

**Majandus- ja taristuministri määruse  
„Korterelamute rekonstrueerimise erakorralise toetuse andmise tingimused ja kord“  
eelnou seletuskiri**

## 1. Sissejuhatus

Määrus kehtestatakse perioodi 2014–2020 struktuuritoetuse seaduse § 14 alusel.

Määrusega kehtestatakse korterelamute rekonstrueerimise erakorralise toetuse andmise tingimused ja kord eesmärgiga soodustada korterelamute energiatõhusaks rekonstrueerimist, taastuenergia kasutuselevõttu ja seeläbi olemasoleva elamufondi kaasajastamist.

Toetust rahastatakse ühtekuuluvuse huvides ja Euroopa territooriumidele antava taasteabi (edaspidi *REACT-EU*) vahenditest.

REACT-EU kasutamine on „Ühtekuuluvuspoliitika fondide rakenduskava 2014–2020“ muudatusena Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud 26.01.2022. a REACT-EU on NextGenerationEU paketist perioodi 2014-2020 struktuuritoetustele lisanduv raha, mille eesmärk on aidata Euroopa Liidu (EL) riikidel COVID-kriisist väljuda ja EL majandust roheliseks, digitaalseks ja vastupidavaks ümber kujundada.

Energiahinnad on 2021. aastal ulatuslikult tõusnud, mis on oluliselt tõstnud leibkondade eluasemekulusid ja mõjutanud nende toimetulekut. Toetatavate tegevustega on võimalik oluliselt vähendada korterelamute elektrisõltuvust, maandada hinnašokkide riski ja suurendada taastuenergia osakaalu tarbitavast koguenergiast. Elamumajanduse sektori energiatarve on üle 40% kogu Eesti energia lõpptarbimisest, mistõttu on energia kokkuhoiu potentsiaal eluhoonetes märkimisväärne.

Toetusega rahastatakse korterelamute etapipõhist rekonstrueerimist, mille raames energiatõhustatakse korterelamu katus koos taastuenergia kasutamiseks vajalike seadmete paigaldamisega. Toetatavad tegevused hõlmavad lokaalse taastuenergia tootmiseseadmete, elektrienergia tarbimiskoormuse juhtimisseadmete ja lokaalse taastuenergia energiatoodangut salvestavate seadmete ostmist, paigaldamist ja kaasnevaid töid.

Toetatavate tööde tulemusel vähenevad olulisel määral korteriühistu elektrienergia tarbimisega seotud kulud, sh rekonstrueerimise raames väheneb soojusenergia tarbimine. Etapipõhine rekonstrueerimise meede võimaldab ühtlasi korteriühistel hajutada finantseerimisvajadust ning jätkata investeringute tegemist korterelamu terviklikuks rekonstrueerimiseks perioodi 2021-2027 struktuurivahenditest.

Eelnõu ja seletuskirja koostasid ning keeleteoimetuse tegid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuosakonna peaspetsialist Kaie Kunst (tel: 625 6366, e-post: [kaie.kunst@mkm.ee](mailto:kaie.kunst@mkm.ee)), ehitus- ja elamuosakonna elamumajanduse ekspert Raiko Puustusmaa (tel: 631 3609, e-post: [raiko.puustusmaa@mkm.ee](mailto:raiko.puustusmaa@mkm.ee)), EISi eluaseme- ja energiatõhususe osakonna juht Triin Reinsalu (tel: 667 4100, e-post [triin.reinsalu@kredex.ee](mailto:triin.reinsalu@kredex.ee)) ja eluaseme- ja energiatõhususe osakonna hoonete energiatõhususe projektijuht Kalle Kuusk. Õiguslikke ettepanekuid tegi eelnõule Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi õigusosakonna õigusnõunik Anne-Ly Normak ([anne-ly.normak@mkm.ee](mailto:anne-ly.normak@mkm.ee)).

## 2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb 6 peatükist ja 29 paragrahvist.

Paragrahviga 1 kehtestatakse määruse kohaldamisala.

Määrus kehtestatakse ühtekuuluvuspoliitika fondide rakenduskava 2014–2020 prioriteetse suuna „COVID-19 kriisiga võitlemine“ meetme „Majanduse elavdamine“ tegevuse „Korterelamute rekonstrueerimise toetamine“ eesmärkide elluviimiseks. Toetust rahastatakse REACT-EU vahenditest.

Paragrahvis 2 kehtestatakse toetuse andmise eesmärgid ja väljundinäitajad.

Toetus panustab korteriomanike võimekusse investeerida tegevustesse, mis soodustavad hoonete energiatõhusust ja lokaalse taastuenergia kasutuselevõttu.

Korterelamute rekonstrueerimine, sh taastuenergia kasutuselevõtt, vähendab primaarenergia tarbimist ja kasvuhoonegaaside heitkoguseid. Olemasolevate korterelamute energiatarbimisest moodustab peamise osa ruumide kütteks kuluv energia. Korterelamu rekonstrueerimisega väheneb kütteenergia vajadus ca 50%, seega väheneb pärast hoonete rekonstrueerimist ka soojusenergia tootmine, mis panustab energiasõltuvuse ja –kulude vähendamise ja kasvuhoonegaaside heitkoguse vähendamise eesmärki.

Väljundinäitajad on kooskõlas partnerlusleppega.

Paragrahviga 3 kehtestatakse meetme rakendusüksus ja -asutus.

Meetme rakendusüksus on Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus (edaspidi *EIS*), kellel on taotluste menetlemise, väljamaksete tegemise ja järelevalve teostamise kogemus ja kompetentsus. Meetme rakendusasutus on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Paragrahvis 4 defineeritakse olulisemad määruse rakendamist hõlbustavad asjakohased terminid.

„Energiatootmisseade“ on definitsiooni kohaselt päikese abil elektrit tootev seade. Toetuse andmisel soovitakse kasvatada taastuvatest energiaallikatest ehk konkreetselt päikeseenergiast toodetud elektri osakaalu energiabilansis ning seeläbi vähendada energia tootmissüsteemist pärinevate saasteainete heitkogust.

„Korterelamu“ definitsiooni kohaselt on toetus suunatud enne 2000. aastat kasutusse võetud korterelamutele, milles on moodustatud korteriühistu. Toetuse andmise üldine eesmärk on panustada energiakasutuse vähendamisse. Korterelamud on toetuse sihtrühm, kuna korterelamute energiatarve on oluliselt suurem kui näiteks väikeelamutel ning läbi selle on eesmärkide saavutamine kõige tõenäolisem.

Paragrahvis 5 sätestatakse puhastulu arvestamise kord tulenevalt perioodi 2014–2020 struktuuritoetuse seaduse (edaspidi *STS*) regulatsioonist. Reeglina meetmes puhastulu ei teenita, kuid juhul, kui projekt tulu teenib, mis ei ole eelnevalt hinnatav, siis kuulub puhastulu maha arvestamisele.

Paragrahvis 6 kehtestatakse võimaliku riigiabiga arvestamise kord. Toetuse lugemisel abiks või mitte-abiks lähtub abi andja riigiabi tingimustest, mis peavad olema üheaegselt täidetud,

et toetust saaks lugeda riigiabiks. Toetuse kontekstis tuleks tuvastada, kas toetuse taotleja tegeleb majandustegevusega või moonutab või võib võimaliku abi saamine moonutada konkurentsi ja mõjutada kaubandust liikmesriikide vahel.

Korterelamute rekonstrueerimise toetamise raames korteriühistutele antav toetus ei täida kõiki riigiabi kriteeriume ning ka seetõttu ei saa väita, et tegemist on riigiabiga. Kõnealune abimeede ei moonuta ega oma ka potentsiaali moonutada konkurentsi ja kaubandust Euroopa Liidu riikide vahel. 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“.

Määruse alusel on võimalik anda riigiabi komisjoni 20. detsembri 2011. a otsuse alusel, st üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid osutavatele ettevõtjatele võib anda abi kuni 15 miljonit eurot aastas.

Määruse alusel on võimalik anda vähese tähtsusega abi komisjoni määruse nr 1407/2013 või komisjoni määruse nr 360/2012 alusel. Komisjoni määruses on kehtestatud abi ülemmäär (vastavalt 200 000 või 500 000 eurot), millest väiksemate summade puhul ei mõjuta abi liikmesriikide vahelist kaubandust ega moonuta või ähvarda moonutada konkurentsi. Seetõttu ei kohaldata vähese tähtsusega abi suhtes Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõiget 1 ega kehti nimetatud lepingu artikli 108 lõikes 3 sätestatud teatamiskohustus, st ei ole vaja esitada komisjonile riigiabi teatist ega grupierandi teatist. Enne vähese tähtsusega abi andmist peab abi andja kontrollima, kas kavandatav abi ning abi, mille ettevõtja on saanud jooksva eelarveaasta ning kahe eelneva eelarveaasta jooksul, ei ületa vastavat vähese tähtsusega abi ülemmäära.

Abi andja peab abi saajat kirjalikult teavitama, näiteks taotluse rahuldamise otsuses, abi summast ja abi liigist.

Vähese tähtsusega abi ei ole meetme raames seni antud. Samas on kerkinud küsimus vähese tähtsusega abi võimalikkusest juhul, kui juriidilisele isikule kuulub korter rekonstrueeritavas hoones. Lahendusena märgitakse taotluse rahuldamise otsuses info vähese tähtsusega abi kohta ja teavitatakse toetuse saajat, et EIS võib tagantjärei abi anda (tuuakse välja summa) ning palutakse sellega arvestada.

Paragrahvis 7 kehtestatakse toetatavad tegevused.

Lõikes 1 on nimetatud toetatavad tegevused. Toetatavad on tegevused, mille vajadus on selgunud projekteerimise käigus. Lisaks on toetatavad tööde teostamisega seonduvad vajalikud tegevused nagu ehitusprojekti koostamine ja omanikujärelevalve teostamine. Eelkõige toetatakse tegevusi, mis on suunatud taastuenergia kasutuselevõtuks korterelamutes, kuna see vähendab primaarenergia tarbimist ja kasvuhoonegaaside heitkoguseid.

Päikesepaneelide valikul on oluline, mis põhimõttel neid paigaldatakse. Elektrisüsteemi valikul tuleks eelkõige lähtuda võimalikult kõrgeast päikeseelementide efektiivsusest ja optimaalsest paigaldusest, mis tagab seadme pikema eluea ning madalama paigaldamishinna. Mustus, lumi ja isegi minimaalne vari päikesepaneelil võib oluliselt mõjutada väljundvõimsust. Päikeseelektrisüsteemi enda tekitatud varjud sõltuvad paneelide installeerimisnurgast ning kahe järjestikku paikneva rea omavahelisest kaugusest. Varjude

langemise juures tuleb arvestada, et varjude langemisega proportsionaalselt päikesemoodulile langeb päikesepaneeli sisemise topoloogia tõttu paneeli elektriline tootlikkus. Lisaks hooajalisusele on oluline roll Eesti kliimas süsteemi tootlikkusele ka temperatuuril ja tuulel. Eeltoodust tulenevalt on energiatootmiseseadme paigaldamiseks ja olemasolevate süsteemidega ühendamiseks vajalik ehitusprojekt.

Kui tegevust toetatakse mõnest muust toetusmeetmest, ei ole toetuse eraldamine põhjendatud. Võimaliku topeltfinantseerimise välistamiseks on taotleja kohustatud esitama taotluses teabe projekti tegevustele teisest meetmest toetuse saamise kohta.

Lõikes 2 täpsustatakse päikesepaneelide paigaldamisega seonduvat. Taastuvenergia tootmiseseadme kasutuselevõtt on toetatav juhul, kui tehakse ühtlasi korda hoone katus juhul, kui päikesepaneel pannakse katusele. Toetuse eesmärki – energiatõhususe saavutamine, silmas pidades on nimetatud kaasnev kohustus ülimalt oluline. Samas ei ole tegemist ebamõistlikult piirava nõudega kuna kohustus ei ole absoluutne. Juhul, kui hoone katus on eelnevalt soojustatud, tehtud tööde ümber tegemise kohustus puudub. Eelnevalt teostatud ehitustööd on ajaliselt piiratud 2000. aastaga. Rekonstrueerimata katusega hoonele energiatootmisvõimaluse lisamine ei ole mõistlik ega otstarbekas.

Lõike 3 kohaselt peab projekteerimise ja ehitamise teostajaks olema ettevõtja, kes on pädev vastava teenuse osutamiseks. Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 24 kohaselt võib ettevõtja ja pädev isik ehitusalal majandustegevuse korras pakkuda oma teenuseid ning tegutseda, kui ettevõtja vastutusel ja heaks tegutseva pädeva isiku kvalifikatsiooni tõendab haridusel ja töökogemusel põhinev kutseeaduse kohane kutse või muu õigusakti kohane pädevustunnistus. Nõue kohaldub ehitusloakohustusliku ehitise korral. Eluhoone ümberehitamine ja käesoleva määruse kohaselt rekonstrueerimine ehitusloakohustuslik ei ole, samas tulenevalt riikliku toetuse eraldamisest ja toetuse eesmärkidest on oluline, et rekonstrueerimine viiakse läbi pädevate isikute poolt ja parimate praktikate kohaselt.

Paragrahvis 8 tehtav kehtestatakse abikõlblikud kulud.

Lõikes 1 kehtestatakse kulu abikõlblikuna määratlemise üldpõhimõte.

Lõikes 2 kehtestatakse EhSi kohased tingimused omanikujärelevalve teostamise abikõlblikuks lugemiseks. EhSi § 24 lõike 2 punkt 3 kohustab omanikujärelevalve tegemisel ettevõtja pädeva isiku kvalifikatsiooni tõendama.

Paragrahvis 9 kehtestatakse mitteabikõlblikud kulud.

Lisaks ühendmääruses kehtestatud mitteabikõlblikele kuludele on mitteabikõlblik energiatootmiseseadme võrguga liitumisega seotud kulu. Elamumajandusmeetmetes on sarnane põhimõte olnud läbiv eelkõige nimetatud kulu prognoosimatuse tõttu.

Paragrahvis 10 sätestatakse projekti abikõlblikkuse periood.

Projekti abikõlblikkuse periood on taotluse rahuldamise otsuses sätestatud ajavahemik ja selle igakordne kestus sõltub ehitusprojekti koostamisest tuleneva kulu tekkimise hetkest. Nimetatud kulu on abikõlblik enne taotluse esitamise kuupäeva.

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. Ehk pooled sõlmivad lepingu, aga tööde alustamise tähtajaks on lepingusse märgitud toetuse eraldamise otsuses sätestatud projekti tegevuste alguse tähtpäev. Leping on olemas enne ja kohustused seega justkui võetud enne taotlust, aga lepingus on reguleeritud teisiti.

Paragrahviga 11 kehtestatakse toetuse osakaal.

Lõike 1 kohaselt on toetuse osakaal 30% juhul, kui energiatootmiseseade on projekteeritud kompenseerima korterelamu üldelektri tarbimist. St, et taotleja eesmärk on korterelamu haldamisega seotud elektrienergia kulude vähemalt osaline vähendamine. Taastuvenergia tarbimisele viiakse nt koridori valgustus või muud elektrit tarbivad seadmed, mis on korteriomanike ühises kasutuses ja hoone ülalpidamisest tulenevalt vajalikud.

Lõike 2 kohaselt on toetuse osakaal 40% juhul, kui energiatootmiseseade on projekteeritud kompenseerima kogu korterelamu elektrienergia tarbimist ühes salvestusvõimalusega. Päikesepaneelid kasutavad taastuva elektrienergia tootmise süsteemid võimaldavad süsteemi paigaldada elektrienergiat salvestavaid seadmeid, millega on võimalik täiendavalt tasandada päevaseid tarbimistippe ja reguleerida elektriostmise graafikut selliselt, et võrgust ostetakse energiat kõige odavama hinnaga perioodil. Lisaks eeltoodule võimaldab salvestustehnoloogia kasutamine vältida lühiajalisi elektrikatkestusi, mis on põhjustatud elektrivõrgust.

Toetuse osakaal on 40% samuti juhul, kui kasutatakse innovaatilisemaid lahendusi, st päikesepaneelid integreeritakse hoone katuse või fassaadi katematerjalidesse.

Toetuste osakaalude määramise põhimõtte on, et terviklikud ja innovaatilised rekonstrueerimistööd tagavad suurema energiasäästu ja seega on vastav toetuse osakaal suurem.

Paragrahviga 12 täpsustatakse tehnilisi tingimusi toetuse saamiseks tagamaks toetuse eesmärkide saavutamine.

Lõike 1 punkti 1 kohaselt on toetatav energiatootmiseseadme võimsusega kuni 200 kW paigaldamine. Maksimalne võimsus tuleneb elektrituruseadusest. Minimaalset võimsust ei sätestata. Arvestades, et energiatootmiseseade peab kompenseerima vähemalt osaliselt korterelamu üldelektri tarbimise, projekteeritakse kavandatav energiatootmiseseadme võimsus konkreetse hoone energiatarbe vajadusest lähtuvalt.

Lõike 1 punkti 2 kohaselt peab energiatootmiseseade paiknema hoone, kus toodetud energiat tarbitakse, katusel või fassaadil. On äärmiselt oluline valida ja planeerida seade kohas ning viisil, mis mõjutaks vähimal määral tootlikkust. Kinnisasja suuruse tõttu puudub korterelamutel ka reeglina võimalus paigaldada päikesepaneelid mujale kui hoonele.

Lõike 1 punkti 3 kohaselt tuleb katus enne päikesepaneelide paigaldamist rekonstrueerida vältimaks olukorda, kus päikesepaneelid paigaldatakse rekonstrueerimata katusele, mis takistab hilisemat katuse rekonstrueerimist või muudab selle ebamõistlikult kalliks. Juhul, kui hoone katus on eelnevalt nõuetekohaselt soojustatud, tehtud tööde ümbertegemise kohustus puudub vastavalt määruse §-le 13.

Lõike 1 punkti 4 kohaselt peab päikesepaneelide fassaadile paigalduse puhul fassaad olema eelnevalt rekonstrueeritud. Eelnevalt teostatud ehitustööd on ajaliselt piiratud 2000. aastaga. 2000. aastal või hiljem soojustatud fassaadiga hooned on oluliselt madalama välispiirete soojusjuhtivusega ja ei vaja üldjuhul terviklikku rekonstrueerimist koos välispiirete täiendava

soojustamisega. Meetme käigus fassaadi rekonstrueerimist ei toetata kuna terviklik fassaadi rekonstrueerimine eeldaks kogu fassaadi rekonstrueerimist koos akende vahetuse ja korterites vajaliku õhuvahetuse tagamisega. Nii suures mahus tööd väljuvad meetme fookusest.

Lõike 2 kohaselt soetatakse energiatootmiseade ja energiat salvestav seade selle valmistajalt, ametlikult esindajalt või valmistaja või ametliku esindaja tunnustatud edasimüüjalt. Põhiosa päikesepaneele ostetakse praktikas maaletoojatelt, sedasi kindlustatakse kvaliteet ja suuremast mahust tingitud parem hind. Seadmete müüja ja paigaldaja peavad tagama vähemalt viie aasta pikkuse garantii kõigile komponentidele ja paigaldamistöodele. Väljaspool Euroopa majanduspiirkonda asuva tootja toodetud seadmed peavad omama ühtlasi CE sertifikaati.

Paragrahvi 13 kohaselt juhul, kui hoone katus on eelnevalt soojustatud, tehtud tööde ümbertegemise kohustus puudub. Eelnevalt teostatud ehitustööd on ajaliselt piiratud 2000. aastaga. 2000. aastal või hiljem soojustatud katusega hooned on oluliselt madalama välispiirete soojusjuhtivusega ja ei vaja üldjuhul terviklikku rekonstrueerimist koos välispiirete täiendava soojustamisega. EhSi jõustumisest 01.07.2015. a arvates on seaduslikult ehitatu kajastatud ehtisregistris ehk sealt on EISil võimalik nõuetekohasust kontrollida. Katuse rekonstrueerimine ei ole küll ehitusloakohustuslik, küll aga ehitusteatise kohustuslik. Vajadusel esitab taotleja asjakohased dokumendid (näiteks arved, lepingud vms), millest nähtub, et katus on nõuetekohaselt soojustatud.

Paragrahvis 14 kehtestatakse toetuse piirsumma.

Lõike 1 kohaselt on maksimaalne toetussumma 150 000 eurot projekti kohta. See sisaldab nii rekonstrueerimistöde kui ka ehitusprojekti koostamise ja omanikujärelevalve tegevuste summat. Toetuse alammäära ei kehtestata.

Lõike 2 kohaselt peab taotlejal olema projekti elluviimiseks vajalik piisav omafinantseering. Omafinantseeringuna ei käsitleta teisi siseriiklikke või välistoetusi.

Paragrahvis 15 reguleeritakse toetuse taotlemist.

Lõike 1 kohaselt toimub taotlemine jooksvalt kuni rahastamise eelarve ammendumiseni.

Lõigete 2 ja 3 kohaselt on EISil kohustus teavitada üleriigilise levikuga päevalehes ja oma kodulehel taotluste vastuvõtmisega alustamise kuupäevast ja rahastamise eelarvest. Juhul, kui esitatud taotluste maht ületab rahastamise eelarve, informeerib EIS oma kodulehel taotluste vastuvõtmise peatamisest või lõpetamisest.

Lõige 4 kohaselt esitatakse taotlus EISi kodulehel kirjeldatud viisil. Taotlusvorm on sellel kättesaadav.

Paragrahviga 16 kehtestatakse nõuded taotlejale.

Lõike 1 kohaselt on taotlejaks korteriühistu.

Lõigete 2 ja 3 kohaselt peab korteriomanditest vähemalt 80% olema erinevate füüsiliste isikute omandis. Erinevad isikud võivad kuuluda ühte perekonda. Eesmärgiks ei ole ärieesmärkidele suunatud projektide toetamine. Kortere lamu ei peaks olema ühegi juriidilise isiku ettevõtluse objekt vaid isikute elumaja.

Lõike 5 kohaselt kehtib määrusest nr 1407/2013 tulenevalt, et vähese tähtsusega abi ülemmäär kehtib ettevõtja kohta sõltumata sellest, kas abi antakse täielikult või osaliselt omavalitsuse, riigi või Euroopa Liidu vahenditest. Määruse nr 1407/2013 alusel antud vähese tähtsusega abi ei tohi kumuleerida riigiabiga samade abikõlblike kulude osas, kui summeerimise tulemusel ületab abi osakaal üldises grupierandi määruuses või Euroopa Komisjoni otsustes sätestatud osakaalu või abisummat. Abi kumuleerimisel tuleb arvesse võtta ka põllumajandusliku vähese tähtsusega määruse (Euroopa Komisjoni määrus (EL) nr 1408/2013, milles käsitletakse Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklite 107 ja 108 kohaldamist vähese tähtsusega abi suhtes põllumajandussektoris (ELT L 352, 24.12.2013, lk 9–17)) või kalandusliku vähese tähtsusega abi määruse (Euroopa Komisjoni määrus (EL) nr 717/2014, milles käsitletakse Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklite 107 ja 108 kohaldamist vähese tähtsusega abi suhtes kalandus- ja vesiviljelussektoris (ELT L 190, 28.06.2014, lk 45–54)) alusel ettevõtjale antud vähese tähtsusega abi. Abi võib kumuleerida määruse nr 360/2012 (Komisjoni määrus (EL) nr 360/2012 Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklite 107 ja 108 kohta üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid osutavatele ettevõtjatele antava vähese tähtsusega abi suhtes (ELT L 114, 26.04.2012, lk 8–13)) kohaselt antud vähese tähtsusega abiga kuni selles määruuses sätestatud abi ülemmäärani.

Sätte eesmärgiks on, et oleks määrusest üheselt selge, et taotleja võimalused toetust saada sõltuvad sellest, kui palju ta on seni vähese tähtsusega abi saanud.

Paragrahviga 17 kehtestatakse taotleja ja toetuse saaja kohustused.

Eelkõige peab taotleja ise tõendama enda vastavust toetuse andmise tingimuste määruuses nõutud tingimustele. Taotluses on oluline kirjeldada projektiga seonduvat võimalikult selgelt ja täpselt. Samuti tuleb taotlejal EISi nõudmisel anda täiendavat teavet, sest taotluse menetleja peab veenduma, et taotleja ja taotluses esitatud teave vastavad toetuse andmise tingimustele. Taotleja peab võimaldama taotluse menetlejal kontrollida taotluses nimetatud asjaolusid ka taotleja juures või kavandatava tegevuse rakendamise asukohas. Kui projekt, mille elluviimiseks toetust taotletakse, hõlmab ka mittetoetatavaid tegevusi ning projekti tervikuna valmimine on vajalik taotluses nimetatud tulemuste saavutamiseks, siis tuleb tõendada ka mittetoetatavate tegevuste elluviimise suutlikkust. Täiendavate selgituste või tõendite nõudmise vajadus võib tekkida siis, kui taotleja majandustegevuse näitajad ei võimalda projekti mahtu või olemust arvestades esmapilgul hinnata, kas projekt on taotlejale jõukohane.

Kui peale taotluse esitamist taotluses esitatud andmed muutuvad või ilmnevad uued asjaolud, mis võivad mõjutada taotluse kohta otsuse tegemist, peab taotleja sellest taotluse menetlejat esimesel võimalusel teavitama.

Lõike 1 punkti 1 kohaselt peab taotlejal olema tööde teostamiseks osas, mida ei kata toetus, piisav omafinantseering.

Lõike 1 punkti 2 kohaselt peab taotlejal olema üldkoosoleku kehtiv otsus plaanitavate tööde teostamise kohta ning kui on vajadus renoveerimislaenu võtmiseks, siis ka sellekohane üldkoosoleku kehtiv positiivne otsus.

Lõike 2 punkti 3 kohaselt peab toetuse saaja saama positiivse laenuotsuse tööde teostamise omafinantseeringu katmiseks. Vastasel juhul tunnistatakse taotluse rahuldamise otsus kehtetuks ja toetust ei eraldata.

Paragrahviga 18 kehtestatakse üksikasjalikud nõuded taotlusele.

Lõikes 2 on loetletud andmed ja dokumendid, mis tuleb taotluses esitada.

Lõike 2 punkti 9 kohane energiamärgis tuleb koostada vastavalt kehtivale hoonete energiatõhususe arutamise metoodikale. Mõõdetud energiatarbimisel põhinev energiamärgis kehtib küll kümme aastat, kuid kuna arutamise metoodika muutus oluliselt seoses majandus- ja kommunikatsiooniministri 23. aprilli 2013.a määruse nr 30 „Energiamärgise vorm ja väljaandmise kord“ jõustumisega 3. mail 2013.a, on toetuse eesmärkide ja tulemuste saavutamisel oluline võimalikult võrreldavate andmete olemasolu.

Lõike 2 punkti 12 kohaselt tuleb esitada üldkoosoleku protokoll, milles on fikseeritud kõik planeeritud tööd ja kaasnevad teenused koos kirjeldusega, laenu võtmise vajaduse korral sellekohane otsus koos laenu võimaliku maksimaalse summaga ning 40% osakaaluga toetuse taotlemisel elektri ühisostu otsus.

Lõike 2 punkti 16 kohaselt peab energiatootmiseseade vastama võrguettevõtja kehtestatud nõuetele. Võrku ühendatud päikeseenergiastüsteemid toodavad kogu hetkel vajamineva elektrienergia tarbijapalgaldise tarvis ning üle jääva osa annavad ära üldisesse elektrivõrku. Kui tarbijapalgaldise nõudlus on suurem kui süsteemi genereeritav võimsus, siis võetakse puudu jääv osa üldvõrgust.

Lõike 3 kohaselt tuleb juhul, kui ehitusprojektis tehakse muudatusi, mille puhul muudatuse ulatusest, iseloomust või mahust tulenevalt ei pea esitama uut ehitusteatist, kooskõlastada vastavad muudatused EISiga enne tööde teostamist.

Paragrahviga 19 kehtestatakse taotluse menetlemise kord. Taotluste menetlejaks on EIS, kellel on asjakohaste tegevuste elluviimiseks vajalik pädevus, kogemus ja väljatöötatud protseduurid ning selles ja järgnevatel paragrahvides (§-d 21–23) kehtestatav menetlemise kord tuleneb muuhulgas haldusmenetluse seaduses sätestatud haldusmenetluse korrast.

Paragrahviga 20 kehtestatakse projektide valikukriteeriumid. Projekti valikukriteeriumiks on taotluse ja selles kirjeldatud projekti vastavus määruse nõuetele. Ehk taotluse nõuetele vastavuse korral loetakse, et projekt panustab meetme tegevuse eesmärkidesse ja tulemustesse, on põhjendatud ja kuluefektiivne.

Paragrahvidega 21 ja 22 kehtestatakse taotluse rahuldamise, osalise rahuldamise või rahuldamata jätmise tingimused ja kord. Regulatsioon tuleneb otseselt STS-i ja taotluste menetlemise määruse asjakohastest sätetest.

Paragrahviga 23 kehtestatakse taotluse rahuldamise otsuse muutmise ja kehtetuks tunnistamise tingimused ja kord.

Lõike 2 kohaselt on EISil õigus taotluse rahuldamise otsuse muutmisel suurendada toetuse summat rekonstrueerimistööde ja omanikujärelevalve teenuse tellimisel eduka pakkumuse maksumuse suurenemise võrra võrreldes nende eeldatud maksumusega. Sarnastes toetustes läbiviidud hangete põhjal on selge, et tööde eeldatav maksumus võib jääda oluliselt alla eduka pakkumuse maksumust. See omakorda pärsib osalemise aktiivsust ning toetuse lubatud maksimaalse osakaalu kohaldamist.

Samas on toetuse summa suurendamine võimalik tingimuslikult, st juhul, kui toetuse eelarve seda ei võimalda, puudub alus summa suurendamiseks.

Paragrahviga 24 kehtestatakse nõuded tööde ja teenuste tellimisel pakkumuste võtmisele.



Pakkumuste võtmisel tuleb tagada kontrollitavus ja võrdne kohtlemine ning vältida konkurentsi kahjustavat huvide konflikti. Asjakohane teabevahetus, sealhulgas pakkumuse küsimise ja saamise e-kirjad ning pakkumuste hindamise protokollid, peab andma selge ülevaate protsessi korraldamisest. EISil peab olema võimalik tuvastada, kes on pakkumuse tegija, millal on pakkumine tehtud ja kas pakkumus on sellisel kujul tehtud.

Lõikes 3 sätestatud piirmäära mõte on selles, et kui eeldatava tehingu hind ilma käibemaksuta jääb alla 20 000 euro, siis kulu abikõlblikkuse juures ei kontrollita riigihangete seaduse §-s 3 sätestatud põhimõtete järgimist, et tagada üldine toetuse kasutamise kuluefektiivsus, vähendada poolte halduskoormust, sh vaidlusi, ja suunata tegevus tulemuste saavutamise tagamisele.

Lõike 6 kohaselt tuleb hankimisel kasutada EISi kinnitatud vorme ja tingimusi tagamaks hankimisel kooskõla STSis ja käesolevas määruses sätestatuga. Kuigi taotleja ei ole hankija riigihangete seaduse tähenduses, tuleb tal järgida STS § 26 lõikes 6 sätestatut.

Paragrahvidega 25 ja 26 kehtestatakse toetuse maksmise tingimused, maksetaotluse menetluse peatamise ja toetuse maksmisest keeldumise kord. Regulatsioon on vastavuses STS-i ja ühendmääruse asjakohaste sätetega. Toetus makstakse välja pärast maksmise aluseks olevate tingimuste ja kohustuste täitmise kontrollimist. Kui toetus makstakse välja tekkinud ja tasutud kulude alusel, kontrollib EIS maksetaotluse aluseks olevate kulude vastavust abikõlblikkuse tingimustele, sealhulgas toetuse saaja kohustuste täitmist, nõutud teabe ja dokumentide alusel. Toetus makstakse ühekordse maksena. Investeeringu suurust arvestades ei ole põhjendatud ja halduskoormuse mõttes otstarbekas sätestada mitme maksetaotluse esitamist.

Paragrahviga 27 kehtestatakse toetuse kasutamisega seotud aruannete esitamise tähtajad ja kord.

Lõike 3 kohaselt peab toetuse saaja kalendriaasta möödudes pärast projekti lõppemist tellima vastava kalendriaasta möödunud tarbimisandmete baasil koostatud energiamärgise ja esitama selle EISile hiljemalt ühe kuu möödudes antud kalendriaasta lõppemisest.

Paragrahvis 28 kehtestatakse EISi kui taotluste menetleja ning väljamaksete ja järelevalve tegija ülesanded.

Paragrahvis 29 reguleeritakse vaide esitamist.

Vaide, mis esitatakse EISi otsuse või toimingu peale, lahendab rakendusasutus, kelle strateegilise planeerimise osakonnal on vastav vajalik pädevus, kogemus ja väljatöötatud protseduurid.

### **3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EL) nr 2021/241, millega luuakse taaste- ja vastupidavusraha (ELT L 57, 18.2.2021, lk 17—75) ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EL) nr 2020/2221, millega muudetakse määrust (EL) nr 1303/2013 seoses lisavahendite ja rakenduskorraga, et toetada COVID 19 pandeemiaga seotud kriisi ja selle sotsiaalsete tagajärgede kõrvaldamist ning ettevalmistuste tegemist majanduse taastamiseks rohelisel, digitaalsel ja vastupidaval viisil (REACT EU) (ELT L 437, 28.12.2020, lk 30—42), komisjoni 20. detsembri 2011. a otsusega „Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 106 lõike 2 kohaldamise kohta üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid osutavatele ettevõtjatele avalike teenuste eest makstava hüvitisena antava riigiabi suhtes“

((ELT L 7, 11.01.2012, lk 3–10), komisjoni määrusega nr 1407/2013, milles käsitletakse Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklite 107 ja 108 kohaldamist vähese tähtsusega abi suhtes (ELT L 352, 24.12.2013, lk 1–8) ning komisjoni määrusega (EL) nr 360/2012 Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklite 107 ja 108 kohaldamise kohta üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid osutavatele ettevõtjatele antava vähese tähtsusega abi suhtes (ELT L 114, 26.4.2012, lk 8–13).

#### **4. Määruse mõjud**

Elamute rekonstrueerimise toetamisega saab riik oluliselt kaasa aidata komplekssele renoveerimistegevusele ning elamufondi jätkusuutlikkuse ja energiatõhususe kasvule.

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.

Päikeseelektri tootmiseseadme kasutamine toob kaasa toetuse saaja püsikulude alanemise kuna päikesest toodetud elektri eest, mida ise ära tarbitakse, ei pea maksma võrgutasusid, aktsiisi ja käibemaksu.

Toetuse saamise üks eeltingimusi on energiasäästu tagamine rekonstrueeritavates hoonetes, mistõttu on toetuse andmise tegevustel ka väga otsene mõju kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamisele. Mida suurem on rekonstrueerimisprojekti põhjal energiasäästupotentsiaal ning mida ambitsioonikam projekt ette võetakse, seda suurem on ka projekti võimalik toetuse määr.

Vastavalt Eesti energiamajanduse arengukava ettevalmistuse raames tehtud hoonete energiapotentsiaali 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 rekonstrueerimise näol on tegemist suurima 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 CO<sub>2</sub> emissiooni vähenemine, samuti elukeskkonna kvaliteedi parendamine kui ka eluasemefondi ülalpidamiskulude vähendamine.

Kuna toetust on võimalik taotleda kõikides Eesti piirkondades, siis on kõikidel Eesti korterelamutes elavatel elanikel võrdsed võimalused oma eluasemepindade seisukorra parendamiseks. See tagab ka erinevate piirkondade kestliku ja ühtlase arengu. Energiakriis on mõjutanud kõiki Eesti piirkondi.

Korterelamute rekonstrueerimise toetusel on kaudne mõju riigivalitsemisele läbi toetuse andmise tingimuste määruse väljatöötamise. Määruse väljatöötamisel on võetud arvesse

sarnaste meetmete parimaid ning halvimaid praktikaid, uute tingimuste väljatöötamisel ning toetamise vajaduste väljaselgitamisel on tuginetud olemasolevatele andmetele.

Korterelamute rekonstrueerimise toetus ei mõjuta oluliselt elanike võrdseid võimalusi ega soodusta mõnd korterelamus elavat elanikugruppi oluliselt võrreldes teistega. Mõju on olemas, kui rekonstrueerimistööde elluviimisel parandatakse lisaks elamute ligipääsetavust. See loob puuetega inimestele soodsamad tingimused hoonetesse ligipääsemisel.

Korterelamute rekonstrueerimise toetus ei mõjuta oluliselt infoühiskonna arengut. Kaudne mõju on olemas lähtuvalt asjaolust, et taotluste menetlemine toimub elektroonselt ning suurendab paberivaba asjaajamise osakaalu riigiga suheldes.

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 ja elu- ja looduskeskkonnale. Määruse rakendamisega ei kaasne olulist mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, regionaalarengule, sotsiaalvaldkonnale ega riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse üksuste korraldusele.

## **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.

Meetme rahastamiseks on ette nähtud REACT-EU vahenditest 5 mln eurot.

Meede on olemuselt suuresti isetasuv, st toetusteks eraldatavad vahendid laekuvad maksutuluna riigieelarvesse kas samal või järgmisel eelarveaastal peale toetusmeetmes otsuse tegemist (seejuures toetuse väljamaksed toimuvad peale tööde teostamist ehk sisuliselt samaaegselt maksutulude laekumisega).

Erasektori tulud koosnevad energiasäästust ja kinnisvara väärtuse tõusust.

## **6. Määruse jõustumine**

Määrus jõustub üldises korras.

## **7. Eelnõu kooskõlastamine ja huvigruppide kaasamine**

Eelnõu esitatakse eelnõude infosüsteemi vahendusel Rahandusministeeriumile kooskõlastamiseks ning Riigi Tugiteenuste Keskusele, Eesti Korterühistute Liidule ja Eesti Päikeseelektri Assotsiatsioonile arvamuse avaldamiseks.