel hoone rekonstrueerimise on väga erinev mõju kinnisvarahinnale pärast rekonstrueerimise läbiviimist. On tõenäoline, et Tallinnas ja Tartus on kinnisvaraväärtuse tõus tänu rekonstrueerimisele lähedane ehitus- ja ettevalmistustööde maksumusele. Järelikult on sellise investeeringu tegemine Tallinnas ja Tartus lisaks elukeskkonna parendamisele ka rahaliselt otstarbekas ja riiklik abivajadus on minimaalne. Seetõttu on põhjendatud toetuse määra ja maksimaalse toetuse summa diferentseerimine selliselt, et Tallinnas ja Tartus toetatakse töid võrreldes teiste piirkondadega väiksemal määral. Kuna ka kehtiv samasisuline toetus Tallinnas ja Tartus toimib, siis ei ole võrreldes kehtivate toetuse tingimustega toetuse määrade tõstmine põhjendatud. Siiski on põhjendatud toetuse summa tõstmise, et suurendada tervikrekonstrueerimiste osakaalu (hetkel moodustab 20% kogu toetuse mahtudest).

Erinevuste korral toetuse määrades võib tekkida oht täiendavalt valglinnastumisele, mis ei ole linna tõhusa toimivuse seisukohast optimaalne. Seda saab järeldada põhjusel, et toetuste suure erisuse tõttu võivad sihtrühmad kolida linnade lähipiirkondadesse, näiteks vanadesse suvilarajoonidesse, milles on välja kujunemata avalike teenuste võrk ning mille väljaarendamine on kulukas. Samuti on mitmed piirkonnad Tallinna ja Tartu ümber, mille kinnisvaraväärtused on linna läheduse tõttu samuti kõrged ja kus olevate hoonete rekonstrueerimisel on vara hinnale märkimisväärne mõju. Seetõttu tuleb leida vahepealne toetuse määra ja maksimaalse toetuse summa tase ka nimetatud piirkondadele. Võimalikult lihtsa jälgitavuse tõttu on peetud otstarbekaks konkreetsete piirkondade määratlemine. Aluseks on võetud toetusmeetme „Linnapiirkondade jätkusuutlik areng“⁴ linnapiirkondade jaotus, selle erinevusega, et linn kui keskus on eraldi välja toodud. Pärnu linnapiirkonda käesolevas meetmes ei nimetata põhjusel, et elamute hinnastatistika alusel on Pärnu hinnatase ülejäänud

³ https://www.mkm.ee/sites/default/files/trea_renoveerimismeedmete_uuring_lopparuanne.pdf (kättesaadav 25.05.2020)

Eesti suhtes sarnane. Lisatakse haldusreformi eelne Tähtvere vald selleks et Tartu lähipiirkond oleks võimalikult ühtlaselt hõlmatud.

KredEx-i alates 2016. a kehtinud väikeelamute rekonstrueerimistoetuse alusel tehtud hinnastatistika näitab, et ehitusettevõtte poolt rekonstrueeritud üksikelamute keskmine maksumus oli 397 €/m². Keskmise suurusega üksikelamu (150 m²) rekonstrueerimise maksumus on seega ~60 000 €. Samas käesoleva meetmega soovitakse ehitusmahtude suurendamise eesmärgi tõttu toetada võimalikult paljusid elamuid. Meetme koostajate hinnangul on optimaalne hõlmata ka suuremad kuni 250 m² suurusega elamud. Seega tuleks arvestada võimaliku rekonstrueerimisele kuluva investeeringuga väärtuses 100 000 eurot, mille suhtes maksimaalseid toetuse summasid kohaldada. Järelikult on 30% toetuse määra korral mõistlik määrata maksimaalse toetuse summa tase 30 000 eurot ning vastavalt 40% korral 40 000 eurot ja 50% korral 50 000 eurot. Selleks, et vältida suuremahulist suvilapiirkondade kujunemist alaliseks asustuseks ilma selleks vajalike teenustega, jäetakse suvilate ja aiamajade rekonstrueerimise maksimaalne toetuse määr madalaimale tasemele.

Lõike 2 kohaselt on suvila ja aiamaja rekonstrueerimisel toetuse määr 30 protsenti ja toetussumma 30 000.

Lõike 3 kohaselt on väikeelamu komponendipõhise (väiksemamahulise) rekonstrueerimise teostamisel toetuse maksimaalne osakaal 30 protsenti ning maksimaalne toetussumma 20 000 euro väikeelamu kohta. Sellega tõstetakse osalise rekonstrueerimise toetussummat võrreldes kehtiva meetmega.

Paragrahviga 10 reguleeritakse toetuse taotlemist.

Lõike 1 kohaselt toimub taotlemine jooksvalt kuni rahastamise eelarve ammendumiseni.

Lõike 2 kohaselt on KredExil kohustus teavitada üleriigilise levikuga päevalehes ja oma kodulehel taotluste vastuvõtmisega alustamise kuupäevast vähemalt 10 kalendripäeva enne taotluste vastuvõtu algust. Juhul, kui esitatud taotluste maht ületab rahastamise eelarve, informeerib KredEx oma kodulehel taotluste vastuvõtmise peatamisest oma kodulehel.

Lõige 3 kehtestab, et taotlus tuleb esitada KredExi kinnitatud vormil. Taotlusvorm on kättesaadav KredExi kodulehel ning see tuleb esitada sellel kirjeldatud viisil. Toetuse andmisega seotud dokumentide edastamine võib toimuda kas e-kirja teel või läbi KredExi e-keskkonna. Taotluse esitamise kuupäev ei tohi olla varasem taotluste vastuvõtmise alguskuupäevast.

Paragrahviga 11 kehtestatakse nõuded taotlejale.

Lõigete 1–3 kohaselt on taotlejaks kinnistu füüsilisest isikust omanik või korteriomandi omanik, kes on kantud omanikuna kinnistusraamatusse. Ühis- või kaasomandis olevate kinnisasja, korteriomandi, hoonestusõiguse ja korterihoonestusõiguse puhul peab taotleja olema üks füüsilistest isikutest omanikest, volitatud esindajana või füüsiline isik, kelle kasuks on seatud hoonestusõigus või korterihoonestusõigus. Kui taotleja väikeelamu on füüsilise ja juriidilise isiku kaasomandis, saab füüsilisest isikust omanik taotleda toetust vastavalt talle kuuluvale proportsionaalsele osale kinnisasjast. Seda põhjusel, et toetuse eesmärgiks ei ole toetada ärilisi projekte. Kahe või enama füüsilisest isikust kaasomaniku puhul on vajalik nende kõigi nõusolek tulenevalt lõikest 1, välja arvatud juhul, kui rida- ja kaksikelamu omanik teostab

akende vahetust või renoveerib tehnosüsteeme, mis on tema ainukasutus. Ühel füüsilisest isikust kaasomanikul mitmest füüsilises isikust kaasomanikust ei ole võimalik toetust taotleda põhjusel, et sel juhul ei ole võimalik ka rekonstrueerimistöid teostada, kui ainult üks omanik seda soovib, aga piirdekonstruktsioonid ning tehnosüsteemid on kaasomandis.

Lõike 4 kohaselt peab toetuse taotluse esitamisel toetuse abil rekonstrueeritava väikeelamu (välja arvatud suvila ja aiamaa puhul, mille kasutusotstarvet kontrollitakse ehtisregistrist) aadress ühtima taotleja rahvastikuregistrisse kantud alalise elukoha aadressiga.

Lõike 5 kohaselt ei või taotlust esitada taotleja, kes on eelneva viie aasta jooksul rikkunud KredExiga sõlmitud lepingu tingimusi või KredExi antud haldusaktist tulenevaid kohustusi, misjärel on tehtud vähemalt toetuse osalise tagasinõudmise otsus.

Paragrahviga 12 kehtestatakse taotleja kohustused.

Paragrahviga 13 kehtestatakse üksikasjalikud nõuded taotlusele ja lisadokumendid.

Paragrahviga 14 kehtestatakse nõuded rekonstrueerimistöode hinnapakumusele.

Lõike 1 kohaselt on taotleja kohustatud võtma rekonstrueerimistöode tellimisel vähemalt kolm hinnapakumist, mis peavad olema koostatud omavahel sõltumatute ettevõtjate poolt.

Lõike 2 kohaselt peab taotleja võtma pakkujatelt hinnapakumised kuni kahe nädalase vahega, et tagada hinnapakumiste võrreldavus. Hinnapakumised peavad olema võrdlemisel kehtivad ja tehtud ettevõtjate poolt, kellel on õigus vastavas valdkonnas tegutseda.

Lõikega 3 kehtestatakse, et hinnapakumised tuleb võtta allkirjastatud kujul ning need peavad sisaldama taotleja nime, pakkuja nime, pakkuja kontaktandmeid, hinnapakumuse väljastamise kuupäeva ning kavandatava tegevuse käibemaksuta ja käibemaksuga maksumust.

Paragrahviga 15 kehtestatakse taotluse menetlemise kord.

Paragrahviga 16 kehtestatakse taotluse rahuldamise, osalise rahuldamise või rahuldamata jätmise kord.

Paragrahviga 17 kehtestatakse taotluse rahuldamise otsuse muutmise ja kehtetuks tunnistamise kord.

Paragrahviga 18 kehtestatakse toetuse maksmise tingimused.

Lõike 3 kohaselt peab toetuse taotluse rahuldamise otsuse tegemise ajal toetuse saaja rahvastikuregistrisse kantud alalise elukoha aadress ühtima toetuse abil rekonstrueeritud väikeelamu aadressiga. Erand kehtib juhul, kui on rekonstrueeritud suvilat või aiamaa. Sel juhul ei pea elukoha aadress vastama rekonstrueeritud väikeelamu aadressiga.

Lõike 4 punkti 4 kohaselt on kasutusteatis või kasutusluba nõutud vajadusel kuna näiteks ehitise osa asendamisel samaväärsega ei ole kasutusteatis ega kasutusluba nõutav.

Lõike 6 kohaselt peab toetuse saaja esitama KredExile kulude tekkimist tõendavad dokumendid või dokumentide koopiad. Üldjuhul tuleb esitada arve. Juhul, kui arve on omafinantseeringu

ulatuses tasutud, tuleb esitada ka omafinantseeringu tasumist kinnitav maksekorraldus, konto- või krediitkaardi väljavõte. Samuti tuleb esitada tööde üleandmise-vastuvõtmise akt ja olemasolul ehitus- või töövõtuleping.

Paragrahviga 19 kehtestatakse aruannete esitamise tähtajad ja kord.

Lõigete 1 ja 2 kohaselt tuleb aruanded esitada KredExile rekonstrueerimise lõppemisele järgneva aasta kohta. Rekonstrueerimistööd loetakse lõppenuks rekonstrueerimistööde lõppemist tähistava akti allkirjastamise kuupäevast.

Paragrahviga 20 kehtestatakse toetuse tagasinõudmise alused ja kord.

Lõike 8 kohaselt võib KredEx, juhul, kui toetuse saaja ei tasu osamakseid ajatamiskava kohaselt, tunnistada ajatamiskava kehtetuks ning nõuda toetuse saajalt toetuse tagastamist lõikes 3 nimetatud tähtaja jooksul edasiulatavalt.

Paragrahviga 21 kehtestatakse toetuse saaja õigused ja kohustused lähtuvalt määrusega kinnitatud nõuetest.

Lõike 2 punktis 7 kehtestatakse, et toetuse saaja peab tagama toetuse andmise eesmärgile vastava väikeelamu säilimise ja sihtotstarbelise kasutamise. See tähendab, et vähemalt viie aasta jooksul taotluse rahuldamise otsuse tegemisest arvates tuleb väikeelamut kasutada elamiseks.

Lõike 2 punkti 14 kohaselt tuleb tagada, et väikeelamu võõrandamisel lähevad toetuse saaja kohustused edasi uuele omanikule. See tähendab, et peab tagama selle, et väikeelamut kasutatakse 5 aasta jooksul elamiseks ka juhul, kui algne toetuse saaja väikeelamu ära müüb. Vastasel juhul kuulub toetus proportsionaalselt väikeelamu mittekasutamise ajale tagasimaksmisele.

Paragrahviga 22 kehtestatakse KredExi kui meetme elluviija õigused ja kohustused.

Lõike 1 punkti 7 kohaselt peab KredEx säilitama toetuse andmisega seotud dokumente 7 aastat väljamakse otsuse tegemisest arvates vastavalt raamatupidamise seaduse § 12 kehtestatud raamatupidamise dokumentide säilitamise kohustusele seatud nõuetele.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on vastavuses Euroopa Liidu õigusega. Väikeelamute rekonstrueerimise meetme raames füüsilistele isikutele antav toetus ei täida kõiki riigiabi kriteeriume ning ka seetõttu ei saa väita, et tegemist on riigiabiga. 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“. Kõnealune abimeede ei ole suunatud ettevõtjatele, vaid füüsilistele isikutele, kes meetme raames ei tegele majandustegevusega.

4. Määruse mõjud

Riigieelarveliste investeeringute kontekstis on oluline vaadelda elamumajanduse meetmetesse suunatud investeeringuid eelkõige mõjutatavate valdkondade lõikes. Kaasnevat mõju on

analüüsitud järgmiste valdkondade aspektist: mõju eluasemeturule, regionaalarengule tervikuna, majandusarengule ja ettevõtlusele ning hoonefondi jätkusuutlikkusele ja energiasäästule. Väikeelamute rekonstrueerimise toetamine mõjutab Eesti arengut mitmel tasandil – esiteks mõjutab see konkreetseid elamurajoone ja elukeskkonda ning seal elada ja töötada soovivaid leibkondi ning teiseks regioonide ehk tervikliku Eesti globaalset konkurentsivõimet.

Suurem osa väikeelamutest Eestis on ehitatud enne 2000. aastat ning vajavad oma seisukorra tõttu investeringuid rekonstrueerimiseks ja energiatõhusamaks muutmiseks. Elamute rekonstrueerimise toetamisega saab riik oluliselt kaasa aidata komplekssele renoveerimistegevusele ning elamufondi jätkusuutlikkuse ja energiatõhususe kasvule. Oluline on, et lisaks piirete rekonstrueerimisele uuendatakse ka hoone tehnosüsteemid, tagades parema tulemuse tervisliku ja energiatõhusa elukeskkonna loomisel ning pikendades oluliselt elamute eluiga.

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

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

Elamute tervikliku rekonstrueerimise näol on tegemist suure kokkuhoiu potentsiaaliga energiakasutuse vähendamisel. Ilmselt mitte ükski EL riik ei suudaks saavutada kliimapoliitika strateegilisi eesmärke ilma elamute rekonstrueerimise toetamiseta ja sellega kaasnevalt hoonefondi energiakasutust langustrendi pööramiseta. Elamufondi rekonstrueerimisega on võimalik vähendada hoonete kütteenergia vajadust kuni 50% ja saavutada sellega imporditavate fossiilkütuste mahu vähenemine ja CO₂ emissiooni vähenemine, samuti elukeskkonna kvaliteedi parendamine kui ka eluasemefondi ülalpidamiskulude vähendamine.

Kuna väikeelamute rekonstrueerimise toetust on võimalik taotleda kõigis Eesti piirkondades, siis on kõigil Eesti väikeelamutes elavatel elanikel võimalus oma elamispinna seisukorra parendamiseks. See tagab ka erinevate piirkondade kestliku ja ühtlase arengu.

Väikeelamute rekonstrueerimise meede ei mõjuta oluliselt elanike võrdseid võimalusi ega soodusta mõnd elanikugruppi oluliselt võrreldes teistega.

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

Eeltoodu alusel võib tõdeda, et määruse rakendamisega kaasneb positiivne mõju majandusele, elu- ja looduskeskkonnale ning regionaalarengule. Määruse rakendamisega ei kaasne olulist

mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, sotsiaalvaldkonnale ega riigiasutuste ja KOV-ide 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 riigieelarvest selleks sihtotstarbeks suunatavast mahust. Aastal 2020 on väikeelamute rekonstrueerimise toetuseks eraldatud riigieelarvest 1 358 000 eurot ja lisaelarvest 2 000 000 eurot. Viimati nimetatud summast saab toetada hinnanguliselt 150 väikeelamu rekonstrueerimist.

6. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras.

7. Eelnõu kooskõlastamine ja huvigruppide kaasamine

Eelnõu on töökorras Rahandusministeeriumiga kooskõlastatud. Rahandusministeeriumi ettepanekul diferentseeriti toetuse määrasid piirkonniti selliselt, et Tallinnas ja Tartus on toetuse määr madalam ja väljaspool neid piirkondi kõrgem.

Eelnõu on heaks kiidetud Vabariigi Valitsuses.