

Eesti renoveerimiskava: kuidas kiirendada hoonete uuendamist?

 **21. mai 2026**

Registreerimine avatakse 10. aprillil 2026

 **Eesti Teaduste Akadeemia, Tallinn**

Videoülekanne ja salvestus kõigile

Eesti hoonefond vajab uuendamist. Suur osa elamufondist on ehitatud eelmise sajandi teisel poolel ning vajab kaasajastamist, et säilitada hoonete väärtus ja inimeste elukvaliteet. Hooned moodustavad üle poole Eesti energiatarbest ning nende energiatõhusus on maailmas rulluva energiakriisi lävel võtmetähtsusega nii inimeste toimetulekus energiarvetega kui ka riigi energijulgeoleku seisukohalt. ENER energiatõhususe tippkeskuse aastakonverents toob kokku teadlased, poliitikakujundajad ja valdkonna praktikud, et arutada riigi valmivat renoveerimiskava ning kuidas renoveerimist Eestile sobivaimal ja tõhusamal kiirendada.

Miks see teema on praegu aktuaalne?

Suur osa Eesti elamufondist on ehitatud eelmise sajandi teisel poolel ning nendes hoonetes elab valdav osa Eesti elanikest. Paljud neist vajavad lähikümnenditel põhjalikku uuendamist, et säilitada hoonete väärtus, turvalisus ja kasutusmugavus. See vajadus eksisteerib sõltumata energia- või kliimapoliitikast — hoonefondi kaasajastamine on paratamatu osa elamukeskkonna loomulikust arengust.

Renoveerimise kiirendamiseks on ka tugev energiamajanduslik põhjus. Hoonete energiatarve moodustas 2022. aastal 53% Eesti kogu energiabilansist. Käesoleva aasta talv ning ees rulluv võimalik ülemaailmne energiakriis näitavad, kui tundlik on nii majapidamiste toimetulek energiahindade kõikumise suhtes kui riikide energijulgeolek. Renoveeritud hooned tarbivad vähem energiat ning on seetõttu vähem haavatavad hinnatõusude ja energiatarnete ebakindluse suhtes. Sellest vaatenurgast on hoonete renoveerimine osa laiemast inimeste toimetuleku ja riikide energijulgeoleku strateegiast.

Samal ajal on Euroopas rohepöörde tempo ja kulud toonud esile elava ühiskondliku arutelu. Üks on siiski kindel, hoonete energiatõhusamaks muutmine on üks olulisimaid tegevusi, mis päriselt annab ettevõtjatele tööd, parandab inimeste elukvaliteeti ja vähendab energiahindadega seotud ebastabiilsust. Samas on oluline küsida, kuidas jagunema renoveerimise kulud ning seda eriti olukorras, kus kasvavad kulud riigikaitsele. Põhjalikumat arutelu vajab see, milline peaks olema riigi roll, milline inimeste ja ühistute panus ning kuivõrd peaks see regionaalselt erinema. Nendele küsimustele ei saa vastata ilma usaldusväärse teadmise ja analüüsita. Just sellise teadmispõhise arutelu loomiseks toob ENER energiatõhususe tippkeskuse aastakonverents kokku teadlased, poliitikakujundajad ja valdkonna praktikud.

Mida konverentsil käsitletakse?

ENER energiatõhususe tippkeskus on Eesti juhtiv hoonete energiatõhususe uurimiskeskus, mis ühendab teadlasi Tallinna Tehnikaülikoolist, Tartu Ülikoolist ja partnerorganisatsioonidest. Konverents tutvustab tippkeskuse värskeid uurimistulemusi ning loob platvormi nende arutamiseks poliitikakujundajate ja sektori esindajatega.

Konverentsi põhiteemad:

- **Mis takistab renoveerimist?** Analüüs korteriühistute otsustusprotsessidest ning finants- ja halduslikest tõketest.
- **Tehasteline renoveerimine kui kiirenduse võti.** Millised on selle lähenemise võimalused, piirangud ja senine rakenduskogemus Eestis.
- **Poliitikadialoog.** Millised meetmed toimivad ja mida oleks vaja muuta nii riigi, kohalike omavalitsuste kui korteriühistute vaates.
- **Eesti renoveerimiskava elluviimine.** Milline on realistlik renoveerimise tempo, millised on investeeringuvajadused ning millised rahastamismudelid võiksid toetada renoveerimise laiemat levikut.

Kellele konverents on suunatud?

Konverents on avatud kõigile renoveerimisest huvitatud osapooltele. Esinejatena ja arutelu osalejatena ootame:

- teadlasi ja eksperte, kes soovivad tutvustada oma uurimistulemusi ning panustada poliitikadialoogile,
- riigi ja kohalike omavalitsuste esindajaid, kes kujundavad renoveerimispoliitika suundi,
- korteriühistuid ja elanikke, kelle igapäevaelu on renoveerimisega vahetult seotud,
- ehitussektori ettevõtteid, arendajaid ja finantssektori esindajaid.

Konverentsi modereerib Taavi Eilat. Üritusest toimub videoülekanne ja salvestus.

Konverentsi eesmärgid

- toetada Eesti renoveerimiskava elluviimist teaduspõhiste teadmiste ja konkreetsete uurimistulemustega,
- tuua kokku renoveerimisvaldkonna peamised osapooled,
- luua ühine arusaam sellest, kuidas hoonete kaasajastamine parandab elukeskkonda, vähendab energiakulusid ja tugevdab energiapüüetavust.

Lisateave ja koostöö

Rohkem teavet konverentsi programmi kohta: info@ener.ee | ener.ee



TALLINNA ÜLIKOOL

Päevakava

10:30–11:00

Saabumine ja tervituskohv

11:00–12:20

Avasessioon

Ivo Jaanisoo (TBC)

Avasõnad

Jarek Kurnitski

Peaettekanne 1 — Renoveerimise mahud, mõjud ja väljakutsed

Kaspar Alev

Peaettekanne 2 — Eesti renoveerimiskava suunad

Küsimused ja arutelu

12:20–13:20

Lõuna

13:20–15:00

ENER tippkeskuse ettekanded

Lauri Lihtmaa

Korterelamute renoveerimise piirkondlikud muustrid

Ergo Pikas

Oma jõududega (ilma toetuseta) renoveerimise mahtude hindamine

Kalle Kuusk

Tehaseline renoveerimine – piloodist laiapõhise rakenduseni

Targo Kalamees

Naabruskonna renoveerimine ja liftid: SoftAcademy õpetunnid

Peeter Vihma

Tervikrenoveerimise takistused: ühistujuhtide vaade

15:00–15:30

Kohvipaus

15:30–16:30

Paneelarutelu: Kuidas edasi, kodud korda ja majandus käima

Moderaator
Taavi Eilat

Kristjan Järvan (Isamaa)

Lauri Laats (Keskerakond)

Yoko Alender (Reformierakond)

Vladimir Svet (Sotsiaaldemokraatlik Erakond)

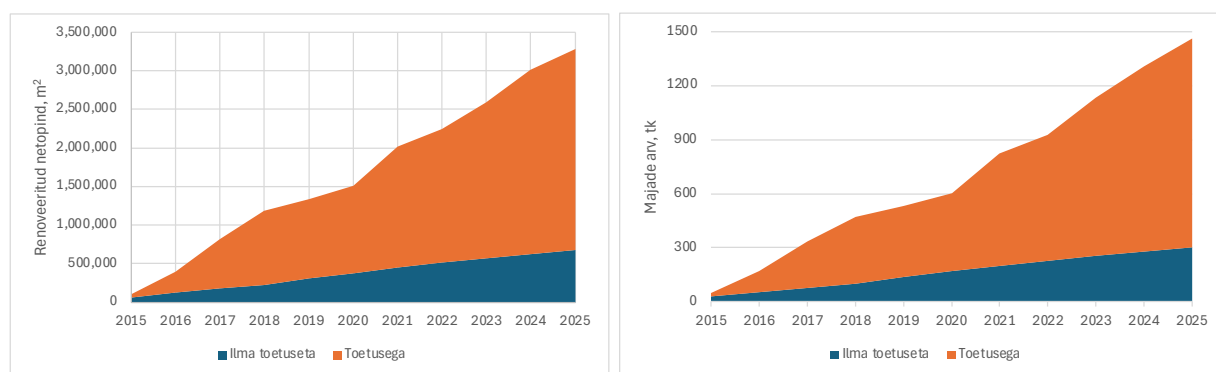
16:30–17:30

Kokkuvõte, võrgustumine ja lahkumiskohv

Korterelamute renoveerimise hetkeseis ja tulevik

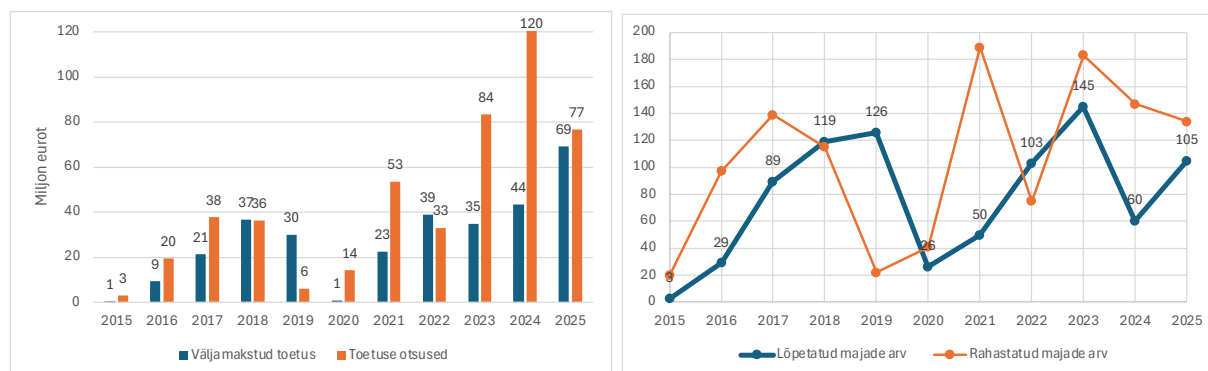
Eestis on korterelamute renoveerimisega süstemaatiliselt tegeletud alates 2010 aastast. Korterelamutes elab ligi 70% Eesti elanikest, kellest suurem osa elab enne 2000 aastat ehitatud majades, mis on suurte küttekulude ja tihti kehvast tehnilises seisundis. Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia hindas 2020 aastal renoveerimist vajavateks 14 000 korterelamut kogupinnaga 18 mln m². Vahepeal on ca 2 mln m² renoveeritud ning suurema väljalangevuse tõttu on renoveerimisvajaduse hinnangut mõnevõrra vähendatud. Ettevalmistatav riiklik renoveerimiskava hindab tänase seisuga renoveerimisvajaduseks 12 mln m², mis vastab 9 500 – 10 000 korterelamule. See maht on endiselt nii suur, et renoveerimine võiks olla realistlikult teostatav 30 aasta jooksul.

Renoveerimisse läinud korterelamute kumulatiivne netopind ja majade arv on toodud joonisel 1. Alates 2010 on toetustega terviklikult renoveeritud kokku 1800 kortermaja, millele võib hinnanguliselt lisada 500 oma jõududega samuti enam-vähem terviklikult renoveeritud kortermaja. Seejuures on tänase tervikrenoveerimise standardi loonud voorudega 2015–2025, mille puhul toetus sõltub saavutatavast energiamärgise klassist (C või D), toetatud 1162 korterelamu renoveerimist. Oma jõududega ilma toetusteta renoveerimist on täpsemalt uuritud korteriühistute laenukoormuse alusel 2018–2023 perioodil, mille tõttu pikema perioodi üldistuses on enam määramatust. Need andmed lubavad hinnata, et renoveerimise kogumahust moodustab oma jõududega renoveerimine natuke üle viiendiku.



Joonis 1. Renoveerimisse läinud korterelamute kumulatiivne netopind ja majade arv.

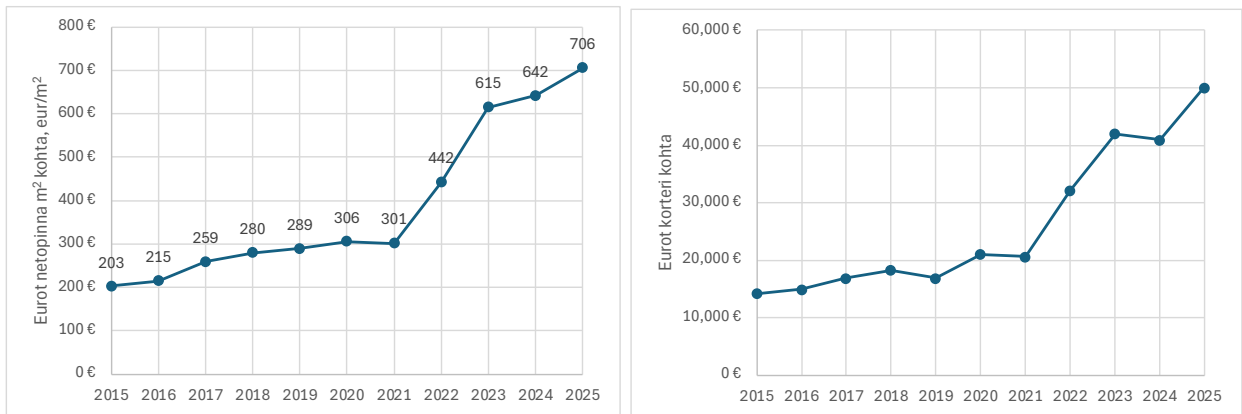
Alates aastast 2015 on toetusi eraldatud summas 483 miljonit. Jooniselt 2 on näha, et toetuse otsusest kulub 1–2 aastat renoveerimistööde lõpetamiseni. Kortermajade rekonstrueerimise koguinvesteering on 1,07 miljardit eurot, mis tähendab, et kokku moodustavad toetused 45% koguinvesteeringust. Eraldatud toetused on alates 2021 aastast olnud märkimisväärselt suured, mille tulemusel on kasvanud ka rahastatud majade arv.



Joonis 2. Toetuste aastased mahud ning rahastatud ja lõpetatud majade arvud.

Renoveerimise maksumus on alates 2022 hüppeliselt tõusnud nii tänu üldisele hinnatõusule, aga ka selle tõttu, et ühes majas teostatavate tööde hulk on ajaga kasvanud. Varasemale soojutamisele on nii lisandunud vee ja kanalisatsioonitorustike, elektrisüsteemi uuendamine,

uute rõdude rajamine, liftide vahetus, keldrite korrastamine, õueala taristu uuendamine (prügimajad, mänguväljakud jms). Selle tulemusel on hoonete seisukord muutunud rekonstrueerimise tulemusel ka funktsionaalsuses mõttes oluliselt paremaks, aga kasvanud on keskmine maksumus korteri kohta, mis on tõusnud 50 000 euroni (joonis 3).



Joonis 3. Tervikrenoveerimise maksumus netopinna m² ja korteri kohta.

Hoolimata hindade tõusust on korteriühistute renoveerimise tahe suur. Eesti korteriühistute liidu hinnangul oli pärast 2025. aasta toetusvooru sulgumist koheselt renoveerimisega valmis alustama üle 400 korteriühistu. Toetuste väljastamisel oli algselt kasutusel nn nobedate näppude voor, kus piirkondlikke ja muid erisusi ei tehtud. Alates 2019 võeti kasutusele piirkondlikud ja tehnoloogiapõhised voorud. Siinemaani suurima, 2024 aasta toetusvooru jaotus on toodud joonisel 4. Regionaalse jaotuse kõrval kasutati eraldi voore tehaselisele rekonstrueerimisele, mitme maja koosrenoveerimisele ja suurtele majadele, kus otsuseni jõudmine on keerulisem. Toetuse eraldamine ja läbi selle välja kujunenud renoveerimisstandard on samas loonud olukorra, kus ka kõrge kinnisvara väärtuse piirkonna korteriühistud ei lähe oma jõududega renoveerima kuigi laenuvõimekus oleks olemas. Siin on arutelu koht, kas toetusi oleks võimalik paremini sihistada.

28.10.2024 TAOTLUSVOORU REGIONAALNE JAOTUS



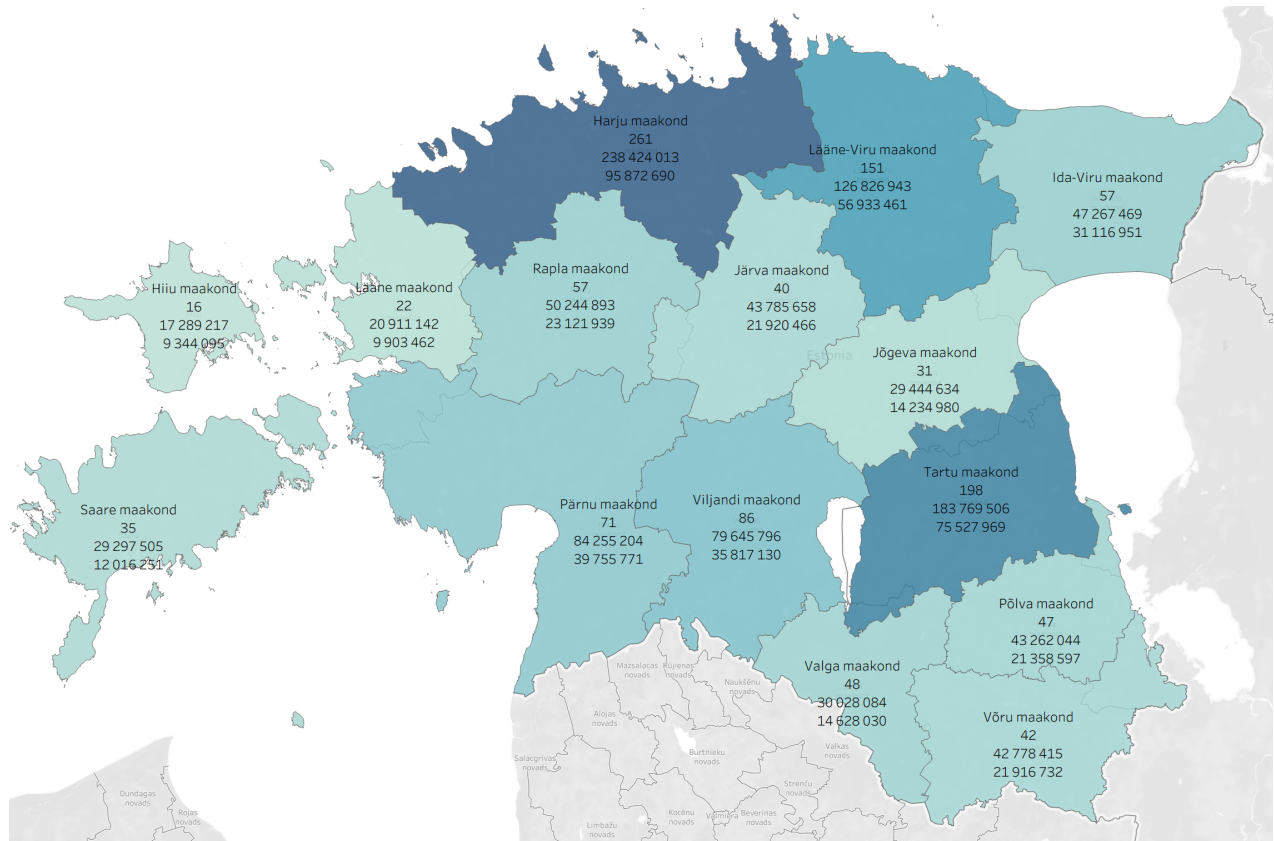
1. Harju maakond, v.a Tallinn - 5 miljonit eurot
2. Tallinn - 10 miljonit eurot
3. Hiiu maakond - 6 miljonit eurot
4. Ida-Viru maakond - 10 miljonit eurot
5. Jõgeva maakond - 7,5 miljonit eurot
6. Järva maakond - 6,5 miljonit eurot
7. Lääne maakond - 5 miljonit eurot
8. Lääne-Viru maakond - 6,5 miljonit eurot
9. Põlva maakond - 6,5 miljonit eurot
10. Pärnu maakond - 6 miljonit eurot
11. Rapla maakond - 5,5 miljonit eurot
12. Saare maakond - 5,5 miljonit eurot
13. Tartu maakond, v.a Tartu linn - 5 miljonit eurot
14. Tartu linn asustusüksusena - 5 miljonit eurot
15. Valga maakond - 7 miljonit eurot
16. Viljandi maakond - 6,5 miljonit eurot
17. Võru maakond - 6,5 miljonit eurot
18. Tehaselise rekonstrueerimise - 20 miljonit eurot
19. Suurte korterelamute rekonstrueerimine - 20 miljonit eurot
20. Naabruskonnapõhine rekonstrueerimine - 10 miljonit eurot
21. Muinsus- ja miljööväärtuslikud - 10 miljonit eurot

TAL TECH | TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

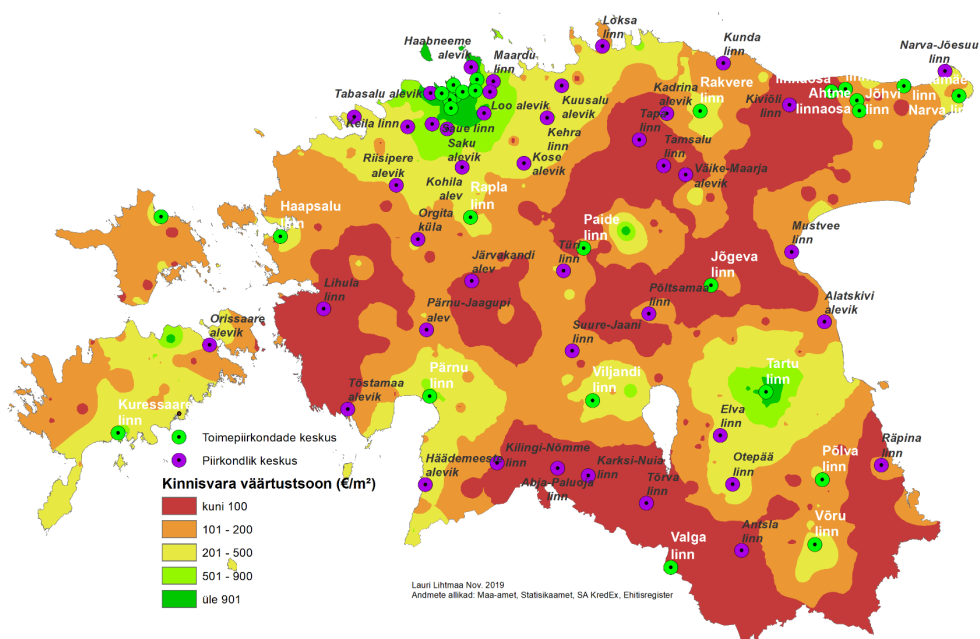
Väiksema aktiivsusega voorud

Joonis 4. 2024 aasta toetuste jagamisel kasutati 17 regionaalset ja 4 tehnoloogiapõhist vooru. Kui enamik voore täitus tundide või päevadega, siis väiksema aktiivsusega voorud olid lahti kuu aega või kauem ehk rahuldasiid hetke nõudluse antud piirkondades.

2015–2025 rahastatud majade maakondlik jaotus on toodud joonisel 5. Kuigi kortermajade rekonstrueeritakse kõikjal Eestis, on piirkondlikud erinevused siiski märkimisväärsed. Elanike ja korterelamute arvu kohta on edukamad renoveerijad Lääne-Viru ja Tartu maakondade ühistus. Mingil määral korreleerub renoveerimisaktiivsus ka kinnisvara väärtusega, st kõrgemates kinnisvara väärtustsoonides on teostatud rohkem projekte (joonis 6).



Joonis 5. 2015–2025 rahastatud majade maakondlik jaotus. Igas maakonnas on toodud majade arv, renoveerimise koguinvesteering ja renoveerimise toetus eurodes.



Joonis 6. Renoveerimise aktiivsus on suurem kõrgemates kinnisvara väärtustsoonides.

Kokkuvõtvalt näitab senine kortermajade rekonstrueerimine väga suurt sõltuvust riiklikest toetustest. See tõstatab küsimuse kui palju maksumaksja raha on põhjendatud kasutada ning mida ja kui suures osas tuleks toetada. Näiteks 2024. aasta läbi ajaloo suurimas, 170 mln euroses toetusvoorus, tõusis keskmine toetuse osakaal tööde maksumusest Tallinna arvestamata 50%-ni. Tallinnas oligi toetuse kasutus kõige efektiivsem, sest toetus moodustas 30% rekonstrueerimistöode maksumusest. Madalam toetuse osakaal tõi kaasa investeeringute vähenemise ja madalama rekonstrueerimise maksumuse (564 €/m²) võrreldes 2024. aasta muude voorude keskmisega (695 €/m²). Väiksema toetuse korral võeti seega ette vähem töid, keskendudes toetuse nõuete täitmisele ehk põhiliselt energiasäästuga seotud töödele ning muid töid lükati edasi, et teha neid hiljem oma jõududega. Samas on ühiskonnas tekkinud ootus, et renoveerimine peaks lahendama hoonete ja elukeskkonna probleeme komplektselt, mis nõuaks omakorda veel täiendavaid investeeringuid, milleks toetusraha ilmselgelt ei jätku.

Erinevat tüüpi korterelamutel on ka erinevad rekonstrueerimise takistused. Suurte korterelamute (üle 60 korteriga) rekonstrueerimine on soodsam (2025. aasta vooru alusel 650 €/m²) ja toob suure energiasäästu, aga neil korteriühistutel on keeruline üldkoosolekul kokkuleppel jõuda. Väikestel korteriühistutel (alla 18 korteriga) on lihtsam kokkuleppele jõuda, aga rekonstrueerimine on kulukam (2025. aasta vooru alusel 860 €/m²). Eraldi käsitlust vajab muinsuskaitse all olevate majade rekonstrueerimine, mida väikese vooruga katsetati 2025. aastal. Rekonstrueerimistöode maksumuseks kujunes ca 1500 €/m² (≈75 000 €/krt), mis on kaks korda kallim, kui vooru keskmine rekonstrueerimise maksumus. Ehituspärandit on vaja hoida, kuid see on oluliselt kõrgema maksumusega, kui paneelmajade renoveerimine ja energiasäästu toob oluliselt vähem. Seega on arutelu küsimus, kas avaliku rahaga toetada vähemaid projekte suuremas määras ja või rohkemaid projekte väiksemas määras. Kindlasti on oluline otsida toetustele lisaks muid alternatiivseid võimalusi renoveerimise soodustamiseks, mille surve riigieelarvele oleks oluliselt väiksem. Näiteks muinsuskaitse all olevate hoonete ja miljöövääruslike piirkondade hoonete omanike poolt tõstatub ikka ja jälle küsimus rekonstrueerimisele seatud piirangutest. Kas kõik kehtestatud piirangud on alati asjakohased või oleks võimalusi anda hoone omanikele rohkem otsustusvabadust ja soodustada seeläbi rekonstrueerimist. Miljöövääruslikes piirkondades elab palju keskmisest väiksema sissetulekuga peresid, kellele käivad ranged nõuded üle jõu. Kui omanikele käib hoone rekonstrueerimine üle jõu, siis hoone laguneb ja langeb kasutusest välja.

Lähtudes vajadusest rekonstrueerida kortermajades 12 mln m² elamispinda järgneva 30 aasta jooksul (400 000 m² ehk 320 maja aastas) oleks iga-aastane toetuse vajadus tänase renoveerimise maksumuse 700 €/m² juures 84...126 miljonit eurot aastas juhul kui keskmine toetuse osakaal oleks 30...45%. Arvestades, et tegemist on 30 aastase perioodiga, siis nii inflatsiooni kui ka tööde mahu suurenemise tendentsi tõttu (trepikodade sisemus, aga ka liftide lisamise arutelu) kujunevad tegelikud maksumused ja toetused ajapikku suuremaks.

2015–2025 aastate rekonstrueerimistoetuste voorud on igal juhul käivitanud tugevas tempos suuremahulise renoveerimise ja kujundanud välja tänase hoonete uuendamise standardi, mis tagab nii energiasäästu, tervisliku sisekliima, hoonete kestlikkuse kui ka kinnisvaraväärtuse tõusu. See on toatanud ka innovatsiooni ehitussektoris ning edendanud ettevõtlust. Toetustel põhinev süsteem on oma edukust tõestanud, kuid on samas maksumaksjale kulukas. Arvestades, et isegi toetusrahade tänasel tasemel hoidmine on riigieelarvele suur väljakutse oleks renoveerimise edasiseks hoogustamiseks vajalik rohkem stimuleerida oma jõududega renoveerimist nendes piirkondades, kus kinnisvara väärtus seda lubaks ning suunata toetusi nendele, kes seda päriselt vajavad. Üks võimalik põhjus turupõhise renoveerimise vähesuses võib olla riigi poolse poliitika puudumine selles küsimuses. Ilmselt tuleb tunnistada, et lausaline toetamine on olnud mugav valik, kuid pikas perspektiivis tulemuslikkust see ei pruugi tagada.

Kuidas edasi

Mida oleme tänaseks saavutanud?

2015–2025 aastate rekonstrueerimistoetuste voorud on käivitanud suuremahulise kortermajade rekonstrueerimise ning kujundanud välja tänase hoonete tervikliku uuendamise standardi. See on toonud kaasa energiasäästu, paranenud sisekliima, hoonete kestlikkuse ning kinnisvaraväärtuse kasvu. Renoveerimine on toetanud ka innovatsiooni ehitussektoris ning edendanud ettevõtlust. Toetustel põhinev süsteem on seega näidanud selget toimivust ning piirkondlike erisuste arvestamine on aidanud kaasa rekonstrueerimise varasemast ühtlasemale jaotusele üle Eesti.

Mis on probleem?

Samas on süsteem kulukas ja tugevalt sõltuv riiklikest toetustest. Isegi praeguste toetustasemetega hoidmine kujutab riigieelarvele märkimisväärset koormust, rääkimata renoveerimise mahu suurendamisest. Samuti on kujunenud olukord, kus ka hea laenuvõimekusega piirkondades ei minda ilma toetuseta renoveerima, mis viitab turupõhise renoveerimise piiratud arengule. Toetuste universaalne jaotus arvestab küll piirkondlikke eripärasid, kuid vähemal määral leibkondade tegelikku maksevõimet. Samal ajal on kasvanud nii renoveerimise kulud kui ka ootused: lisaks energiatõhususele nähakse renoveerimises üha enam lahendust laiematele elukeskkonna probleemidele, mille katmiseks olemasolevatest ressurssidest ei piisa. Samal ajal on renoveerimine tihedalt seotud ka energiapuudusega. Hoonete energiatõhususe parandamine vähendab kütmisvajadust, aitab elektrikatkestuste korral ning samuti leevendab energiahindade kõikumise mõju majapidamistele.

Kuidas edasi?

Oleme tänaseks jõudnud olukorda, kus on vaja üle vaadata senine lähenemine ning kaaluda erinevaid võimalusi kortermajade rekonstrueerimise kiirendamiseks. Üheks arutelu kohaks on lausalise toetamise kõrval sihistatumate ja mitmekesisemate lahenduste roll, sealhulgas toetuste suunamine enam rahaliselt kõige raskemas olukorras olevatele korteriühistutele või leibkondadele, kelle jaoks käib renoveerimine üle jõu. Oluline on ka kohalike omavalitsuste roll, eriti muinsuskaitse ja miljööväärtuslike alade puhul, kus on oluline üle vaadata nõuded ja rangete nõuete seadmisel pakkuda täiendavat omapoolset tuge, et hoonete kaitsmisel ei jääks unarusse inimeste kaitsmine.



TALLINNA ÜLIKOO