

ENER Energiatõhususe tippkeskus | www.ener.ee | Juuli 2026

Korterelamute renoveerimise ülevaade: hetkeseis, väljakutsed ja edasised valikud

Jarek Kurnitski, Tiit Tammaru

Eesti korterelamufondi uuendamine on saavutanud hea tempo, kuid järgmise 30 aastaga vajab 12 miljonit ruutmeetrit (≈ 9 500–10 000 maja) terviklikku renoveerimist. Energiatõhususe tippkeskuse ülevaade näitab, et toetustel põhinev süsteem 2010–2025 on tõestanud toimivust, kuid on kulukas ja tekitab sõltuvust. Renoveerimisel on hoog sees, aga toetusrahad on kasutatud ja 2028-2034 eelarveperioodi ootus võib tekitada turule augu 2027-2028. Seega on aeg hakata tegema valikuid nii lühikeses kui pikemas perspektiivis. Küsimus ongi, kas on võimalik jätkata lausaliselt toetades või tuleb sihistada toetusi neid päriselt vajavatele ja arendada turupõhiseid alternatiive kõrgema kinnisvaraväärtusega piirkondadele, et luua jätkusuutliku rahastuse mudel ja etteaimatav keskkond turuosalistele.

TÄNANE OLUKORD NUMBRITES

~70%

Eesti elanikest elab korterelamutes

483 mln €

Riiklikke toetusi eraldatud alates 2015. aastast

12 mln m²

Järelejäänud tervikliku renoveerimise vajadus
(≈ 9 500–10 000 maja)

1,07 mld €

Koguinvesteering, millest toetuste osakaal **45%**

2 300

Kortermaja terviklikult renoveeritud 2010. aastast

84–126 mln €

Aastane toetuse vajadus järgmiseks 30 aastaks

50 000 €

Keskmine renoveerimismaksumus korteri kohta
(2025)

>400

2025. aasta voorus toetusest ilma jäänud ühistut
oleks koheselt valmis renoveerimisega alustama

PÕHIPROBLEEMID

- 1. Sõltuvus toetustest.** Ka kõrge kinnisvaraväärtusega piirkondades ei soovi palju ühistud minna ise renoveerima, kuigi laenuvõimekus oleks olemas. Nii on tekkinud hoonete renoveerimisel toetussõltuvus, mis pärsib turupõhise renoveerimise laiemat levikut.
- 2. Piirkondlik ebaühtlus.** Mõnedes linnades on oluline osa hoonetest renoveeritud, mõnedes linnades ja linnaosades aga on täisrenoveerimist ette võetud vaid minimaalselt. Nii areneb Eesti hoonefond ja linnade elukeskkond väga ebaühtlaselt.
- 3. Kasvavad kulud ja ootused.** Elamute tervikrenoveerimise maksumus on tõusnud 50 000 euronit korteri kohta, mis pole paljudele peredele taskukohane. Hooned aga paratamatult vananevad ja vajavad renoveerimist ja uuendamist. Ka on inimestel ootus laiemale elukeskkonna parandamisele.
- 4. Muinsuskaitsealused hooned.** Muinsuskaitsealustes hoonetes on tervikliku renoveerimise maksumus ~1 500 €/m². See on kaks korda kallim kui paneelmajas. Ranged piirangud, mis peaksid väärtarhitektuuri kaitsma põhjustavad sageli aga hoonete lagunemist.
- 5. Rahastuse jätkusuutlikkus.** Toetusrahade praegusel tasemel hoidmine kujutab riigieelarvele märkimisväärset koormust mh riigikaitse kasvavate kulude kõrval. Korteriühistud, töövõtjad ja majatehased vajavad selget eluasemepoliitikat, et tekiks etteaimatav turukeskkond.

VÕIMALIKUD LAHENDUSED

Lühiajaline (0–3 aastat)

Leida eelarvelised vahendid sihistatud toetusvoorude korraldamiseks 2027-2028. Kõrge kinnisvaraväärtusega piirkondades piirduda tehaselise renoveerimise toetusega ja stimuleerida oma jõul renoveerimist. Eesmärk: kolmandik renoveerimisest toimub toetuseta.

Keskpikk (3–10 aastat)

Kujundada välja selge ja pikaajaline toetuste poliitika (kes ja kus saab toetust ning kes ei saa). Leida lahendus haavatavatele leibkondadele nt energiavaesuse sotsiaaltoetusega, mille taotlemise õigus tekiks tervikrenoveerimise teostamise puhul. Suurendada tehaselise renoveerimise mahtu. Delegeerida KOV-idele selge roll ja tugi renoveerimise hoogustamiseks. Üle vaadata muinsuskaitsealuste hoonete piirangud koostöös KOV-idega. Eesmärk: üle poole renoveerimisest toimub toetuseta ja renoveerimise mahud kasvavad.

Pikaajaline

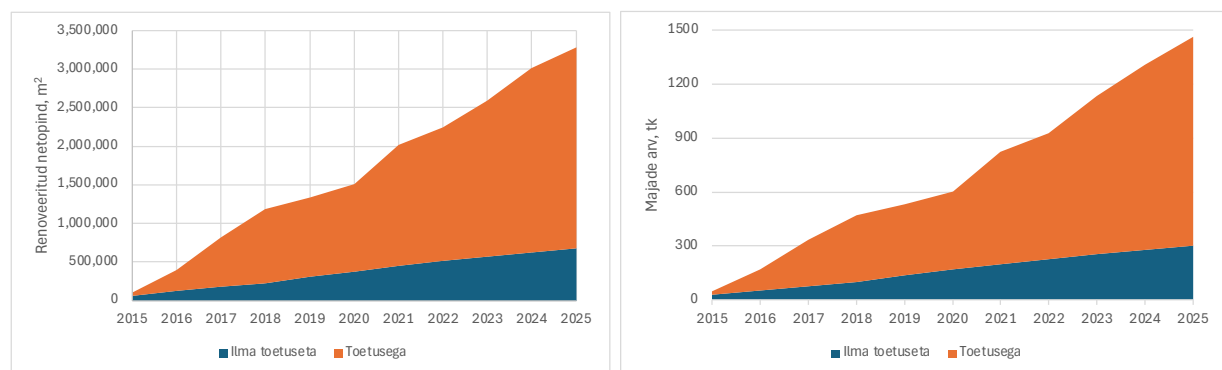
Siduda renoveerimisrahastus veelgi tõhusamalt CO₂-kvooditulude ja muude kliimainstrumentidega. ETS2 käivitumine 2028. aastal loob selleks õigusliku aluse, kuna hoonete küttekütuse CO₂ tulud peavad EL-i nõuete kohaselt minema tagasi hoonete dekarboniseerimiseks. Oluline on vähendada volatiilsust, sest kvoodihind kõigub tugevalt. Eesmärk: luua stabiilne ja ette aimatav keskkond hoonete renoveerimiseks.

Korterelamute renoveerimise hetkeseis ja tulevik

Renoveerimismaht ja dünaamika

Eestis on korterelamute renoveerimisega süstemaatiliselt tegeletud alates 2010 aastast. Korterealamutes 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.

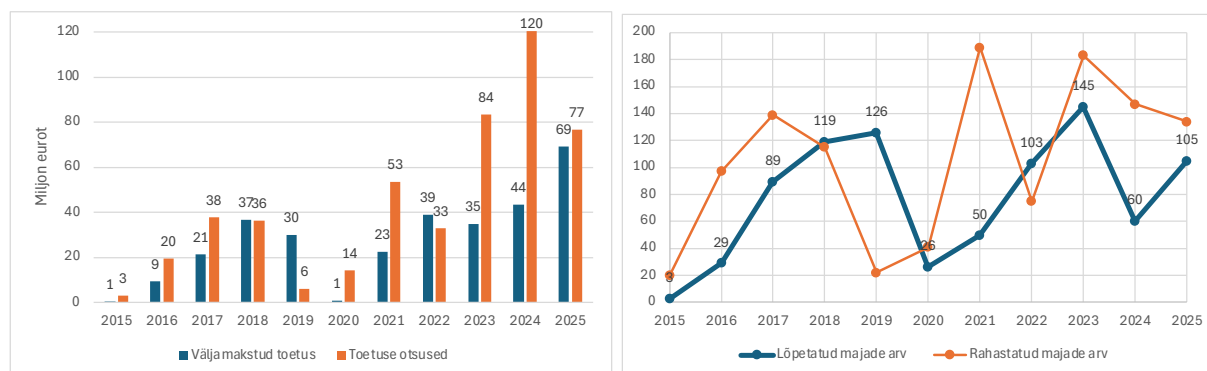
Renoveerimisse läinud korterelamute kumulatiivne netopind ja majade arv on toodud joonisel 1. Alates 2010 on toetustega terviklikult renoveeritud kokku 1800 kortermaja, millele võib hinnanguliselt lisada 500 oma jõududega samuti enam-vähem terviklikult renoveeritud kortermaja. Seejuures on tänase tervikrenoveerimise 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.

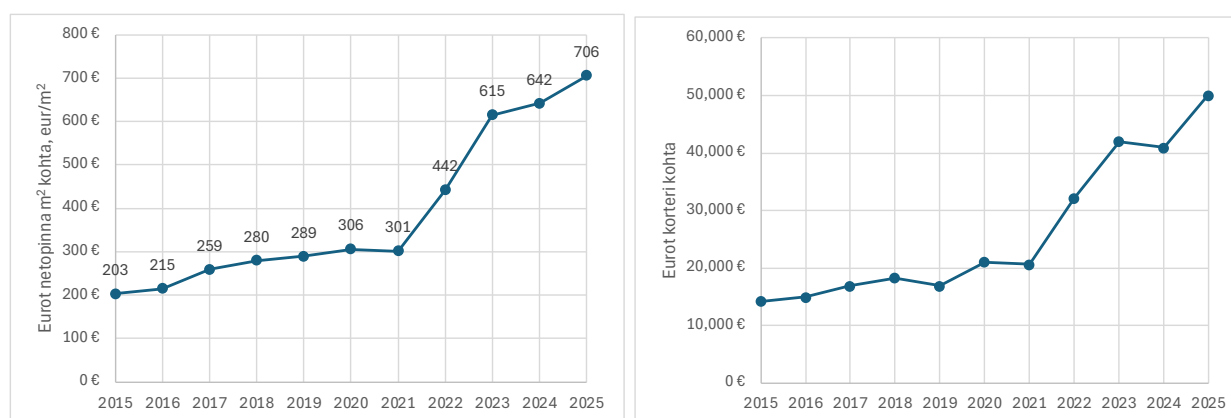
Rahastus ja maksumus

Alates aastast 2015 on toetusi eraldatud summas 483 miljonit. Jooniselt 2 on näha, et toetuse otsusest kulub 1–2 aastat renoveerimistööde lõpetamiseni. Kortermajade renoveerimise 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 renoveerimise tulemusel ka funktsionaalsuses mõttes oluliselt paremaks, aga kasvanud on keskmine maksumus korteri kohta, mis on tõusnud 50 000 euronni (joonis 3). Nii põhjaliku hoonete uuendamise puhul energiasääst üksinda ei ole piisav katmaks laenude tagasimakseid. Sellegipoolest on energiasäästu numbrid muljetavaldav. Kui algusaastatel küündis küttekulude kokkuhoid lausa 70%-ni siis viimastes toetusvoorudes olnud majades on mingeid töid juba varasemalt teostatud ja realselt saavutatud (=enne ja pärast tarbimisandmete erinevus) kütteenenergia kokkuhoid on jäänud 55% lähedusse. Elektrienergia kasutus on mõne maja puhul natuke lisandunud, kuid nende puhul, kes on paigaldanud päikesepaneelid, on saavutatud ka elektriskokkuhoidu.



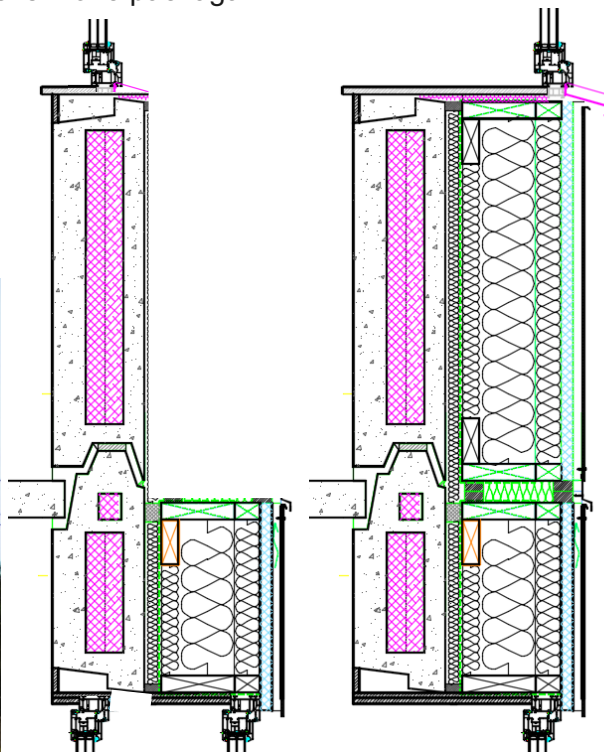
Joonis 3. Tervikrenoveerimise maksumus netopinna m² ja korteri kohta.

Kas tervikrenoveerimine või etapiviisiline renoveerimine?

Etapiviisiline renoveerimine annab võimaluse lükata kulusid tulevikku, aga enamikel juhtudel see ei sobi tüüpkerelamutele, sest kuhjunud vajadused on liiga kompleksed. Vanemate majade akuutsed probleemid on pea olematu soojustus ning lagunevad, kohati ohtlikuks muutunud rõdupiirded ja muud väljaulatuvad osad. Nende renoveerimise vajaduses ei kahtle keegi. Seevastu puudulik ventilatsioon võib olla halb üllatus, mida märgatakse alles peale renoveerimist, kui loomulik ventilatsioon enam ei tööta tänu õhupidavaks renoveeritud välispiiretele. Seetõttu peab ventilatsioonisüsteem olema kindlasti tööde nimekirjas.

Tervikliku renoveerimise tööde järjekord näitlikustab hästi osalisel või etapiviisilisel renoveerimisel tekkivaid probleeme. Hoone soojustamine algab sellest, et aknad peavad paiknema uue, paigaldatava soojustuse tasapinnas. Vastasel juhul tekib iga akna perimeetrile

tugev külmasild. Üksiku akna puhul poleks sellest lugu, aga kogu maja kohta koguneb sellist külmasilda üle kilomeetri, mis tähendab väga suurt üleliigset soojuskadu. Sellist asja on praktikas juhtunud, näiteks joonisel 4 toodud hoone puhul olid akna perimeetri külmasilla soojuskaod suuremad kui soojuskadu läbi soojustatud seinaosade. Kui nii teha, siis 50% kütteenergia kokkuhoidu ei saavutata. Sellel põhjusel on mitmetes projektides ka näiteks viis aastat tagasi paigaldatud aknad vahetusse läinud ning uued soojapidavad aknad paigaldatud soojustuse tasapinda. Teatud juhtudel on olnud võimalik soojustuse pööramine aknalengi peale et akna asukohta mitte muuta. Üldiselt tuleb aga ära kannatada akende vahetamisega kaasnev palede taastamine, mis teostatakse igas korteris mõne päevaga.



Joonis 4. Aknad jäid soojustuse tasapinda tõstmata (vasakul). Soojuskadu läbi soojustatud seina on sellel majal 14 MWh aastas ning soojuskadu läbi akna perimeetri külmasilla 19 MWh aastas. Viimane on sisuliselt maha visatud raha. Tehaselise renoveerimise puhul (paremal) paigaldatakse uued fassaadielemendid, mis sisaldavad aknad ja välisviimistlust. Peale paigaldust vanad aknad eemaldatakse ning paled taastatakse.

Soojustamise käigus tuleb ära lahendada ventilatsioon. Kõige lihtsam on paigaldada ventilatsiooni sissepuhketorustik fassaadile ning soojustagastusega ventilatsiooniagregaadid kas katusele või pööningule. Tavapärasel renoveerimisel, kus korterites tööde ajal elatakse, muid variante sisuliselt pole. Uus ventilatsioonitorustik jääb niiviisi soojustatud seina sisse ehk tagantjärgi seda enam paigaldada ei oleks võimalik, joonis 5. Selle tõttu puudub variant teostada ventilatsioonitöid hilisemas etapis. Sama põhimõtte kehtib ka tehaselisel renoveerimisel, sel juhul on ventilatsioonitorud tehases toodetud seinaelementide sees või eraldi tehnikaelemendis, mis objektile monteeritakse. Nendel asjaoludel tekibki olukord, kus seina soojustamine, akende vahetamine ning ventilatsioonitorustiku paigaldamine fassaadile ei ole eraldi etappides teostatavate töödena kas võimalik või mõistlik.



Joonis 5. Ventilatsiooni sissepuhketorustik paigaldatakse fassaadile soojustuskihi sisse nii tavapärasel kui ka tehaselisel renoveerimisel.

Terviklikul renoveerimisel soojustatakse alati hoone katus. Enamikel juhtudel saab hoone nii ka uue katusekatte. Katusetööde eraldi teostamine esimese etapina võib olla võimalik, kuid tekitab mitmeid probleeme. Lamekatusega hoonel jääb parapeti sõlm korralikult soojustamata ning kui kunagi hakatakse seinasid soojustama, siis tuleb see uuesti teha. Samuti on probleem selles, et ventilatsioonitorusid tuleks paigaldada katuse soojustuse sisse. See teeb ventilatsioonitööde teostamise hilisemas etapis keerulisemaks ja kallimaks. Seega, kui renoveerimine ette võetakse oleks mõistlik teha seinte ja katuse soojustamine, akende vahetamine ja ventilatsiooni paigaldamine ühe korraga.

Samuti on vajalik kohene küttesüsteemi korrastamine, mis võib sisaldada tasakaalustamist, termostaatide paigaldamist ja küttegaafiku langetamist, sest vastasel juhul hakkaks toimuma ülekütmine ja suur osa energiasäästust jääks saavutamata.

Küll saab edasi lükata päikesepaneelide paigaldamist, mis ei ole renoveerimisel ka otseselt vajalik. Päikesepaneelide paigaldamise võimalikkus tuleb ära otsustada projektis, sest see mõjutab katuse lahendusi. Projekteerida ja paigaldada tuleb päikesepaneelidele vajalik kaabeldus, sest selle tagantjärgi paigaldus võib olla keeruline ja kallis. Eraldi töödena võib olla võimalik teostada elektrisüsteemi uuendamist, veetorustike vahetamist, trepikodade viimistlust ja muid väiksemaid töid. Samas elektri ja veetorustike tööd tekitavad suures mahus taastamis- ja viimistlustöid. Seetõttu on kõige ratsionaalsem nende tööde teostamine koos vanadesse šahtidesse paigaldatavate väljatõmbe ventilatsioonitorustike ja plafoonidega, mis samuti viimistlust nõuavad.

Regionaalne jaotus

Hoolimata hindade tõusust on korteriühistute renoveerimise tahe suur. Eesti korteriühistute liidu hinnangul oli pärast 2025. aasta toetusvooru sulgumist kohe 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. Siimaaani suurima, 2024 aasta toetusvooru jaotus on toodud joonisel 6. Regionaalse jaotuse kõrval kasutati eraldi voore tehaselisele renoveerimisele, 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



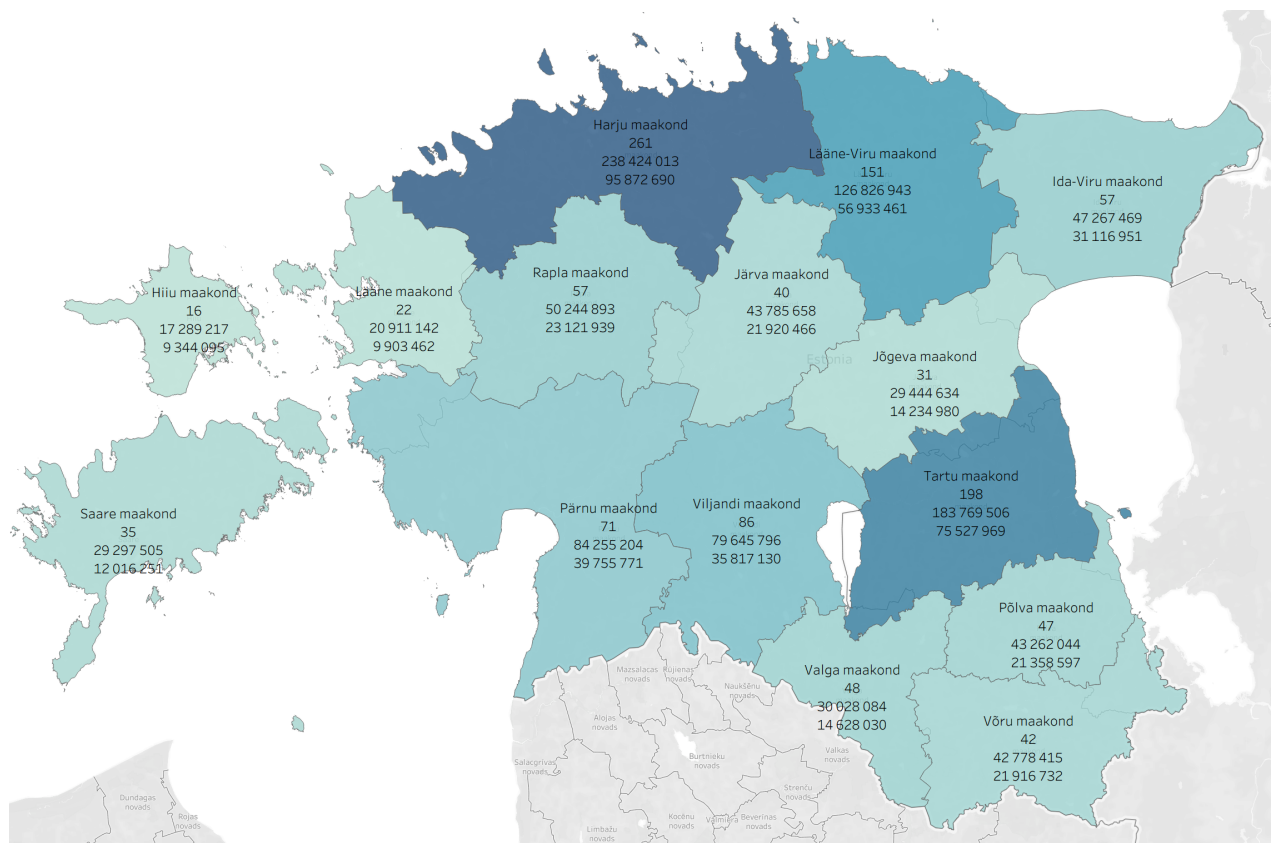
**TAL
TECH** | TALLINNA
TEHNIKAÜLICOOL

Väiksema aktiivsusega voorud

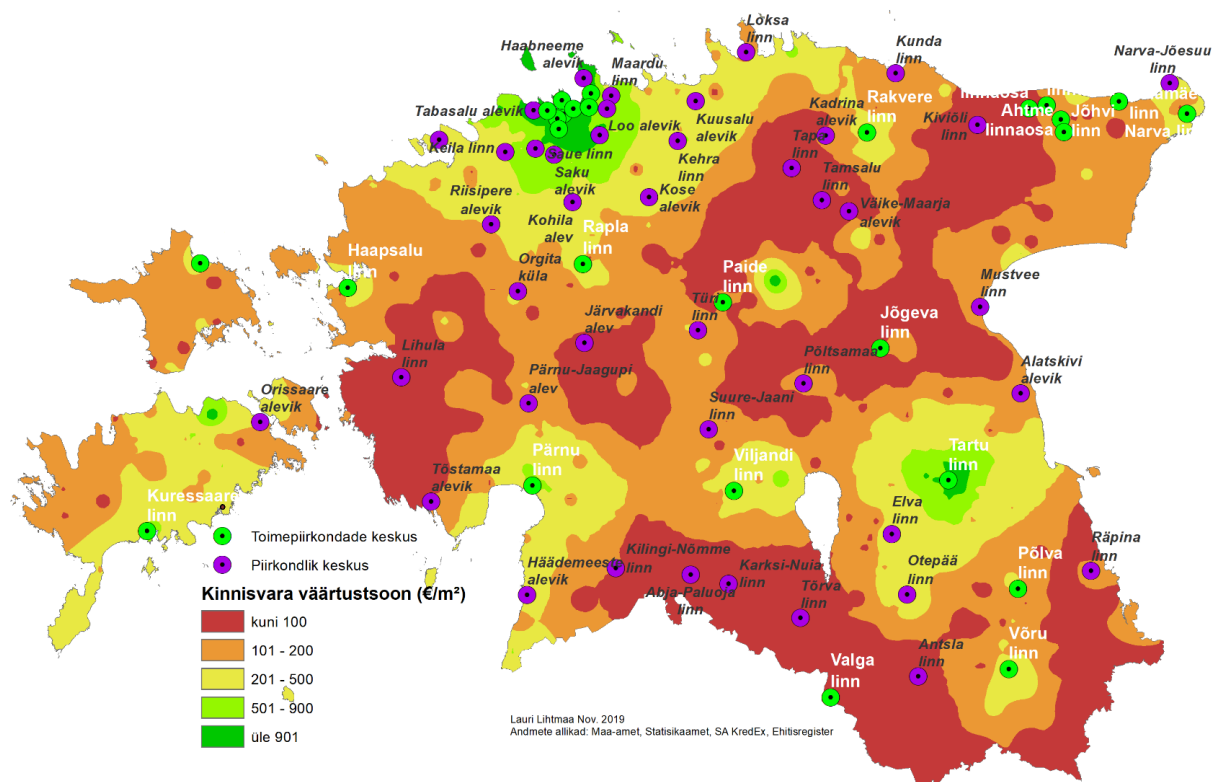
1. Harju maakond, v.a Tallinn - 5 miljonit eurot
2. Tallinn - 10 miljonit eurot
3. Hiiu maakond - 6 miljonit eurot
4. Ida-Viru maakond - 10 miljonit eurot
5. Jõgeva maakond - 7,5 miljonit eurot
6. Järva maakond - 6,5 miljonit eurot
7. Lääne maakond - 5 miljonit eurot
8. Lääne-Viru maakond - 6,5 miljonit 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. Tehaseline rekonstrueerimine - 20 miljonit eurot
19. Suurte korterelamute rekonstrueerimine - 20 miljonit eurot
20. Naabruskonnapõhine rekonstrueerimine - 10 miljonit eurot
21. Muinsus- ja miljööväärtuslikud - 10 miljonit eurot

Joonis 6. 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 7. Kuigi kortermaju rekonstrueeritakse kõikjal Eestis, on piirkondlikud erinevused siiski märkimisväärsed. Elanike ja korterelamute arvu kohta on edukamad renoveerijad Lääne-Viru ja Tartu maakondade ühistud. Mingil määral korreleerub renoveerimisaktiivsus ka kinnisvara väärtusega, st kõrgemates kinnisvara väärtustsoonides on teostatud rohkem projekte (joonis 8).



Joonis 7. 2015–2025 rahastatud majade maakondlik jaotus. Igas maakonnas on toodud majade arv, renoveerimise koguinvesteering ja renoveerimise toetus eurodes.

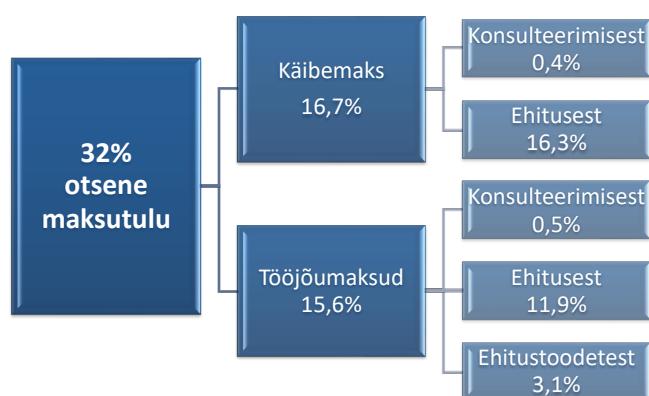


Joonis 8. Renoveerimise aktiivsus on suurem kõrgemates kinnisvara väärtustsoonides.

Renoveerimise majandusmõjud, innovatsioon ja eksport

Renoveerimise positiivsed mõjusid tööhõivele, SKT-le ja maksulaekumisele on käsitletud makromajanduse tasemel RenoWave¹ uuringus. Kuna ehitus on töömahukas, siis majanduse elavdamise mõjud on ilmsed. Lisaks on näidatud, et renoveerimine vähendab kodumajapidamiste energiakulusid, mis peale renoveerimist moodustavad väiksema osa kodumajapidamise netosissetulekust.

Renoveerimise otsese maksutulu uuring² 2015 a näitas, et renoveerimise otsene maksutulu on 32-33% renoveerimisprojektide kogumaksumusest, joonis 9. Arvestades käibemaksu tõusu on ka otsene maksutulu tõusnud umbes 35%-ni kogumaksumusest. Oma jõududega (ilma toetuseta) renoveerimise madal osakaal (20%) lubab väita, et renoveerimistoetused tekitavad uut käivet ja töömahtu, mida muidu turule ei tuleks. Kuna valdavas osas on tegemist lisanduva tegevusega, siis kuni 35% toetusi võib pidada eelarveneutraalseteks, st selle toetusmäära puhul laekub riigi poolt väljastatud toetus täies mahus maksutuluna tagasi. Juhul kui renoveerimisse investeerimist võrreldakse muu tarbimisega, siis renoveerimine eristub Eesti töö, teenuste ja ka suures osas Eestis toodetud materjalide kasutamisega erinevalt muust tarimisest kus impordi osakaal on suur. See annab hea põhjenduse kasutada riigi raha ka edaspidi renoveerimise toetamiseks.



Joonis 9. Maksutulu laekumine renoveerimishankes 2015 a uuringu põhjal ja tehaselise renoveerimise näide Mustamäelt SOFTacademy projektist.

Toetuste kasutamisel on oluline, et lisaks Eesti sisesele tööle ja maksutulule tekitaksid need ka innovatsiooni, mis muuhulgas võiks viia toodete ja teenuste ekspordini. Areng on toimunud läbi tehaselisele renoveerimisele suunatud pilootprojektide, mille tulemusel tehases valmistatud elementidega renoveerimine on muutumas konkurentsivõimeliseks ja suurusjärgus 50 maja on valminud või valmimas tänu varasemale 19 maja pilootprojektile ning 2024 ja 2025 aasta toetusvoorudele. Eesti turg on liiga väike, et toita tehastest renoveerimist tootvaid majatehaseid, kuid on loonud konkurentsivõimet ekspordile – koduturu toetused on andnud ettevõtetele vajalikud referentsid, mille põhjal on mindud välisurgudele. Ka muu innovatsioon ei sünni ilma pilootprojektideta, nt näeme, et esimesed liftid 5 kordsetele majadele paigaldatakse SOFTacademy³ projektis EL-i ja riigi toetuse abil. Tehaselise renoveerimise

¹ <https://energiatalgud.ee/node/8919>

² Pikas et al. 2015 <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2014.10.004>

³ <https://softacademy.ee/en/home/>

kogemus on andnud indikatsiooni, et alates 60 korteriga elamutest on maksumus ligikaudu sama kui tavapärasel ehitusplatsil toimuval renoveerimisel. Selle põhjal tulekski ümber mõtestada kõrgema kinnisvaraväärtusega piirkondade toetused innovatsioonitoetusteks. Võibki küsida, kas on kätte jõudnud aeg lõpetada tavalise renoveerimise toetamine Tallinnas ja Tartus.

Kokkuvõte

Kokkuvõtvalt näitab senine kortermajade renoveerimine 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 euros toetusvoorus, tõusis keskmine toetuse osakaal tööde maksumusest Tallinna arvestamata 50%-ni. Tallinnas oligi toetuse kasutus kõige efektiivsem, sest toetus moodustas 30% renoveerimistööde maksumusest. Madalam toetuse osakaal tõi kaasa investeeringute vähenemise ja madalama renoveerimise 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 komplektsemalt, mis nõuaks omakorda veel täiendavaid investeeringuid, milleks toetusraha ilmselgelt ei jätku.

Mida oleme saavutanud

2015–2025 aastate toetusvoorud on käivitanud suuremahulise renoveerimise ja kujundanud välja tänase tervikrenoveerimise standardi, mis tagab energiasäästu, tervisliku sisekliima, hoonete kestlikkuse ja kinnisvaraväärtuse tõusu. Süsteem on edendanud innovatsiooni ehitussektoris ning piirkondlike erisuste arvestamine on aidanud kaasa renoveerimise ühtlasemale jaotusele üle Eesti.

Erinevat tüüpi korterelamutel on ka erinevad renoveerimise takistused. Suurte korterelamute (üle 60 korteriga) renoveerimine 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 renoveerimine on kulukam (2025. aasta vooru alusel 860 €/m²). Eraldi käsitlust vajab muinsuskaitse all olevate majade renoveerimine, mida väikese vooruga katsetati 2025. aastal. Renoveerimistööde maksumuseks kujunes ca 1500 €/m² (≈75 000 €/krt), mis on kaks korda kallim, kui vooru keskmine renoveerimise 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 miljööväärtuslike piirkondade hoonete omanike poolt tõstatub ikka ja jälle küsimus renoveerimisele seatud piirangutest. Kas kõik kehtestatud piirangud on alati asjakohased või oleks võimalusi anda hoone omanikele rohkem otsustusvabadust ja soodustada seeläbi renoveerimist. Miljööväärtuslikes piirkondades elab palju keskmisest väiksema sissetulekuga peresid, kellele käivad ranged nõuded üle jõu. Kui omanikele käib hoone renoveerimine üle jõu, siis hoone laguneb ja langeb kasutusest välja.

Mis on probleem

Süsteem on kulukas ja tugevalt sõltuv riiklikest toetustest. Isegi praeguste toetustasemetega hoidmine kujutab riigieelarvele märkimisväärset koormust. Kujunenud on olukord, kus ka hea laenuvõimekusega piirkondades ei minda ilma toetuseta renoveerima. Toetuste universaalne jaotus arvestab piirkondlikke eripärasid, kuid vähemal määral leibkondade

tegelikku maksevõimet. Renoveerimine on tihedalt seotud ka energiapuudusega — hoonete energiatõhususe parandamine vähendab kütmisvajadust, aitab elektrikatkestuste korral ning leevendab energiahindade kõikumise mõju majapidamistele.

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 renoveerimistoetuste 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 tänapäeval 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?

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

Energiatõhususe tippkeskus | www.ener.ee

Energiatõhususe tippkeskus ENER on seitsmeaastane projekt (2024–2030), mille eesmärk on aidata murda kasvavat energiatarbimise trendi ning toetada läbimurret elamute tervikrenoveerimisel. ENER toob kokku inseneri-, andme- ja sotsiaalteaduste parima kompetentsi Eestis ning panustab Eesti ühiskondlikku ja majanduslikku väljakutsesse muuta 75% olemasolevast nõrga energiatõhususega hoonefondist heitevabaks aastaks 2050 maksimeerides kaasnevaid kasusid ja elukvaliteedi paranemist.

Tippkeskus otsib reaalselt teostatavaid tehnoloogilisi, sotsiaalseid ja linnaplaneerimise lahendusi, mis toetavad nii rohepööret kui inimeste elukvaliteedi paranemist. Arendatakse uusi heitevabasid tehnoloogiaid nii renoveeritavatele kui uutele eluhoonetele ja mitteeluhoonetele.

Tippkeskusel on “[Eesti 2035](#)” strateegias oma rida “Elamute ja mitteelamute energiatarve”.
Vaata lähemalt: [Statistikaamet: Tõetamm](#)

Tippkeskuses osaleb kaheksa uurimisrühma kolmest ülikoolist

Liginullenergiahoonete
uurimisrühm



Jarek Kurnitski
Tallinna tehnikaülikool
jarek.kurnitski@taltech.ee

Eluasemeuuringute uurimisrühm



Tiit Tammaru
Tartu Ülikool
tiit.tammaru@ut.ee

Eluaseme ja peremuutuste
uurimisrühm



Hannaliis Jaadla
Tallinna Ülikool
hannaliis.jaadla@tlu.ee

Energiatõhusa, kerkse ja nutika
elektrifitseerimise uurimisrühm



Dmitri Vinnikov
Tallinna Tehnikaülikool
dmitri.vinnikov@taltech.ee

Renoveerimise tehnoloogiate ja
ehitusfüüsika uurimisrühm



Targo Kalamees
Tallinna Tehnikaülikool

Andmepõhise juhtimise ja
tehisintellekti uurimisrühm



Eduard Petlenkov
Tallinna tehnikaülikool

Juhtimissüsteemide
andmeteaduse uurimisrühm



Juri Belikov
Tallinna tehnikaülikool

Avaliku sektori innovatsiooni
uurimisrühm



Veiko Lember
Tallinna tehnikaülikool

**TAL
TECH**



TALLINNA ÜLIKOOOL