

ENERGIAMAJANDUSE ARENGUKAVA AASTANI 2030 LISA

ELAMUMAJANDUS

Elamu- ja energiamajandus on Eestis omavahel tihedalt seotud, kuna hoonete energiavajadus moodustab olulise osa Eesti energiabilansist. Samas on tegemist kõrge energia kokkuhoiu potentsiaaliga – hoonete energiakulud moodustavad ca 40% Euroopa Liidu energia kogutarbimisest. Eestis on kodumajapidamiste sektori energiatarve 42,7% koguenergia bilansist. Hoonete energiakulukust vähendades on võimalik kõige efektiivsemalt vähendada energia lõpptarbimist. Samuti on sellel otsene mõju eluaseme kuludele ning inimeste toimetulekule.

Riigil tuleb panustada eluasemevaldkonna arendamisse terviklikult. Energiamajanduse arengukavas aastani 2030 kirjeldatud ja arengukava alusuuringu¹ raames kaardistatud tegevustest lähtudes, tuleb keskenduda lisaks eluasemete energiatarbimisele ka teistele probleemidele ja valdkonna arengut soodustavatele meetmetele. Seatud eesmärkide saavutamiseks on oluline soodustada koostööd riigi, kohalike omavalitsuste, ettevõtete ja ka eraisikute vahel. Ehitus- ja elamuvaldkonna pikaajalise strateegia elluviimiseks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi fookuses hoonefondi arengustsenaariumites² välja toodud teadmispõhine lähenemine.

Visioon elamumajanduse arenguks energiamajanduse seisukohalt aastani 2050

Aastaks 2050 vastab Eesti elamufondist kolmandik liginullenergiahoone energiatõhususarvu väärtusele ja hoonete sisekliima kehtivatele standarditele. Tagatud on meeldiv, kvaliteetne ja energiasäästlikult ning terviklikult lahendatud elukeskkond.

Olulisemad arenguvajadused ja eesmärgid elamumajanduses

Eesti seisab täna ja eelseisvate aastate jooksul eluasemevaldkonnas silmitsi mitmete väljakutsetega, mille lahendamisse käesolev arengukava panustab.

Olemasoleva hoonefondi energiakulukus on suur ning hoonete sisekliima ei vasta tihti standarditele. Üha kasvavate energiakandjate hinna juures on kulutused eluasemele leibkondade sissetulekuid arvestades liiga kõrged. Elamufondi rekonstrueerimisega on võimalik vähendada hoonete kütteenergia vajadust kuni 50% ja saavutada sellega imporditavate fossiilkütuste mahu vähenemine ning CO₂ heitkoguse vähenemine, samuti elukeskkonna kvaliteedi paranemine ning eluasemete ülalpidamiskulude vähenemine. Tuleb tagada hoonete kütte- ja ventilatsioonisüsteemide kaasajastamine ning ehitus- ja viimistlusmaterjalide tervislikkus ja keskkonnasõbralikkus, et energiasäästu ei saavutataks sisekliima arvelt. Hoonete energiatõhususe eesmärgi täitmine ei ole saavutatav ilma valdkonna erialaspetsialistide pädevuse tõstmiseta ja ehitusvaldkonna õppekavade uuendamise ja koolitatavate hulga suurendamiseta.

Eesti erinevate piirkondade arengule kaasaaitamiseks on vaja soodustada tööjõu mobiilsust. Üheks meetmeks, mis aitab tööjõu mobiilsusele üle Eesti kaasa, on energiasäästliku eluaseme kättesaadavus. Paljudel juhtudel ei ole mõistlik ja paljudele inimestele ka jõukohane oma isikliku energiasäästliku elamispinna soetamine. Eluaseme kättesaadavus on olnud oluline küsimus läbi aegade. See puudutab eelkõige noori, kes on just sisenenud nii tööturule kui ka

¹ Arjakas P., Kurnitski J., 2014 Hoonestuse (elamumajanduse) valdkonna arengukava 2030+ lähteolukorra analüüs.

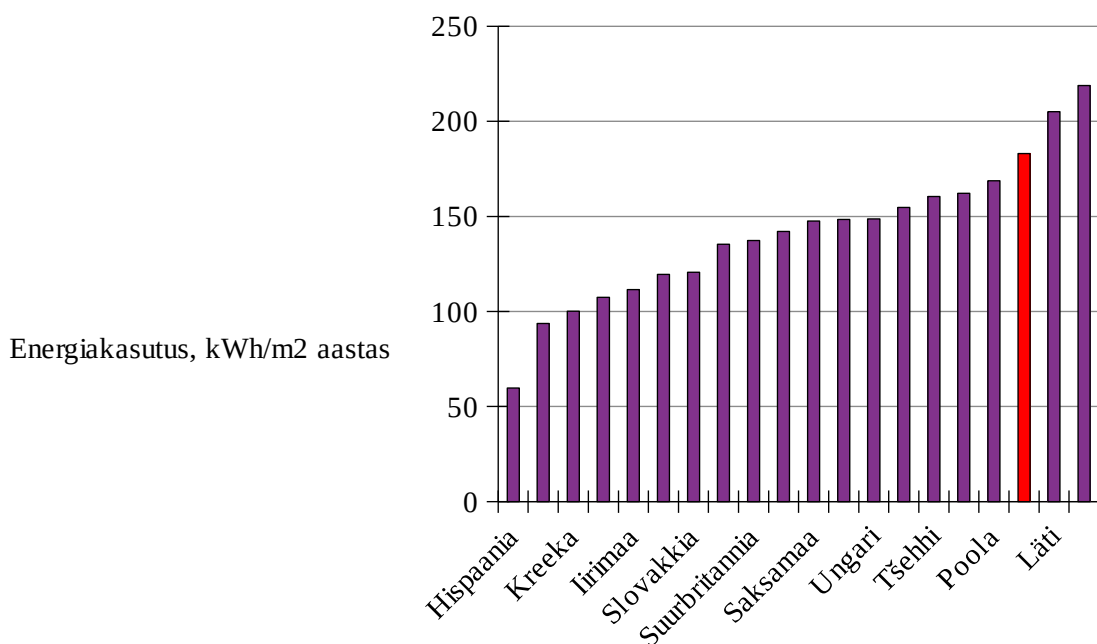
² http://www.energiatalgud.ee/index.php?title=ENMAK_2030._Hoonefondi_stsenaariumid

eluasemeturule ja tihtipeale on see grupp madala sissetulekuga. Kvaliteetsete eluasemete vähesus ning suhteline kallidus pärsib tööjõu mobiilsust. Alternatiivina on levinud pigem dünaamilisem eluaseme üürimine ja mitte liikumisvabadust piirav ning pikaajalisi kohustusi seadev omamine.

Eluasemekeskonna kvaliteedi tõstmise osas puudub Eestil praegu ühtne ja kindel suund, kuidas ühildada eluasemepiirkondade ja linnaruumi kujundamisel tehniline, sotsiaalne, keskkondlik ja majanduslik aspekt, mistõttu on antud valdkonna areng olnud kaootiline ning energiakasutuse kasvu soodustav. Energiakasutuse ja -mõju arvutamiseks on vajalik esmalt välja töötada meetodika, mis oleks kergesti kättesaadav ja selgesti mõistetav ja kasutatav. Energia kasutamist saab suunata ja mõjutada ka meetodilise abiga.

Elamufondi (nii olemasolevate kui uute hoonete) energiakulukuse vähendamine

Üks olulisemaid investeeringuvajadusi eluasemesektoris on korterelamute energiatarbimise parendamine läbi tervikliku rekonstrueerimise. Sisekliima tagamisega hoonetes ulatus 2010. aastal energiatarbimine 16,6 TWh-ni, millest elektritarbimine moodustas 4,6 TWh ning soojuste tarbimine 12 TWh. Suurima osakaaluga on kodumajapidamiste energiatarbimine – 2010. aastal oli see 11,8 TWh. Nagu näitab Joonis 1, on Eesti keskmine energiakasutus elamutes võrreldes teiste Euroopa Liidu liikmesriikidega ruutmeetri kohta kõrge. Eestis on see näitaja ligikaudu 180 kWh/m² aastas, Euroopas keskmiselt ligikaudu 130 kWh/m² aastas.



Joonis 1. Keskmine energiakasutus elamutes valitud EL riikides 2010. aasta andmetel (kWh/m² aastas)³

³ <http://www.indicators.odyssee-mure.eu/energy-indicators/household-heating-consumption.html> (22.10.2014)

Samas ei saa üheselt väita, et elamute energiakasutus on Eestis ebamõistlikult suur. Riikide kliimaatilisi olusid Euroopa Liidu keskmisele ümber arvutades ja võrreldes selliselt normaliseeritud eluasemete keskmist energiakasutust selgub, et vaid seitsme Euroopa Liidu riigi eluasemed on keskmise energiakasutuse poolest säästlikumad kui Eesti eluasemed.

Elamufondi rekonstrueerimisega on võimalik vähendada hoonete kütteenergia vajadust kuni 50% ja saavutada sellega imporditavate fossiilkütuste mahu vähenemine ja CO₂ heitkoguse vähenemine. Samas on võimalik samal ajal parandada elukeskkonna kvaliteeti ning vähendada eluasemefondi ülalpidamiskulusid.

Seega on üks jätkuvaid olulisemaid investeeringuvajadusi eluasemesektoris korterelamute energiatõhususe parendamine läbi tervikliku rekonstrueerimise. Alates 2009. aastast on SA KredExi kaudu vahendatud riigieelarveliste jm renoveerimislaua ja rekonstrueerimistoetuse abil renoveeritud 1,7 mln m² pinda, mis on aga vaid ca 8% potentsiaalsest renoveerimist vajavast sihtturust. 20/20/20 eesmärkide (konkreetselt direktiivi 2012/27/EL eesmärgi) saavutamiseks on aga vajalik aastane renoveerimismaht umbes 700 000–1 000 000 m² ning selle saavutamiseks on vaja jätkata riigi toetuskeemi mitte ainult Euroopa Liidu struktuurivahendite finantseerimise abil, vaid kaasates ka muid vahendeid.

Joonis 2. Korterealamute rekonstrueerimismaht^{4, 5}

ENMAK 2030 ettevalmistusel läbi viidud analüüside tulemused näitasid, et kolme hoonefondi stsenaariumi võrdluses on kogumaksumuselt, võttes arvesse ka võimalikku saavutatavat energiasäästu ning rekonstrueerimise ehitushangetest laekuvat otsest maksutulu,

⁴ SA KredEx. 2014. Korterealamute renoveerimisturu ülevaade ja perioodi 2010 -2014 korterealamute rekonstrueerimistoetuse mõju analüüs. http://www.energiatalgud.ee/img_auth.php/2/21/KredEx_Korterealamute_anal%C3%BC%C3%BCs_2010-2014.pdf (20.10.2014)

⁵ Kurnitski, J. 2014. ENMAK 2030 valdkonna arengukava stsenaariumite aruanne. Kättesaadav: http://www.energiatalgud.ee/img_auth.php/8/8b/ENMAK_2030_Elamumajanduse_valdkonna_stsenaariumite_aruanne.pdf (20.10.2014).

majanduslikult tasuvaim nn teadmiste põhiselt riskiv stsenaarium. Et täita 20/20/20 eesmärkide saavutamiseks aastane renoveerimisvajadus (Joonis2), on vajalik igal aastal investeerida hoonefondi umbes 330 miljoni eurot hoonete omanike ja/või muude rahastamisallikate vahendeid. Arvutused näitavad, et hoonefondi rekonstrueerimisel tehtud koguinvesteeringust laekub riigile maksutuluna veel sama eelarveaasta jooksul tagasi 32%. Kui korraldada aastas kokku 330 miljoni euro väärtuses rekonstrueerimise ehitushankeid ning riik toetaks seda 30%-lises mahus või toetaks samaväärselt mõne muu meetmega – ning eeldusel, et hoonete omanikud investeeriksid ise vaialiku vähemalt 70% (ehk ca 230 mln €/s) -, laekuks riigile lähiajal toetusega võrreldavas suurusjärgus maksutulu. Lisaks looks sellises suuruses koguinvesteering hinnanguliselt ca 5600 töökohta. Seega kokkuvõttes elavdaks teadmiste põhiselt riskiv stsenaarium majanduskasvu, parandaks hoonete sisekliimat ning vähendaks leibkondade kulusid energia tarbimisele.

Eraldi tuleb tähelepanu pöörata mälestistele, muinsuskaitsealadel ning miljööväärtuslikel aladel paiknevatele elamutele, kuna nende energiatõhusamaks muutmisel ei ole näiteks üldjuhul lubatud välisseinte soojustamine kultuuripärandi või miljöo säilitamise eesmärgil. Tuleb leida võimalusi hoonete energiatõhususe parandamiseks nende kultuuriväärtust säilitades. Selleks töötatakse välja juhendmaterjalid kultuuriväärtuslike hoonete energiatõhususe tõstmiseks.

Hoonete sisekliima parandamine

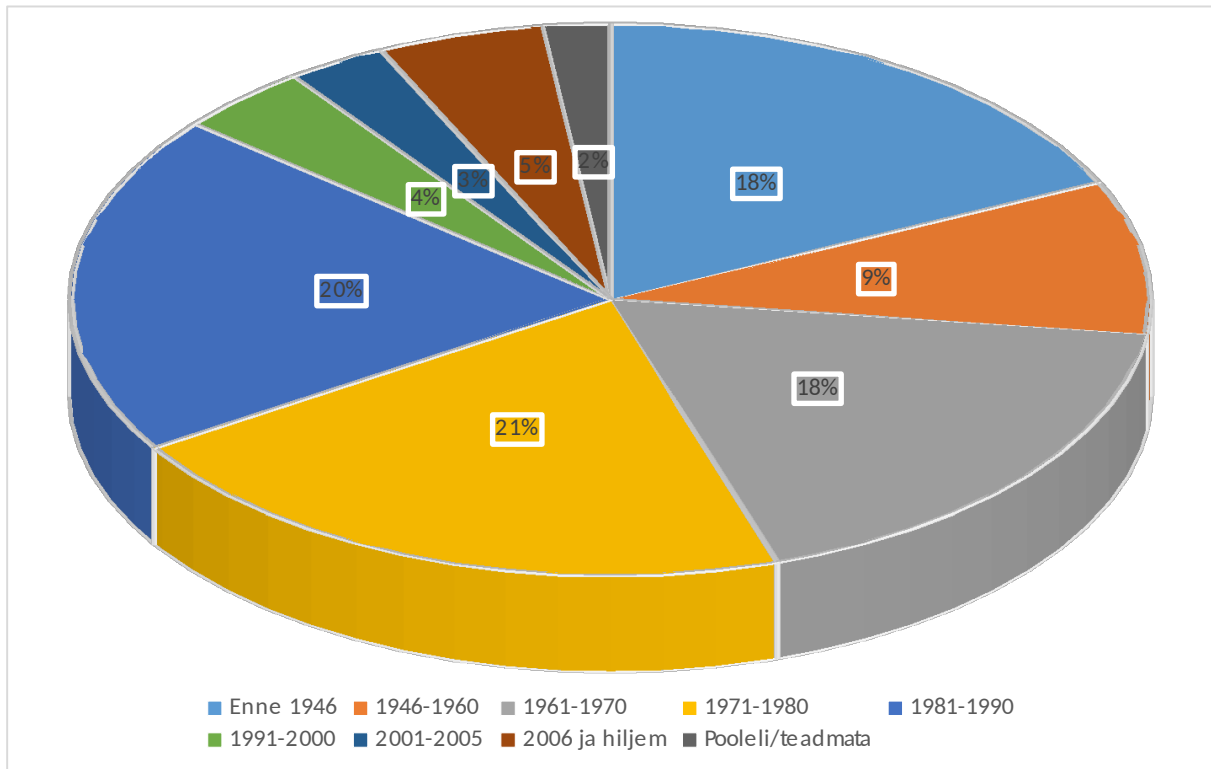
Kuna inimesed veedavad ca 80% ajast suletud ruumides, on äärmiselt oluline tagada hoonete kütte- ja ventilatsioonisüsteemide kaasajastamine ning ehitus- ja viimistlusmaterjalide tervislikkus ja keskkonnasõbralikkus, et energiasäästu ei saavutataks sisekliima arvelt. Sisekliima koosneb õhu füüsikalistest (temperatuur, niiskus, õhu liikumise kiirus, õhu puhtus), keemilistest ning bioloogilistest teguritest, mis peavad olema sobilikud inimese pikaajaliseks tervislikuks ruumis viibimiseks ning mis vastavad standardis EVS-EN 15251 toodud tasemetele. Paraku on omaalgatuslike ja valede renoveerimisvõtete tõttu rikutud hoone projekteerimisjärgne ventilatsioonisüsteem. Puuduliku ventilatsiooni tõttu ei ole paljudes ruumides tervislikku sisekliimat, mille tulemusena halveneb rahva tervis ning väheneb tervena elatud eluiga.

Hoonete energiatõhususe ning sisekliima tagamise eesmärkide täitmine ei ole saavutatav ilma valdkonnas tegutsevate **erialaspetsialistide pädevuse tõstmiseta** ja ehitusvaldkonna **õppekavade uuendamise** ja **koolitavate hulga suurendamiseta**. Praegu puuduvad nii tellijatel kui teostajatel vajalikud teadmised ja professionaalsus (kutsetegevuse tähenduses), mistõttu võetakse elamu jätkusuutlikkuse tagamise seisukohast vastu ebaõigeid otsuseid ning kasutatakse tihti ebakvaliteetseid materjale ja madala kvalifikatsiooniga tööjõudu. Nimetatud probleemide lahendamiseks on kavandatud koolitustegevused ENMAK 2030 meetmete elluviimise raames.

Kvaliteetsete ja energiatõhusate uusehitiste rajamise hoogustamine

Viimasel paarikümnel aastal ehitatud eluruumide maht jääb oluliselt alla perioodi 1950–1990 keskmisele eluruumide ehitusmahule (joonis 3), kuid ligemale pool sajandit tagasi ehitatud hoonete vanus läheneb ehitusajal normatiividega määratud elueale. Sellest tulenevalt tuleb

luua eeldused eluea lõppfaasis olevate elamute terviklikuks ja majanduslikult efektiivseks uuendamiseks ning uusehituse hoogustamiseks. Energiasääst ja sisekliima paranemine sõltuvad sellest, kui suur osa hoonefondist ja mis tasemel rekonstrueeritakse, samuti sellest, kui ranged nõuded uutele hoonetele kehtestatakse. Samas uushoonestusele seatavate karmimate nõuete juurutamine eeldab lisaks õiguslase regulatsiooni kehtestamisele ka riiklikku eeskju nende rakendamisel ja võimalusel ka täiendavaid seatud eesmärkide elluviimist hoogustavaid toetavaid meetmeid.

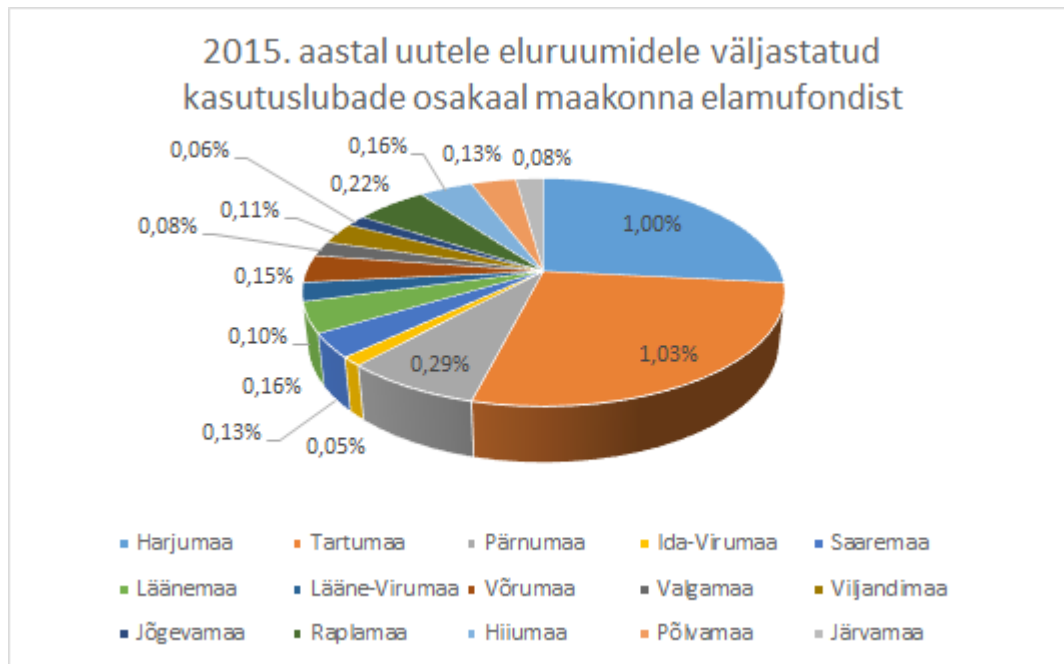


Joonis 3. Eluruumide osatähtsus elamufondist ehitusaja järgi

Allikas: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2016

Energiamajanduse arengukava alusuuringutest selgub, et soojuse energiasäästu tehniline potentsiaal on väga suur – 9,3 TWh/a soojust, võrdues umbes 80%-ga hoonefondi praegusest soojusenergia kasutusest. Elamumajanduse stsenaariumite valikut enim mõjutavaks sisendiks on olemasoleva hoonefondi kompleksse renoveerimisega saavutatav energiasääst ja sisekliima paranemine ning uute hoonete ehitamisel saavutatav energiasääst. Selleks, et tagada järgnevatel aastakümnetel elamufondi jätkusuutlikkus, on lisaks investeeringutele olemasolevate hoonete energiatõhususse kasvav vajadus ka uusehituse hoogustamise järele. Seejuures energiasäästu saavutamine eeldab nii regulatsioonide kehtestamist kui ka võimalusel toetusmeetmeid, mis aitaksid ergutada regulatsioonide rakendamist.

Eluasemete teoreetiliseks taastuvvajaduseks loetakse ca 1% uusehitisi ja kuni 2% rekonstrueerimistegevust aastas, mida pole viimasel kümnel aastal saavutatud. Uusehituse maht sõltub pankade laenupoliitikast ja maailma majandusest ning on viimase kümne aasta lõikes püsinud keskmiselt tasemel 0,5% elamufondist aastas. Elukondlikku kinnisvara arendatakse ülekaalukalt müügi eesmärgil ja investeeringud on koondunud Tallinna ja Tartu mõjupiirkonda, mis omakorda pärsib väiksemate tõmbepiirkondade arengut (joonis 4).



Joonis 4. Maakondade osatähtsus 2015. aastal uutele eluruumidele väljastatud kasutuslubade lõikes

Allikas: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2016

Praeguse ehitustempo juures tekib paratamatult probleem, et uusehitiste maht ei kata tinglikult eluea lõppemisel väljalangevate elamute kadu. 1960-ndatel aastatel käivitunud massielamuehituse käigus rajatud hooned on projekteerimisjärgse eluea lõppfaasis. Süsteemne lähenemisviis eluasemepiirkondadele kui tervikule aitab tagada kõrgel tasemel oskusteabe rakendamise hoonete rekonstrueerimisel, tegevusala atraktiivsuse erasektorile nii ehitusettevõtete kui ka finantsinstitutsioonide poolelt ning majandusliku efektiivsuse hoonete ja eluasemepiirkondade uuendamisel. Ent läbiviidud uuringud näitavad hoonete eluea pikendamise ja energiasäästlikkuse parendamise võimalusi, kuid nõutavad investeeringud nende eluasemete kaasajastamiseks pole kogu elanikkonnale jõukohased ning erasektorile atraktiivne tegevusala. Läbimõeldud riikliku elamupoliitikata ei pruugi selline olukord piisavas tempos leeveneda ning hoonefondi keskmise vanuse kasv võib jätkuda.

Arvestades lisaks EL hoonete energiatõhususe direktiivist tulenevat ja Eesti poolt üle võetud kohustust projekteerida aastast 2019 avaliku sektori hooned ja aastast 2021 kõik uued hooned liginullenergia hoonetena (nZEB), on vaja tagada vastavate hoonete ehitamisel kõigi osapoolte (projekteerija, ehitaja, omanikujärelevalve teostaja) valdkondlik pädevus. **Lisaks tellitakse ning tehakse kättesaadavaks liginullenergiahoonete näidisprojektid ja soodustatakse läbi õigusruumi kujundamise uute hoonete rajamist nii avalikus kui ka erasektoris.**

Oluline on jätkata tegevustega, mis panustavad tervikliku rekonstrueerimise alase oskusteabe kättesaadavuse parandamisse, samuti ehitusjärelevalve tugevdamisesse. Lisaks on tähtis tõhustada riiklikult toetatavate projektide kvaliteedikontrolli.

Eluasemekeskonna planeerimise efektiivsemaks muutmine

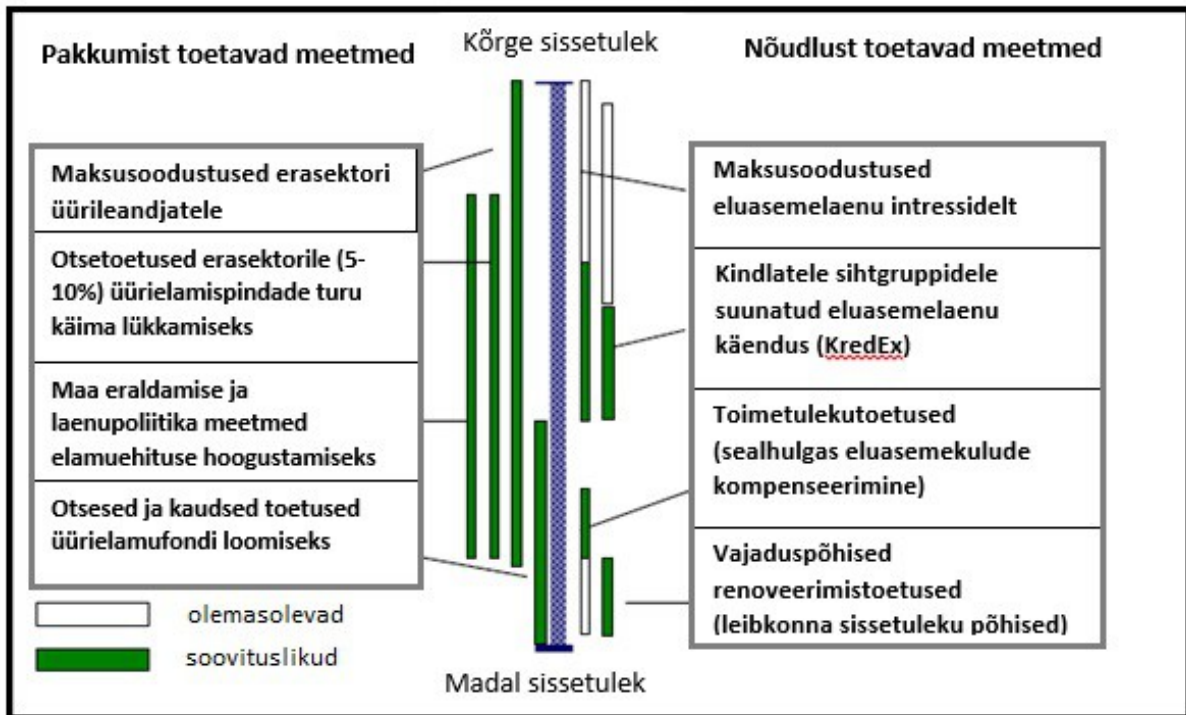
Eluasemekeskonna kvaliteedi tõstmisel on oluliseks teemaks linnaruumi kujundamisel tehnilise, sotsiaalse, keskkondliku ja majandusliku aspekti ühildamine energiakasutuse hindamisega, et planeeritav eluasemekeskond poleks lubamatult energiamahukas. Planeeringute mõju hindamise protsessis ei arvestata planeeritava piirkonna energiakasutust nii hoonetes tarbitava energia kui igapäevase (sund)liikuvusega (töö-kodu-lasteaed-kool) seotud kütuse- ja ajaressurssi. **Energiakasutuse ja -mõju arvutamiseks töötatakse välja metoodika**, mis on kergesti kättesaadav ja selgesti mõistetav ja kasutatav.

Planeerimise efektiivsuse tõstmiseks tuleb aktiivselt kasutada ka neid piirkondi, kus asuvad kas täielikult või osaliselt tühjaks jäänud elamud. Nii mitmeski endises tööstuspiirkonnas on kohaliku suurtööstuse sulgemise järel elanikud piirkonnast lahkunud. Erastatud korteritega elamutes on aga paljud korterid jäänud selle tagajärjel kasutuseta ning seisavad kütmata. See seab üksikud allesjäänud elanikud oma eluruumi kasutamisel raskesse olukorda. **Sellistes elamutes tuleb ennekõike leida võimalused elamispiindade efektiivseks kasutamiseks energiakasutuse eesmärgil (näiteks kolida pooltühjadest elamutes inimesed ühte energiatõhusaks renoveeritud või uude energiasäästlikkusse elamusse) ning teisalt tagada kasutusest täiesti välja jäänud ning amortiseerunud elamute lammutamine koostöös kohalike omavalitsustega ja/või omanikega.**

Üürieluasemete pakkumise mitmekesistamine

2003. aastal koostatud elamupoliitika meetmete analüüs⁶ näitab, et riiklikul tasandil on võimalik suunata eluasemevaldkonna arengut läbi nõudlust ja pakkumist toetavate meetmete. Analüüsi tulemused on jätkuvalt aktuaalsed. Seni on Eestis rakendatud valdavalt nõudlust toetavaid meetmeid (joonis 5), milleks on eluruumide eraisikust omanikele ja korteriühistutele suunatud toetused ja maksusoodustused. Pakkumist suurendavaid toetusi on Eestis seni rakendatud minimaalselt, toetades vähesel määral kohalikke omavalitsusi üürikorterite rekonstrueerimisel ja soetamisel.

6 Kährrik, A; Tiit E-M; Kõre J; Ruoppila S. 2003 Praxis Working Paper No 10



Joonis 5. Eluasemeteenuste pakkumist ja nõudlust toetavad meetmed

Allikas: Kährik, A; Tiit E-M; Kõre J; Ruoppila S. 2003 Praxis Working Paper No 10

Viimase kümne aasta uusehituse maht on suurusjärgus 3000 eluruumi aastas, kuid elamufondi piisava kiirusega uuendamiseks on vaja umbes 6000 uut elamispiinda aastas. Uusehituse hoogustamisele aitab muu hulgas kaasa era- ja avaliku sektori poolt pakutavate müügi- ja üürieluruumide pakkumise mitmekesistamine, sh. nõudlusele suunatud riiklike toetusmeetmete kaasabil.

Olukord, kus avaliku sektori omandis on alla 4% kogu elamufondist, kitsendab oluliselt riigi võimalusi erinevate eluaseme- ja sotsiaalpoliitikate rakendamisel. Eestis on riiklikult toetatud üürielamufondi osakaal oluliselt madalam kui mitmetes teistes Euroopa Liidu riikides (joonis 6).

Joonis 6. Avaliku sektori üürielarumufond Euroopa Liidu liikmesriikides⁷

Eluaseme kättesaadavusega seotud probleemid on muutunud aasta-aastalt teravamaks. Need puudutavad eelkõige mobiilse eluviisiga noori, kes on eluasemeturule sisenemas, aga erinevatel põhjustel ei saa või ei soovi eluaset soetada. Olemasolev elamufondi struktuur ja diferentseeritus aitab kaasa aktiivsete tööealiste elanike emigratsioonile ja koondumisele linnaregioonidesse, mistõttu süveneb paljude piirkondade ääremaastumine. Seega on vajalik riiklik sekkumine eluruume puudutavate regulatsioonide muutmise ja eluasemeteenuste diferentseerimise osas. Oluline on tagada kohalike omavalitsusüksuste konkurentsivõime mobiilse tööjõu pärast, mille üheks osaks on leibkondade vajadustele vastavate eluruumide juriidiliste kasutusvormide valikuvõimaluse tagamine erineva tasandi tõmbekeskustes.

Üürieluasemete rajamise riiklik toetamine ja olemasolevate elamute rekonstrueerimine üürimise eesmärgil koostöös nii kohalike omavalitsuste kui ka erasektoriga võimaldaks riigil läbi eeskju näitamise suurendada eluruumide kvaliteeti, parandada energiatõhususe näitajaid ja samas juurutada kehtestatud ehitusalaseid regulatsioone. Seeläbi oleks riigil võimalik suunata inimeste elu- ja töökohavalikuid ning tagada pealinnast väljaspool asuvate piirkondade arengut. Lisaks aitaks see juurutada teisi energiasäästule suunatud toetusmeetmete rakendamist olemasolevates hoonetes.

Üks olulisemaid aspekte üürieluasemete juures on asjaolu, et need peavad olema eeskujuliku energiatõhususega – vastama madalenergiahoone nõuetele ja piirkondades, kus see soodustab tööjõu mobiilsust ning on kulutõhus kehtestatava üürimäära mõttes, ka liginullenergiahoone nõuetele. 2019. aastast peavad kõik uued avaliku sektori hooned ning aastast 2021 kõik rajatavad erasektori hooned vastama liginullenergiahoone nõuetele. Kuna tegemist on nii avalikule kui ka erasektorile väljakutseid pakkuva eesmärgiga, on üürielarumute rajamine läbi avaliku sektori eeskju näitamise ja parimate ehituspraktikate tekke hea võimalus nende

⁷ Housing Europe Review 2012, CECODHAS Housing Europe's Observatory, Brussels (Belgium)

nõuete saavutamisel. Elamute ehitusprotsessi saab kaasata teadlasi uurimistööde läbiviimiseks, et nõuete rakendamise hetkeks oleks meil parim võimalik laialdaselt kasutatav teadmine kuluefektiivsetest lahendustest.

Üürieluasemete rajamiseks ei pea ehitama uusi hooneid, toetada tuleks ka olemasolevate hoonete rekonstrueerimist eesmärgiga võtta pinnad kasutusele üürikorteritena. Rekonstrueerimistegevust tuleks soodustada piirkondades, kus see on uusehitusest kulutõhusam ning tagab head näitajad energiatõhususe aspektist. Ka rekonstrueerimislahenduste väljatöötamisel on oluline võimaldada teadus- ja arendustegevusi ning saadud kogemust laiemas rekonstrueerimispraktikas rakendada. See loob pinnase innovatsiooni tekkeks ehitusvaldkonnas ning võimaldab suurendada energiakokkuvõidu senisest suuremas mastaabis.

Kaaluda tuleb võimalusi, kuidas muuta üürielamispindade arendamine ka erasektorile atraktiivsemaks. Probleemkohtadena on välja toodud maksuküsimusi ning ka üürikorterite arendamise riskantsust võrreldes müügikorterite arendamisega.⁸ Samuti on viidatud üürimist puudutavate regulatsioonide muutmise vajadusele. Vaatamata eeltoodud probleemidele on tegemist uue nišiga, mille turule toomiseks on lisaks õiguslase regulatsiooni ülevaatamisele vajalik ka riiklik eeskuju. Teiste riikide kogemuse põhjal nähtub, et terviklike üürielamute rajamisel on riikliku tagatise olemasolu mõjutanud eelkõige finantseerimisega seotud riskide maandamist, erasektori arendajate jaoks vähem atraktiivsetes tõmbekeskustes on primaarne riiklike otsetoetuste olemasolu.

Koordineeritult teiste ettevõtluse arendamisele ja töökohtade loomisele suunatud riiklike programmidega panustaks üürieluasemete parem kättesaadavus optimaalselt atraktiivse ettevõtlus- ja elukeskkonna loomisse Eestis. Pikemas perspektiivis looks üürielamute rajamine paremad eeldused pealinnaregiooni kõrval ka teiste funktsionaalregioonide ja nende tõmbekeskuste elukeskkonna arendamiseks koostöös ettevõtlussektoriga. Sekkumine aitaks hoogustada üldiselt elamufondi uuendamist ja rekonstrueerimist toetavate meetmete rakendamist üle Eesti. Meetmed üürieluasemete pakkumise mitmekesistamiseks määratakse eraldi välja töötatavas arengudokumendis.

8 EEEL ja EKFL 2014 Soovitused elukondliku üürituru süstemaatiliseks arendamiseks era- ja avaliku sektori koostöös

Elamumajanduse olulisemate arenguvajaduste ja eesmärkide seosed ENMAK 2030 alaeesmärkide ja meetmetega

Käesolevas lisas kirjeldatud elamumajanduse olulisemate arenguvajadusi arvestab ENMAK 2030 osaliselt. ENMAK 2030 meetmega on ette nähtud nende probleemide lahendamine, mis on otseselt seotud energiamajandusega ning mida kirjeldavad käesoleva lisa eelmise alapeatüki tekstiosad:

- „Elamufondi (nii olemasolevate kui uute hoonete) energiakulukuse vähendamine“;
- „Kvaliteetsete ja energiatõhusate uusehitiste rajamise hoogustamine“;
- „Hoonete sisekliima parandamine“;
- „Eluasemekeskonna planeerimise efektiivsemaks muutmine“.

Eelmise alapeatüki tekstiosas „Üürieluasemete pakkumise mitmekesistamine“ kirjeldatud probleemide põhjalikumaks selgitamiseks ja lahenduste analüüsimiseks koostab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium eraldiseisva üürieluasemete pakkumise mitmekesistamist käsitleva arengudokumendi.