

Regionaal- ja põllumajandusministri  
xx.xx.2025 määrus nr xx  
„Rahandusministri 26. septembri  
2023. a määruse nr 36  
„Moderniseerimisfondist kohaliku  
omavalitsuse hoonete energiatõhusaks  
muutmiseks antava toetuse kasutamise  
tingimused ja kord“ muutmise“  
Lisa 2

## Nõuded hoone energiaauditile

### 1. Rakendamine

Lisa 2 rakendatakse vaid selle määruse raames tehtavatele energiaaudititele. Lisas on kajastatud määrusest tulenevad spetsiifilised nõuded, eritingimused, selgitused ja juhised, mis võivad erineda teistest samalaadsetest üleriigilistest või rahvusvahelistest nõuetest.

### 2. Alusdokumendid

Energiaauditi koostamisel arvestatakse, et hoone praegusele olukorrale vastav ja energiatõhususe parandamise pakettide energiatõhususarv (edaspidi ka *ETA*) leitakse ning kavandatavate energiatõhususe tööde aluseks olevad arvutused, sealhulgas energiatõhususe tööde loetelu aluseks olevad arvutused, ja energiatõhususe tööde järgsed arvutused tehakse taotluse esitamise tähtpäeval kehtivatest nõuetest lähtudes. Energiaauditi koostamisel juhindutakse määruses ja selles lisas ning alljärgnevates määrustes sätestatud nõuetest:

- majandus- ja taristuministri 8. aprilli 2015. a määrus nr 28 „Elamu energiaauditile esitatavad nõuded“ (edaspidi *määrus nr 28*);
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ (edaspidi *määrus nr 63*);
- majandus- ja taristuministri 30. aprilli 2015. a määrus nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“ (edaspidi *määrus nr 36*);
- majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. a määrus nr 58 „Hoone energiatõhususe arvutamise meetodika“ (edaspidi *määrus nr 58*).

### 3. Energiaauditi koostaja pädevus

Energiaauditi koostab spetsialist, kellel on alljärgnevas loetelus nimetatud kehtiv kutse

Väljastatud kutse	Kutsestandardi versioon	Kutsetunnistuse väljastamise aeg	Link, väljastatud kutseid, märkused
Hoonete energiaaudiitor, tase 6	6	20.09.2018	<a href="https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/vaata/11228897">https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/vaata/11228897</a>  Praegu kehtetu standard, mille alusel enam kutsetunnistusi ei väljastata, aga selle alusel väljastatud kutsetunnistused kehtivad, neid on 9 tk  Viimane kaotab kehtivuse 10.12.2027

			NB! Puudub dünaamilise simulatsiooni tegemise pädevus, selleks peab kasutama allhanke korras pädevat spetsialisti
Energiaaudiitor, tase 6	7	16.04.2024	<a href="https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/vaata/11250587">https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/vaata/11250587</a> Asendab hoone energiaaudiitori, tase 6, kutsestandardit Selle alusel ei ole veel kutsetunnistusi väljastatud NB! Arvutusliku energiamärgise võib väljastada ainult väikeelamutele
Diplomeeritud energiatõhususe spetsialist, tase 7	5	al 22.06.2018	<a href="https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/vaata/11250787">https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/vaata/11250787</a> Väljastatud 17 tk
Volitatud energiatõhususe spetsialist, tase 8	4	al 22.06.2018	<a href="https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/vaata/11250808">https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/vaata/11250808</a> Väljastatud 18 tk

Kutse olemasolu tuleb kontrollida isikupõhiselt veebiaadressil <http://kutsekoda.ee/et/kutseregister/kutsetunnistused>. Kutse väljastaja on Eesti Kütte- ja Ventilatsiooninseneride Ühendus.

Energiakalkulatsioonid ja -arvutused tehakse MTM nr 58 § 29<sup>2</sup> kohase valideeritud dünaamilise simulatsiooni tarkvara abil. Tegemist on arvutusega, mis ei pruugi kuuluda tavapärase energiaauditi koosseisu. Vajadusel kaasab audiitor pädeva spetsialisti, kes teeb nõutud arvutused valideeritud tarkvara abil.

#### 4. Määruse § 9 lõikes 4 sätestatud lisanõuded auditile ja nende selgitused

##### 1. Hoone köetava pinna ruutmeetrite arv ehitisregistri põhjal

- enne taotluse koostamist tuleb hoone omanikul kontrollida ehitisregistris olevate andmete korrektsust ja vastavust tegelikkusele. Vajadusel tuleb andmeid korrigeerida. Andmete olemasolu ja korrektsuse ning hilisemate andmete muutmise tulemusel tekkinud võimaliku rikkumise eest vastutab hoone omanik. Ehitisregistri andmete omavahelist kooskõla taotluses esitatud andmetega kontrollib RTK taotluse esitamise seisuga. Korreksete andmete puudumisel on õigus tunnistada taotlus nõuetele mittevastavaks;
- hoone laiendamise korral peab hoone köetava pinna hinnanguline töödejärgne suurenemine ruutmeetrites sisalduma energiaauditis nimetatud paketi, sealhulgas peab olema selgelt eristatud olemasoleva hoone energiatõhususe töödega hõlmatud pind;
- hoone laiendamise korral lisatakse energiaauditisse energiaauditi koostajale taotleja esitatud laiendust käsitlevad lähteandmed.

##### 2. Hoone praegusele olukorrale vastava energiatõhususarvu määramine selle tüüpilisel kasutusel käib järgmiselt:

- energiaauditi koostamise käigus määratakse hoone praegusele olukorrale vastav energiatõhususarv tüüpilisel kasutusel;

- energiatõhususarvu [ $\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ ] ehk ETA leidmisel lähtutakse määruses nr 58 sätestatud taotluse esitamise tähtpäeval kehtivatest nõuetest.

### 3. Hoone parameetrite muutumisel lähtutakse alljärgnevalt:

- hoone puhul, millest osa soovitakse lammutada, peab auditist selguma lammutatava hoone ulatus. ETA, tulevased energia- ja ülalpidamiskulud ning CO<sub>2</sub> ekv heide leitakse allesjääva hooneosa kohta;
- hoone puhul, millest osa soovitakse lammutada, peab auditis ette nägema vältimatud kaasnevad tööd, nagu allesjääva vaheseina või vaheseinte soojustamine, katuse ja sokli korrastamine, vajalike avatäidete tegemine ning töödest mõjutatud tehnosüsteemide ümberprojekteerimine, -paigutamine või -korraldamine;
- hoone puhul, mille kōetav pind suureneb hoone laiendamise tulemusena, peab auditist selguma kōetava pinna hinnanguline suurenemise ulatus ning tulevased energia- ja ülalpidamiskulud ning CO<sub>2</sub> ekv heide leitakse kavandatavate muudatuste eelse hoone kohta.

### 4. Soovituslike energiatõhususe tööde loetelu koostamisel koos maksumuse kalkulatsioonidega, et viia kogu hoone energiatõhususarv tasemele, mis vastab hoone määruses nr 63 sätestatud kasutusotstarbe või kasutusotstarvete alusel määratud hoone maksimaalsele lubatud ETA väärtusele, lähtudes taotluse esitamise tähtpäeval kehtivatest nõuetest, arvestatakse alljärgnevalt:

- tööde loeteluna käsitatakse energiatõhususe parandamise pakettis nimetatud töid;
- hoone laiendamisel peab olema selgelt eristatud ja eraldi välja toodud nende tööde loetelu, mille abil tehakse olemasoleva hoone energiatõhususe tööd. Kui energiatõhususe töid ja hoone laiendamise töid tehakse samal ajal, koostatakse soovituslike energiatõhususe tööde loetelu koos maksumuse kalkulatsioonidega vaid kavandatavate muudatuste eelse hoone kohta, mis ei tohi sisaldada laiendusega seotut;
- hoone energiatõhususe parandamise pakett ehk soovituslik energiatõhususe tööde loetelu peab olema projekteerimishanke ja ehitushanke lähteülesandeks.

### 5. Energiatõhususe parandamise pakettidele energiatõhususarvude määramisel hoone tüüpilisel kasutusel valideeritud dünaamilise simulatsiooni tarkvara abil (sealhulgas 3D-piltide, laienduse korral ka laienduse 3D-piltide abil) juhindutakse alljärgnevalt:

- auditis kajastatavate pakettide arv võib olla väiksem määruse nr 28 § 6 lõike 5 punktis 3 nõutud kolmest paketist juhul, kui auditis kajastatava(te) paketti(de) väiksem arv on tingitud taotleja ja audiitori vahelisest kokkuleppes. Pakettide arv peab olema piisav ja nende arv peab olema loogiliselt põhjendatud nii taotleja kui ka audiitori poolt;
- olemas peab olema valideeritud dünaamilise simulatsiooni tarkvara litsents;
- auditisse tuleb lisada simulatsioonimudeli abil loodud hoone 3D-pildid (kajastatud peavad olema kõik fassaadid) ning lähteandmed määruse nr 58 lisa 2 vormil ja arvutustulemused sama määruse lisa 4 vormil; energiatõhususarvu [ $\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ ] ehk ETA leidmisel lähtutakse määruses nr 58 sätestatud, taotluse esitamise tähtpäeval kehtivatest nõuetest;
- hoone laiendamise korral arvutatakse ETA kogu laiendatud hoone kohta.

### 6. Hoone ülalpidamiskulude, hoonesse tarnitud energia energiakasutuse ja CO<sub>2</sub> ekv muutumise kalkulatsioonid soovituslike energiatõhususe tööde täiemahulisel tegemisel arvutatakse, arvestades alljärgnevalt:

- määruse § 9 lõike 4 punktis 5 sätestatud nõudeid rakendatakse üksnes sisendina hindamiskriteeriumides olevatele arvutustele (e-toetuse keskkonna taotlusvormile

sisestatavad andmed) ja need ei ole seotud hoone energiaauditi koosseisus määratud ETA ega muude arvutustega;

- ülalpidamiskulude ja tarnitud energia hulka arvestatakse hoone sisekliima tagamiseks tehtavad kütte-, jahutus-, ventilatsiooni- ja valgustuskulud, tarbevee soojendamise kulud ning olme- ja muude elektriseadmete tööks tehtavad kulud. Ülalpidamiskulude hulka kuuluvad ka hoone tehnosüsteemide hoolduskulud. Projekti elluviimise eelsed ja järgsed tehnosüsteemide hoolduskulud peavad olema tõendatavad. Hoonesse tarnitud energia esitatakse energiaauditis kilovatt-tundides ning ülalpidamiskulud eurodes;
- hindamiskriteeriumide sisendiks olevad kalkulatsioonid (hoone ülalpidamiskulude ja hoonesse tarnitud energia muutumise kalkulatsioonid) esitatakse vaid selle paketi kohta, mille kohta taotlus esitatakse;
- hoone ülalpidamiskulude ja hoonesse tarnitud energia energiakasutuse muutumise kalkulatsioonid esitatakse järgmiste tabelite kujul:

**Tabel 1.** Tarnitud energiakasutuse muutumise kalkulatsioon

<i>Energiakasutus</i>	<i>Viimased kolm aastat</i>	<i>Proгноos</i>	<i>Muutus</i>	<i>Märkused</i>
<b>Soojus, kWh/a</b>				
Küte				
Ventilatsioon				
Tarbevee soojendamine				
Taastuvenergia				
...				
<b>Soojus kokku, kWh/a</b>				
<b>Elekter, kWh/a</b>				
Valgustus				
Seadmed				
Küte				
Ventilatsioon				
Tarbevee soojendamine				
Taastuvenergia				
...				
<b>Elekter kokku, kWh/a</b>				
<b>Kütused, kWh/a</b>				
Küte				
Ventilatsioon				
Tarbevee soojendamine				
....				
<b>Kütused kokku, kWh/a</b>				
<b>Kõik kokku, kWh/a</b>				
<b>Kõetava pinna kohta kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>				

**Tabel 2.** Ülalpidamiskulude muutumise kalkulatsioon

<i>Näitaja</i>	<i>Viimased</i>	<i>Proгноos</i>	<i>Muutus,</i>	<i>Märkused</i>
----------------	-----------------	-----------------	----------------	-----------------

	<i>kolm aastat, €</i>	<i>Ühik/a</i>	<i>€/ühik</i>	<i>€/a</i>	<i>€/a</i>	
Soojus						
Elekter						
Kütused						
Hooldus						
...						
<b>Kõik kokku, €</b>						
<b>Kõetava pinna kohta €/m<sup>2</sup>a</b>						

7. Hoone viimase kolme kalendriaasta tegelikud ja tõendatud keskmised tarbimisandmed pannakse kokku järgmiste kriteeriumide alusel:

- arvutuste tegemisel lähtutakse tegelikest ja tõendatud raamatupidamislikest (v.a küttesoojus) viimase kolme kalendriaasta aritmeetilistest keskmistest tarbimisandmetest;
- küttesoojuse andmed (tarnitud energia) kalendriaasta kohta taandatakse normaalaastale, lähtudes välisõhu kraadpäevadest. Normaalaasta kraadpäevade arv on hoone asukoha piirkonna keskmine kraadpäevade arv aastas ajavahemikus aastatel 2004–2023, mille väärtus saadakse ehitisregistrist. Küttesoojuse ülalpidamiskulud kalendriaasta kohta leitakse konkreetse kalendriaasta tegeliku ja tõendatud küttesoojuse energiatarifi ning normaalaastaks taandatud konkreetse kalendriaasta tarnitud küttesoojuse energia korrutisena. Küttesoojuse energiatariff arvutatakse järgmise valemi järgi: tasutud küttesoojuse ülalpidamiskulud (kalendriaasta kokku) ÷ konkreetse kalendriaasta tarnitud küttesoojuse energia (kalendriaasta kokku);
- kui viimase kolme aasta jooksul on hoones tehtud selliseid tegevusi või toimunud muutusi, mis on energiatarvet oluliselt mõjutanud, võetakse aluseks vähemalt viimase ühe täisaasta, mis kajastab pärast energiatarvet mõjutanud tegevuste või muutuste järgset olukorda, tegelikud ja tõendatud kulud. Viimase täisaasta valiku otsustab audiitor koos hoone omanikuga neile teadaoleva kohapealse olustiku põhjal. Selline tarbimisandmete korrigeerimine ja muutmine peab olema põhjendatud, mõistlik ja vajalik. Argumentatsioon tarbimisandmete korrigeerimise ja muutmise kohta lisatakse auditisse.

8. Projektijärgse kalendriaasta prognoosi koostamisel juhindutakse alljärgnevalt:

- prognoosi koostamisel lähtutakse energiaarvutuste baasaasta (nn EstonianTRY 1990-2020) väliskliima tingimustest;
- energiakalkulatsioonid tehakse valideeritud tarkvara abil;
- energiakalkulatsioonide lähteandmed esitatakse MTM-i nr 58 lisa 2 ja arvutustulemused sama määruse lisa 4 vormil;
- energiahindade puhul kasutatakse konkreetse energiakandja tariifiks (nt €/kWh) auditi objekti konkreetse energiakandja taotlusvooru avamise aastale eelnenud aasta viimase kuue kuu (juuli–detsember) aritmeetilist keskmist tariifi;
- lokaalse taastuvenergia kasutusele võtmisel arvestatakse ka võrku müüdiv elektrienergia hoone energiatarbimisest maha. See tähendab, et tarnitud elektrienergia väheneb kogu lokaalselt toodetud taastuva elektrienergia võrra. Lokaalselt toodetud soojusenergia läheb arvesse ainult hoones tarbitud soojusenergia;
- lokaalselt toodetud taastuva elektrienergia aastane toodang ei tohi kõnealuse meetme jaoks tehtavates arvutustes (hindamiskriteeriumid: hoone ülalpidamiskulude ja hoonesse tarnitud energia energiakasutuse muutumise kalkulatsioonid) ületada