

Uus riiklik strateegia näeb ette kõigi vanemate hoonete rekonstrueerimist

Märtsikuus peaks valmis saama uus riiklik pikaajaline rekonstrueerimise strateegia. Elamule tutvustas dokumenti töörühma juht, TalTech ehituse ja arhitektuuri instituudi direktor professor **Jarek Kurnitski**.

KRISTEL TRELL

Kui kaua on ette valmistatud riiklikku pikaajalist rekonstrueerimise strateegiat?

Tegelikult mitte väga kaua, ettevalmistustega alustati 2019. aasta oktoobris. Töötempo on väga kiire, sest strateegia peab olema valmis 10. märtsil.

On see jätk varasematele strateegilistele alusdokumentidele, mis puudutavad elamufondi korrastamist?

Varasemalt puudutas seda energiamajanduse arenduskava ehk ENMAK 2030, kus on kõik hoonetega seonduvad asjad sees. Seoses EL hoonete energiatõhususe direktiivi uuendusele, tuleb seda aga täiendada. Pikaajaline rekonstrueerimise strateegia on kaunis ambitsioonikas ja ENAMK eesmärgid tuleb nüüd üle vaadata.

ENMAK 2030 pakkus hoonefondi osas välja kolm võimalikku stsenaariumi: mittedekumiv, mis pidanuks jätma energiatõhususe turumajanduse hooleks; siis minimaalselt sekumiv, mis püüaks olemasolevat ressursi majanduslikult kõige efektiivsemalt ära kasutada ning kolmandaks teadmispõhised tervikliku renoveerimise lahendused, mis annavad suurema energiasäästu, kuid on seotud suurte investeeringutega. Millise stsenaariumiga soovib strateegia edasi minna? Juba ENMAK rõhutas, et kõige ambitsioonikam tegevuskava ehk kolmas, teadmispõhine sekumine, mis tooks kaasa kõrgetasemelise elukeskkonna, oleks kõige kasulik. Kuid selleks, et saavutada aastaks 2050 EL hoonete energiatõhususe direktiivis kirjeldatud eesmärgid, muid variante polegi, kui et see kõige ambitsioonikam stsenaarium peab käiku minema. Strateegia kohaselt tuleb kogu olemasolev hoonefond rekonstrueerida olulise rekonstrueerimise ehk ligienergia tasemele. See tähendab, et enne 2000. aastat ehitatud hooned peaks kolmekümne aasta jooksul saama terviklikult rekonstrueeritud. See maht on nii suur, et see eeldab ka ENMAK tegevuste ülevaatamist ning rekonstrueerimiseks vajalike viiside ja võimaluste leidmist.

Ambitsioonikas eesmärk, kuid kas ka reaalselt saavutatav?

Mingites hoonegruppides on see kindlasti võimalik – näiteks korterelamute osas võib see eesmärk olla saavutatav, väikeelamute osas pigem mitte. Väikeelamuomanikud lihtsalt ei teosta nii tempokalt terviklikku rekonstrueerimist ja toetustega on võimalik sekkuda ainult siis, kui omanikul on vajadus majas suurem remont teha. Sellisel juhul saab toetusega aidata, et see tehtaks sisekliima tagamisega ja C-klassi vääriliselt. Aga korterelamute renoveerimise mahud on mõnel aastal olnud üle kaheksa hoone aastas ja selle kasvatamine ei tohiks olla liiga keeruline.

Mida selle eesmärgi saavutamiseks tarvis on?

KORTERELAMUTE REKONSTRUEERIMINE TOETUSEGA

Rekonstrueerimise toetus:

Toetuse abil on terviklikult rekonstrueeritud 1100 korterelamut:

AAU toetus 2010–2014 – 661 hoonet
SF toetus 2015–2019 – 453 hoonet;

- 1/3 toetust saanud korterelamutest asuvad Tallinnas;
- 1/3 toetust saanud korterelamutest asuvad Harjumaal, Tartumaal ja Tartus.

TAL
TECH

Rääkides korterelamutest, on vajalik, et toetus oleks pidevalt saadaval. Toetusrahad on praegu liikunud justkui Ameerika mäed – kord kasvanud, siis jälle kahanenud. Parimal aastal jõuti toetusega korda teha 269 korterelamut.

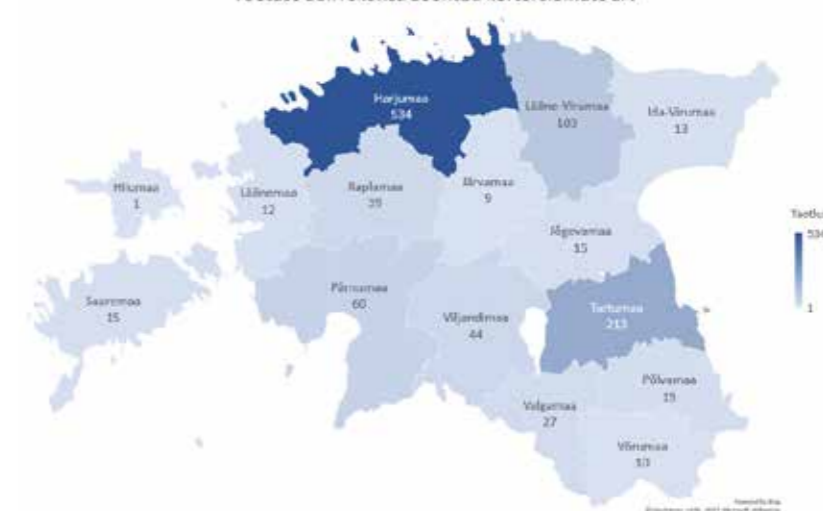
Strateegia kohaselt tuleks aga aastas jõuda kolmesaja-neljasaja korterelamu rekonstrueerimiseni, nii et ka senised parimad tulemused on olnud väiksemad kui strateegia nõuab. Kuid usun, et see on teostatav.

Kui igal aastal saaks rekonstrueeritud kolm protsenti kogu Eesti elamufondist, täidaks see strateegia eesmärgid.

Energiamajanduse arengukava kohaselt on hoonefondi renoveerimismaht 330 miljonit eurot igal aastal, millest riiklik toetus on maksimaalselt kuni 40 protsenti. 2019. aastal oli riiklikeks rekonstrueerimistoetusteks ette nähtud vaid 17,5 miljonit eurot, millest jätkub vaid umbes viiekümne korterelamu rekonstrueerimise toetamiseks. Mida sellises olukorras teha?

Koos väikeelamutega on eluhoonete renoveerimisvajadus kokku umbes 500 miljonit eurot aastas, selleks vajalik toetus, kui me räägime eelarvenutraalse umbes 30protsendilise toetuse tasemel, oleks esialgsete arvutuste järgi kusagil 146 miljoni euro ringis. 17,5 miljonit eurot on rekonstrueerimistoetusteks ilmselgelt vähe.

Toetuse abil rekonstrueeritud korterelamute arv



Kas poliitiline tahe nende eesmärkide täitmiseks on Teie arvates olemas?

Otsused ei sünni üleöö. Strateegia koostamine peakski jõudma selleni, et riigi prioriteedid saaks paika ja sünniks poliitiline tahe. Meil pole ka palju võimalusi selle eesmärgi vastu rääkida, kõik saavad aru, et kodudesse ja töökohtadesse investimine nii, et energiakasutus väheneb üle viiekümne protsendi, on mõistlik ja vajalik. Vaield võib ainult selle üle, missuguses tempos seda teha. Nüüd tuleb lihtsalt leida vahendid ja võimalused, et strateegia eesmärkideni jõuda.

Me räägime siin ikkagi kolmekümne järgneva aasta tööst, seega päris üleöö lahendusteni jõuda ei saagi, vaid tuleks saavutada ühiskondlik kokkulepe. See protsess vajab aega.

Kuidas on Teie hinnangul mõjutanud eluamepoliitikat koalitsioonivalitsuse ja ministrite vahetused?

Kui toetuse aastast eraldist vaadata, siis on see olnud väga hüplik, sõltuvuses pigem mitte koalitsioonist, vaid struktuurifondide rahast. Viimased eraldatud toetussummad on olnud suhteliselt väikesed ja läinud kui kuumale kerisele – turu nõudlus oleks kordades suurem. Samas pole mitte ükski poliitiline jõud ennast sellest teemast distantseerinud, kuid on vaieldud rekonstrueerimise ja elamufondi arendamise regionaalse mõõtme üle. Selle tulemusel on tekkinud parem

PROGNOOS AASTAKS 2050

Elamufondi väljalangevuse prognoos

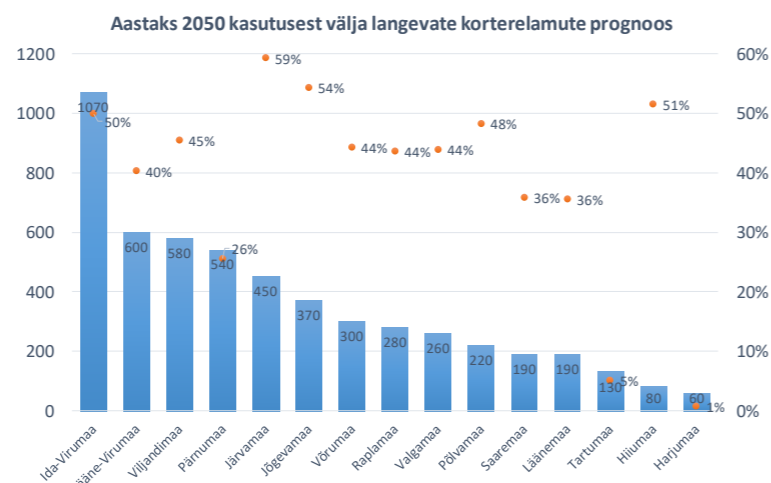
Korterealamud:

Kasutusest langeb välja ~20% korterealamutest:

- ~5000 hoonet;
- ~5 mln m².

Arvuliselt äärealadest ja siirdevööndist, pindalaliselt ühtlaselt:

- Keskused 1000 (1,5 mln m²)
- Lähivöönd 1000 (0,7 mln m²)
- Siirdevöönd 2000 (1,4 mln m²)
- Ääreala 2000 (1,4 mln m²)



TAL TECH

arusaam, kuidas toetusi tuleb diferentseerida erinevates piirkondades.

Poliitikute väitel on selle taga olnud soov ehitusturgu mitte lasta nii-öelda üle kuumeneda, vältimaks hinnatõusu. On see Teie hinnangul põhjendatud?

Ülekuumenemisest võiks rääkida juhul, kui mitu aastat raha üldse ei anta ja korraka käiakse toetustena välja sada miljonit eurot, järsud muudatused toovad selle just kaasa. Muidugi on aastas rohkem kui paarisaja korruselamu kordategemine teatava hinnatõusu kaasa toonud ja see tõttu otsitaksegi, milline on turu võimekus.

Kahesaja hoone rekonstrueerimine aastast on selline minimaalne maht, mida tuleks igal juhul hooldada – toetussummad selliseks mahuks peaks olema igal aastal olemas. Sel juhul toimuks ka renoveerimismahu suurendamine mõistliku aastase kasvuga. Kui maht kasvaks aastast kuskil kaksikümne protsenti, saaks turg sellega kindlasti hakkama.

Kui kaugel me täna ENMAK 2030 elamufondile seatud eesmärkidest oleme?

ENMAK 2030 eesmärk oli kahekümne aastaga saavutada viiskümne protsenti korterealamute ja nelikümne protsenti väikeelamute rekonstrueerimine. Nüüd, kus aeg on edasi läinud ja 2030 väga lähedal, tuleb nentida, et päris nende numbritega ei jõua. Praegu oleme ikka sellise tempo juures, et aastast saab korda vast üks protsent Eesti elamufondist.

Hinnanguliselt umbes pool on tehtud KredExi toetustega ja pool ilma selleta – need on hinnangulised mahud, sest just ilma toetuseta rekonstrueeritud elamute andmeid on keeruline koguda.

Millised uuendused riiklik pikaajalise rekonstrueerimise strateegia kaasa toob?

Kindlasti iseloomustab seda terviklik lähenemine kogu hoonefondile – strateegia vaatleb ka väikeelamuid, kus renoveerimistegevus on kor-

terelamutega võrreldes olnud vähetulemuslik. Samas puuduvad erinevalt korterealamutest väikeelamute renoveerimise tüüpilahendused ja kogu vastav tehniline kirjandus.

Teise uuendusena vaadeldakse strateegias ka mitteeluhooneid, sealhulgas kohaliku omavalitsuse hooneid, näiteks koole ja lasteaedu ning ärikinnisvara, kus turupõhiselt on olnud renoveerimise koha pealt üsna laisad, investeerides vaevalt paarkümmend eurot ruutmeetri kohta. Strateegia annab ülevaate, mis erinevates sektorites on toimunud ja mis turutõrgete kõrvaldamiseks edaspidi toimuma peaks.

Kas strateegia teeb ettepanekuid ka innovatiivsete lahenduste kasutuselevõtuks, kui mõelda näiteks moodulpaneelidele, mida on mõne rekonstrueerimise juures juba kasutatud?

Rekonstrueerimismahu kasvatamisel peaks kindlasti suutma väiksema tööjõuga rohkem teha ja tehase tootmine võiks olla üks lahendus. Sellist meedet juba ka kavandatakse. Samas peaks ka turg ise sellise innovatsiooni üles leidma.

Korterealamute puhul võiks kõne alla tulla piisavalt suure arvu majade ühine rekonstrueerimine moodulpaneelidega – nii saaks majatehas vajaliku tootmismahu. Ühe korteriühistu puhul on see liiga väike, et majatehas saaks turule siseneda. Lätis-Leedus korraldab näiteks kohalik KredEx kortermajade rekonstrueerimist – pole välistatud, et taolisi lahendusi võiks ka Eestis kaaluda.

Kui palju puudutab strateegia elamiskõlbmatute korterealamute lammutamist ja elanike võimalikku ümberasustamist?

Sellele küsimusele läheneb strateegia terviklikult: on hinnatud, kui palju korterealamuid kasutusest välja langeb ja need arvud on suured. Kui laias laastus langeb kasutusest välja viis tuhat korterealamut järgmise kolmekümne aasta jooksul, siis muidugi tekib küsimus, kuhu nende majade elan-

nikud lähevad. Siin tuleks appi võtta ka regionaalpoliitika, soodustamiseks seda, et väikelinnades ja keskustes elu säiliks, milleks on vaja elamufondi arendamist riiklikult toetada. Seega tuleb rekonstrueerimist, lammutamist ja uute üüri-riklarite vajadus on ilmne väljaspool Tallinna, Tartut ja Pärnut.

Viimasel ajal on antud väiksema protsendiga toetusi Tallinna ja Tartusse, samal ajal suurendatud seda Eesti teistes piirkondades – see on ainuke viis tagada renoveerimistegevus ka mujal. Samuti tuleb laenu käendamist tulevikus rohkem teha – kui aktiivne korteriühistu ikka tahab oma maja korda teha ja pangast laenu ei saa, sest kinnisvara väärtus on liiga madal, peaks olema meede, mis aitab renoveerimise võimalikuks teha.

Mil määral on käesolev strateegia selline üldsõnaline alusdokument ja kui palju jagab see reaalseid suuniseid või juhiseid?

Strateegia koostatakse selliselt, et seal oleks olemas selge tegevuskava. Üldisi alusdokumente on juba niigi palju.

KOMMENTAAR

Elamu küsimustele vastas majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuosakonna juhataja Ivo Jaanisoo.

Miks alustati mullu riikliku pikaajalise rekonstrueerimise strateegia koostamist?

Eesti Euroopa Liidu eesistumise ajal kehtestati liikmesriikidele hoonete energiatõhususe direktiiv pikaajalise rekonstrueerimise strateegia koostamise kohustus, mille analoog oli varem esitatud energiatõhususe direktiivis. Selle alusel kavandatakse näiteks täpsemalt käsitleda Euroopa Roheleppes kirjeldatud renoveerimislaine ehk vajalike renoveerimismahude hüppelist kasvu. Samuti on strateegiast abi ELi uue struktuurifondi perioodi vahendite kavandamisel. Liikmesriigid peavad oma strateegia esitama Euroopa Komisjonile märtsis.

Et saavutada aastaks 2050 ELi energiatõhususe direktiivis kirjeldatud eesmärgid, tuleb kogu olemasolev hoonefond rekonstrueerida olulise rekonstrueerimise ehk liginullenergia tasemele. Kui teostatav see plaan Teie hinnangul realselt on?



See plaan on põhimõtteliselt teostatav, kuid eeldab komplekselt läbimõeldud meetmeid, vajalikku rahastust ja järjepidevalt kasvavaid rekonstrueerimismahute. Õnneks on Eestil olemas rahvusvaheliselt eeskujulik KredExi hoonete energiatõhususe toetusmeetmete süsteem, mis on ennast tõestanud, aga mille masstaapsust tuleb suurendada.

Rekonstrueerimise hoogustamine on olnud suur väljakutse, kuid tänu SA KredEx ja Eesti Korteriühistute Liidu järjepidevale teavitustööle on inimeste huvi rekonstrueerimise vastu järjepidevalt kasvanud.

Strateegia kohaselt tuleks aastast jõuda 300–400 korterealamu rekonstrueerimiseni, aga ka senised parimad tulemused on olnud nõutust väiksemad. Mida teeb riik, et tulemusteni jõuda?

Riik kavatseb toetada lahendusi, mis tagavad rekonstrueerimistegevuse tõhususe. Näiteks tüüphoonete rekon-

strueerimist tehases toodetud paneelidega, mida on Eestis juba tehtud. Riik kavandab ka meetmeid, mis võimaldavad kaasata rekonstrueerimistegevusse rohkem erasektori investeringuid.

Koos väikeelamutega on hoonete renoveerimisvajadus kokku umbes 500 miljonit eurot aastas, selleks vajalik toetus, kui me isegi räägime umbes 30% toetusest, oleks kusagil 100 miljoni euro ringis. Mullu oli toetussumma aga 17,5 miljonit eurot. Kas ja kuidas seda summat suurendatakse, kust see raha tuleb?

Eeldatavasti jätkub korterealamute rekonstrueerimiseks vajalik rahastus ELi struktuurifondidest. Üha rohkem on vaja kaasata ka erasektori investeringuid, et saavutada olukord, kus omanikud tagavad võimalikult iseseisvalt hoonete korrashoiu ja vajadusel rekonstrueerimise. Vastavalt konkreetsele vajadusele on tarvis investeringuid ka CO₂ emissioonikaubanduse tulust ja riigieelarvest.

