

MEMO

Kohtumise teema: Korterelamute rekonstrueerimistoetuste tulevik ja toetuse tingimused

Kohtumise aeg: 04.08.2026

Koht: Kliimaministeerium (KLIM)

Osalejad: Ivo Jaanisoo – KLIM; ivo.jaanisoo@kliimaministeerium.ee tel 639 7638

Kaspar Alev – KLIM; kaspar.alev@kliimaministeerium.ee tel 622 9498

Lauri Suu – KLIM; lauri.suu@kliimaministeerium.ee tel. 625 6483

Siirius Sikka – TK LIIT; siirius@tkliit.ee GSM +372 5666 5424

Ardo Siemer – TK LIIT; ardo@tkliit.ee GSM +372 564 3335

Ruve Visnapuu – TK LIIT; ruve@tkliit.ee GSM +372 511 8916

Koostaja: Siirius Sikka

Kohtumise eesmärk

Kohtumise eesmärk oli arutada EIS-i vahendusel jagatavate korterelamute rekonstrueerimistoetuste edasist rahastamist, võimaliku taotlejate järjekorra kujundamist ning tulevaste toetusmeetmete tingimusi ja korraldust.

1. Rekonstrueerimistoetuste edasine rahastamine

Ministeeriumi esindajate sõnul peaks käesoleva aasta augustis–septembris selguma, kas ja millises mahu on riigil võimalik leida korterelamute rekonstrueerimise toetamiseks vahendeid perioodiks, mis jääb Euroopa Liidu struktuurifondide rahastusperioodide vahele. Alles pärast võimaliku rahastuse mahu selgumist saab otsustada, millisel viisil ja milliste põhimõtete alusel vahendeid jaotada.

Võimalike rahastamisallikatena käsitleti muu hulgas CO₂-kvoodituludest ja sotsiaalsest kliimafondist saadavat rahastust.

2. Korterühistute järjekorra loomine

Arutati võimalust/vajadust luua rekonstrueerimistoetuse taotlejatele järjekorrasüsteem. Üldjoontes peeti seda mõistlikuks lahenduseks, kuid peamise probleemina toodi esile esialgse järjekorra moodustamise alused. Praegu on toetuse avanemist ootamas hinnanguliselt 400–500 korteriühistut.

Järjekorras võiks eelistada korteriühistuid, kes on toetuse taotlemiseks vajalikud ettevalmistused juba teinud ning valmis sisuliselt hankemenetlusega alustama. Eelistamise tunnusteks võiksid olla eelkõige:

- nõuetekohase põhiprojekti olemasolu;
- rekonstrueerimiseks vajalike korteriühistu otsuste olemasolu;
- muude toetuse taotlemiseks vajalike ettevalmistuste tegemine;
- valmisolek chitushanke korraldamiseks.

Järjekorra kujundamist ehitusteatise või ehitusloa olemasolu alusel tuleb täiendavalt kaaluda. Ühelt poolt näitaks loa või teatise olemasolu projekti kõrget valmidusastet, kuid teisalt ei ole korteriühistul alati mõistlik ehitusteatist või ehitusluba liiga vara taotleda. Loa kehtivus ja sellega seotud menetlused võivad hakata kulgema ajal, mil toetuse saamine ja ehitamise alustamise aeg ei ole veel teada.

Seetõttu peaks järjekorra alus väljendama projekti tegelikku valmidust, kuid ei tohiks sundida korteriühistuid tegema ebamõistlikult vara toiminguid, mille kehtivusaeg võib enne toetuse saamist lõppeda.

3. Õiguskindlus ja ettevalmistuskulude abikõlblikkus

Tehti ettepanek lähtuda abikõlblikkuse hindamisel õiguskindluse põhimõttest. Kui korteriühistu on teinud ettevalmistustööd ja kandnud kulud nende tegemise ajal kehtinud toetusmääruse nõuete kohaselt, ei tohiks hilisemate muudatustega kehtestatud nõudeid nendele kuludele tagasiulatuvalt kohaldada.

Praegu võivad korteriühistud jääda näiteks projekteerimiskulude toetusest ilma üksnes seetõttu, et toetuse tingimusi on pärast projekti tellimist või koostamist muudetud. Selline olukord vähendab õiguskindlust ning asetab varakult ja heas usus ettevalmistusi alustanud ühistud põhjendamatult ebasoodsasse olukorda.

Alternatiivina võiks kaaluda projekteerimiskulude täielikku väljajätmist toetatavate kulude hulgast. Projekteerimiskulude osakaal toetuse kogumahust on võrdlemisi väike, kuid nende väljajätmise tulemusel võiks olemasolevatest vahenditest saada rekonstrueerimistoetust mõni korterelamu rohkem. Sellise muudatuse korral peab see olema ette teada ega tohiks kahjustada ühistuid, kes on varasemate tingimuste alusel projekteerimisse juba investeerinud.

4. „Projekteeri ja ehitaja“ mudel

Leiti, et nn „projekteeri ja ehitaja“ lahendust ei peaks korterelamute rekonstrueerimistoetuse meetmes kasutama. Korteriühistu peaks enne toetuse taotlemist ise tegema vajalikud ettevalmistused, sealhulgas tellima nõuetekohase projekti ja võtma vastu vajalikud otsused. See näitab ühistu tegelikku valmisolekut ja motiveeritust rekonstrueerimise elluviimiseks.

„Projekteeri ja ehitaja“ mudeliga kaasneb ka võimalik huvide konflikt, sest projekteeri ja ehitaja tegutsevad ühe lepingu ning ühise majandusliku huvi alusel. Sellises olukorras võib lahenduste valikul domineerida ehitaja huvi ehitada võimalikult odavalt, mitte korteriühistu pikaajaline huvi saada kvaliteetne, energiatõhus, vastupidav ja väikeste tulevaste ülalpidamiskuludega hoone.

5. Taotluste menetlemise aeg

Menetlusaeg peaks olema nii pikk kui vajalik, kuid nii lühike kui võimalik. Menetluse kiirus ei tohi tulla otsuste kvaliteedi ega nõuetekohase kontrolli arvelt. Samal ajal tuleb vältida põhjendamatuid viivitusi, sest pikad menetlusajad mõjutavad ehitushindu, hangete kehtivust, finantseerimise tingimusi ning korteriühistute valmisolekut projekti ellu viia.

6. Toetuse määr maapiirkondades

Maapiirkondades ei ole toetuse määra vähendamine põhjendatud, sest just seal paiknevatel korteriühistutel on kõige väiksem võimekus rekonstrueerimist ilma suurema avaliku toetuseta rahastada.

Maapiirkondade korterelamute probleemid on sageli suuremad kui linnades:

- hoonete tehniline seisukord on halb;
- korterite turuväärtus on madal;
- elanike laenuvõimekus on piiratud;
- pangad hindavad selliste projektide finantseerimist riskantsemaks;
- varasemad kaugküttesüsteemid on osaliselt või täielikult lakanud toimimast;
- mitmes piirkonnas ei ole enam toimivat katlamaja ega jätkusuutlikku kaugküttelahendust.

Toetuse vähendamine tähendaks paljude maapiirkondade korteriühistute jaoks sisuliselt rekonstrueerimisvõimaluse kadumist, kuigi nende hooned vajavad toetust kõige enam.

7. Endistes kaugküttepiirkondades asuvate hoonete probleemid

Eraldi juhti tähelepanu korterelamutele, mis olid algselt ühendatud kaugküttesüsteemiga, kuid kus kaugküte või katlamaja enam ei toimi. Sellistes majades on elanikud sageli pidanud leidma individuaalseid ja kohati ohtlikke küttelahendusi.

Näiteks on ehitatud küttekoldeid ventilatsioonilõõridesse või muudesse selleks mitte ette nähtud konstruktsioonidesse. Sellised lahendused on reeglina tuleohtlikud ja kahjustavad hoone ventilatsiooni toimimist. Teise lahendusena on mindud üle elektriküttele, kuigi hoone elektrisüsteem ei pruugi olla projekteeritud ega ehitatud sellise koormuse kandmiseks.

Nende hoonete rekonstrueerimine ei ole seega ainult energiatõhususe küsimus, vaid puudutab otseselt ka tuleohutust, elektriohutust ja inimeste elamistingimusi. Toetusmeetme tingimuste ja piirkondliku toetuse määra kujundamisel tuleb seda arvesse võtta.

Selliste hoonete küttesüsteemide rekonstrueerimise toetusmeede võiks olla eraldi ning see peaks olema prioriteediks.

8. Tehniliste konsultantide kaasamine

Tehti ettepanek kaasata Tehniliste Konsultantide Liit uue toetusmääruse ja toetuse rakendamise tingimuste väljatöötamisse. Liit esindab rekonstrueerimisprotsessis erapooletut vaadet ning omab praktilist ülevaadet korteriühistute, projekteerijate, ehitajate, omanikujärelevalve tegijate ja EIS-i vahel tekkivatest probleemidest.

Tehniline konsultant ei esinda projekteerija, ehitaja ega finantseerija majandushuvi, vaid aitab korteriühistul rekonstrueerimisprotsessi nõuetekohaselt ette valmistada ja ellu viia. Seetõttu võimaldaks liidu kaasamine hinnata kavandatavate nõuete tegelikku rakendatavust juba enne määruse jõustumist.

9. EIS-i ja tehniliste konsultantide kommunikatsioon

EIS-i konsultantide poolt korteriühistutele antava info ning tehnilise konsultandi kaudu edastatava info vahetamine tuleb selgelt läbi mõelda. Korteriühistule eraldi ja ilma tehnilise konsultandi osaluseta antud selgitused võivad jääda poolikuks või olla valesti mõistetud.

Selle tulemusel on tekkinud/ võib tekkida olukord, kus korteriühistu peab EIS-i selgitust tehnilise konsultandi senise tegevuse või juhistega vastuolus olevaks ning hakkab tekkinud arusaamatuse eest süüdistama tehnilist konsultanti. Tegelik põhjus võib olla see, et korteriühistu ei ole EIS-ilt saadud infot õigesti mõistnud või ei oska seda konkreetse projekti asjaoludega seostada.

Pingete ja vastuoluliste tõlgenduste vältimiseks tuleks kujundada selge kommunikatsioonikorraldus. Projektipõhise sisuga olulised selgitused võiks edastada viisil, mis võimaldab tehnilisel konsultandil nendega tutvuda ja vajaduse korral korteriühistule nende mõju selgitada.

10. Tehniliste konsultantide koolitamine ja koolituste rahastamine

Tehniliste konsultantide pädevuse ja praktilise võimekuse tõstmist tuleb käsitleda prioriteedina. Tehniliste Konsultantide Liit on välja töötanud koolituse, mis lähtub tehniliste konsultantide tegelikest tööülesannetest ja praktilistest vajadustest.

Senine TalTechi koolitus ei ole selles osas piisav, sest see ei anna tehnilistele konsultantidele vajalikus ulatuses praktilisi oskusi korterelamute rekonstrueerimisprotsessi juhtimiseks. Koolitus peaks muu hulgas käsitlema korteriühistu nõustamist, projekteerimise lähteülesande koostamist, projektlahenduste hindamist, hangete korraldamist, ehitusprotsessi eri osapoolte koostööd ning EIS-i nõuete praktilist rakendamist.

Koolituse rahastamiseks on praegu keeruline leida ministeeriumi eelarvest ühte konkreetset rahastusallikat. Seetõttu tuleb analüüsida erinevate fondide ja programmide kasutamise võimalusi, sealhulgas BuildEST-i vahendeid. Eesmärk peaks olema kujundada tehniliste konsultantide järjepidev ja praktilistele vajadustele vastav koolitussüsteem.

11. Tehnilise konsultandi kutsestandardi väljatöötamine

Tehniliste Konsultantide Liit on algatanud Kutsekojas tehnilise konsultandi kutsestandardi väljatöötamise. Kutsestandardi koostamiseks vajalik töörühm on kinnitatud ning töörühma esimene kohtumine toimub 28. augustil 2026.

Kutsestandardi loomine aitab määratleda tehnilise konsultandi tööks vajalikud teadmised, oskused, vastutuse ja pädevusnõuded. Samuti loob see aluse tehniliste konsultantide kvalifikatsiooni ühtlasemaks hindamiseks ning aitab parandada korterelamute rekonstrueerimise ettevalmistamise ja elluviimise kvaliteeti.

Kutsestandardi väljatöötamist ning tehniliste konsultantide praktilist koolitamist tuleb käsitleda omavahel seotud tegevustena. Koolituste sisu peaks edaspidi toetama kutsestandardis määratletud kompetentside saavutamist.

12. Päästeameti nõuete ja tõlgenduste ühtlustamine

Kohtumisel juhiti tähelepanu vajadusele ühtlustada Päästeameti nõuete rakendamist korterelamute rekonstrueerimisel. Praegu võivad erinevad ametnikud või piirkonnad tõlgendada tuleohutusnõudeid erinevalt. See tekitab projekteerijatele, tehnilistele konsultantidele ja korteriühistutele ebakindlust ning võib kaasa tuua projektide muutmise, lisakulud ja menetluste pikenemise.

Vajalik on jõuda ühtsete, selgete ja kogu Eestis ühetaoliselt rakendatavate tõlgendusteni. Kliimaministeerium annab kontakti, kelle kaudu korraldada kohtumine Siseministeeriumi esindajatega. Kohtumise eesmärk on arutada praktilisi probleeme ning leida võimalused Päästeameti nõuete ja nende kohaldamise ühtlustamiseks.

13. Järgmine kohtumine

Järgmine osapoolte kohtumine on kavandatud 2026. aasta septembris või oktoobris. Selleks ajaks peaks olema rohkem selgust järgmistes küsimustes:

- korterelamute rekonstrueerimise võimaliku lisarahastuse olemasolu ja maht;
- rahastamisallikad ning vahendite jaotamise võimalikud põhimõtted;
- korteriühistute järjekorrasüsteemi loomise võimalused;
- tehniliste konsultantide koolituse rahastamine;
- tehnilise konsultandi kutsestandardi väljatöötamise edenemine;
- kohtumise korraldamine Siseministeeriumi esindajatega;
- Päästeameti nõuete ja tõlgenduste ühtlustamise võimalused.

Kokkuvõte

Kohtumisel käsitletud põhilised küsimused puudutasid rekonstrueerimistoetuste rahastamise jätkumist, toetust ootavate korteriühistute suure arvu tõttu vajaliku järjekorrasüsteemi loomist ning toetusmeetme tingimuste muutmist õiglasemaks ja praktiliselt rakendatavaks.

Oluliseks peeti, et:

- rahastuse võimalik maht selguks esimesel võimalusel;
- toetust ootavate korteriühistute jaoks kujundataks läbipaistev järjekorrasüsteem;
- eelistataks sisuliselt ettevalmistatud ja ehitushankeks valmis projekte;
- hilisemaid nõudeid ei kohaldataks tagasiulatuvalt varem tehtud kuludele;
- maapiirkondade toetuse määra ei vähendataks;
- toetusmeetmes ei kasutataks huvide konflikti tekitavat „projekteeri ja ehita“ mudelit;
- arvestataks endiste kaugküttepiirkondade hoonete ohutus- ja küttelehenduste probleemidega;
- Tehniliste Konsultantide Liit kaasataks toetusmääruse väljatöötamisse;

- EIS-i, tehniliste konsultantide ja korteriühistute vaheline kommunikatsioon korraldataks selgelt ja koordineeritult;
- tehniliste konsultantide praktilist koolitamist ja koolituste rahastamist käsitletakse prioriteedina;
- otsitaks koolituste rahastamise võimalusi erinevatest fondidest ja programmidest, sealhulgas BuildEST-ist;
- jätkatakse tehnilise konsultandi kutsestandardi väljatöötamist Kutsekojas;
- Päästeameti nõuete rakendamiseks kujundatakse ühtsed ja kogu Eestis ühetaoliselt kohaldatavad tõlgendused;
- järgmine kohtumine korraldatakse 2026. aasta septembris või oktoobris.

LISA

Näiteid olemasolevast olukorrast

Näide tehnilise konsultandi ja/või OJV kaasamise vajalikkusest – Säase 5, Tamsalu linn, Tapa vald

Tehnilise konsultandi kaasamise vajalikkust illustreerib Tamsalus aadressil Säase 5 asuva viiekorruselise korterelamu juhtum. Hoone ehitamine jäi Nõukogude Liidu lõpuaastatel pooleli ning valmis oli üksnes hoonekarp. Arendaja alustas hoone lõpuni ehitamist. Tööde käigus rajati küttesüsteem ja ventilatsioonisüsteem ning paigaldati hoonele aknad.

Seejärel toimus küttesüsteemis plahvatus, mille tagajärjel hävis oluline osa tehtud töödest. Hoone on siiani kasutamiskõlbmatu. Tegemist on näitega sellest, kuidas puudulikult kavandatud, kontrollitud või koordineeritud rekonstrueerimine võib muuta kasutuks kogu hoonesse tehtud investeeringu.

Pädeva ja sõltumatu tehnilise konsultandi õigeaegne kaasamine oleks võimaldanud hinnata olemasoleva hoonekarbi seisukorda, projekteerimise lähteandmeid, kavandatud küttesüsteemi ohutust ning erinevate tehnosüsteemide omavahelist sobivust. Samuti oleks tehniline konsultant saanud jälgida, kas projekteerimine, ehitamine, süsteemide katsetamine ja kasutuselevõtmine toimuvad nõuetekohaselt ning kas vajalikud riskid on enne süsteemi käivitamist maandatud ning samuti oleks siis kaasatud ka OJV tegevustesse.

Ilma juhtumi tehniliste dokumentide ja ekspertiisita ei saa väita, et tehnilise konsultandi kaasamine oleks plahvatuse kindlasti ära hoidnud. Küll aga oleks sõltumatu tehnilise kontrolli ja projekti tervikliku koordineerimise abil olnud võimalik sellise sündmuse riski oluliselt vähendada ning võimalikud projekteerimis-, ehitus- või kasutuselevõtu puudused enne kahju tekkimist avastada.

Säase 5 juhtum näitab, et tehniline konsultant ei ole rekonstrueerimisprotsessis pelgalt toetuse dokumentide koostaja. Tema tegelik ülesanne on aidata tellijal juhtida kogu protsessi tervikuna, seostada erinevate spetsialistide tööd, tuvastada tehnilisi ja korralduslikke riske ning kaitsta

korteriomanike investeeringut. Tehnilise konsultandi kaasamata jätmise tagajärjeks võib olla mitte üksnes ehituskvaliteedi halvenemine, vaid äärmuslikul juhul kogu investeeringu kaotus ja hoone kasutuskõlbmatuks muutumine.



1 Sääse 5

Maapiirkonna korterelamu – Nurme 7, Halliste alevik, Mulgi vald

Ilma EIS-i 60%-lise toetuseta ei oleks tervikrekonstrueerimine võimalik olnud. Algselt ehitatud hoone kaugküttesüsteemile, mis peale EV saabumist enam kasutada ei olnud võimalik, sest seni toiminud süsteem piirkonnas (katlamajad) lõpetas tegevuse. Inimesed rajasid ebaseaduslikud küttekolded kasutades olemasolevaid ventilatsioonikorstnaid. Hoone on väike ja omanikke vähe (12 korterit) ning piirkonnas keskmine töötasu ääretult madal ning palju ka töötuid. Selliseid hooneid on maapiirkonnas väga palju.



2 Nurme 7