



Aleksandr Gužov

**Euroopa Liit nõuab kõigi majade viimist kümne aastaga D-energiaklassini. Eestis on aga maja- või korteriomanikele kehtestatud majade soojustamisel ja energiaklassi saamisel karmimad nõuded kui Soomes. See viib inimeste taskutest soomlastega võrreldes märksa suuremaid summasid. Miks on Soomes odavam ehitada kui Eestis?**

Ühistujuht, pensionär Madis Saul on üks neist, kelle hallatav kortermaja Paldiski mnt ääres nutab renoveerimise järele. Fassaad on hall, aastakümnete puretud. Korteri omanikud on rõdudele lähenenud, nagu sageli tavaks, omaloominguliselt. Mõni on neid kinni ehitanud nagu jumal juhatab.

### **Elanikel raha vähe**

See on tavaline 1970ndate algul valminud viiekordne korterelamu, nagu neid sealne piirkond täis on. Justnagu õrritamiseks asub sealsamas kõrval üks, mis on kenasti korda tehtud.

“Siin elab palju pensionäre, seepärast ei ole lihtne renoveerimist korraldada,” räägib Saul, kes vaatamata ees ootava väljakutse suurusele ei mineta optimismi Kredexi toel millalgi tööga siiski pihta hakata. See on kallis töö, praegustes hindades ligi miljon.

Kui küsin ilusa haski-sarnase koeraga majja sisenevalt pensionäriproualt, mida tema renoveerimisest

arvab, vaatab ta mulle otsa ilmse hukkamõistuga. “Elanikel siin ei ole ju raha!” sõnab ta resoluutselt, lisades, et vanematel inimestel pole mingit huvi siduda end aastakümnete pikkuse pangalaenuga. Tallinnas on üldiselt täies ulatuses energiatõhusaks renoveeritud ehk kümnekond protsenti kõigist korterelamutest. Madis Saulil on inseneri mõttelaad ja muuhulgas sahtlipõhjas füüsikudiplom. Seepärast helistavad tuttavad talle renoveerimisküsimustes nõu küsimiseks sageli.

Viimati tegeles ta ühe Kalamaja perekonna maja muredega. Elamut köetakse elektri ja gaasiga. Nõnda süvenes Saul põhjalikumalt sellisesse renoveerimise ja energiaklassiga seotud olulisse näitajasse nagu kaalumistegurid.

Selgus, et Paldiski mnt äärset kortermaja, mida köetakse keskküttega, on isegi lihtsam tulevikus kõrge energiaklassi vääriliseks renoveerida kui mõnda vanemat Kadrioru maja, mis ei ole seotud keskküttega. Nõnda nagu ikka, peitub saatan detailides. Sügavalt eksib inimene, või siis kollektiiv ühistu näol, arvates, et kui ta on tubli, koormab end pangalaenuga ning teeb oma maja viimase peal soojapidavaks, siis elamu pälvib kohe pingutuste preemiana kõrge energiamärgise. Inimese pingutustest ei sõltu kaugeltki kõik. Niisiis, tere tulemast kaalumistegurite ja energiaklasside džunglisse. Lihtsameelsus võib kahjuks nii rahaliselt kui ka närvide mõttes väga kalliks maksma minna.

### **Salapärased, kuid tähtsad kaalumistegurid**

Nimelt on iga maja, olgu see siis uus või renoveeritud, energiaklassi väljaarvutamiseks kasutusel valem. Seda kasutavad soojusaudiitorid ehk ettevõtted, kes arvutavad erinevate hoone näitajate põhjal välja selle energiaklassi. A klass on liginullenergia hoone, H kõige viletsam ehk raiskavam – nagu ikka. Siin tulebki mängu tavainimese jaoks salapärane sõna “kaalumistegur”, mis tavainimese paneb õlgu kehitama. Siiski on tegemist väga olulise arvnäitajaga, mis iseloomustab maja kütteliiki ja mängib tähtsat rolli selles, kui kõrge energiaklassi hoone saab.

Ühistujuht Madis Saul selgitab, et kui näiteks renoveeritud maja energiaklassi arvutatakse, siis kõige suuremad võimalused on kõrgemat, näiteks C-kategooriat saada nendel, kes kasutavad küttena tõhusat keskkütet. Selle puhul on koefitsient 0,65 ehk väikene ja soodne.

Kurvastama peavad aga need elamu- või korteriomanikud, kelle maja on saatuse sunnil määratud toituma elektrist. Ja siin ei aita igasugused ülitõhusad ja viimase peal soojuspumbad – kuna need on ikkagi elektritoitel, hinnatakse neid koefitsiendiga kaks. See on kõrge ja paha koefitsient. Maja energiatarve korrutatakse kahega ja saadud tulemus ei anna kuigi kõrget energiaklassi, kuigi võid soojustada kuidas jaksad.

Paraku tekib siin ühtlasi paralleel koolikiusamisega. Nõnda nagu ütleb Madis Saul, ei ole elektri või samuti kehva kaalumisteguriga hinnatud gaasiga kütjatel võimalik oma hoonet selga võtta ja seda kuhugi Utilitase keskküttetrassi äärde maha istutada.

“Seega ei iseloomustagi praegu hoonete omistatud energiatõhususklass olulises osas mitte hoonete ennast või selle soojapidavust, vaid sõltub hoonetes kasutatavatele energiakandjatele omistatud kaalumistegurist,” tõdeb ta, et siin on loogika ikka täiesti paigast ära. Kinnisvaraomaniku võimuses ei ole siin aga midagi muuta.

“Sellise meetodikaga ei ole nõutavate energiaklasside saavutamine kõigi hoonete puhul reaalne ja kavandatud sanktsioonide mõju on seega laastav,” viitab ühistujuht Saul asjaolule, et Euroopa Liidus on seoses energiatõhususe direktiiviga kaalumisel piirangud. Nimelt üürile andmise või müügikeelud kinnisvara suhtes, mille energiaklass pole kümne aasta pärast nõutaval, vähemalt D-tasemel. Madis Sauli sõnul peaks kahel võrdse energiatõhususega hoonel tekkima siiski ühesugune seda iseloomustav mõõtarv. Ühesuguse energiatõhususega hooned peaks saama sama energiaklassi – sõltumata kütteliigist. Hoone füüsikaline energiatõhusus, mida saab parandada renoveerimisega, ei ole tema kinnitusel mitte kuidagi sõltuvuses kasutatavast energiakandjast.

Kaalumistegurid on meil kehtestatud majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi haldusalas vastava määrusega. Täpsemalt öeldes on tegemist ettevõtlusministri vastutusalaga. Praegune redaktsioon kehtib 1. jaanuarist 2019.

Loogika, miks karistatakse elektriga kütjaid, ehkki see on väga paljude jaoks ainuvõimalik lahendus, seisneb mõistagi meie saastavas põlevkivienergeetikas. Kui ühte maja köetakse kaugküttega ja teist soojuspumbaga, siis ei saa ministeeriumi arutluse järgi lihtsalt kWh summeerides neid võrrelda, sest energiakandjatel on erinevad hinnad ja keskkonnamõjud.

## **Helsingisse ehitada odavam kui Tallinna**

Teisalt on aeg läinud vahepeal tublisti edasi. Energiaturule on jõudnud juba suuremas koguses roheenergiat. Pealegi on Soomes, kus elektriga kütjate majadele hoopis soodsamaid energiaklasse määratakse, jällegi tuumajaam.

Lisaks ei olnud meil 2019. a veel teada, et tuleb EL energiatõhususe direktiiv, mis sunnib meid maju ennaktempos renoveerima. Nendel, kellel on õnn olla näiteks Utilitase kliendid, on kulud energiatõhususe saavutamiseks märksa väiksemad kui nendel, kes seal ei asu.

“Mõte seisneb selles, et suunata inimeste energiakasutust säästvuse suunas,” sõnab energiaaudititega tegeleva ABauditi juhataja Vahur Suvi erapooletult, et kõige taga on ikkagi CO2 heide. Lugu on muuhulgas asjaolus, et kui anda näiteks puiduga kütjatele soodsam kaalumistegur, võib see talviti viia linnapiirkondades õhu kvaliteedi allapoole.

Ehitusvaldkonna jurist Tuulikki Laesson ütleb, et kui võrrelda kaalumistegureid näiteks Soomega, siis

meil on see elektri puhul kaks, Soomes 1,2. Temal ajab ülekohus hinge täis.

“Kui me tahame ehitada kaks täpselt ühesugust maja, ühe Tallinna, teise Helsingisse, siis selleks, et saada sama energiaklass, peame Eestis tegema midagi täiendavalt,” räägib kogenud jurist Laesson, kes konsulteerib ka omanike keskliitu. “Kas siis panema soojustust juurde, või siis muud taolist. Kui me vaatame, millal tuli elektri puhul kaalumistegurina number kaks, siis ma ei taha öelda et sada aastat, aga igal juhul aastaid tagasi. Meie energiatarbimises, kui tootmise poolt vaadata, moodustab põlevkivi ehk 30% ja me oleme suure elektri börsisüsteemi üks osa. Oma kaalumisteguriga oleme me ise endale tekitanud olukorra, kus meil on kallim ehitada või renoveerida samale energiatõhususe parameetritele vastav maja kui Soomes.”

Sama lugu on Laessoni sõnul kõikide teiste meil kehtivate kaalumisteguritega, millest otseselt sõltub aga energiaklassi määramine. Kui meil on tõhusa kaugkütte teguriks ministri määrusega pandud 0,65, siis soomlastel 0,5. Kui meil on taastuvtoormel põhinev küte nagu puit teguriga 0,65, siis soomlastel 0,5.

### **Väike vahe, kuid suur raha**

“Tunduvad nagu marginaalsed vahed, aga kui need võtta arutamisel aluseks, siis tuleb kokku päris suur rahanumber,” sõnab Laesson. “Minu jaoks kõige jaburam, et kui ma elan Utilitase toru kõrval ja tahan ehitada maja energiatõhusaks, siis minu kulud on väiksemad võrreldes selle inimese kuludega, kes elab piirkonnas, kus ainuke võimalus on kütta elektri, kütteõli või gaasiga. Vedelgaasi alla aga lähevad muide kõik need nunnud uued rohelised gaasid, mida me kasutada tahame.”

Laesson räägib, et Soomes on asi nii, et kui majapidamises on kasutusel tuule- või päikeseenergia, siis see loetakse taastuvenergiaks. Siis rakendub madal koefitsient 0,5, mis lubab kõrget energiaklassi. Meil on üldse madalaim koefitsient 0,65, mille annab tõhus kaugküte – tõhusaks loetakse seda, mis kasutab taastuvkütust.

“Kui te vaatate seda vahet, mis on siis, kui päikesepaneelid paigaldate ja mis loetakse energiatõhususe mõttes ikkagi elektriks koefitsiendiga kaks, ja võrdlete seda kaugküttega liitumisega, mis annab 0,65, siis see on metsikult suur,” ütleb Laesson.

Nii või teisiti kavatses aga omanike keskliit siin Eestis sekkuda. Käidud on juba kohtumas majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi ametnikega. Ministeeriumi esindajad ise ei soovinud teemat meediale kommenteerida. Ilmselt vähemalt seni, kuni uued ministrid on kohad sisse võtnud.

### **Energiaklassi määramisega tegelevad audiitorid**

- A-klassi energiamärgis – väga hästi soojustatud ning kõige efektiivsemaid kütte- ja ventilatsioonisüsteeme kasutav elamu.
- B-klass – hästi soojustatud seinad ja aknad, mis kasutab maasoojuspumpa koos soojustagastusega

ventilatsiooniga.

- C/D-klass/ – hästi soojustatud seinad ja aknad, aga vähem-efektiivne kütte- ja ventilatsioonisüsteem nagu näiteks õhk-vesi soojuspump.
- E/F-klass – tänaseks renoveerimata vanemad majad, mis omavad vaid ehitusaegseid soojustuslahendusi ja on väga ebaefektiivse energiatõhususega.
- H-klass – sisuliselt soojustamata maja, mille soojapidavus on peaaegu olematu.

## **Maja- või korteriomanik on tavaliselt kütteliigi pantvang**

Energiakandjate kaalumistegurid, mis moodustavad olulise komponendi maja energiaklassi määramisel, erinevad Eestis ja Soomes tublisti meie kinnisvaraomaniku kahjuks.

Taastuvtoormel põhinev kütus, puit ja puidupõhine kütus ning muu biokütus, välja arvatud turvas ja turbabrikett: Eestis 0,65; Soomes 0,5.

Tõhus kaugküte – Eestis 0,65; Soomes 0,5.

Elekter – Eestis 2,0; Soomes 1,2.

Päikese- või tuuleenergia juhul, kui majapidamine seda toodab: Eestis nagu tavaelekter ehk 2,0; Soomes võrdsustatud taastuvenergiaga ehk 0,5.

Allikas: Jurist Tuulikki Laesson ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrus “Hoone energiatõhususe miinimumnõuded (2019).

## **Maja energiaklassi kukkumine tabab sageli ootamatult**

Kas arvate, et kui olete kolinud hea, näiteks B- või C-energiaklassiga uude või siis täielikult renoveeritud majja, võite südamerahus ohata, et olete teinud suurepärase investeeringu tulevikku? Ei maksa siiski ülemäära lõdvestuda. Nagu näitab igapäevaelu, võib energiaklass ja koos sellega ka teie armsa kinnisvara väärtus mõne aasta pärast kolinal kukkuda.

Paljud ei tea, et hoone puhul on olemas arvutuslik energiamärgis ja tegelik energiamärgis. Sageli soetatakse korter või eramu, lähtudes arvutuslikust energiamärgisest, millele vastavalt on hoone projekteeritud ja ehitatud. Uute majade puhul peaks energiaklass olema vähemalt B.

Kahe aasta pärast ei pruugi, aga võib suure tõenäosusega saabuda nii-öelda tõetund, mil energიაudiitor vaatab maja uuesti üle ja siis antakse juba tegelik energiamärgis. Arvutuslik energiamärgis ei pruugi seega vastata üldse tegelikule. Halvemal juhul kukutakse mitu astet allapoole ja see viib vahel keeruliste ja kulukate kohtuvaidlusteni ehitajaga, et miks siis nii – sest inimeste kinnisvara väärtus ju kukub koos energiaklassiga.

A-klassi majast ehk liginullenergia hoonest võib saada C või D. Energiaaudititega tegelev Vahur Suvi toob kurioosse näite, kus justkui üliheade näitajatega A-klassi majas kujunesid tegeliku elu käigus arved suuremaks kui E-klassi majas, kus Suvi ise elab.

“Energiamärgise klassid kunagi just selleks loodigi, et näidata erinevusi hoonete vahel,” räägib Suvi. “Ja et viiskümmend aastat vana kortermaja poleks parema klassiga kui uusehitis. Kahjuks on aga tihti olukord risti vastupidine – uusehitistes võivad kulud olla endiselt sama suured ja lisanduvad veel palju suuremad laenukulud.”

Saatan peitub siingi detailides. Võime ette kujutada suurt kortermaja, kus palju väikeste lastega peresid ja küte keeratakse 21 kraadi pealt maksimumini. Samamoodi kerkib energiatarve järsult, kui paljud kodus töötavad ja igasugused bürooseadmed huugavad.

Teisalt puudub aga juriidiline alus minna kelleltki nõudma, et kuulge, keerake kütet vähemaks. Igaüks ju ise maksab oma arveid. Samas tekib kahju kõigile – kinnisvara väärtuse vähenemise ehk siis energiaklassi langemise kaudu.

Vahur Suvi sõnab, et ühe klassi võrra kukkumine, mis on üsna tavaline, on siiski tarbimise probleem. Uues või täisrenoveeritud majas saab tehnosüsteemide kaudu siiski reguleerida, et poleks ülekütmist ja toatemperatuurile saaks kokkuleppel elanikega seada mõistliku ülempiiri.