



MAJANDUS- JA  
KOMMUNIKATSIOONI-  
MINISTEERIUM

# MAJANDUS- JA KOMMUNIKATSIOONIMINISTEERIUM EHITUSE JA ELAMUMAJANDUSE OSAKOND VISION 2022+



## SISUKORD

2	<b>SISSEJUHATUS</b>
3	<b>MISSIOON</b>
4	<b>VISIOON 2022+</b>
5	<b>MEIE VÄÄRTUSED</b>
5	<b>MEIE ROLL E HITUSE ARENGU SUUNAMISEL</b>
6	<b>VALDKONNAD</b>
7	<b>Ehitus</b>
12	<b>Digitaalehitus</b>
14	<b>Ehitusregister (EHR)</b>
16	<b>Elamumajandus</b>
18	<b>Energiatõhusus</b>
20	<b>VIIS TÄHTSAMAT ÜLESANNET EELSEISVAKS PERIOODIKS</b>

## SISSEJUHATUS

Eesti riik on praeguseks teadvustanud ehitus- ja elamuvaldkonna olulisust ja asunud seda jõuliselt arendama.

Riik on viimastel aastatel teinud märkimisväärseid pingutusi, et vähendada energiatarbimist ja parandada hoonete energiatõhusust.

Omavalitsused on asunud rakendama meetmeid, et muuta kvaliteetne eluase kättesaadavaks ka nendele, kelle sissetulekud on kasiinad.

Erasektor on juurutamas ehitiste tellimis-, projekteerimis- ja ehituspraktikas uusi tehnoloogiaid ning teinud märkimisväärseid samme selle protsessi digitaliseerimisel.

Oleme sõnastanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuvaldkonda puudutava visiooni. Selle visiooniga soovime näidata, kuidas ülal viidatud pingutused on võimalik lõimida ühtseks tervikuks eesmärgi saavutamise nimel.

Meie pingutused puudutavad otseselt suurt hulka inimesi — ehitussektoris töötab ligi 9%, koos kinnisvarasektoriga kuni 12% tööga hõivatutest. Hoonetes elavad ja töötavad aga kõik: 90% meie ajast veedame ehitistes.

Sektori tõhustamine toob kasu paljudele: riigile, kodanikule, ettevõttele, töötajale, omanikule. Tulemuseks on kvaliteetsemad otsused, paremini toimiv äri, vähem raiskamist, tootlikkuse kasv, suuremad sissetulekud ja maksulaekumised ning meeldiv ja tõhusalt toimiv elukeskkond.

## MISSIOON

**Meie missiooniks on:**

### **KUJUNDADA PARIMAD TINGIMUSED EHITATUD KESKKONNA ELUTERVEKS ARENGUKS.**

See tähendab, et ehitussektori areng on pidev ja stabiilne, õiguslik keskkond on paigas, valdkond on atraktiivne ja innovaatiline ning tõmbab tegijaid noori ligi. Töötajate palgad on head ja ettevõtete kasum kasvab, kasvab eksport ja e-ehituse teenuste pakkumine piiri taha. Arendajad loovad uusi, funktsionaalseid ja jätkusuutlikke hooneid ning pilkupüüdvaid rajatisi, mis sobituvad maastikku ja ümbritsevasse elukeskkonda.



## VISIOON 2022+

**Meie visiooniks on:**

### PARIM ELUKESKKOND.

Mis tähendab, et aastaks 2022 oleme loonud toimivad alused, et ehitus- ja elamuvaldkond muutuks järgneva kümne aasta jooksul tootlikuks, säästlikuks ja nüüdisaegseks, juhindudes sektoris kokku lepitud põhimõtetest ja tegevustest, mis panustavad maksimaalselt majanduskasvu, heasse ruumiloomesse ja elukeskkonna kvaliteeti.



## MEIE VÄÄRTUSED

Me tegutseme, lähtudes järgmistest väärtustest:

### LIHTSUS JA TÕHUSUS

Meie suhtlus ja protsessid on lihtsad ja tõhusad. Lähtume põhimõttest: pigem vähem regulatsioone kui ülereguleeritus.

### KOOSTÖÖLE ORIENTEERITUS

Meie roll on tingimuste kujundamine neile, kes elukeskkonda loovad — seetõttu peame tähtsaks koostööd ja pidevat dialoogi kõigi turuosaliste ning avaliku sektoriga.

### PÄDEVUS

Meie meeskonna moodustavad oma ala parimad professionaalid, kelle pädev, analüütiline ja süsteemne tegutsemine teeb meist valdkonna eestkõneleja.

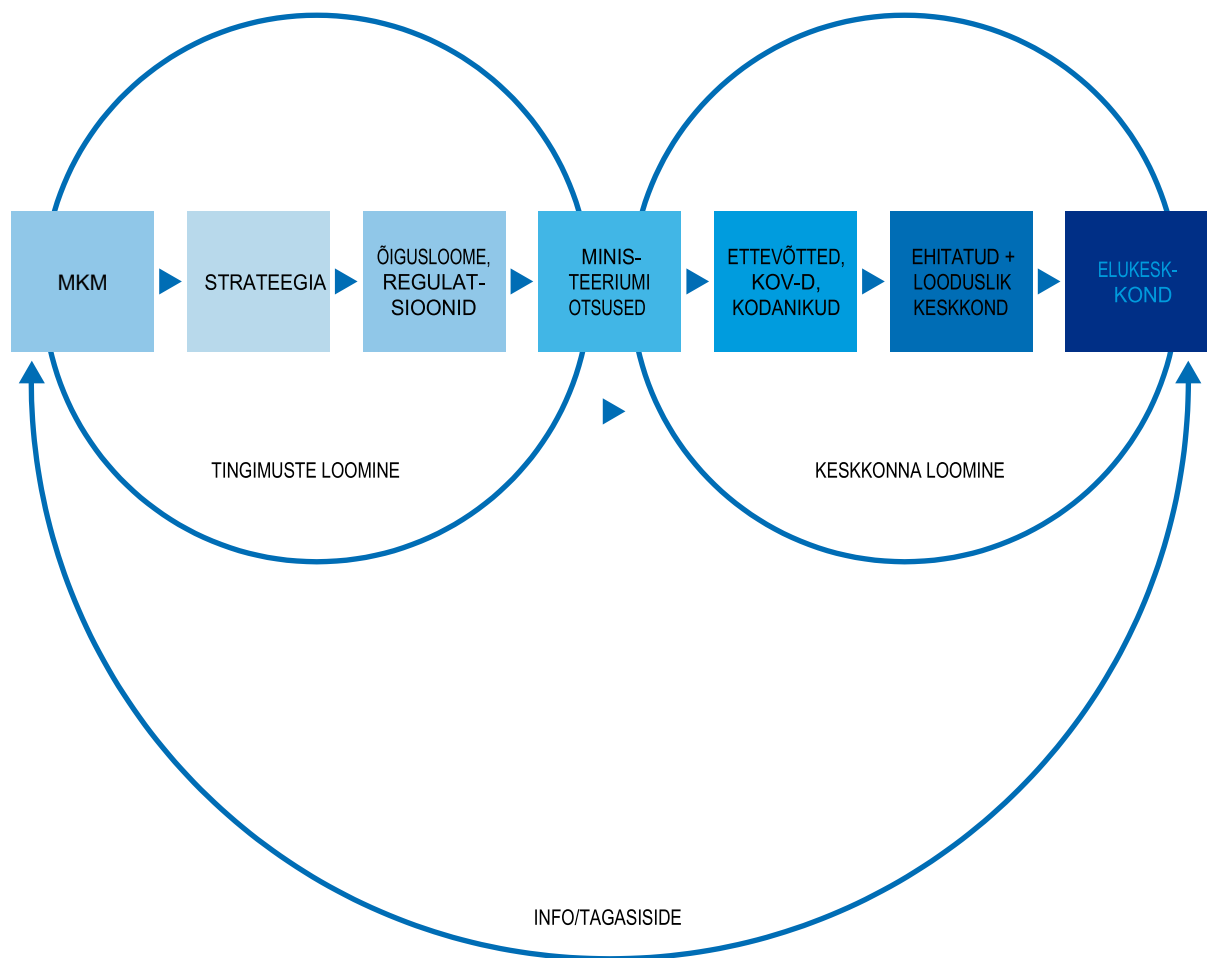
### JULGUS JA UUENDUSLIKKUS

Lähtume parimast teadmistest ja võtame julgelt ette uuenduslikke samme valdkonna arendamisel.

## MEIE ROLL Ehituse arengusuunamisel

Võtame sektori arendamisel eestvedaja rolli, toimides järjekindlalt:

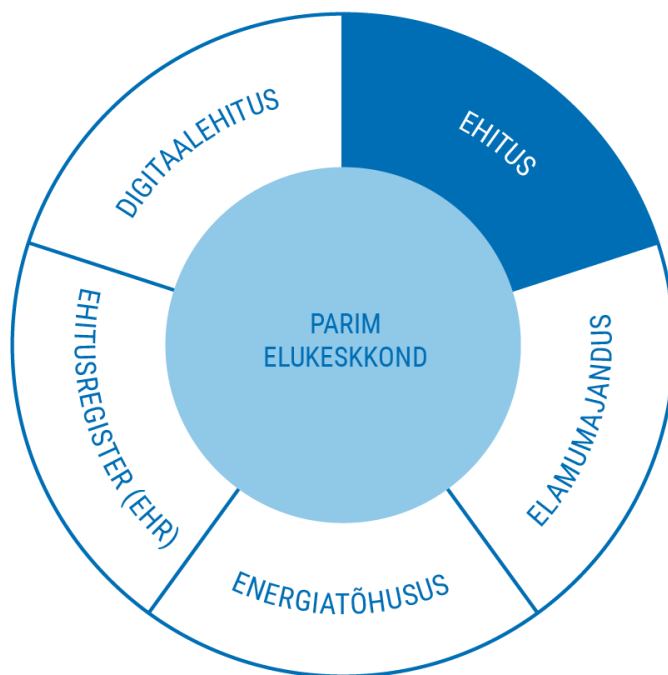
- Koostame pikema tegevuskava, määratledes, kuidas avalik- ja erasektor ning haridus- ja teadusasutused panustavad ehituse arengusse.
- Aitame kaasa innovatsiooni toetava, arendamist ja õppimist võimaldava infrastruktuuri tekkimisele (klastrid, tööühmad, koostöövõrgustikud jms).
- Leiame võimalusi, kuidas rahaliste toetuste ja meetmete abil innovatsioonile kaasa aidata. Kaasame innovatsiooniprotsessi ka erasektori, riigiasutused ning kohalikud omavalitsused.



Me teeme asju inimeste jaoks, keda meid on määratud teenima. Riigi raha tuleb firmadelt, mida need inimesed on loonud, ja tööst, mida need inimesed teevad.

## VALDKONNAD

Arvestades Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi põhimääruses sätestatud ülesandeid, osakonna kujunemise lugu, selle suurust ja kasutuses olevaid ressursse, keskendume viiele põhivaldkonnale. Vaid ressursside suurenedes ja osakonna kasvul laieneb ka käsitlevate valdkondade hulk. Allpool on toodud meie põhivaldkondade lühikirjeldus ning nende lähimad ja kaugemad eesmärgid.



## Ehitus

Ehitus koos kinnisvarasektoriga on üks suurima lisandväärtuse (17 %) ja tööhõive (12 %) mõjuga sektoreid Eestis. Lisaks ehitustegevusele hõlmab sektor selliseid valdkondi, nagu planeerimine, arhitektuur, inseneritegevus ja varade korrashoid. Investeeringud kinnisvarasse on reeglina mahukad, mistõttu toimuvad muutused ehitussektoris aeglaselt ja suure kõikumisega. Seega iseloomustab sektorit tsüklilisus, mis raskendab järjepidevat toodete, tehnoloogiliste lahenduste, oskuste jms arendamist. Keerukust lisavad Eesti piiratud ehitusmahud, sektorile iseloomulik väikeettevõtete suur osakaal ning projektipõhine töökorraldus. Eesti ehitus baseerub suures osas erasektori investeeringutel, mida terviklikult juhtida ja isegi prognoosida on väga keeruline. Riigi ja kohalike omavalitsuste investeeringute mõju ehitusmahtudele on väiksem, moodustades hinnanguliselt veerandi kõikidest ehitusmahtudest. Siiski hõlmavad avaliku sektori tellimused ühiskonnale olulisi ja suuri objekte ja seega on neil turgu suunav mõju.

Ehitust tuleks vaadelda mitte kui majandusolukorrale reageerivat, vaid kui majandusarengut toetavat sektorit. Lähiaastatel kavandatakse mitmeid suuremahulisi ehitusprojekte, millel on märkimisväärne ruumiline, majanduslik ja sotsiaalne mõju. Nendeks on Rail Baltic, Kose-Mäo neljarealine teelõik, erinevate riigigümnaasiumide ja riigihoonete projektid jt. Plaanitakse arendada elamumajanduse, ettevõtluse ja turismi mõistes olulisi piirkondi, nagu Tallinna Sadam ja Ülemiste City. Avalikult arutletakse selliste suurprojektide teemadel, nagu Tallinn-Helsingi tunnel ja Saaremaa sild. Mitmed kohalikud omavalitsused on alustanud oma ürielarvamuse loomist ja korrastamist. Kehtestatud on liginullenergiahoonete nõuded, mis soodustavad kvaliteeti väärtustavat hoonete projekteerimist, ehitamist ja haldamist. Suurenemist jätkab puitehitiste eksport. Samas on Eesti ehitussektori tootlikkus rahvusvahelises võrdluses väike, olles praegu ligi 2 korda väiksem Euroopa keskmisest.

Ehitus on seotud ka EL ühtse siseturu ja kaupade vaba liikumise põhimõtete juurutamisega. Ehitustoodete turul tegeletakse turutõkete vähendamise ja võrdsete võimaluste tagamisega Eesti ehitusmaterjalide turu osalistele. Ühtlasi luuakse tingimused selleks, et Eesti ettevõtjad panustaksid ehitatud keskkonna loomisse üksnes ohutute ja kvaliteetsete ehitustoodetega.

Panustatakse sellesse, et Eesti ehitustooted oleksid rahvusvaheliselt kõrge konkurentsivõimega ja vastav tööstus soodustaks Eesti majandusarengut parimal võimalikul moel.

Ehitusvaldkonna õiguskeskkond koosneb põhiliselt ehitusseadustikust ja ehitusvaldkonna alamaktidest. Eesti ehitusõigust kujundab oluliselt ka Euroopa Liidu õigusruum, sealhulgas direktiivid (Energiaatõhususe ja hoonete energiaatõhususe direktiiv) ning otsekohalduv ehitustoodete määrus. Kehtiva ehitusseadustiku suurpluss on normi abstraktsus - lähtumine põhimõtetest, mis võimaldab seadust kohaldada määramatule arvule juhtumitele. Normi abstraktsus võimaldab takistusteta rakendada ehitussektori innovaatilisi lahendusi. Selline suund eesmärkidest ja põhimõtetest lähtuva ehitusõiguse poole on olnud valdav ka Lääne- ja Põhja-Euroopas.

Arvestades, et ruumiloomet ja ehitamist mõjutavad paljud erinevad riigi huvid ja eesmärgid, jagunevad riigivõimu eesmärgid ja ülesanded ehitamise osas mitme erineva valitsusasutuse ja nende allasutuse vahel. See teeb ehitusvaldkonna arengu ja innovatsiooni suunamise keeruliseks. Vastavalt teemale on kõige sagedam ehitus- ja elamuosakonna koostöö järgmiste üksustega:

- Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium
  - **Energeetika osakond.** Hoonete energiaatõhususe poliitika;
  - **Euroopa Liidu ja rahvusvahelise koostöö osakond.** Rahvusvaheline ehituspoliitika;
  - **Infotehnoloogia osakond.** Ehitusandmete ja menetlusprotsessidega seotud keskkondade haldamine;
  - **Majandusarengu osakond.** Ehituse tootlikkuse ja majandusmõju edendamine;
  - **Siseturu osakond.** Ehitusalase majandustegevuse, ehitustoodete ja ehitiste tehnilistele osadele kohalduvate nõuete koordineerimine;
  - **Transpordi arengu ja investeringute osakond.** Transporditaristu arendamine;
  - **Teede- ja raudtee osakond.** Ehitusõigus teede ja raudteede valdkonnas;
  - **Välisvahendite osakond.** Ehituse arengumeetmete rahastuspoliitika;
  - **Tarbijakaitse ja tehnilise järelevalve amet.** Riiklik järelevalve ehitatud keskkonna nõuete üle;
  - **Sihtasutus KredEx.** Elamumajanduse meetmete rakendamine;
  - **Maanteeamet.** Ehitusprotsesside parim praktika ja järelevalve teede alal;
  - **Lennuamet.** Lennuohutusega seonduva ehitise riiklik järelevalve.
- Rahandusministerium
  - **Riigivara osakond.** Ehitus- ja kinnisvarainvesteringute koordineerimine;
  - **Planeeringute osakond.** Ehitus- ja planeerimisõiguse seonduvad küsimused;
  - **Riigieelarve osakond.** Elamumajanduse finantsmeetmete rahastamine;
  - **Regionaalarengu osakond.** Elamupoliitika regionaalarengu küsimused;
  - **Riigi Kinnisvara AS.** Ehitusprotsesside parim praktika hoonete alal;
  - **Statistikaamet.** Ehitusinfo kvaliteedi parandamine.
- Justiitsministerium
  - **Õiguspoliitika osakond.** Ehitus- ja planeerimisõiguse, asja- ja võlaõiguse ning muu seotud õigusloome koordineerimine.
- Sotsiaalministerium
  - **Rahva tervise osakond.** Ehitustehnilised nõuded ja nende täitmise järelevalve;
  - **Võrdsuspoliitikate osakond.** Ehitatud keskkonna ligipääsetavus;
  - **Terviseamet.** Ehitustehniliste terviseohutusega seotud nõuete järelevalve.



- Siseministeerium
  - **Pääste- ja kriisireguleerimispoliitika osakond.** Tuleohutuse alased ehitusnõuded;
  - **Päästeamet.** Ehitiste tuleohutuse järelevalve ja parim praktika.
- Keskkonnaministeerium
  - **Veeosakond.** Nõuded vee- ja kanalisatsiooniehitistele ning nende täitmise järelevalve;
  - **Välisõhu ja kiirgusosakond.** Ehitustehnilised nõuded kiirgusohutuse osas;
  - **Keskkonnaamet ja Keskkonnainspeksioon.** Teatud ehitustehniliste nõuete järelevalve;
  - **Maa-amet.** Ehitatud keskkonna info kogumine ja süstematiseerimine.
- Kultuuriministeerium
  - **Kunstide osakond.** Arhitektuuripoliitika;
  - **Kultuuriväärtuste osakond.** Muinsuskaitsealased nõuded.
  - **Muinsuskaitseamet.** Muinsuskaitsealaste nõuete rakendamine ja järelevalve.
- Haridusministeerium
  - **Sihtasutus Kutsekoda.** Ehitusvaldkonna kvalifikatsiooninõuete alane infovahetus.

Lisaks toimub ehitus- ja elamuosakonnal erinevatel teemadel pidev koostöö kohaliku omavalitsuse üksustega (KOV) ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga (TTJA), kelle ülesandeks on muuhulgas ehitusõiguse rakendamine ja riiklik järelevalve. Ehitus- ja elamuosakond loob tingimused, milles KOV-d ja TTJA saavad oma toiminguid tõhusalt ja kvaliteetselt sooritada. Planeeringutega seotud otsustest tuleneb ka teave Eesti ehitatud keskkonna arengutrendide kohta, mis on aluseks riikliku ehitus- ja elamupoliitika kujundamisel. TTJA teeb teatud ehitistele riiklikku järelevalvet, kontrollib majandustegevuse ja kvalifikatsiooninõuete täitmist ning energiamärgiste nõuetele vastavust.

Ehitus- ja elamuosakond teeb pidevat koostööd valdkonna erialaliitude ning teiste katusorganisatsioonidega, kellest peamised on:

- Eesti Linnade ja Valdade Liit
- Eesti Ehitusettevõtjate Liit
- Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liit
- Eesti Arhitektide Liit
- Eesti Maastikuarhitektide Liit
- Eesti Sisearhitektide Liit
- Eesti Ehitusinseneride Liit
- Eesti Omanike Keskliit
- Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus
- Eesti Geodeetide Ühing
- Eesti Veevarustuse ja Kanalisatsiooni Inseneride Selts
- Eesti Vee-ettevõtete Liit
- Eesti Soojustehnikainseneride Selts
- Eesti Veeühing
- Tallinna Tehnikaülikooli ehitusinstituut
- Tallinna Tehnikakõrgkooli ehitusteaduskond
- Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit
- Eesti Korterühistute Liit
- Eesti Puitmajaliit

- Digitaalehituse klaster
- Avaliku sektori tellijate BIM tööühm

Tervikliku ehitamise ja ehitatud keskkonna visiooni jaoks on mõistlik eelnimetatud asutuste praktika koondamine. Eelkõige on see teostatav kommunikatsiooni tõhustamise ja infosüsteemide ühildamise teel. Pikemas perspektiivis võib efektiivsuse huvides kaaluda teatud funktsioonide liitmist ühe tulemusvaldkonna või valitsusasutuse alla. Seda saab teha Vabariigi Valitsuse otsusega ehk avalikkuse huvi ja sellest tuleneva poliitilise tahte olemasolul.

**Meie eesmärk 2022. aastaks on ehitussektori pikema vaate koostamine ühistöös avaliku- ja erasektoriga, mis loob aluse ja tingimused ehitusvaldkonna strateegiliseks planeerimiseks, stabiilseks arenguks ja tootlikkuse suurenemiseks. Viimase puhul oleme seadnud eesmärgiks jõuda EL-i keskmise tasemeni aastaks 2030, mis tähendab mitmekordset tootlikkuse kasvu.**

Tootlikkuse kasvuks on vaja ehituse lisandväärtuse suurendamist sektori töötaja kohta. Seda saab teha tehnoloogia (digitaliseerimine, standardiseerimine, automatiseerimine, robotiseerimine) ja juhtimise (juhtimisvõimekus, koostöövõimekus, läbipaistvus, kvaliteeti väärtustavad lepingud ja digitaalne andmevahetus) arendamisega. Lisandväärtust saab kasvatada eelkõige paindliku väärtuspakkumise ja uute teenustega, mis eeldab toodete, tehnoloogiate ja oskuste arendamist. Kõik need soodustavad rahvusvahelist konkurentsivõimet, kõrgepalgaliste töökohtade tekkimist ja sektori atraktiivsust tööandjana.

**Valdkonna kaugem eesmärk on riigi majandusarengu toetamine kvaliteetse ruumiloome ja ehitusmahtude ning tootlikkuse ühtlase järjepideva kasvu teel. Avaliku sektori, erasektori ja haridus- ning teadusasutuste koostöös tuleb kokku leppida, milliseid piirkondi, rajatisi, tooteid, teenuseid ja oskusi eelisarendatakse selleks, et olla stabiilselt rahvusvahelises konkurentsisis. Samuti tuleb riiklikult tagada olukord, kus kinnisvara investeeringuid saab teha tõhusalt, kooskõlas parima elukeskkonna ning teiste majanduslike ja sotsiaalsete eesmärkidega.**

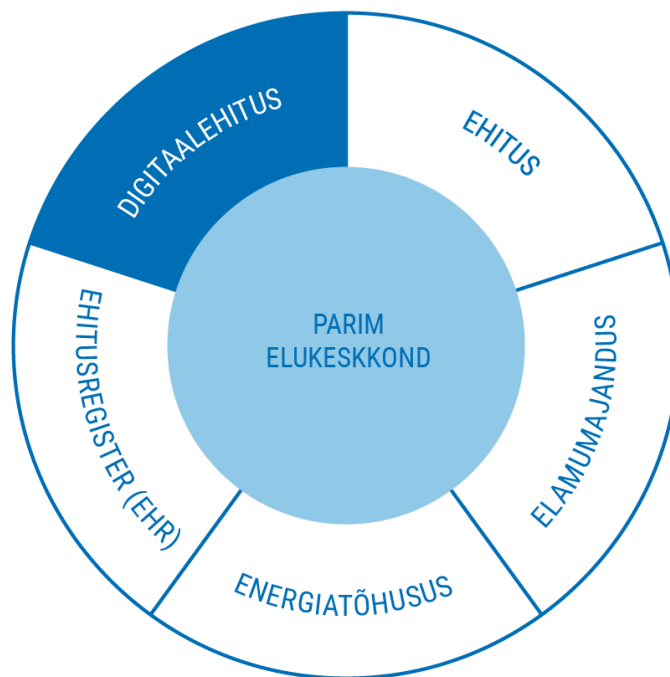
Eelnimetatud eesmärkide saavutamisele annavad aluse stabiilsed ja ettenähtavad investeerimisotsused. Erainvesteeringud on raskelt prognoositavad, kuid neid saab teatud määral suunata läbimõeldud arengukavade alusel koostatud ruumivisiooni ehk arengukavade ja planeeringutega. Praegusel ajal ei ole planeerimine ja riigi ning kohalike omavalitsuste arengukavad omavahel piisavalt seotud. Olulisteks põhjusteks on ebapiisav koordineerimine, planeerimisalaste oskuste vähesus ja planeerimisprotsessi vähene läbipaistvus. Investeeringute osas saab riik olla teenäitajaks ja kavandada riiklike investeeringuid pikaajaliselt ette. Ehituse pikema vaatega antakse võimalus arvestada ettenähtavaid arenguid ehitusinvesteeringutel ja esitatakse riigile selged lahendused teerajaja rolli täitmiseks.

**Ehitusõiguse kaugem eesmärk on vähendada bürokraatiat, saavutada ehitussektori stabiilsus ja seeläbi ehituse innovatsioon ning efektiivsus.**

Stabiilne ettenähtav õiguskeskkond tagab kindluse, et kinnisvarasse ja ettevõtluse arendamisse tehtud investeeringud annavad oodatud tootluse, kuna ettevõtjad ei pea regulaarselt oma tegevust ümber korraldama tulenevalt õigusaktide pidevast muutumisest.

Printsiibiks on ehitus- ja elamuvaldkonna normide hoidmine piisavalt abstraktsena, mis võimaldab ühte normi kasutada erinevates unikaalsetes olukordades. Abstraktne norm on kõikehõlmav ja tulevikku vaatav, seega võimaldab takistusteta võtta kasutusele innovaatilised lahendused. Abstraktne norm annab eelduse ka ehitusalase riikliku järelevalve tõhusamaks korraldamiseks. Õigusloomes keskendutakse sisuliste eesmärkide kujundamisele ehitatud keskkonna ohutuse ja keskkonnasäästlikkuse parandamiseks ning vastavate nõuete täitmise järelevalveks.

**Parim seadus on kirjutamata seadus**



## Digitaalehitus

Digitaalehitusele ülemineku põhiliseks eesmärgiks on kvaliteedi ja tootlikkuse suurenemine ehitus- ja kinnisvarasektoris. See on võimalik, parendades juhtimist ja kasutades efektiivseid tehnoloogilisi lahendusi, nagu BIM-ehitusprotsessid, LEAN-juhtimissüsteemid, targa maja ja targa linna lahendused jt. Digitaalehitus hõlmab kogu ehitise elukaart alates planeerimisest kuni lammutamiseni.

Eestis kasutatakse tänapäevaseid BIM-modelleerimis- ja ehitusprojekti juhtimise lahendusi, aga koostööd ja infoliikumist elukaare erinevate osapoolte vahel saab veel väga palju parandada. Suurimad kitsaskohad on digitaliseerimise ühtsete aluste ja kokkulepete puudumine, aga ka ehitussektori ettevõtete ebapiisav digitaalne võimekus ning kompetents. Digitaalehituse areng tervikuna on võrreldes USA, UK ja Skandinaaviamaadega pigem tagasihoidlik ning Eesti mahaäämuse vähendamine põhilistest eksporditurgudest on meile tähtsaks ülesandeks.

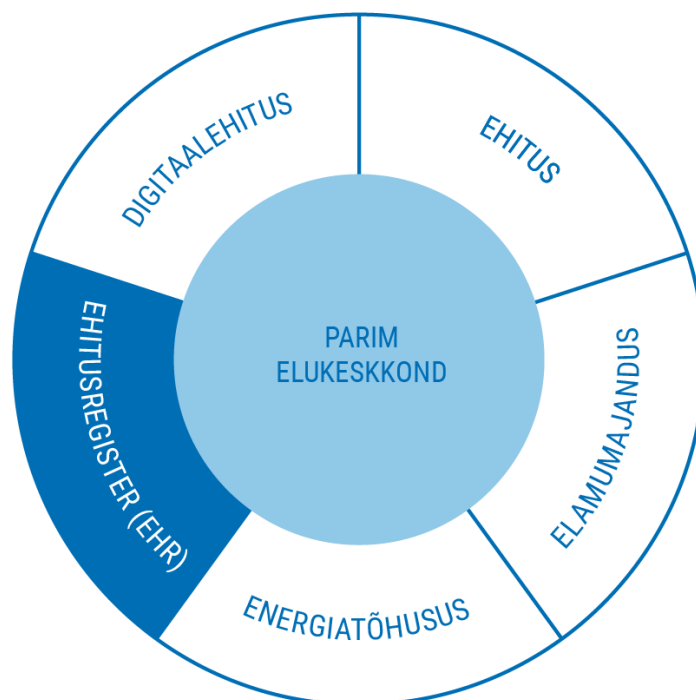
Riik on alustanud ehitusvaldkonna digitaliseerimiseks tarvilike ühtsete aluste loomist. Vajalik on ehituse klassifitseerimissüsteem, mis oleks kooskõlas Eesti peamiste eksporditurgude (Soome ja Skandinaaviamaade) süsteemidega. Välja tuleb töötada e-ehituse platvormi kontseptsioon, IT-arhitektuur ja funktsionaalne lahendus. Loodav teenustepõhine e-ehituse platvorm oleks orgaaniliseks osaks meie e-riigi ühtses digitaal-ökosüsteemis.

**Aastaks 2022 on loodud ehitussektori digitaliseerimiseks vajalik raamistik, st paigas on reeglid ja kokkulepped ühtse klassifitseerimissüsteemi, juhendite, normdokumentide ning parimate praktikatena. Loodud on alused ehitussektori teenuste parendamiseks e-ehituse platvormi abil, mis loob tervikliku pildi kogu Eesti ehitatud keskkonnast ehk digitaalse 3D-kaksiku. Tagatud on kvaliteetne infovahetus ehitusregistri ja teiste ehitust mõjutavate andmebaaside vahel, nagu maakataster, planeeringute register, kinnisvararegister jt.**

Ehitiste digitaalne, kõikidele osalistele arusaadavas ja loetavas formaadis kirjeldamine on muutnud sektori tõhusamaks ja avab võimalusi täiendavaks standardiseerimiseks, automatiseerimiseks ja robotiseerimiseks. Digitaalehituse kinnistumine ehitussektoris on toonud kaasa riigipiiride mõju vähenemise, millele aitab kaasa ühtse digitaalse “keelega” käibimine, toimivad uued ärimudelid, paranenud on produktiivsus ja ehitatud keskkonna kvaliteet.

**Meie kaugem eesmärk on digitaalehituse abil parandada sektori protsesside juhtimist, tõhustada koostööd elukaare osaliste vahel, oluliselt säästa ressursse ning kasvatada ehituse tootlikkust aastaks 2030 vähemalt EL-i keskmisele tasemele. Uudsete digitaalsete teenuste teke koos IKT sektoriga annab võimaluse ekspordi suurendamiseks ning uute turgude võitmiseks. Eesti digitaalse 3D-kaksiku sidumine reaalaaja andmetega (*IoT*) võimaldab paremini analüüsida ja arendada meie elukeskkonda. Lubade menetlemine toimub digitaalsete mudelite põhjal, tehisintellekti kasutatakse infokogumiseks ja paremate otsuste tegemiseks, *blockchain*- tehnoloogia tagab andmete ühtsuse ning turvalisuse. Pikaajaline perspektiiv majandusele tervikuna on ehitatud keskkonna integreerimine erinevate majandusharudega, uudne lisandväärtus ja digitaalsetel andmetel põhinevad teenused kogu ehitise elukaare — planeerimise, tellimise, projekteerimise, ehitamise ja korrashoiu — vältel.**

Tellijal ei ole vaja BIMi, vaid kõike seda, mida BIM abil saab



## Ehitisregister (EHR)

Ehitisregister täidab kolme funktsiooni. See on nii ehitamisega seotud menetluste sooritamise keskkond, ehitusvaldkonna andmekogu kui ka tööriist ehitussektori digitaalarengu ergutamiseks. EHRi arendamine on liikumas uude faasi, 2018. aastal suurendati meeskonda ja käivitati projekte, mis parandavad märkimisväärselt EHRi funktsionaalsust ja kasutatavust.

Ehitisregistri kui üleriigilise ühtse menetluskeskkonna arendamine võimaldab suurendada ehitamisega seotud menetlusprotsesside läbipaistvust ja kiirust. Praegu käib läbi ehitisregistri enam kui 32,5 tuhat menetlust. Keskmiselt vaid tunniajaline sääst iga menetluse kohta hoiaks kokku 4 eluaastat ametite, omavalitsuste ja ettevõtjate tööaega.

Ehitisregistri andmebaas annab kohalikele omavalitsustele, ehitussektori osalistele ja teistele asjast huvitatutele statistilist informatsiooni paremate otsuste tegemiseks ning kodanikele ja ettevõtetele teavet konkreetsete ehitiste ja ehitussektori poolte kohta. Niisamuti laieneb registri funktsionaalsus selleks, et paremini mõõta riiklike prioriteetide (näiteks hoonete energia- tõhususe, ligipääsetavuse, ehitusprotsessile kuluva aja, tootlikkuse jt) arengut ja toetavate meetmete mõju.

Kuna pea kogu ehitustegevuse menetlemine Eestis käib ehitisregistri kaudu (kooskõlastused, load, teatised jt), siis on võimalik kasutada registrit tööriistana digitaalehituse praktikate juurutamisel, võimaldades tõhusamat menetlust uute tehnoloogiate abil (näiteks BIM-mudelite kasutamine läbi ehitise elukaare). Niisamuti näitab erinevate tööstusharude kogemus, et kvaliteetse informatsiooni kättesaadavus kiirendab arengut ja võimaldab uusi arenguhüppeid kuni uute ärimudelite tekkeni (Uber, Taxify, AirBnB jt).

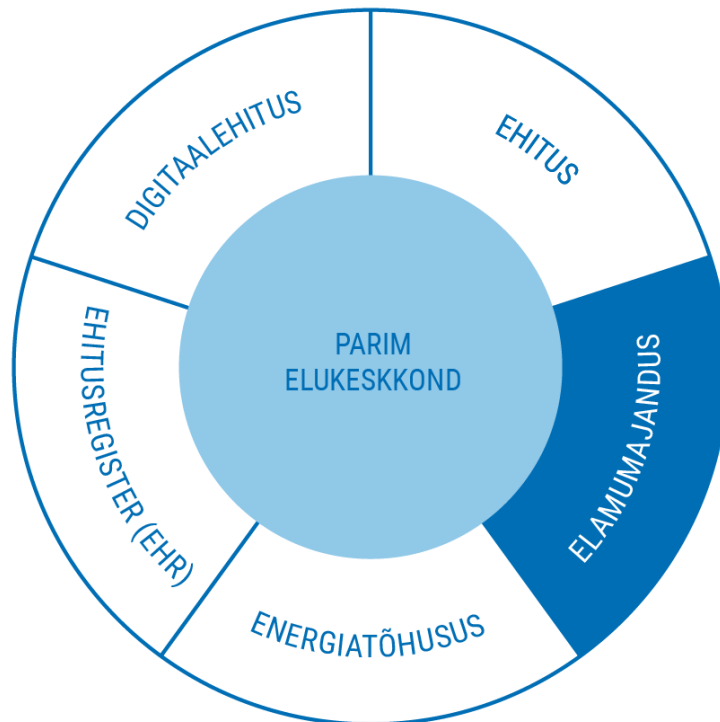
**Aastal 2022 taotletakse enamik ehitus- ja kasutuslube ehitise infomudeli baasil, menetluskeskkonda on lisandunud uued ehitise elukaarega seotud menetlused. Senine menetlus-**

## **keskkond on täielikult ümber kujundatud.**

EHR on valdavalt üle läinud teenusepõhisele arhitektuurile, teenused on integreeritud e-ehituse ja muude asjakohaste platvormidega, avaandmed ja avalikkusele suunatud analüüsikeskkond on lihtsalt kasutatavad. Andmekvaliteet on määratletud ja tagatud ning vastab olulisemate huvi-gruppide vajadustele. Registripõhise rahva ja eluruumide loenduse REGRELi läbiviimiseks vajalik andmekvaliteet on korrastatud 2020 lõpuks.

**Järgnevatel aastatel jätkub andmekvaliteedi parandamine, hulga ja käideldavuse suurendamine, ehitise elukaarega seotud menetluskeskkondade ja andmebaaside liitmine ehitis-registriga. Andmetöötamise hõlbustamiseks ja protsesside toetamiseks on kasutusele võetud uued tehnoloogiad, ka tehisintellekt.**

Parem informatsioon võimaldab parandada protsesside tõhusust ja otsuste kvaliteeti. Paremad protsessid koostöös uute tehnoloogiatega toodavad kvaliteetsemaid andmeid. Nii käivitub andmekvaliteedi, läbipaistvuse ning tehnoloogia toel positiivne arenguspiraal.



## Elamumajandus

Elamumajandus hõlmab riigi elamupoliitikat, mille eesmärgiks on soodustada eluhoonete jätkusuutlikku uuenemist ning kvaliteetsete eluruumide kättesaadavust töö- ja elukohana tegusates piirkondades üle Eesti, eluasemepiirkondade mitmekesisus ja tasakaalustatud areng. Elamumajandus on olnud valdkond, mille eest vastutab kohalik omavalitsus. Samas on viimastel aastatel esile kerkinud probleemid, mida tuleks lahendada kohalike omavalitsuste üleselt, eelkõige turvalisuse ja energiatõhususega seotud küsimused omavalitsustes, kus rahvastik väheneb. Omaette probleemiks on kujunenud ka tühjenevad korterelamud piirkondades, kus kinnisvaraturg ei toimi. Arvestades, et avaliku sektori omandis on alla 2% kogu elamufondist, raskendab see nii kohalike kui ka riiklike elamuvaldkonna poliitikate elluviimist.

Elupiirkondade planeerimise keskse koordineerimise puudumine kiirendab sotsiaalmajanduslikku segregatsiooni ja ääremaastumist. Eluasemete renoveerimistööid ja ka elupiirkondade uusaarendusi saab keskselt koordineerituna teha tunduvalt soodsamalt ja kvaliteetsemalt. Eluasemete kvaliteedi paranemisest võidakse otseselt ligi pool elanikkonnast, sh näiteks ka 120 000 elanikuga Euroopa suurimate hulka kuuluv paneelelamupiirkond Lasnamäe.

**Aastaks 2022 on ehituse pikema vaate koostamise käigus läbi räägitud elamuvaldkonna arengu põhimõtted. Elamuvaldkonda suunatud meetmetega on tagatud valdkonna stabiilne rahastus, mille abil saavad korteriühistud, eraomanikud ja kohalikud omavalitsused koostöös erasektoriga edukalt lahendada elamu- ja kommunaalmajanduse probleeme. Riiklike finantsmeetmete, aga üha enam ka erasektori initsiatiivil, suureneb rekonstrueeritud eluhoonete osakaal.**

Riigi ülesanne on luua eluasemeturul tingimused, mis võimaldavad kohalikel omavalitsustel, korteriühistutel, eluruumide omanikel ja üürnikel oma eluasemeprobleeme võimalikult iseseisvalt või erasektori abil lahendada. Seda tehakse õigusaktide, institutsionaalse korralduse ja riiklike toetusmeetmete abil. Eesmärkide elluviimisel tehakse elamusektori arendamisel koostööd

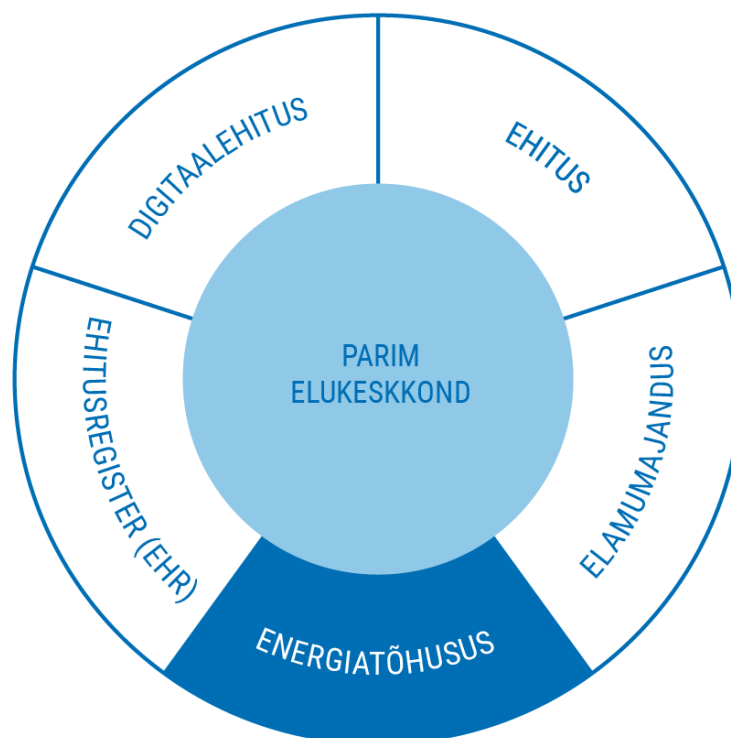


valdkonnas tegutsevate ettevõtjate, institutsioonide, huvigruppide, siseriiklike ja rahvusvaheliste organisatsioonidega, samuti teiste elamumajandusega seotud valdkondade (sh regionaalpoliitika, ruumilise planeerimise, sotsiaaltoetuste, energiatehnika jms) ekspertidega.

**Valdkonna kaugemaks eesmärgiks on luua keskvalitsuse tasandil vastav kompetents, mille abil saavad kohalikud omavalitsused, korteriühistud ja eraomanikud koostöös erasektoriga edukalt lahendada elamu- ja kommunaalmajanduse probleeme ning mitmekesistada eluasemeturu pakkumist selliselt, et see vastaks paremini elanike vajadustele ning ootustele üle Eesti:**

- Keskvalitsuse tasandil on toimunud diskussioon regionaalarengu ning riigi ja kohalike omavalitsuste funktsioonide üle elamumajanduse suunamiseks ja erineva turuolukorraga elumupiirkondade arengu parandamiseks;
- Välja on pakutud nõukogudeaegse elamupoliitika ja omandireformi järgsest omandisuhete killustumisest tingitud probleemide lahendused, samuti üüriturukorrastamine ja stimuleerimine turutõrgete ilmnemisel;
- Läbi on mõeldud meetmed kahaneva rahvastikuga piirkondade arengu tagamiseks ja turvalisuse parandamiseks;
- Tagatud on elamisväärne elukeskkond kõigis elu- ja töökohana olulistes tõmbekeskustes elamute korrashoiu, ligipääsetavuse, sisekliima ja energiatõhususe parandamise kaudu;
- Stabiilse ja hästi koordineeritud elamumajanduse juhtimise, meetmete süsteemi, eluruumide kättesaadavuse parandamise ning töö- ja elukohtade loomisega soodustatakse majanduskasvu kõigis Eesti piirkondades.

Aastaks 2030 rekonstrueeritakse 5 miljonit m<sup>2</sup> eluhoonete pinda üle Eesti. Regionaalses vaates toetatakse teiste maakondade ja tõmbekeskuste elumupiirkondade arendamist Tallinna, Tartu ja Harjumaa kõrval, mille tulemusena paranevad nende kinnisvaratehingute näitajad ja väheneb lõhe erinevate piirkondade hinnatasemetel vahel.



## Energiatõhusus

Energiatõhususe valdkonna arengus on tähtis kvaliteetsete ja energiatõhusate hoonete rajamine, vanade ehitiste energiakulukuse vähendamine, sisekliima parandamine ja meie ehitatud keskkonna kulutõhususe parandamine.

Euroopa Liidu üldiste näitajate kohaselt tarbitakse 40% energiast hoonetes. Eestis on see näitaja palju kõrgem, ulatudes 50%-ni riigi energiatarbest. Seega on ehitussektoril kaalukas roll energiatõhususe eesmärkide täitmisel.

Uute hoonete rajamise puhul oleme oluliste muudatuste lävel. Lähiaastate suurimaks väljakutseks kujuneb liginullenergiahoonete nõuete rakendamine. Ka olemasolevate hoonete eesmärgipäraseks ja kestvaks rekonstrueerimiseks on alusdokumendid loodud, need tuleb konkreetsete meetmetega täita.

Analüüsid näitavad, et uute liginullenergiahoonete energiatõhususe tase on nüüdisaegsete tehniliste lahenduste ja uute ehitusmaterjalide õigel kasutamisel kulutõhusana saavutatav ning tehtud investeeringud õigustavad ennast hoone 20-30-aastase kasutusaja jooksul. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel on tähtis välja töötada rekonstrueerimise terviklahendused. Üheaegselt tuleb parendada hoonete välisilmet, kandvaid konstruktsioone, sisekliimat ja tehnosüsteeme. Nii tagatakse hoonete eluea märkimisväärne pikenedamine.

### Energiatõhususe valdkonna arenguvision järgib 2017. aastal Riigikogu poolt vastu võetud “Eesti energiamajanduse arengukava aastani 2030” (ENMAK).

Arengukavas on seatud järgmised eesmärgid:

- aastaks 2030 suurendada hoonete energiatõhusust rekonstrueerimistegevuse abil;
- 40% väikeelamutest peavad vastama energiatõhususarvu klassile C või D, 50% korter-

- elamutest klassile C ja 20% mitteelamutest klassile D;
- uued hooned peavad vastama liginullenergiahoonete nõuetele;
  - 37% keskvalitsuse (riigi ametiasutused ja hallatavad riigiasutused) kasutuses olevate hoonete summaarsest netopindalast asub hoonetes, mis vastavad vähemalt 2013. aastal jõustunud energiatõhususe miinimumnõuetele.

Arengukavas seatud eesmärkide saavutamiseks on vajalikud järgmised tegevused:

- elamufondi (nii olemasolevate kui uute hoonete) energiakulukuse vähendamine;
- kvaliteetse ja energiatõhusa uusehituse hoogustamine;
- hoonete energiatõhususe ning sisekliima tagamise eesmärkide täitmiseks vajalike valdkonna eriala spetsialistide pädevuse tõstmine;
- ehitusvaldkonna õppekavade uuendamine, koolitatavate hulga suurendamine;
- planeerimise efektiivsuse suurendamine piirkondades, kus asuvad täielikult või osaliselt tühjaks jäänud elamud;
- üürieluasemete rajamise ja rekonstrueerimise riiklik toetamine koostöös kohalike omavalitsuste ja erasektoriga.

Energiatõhususele suunatud toetusmeetmete rakendamine võimaldab riigil eeskuju näitamise kaudu parandada eluruumide kvaliteeti ja energiatõhususe näitajaid ning juurutada ehitusalaseid regulatsioone. Lisaks aitab see juurutada teisi energiasäästule suunatud toetusmeetmete rakendamist olemasolevates hoonetes ning hoogustada seeläbi korterelamute rekonstrueerimist.

**Pikemas perspektiivis vastab aastaks 2050 Eesti elamufondist kolmandik liginullenergiahoonete energiatõhususarvu väärtusele ja hoonete sisekliima kehtivatele standarditele. Tagatud on meeldiv, kvaliteetne, energiasäästlik ning terviklikult lahendatud elukeskkond. Liginullenergiahoonete tase ei ole mitte lõppeesmärk vaid vaheetapp. Püüdlus energiatõhusamate ja parema sisekliimaga lahenduste leidmiseks jääb ehitussektori arengut kannustama ka tulevikus. Lähiturgudel võib täheldada arenguid energiatõhususe ja kliimasäästu terviklikumaks käsitlemiseks, mis hõlmab lisaks kasutusaegsele energiatõhususele ka ehitusmaterjalide tootmist, tarnet, taaskasutamist. Need oleksid heaks väljakutseks kõigile Eesti ehitussektori ettevõtetele.**

## **VIIS TÄHTSAMAT ÜLESANNET EELSEISVAKS PERIOODIKS**

Visiooni edukaks elluviimiseks on vaja tegeleda korraga väga paljude asjadega, hoida kontrolli all suurt hulka võtmeperameetrid. Samas on igal ajaperioodil võimalik määrata teatud piiratud arv põhilisi strateegilisi prioriteete ja arengutegevusi, mille elluviimisest sõltub lõviosa edust.

Viis tähtsamat ülesannet eelseisvaks perioodiks on:

- 1. Majanduse stabiilseks arenguks ja innovatsiooniks vajaliku ehituse pikema vaate koostamine, kaasates erinevaid ministereid, riigi-, haridus-, teadusasutusi ning erasektorit.**
- 2. E-ehituse platvormi arendamine koos haridus-, teadus- ja erasektoriga, rajamaks alused ehituse kiireks digitaliseerimiseks ja tootlikkuse kasvuks.**
- 3. Ehitusregistri (EHR) muutmine lihtsaks ja teenusepõhiseks menetluskeskkonnaks, mis aitab kaasa ehitusprotsesside laiaulatuslikule digitaliseerimisele.**
- 4. Elamumajanduse valdkonna arengu põhimõtete väljatöötamine koos ehituse pikema vaate koostamisega.**
- 5. ENMAKi arengukava järjekindel elluviimine koos energiatõhususele suunatud toetusmeetmete väljatöötamise ja rakendamisega.**

Laulasmaa – Tallinn  
oktoober 2017 — detsember 2018