

Kliimaministeerium
Lauri.suu@kliimaministeerium.ee
info@kliimaministeerium.ee

Teie 14.09.2026 nr 1-4/26/3417

Meie 01.10.2026 nr 4/167

Arvamuse esitamine ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise eelnõu kohta

Lugupeetud Kuldar Leis!

Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (edaspidi: Kaubanduskoda) tänab võimaluse eest avaldada arvamust ehitusseadustiku muutmise ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu kohta, millega võetakse Eesti õigusesse üle hoonete energiatõhususe direktiiv (EL) 2024/1275. Alljärgnevalt esitame Kaubanduskoja seisukohad eelnõu kohta.

1. Uute hoonete olulusringipõhise süsinikujalajälje arvutamine

Eelnõu § 1 punktiga 1 ja punktiga 26 kehtestatakse uue hoone püstitamisel kohustus arvutada hoone olulusringipõhine süsinikujalajalg ning sätestatakse, et arvutust võib teha vaid pädev isik, kelle kvalifikatsiooni tõendab kutse või pädevustunnistus. Eelnõu § 2 punktiga 7 kohaselt rakendub arvutuskohustus alates 01.01.2028 üle 1000 m² suletud netopinnaga uutele hoonetele ning alates 01.01.2030 kõigile energiamärgise kohustusega uutele hoonetele.

Süsinikujalajälje arvutamine eeldab mahukat andmekogumist kasutatavate ehitustoodete, materjalide koguste ja energiakasutuse kohta, mis suurendab oluliselt projekteerimise töömahtu ning toob kaasa lisakulusid. Seletuskirja lk-l 26 tõdetakse, et „*praegu ei ole vähese arvutuspraktika tõttu võimalik kehtestada ühtlustatud nõudeid ja seada pädevustingimusi ilma eelnevate kogemusteta*“ ning lk-l 45 et „*Negatiivne mõju seisneb selles, et üleminekuperioodil võivad suurenedada projekteerimis- ja nõustamiskulud ning tekkida puudus pädevatest arvutajatest ja usaldusväärsetest lähteandmetest*“. Samuti ei ole seletuskirjas hinnatud turul tegelikult olemasolevate või koolitavate ekspertide piisavust aastateks 2028–2030, mis tekitab ettevõtjatele reaalse riski menetlusviivituste ja ehituse takerdumise ees. Iga viivitus ehitus- või projekteerimisfaasis tähendab ettevõtjale täiendavat kulu (viivised, kallinevad ehitushinnad).

Samuti on seletuskirja lk-l 45 öeldud, et „*seni on süsinikujalajälje hindamine olnud vabatahtlik ning selleks on välja töötatud ka riiklik metoodika, mis on avaldatud juhendina*“. Hinnanguliselt mõjutab see projekteerimisetapi kulusid, mis võib suuremate hoonete puhul tähendada umbes 2000 euro suurust lisakulu, sõltudes andmete hulgast

EESTI KAUBANDUS-TÖÖSTUSKODA
TOOM-KOOLI 17, 10130 TALLINN / REGISTRIKOD 80004733 / TEL: +372 604 0060 / KODA@KODA.EE / WWW.KODA.EE

ja hindamisviisist“. Kaubanduskoja hinnangul on seletuskirjas olev rahaline hinnang ja mõjude analüüs puudulik, kuna seletuskirjas ei ole selgitatud, mis komponentidest antud 2000 eurone lisakulu koosneb, et oleks võimalik hinnata, kas see vastab ka tegelikule turu olukorrale. Samuti ei ole seletuskirjas hinnatud seda, millist mõju hakkab hinnale avaldama see, et kvalifitseeritud pädevaid hindajaid võib jääda väheks ning süsinikujalajälje hindamine muutub kohustuslikuks ehk nõudlus kasvab.

Kaubanduskoja ettepanekud:

- Selgitada seletuskirjas täiendavalt 2000-eurose lisakulu komponentide reaalselt kujunemist.
- Hinnata pädevate ekspertide tegelikku võimekust teenust pakkuda aastatel 2028 – 2030 ning analüüsida selle suhet oodatava nõudlusega (kohustuslike arvutustega ehitusprojektide mahuga) ning mõju teenuse kättesaadavusele ja hinnale.

2. Päikeseenergiaseadmete paigaldamise kohustus

Eelnõu § 1 punktiga 16 ning § 2 punktiga 6 sätestatakse päikeseenergiaseadmete paigaldamise kohustus püstitatavale uuele avaliku sektori hoonele ja püstitatavale uuele mitteelamule, mille suletud netopind on suurem kui 250 ruutmeetrit; olemasolevale avaliku sektori hoonele, mille suletud netopind on suurem kui 250 ruutmeetrit; üle 500 ruutmeetri suuruse suletud netopinnaga olemasoleva mitteelamu olulisel rekonstrueerimisel või hoone renoveerimisel, sealhulgas katuse või asjakohase tehnosüsteemi ümberehitamisel; püstitatavale uuele elamule ning hoonega külgnevale uuele katusega parklale.

Sätte kohaselt rakendub paigaldamiskohustus juhtudel, kui see on „*tehniliselt teostatav, funktsionaalselt sobiv ning majanduslikult põhjendatud*“. Kuigi seletuskirjas (lk 15–16) on esitatud üldised näited (nt katuse kandevõime, ebamõistlik tasuvusaeg), puudub eelnõus ja selle rakendusaktides selge ning ühetaoline õiguslik raamistik nende kriteeriumide hindamiseks, dokumenteerimiseks ja kontrollimiseks. Kui puudub ühtne raamistik kriteeriumide hindamiseks, siis võib see praktikas tuua kaasa mitmeid probleeme. Näiteks võivad tekkida erinevad tõlgendused ja seetõttu ka menetluslikud vaidlused. Kriteeriumide ebamäärasuse tõttu võivad kohalikud omavalitsused, projekteerijad, hoonete omanikud ja riiklikud järelevalveasutused hindamistingimusi tõlgendada erinevalt. Näiteks võib kohalik omavalitsus ehitusloa menetluses nõuda päikesepaneelide paigaldamist, arvestamata võrguühenduse puudumist või ebamõistlikku tasuvusaega, mis toob kaasa vaidlused ja viivitused ehitusloa andmisel. Samuti kuna puuduvad ühtsed alused majandusliku põhjendatuse arvutamiseks (nt millist tasuvusaega või energiahinda aluseks võetakse), hakkab nõude kohaldamine või sellest vabastamine sõltuma nn suvalisest praktikast. Lisaks sellele võib praktikas tekkida ka hoopis olukord, kus selgete kriteeriumide puudumisel on ettevõtja sunnitud tellima kalleid erialaekspertiise (nt katuse kandevõime, võrguliitumise või tasuvusarvutuste kohta) vaid selleks, et tõendada päikesepaneelide paigaldamise ebamõistlikkust. Tõendamiskulu võib seejuures kujuneda ebamõistlikult suureks osaks kogu projekteerimise eelarvest.

Kaubanduskoja ettepanek:

Sätetada seaduses või selle alusel kehtestatavas eraldi määruses selged ja üheselt mõistetavad hindamiskriteeriumid (nt konkreetne tasuvusaja piirmäär võrreldes seadme eeldatava elueaga, elektrivõrgu liitumisvõimaluste puudumine või katuse konstruktsioonilised piirangud).

3. Olemasolevate mitteelamute energiatõhususe miinimumstandardid

Eelnõu § 1 punktiga 26 ja § 2 punktiga 7 kehtestatakse olemasolevatele mitteelamutele energiatõhususe miinimumstandardid. G-klassi või madalamasse klassi kuuluvad mitteelamud peavad saavutama vähemalt F-klassi energiatõhususe 01.01.2030 ning F-klassi mitteelamud vähemalt E-klassi 01.01.2033.

Seletuskirja kohaselt on mitteelamute energiatõhususe parandamise investeeringuvajadus järgmise 7,5 aasta jooksul kokku ligikaudu 290 miljonit eurot (seletuskiri lk 43). Seletuskirjas eeldatakse, et „mitteeluhoonete puhul /.../ ei ole üldjuhul vaja planeerida eraldi riiklikke toetusi“ (seletuskiri lk 43). Samuti on öeldud, et „keskmise investeering on 56 eurot ühe m² kohta, mis on ligikaudu kümme korda väiksem kui väiksema renoveerimise ning ligikaudu 20 korda väiksem kui täieliku renoveerimise maksumus“ (seletuskiri lk 45).

Kaubanduskoja hinnangul on plaanitaval muudatusel oluline mõju ettevõtetele piirkondades, kus kinnisvara turuväärtus või üüritulu on madal ja laenuvõimekus piiratud.

Lisaks tekib praktiline segadus seoses hoonetega, millel puudub kehtiv energiamärgis, mis on segakasutuses, ajutiselt kasutusest väljas või mida on kavas lähitulevikus lammutada. Eelnõust ei selgu, kuidas nende puhul nõudeid kohaldatakse või milline on erandi taotlemise menetlus.

Kaubanduskoja ettepanek:

- Kaaluda laenu- ja käendusmeetmete loomist (nt Ettevõtlike ja Innovatsiooni Sihtasutuse (EIS) kaudu pakutavad pikema tähtajaga renoveerimislaenud või portfellikäendused), et mitteelamutega seotud energiatõhususe muudatusi ellu viia.
- Selgitada eelnõu seletuskirjas, mis saab hoonetest, mida plaanitakse lammutada, mille kasutusotstarve on muutumisel või mille rekonstrueerimine on majanduslik ebamõistlik arvestades kulude-tulude suhet.

4. Tagada rakendusaktide varajane valmimine

Eelnõu § 1 punktiga 1 ja punktiga 26 kehtestatakse uue hoone püstitamisel kohustus arvutada hoone olelusringipõhine süsinikujalajalg. Muuhulgas kavandatakse eelnõuga selle piirväärtuste rakendamist, renoveerimispassi ning täiendavaid energiatõhususe ja sisekliima nõudeid.

Samas ei ole eelnõus kajastatud nende nõuete tehnilist sisu ega tegelikku ulatust, mis eelnõu kohaselt täpsustatakse ministri määrusega. Peame oluliseks, et nõude tegelikku ulatust ja täitmise viisi määravad rakendusaktid esitatakse sisuliseks kooskõlastamiseks piisavalt vara enne vastava kohustuse rakendumist (nt süsinikujalajälje arvutamise kohustus rakendub eelnõu § 2 p 7 kohaselt üle 1000 m² uutele hoonetele 01.01.2028

ning kõigile energiamärgise kohustusega uutele hoonetele 01.01.2030), et mõjutatud osapooltel oleks võimalik hinnata nõuete tegelikku mõju ning teostatavust.

Kaubanduskoja hinnangul peab muudatustega tutvumise ning nende jõustumise vahele jääma minimaalselt 12-kuuline periood.

Kaubanduskoja ettepanek:

Saata rakendusaktide kavandid mõjutatud osapooltele kooskõlastamiseks võimalikult vara ning tagada, et kehtestatud rakendusaktid oleksid Riigi Teatajas avaldatud vähemalt 12 kuud enne vastavate kohustuste jõustumist.

5. Väikese mõjuga tehnosüsteemide paigaldamise tingimuste muutmine

Kaubanduskoda teeb ettepaneku eelnõud täiendada muudatusega, et väikese mõjuga tehnosüsteemide (nt õhksoojuspumbad, mugavusjahutuse seadmed, elektriauto laadijad, väikesed ventilatsiooni- või kütteseadmed) paigaldamine oleks lihtsam ning vähem bürokraatlikum.

Ehitusseadustiku § 4 lg 3 p 3 sätestab, et „ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu. Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet“. Ehitusseadustiku Lisa 1 sätestab tabeli ehitusteatis, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkuse kohta. Sõltuvalt sellest, kui suur on ehitisealuse pind ning ehitise kõrgus (vt ehitusseadustik Lisa 1), tuleb tavaliselt juhul, kui paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet, kohalikule omavalitsusele esitada ehitusprojekt ning ehitusteatis.

Praktikas tähendab see, et ehitise ümberehitamine (eelkõige ehitamine, mille käigus paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet) on ka näiteks õhksoojuspumba või mugavusjahutuse paigaldamine või näiteks köögi torustiku/ventilatsiooni asukoha muutmine. Seega sõltuvalt sellest, kui suur on ehitisealuse pind ning ehitise kõrgus (vt ehitusseadustik Lisa 1), tuleb tavaliselt näiteks enne õhksoojuspumba paigaldamist kohalikule omavalitsusele esitada ehitusprojekt ning ehitusteatis. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a nr 97 määrusest “Nõuded ehitusprojektile”. Samuti tuleb esitada ehitusteatis, mis tähendab, et enne ehitise ümberehitamist (nt õhksoojuspumba paigaldamine) tuleb pädevat asutust teavitada ning seda 10 päeva enne ehitise ümberehitust.

Ehitusseadustiku Lisa 2 näeb ette tabeli kasutusteatis, ehitusprojekti ja kasutusloa kohustuslikkuse kohta. Ka ehitise ümberehitamise puhul tuleb lähtuvalt ehitusalusest pinnast ja kõrgusest teatud juhul esitada kasutusteatis. Seega näiteks õhksoojuspumba paigaldamise puhul on üldjuhul kohustus esitada kohalikule omavalitsusele ka kasutusteatis.

Kaubanduskoda leiab, et kehtiv nõue käsitleda iga tehnosüsteemi muutmist või lisamist kui ehitise ümberehitamist, mille puhul tuleb koostada ehitusprojekt ja esitada ehitusteatis (ning teatud juhtudel ka kasutusteatis), on liigselt koormav ja ebaproportsionaalne.

Nimetatud nõuded võivad olla põhjendatud juhtudel, kui tegemist on hoone põhiküttesüsteemi või muu olulise tehnosüsteemi asendamisega, mis mõjutab hoone energiatarbimist, ohutust või välisilmet märkimisväärselt. Samas ei ole mõistlik, et iga väikese tehnosüsteemi muudatuse korral, näiteks õhksoojuspumba, mugavusjahutuse seadme või väikese ventilatsiooniseadme lisamisel, peab koostama ehitusprojekti ja esitama ehitusteatis.

Selline lähenemine ei ole kooskõlas muudatuse tegeliku mõjuga, sest väikese seadme lisamine ei mõjuta oluliselt hoone välisilmet ega tehnilist terviklikkust. Samuti põhjustab see põhjendamatult suurt halduskoormust nii hoonete omanikele kui ka kohalikele omavalitsustele, kes peavad menetlema sadu väikese mõjuga ehitusteatisi. Reguleerimine pidurdab energiatõhusate ja keskkonnasäästlike lahenduste, näiteks soojuspumpade, kasutuselevõttu, kuna lisab väikestele muudatustele tarbetu bürokraatliku takistuse. Samuti ei ole see kooskõlas tegeliku ohuriskiga, sest selliste seadmete paigaldamine ei eelda ehitustööde tasemel sekkumist ega mõjuta hoone kandekonstruktsioone.

Kaubanduskoda peab oluliseks, et omanikel oleks võimalus oma hoonet ja selle tehnosüsteeme mõistlikus ulatuses iseseisvalt täiustada ilma, et see tooks kaasa sama regulatiivse koormuse, mis kehtib ehitusloa vajavate ümberehituste puhul.

Kaubanduskoda teeb ettepaneku algselt ehitusseadustiku § 4 lõike 3 punkti 3 muutmise, et väikese mõjuga tehnosüsteemide (nt õhksoojuspumbad, mugavusjahutuse seadmed, elektriauto laadijad, väikesed ventilatsiooni- või kütteseadmed) paigaldamine oleks lihtsam ning vähem bürokraatlikum.

Kaubanduskoja ettepanek:

Muuta ehitusseadustiku § 4 lõike 3 punkti 3 sõnastust järgnevalt:
„Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu. Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet, välja arvatud väikese mõjuga tehnosüsteemi paigaldamine või muutmine, nagu õhksoojuspump, mugavusjahutuse seade, elektriauto laadija, või väiksemõõtmelised ventilatsiooni- või kütteseadmed;”.

Lisaks ehitusseadustiku § 4 lõike 3 punkti 3 muutmisele palume kaaluda seadustikku volitusnormi lisamist, mis võimaldaks täpsustada need tehnilised kriteeriumid ja loetelu, mida loetakse väikese mõjuga tehnosüsteemideks, vältides seeläbi vajadust seadust korduvalt muuta. See volitusnorm on hädavajalik, et tagada reguleerimise paindlikkus uute tehnoloogiate ja lahenduste suhtes



Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Mait Palts

Eesti Kaubandus-Tööstuskoja peadirektor

Ireen Tarto

Ireen.tarto@koda.ee