



KLIIMAMINISTEERIUM

EESTI ELUASEMEPOLIITIKA 2025-2035

Kvaliteetse eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus

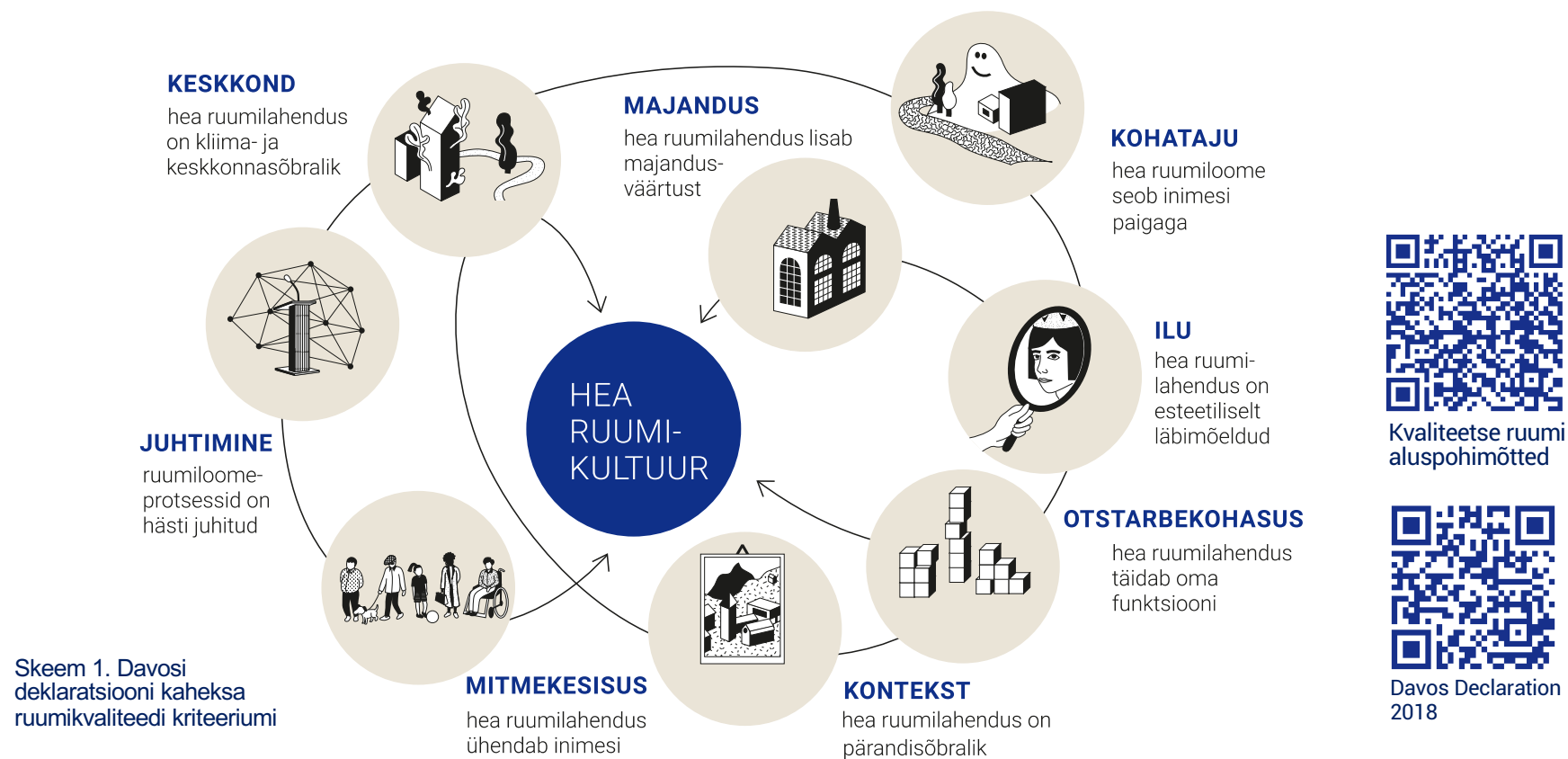
Kliimaministeerium | Märts 2026



VISIOON

Kodud, mis hoiavad
inimesi ja kogukondi

Uue Euroopa Bauhausi väärtuste kõrval on Eestis olnud kasutusel ka 2019. aastal riigi tasandil kokku lepitud „Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted ning Davosi deklaratsiooni kaheksa ruumikvaliteedi kriteeriumi.



Taskukohasuse määratlus

Eluase on taskukohane kui selle hind, üür ja igakuine kulu võimaldab leibkonnal elada piisava kvaliteediga kodus, ilma et see koormaks liigselt nende eelarvet.



OSTUHINGNA TASKUKOHASUS

Eluase on taskukohane kui leibkond saab selle osta vähem kui kolme aasta netosissetuleku eest.



ÜÜRI TASKUKOHASUS

Üürieluase on taskukohane kui üür jääb alla 25% keskmisest leibkonna sissetulekust.

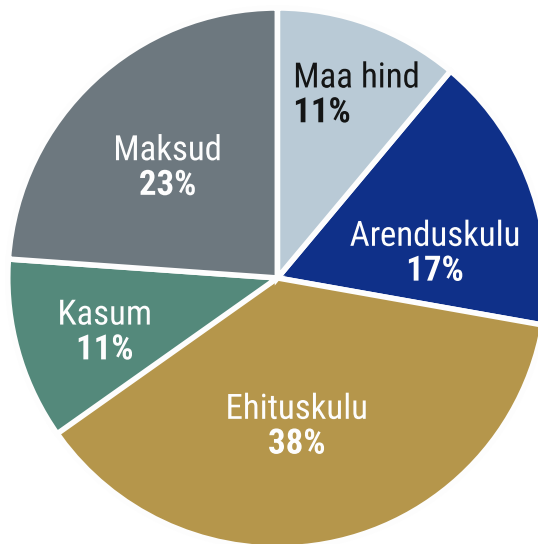


ELUASEMEKULUDE KOORMAVUS

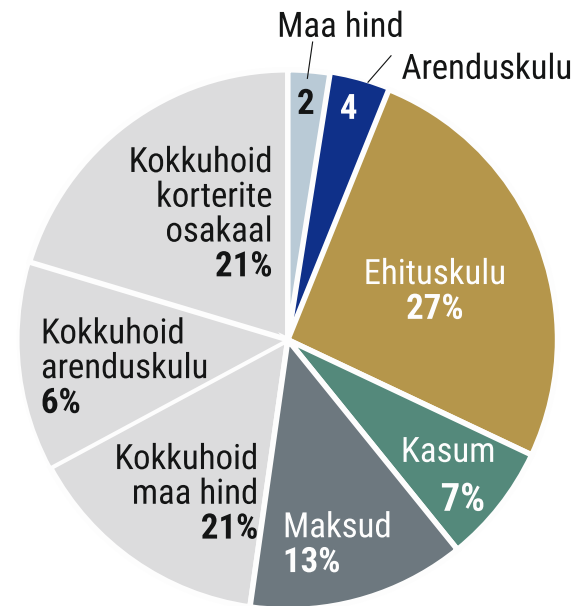
Eluasemekulud (üür või laen ja kommunaalarved) on taskukohased kui need ei ületa 40% leibkonna sissetulekust.

Eluasemete taskukohasus on tasakaal leibkonna sissetulekute, eluaseme kulutuste ja eluaseme kvaliteedi vahel.

Uue korteri ruutmeetri hinna kujunemine



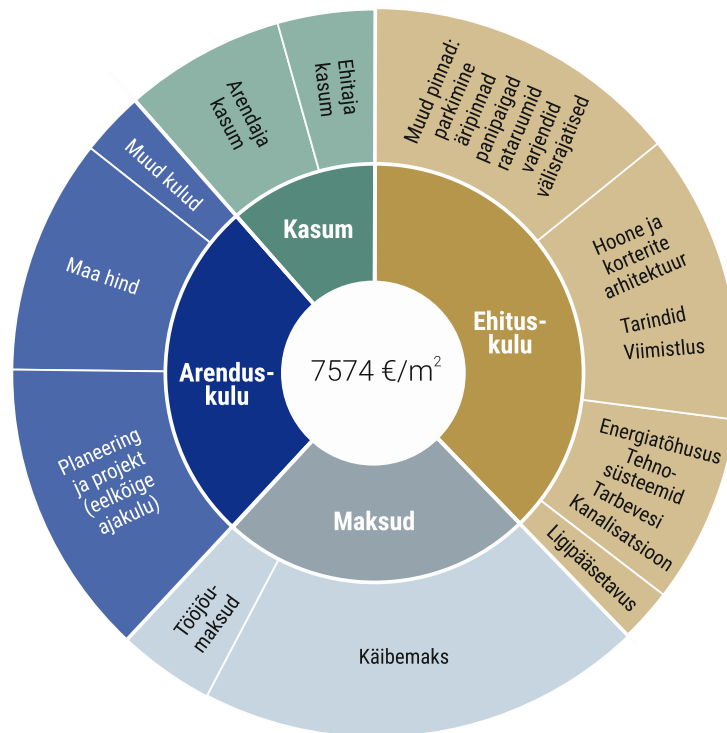
Skeem 3. Uue korteri müügihind 7574 €/m²: arendus ja menetlused 10 aastat (keskmise Tallinnas), ehitus 1,5 aastat (tavapärase Tallinnas), maa hind 600 €/m² (Tallinna kesklinn), korterite osakaal netopinnast 50% (tavapärased nõuded Tallinna kesklinnas.)



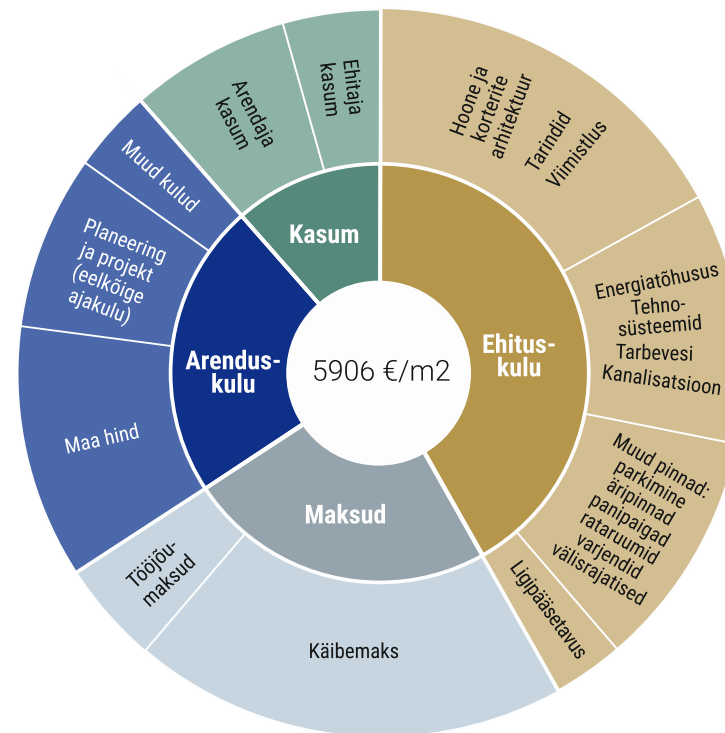
Skeem 4. Uue korteri müügihind 3962 €/m²: arendus ja menetlused 2 aastat (kiireim Tallinnas), ehitus 1,5 aastat, maa hind 200 €/m² (väljaspool Tallinna kesklinna), korterite osakaal netopinnast 75% (tavapärased nõuded väljaspool Tallinna kesklinna.)

Eluasemehind

Uue korteri hind, Tallinna kesklinn (€/m²),
arendusprotsess jäänud venima

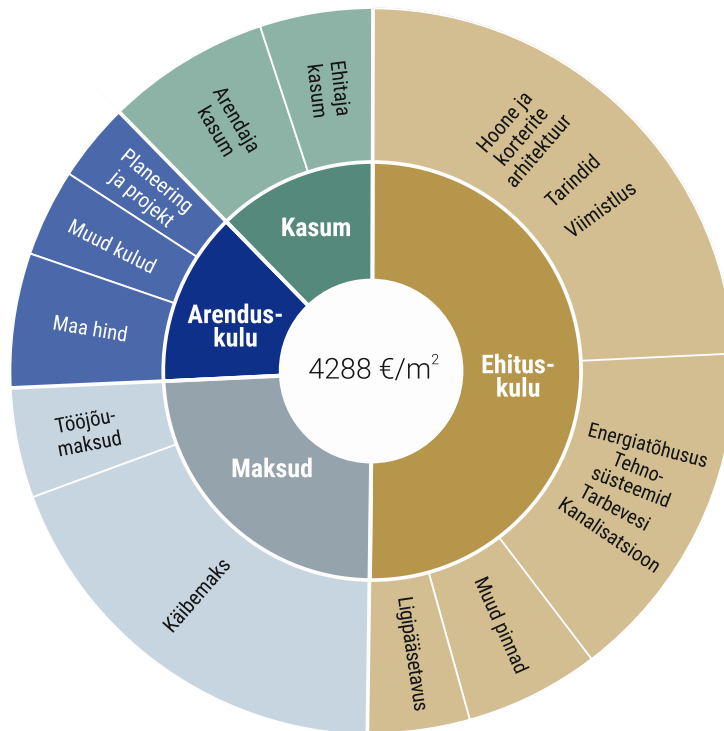


Uue korteri hind, Tallinna kesklinn (€/m²),
arendusprotsess kiire

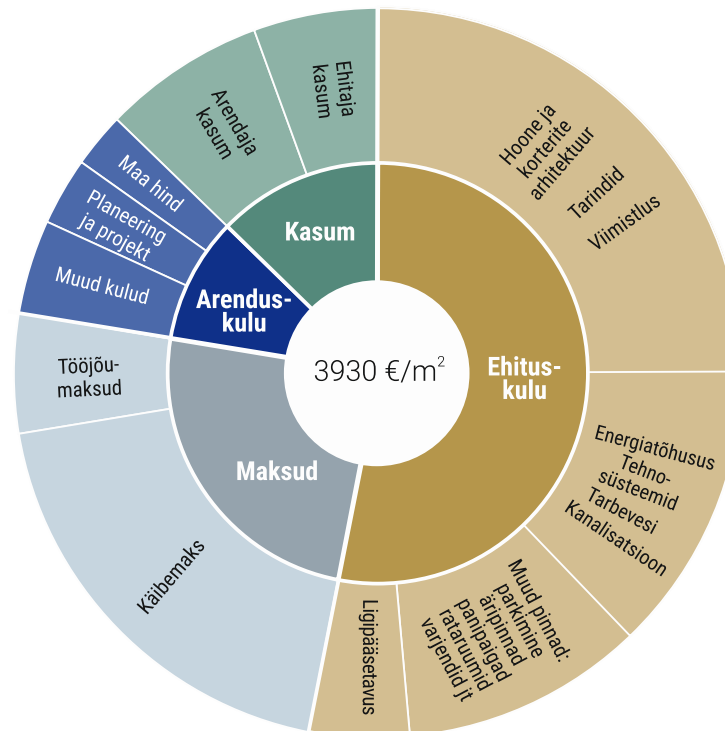


Eluasemehind

Uue korteri hind,
Tallinna äärelinn (€/m²)

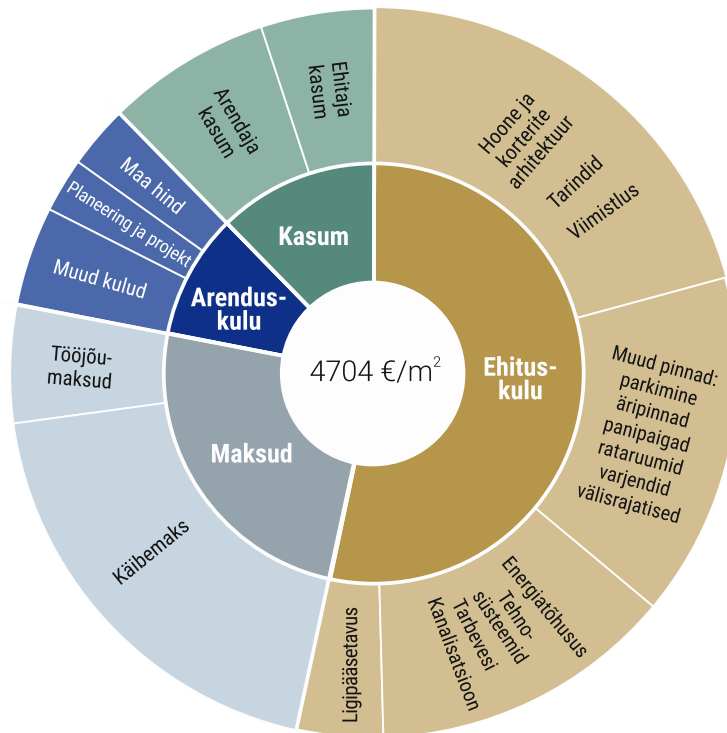


Uue korteri hind,
Tallinna kuldne ring (€/m²)

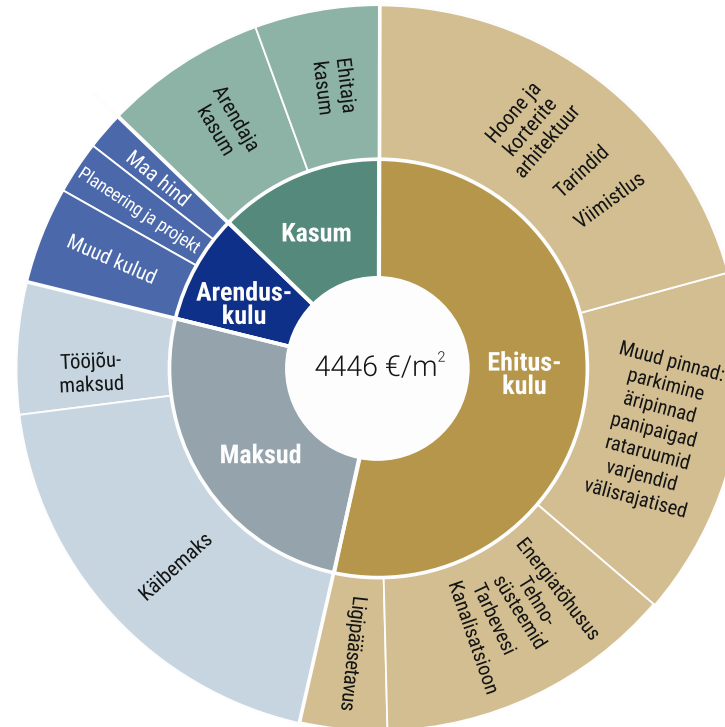


Eluasemehind

Uue korteri hind,
Tartu (€/m²)

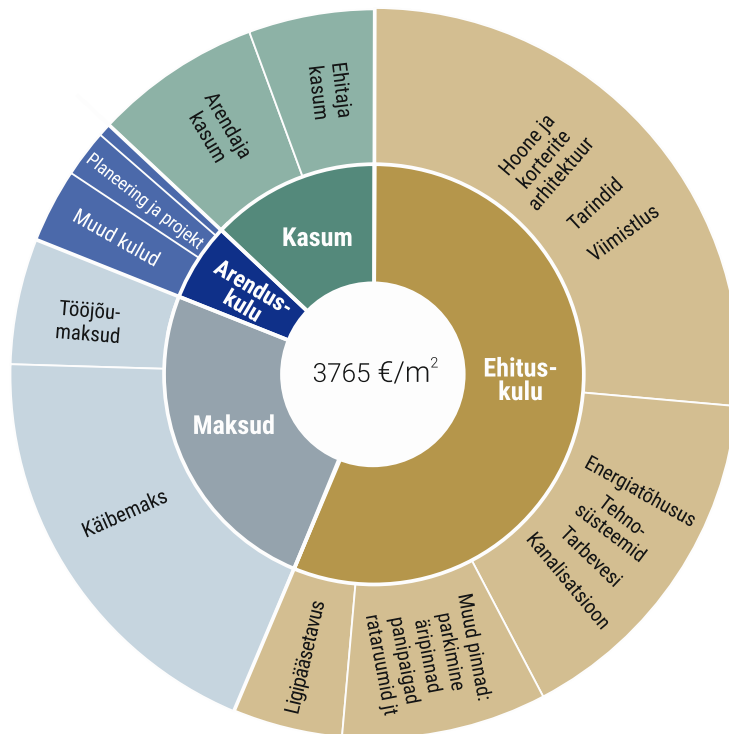


Uue korteri hind,
Pärnu (€/m²)

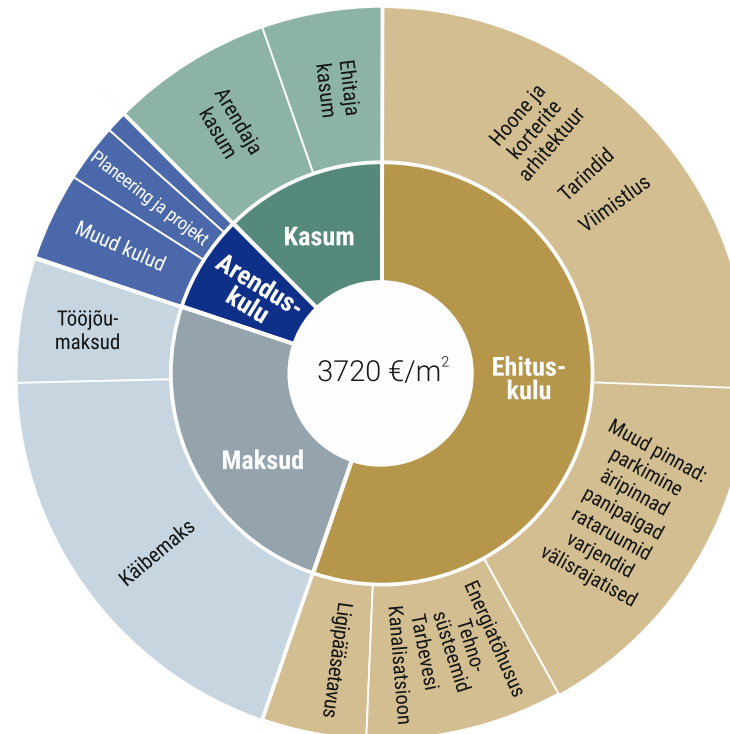


Eluasemehind

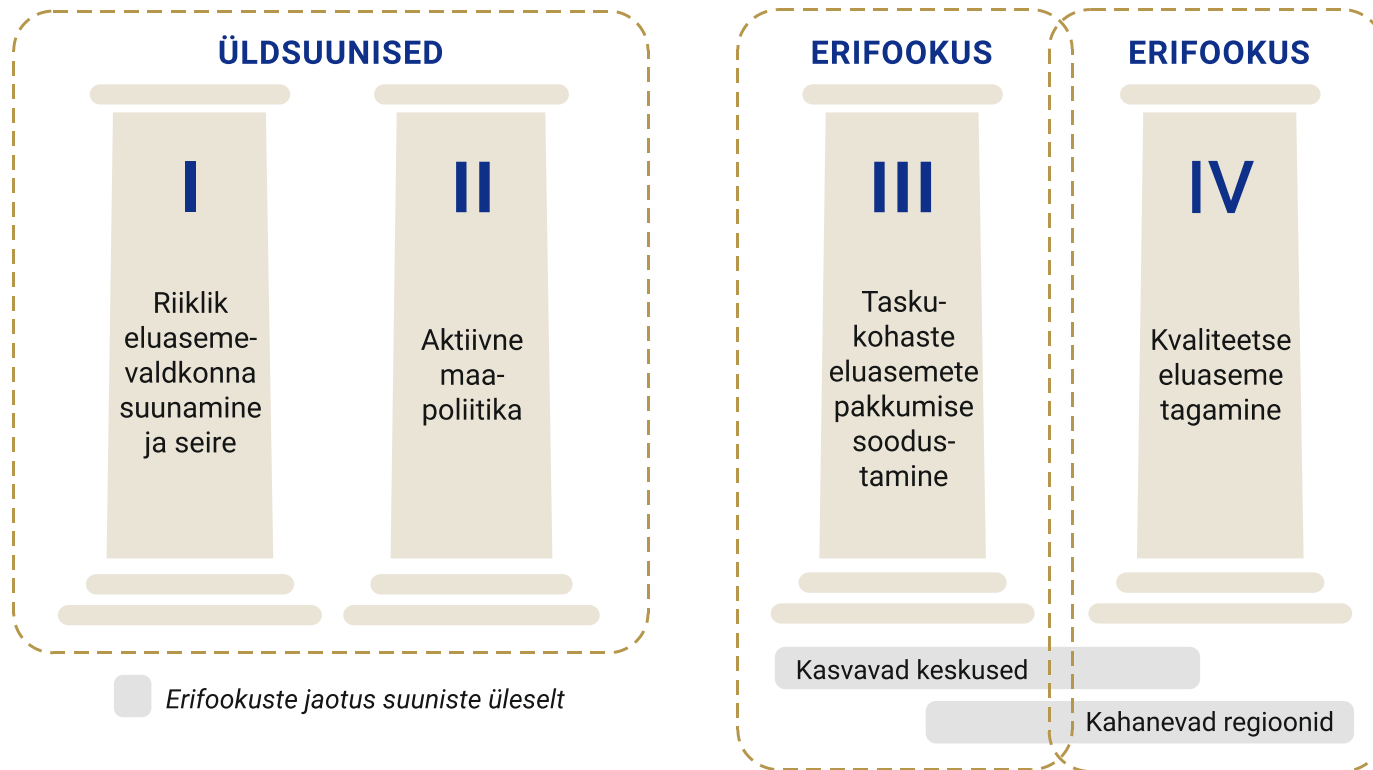
Uue korteri hind,
Ida-Viru sh Narva (€/m²)



Uue korteri hind,
muu maakonnakeskus (€/m²)



Eluasemepoliitika neli strateegilist sammast



TEGEVUSED

- 1. RUUMILINE PLANEERIMINE:** menetluse efektiivsuse tõstmine, üleriigiline planeering, maakonnaplaneeringud ja KOVide üldplaneeringud
- 2. AVALIK SEKTOR MAA OMANIKUNA:** eluasemepiirkondade avalik ruum, elamumajandust koordineeriv üksus
- 3. UUED ÄRIMUDELID:** taskukohase üürieluaseme mudel, kvaliteedipõhised arendaja-konkursid, taskukohase eluaseme arhitektuurivõistlused, üürimise ja omamise vahevormid, uued taskukohasust tagavad omandivormid
- 4. RENOVEERIMINE:** tehaseline tervikrekonstrueerimine, naabruskondlik rekonstrueerimine
- 5. FINANTSMEETMED JA -INSTRUMENDID:** välisvahendite suunamine; toetused, laenud ja käendused
- 6. RIIGI ROLL JA TUGI:** eluasemekavade loomine ja nende elluviimise seire; juhiste, nõuannete ja tüüpprojektide koostamine ning ruumieksperitiis
- 7. ÕIGUSAKTID:** elamuseadus, ehitusseadustik ja nõuded, asjaõigusseadus, võlaõigusseadus, korteriomandi- ja korteriühistuseadus, hooneühistuseadus, kohalike maksude seadus

LÄHIVAADE

- 1. ÜLERIIGILINE PLANEERING:** eluasmekavade koostamine koostöös KOVidega
- 2. AVALIK SEKTOR MAA OMANIKUNA:** planeeringute lihtsustamine ja infosüsteem PLANIS
- 3. UUED ÄRIMUDELID:** taskukohase eluasememudeli väljatöötamine koostöös Euroopa Investeeringuspangaga
- 4. RENOVEERIMINE:** õiguslike takistuste leevendamine, riikliku renoveerimiskava koostamine, renoveerimistoetused + laenud ja käendused, parima praktika levitamine – renoveerimisgiid ja -pass
- 5. FINANTSMEETMED JA -INSTRUMENDID:** uue välisvahendite perioodi (MFF 2028+) ettevalmistamine (toetused, laenud ja käendused)
- 6. RIIGI ROLL JA TUGI:** eluasmekavade loomine ja nende elluviimise seire; juhiste, nõuannete ja tüüpprojektide koostamine ning ruumieksperitiis
- 7. ÕIGUSAKTID:** ehitusõiguse menetluste lihtsustamine ja ehitusgiid, välismüra normide uuendamine, ligipääsetavuse nõuete paindlikkus, energiatõhususnõuete leevendamine

ELUASEMESEIRE

Täna puudub ülevaade:

- eluasemevaldkonna trendidest ajas,
- riigil ja/või KOVil sekkumise vajadusest ja võimalustest,
- kavandatavate maakasutuspoliitika muudatuste, ruumiplaneerimise, toetusmeetmete vm poliitikameetmete tegelikust ja prognoositavast mõjust arengutrendidele;
- riikliku renoveerimiskava täitmisest,
- eluasemepoliitika elluviimisest.

Ootus:

Uus seiresüsteem aitab töötada välja konkreetseid meetmeid soodustamaks eluasemearendusi, mis täidavad eelmääratud avaliku huvi kriteeriume, sh taskukohaste eluasemete osakaalu suurendamine konkreetses piirkonnas, ligipääsetavus, jätkusuutlik ehitus, ühistranspordist lähtuv planeerimine, sotsio-ruumilise segregatsiooni vältimine / leevendamine jne.

ELUASEMESEIRE: eesmärgid

- analüüsida võimalusi seiresüsteemi loomiseks, mis aitaks riigil ja KOVidel kujundada maakasutuse, ruumilise planeerimise ja eluasemepoliitikat ning sihipäraseid õiguslikke ja finantsmeetmeid kirjeldatud probleemide ennetamiseks ja lahendamiseks;
- luua mudel (ehk digitaalne seiresüsteem) ja testida (kas tervikuna või osaliselt) selle kasutatavust maakasutuse, ruumiplaneerimise ja toetusmeetmete otsustusprotsessides;
- kirjeldada mudeli abil tuvastatavad arengutrendid (nt maahõive, rahvastikuproгноosid erinevates piirkondades ja omavalitsustes, segregatsioon vms; mõõtmise jaoks töötatakse välja mõõdikud);
- hinnata lisaks maa kasutuspotentsiaali hindamisele ka kavandatava arendustegevuse ruumimõju lähtuvalt Davosi hindamissüsteemist (<https://davosdeclaration2018.ch/en/davos-baukultur-quality-system>) – tulemusena mõistaksid avalik ja erasektor ühtemoodi arendustegevuse vajadust ja mõju, nii et suureneks otsustusprotsesside läbipaistvus ja väheneks vastandumine;
- prognoosivõimekuse mudelisse sisse ehitamine – annab võimaluse mängida läbi erinevaid tulevikustsenaariume, näiteks kuidas avaliku sektori toetuste muutmine võib mõjutada leibkondade käitumist või eluasemete hindu mõnes piirkonnas.

ELUASEMESEIRE: uurimisküsimused

Milline on olemasolevate ruumiandmete **kooskasutatavus**, omavahel kokku toomise ja ühtedele alustele viimise võimalused? Kuidas koondada kokku olemasolev eluasemete rajamist, renoveerimist ning maksumust puudutav info, et oleks võimalik statistiliselt olukorda analüüsida ning samal ajal teekaarte modelleerida, direktiivide ja arengukavadega seonduvat jms seirata?

Nt PLANIS, EHR, eluase.ut.ee, <https://geoportaal.maaamet.ee/est/ruumiandmed-p1.html>; tehingute andmebaas <https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>; Statistikaameti asjakohane info nt rahvastiku, sissetulekute jm kohta (sh vähekindlustatud leibkondade vaade, rahvastikuproгноosid, elamistingimused jne); EISI korterelamute renoveerimisinfo – hetkel töös renoveerimise kaardirakendus; Avaleht | Minuomavalitsus – elanike vajadused ja rahulolu.

Millised andmed on mudeli loomise jaoks puudu? Milliseid uusi andmeid (k.a. mõõdikute valguses) oleks vaja koguda ja analüüsida, sh kvalitatiivsed andmed?

Kuidas andmeid kogutakse, salvestatakse, päritakse ning kus lõpuks kuvatakse? Millised on **õiguslikud takistused** nt andmete kogumise, kasutamise ja kaitse osas). Kui teostatav on välja pakutud mudel?

ELUASEMESEIRE: kooskõla teiste tööriistade ja teenustega

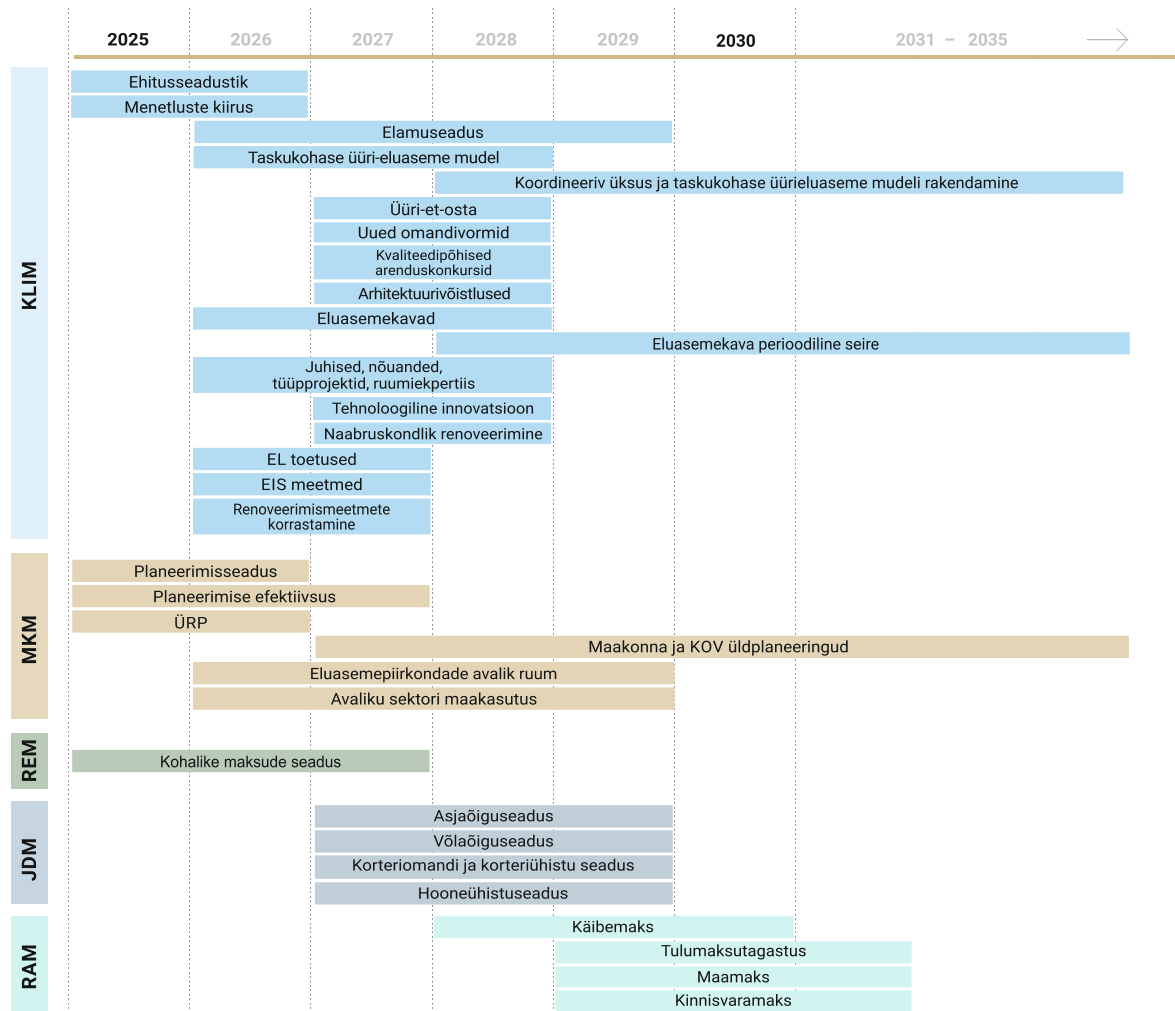
Näiteks:

- Arenguseire keskuse+ MARU loodud avalike teenuste kättesaadavuse tööriist. [X-GIS 2.0 \[tark\]](#); [Teenuste kättesaadavuse kaardirakenduse kirjeldus | Geoportaal | Maa- ja Ruumiamet](#) [Kohalike avalike teenuste kättesaadavuse tulevik - Arenguseire Keskus](#)
- Tartu teenuste kättesaadavuse tööriist. [Teenuste kättesaadavus](#)
- TRAMi prognoosi tööriist, mis toetab uute planeeringuliste otsuste tuleviku mõju hindamist: [Eesti andmepõhise ja avatud liikuvusmodeli prototüübi loomine](#)

jt

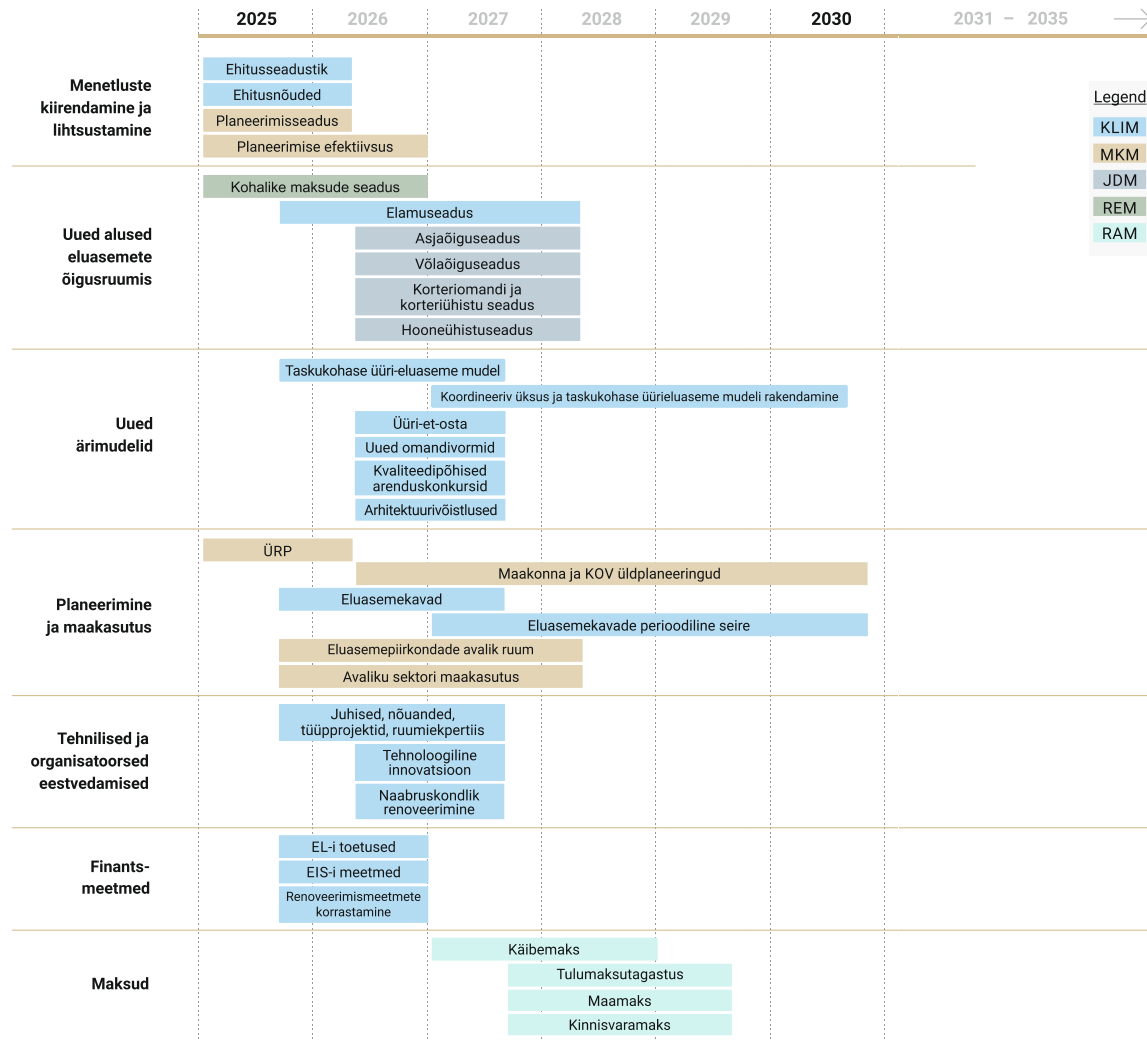
Ajatelg

vastutajate kaupa



Ajatelg

projektipakettide
kaupa



Legend

KLIM

MKM

JDM

REM

RAM

Mõõdikud

Tabel 1. Eluaseme hinna ja leibkondade keskmise aastasissetuleku suhe Tallinnas, Tartus, Pärnus ning piirkondlikes linnades ja Ida-Viru linnastus

Mõõdik	2024. aastal	2030. aastal	2035. aastal
Tallinn	5,22	4,4	4
Tartu	4,48	4,4	4
Pärnu	4,88	4,4	4
Piirkondlikud linnad ja Ida-Viru linnastu	2,2	<3	<3

Tabel 2. Uute (rajatud alates 2010) eluasemete hinna ja leibkondade keskmise aastasissetuleku suhe Tallinnas, Tartus, Pärnus ning piirkondlikes linnades ja Ida-Viru linnastus

Mõõdik	2024. aastal	2030. aastal	2035. aastal
Tallinn	7,72	6,3	5,5
Tartu	6,46	6,3	5,5
Pärnu	7,33	6,3	5,5
Piirkondlikud linnad ja Ida-Viru linnastu	4,82	4,4	4

Tabel 3. Eluaseme üüri ja leibkonna sissetuleku suhe Tallinnas, Tartus ja Pärnus

Mõõdik	2024. aastal	2030. aastal	2035. aastal
Tallinn	37%	33%	28%
Tartu	33%	31%	28%
Pärnu	33%	31%	28%

Tabel 4. Eluaseme kogukulude ja sissetulekute suhe üle Eesti

Mõõdik	2024. aastal	2030. aastal	2035. aastal
Leibkonnad kokku	12,7%	10,7%	10%
1. –2. tulukvintil	25,8%	23,8%	20,8%

Tabel 5. Piirkondlike linnade ja Ida-Viru linnastu uute hoonete eluruumide arv

Mõõdik	2024. aastal	2030. aastal	2035. aastal
Eluruumid kokku	3075	6000	9500

Tabel 6. Eluruumide arv piirkondlike linnade renoveeritud hoonetes

Mõõdik	2024. aastal	2030. aastal	2035. aastal
Eluruumid kokku	11 746	17 000	24 000

Järgmised sammud

Tekst



KLIIMAMINISTEERIUM

Täname!