

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 13. juuli 2017. a määruse nr 38 „Kohaliku omavalitsuse üksuse elamufondi arendamiseks juhtumipõhise investeeringutoetuse andmise tingimused ja kord“ muutmise määruse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

Määrus kehtestatakse riigieelarve seaduse § 50 lõike 3 alusel.

Peaministri 27.01.2021 korralduse nr 8 kohaselt kuulub elamumajandus majandus- ja taristuministri valitsemisalasse.

Eelnõu lähtub määruse rakendamise käigus tekkinud vajadusest määrust täpsustada. Kehtestatakse sõnaselgelt põhimõtte, mille kohaselt peab püstitatav või ümberehitatav üürielamu olema taotleja omandis ja täpsustatakse taotluse hindamiskriteeriume.

Eelnõu ja seletuskirja koostas ja keeleteoimetuse tegi Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuosakonna elamumajanduse valdkonna juht Veronika Valk-Siska (tel: 625 6335, e-post: veronika.valk-siska@mkm.ee). Õiguslikke ettepanekuid tegi eelnõule Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi õigusosakonna õigusnõunik Gerly Lootus (e-post: gerly.lootus@mkm.ee). Ettepanekutega panustasid Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse eluaseme ja energiatõhususe osakonna juht Triin Reinsalu, kliendihaldur Kristo Hütt ja peajurist Ingrid Ajangu.

2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Määruse eelnõu koosneb 22 punktist.

Punktiga 1 välistatakse toetuse saajana Tallinna ja Tartu asustusüksused ning nendega külgnevad kohaliku omavalitsuse üksused. Toetusmeetme eesmärk on parandada nüüdisaegsetele nõuetele vastavate energiatõhusate elamispindade osakaalu elukondliku kinnisvara pakkumises eeskätt nendes piirkondades, kus elamufondi uuenemise tempo on nullilähedane. Muudatus toetab määruses sätestatud eesmärgi elluviimist.

Punktiga 2 täiendatakse toetuse andmise eesmärki kultuuriväärtuslike hoonete kasutuselevõtu ja kasutuses hoidmisega, soodustades vastutustundlikku maakasutust ja asumikeskuste kompaktsust.

Meede on suunatud eeskätt suurematest linnapiirkondadest väljapoole jäävatele kohalikele omavalitsustele, kes seisavad mitmel pool silmitsi elanikkonna kahanemisega. Kahaneva asustuse ruumilise planeerimise suuniste¹ kohaselt on investeeringute tegemisel oluline keskenduda kohalikul tasandil enim väärtust omava arendamisele, näiteks avalike funktsioonide koondamisele muinsusväärtuslikesse hoonetesse, mille puhul on muinsuskaitseadusest tulenevalt nii ehk teisiti säilitamise vajadus. Asustuse kompaktsus loob aluse mõistlike kuludega ja kestliku asustuse arengule. Asustuse arendamine sisaldab lisaks hoonete otsestele ehituskuludele ka kulutusi tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamiseks ja käigushoidmiseks. Kompaktne asustus on eelduseks inimeste igapäevasele liikumisele kuuluva

¹ Vt <https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/suunised-kahanevate-piirkonade-planeerimiseks.pdf>.

aja ja energia vähenemisele, ühistranspordi efektiivsusele, teenuste kättesaadavusele ja looduskeskkonnale vähenevale koormusele.

Punktiga 3 täiendatakse mõistete loetelu, kuna „kultuuriväärtuslik hoone“ on mõiste, mis on õigusaktides sellisena määratlemata ja mis käesolevas meetmes kasutatava koondmõistena arvestab nii muinsuskaitseaduse (riikliku kaitse all olevad majad/ehituspärandid: muinsuskaitseadus (edaspidi *MuKS*)) kui ka planeerimisseadusega (kohaliku omavalitsuse poolt määratletud kultuuriväärtus – miljööväärtuslikud hoonestusalad ja väärtuslikud üksikobjektid üld- ja detailplaneeringu alusel: planeerimisseadus (edaspidi *PlanS*)).

MuKS § 8 defineerib mälestise (riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega kinnis- või vallasaki, selle osa, asjade kogum, maa-ala või ehituslik kompleks), § 9 muinsuskaitseala (riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurimaastik ja § 13 maailmapärandi objekti (mälestis või muinsuskaitseala, mis on arvatud Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni Hariduse, Teaduse ja Kultuuri Organisatsiooni ülemaailmse kultuuri ja looduspärandi kaitse konventsiooni artikli 11 lõike 2 alusel koostatud maailmapärandi nimekirja).

PlanS § 75 lõike 1 punktid 16 ja 17 sätestavad üldplaneeringu ülesandeks miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramise ning nende kaitse ja kasutustingimuste seadmise ning kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete määramise.

PlanS § 126 lõike 1 punkt 15 näeb detailplaneeringu ülesandena ette miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramise ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmise.

Kultuuriväärtuslik hoone võib olla veel riigi või kohaliku omavalitsuse poolt kaitse alla võtmist ootav ehitus. Lisaks on erinevates uuringutes tehtud ettepanekuid määratleda mõni ehitus riiklikul või kohalikul tasandil kultuuriväärtuslikuna, s.t kultuuriväärtusega võib olla ka hoone, mida pole MuKS-i või PlanS-i alusel ametlikult väärtuslikuna määratletud. Näitena võib tuua järgmised uuringud: XX sajandi arhitektuuri uuring (2008-2013, <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture>), militaarpärandi uuring (2018, <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=militaryheritagegeneral>) või maaehituspärandi andmekogud (rehemajad, vallamajad, koolid, <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=rehemaja&action=list>).

Punktiga 4 täiendatakse ja täpsustatakse abikõlblikke kulusid. Jätkuvalt toetatakse terviklikult üürielamu rajamist või üürielamuna kasutusse võetava või sellena kasutuses oleva hoone ümberehitamist. Muutunud sõnastus ei kohaldu neile, kelle toetuse taotlemise otsus on rahuldatud enne 2023. aastat, kuid kogu ulatuses ei ole toetust välja makstud.

Abikõlblikke kulusid on täpsustatud põhiprojekti ekspertiisi ja ehitusuuringu, korteri esmase sisustuse ostu, üürielamu teenindamiseks vajaliku ehitise püstitamise ja tehnosüsteemide rajamise, hoonevälise varutoiteallika ühenduse projekteerimise ja rajamise ning varutoitegeneraatori ostukulu, varjumiskoha või varjendi korrastamise või rajamise ja ligipääsetavuse osas. Samuti kinnistu maastikuarhitektuuri osas kuni 10 protsendi ulatuses projekti kõigest abikõlblikest kuludest.

Korteri esmase sisustuse hulka kuuluvad köögimööbel ehk köögitasapind, köögikapid, söögilaud ja toolid, sanitaartechnika, pesumasin, nõudepesumasin, pliit, mikrolaineahi,

köögikubu ja külmkapp. Samuti kuuluvad siia valgustid ja vannitoa või duširuumi sanitaartehnika, sealhulgas kraanikauss (koos vannitoakapiga, kui kraanikauss on sellega koos), WC-pott, vann, dušš, vannitoa kasutamiseks vajalikud abivahendid, näiteks käetoed, nagid, peeglid, käteräti kuivatid, WC-poti harjad. Abikõlblikuks loetakse korteri esmase sisustamise kulude arvestuses ka eelnimetatute paigaldamiseks mõeldud või kasutamisega mõistlikult seostatavad esemed.

Mis puudutab *energiatarbimise varustuskindluse tagamist*, siis varutoiteallika ühenduse ja varutoitegeneraatori puhul on silmas peetud hoone varustuskindluse tagamist kriisiolukorras. Rajataval või ümberehitataval hoonel peab varustuskindluse tagamiseks kriisiolukorras olema hooneväline (s.t välisseinas, õues) varutoiteallika ühendus (ümberlülititi) ja -generaator. Hoone esmatarbe soojus- ja tarbevee varustus peab olema varutoitega tagatud. Abikõlblike kulude hulka kuulub lisaks ümberlülituslahendusele ka varutoitegeneraatori ja selle välitingimustes hoiustamise (kattekonstruktsiooni) lahenduse kulu. Hoone projekteerimisel või renoveerimisel tuleb ette näha varutoite sisend ja ümberlülituse lahendus, mis vastab parameetritelt hoone küttesüsteemi ja veevarustuse vajadustele. Olemasoleva hoone soojussõlm, sh survepumbasüsteem tuleb rekonstrueerida selliselt, et luuakse varutoite kasutamise võimalus nii soojusvarustuse kui ka tarbevee tagamiseks kriisiolukorras. Varukütuse hoidmine peab toimuma kooskõlas Päästeameti nõuetega.

Ligipääsetavuse tagamiseks vajalike ehitise osade hulka loetakse muuhulgas lift, trepironija, kaldtee, pandus, tasapinnaline ligipääs välisukseni ja eluruumi uksteni. Kui tõus sissepääsu(de)ni ümbritsevalt katendilt on astmete abil, peab hoone igasse trepikotta pääsema panduse abil, mille kalle on maksimaalselt 10%, soovituslikult 6%, juhul kui hoone kinnistu piir ja maapinnareljeef seda võimaldavad. Hoov, puhkekohad, mänguväljakud ja jäätmekogumispunktid peavad olema ligipääsetavad ka abivahenditega liikujatele. Krundil olev õuemööbel, mänguvarustus, valgustid, viidad ning pesukuivatus- ja kloppimisraamid, jalgrataste hoiukohad, grillimise alad ja varikatused paigutatakse vahetult liikumisteede kõrvale. Alad tuleb planeerida nii, et oleks võimalik liikuda ka ratastooli, rulaatori või muu liikumisabivahendiga ja lapsevankriga.

Maastikuarhitektuuri hulka kuuluvad muuhulgas kinnistusesene teedevõrgustik koos katenditega, maapinnatööd (näiteks maapinnareljeefi ümberkujundamine), puhkekohad koos pinkidega, mänguväljakud, jäätmekogumispunktid, haljastus, viidad, pesukuivatus- ja kloppimisraamid, jalgrataste hoiukohad, grillimise alad, varikatused ja välisvalgustus.

Punktiga 5 sätestatakse abikõlbliku kuluna varjumiskoha või varjendi korrastamise või rajamise kulu. Nimetatud kulu sätestamine eraldi punktina on tingitud normitehnika nõuetest. Eesti õiguses puudub „varjumiskoha“ ja „varjendi“ definitsioon. Kuna mõisted määratletakse väljatöötatavas kriisideks valmisoleku seaduses, jõustub eelnõu punkt 5 nimetatud seaduse jõustumisel.

Varjumise eesmärk on ohustatud alal elanike ajutiselt vajalikku ruumi, ehitisse või maa-alale ümberpaigutamine või seal püsimine elu ja tervise kaitsmiseks väliskeskkonna ohtude eest. Varjumiseks valmistumist ja selle läbiviimist korraldab Päästeamet. Varjumiskoht on mõeldud lühiajaliseks kasutamiseks rünnaku ajal. Nõuded varjumiskohtadele kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.

Punktiga 6 täpsustatakse tingimusi, mis on seotud üürielamu või selle osa koormamisega hüpoteegiga. Üürielamu hüpoteegiga koormamine on lubatav kuni toetatavate tegevuste

abikõlblikkuse perioodi lõpuni. Eelnimetatu kehtib eeldusel, et uusehitisena valminud üürielamu puhul 20 aasta jooksul alates üürielamu püstitamisest ja ümberehitatud üürielamu puhul 15 aasta jooksul hoone ümberehitamisest, ei muutu üürielamu omanik ning üürielamu on kogu eelnimetatud aja kasutuses toetuse taotluses märgitud eesmärgil, s.o taotluses osundatud sihtgrupile mõeldud üürielamuna.

Punktiga 7 sätestatakse avaliku konkursi korraldamise nõue, kui kohaliku omavalitsuse üksus taotleb toetust avaliku ja erasektori partnerluse raames.² Paragrahvi 1 lõikes 1 nimetatud vahenditest antakse toetust kohaliku omavalitsuse üksusele või tema valitseva mõju all olevale üksusele, kelle põhikirjaliseks tegevuseks on elamumajanduse korraldamine kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil ja kes haldusakti või halduslepingu alusel täidab vastavaid avalikke ülesandeid.

Toetusmeetmes on võimalik viia toetatav projekt ellu avaliku ja erasektori partnerluse raames. Käesolevas toetusmeetmes mõistetakse avaliku ja erasektori partnerlusena koostöösuhet, kus toetuse taotleja ja erasektoris tegutsev juriidiline isik viivad toetatava projekti ellu ühiselt ning erasektoris tegutsev juriidiline isik vastutab toetatava projekti elluviimise eest toetuse saaja ees osaliselt või täielikult. Avaliku ja erasektori partnerluseks käesoleva toetusmeetme tähenduses ei loeta õigussuhet, kus erasektoris tegutsev juriidiline isik laenab toetatava projekti elluviimiseks toetuse saajale rahalised vahendid ja võib seeläbi saada toetuse abil rekonstrueeritava või püstitava üürielamu osas õigustatud isikuks läbi tema kasuks seatava hüpoteegi. Toetuse saajaks on ka eelnimetatud partnerluse puhul endiselt kohaliku omavalitsuse üksus või tema valitseva mõju all olev üksus, kus kohaliku omavalitsuse üksusel peab olema vähemalt 51-protsendiline osalus. Juhul, kui arvates 2023. a rakenduvast toetusvoorst soovitakse kaasata toetatava projekti elluviimise erasektoris tegutsevat juriidilist isikut, tuleb toetuse taotlejal või saajal korraldada vastava erasektori juriidilise isiku leidmiseks avalik konkurss või riigihange, v.a juhul kui vastav juriidiline isik on juba varasemalt leitud, tal on toetuse saajaga kehtiv õigussuhe üürielamuga seotud tegevuste teostamiseks või teenuste osutamiseks ning toetuse saajal ei ole olnud kohustust tagada vastava eraõigusliku juriidilise isiku leidmisel konkurents läbi avaliku konkursi või riigihanke korraldamise. Toetuse andjal on õigus avaliku konkursi või riigihanke läbiviimist kontrollida.

Punktiga 8 seatakse taotluste ülempiiriks üks miljon eurot kohaliku omavalitsuse üksuse kohta ühe taotlusvooru lõikes.

Punktiga 9 täpsustatakse, et taotleja peab taotluse lisadokumentides esitama tõendi omafinantseeringu olemasolu kohta. Selliseks tõendiks on laenupakkumine, laenuotsus, toetuse taotleja eelarve eest vastutava organi otsus rahaliste vahendite eraldamise kohta või väljavõte arvelduskontolt, mis tõendab rahaliste vahendite olemasolu.

Punktiga 10 täpsustatakse, et korteriomandite kuuluvuse väljavõtet ei pea esitama, kui tegemist on hoonega, kus korteriomandeid moodustatud ei ole. Näiteks võib see puudutada ühiselamuid või muid sarnaseid hooneid, mis ehitatakse ümber üürielamuks, kuid kus ei ole korteriomandeid moodustatud.

Punkti 11 kohaselt ei pea taotleja enam esitama eraldi arengukava või eelarvestrateegiat, kuna kavandatava investeeringu vastavust arengukava või eelarve strateegilistele eesmärkidele tuleb selgitada kavandatava projekti ja selle tulemuste kirjelduses.

² Vt „PPP projektide läbiviimise ja hankimise juhend“, <https://www.fin.ee/media/2736/download>.

Punkti 12 kohaselt tuleb taotlejal esitada projekti vajaduse põhjendus, üürielamu ruumimõju analüüs ja projekti vastavus kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetele. Nimetatud põhimõtted on avaldatud Kultuuriministeeriumi veebilehel.

Punkti 13 kohaselt ei pea taotleja enam esitama eraldi investeeringu majandusliku analüüsi tulemust EISi kinnitatud vormil, kuna majanduslikud aspektid tuleb avada projekti vajaduse põhjenduses, mis esitatakse vastavalt § 12 lg 2 punktile 7 (vt seletuskirja punkt 11).

Punktiga 14 sätestatakse taotluse hindamise kriteeriumites, et ei hinnata eraldi projekti majanduslikku analüüsi, kuna majanduslikke aspekte hinnatakse juba projekti vajaduse põhjenduse puhul (vt seletuskirja punktid 11 ja 12).

Punktiga 15 täpsustatakse taotluse hindamise kriteeriume, nii et hinnatakse muuhulgas üürielamu lahenduse ruumimõju ja vastavust kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetele. Toetusmeede peab arvestama Euroopa uue Bauhausi põhimõtetega (Komisjoni teatis COM(2021) 573),³ mille kohaselt ei saa käsitleda ehitatud keskkonna säästlikkuse aspekte eraldiseisvalt, vaid neid tuleb vaadata terviklikult üheskoos muude majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste aspektidega. Teatis nimetab, et olemasolevate hoonete korduskasutamist, nende kasutusea pikendamist ja ümberehitamist tuleks eelistada uute hoonete ehitamisele kui vähegi võimalik. EL Nõukogu järeldused 2021⁴ juhivad tähelepanu elukeskkonna tervik-käsitluse vajalikkusele ja annavad konkreetseid soovitusi Davosi kvaliteedisüsteemi rakendamiseks liikmesriikide ruumiloomes.

Davosi kvaliteedisüsteemile kui rahvusvaheliselt aktsepteeritud heale tavale ja Euroopa uue Bauhausi „kestlik, kaasav ja kaunis“ põhimõtetele vastavad Eestis 2019. aastal ministeeriumite vahel kokku lepitud kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted. Riigihalduse ministri 2. aprilli 2019 käskkirjaga nr 1.1-4/56 moodustatud ruumiloomete töörühma ettepanekute kohaselt tuleb ruumiotsuste kavandamisel läbivalt arvestada kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega, mis on sõnastatud töörühma lõpparuande osana koos elluviimiskavaga. Need põhimõtted on kooskõlas rahvusvahelise hea tavaga ning arvestavad ruumikvaliteedi eesmärke tervikuna.⁵

Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetele vastavusega hinnatakse muuhulgas ka kavandatava üürielamu kliimakindlust. Kliimakindluse tagamine on protsess,⁶ mille tulemusena integreeritakse taristuprojektide arendamisse kliimamuutuste leevendamise ja nendega kohanemise meetmed. See võimaldab Euroopa institutsionaalsetel ja erainvestoritel teha teadlikke otsuseid selliste projektide kohta, mis on rahastamiskõlblikud, kuna on kooskõlas Pariisi kliimakokkuleppega. Protsess hõlmab kaht sammast (kliimamuutuste leevendamine ja kliimamuutustega kohanemine) ja kaht etappi (hindamine ja üksikasjalik analüüs). Üksikasjalik analüüsimine sõltub hindamisetapi tulemustest ja aitab vähendada halduskoormust.

Kliimariskide vähendamisele aitavad kaasa näiteks järgmised meetmed:
o hoonetele horisontaal- ja vertikaalhaljastuse projekteerimine ja rajamine;
o tänavahaljastuses (sh elamu parklates) kõrghaljastuse osakaalu suurendamine;

³ Vt [https://new-european-bauhaus.europa.eu/system/files/2021-09/COM\(2021\)_573_ET_ACT.PDF](https://new-european-bauhaus.europa.eu/system/files/2021-09/COM(2021)_573_ET_ACT.PDF).

⁴ Vt <https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-14534-2021-INIT/en/pdf>.

⁵ Vt <https://kul.ee/kunstid-ja-loomemajandus/arhitektuur> > kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted.

⁶ Vt Euroopa Komisjoni tehnilised suunised taristu kliimakindluse tagamiseks programmitöö perioodil 2021–2027, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=OJ:C:2021:373:FULL&from=EN>.

o sademevee loomulikku imbumist toetavate katendite kasutamine ja nende kasutamise soodustamine (murukivi, imbalad jms);
o nn rohefaktori suurendamine (hõlmab nii elurikkuse kui ka sademevee üleujutuste ja soojusaarte leevendamise komponenti).

Punktiga 16 sätestatakse, et ei hinnata majanduslikku analüüsi, kuna ei nõuta selle esitamist.

Punkti 17 täpsustatakse, et lähtuvalt toetuse andmise tingimustest tuleb kasutada üürielamut sihtotstarbeliselt 20 aasta jooksul alates üürielamu püstitamisest ja ümberehitatud üürielamu puhul 15 aasta jooksul alates hoone ümberehitamisest.

Punktiga 18 täpsustatakse, et taotleja peab võimaldama kuludokumentide auditit ja järelevalvet 20 aasta jooksul alates üürielamu püstitamisest ja ümberehitatud üürielamu puhul 15 aasta jooksul alates hoone ümberehitamisest.

Samuti, et tuleb võimaldada järelevalvet teostavale isikule juurdepääsu üürielamusse, andma audiitori ja järelevalvet teostava isiku kasutusse kõik tööde teostamisega ja üürielamu nii kasutamise kui ka haldamisega seotud andmed ja dokumendid viie tööpäeva jooksul vastavast nõudmisest arvates. Kui toetusega anti riigiabi, on järelevalve üks eesmärke tagada toetusega antud abi kasutamise suhtes kohalduvate nõuete täitmine. Sõltuvalt abi vormist peab üüri hind vastama turutingimustele või hõlmama üürielamu haldamise netokulusid.

Punktiga 19 täpsustatakse, et toetuse saajal tuleb pidada muuhulgas netokulude arvestust seoses toetatud üürielamu haldamisega, mis on vajalik toetusega antud abi ja kehtestatud riigiabi nõuete vastavuse kontrollimiseks.

Punktiga 20 sätestatakse, et EIS kontrollib üürilepingute ja üürieluruumides elavate isikute vastavust § 1 lõike 3 punktides 1 või 5 sätestatud sihtgruppidele vähemalt iga kolme aasta tagant.

Punktiga 21 sõnastatakse määruse muudatusi puudutavad rakendussätted.

Punktiga 22 asendatakse määruse lisa uue lisaga käesoleva määruse sõnastuses. Muudatusega viiakse taotluse hindamise juhend kooskõlla taotluse hindamise kriteeriumite, Euroopa uue Bauhausi nõuete ja kliimakindluse tagamise suunistega. Muudatusega suunatakse toetuse taotlejaid kasutama ehitamisel läbimõeldud lahendusi, mis annavad parema võimaluse investeringut eesmärgipäraselt kasutada.

Sihtgrupile kavandatav eluruumide osakaal

Taotlus saab punkte vastavalt hindamistabelis esitatud protsendikaalule.

Üürielamu energiatõhususarvu klass

Ehitatavad eluruumid peavad vastama ehitusseadustiku § 11 lõike 4 alusel kehtestatud eluruumi nõuetele. Üürielamu ehitamisel tuleb saavutada energiatõhususarvu klass A ja ümberehitamisel vähemalt klass C. Muinsuskaitse all või miljöövääruslikul alal oleva hoone ümberehitamisel energiatõhususarvu klassi nõue ei kehti.

Üürielamu ruumimõju ja lahenduse vastavus kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetele

Projektide valikul hinnatakse, kuidas aitab taotlus kaasa eluasemetüpoloogia mitmekesisusele kohalikus omavalitsuses. Hinnatakse, kui põhjalikult on selgitatud projekti lähtekohti ja

valikuid, mis puudutavad korterite arvu ja suurust, sihtgrupi ulatust ja profiili ning olemasolevate või loodavate ettevõtete ja asutuste kinnitust üürikorterite nõudluse kohta. Suurema punktiarvu saab taotlus, kus korterite arv ja suurus arvestab sihtgrupi ja erinevate leibkondadega.

Maakasutuse puhul hinnatakse, kuidas on elamu asukohavalikul arvestatud vajadusega tihendada asumi keskusalade ja hoonestatud alade pindala laiendamist ning soodustatud varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Kahaneva elanikkonna tingimustes tuleb asumid kohandada kompaktsemaks.

Hinnatakse, mil määral parendatakse projektiga ümbritseva elukeskkonna kvaliteeti. Kõrgema punktisumma saab ruumilahendus, mille kvaliteet on hea ja kus projekt avaldab olulist positiivset mõju elukeskkonnale ning ruumilahendus sobib ümbritsevasse elukeskkonda. Hinnatakse ka seda, kuidas ruumilahendus toetab elavate ja segakasutusega naabruskondade teket ning aitab vältida segregatsiooni. Eelistatakse projekte, mis loovad tänapäevaste vahendite abil keskkonda, mis kultuuripärandi austamise kõrval loob ka uusi kultuuriväärtusi ja toetab bioloogilist mitmekesisust.

Ümberehitamise korral eelistatakse projekte, kus tehakse korda kultuuriväärtuslik hoone, sealhulgas mälestis, muinsuskaitseala ehitis, miljööväärtusega hoonestusala, üld- või detailplaneeringuga väärtuslikuna määratletud üksikobjekt.

Uue üürielamu kavandamisel eelistatakse taotlusi, kus on eelnevalt läbi viidud arhitektuurivõistlus ja projekteerimise lähteülesande koostamisse on kaasatud vähemalt Volitatud arhitekt, tase 7 kutset omav ekspert.

Ruumilahendus kasutab majanduslikke ressursse arukalt ja minimeerib ehitise elukaare kulusid järele andmata ruumikvaliteedis: Riikliku toetuse andmisel on oluline, et toetatavate tegevuste läbiviimisel püsitakse kokkulepitud aja ja eelarve raamides. Hinnatakse, kas kõik planeeritud kulud on projekti teostamiseks vajalikud. Samuti seda, kas selgitused eelarve juures on asjakohased ja piisavad ning kõik kulud on lahti kirjutatud ja põhjendatud. Ruumilise lahenduse kuludena tuleb arvestada kavandamise, projekteerimise, ehitamise, kasutamise, korrashoiu ja lammutamise kulusid, samuti kaudseid kulusid, mis on vajalikud liikuvuse, energia- ja toidutootmise, hariduse, tervishoiu ja kaitse tagamiseks ning paljusid teisi seonduvaid kulusid. Ruumilise lahenduse säästlikkust käsitletakse kõigi kulurühmade koosvaates. Kõrgemalt hinnatakse projekte, kus kas vana hoone renoveerimisel või uue maja puhul on kasutatud kvaliteetseid madala süsinikujalajäljega materjale. Hinnatakse ka elamu ülalpidamise jätkusuutlikkust.

Otstarbekohasuse (funktsionaalsuse) puhul hinnatakse, kas on jälgitud mugavat, otstarbekohast ruumijaotust, mööblipaigutust, valgustingimusi, sisekliima juhtimist. Ruumid ja alad on sobiva suurusega ja omavahel loogiliselt seotud.

Ligipääsetavuse puhul hinnatakse, kuidas lahendus toetab ühistranspordi kasutamist ning keskkonnasäästlikke tervislikke liikumisviise. Jälgitakse, et üürielamu elanikele on kättesaadavad vähemalt neli (4) järgmistest avalikest teenustest: ühistransport, kauplus, apteek, raamatukogu, rahvamaja, spordikeskus, pangateenus (sh nt pangautomaat), postiteenus (sh nt pakiautomaat).

Kõrgemalt hinnatakse nn tehaselise rekonstrueerimise projekte, kus üürielamu püstitamisel või rekonstrueerimisel kasutatakse kompleksseid tehaselisi lahendusi, näiteks kasutatakse ehitustoodetest tehases kokku pandud ehitise osasid.

Soositud on ka BIM-tehnoloogia kasutamine. BIM on lühend terminist *Building Information Modeling* (hoone informatsiooni mudel) ja tähendab ehitise füüsiliste ja funktsionaalsete omaduste digitaalset esitust, mis on koostalitusvõimeline ning põhineb avatud standarditel.

Regionaalne erisus

Määruse § 1 lõike 3 punktis 1 sätestatud eesmärgi täitmisele esitatud taotluste puhul vaadatakse, millise maakonna kohaliku omavalitsuse üksus on taotluse esitanud. Määruse § 1 lõike 3 punktis 5 sätestatud eesmärgi täitmisele esitatud taotluste puhul hinnatakse konkreetse kohaliku omavalitsuse üksuse eluruumi tagamise teenust vajavate isikute arvu.

Määruse lisas sätestatud hindamiskriteeriumite alusel moodustuvad taotlejate koondhinded, mille alusel koostab toetuse andja paremusjärjestuse ja rahuldab taotlused alates kõrgeima koondhindega taotlusest kuni madalaima koondhindega taotluseni, mille rahuldamiseks jätkub asjakohases vóorus eraldatud rahalisi vahendeid, arvestades käesoleva määruse § 15 lõike 5 punktis 4 ja 4¹ sätestatut.

Muudatused rakenduvad järgmisest taotlusvoorust.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Muudatused on kooskõlas Euroopa Liidu regulatsiooniga. Eelnõu ei puuduta Euroopa Liidu õigust.

4. Määruse muudatuse mõjud

Määruse muudatusega täpsustatakse määruse regulatsiooni suurendamiseks õiguselgust. Muudatuste mõju on kaudne, tagades meetme rakendumise. Otsene mõju tuleneb meetmest. Määruse muudatustel on positiivne sotsiaalne, sealhulgas demograafiline mõju. Muudatustel on ka positiivne mõju regionaalarengule ja elukeskkonnale. Piirkondades, kus üüriturg ei toimi, on programmi elluviimisel positiivne mõju. Muudatuste rakendamisega ei kaasne olulist otsest või kaudset mõju looduskeskkonnale, riigi julgeolekule ja välissuhetele, riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse korraldusele vms.

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

Määruse rakendamisega ei kaasne otseseid tulusid, kulusid ega täiendavaid tegevusi kohaliku omavalitsuse üksustele ega riigile.

6. Määruse rakendamine ja jõustumine

Määrus jõustub üldises korras.

7. Eelnõu kooskõlastamine ja huvigruppide kaasamine

Eelnõu esitati EIS-i vahendusel Rahandusministeeriumile, Siseministeeriumile ja Eesti Linnade ja Valdade Liidule kooskõlastamiseks.

Eelnõu esitati arvamuse avaldamiseks Eesti Arhitektide Liidule, Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidule, Eesti Ehitusettevõtete Liidule ja Eesti Korterühistute Liidule.

Eesti Linnade ja Valdade Liit kooskõlastas eelnõu märkustega, Rahandusministeerium saatis tähelepanekud mitteametliku e-kirjaga, teised organisatsioonid kooskõlastasid eelnõu vaikimisi.

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

Lisa: Arvestatud ja arvestamata jäetud märkuste ja ettepanekute tabel

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 13. juuli 2017. a määruse nr 38 „Kohaliku omavalitsuse üksuse elamufondi arendamiseks juhtumipõhise investeeringutoetuse andmise tingimused ja kord“ muutmise määruse eelnõu seletuskiri
Lisa

Arvestatud ja arvestamata jäetud märkuste ja ettepanekute tabel

Märkuste ja ettepanekute esitaja	Märkuste ja ettepanekute sisu	Arvestatud või arvestamata jätmise põhjendus
<p>Eesti Linnade ja Valdade Liit</p>	<p>Eesti Linnade ja Valdade Liit kooskõlastab majandus- ja taristuministri määruse „Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 13.07.2017. a määruse nr 38 „Kohaliku omavalitsuse üksuse elamufondi arendamiseks juhtumipõhise investeeringutoetuse andmise tingimused ja kord“ muutmise“ eelnõu koos alljärgneva ettepanekuga.</p> <p>Eelnõukohase toetusmeetme üks eesmärkidest on toetada nüüdisaegsetele nõuetele vastavate energiatõhusate elamispindade osakaalu elukondliku kinnisvara pakkumises ja seda eeskätt nendes piirkondades, kus elamufondi uuenemise tempo on siiani olnud madal. Eelnõu eesmärk on igati toetata, kuid samas ei ole kuidagi põhjendatud toetuse saajate hulgast osa omavalitsuste välja arvamist, nagu Tallinn ja Tartu ning nendega piirnevad omavalitsused, kui suuremad linnapiirkonnad. Näiteks Saue valla pindala on ca 630 ruutkilomeetrit, valla lõunapoolseim osa asub linnapiirkonnast enam kui 70 km kaugusel; samas valla keskj- ja lõunapoolseimate piirkondade elamufondi uuenemise tempo on kindlasti nullilähedane.</p> <p>Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusega on kehtestatud kõigile omavalitsustele ühetaolised õigused ja kohustused. Seega peaks võrdse kohtlemise printsiibi alusel olema ka kõigile omavalitsustele ligipääs riigieelarvest antavatele toetustele, sõltumata omavalitsuste jooksvast majanduslikust seisust või regionaalsest paiknevusest. Seda enam, et muudetava määruse kehtiv tekst paneb üksikasjalikult ja selgelt</p>	<p>Arvestamata jäetud. Käesoleva toetusmeetme rakendamise eesmärk on luua eeldused elamispinna kättesaadavuse probleemi lahendamiseks ja tagada paremad elamispinna valikuvõimalused mitme piirkonna eluasemeturul, et parandada nüüdisaegsetele nõuetele vastavate energiatõhusate elamispindade osakaalu elukondliku kinnisvara pakkumises erinevates Eesti piirkondades, eeskätt nendes, kus elamufondi uuenemise tempo on nullilähedane.</p> <p>Eluasemete teoreetiliseks taastuvvajaduseks loetakse ca 1% uusehitisi ja kuni 2% rekonstrueerimistegevust aastas.</p> <p>Eestis on uusehituse maht püsinud keskmiselt 0,5% elamufondist aastas, väljaspool Harju, Tartu ja Pärnu maakonda on see nullilähedane.</p> <p>Olemasolevad korterid väiksema turuaktiivsusega piirkonnas ei ole ostjate jaoks atraktiivsed, kuna edaspidi võib elamispinna realiseerimisega probleeme tekkida (madal tehingute arv, halb seisukord, korteri kõrged kommunaalkulud jms). Seoses sellega on turutõrgetega piirkondades pärsitud nii elamufondi uuenemisele suunatud rekonstrueerimistegevused kui ka uusehitised, kuna investeeringud on kõrgemad kui kinnisvara turuväärtus.</p> <p>Erasektori investeeringud on suunatud ülekaalukalt Tallinna ja Tartu mõjupiirkondade</p>

	<p>paika kriteeriumid, millele peab eelnimetatud investeeringutoetuse taotlus vastama. Tegemist on juhtumipõhise investeeringuga, mis iseenesest eeldab iga raha eraldamise individuaalset hindamist ministeeriumi poolt. Kehtiva määruse sisu annab piisava raamistiku, et vajadusel suunata vahendeid nõrgematele omavalitsustele elamufondi kaasajastamiseks.</p> <p>Eeltoodule tuginedes teeme ettepaneku mitte muuta määruse § 1 lõike 2 sõnastust, mille kohaselt välistatakse toetuse saajana Tallinna ja Tartu asustüksused ning nendega külgnevad kohaliku omavalitsuse üksused.</p>	<p>uusehitistesse ja eelkõige müügi eesmärgil, kuna pangad finantseerivad elukondliku kinnisvara arendamist lühiajaliselt. Samal ajal ei ole väiksematesse maakonnakeskustesse elamute ehitamine perspektiivikas ning samas puudub turul piisav hulk sobiva kvaliteediga eluruumi üüripakkumisi. Tegemist on turutõrkega, mistõttu nende piirkondade elukondlikku kinnisvarasse ei investeerita.</p> <p>Elamuarenduses on keskendunud ülekaalukalt müügi eesmärgile ja valdav osa ehitustegevusest on kontsentreerunud Tallinna ja Tartu mõjupiirkonda. Uute või rekonstrueeritud kvaliteetsete üürielamute loomine olemasolevatesse ja veel toimivatesse teistesse tõmbekeskustesse on nende piirkondade tõmbekeskuse staatuse säilimise ja ääremaastumise vähenemise aspektist väga vajalik, kuna tugevdab olemasolevat infrastruktuuri ja võimaldab säilitada ja tuua piirkonda kvalifitseeritud tööjõudu, kelle jaoks elamispindade kvaliteet ja mugavused on väga oluliseks elukvaliteeti mõjutavaks komponendiks. Seega üksikisiku perspektiivist on meetmed suunatud eluasemete kättesaadavusele, taskukohasusele ja parema mobiilsuse võimaldamisele.</p> <p>Kokkuvõttes, toetusmeetme piiratud rahaline maht on suunatud piirkondadesse, mis ei ole erasektori jaoks aktiivsed ja toetatakse tegevusi, mida praegu turg ei paku.</p> <p>Toetusmeetet saab eelarvevahendite kasvades edaspidi laiendada ka Tallinnale ja Tartule, kuna Tallinna ja Tartu mõjupiirkonnas väljendub</p>
--	---	---

		<p>turutõrge sageli kõrgetes hindades, mis pärsib kvaliteetsete elamispiindade kättesaadavust majanduslikult vähem võimekatele töötajatele. Pikemas perspektiivis on eesmärk aidata kaasa nõudluse suurenemisele piirkondade eluasemeturul ja piirkondlike erinevuste vähenemisele Tallinna ja teiste regionide hinnatasemetes.</p>
--	--	---