

Teie: e-kiri 5. november 2025
Meie: 24. november 2025 nr A26/078

Jüri Rass

Ehituse ja elukeskkonna osakond
+372 501 9542 | jyri.rass@kliimaministeerium.ee
Kliimaministeerium | Suur-Ameerika 1, 10122 Tallinn, Eesti

Lugupeetud Kliimaministeeriumi esindajad

Täname võimaluse eest anda tagasisidet dokumendile **Eesti eluasemepoliitika 2025-2035**. Hea meel on tõdeda, et meie varasem koostöö selles vallas on olnud asjalik ja edasiviiv ning et dokumendi koostamisele eelnevana erinevate ministeeriumite, omavalitsuste ja huvigruppide spetsialistidega läbi viidud neli töötuba andsid poliitika väljatöötamiseks laiapõhjalise aluse.

Elmine arengukava lõppes aastal 2013. On väga tervitatav, et Eesti on loomas Kliimaministeeriumi eestvedamisel niivõrd olulisele teemale nagu seda on eluaseme kättesaadavus Tartu Ülikooli ja Eesti Kunstiakadeemia uuringu¹ ja kaardirakenduse² andmetele põhinevat poliitikadokumenti. On äärmiselt mõistlik, et astume riigina ühte sammu Euroopa Liidu suundadega – et Eesti oleks konkurentsivõimeline, kvaliteetse elukeskkonnaga jõukohane elukoht paljudele ühiskonnagruppidele.

EALi taskukohase eluaseme töögrupp hindab koostatud dokumenti kõrgelt, kuid juhib tähelepanu, et meetmed mõjuvad praegu sisult üsna võrdsetena ning suurema potentsiaaliga tegevused ei tõuse piisavalt esile. EALi peamised sõnumid selgemaks sõnastamiseks on järgmised:

- **Taskukohase eluaseme mõiste tugevam defineerimine läbi eluasemeseaduse.** Seadusandluses peab olema üks üheselt mõistetav definitsioon, mis annab valdkonna arengule selge suuna ning loob ühtse aluse kõikidele edasistele otsustele ja regulatsioonidele. Antud seadus peab sõnastama selged põhimõtted. Silmas tuleb pidada ka sotsiaalse taristu nõude sisustamist planeerimisseaduses.
- Tuleb silmas pidada, et näiteks riigi, KOVide ja avaliku sektori halduses olevat **maad ja kinnisvara ei tohi lühiajalise kasu eesmärgil müüa**, vaid seda tuleb kasutada **strateegiliselt avaliku huvi teenimiseks**, pikemaajalise sotsiaalse ja suurema

¹ "Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs" Tartu Ülikool, Eesti Kunstiakadeemia, 2025

² <https://eluase.ut.ee/>

finantsilise kasu teenimiseks – näiteks hoonestusõiguse, pikaajaliste rendilepingute või avaliku ja erasektori koostööprojektide kaudu.

- **Riiklik taskukohase eluaseme finantseerimis- ja tugimehhanism.** Vältida tuleb olukorda, kus 79 omavalitsust tegutsevad valdkonnas eraldi ja piiratud ressursidega. Sellisel juhul on ette ennustatav, et suurim omavalitsus omab pädevust ja jõuab poliitilise tahte korral tegudeni. Väiksemad omavalitsused vajavad sisulist ja finantsilist tuge. Lisaks on ebaefektiivne ressursi raiskamine, kui kõik omavalitsused peavad kaasama sama kompetentsi eraldiseisvalt. Vajalik on keskne tugistruktuur, mis toetab omavalitsusi nii rahastuse kui ka arendustegevuste koordineerimisel, kvaliteetse arhitektuuri tellimisel, sihtgruppide planeerimisel. Sõnastasime selleks eluasemepoliitika dokumenti täiendava peatüki: 4.7.3 (lahti kirjutatud dokumendi lõpus). Ka Soome³, Tšehhi⁴ ja teised Euroopa riigid on loonud **riikliku eluasemefondi ning nõustamiskeskuse**.
- **Planeeringute kiirendamise sidumine meetetega.** Planeeringute kiirendamine on oluline, kuid üksnes menetluse efektiivistamisest ei piisa, et tagada taskukohased eluaseme hinnad. Selleks on vaja konkreetseid poliitikameetmeid – näiteks hoonestusõiguse kasutamine avalikul maal (seejärel soodsamad fikseeritud üüriga korterid) ja üüritasemete fikseerimine koostöös arendajatega (näiteks 20% arendustest kättesaadavad kodud). Täiendavate meeteteta ei ole võimalik tagada, et planeeringute kiirendamine toob kaasa reaalse hinnalanguse.
- **Tegevuskava kiirem koostamine.** Ajagraafikus on näha, et tegevuskava koostamine toimub mitme aasta vältel paralleelselt muude tegevustega. Tegevuskava peab valmima kiiremini ning juhtima ja suunama tegevuste protsessi.
- Lisaks **peab eristama eluasemepoliitika ja renoveerimispoliitika tegevuskavasid.** Renoveerimine on eluasemepoliitika oluline osa, aga neid kahte teemat ei tohi liita üheks. Eluasemete kättesaadavuspoliitika ja renoveerimiskava peavad toimima ka eraldiseisvalt. Eluasemepoliitika peab seadma eraldi eesmärgid, mis tagavad taskukohase ja kvaliteetse eluruumi kõigile elanikele.

Järgnevalt pakume konkreetseid muudatused peatükkides:

1. Leiame, et **4.1.2 planeerimisseadust** puudutava ettepaneku sõnastamisel tuleb tähelepanu pöörata järgnevatele teemadele:
 - 1.1. **Sotsiaaltaristu nõue.** Jääb segaseks, kas sotsiaalse taristu nõue on kuskil sisustatud? Mis seadus/määrus selle sisustab? Varasemalt on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium tellinud "Sotsiaalse taristu väljaehitamise kokkulepete ja tasu instrumentide uuring regionaal- ja põllumajandusministeeriumile" (viitenumber 263585). Poliitikadokument võiks analüüsida, kas antud uuringust midagi väärriks rakendamist.

³ Varke: Centre for State-Subsidised Housing Construction: <https://www.varke.fi/fi>

⁴ SFPI: The Czech Republic's State Investment Support Fund: <https://sfpi.cz/>

Detailplaneeringuga sotsiaaltaristu (sj sotsiaalkorterite) rajamiseks kohustamine eeldab planeerimisseaduse täiendamist viisil, mis annab kohalikule omavalitsusele eelnevaks selge volitusnormi. Tervitame planeerimisseaduse täiendamist: Plans §131: võimaldada sotsiaaltaristuna ka selgelt nt hoonete, taskukohaste eluasemete jm vajaliku rajamist.

- 1.2. Teeme, ettepaneku, et kui arendaja taskukohaseid kortereid luua ei taha, tuleb arendajal **maksta panus eluasemefondi**, et kuskil mujal sama omavalitsuse piires, strateegiliselt läbi kaalutud asukohas, saaks segregeerumist vältiva meetmena kättesaadavaid kvaliteetseid eluasemeid ehitada. Taskukohaste eluasemete arendus on kas KOVi kaalutlus või konkreetsete kriteeriumite alusel antud kohustuse määramine.
- 1.3. Soovitame **olla kaalutletud ka tihedust soosivate normidega arendusprojektides**. Ainult tihedust soosiva normi esiletoomine on mõnevõrra riskantne lähenemine. Parem oleks sõnastada üldisem põhimõte, mis kirjeldab osapoolte (omavalitsus ja arendaja) vahelisi kokkuleppeid ning rõhutab paindlikkust elamuarenduste erinevate kohustuste täitmisel. Selline lähenemine looks raamistikku, millele saaks tulevikus viidata ka suurema tiheduse kaalumisel. Tuleb arvestada, et arenduse maksumust mõjutavad mitmed tegurid, sealhulgas avaliku taristu väljaehitamise kohustus, parkimislahendused ja muud kaasnevad kulud.

2. Täiendada planeerimisseaduses planeeringuliikide ülesandeid:

- 2.1. Täiendada paragrahvi 14. p 1 "Üleriigilise planeeringu ülesanded" lisapunktiga: 2) kättesaadava eluaseme üldiste põhimõtete ja suundumuste määratlemine;
- 2.2. Täiendada paragrahvi 56. "Maakonnaplaneeringu ülesanded" lg 2 kättesaadava eluaseme üldiste põhimõtete ja suundumuste määratlemine;
- 2.3. Täiendada paragrahvi 75. p 1 "Üldplaneeringu ülesanded" lg 2 kättesaadava eluaseme üldiste põhimõtete ja suundumuste määratlemine.

3. Leiame, et on puudu peatükk mis defineeriks selgelt riikliku **finantseerimis- ja arnedusmehhanismi loomise**. Selleks pakume omalt poolt välja punktid, kuidas võiks antud uut peatükki sisustada:

- 3.1. Oluline on vältida olukorda, kus 79 Eesti omavalitsust (linnad ja vallad) jäävad taskukohase eluaseme valdkonnas üksi tegutsema. Loodava keskse institutsiooni mõte on toimida tugistruktuurina, mis toetab omavalitsusi, kellel puuduvad piisavad ressursid või pädevus antud küsimustega iseseisvalt tegelemiseks. Vajadus ühtse ja koordineeritud lähenemise järele on strateegiliselt põhjendatud.
- 3.2. Luua/asutada riiklik finantseerimismehhanism (näiteks Soome eeskujul Eluaseme finantseerimise- ja arenduskeskus). See saaks jagada intressitoetusi ja garantiiga pikaajalisi laene arendajatele. Võimalik, et see osa on vaja eraldada EISist, mille eesmärk täna on aidata eraisikid, ühistuid. Eestile võiks sobida Soome eeskujul HEKA (linna üürimajad) ja ASO (kasutusõiguse mudel) süsteemid. ASO sobib elanikele, kes ei kvalifitseeru

sotsiaalkorterisse ega saa pangalaenu (noored pered, õpetajad jne).

Jõustada pädevustoega omavalitsuste tugevat rolli üürikorterite arendamisel.

- 3.3. Seada selged üleriiklikud üürimajade sihtrühmade kriteeriumid (sissetuleku- ja varalised piirid, prioriteet ühiskonna nõrgematel gruppidel: erivajadustega inimesed, tudengid, noored).

(Allkirjastatud digitaalselt)

Aet Ader

President

Eesti Arhitektide Liit