



Korterühistute ettepanekuid riigile ja omavalitsustele

Andres Jaadla

Eesti Korterühistute Liit

Juhatuse esimees

Hetkeolukord

- Korterühistud on kujunenud oluliseks partneriks riigile ja kohalikele omavalitsustele
- Korterühistud, kui tugevad kogukonnad - räägivad kaasa kohalike elu kujundamisel ja riiklike ülesannete elluviimisel
- Korterühistute juhid teavad mis „tegelikult toimub” olles igapäevaeluga vahetus ühenduses ja suudavad vajalikke muutuseid ellu viia.
- Täna 😊 Korterühistute esimehed on nõutud kohalike valimiste eel - valimisnimekirjadesse

Korteriühistu renoveerimisprotsess kui tõuge kogu piirkonna arengule

- Hool mitte ainult oma maja – vaid ka naabruskonna heaolu ja heakorra eest
- Kui oma maja on korras – torkab hoolitsemata ümbrus, seda teravamalt silma
- Korras ja kaunis koduümbrus, korraldatud parkimine, reguleeritud jäätmemajandus
- Korras kodutänav, naabruskond , küla... vald ja linn



Kui maja on korras

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a long, multi-story apartment building with a grey roof and a facade of orange and white panels is visible. It has several green balconies. To its right, a road with a white van and other vehicles is shown. Further back, more apartment buildings of various colors (red, yellow, white) are interspersed with green trees. The background shows a city skyline under a blue sky with scattered clouds.

Tuleb tähelepanu pöörata
majade vahelisele ruumile...



...ja siit edasi juba linnaosale ja linnale

Foorum 2025 . Andres Jaadla



Korteriühistute koostööst riigi
ja kohaliku omavalitsustega on
mitmeid häid näiteid...



Head koostöönäited – koostöö Päästeametiga

Teeme kodumajad korda! Alusta planeerimist täna!



Vaata lähemalt:

eis.ee/planeerimine

Приведём дом в порядок!
Начни планировать уже сегодня!

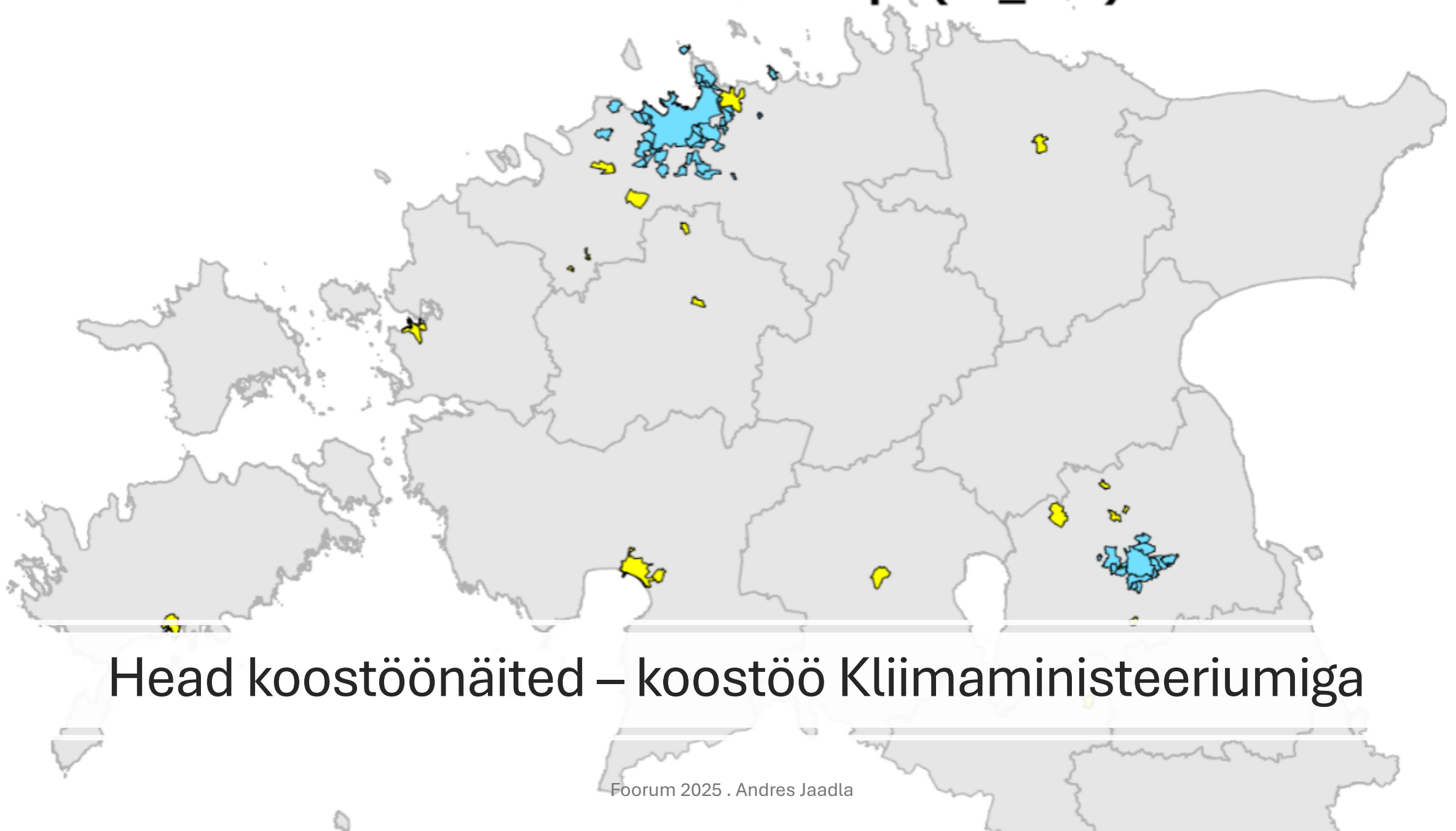


Head koostöönäited – koostöö EIS / Kredexiga

Foorum 2025 . Andres Jaadla



2025.a toetusmäärad asustusüksuste kaupa (SF_330)



Head koostöönäited – koostöö Kliimaministeeriumiga



Tallinn aitab juba sel aastal rajada 200
korterelamul varjumiskohad



Foorum 2025 . Andres Jaadla

Head koostöönäited – Tallinna linn

Kas Sinu korterelamu on kriisiks valmis?

Korterühistud saavad nüüd tuge
kriisivalmiduseks.



Tallinn pakub 2025. aastal korterühistutele
toetust, et parandada elamute kriisivalmidust
ja suurendada varjumisvõimekust.



tallinn.ee/kriisiennetus

Tartu renoveerib

Hea koostöö Tartu linna, Pärnu ja Saaremaa jt omavalitsustega üle Eesti



... on aga mitte nii häid näiteid,
olukordi, millega ühistujuhid
peavad igapäevaselt kokku
puutuma...

Uus taotlusvoor käib aga riigi ehitisregistris pole andmed korras !?



Liidu liige kirjutab :

Maja on kasutusele võetud 1966, rekonstrueeriti 2023, kastusteatis on olemas, kõik maja andmed, ehitusdokumendid on saadetud Tallinna Linnaplaneerimise ametile ja EHR-i jne. Mis veel ?? Tuleb välja, et EHR-i järgi sellel majal aga puudub gaasipaigaldis. Tegelikult on majas ja korterites gaasipliidid? Gaasitorustik on olnud seal majas juba alates 1966 a. ? Mis register see on ?

Minu jaoks EHR ei ole usaldusväärne. Ta on kasutajavaenulik, kohati võib olla vale ning eksitav. Nii nagu Kai märkis, ei tohiks Kredex toetuste määramisel mitte kuidagi juhinduma EHR-i andmetest. Riiklikud registrid ei tohiks olla nii algelisel tasemel. Kes peaks jaburdused parandama, ei tea?



UUS ELEKTRITURUSEADUS SURVESTAB ÜHISTUID

UUS ELEKTRITURUSEADUS SURVESTAB ÜHISTUID

- **Elektrituruseadus - seaduse muudatus tehtud juunis 2025**

§ 871. Tootmissuunalise liitumise lepingutingimused

6) Kui tootmissuunalist liitumislepingut omav turuosaline ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud

perioodi möödumisel oma liitumislepingujärgset tootmisvõimsust vähemalt 95 protsendi ulatuses kasutanud, tasub liituja võrguettevõtjale aasta pärast nimetatud tähtaja saabumist tasu mittekasutatava tootmissuunalise võrguühenduse võimsuse ulatuses.

Tasu rakendatakse iga järgmise aasta täitumisel, millal turuosaline ei kasutanud vähemalt 95 protsendi ulatuses oma liitumislepingujärgset tootmissuunalist võimsust.

Tasu suurus on 38 000 eurot ühe megavoltampri kohta aastas ning tasu arvutatakse lepingujärgsest võimsusest 95 protsendile vastava tootmisvõimsuse ja saavutatud võimsuse vahe alusel.

Kui jaotusvõrgus liitumislepingu sõlminud turuosaline on tootmisseadme või tarbimiskoha võõrandanud, rakendatakse tasu kinnistu omaniku suhtes.

Kui jaotusvõrguga liitunud turuosalise liitumislepingujärgne tootmisvõimsus on kasutusele võetud osaliselt, rakendatakse tasu 95-protsendilise liitumislepingujärgse tootmisvõimsuse eest käesoleva paragrahvi lõike 7 alusel.

- [RT I, 03.06.2025, 3- jõust. 13.06.2025]

**Korteriühistu juht küsib : Kuidas on juhtunud nii,
et riiklikul tasemel hakatakse sanktsioneerima ühistuid, kes on suuresti just riigi
toel rekonstrueerinud maju ja paigaldanud päikesejaamu ?**

Liidu liige küsib:

1. Miks seaduses nõue 95% ,mitte näiteks 98% või 65% või 80%? jne.
2. Millest või mille alusel on tekkinud sanktsiooni tasu suurus 38 000 eurot ühe megavoltampri kohta aasta?
3. **Kuidas on võimalik ette näha, kuidas päike paistab järgmine aasta ja milline on maja elektri tegelik tarbimine ?**
4. Juhul, kui näiteks kokkulepitud võrku antavat võimsust vähendada kuni 15kW-ni ja kui päikest paistab rohkem võrku siis väänatakse ühistule 3 -kordne võrgutasu kuus? Näiteks, kui tavaliset tasu kuus 100 euri, siis 300 euri.
Suurematel majadel võib võrgutasu olla ka üle 1000 euri kuus.?
5. Miks Elektrilevi võimaldas sõlmida sellised võrgulepingud ja liitumised siis ,kui jaamad vastu võeti ja tööle rakendati?
Kes peaks selle eest vastutama ?
6. Miks Elektrilevi ei ole pädev nüüd teatama ühistule, et milline oleks õige jaama võrku andmise võimsus?
Kui teatab, kas sellega garanteerib, et edaspidi ei rakenduks erinevad sanktsioonid ühistutele ?
7. **Miks ühistu peab tegema veel täiendavaid tegevusi ja kulutusi,
et piirata näiteks jaama tootlikkust ja võrku tootmist ?**
8. Miks ühistu pannakse nüüd kõige selle jaburduse eest vastutavaks ?

Toon näite ainult ühest majast aga, minul selliseid maju veel 3 tk.

Koristaja palkamine tõi ühistule kohustuse töökeskkonna spetsialist määrata



Üks Tallinna korteriühistu sõlmis töölepingu oma maja elanikuga, kes oli nõus ühistu koristajana tööle hakkama. Septembris üllatas aga ühistut tööinspeksioonilt laekunud teade, et nad on jätnud täitmata kohustuse määrata ametisse töökeskkonna spetsialist ning nüüd tuleb neil seda teha.

Äsja valmis MKM i lühiajalise üüri turu uuring

Uuring pakub välja kolme-etapilise lähenemise, soovitusena alustades pehmematest tegevustest.

Esimeses etapis **soovitatakse täpsustada seaduses, et korterite lühiajaline üürimine on samuti majutusteenus ning anda selged juhised, kuidas lühiajalist üüri pakkuda tohib, lisaks tuleks muuta realistlikult täidetavaks ka tuleohutusnõuded kortermajades.** Samuti soovitatakse omavalitsustel suurendada turu seirevõimekust.

Teise etapi soovitusel hõlmavad **korteriühistute õiguste suurendamist, et neil oleks võimalik piirata elamus teenuse osutamist ja/või nõuda teenuse osutamisega kaasnevate täiendavate kulude katmist** Omavalitsustel soovitatakse suunata turgu senisest enam läbi üld- ja detailplaneeringute ning vanalinnade kaitsekordade ning samuti pakkuda finantsstiimuleid.

Kolmanda etapina, ehk juhul, kui teised tegevused tulemusi ei anna, soovib uuring **anda kohalikele omavalitsustele õiguse kehtestada registreerimiskohustus ning piirata või keelata lühiajalist majutusteenust eluruumides või kehtestada kohalikke tasusid.**

Lühiajalise üüri teenuste pakkumise **туру маht** Eestis on ligi **50 tuhat voodikohta** enam kui **10 tuhandes** majutuskohas, kusjuures 2023. aastal oli majanduslikult aktiivseid majutuskohi 5400.

Lühiajalise üüri teenuste **туру маht** oli 2023. aastal **31,9 miljonit eurot** (umbes 13% majutussektori kogumüügist).

Lühiajalise üüri teenuse **nõudluse** **туру маht** kogu Eestis oli 2023. aastal ca 1,5 miljonit ööbimist ja veidi üle 600 tuhande majutatu.

Keskmine **üüritulu kinnistusüksuse** kohta oli 2023. aastal Eestis pisut üle 5900 euro ja keskmine üüritulu müüja kohta ligi 9200 eurot.

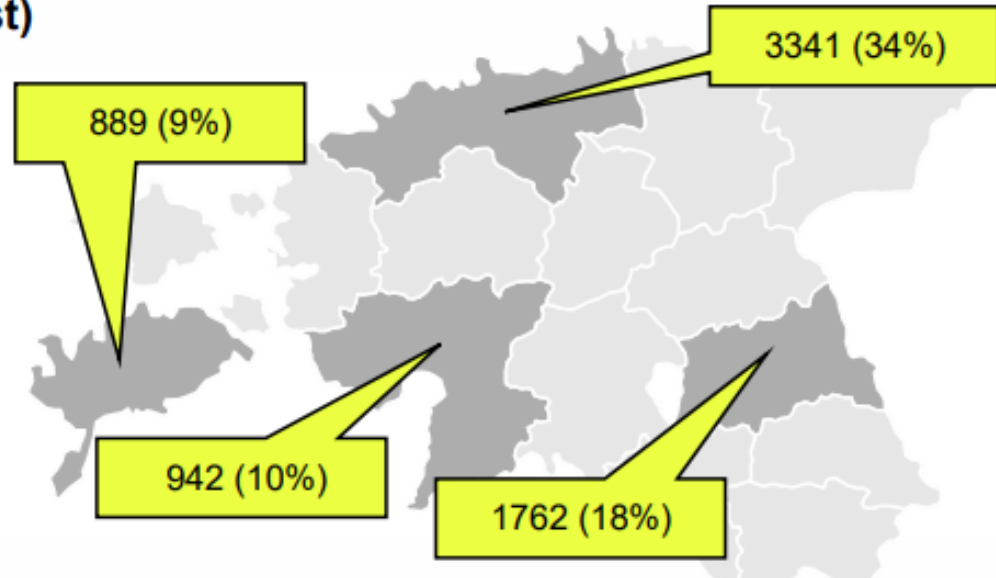
Keskmine **väljaüüritud ööde arv** kinnistusüksuse kohta aastas oli maakondades 33 ja kolmes eraldi analüüsitud linnas (Tallinn, Tartu, Pärnu) 61. Kinnistusüksuse **teenitud tulu rendipäeva** kohta oli maakondades keskmiselt 95 eurot ja kolmes linnas 84 eurot.

Turgu iseloomustavad **dünaamilisus, polariseeritus, hooajalisus ja kontsentreeritus** konkreetsetesse piirkondadesse:

- Domineerivad **väikesed ühe magamistoaga (1- ja 2-toalised) majutuskohad**, mis moodustavad pea kolmveerandi kogu pakkumisest. 93% ööbimistest olid kuni viie majutuskohaga majutuskohades.
- **3/4 turunõudlusest rahuldavad suuremad**, mitme eluruumi pakkujad, samas on 3/4 pakkujatest väikesed ehk ühe eluruumi pakkujad.

▪ Ülle poole lühiajalise üüri majutuskohadest Eestis on saadaval

Harjumaa ja Pärnumaa moodustavad ligi poole ning koos Tartumaa ja Saaremaaga umbes 2/3 lühiajalise üüri pakkumisest ja 84% nõudlusest (ööbimiste arvust)



Suurim maksimaalse lühiajalise üüri majutuskohade arv (osakaal) kogu Eesti samast näitajast (2023. aastal)

Kõige rohkem on teenused kontsentreerunud **Tallinna vanalinnas - Deferti indeksi* väärtuseks on 139:**

- **туру маht** 2025. a oli ligi 3200 voodikohta u 650 majutuskohas
- maksimaalne majutatavate arv majutuskoha kohta on keskmiselt 4,7
- umbes 1/3 kõikidest majutuskohadest mahutavad rohkem kui 5 külalist

* Deferti indeks mõõdab turismisurvet lähtuvalt voodikohtade arvu

Näited : üleriigilise sortimisjuhendi kooskõlastus

- **Pakendid ja pakendijäätmed** pannakse pakendimahutisse olenema sellest, kui hästi on pakendimaterjal ringlusse võetav. Ohtlikku ainet sisaldav pakend kogutakse koos ohtlike jäätmetega.
- Kui pakendijäätmed kogutakse kotti sisse, tuleb selleks **kasutada läbipaistvat kotti (võib olla toonitud), mitte nt musta kilekotti**. Läbipaistev kott võimaldab kiiresti visuaalselt hinnata, kas kotis on võõriseid.
- Eesmärgiks on võetud määrata igale jäätmele üks kindel kogumismahuti (või koht), et vähendada segadust. Nt majapidamispaberit võiks panna nii biojäätmete kui segaolmejäätmete hulka, kuid suuremas koguses majapidamispaber biojäätmete hulka siiski ei sobi.
- Võimalusel ei kasutata hinnangulisi sõnu nagu "väiksemad" või "väiksemas koguses", kuna koguse määramine on subjektiivne.
- Juhendis on jäätmeliigid, mida kogutakse pärast jäätmereformi koos, toodud ühe loeteluna (nt paber- ja kartongpakend koos paberi- ja kartongijäätmetega). Jäätmeliigid, mille kogumise võib KOV korraldada eraldi, on siin toodud eraldi loeteludena (köögi- ja sööklajajäätmed ning aia- ja haljastujäätmed).
- Kui jääde on lubatud üleriigilise juhendi kohaselt panna segaolmejäätmete hulka, siis ei tohiks jäätmevaldajat selle eest edaspidi trahvida, kui ta juhendi kohaselt toimib.

Uus järjest süvenev suundumis –
seadusloomes

Järjest enam sätestab
seadusandja seadustes ja
normides

kohustusi ja regulatsioone
korterühistutele !

Selleks kõigeks, aga korteriühistutel, nii inimeste, oskusteabe kui ka finantsiline ressurss puudub

Kuigi võimeka ja tegusa kogukonnana:

**1. Korteriühistu juhid töötavad reeglina
vabatahtlikult või äärmiselt väikese
tasu eest**

**2. Korteriühistu eelarve -
see on ühistu liikmete pere eelarve**

Niigi ülekoormatud, reeglina
vabatahtlikkuse alusel tegutsevatele
**korteriühistutele tuleb aina kohustusi
juurde**, samas kui ühistutel on piiratud
võimalused nendele pandud
kohustuste elluviimiseks ja inimeste
rahakott jääb majanduslanguse ja
hinnatõusude survele järjest õhemaks

Korteriühistute ettepanekuid riigile ja omavalitsustele

- Kuigi korteriühistud on võimekad rakendajad ja tegevuste elluviijad **tuleb kohustuste lisandumisel ette näha ressursid**
- **Kohustuste planeerimisel tuleb arvestada kohustuste realistlikkusega ja korteriühistu, kui institutsiooni eripäraga**
- **Ainult heas partnerluses ja koostöös sünnib tulemus !**

- Tänan tähelepanu eest !

