

Energiamärgiste ülevaade 2015

Sissejuhatus

Hoone energiamärgistuste süsteemi on Eestis juurutatud alates aastast 2009, mil hakkas kehtima Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi määrus „Energiamärgise vorm ja väljastamise kord“.

Energiamärgise eesmärk on anda infot projekteeritava või olemasoleva hoone projekteeritud energiavajaduse või tegeliku energiatarbimise kohta. Tulenevalt seadusandlusest, peab esitama informatsiooni energiamärgise kohta sisekliima tagamisega hoone müümisel või välja rentimisel juhul kui hoonetele ei kohaldu ükski allpool toodud välistus:

- Hoone asub üld- või detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikul alal või on väärtusliku üksikobjektina tunnistatud mälestiseks;
- Tegu on religioosseks tegevuseks kasutatava hoonega;
- Tegu ajutise hoonega mille kasutusiga on kuni kaks aastat, tööstusalad, töökojad ja väikese energiavajadusega eluruumideta põllumajandushooned;
- Elamud mis on mõeldud kasutamiseks vähem kui nelja kuu jooksul aastas (st. hooned mille eeldatav energiatarbimine on vähem kui 25% aastaringse kasutamise energiatarbest);
- Hooned mille suletud netopind on kuni 50 m²;

Hoone energiamärgis tuleb paigaldada hoone külastajate jaoks kergesti märgatavale ja nähtavale kohale järgnevates hoonetes:

- Hoone suletud netopind on rohkem kui 500 m² ja seda külastavad rahvahulga;
- Riigi- või kohaliku omavalitsuse asutuse või muu avalik-õigusliku asutuse valduses on rohkem kui 250 m² suletud netopinda ja mida isikud sageli külastavad.

Euroopa Liidu poolsed kohustused olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel

Sissejuhatuses toodud nõuded on kehtestatud tulenevalt kehtivast Euroopa komisjoni direktiivist 2010/31/EU „Hoonete energiatõhusus“¹. Euroopa komisjon on kehtestanud liikmesriikidele teatud nõutava mahu olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks, vastavalt Energiatõhususe direktiivi 2012/27/EU artikkel 5-le on liikmesriikidel kohustus rekonstrueerida iga aasta keskvalitsuse kasutuses olevatest sisekliima tagamisega hoonetest mille kasulik üldpõrandapind on suurem kui 250 m² vähemalt 3% ning viia need hooned vähemalt D energiamärgise klassi. Jaanuar 2016 seisuga keskvalitsuse hooned, millele kohalduvad 3 % rekonstrueerimise kohustus on esitatud Tabel 1.

¹ <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:153:0013:0035:EN:PDF>

Tabel 1 Ülevaade 3% nõude mahust Eesti riigile ja Riigi Kinnisvara AS-le²

	Eesti		RKAS	
	arv	pindala	arv	pindala
Vaatluse all olev portfelli	574	1 020 203	227	426 668
Rekonstrueerimise määr (3%) aastas	17,2	30 606	7	12 800

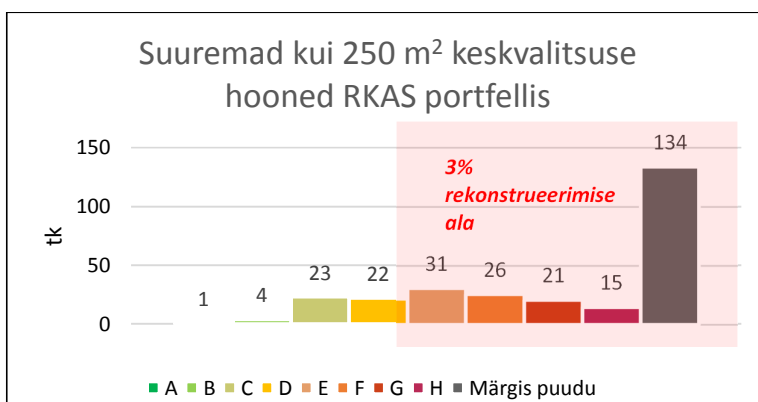
Eelpool kirjeldatud kohustus kehtib alates 1 jaanuar 2014. Viimaste aastate rekonstrueerimistööd vaatluse all olevas portfellis ja prognoos käesolevaks aastaks on esitatud Tabel 2.

Tabel 2 Ülevaade nõude täitmisest Riigi Kinnisvara AS portfelli piires

	Aastane määr RKAS (2016. seisuga)	2014	2015	2016 (prognoos)
3% rekonstrueerimiskohustuse täitmine	12 800	13 617	11 120	15 929
Rekonstrueerimise osakaal portfelist	3,0%	3,2%	2,6%	3,7%

Seni on enamvähem nõue täidetud peamiselt uusarenduste arvelt, mille valmides vana ebafunktsionaalne pind läheb kasutusest välja. Kuid on tehtud ja plaanis läbi viia ka mitmeid rekonstrueerimisi, et nõuet täita.

Joonis 1 on toodud RKAS rekonstrueerimiskohustuse alla jäävate hoonete energiamärgiste jaotus. 3% rekonstrueerimiskohustuse ala moodustavad hooned mille energiamärgise klass on madalam kui D. Nende hoonete energiatõhususe tõstmine ja rekonstrueerimine on meile prioriteetne.



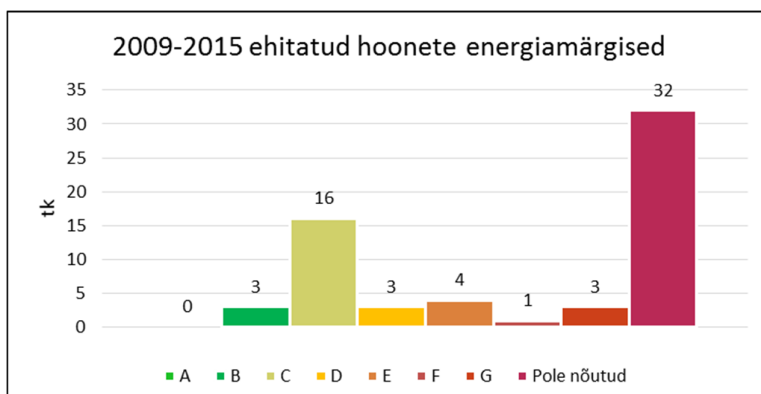
Joonis 1 3% rekonstrueerimise alla jäävad hooned RKAS portfellis

² Andmed pärinevad Riigi kinnisvararegistri andmetel

Tegeliku ja arvutusliku energiamärgise erinevus

Üsnagi palju kõneainet on tekitanud vastuolu, kus arvutuslik ja tegelik energiakasutus erinevad oluliselt. Vastavalt kehtivale seadusandlusele on arvutusliku energiakasutuse eesmärk võrrelda tulevase hoone energiakasutust nn etalonhoonega, ehk arvutused tehakse tüüp (standardkasutuse) olukorras. Tegelik hoone energiamärgise arvutamisel teostatakse arvutus tegeliku hoone kasutusandmete alusel. Paraku tänu erinevale kasutusele eksisteerivad kohati väga suured erinevused arendatava hoone arvutusliku energiakasutuse ja hilisema tegeliku energiakasutuse vahel, see on tekitanud lõppkasutajale segadust ja kinnisvaraomanikele pahameelt. Erinevuste vähendamine on Majandus- ja Taristuministeeriumi pädevuses ning kogu energiatõhususalane seadusandlus nii siseriiklikul tasemel kui EU tasemel vaadatakse regulaarselt (5 aasta üle).

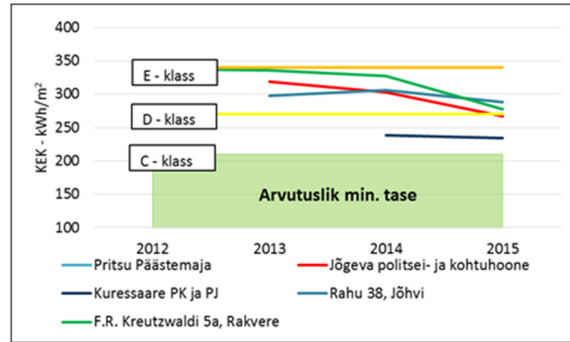
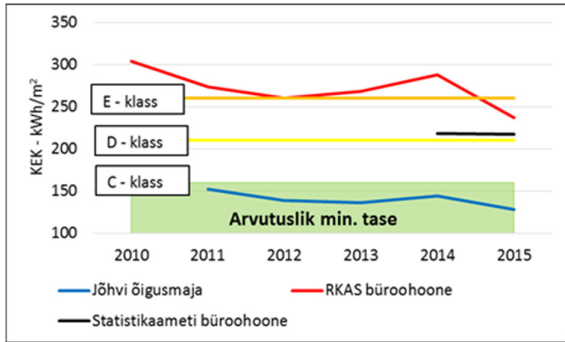
Võrdlesime RKASi viimaste aastate arenduste arvutuslike ja tegelike energiakasutusandmeid. Kokku on perioodil 2009 kuni 2015 RKAS ehitanud 62 uut hoonet Joonis 2). Neist hoonetes ca 51 % on energiamärgise klass määramata – tegu on valdavalt hoonetega, kus ei ole nõutav energiamärgise olemasolu (laohooned, alla 50 m² köetava pindalaga olevad hooned vms.). Hoonetel kus energiamärgise klass on määratud on see tehtud kohati arvutuslike, kohati tegelike energiakasutusandmete alusel. 2013 aastal korrigeeriti asjakohast seadusandlust ning energiamärgise klasse piire. Sellest tulenevalt ei ole isegi kõik arvutuslikud energiamärgised omavahel võrreldavad. Alates 2013 aastast on üheselt klassid määratud nii, et C klass on sõltumata hoone kasutusest energiatõhususe miinimumnõuete piir. Kõik uued arendatavad hooned, mis on arendatud peale 2013 aastast peavad olema vähemalt C klassi hooned, sellest tulenevalt on ka Joonisel 2, ülekaalus uute hoonete puhul C klassi hooned).



Joonis 2 RKAS 2009-2015 ehitatud hoonete energiamärgiste ülevaade

Joonisel 2 toodud hoonetest valisime välja mõned büroo- ja sisejulgeoleku hooned (Joonis 3), mis arvutusliku energiamärgise klassi alusel on vähemalt C klassi hooned ning on olnud kasutusel vähemalt 2 ja enam aastat. Joonisel on toodud täna kehtivate nõuete alusel arvutatud tegelik energiakasutuse klass³. Joonis 3 põhjal nende hoonete tegelik kaalutud energiaerikasutus (KEK) on märksa kõrgem kui C klassi piir ning hoonete mille arvutuslik energiamärgise klass oli C on tegelikkuses kas D või E.

³ Vastavalt Majandus- ja taristuminister määrus nr. 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“.



Joonis 3 Kaalutud energiakasutuse klass valitud RKAS hoonetele büroohooned (vasak) ja sisejulgeolek (parem).

Erinevus tegeliku ja arvatud kasutusotstarbe vahel tuleb peamiselt hoone tüüpilise kasutuse ja tegeliku kasutuse erinevusest (nt. tegelikkuses hoitakse kütteperioodil temperatuuri keskmiselt vahemikus 22-23°C, kuid arvutuslik ruumiõhutemperatuur on +21°C) ning asjaolust, et meetodika ei võta arvesse kõiki tarbijaid (nt. liftid, välisvalgustus, suurköögid jne.).

Eesmärk ja plaanid aastaks 2016

Riigi Kinnisvara AS eesmärk on tegeleda andmete korrastusega ning hoonete energiatõhususe parendamisega. Läbiviidavad energiatõhususele suunatud rekonstrueerimistööd avaldavad mõju energiamärgise klassis peale 2-3 aastat, mil hoone tavapärase kasutus on taastunud ning on võimalik tellida uus märgis vastavalt muetunud energiakasutusandmetele. *Seega kui vaadelda märgiste jaotust, on meie eesmärk eelkõige tegeleda hoonetega mille energiamärgise klass on madalam kui D.*