

Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium
Harju 11
15072 Tallinn

Meie 09.05.2017 nr 4/115

Arvamuse esitamine liginullenergiahoonete märgukirja kohta

Lugupeetud Karin Sillmann

Käesolevaga esitab Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (edaspidi **Kaubanduskoda**) oma seisukoha Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi märgukirja 06.04.2017 märgukirja nr 15-1/2017/17-3033 kohta seoses Euroopa Komisjoni soovitusega (EL 2016/1318, 29. juuli 2016), mis puudutab Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiivi 2010/31/EL, 19. mai 2010, hoonete energiatõhususe kohta (edaspidi **Direktiiv**).

Direktiivi artikli 9 kohaselt peavad liikmesriigid tagama, et 31. detsembriks 2020. a on kõik uued hooned liginullenergiahooned ning pärast 31. detsembrit 2018. a on kõik uued hooned, mida kasutavad ja omavad riigiasutused, liginullenergiahooned. Eesti on nimetatud sätte siseriiklikkuse õigusesse üle võtnud selliselt, et uued hooned on hooned, mille püstitamiseks väljastatakse ehitusluba või –teatis pärast nimetatud tähtaegasid. Direktiiv ei selgita, mida tuleb uute hoonete all silmas pidada, võimaldades tõlgendada seda just nii, nagu Eesti seda teinud on. Samas on aga Euroopa Komisjon andnud liikmesriikidele soovitus, milles märkis, et uute hoonetena tuleb mõista hooneid, mis valmivad pärast artiklis 9 sätestatud tähtaegasid, sõltumata sellest, millal on antud hoonete püstitamist alustatud.

Kaubanduskoja hinnangul ei ole komisjoni soovitusega arvestamine ja sellest tulenevalt Eesti regulatsiooni muutmine mõistlik. Järgnevalt toome välja vastavad põhjendused.

1. Eelkõige juhime tähelepanu sellele, et vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklile 288 ei ole Euroopa Liidu institutsiooni, sh Euroopa Komisjoni soovitused ja arvamused siduvad.
2. Hoone valmimisajast lähtumine on hinnanguline ning tekitaks rakendamisel probleeme. Kuigi komisjon rõhutab oma soovitusel hoone reaalse valmimisaja olulisust, siis praktikas tähendaks see hoopis juhendumist hinnangulisest valmimisajast. Nimelt selleks, et teada saada, millised energiatõhususe nõuded planeeritavale hoonele kehtivad, tuleb hinnata hoone eeldatavat valmimisaega



ning kui eeldatav valmimisaeg on pärast 31.12.2020, siis tuleb nõuda rangemate nõuete täitmist. Ei ole selge, kuidas tagatakse rangemate nõuete täitmine näiteks juhul, kui hoone valmib lõpuks eeldatavast hiljem. Seega tekitaks hoone valmimisajast lähtumine kindlasti segadust nii projekterijates, ehitusloa taotlejates ja väljaandjatest ning ka järelevalveasutustes.

3. Juba kehtiva regulatsiooni muutmine tooks ebaselgust oluliselt juurde ning oleks vastuolus õiguspärase ootuse põhimõttega. Õiguspärase ootuse põhimõtte kohaselt peab igal ajal olema võimalus tegutseda mõistlikus ootuses, et rakendatav regulatsioon jääb püsima. Isikul peab olema võimalus planeerida ning vähemalt mõistlikul määral ette näha oma tegude tagajärgi.¹ Samuti kaitseb õiguspärane ootus isiku ootust ja usaldust, et temalt ei võeta ära riigi poolt antud õigusi, mida ta on asunud realiseerima.² Kehtiva regulatsiooni kohaselt kohaldatakse rangemaid energiatõhususe nõudeid neile hoonetele, kes saavad ehitusloa alates 2021. a. Regulatsiooni muutmine vastavalt Euroopa Komisjoni soovitusel tähendab aga sisuliselt, et karmimad nõuded kehtestatakse nii-öelda tagantjärele, s.o ka neile, kes on juba 2015. aastal jõustunud sätete valguses hoone valmis projekteerinud või ehitusloa saanud. Projektide muutmine ja uute ehituslubade saamine on aga isikuid koormav, kuivõrd on ajalisel ja rahaliselt väga kulukas.
4. Meie hinnangul on mõistlik ja oluliselt selgem nõuete rakendamisel lähtuda just ehitusloa või -teatise väljastamise hetkest. Nimetatud aeg on fikseeritud ning tagab teatava õiguskindluse, et kuni hoone ehituse lõpetamiseni saab lähtuda saadud ehitusloast ning olla kindel, et ehitatavale hoonele kehtivad samad nõuded ka hiljem ning ei ole tarvis projekte ümber tegema või uusi lubasid taotlema hakata.
5. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium tõi oma märgukirjas välja, et just sellist lähenemist on mõistnud lisaks Eestile ka enamik liikmesriike, tõlgendades Direktiivi valguses uute hoonetena hooned, mille püstitamiseks väljastatakse ehitusluba või -teatis pärast nimetatud tähtaegasid. Direktiivis sätestatud nõuded on miinimumnõuded ega takistata ühelgi liikmesriigil kehtestada rangemaid meetmeid, s.o et liikmesriigid võivad tähtaja ka ettepoole tuua. Samas Direktiivi sätte tõlgendus ja ka mõistlik lähenemine annab selgelt mõista, et tähtaegasid tuleks siduda eelkõige ehitusloa või -teatise saamisega mitte aga ehitise eeldatava valmimisajaga.

¹Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, kommentaar § 10 juurde.

²RKKHo 21.02.2002, 3-3-1-6-02, p 18.



EESTI
KAUBANDUS-
TÖÖSTUSKODA

Kokkuvõtteks tuleks meie hinnangul nii õigusselguse, mõistlikkuse kui ka õiguspärase ootuse põhimõttest lähtudes jätta Euroopa Komisjoni soovitus arvesse võtmata ja seoses sellega jätta majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruse nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ § 19 lõiked 2 ja 3 muutmata.

Loodame, et peate võimalikuks meie tähelepanekuid arvesse võtta. Vajadusel oleme valmis oma seisukohti ka lähemalt selgitama.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Mait Palts

Peadirektor

Koostanud: Kristina Jerjomina Kristina.Jerjomina@koda.ee 6040072