KLIIMAMINISTEERIUM

ELUASEMEVALDKONNA TEEKAART 2035

Kvaliteetne eluase taskukohaseks ja kättesaadavaks

Kliimaministeerium I Jüri Rass I Kaspar Alev

12. september 2026.a. I Pühajärve



VISIOON

Kodud, mis hoiavad
inimesi ja kogukondi

EESMÄRK

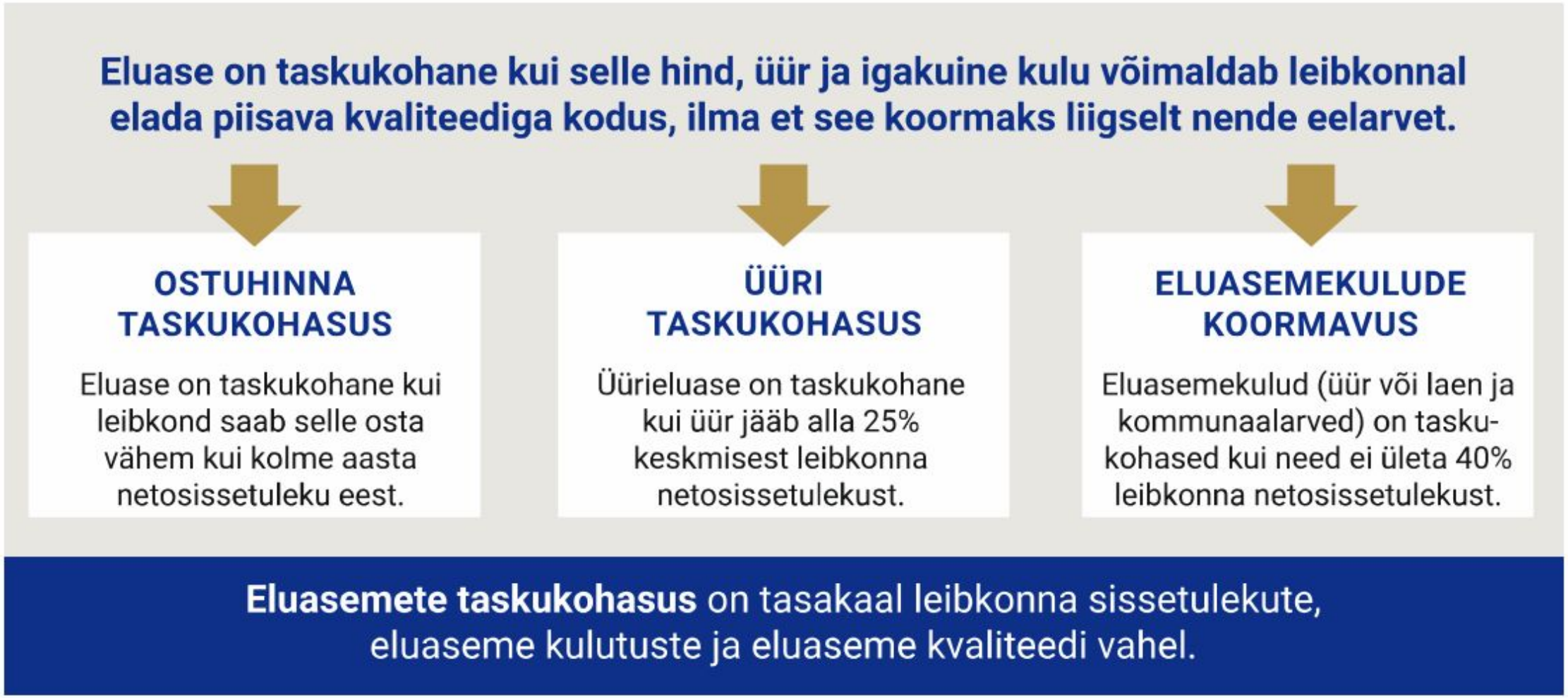
Eesti eluasemepoliitika eesmärk on tagada igale inimesele võimalus elada taskukohases, kvaliteetses ja turvalises eluruumis.

JUHTPÕHIMÕTE

Tegevusi välja töötades oleme lähtunud põhimõttest, et riigi eesmärk on luua parimad tingimused eluasemeturu toimimiseks ja arenguks, säilitades ausa konkurentsi ja avatud turu põhimõtted.

Riik sekkub vaid vajaduspõhiselt,
eelkõige piirkondades ja olukordades, kus turg ei toimi,
kuid see on oluline riigi ja ühiskonna toimimiseks.

Taskukohane eluase



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. tulukvintiil	25,8%	23,8%	20,8%

Tabel 5. Piirkondlike linnade uute hoonete eluruumide arv

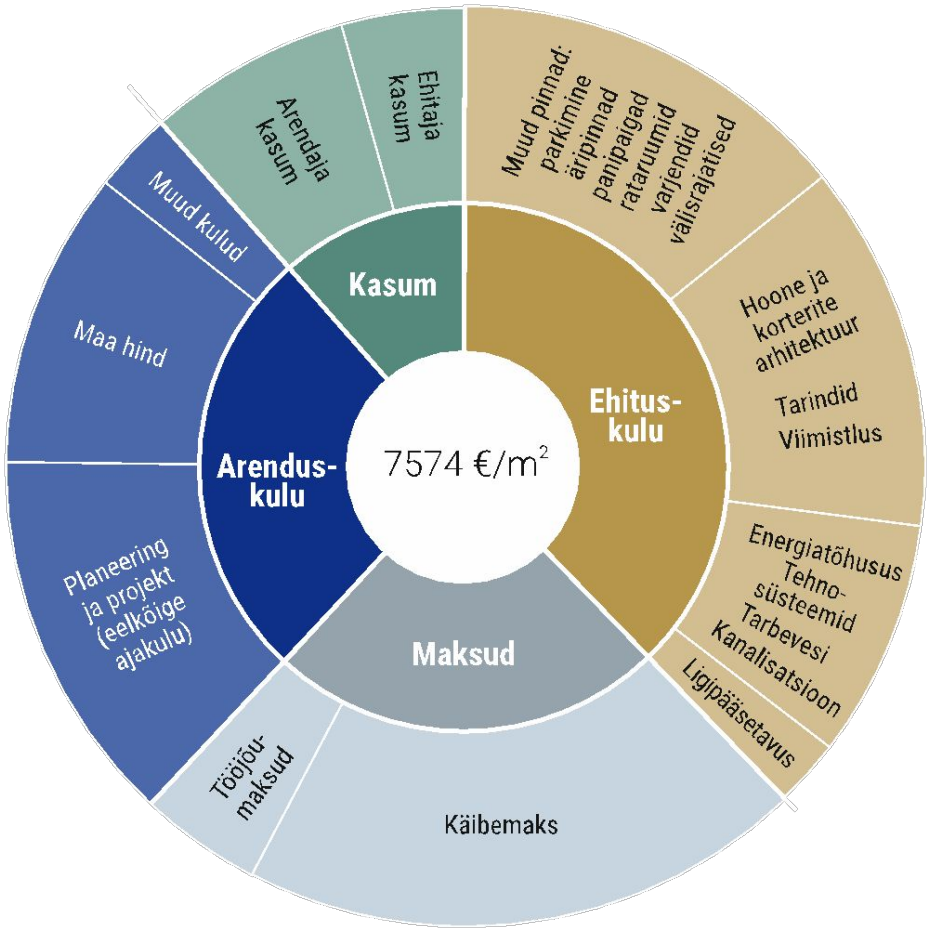
Mõõdik	2024. aastal	2030. aastal	2035. aastal
Eluruumid kokku	3075	6000	9500

Tabel 6. Eluruumide arv piirkondlike linnade renoveeritud hoonetes

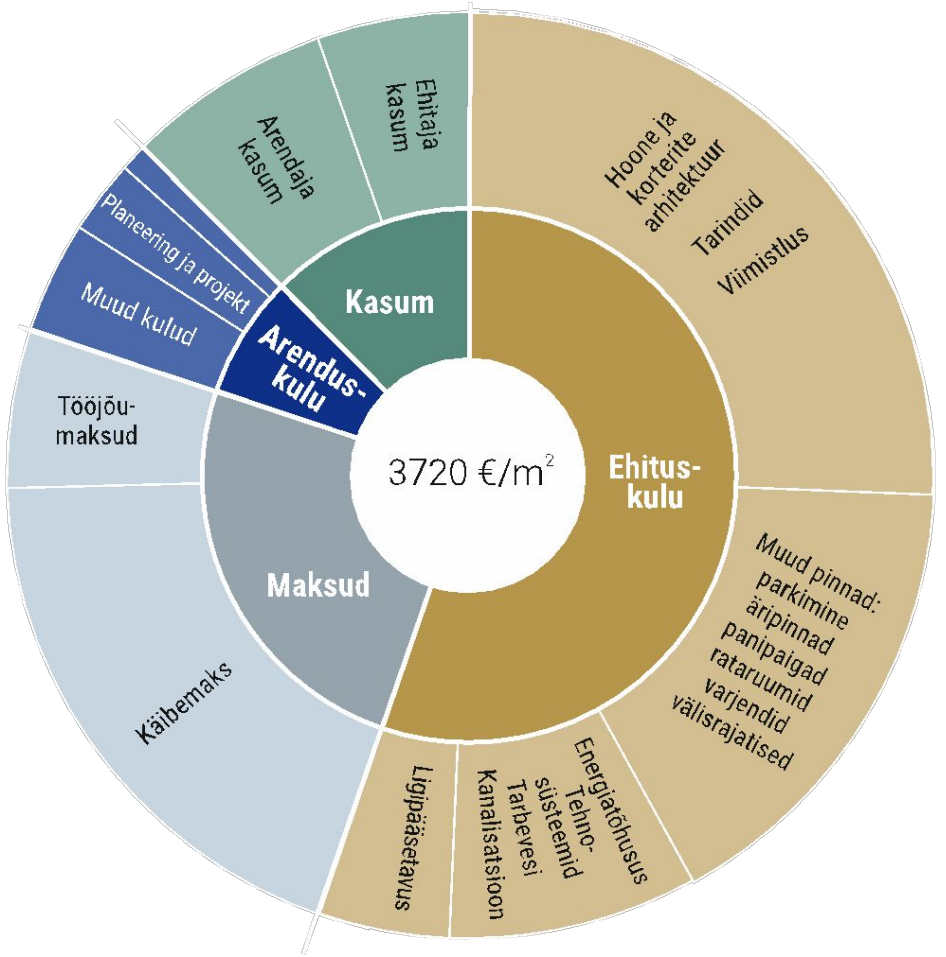
Mõõdik	2024. aastal	2030. aastal	2035. aastal
Eluruumid kokku	11 746	17 000	24 000

Uue eluaseme hind sisaldab:

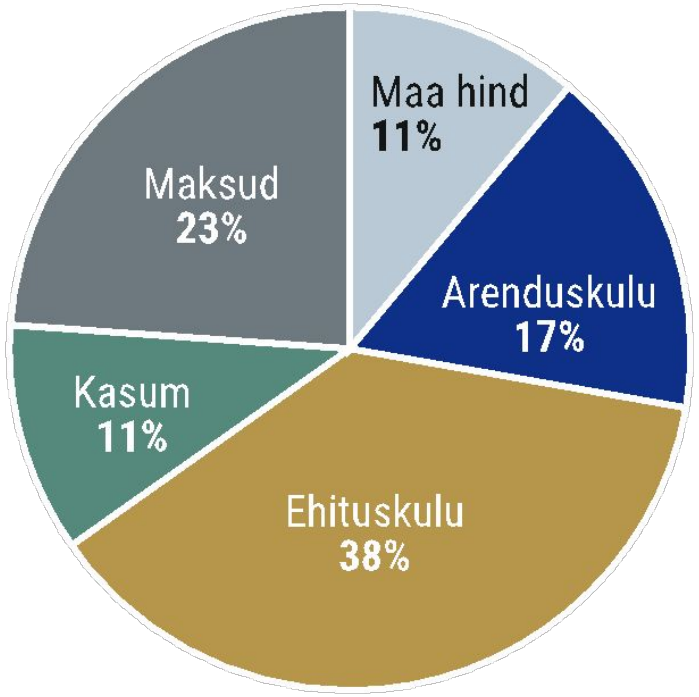
Uue korteri hind, Tallinna kesklinn (€/m²),
arendusprotsess jäänud venima



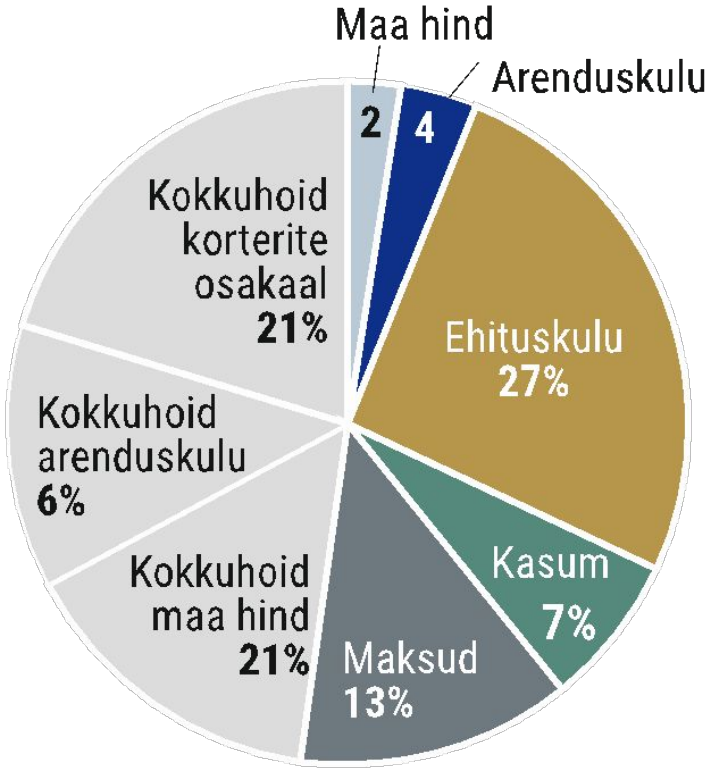
Uue korteri hind,
Maakonnakeskused (sh Ida-Viru) (€/m²)



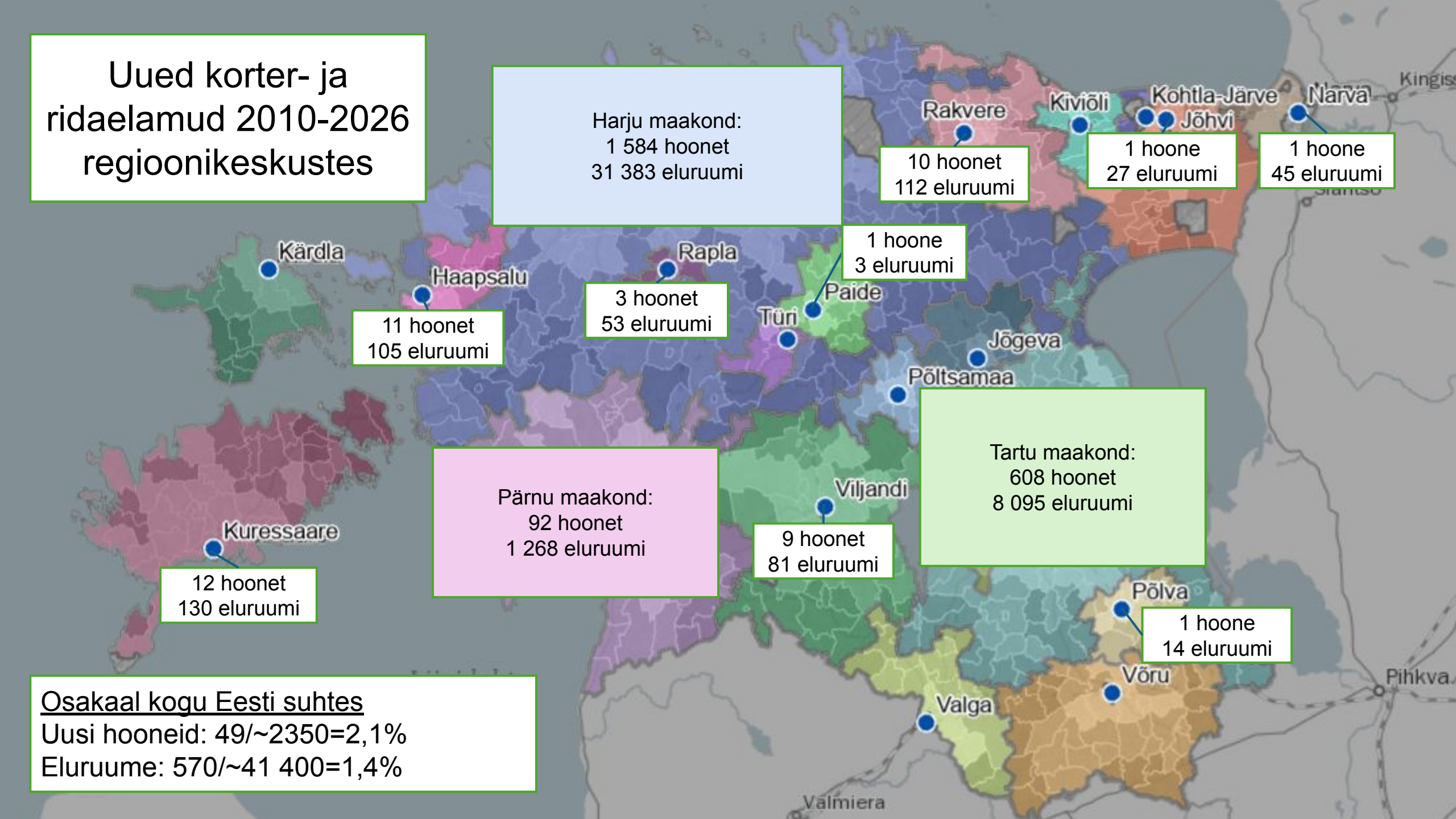
Uue eluaseme hinnakomponendid: kus leidub suurim varu



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

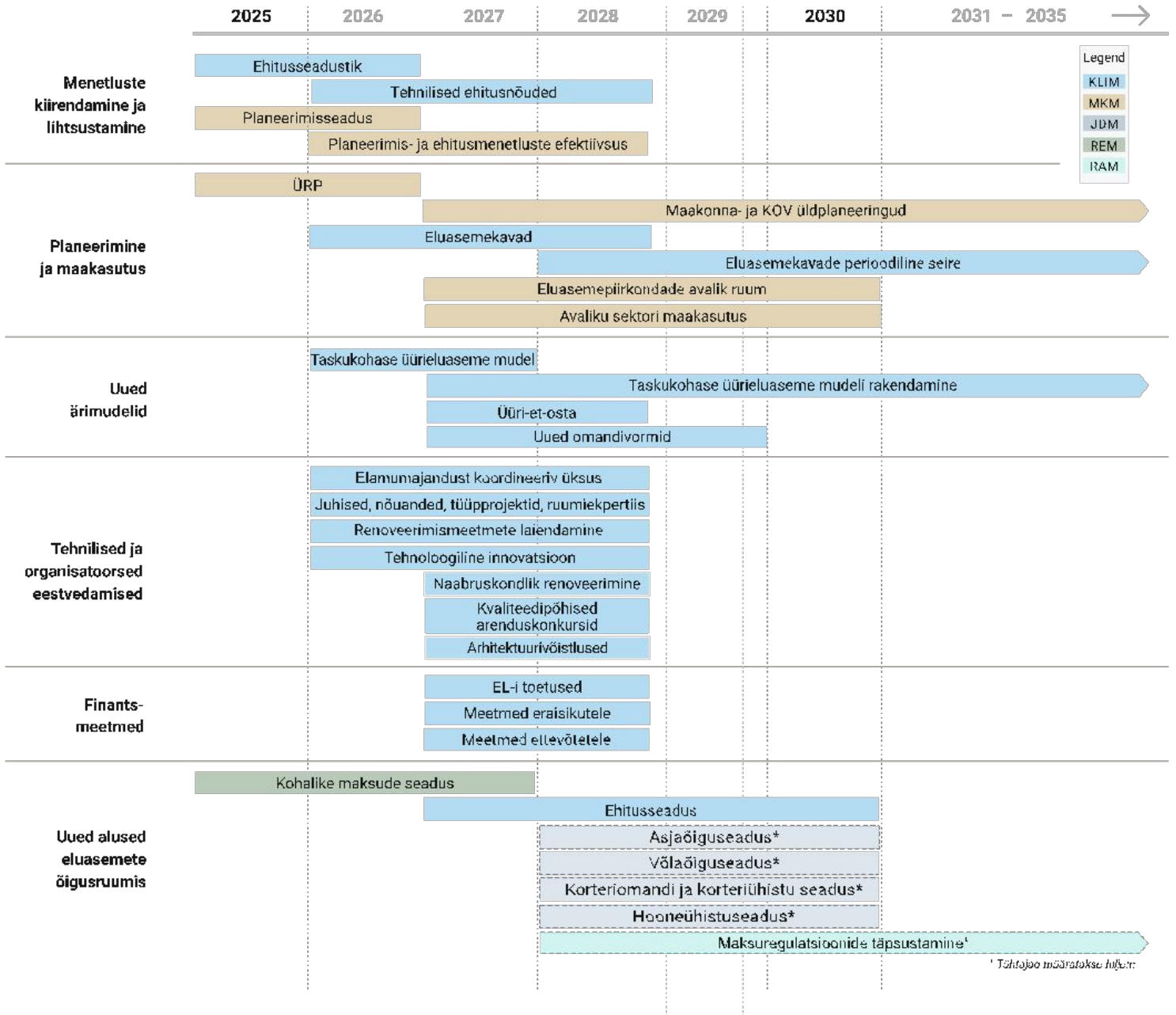


Skeem 4. Uue korteri müügihind 3962 €/m²: arendus ja menetlused 2 aastat (kiireim Tallinnas), ehitus 1,5 aastat, maa hind 200 €/m2 (väljaspool Tallinna kesklinna), korterite osakaal netopinnast 75% (tavapärased nõuded väljaspool Tallinna kesklinna.)


Uued korter- ja ridaelamud 2010-2026 regioonikeskustes
Harju maakond:
1 584 hoonet
31 383 eluruumi
Rakvere
10 hoonet
112 eluruumi
Kiviõli
Kohtla-Järve
Jõhvi
1 hoone
27 eluruumi
Narva
1 hoone
45 eluruumi
Kärdla
Haapsalu
11 hoonet
105 eluruumi
Rapla
3 hoonet
53 eluruumi
1 hoone
3 eluruumi
Paide
Türi
Jõgeva
Põltsamaa
Pärnu maakond:
92 hoonet
1 268 eluruumi
Tartu maakond:
608 hoonet
8 095 eluruumi
Viljandi
9 hoonet
81 eluruumi
Kuressaare
12 hoonet
130 eluruumi
Põlva
1 hoone
14 eluruumi
Võru
Valga
Pihkva
Valmiera
Osakaal kogu Eesti suhtes
Uusi hooneid: 49/~2350=2,1%
Eluruume: 570/~41 400=1,4%

Ajatelg

projektipakettide kaupa



Eluasemevaldkonna teekaart: tegevused pikemas vaates (2026-2035)

1. **Ruumiline planeerimine** – Kiiremad planeeringu- ja ehitusmenetlused, digilahendused, paindlikkus. Eluasemeareng paremini seotud transpordi ja regionaalarenguga (üleriigiline planeering).
2. **Avalik sektor maa omanikuna** – Eelistada strateegilist maa väärindamist, hoonestusõigust, vajadusel PPPd, et rajada eluasemeid pikaajalise avaliku huvi alusel, mitte müüa maad lühiajalise tulu nimel.
3. **Uued ärimudelid** – Taskukohase üürieluaseme mudeli (EIB koostöös), kvaliteedipõhised arendajakonkursid, üüri-et-osta lahendused. Eesmärk on arendusriskide maandamisega tuua erasektor regionaalsetesse keskustesse.
4. **Renoveerimine** – Kiirendame rekonstrueerimist tehaseliste lahenduste, lisakorruste ja naabruskondliku lähenemise kaudu.
5. **Finantsmeetmed** –Toetused, käendused, laenud eelkõige kahanevatesse piirkondadesse, uued garantiid üürielamute rajamiseks, ambitsioon laenuperioodide pikendamiseks 30a-lt 40-le.
6. **Riigi roll ja tugi** – Keskne elamumajanduse kompetentsikeskus (KIK) – parim seos põhifookuse ja teiste teenustega. Riik toetab KOVe tüüplahenduste, juhendite ja andmepõhise seirega.
7. **Õigusaktid** – Elamuseaduse, planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ja tehniliste ehitusnormide täiendused, et kiirendada menetlusi, vähendada liigseid nõudeid ja takistusi taskukohaste eluasemete rajamiseks koosmõjus muude elukeskkonna kvaliteedi eesmärkidega, maksuregulatsioonide täpsustamine eluasemeid puudutavas osas

Eluasemevaldkonna teekaart: tegevused lähivaates (2026)



1. Üleriigiline planeering: taskukohased uued eluasemed linnakeskustes
2. Planeeringute lihtsustamine ja infosüsteem PLANIS
3. Maapiirkonna kodulaenu käendus (EIS) ja kaaslaen (MES)
4. Taskukohase eluasemearenduse ärimudel koostöös EIBga
5. Eluasemeteenuste kompetentsikeskus Keskkonnainvesteeringute Keskuses



6. Renoveerimiskava strateegilise eesmärgina
7. Renoveerimistoetused, laenud, käendused (sh MFF planeerimine)
8. Renoveerimise ja laiendamise õiguslike takistuste vähendamine
9. Renoveerimise parim praktika (renoveerimisgiid ja –pass)



10. Ehitusõiguse menetluste lihtsustamine ja ehitusgiid
11. Energiatõhususnõuete leevendamine
12. Ligipääsetavuse nõuete paindlikkus
13. Välismüra normide uuendamine

KLIIMAMINISTEERIUM

ELUASEMEVALDKONNA TEEKAART 2035

Kvaliteetne eluase taskukohaseks ja kättesaadavaks

Kaspar Alev

Kliimaministeerium, elamuinvesteeringute valdkonna juht

kaspar.alev@kliimaministeerium.ee

Jüri Rass

Kliimaministeerium, ekspert, eluasemepoliitika projekti juht

jyri.rass@kliimaministeerium.ee

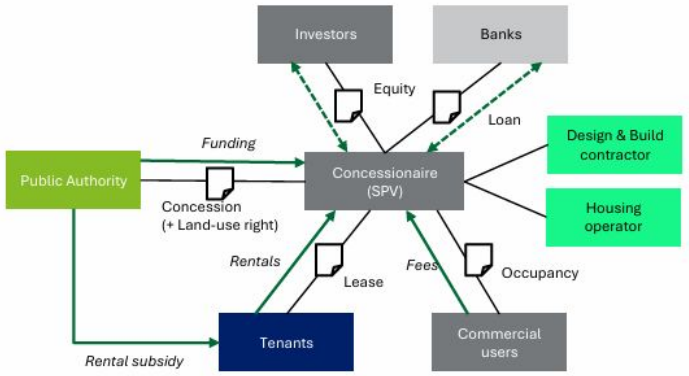




Koostöö EIB-ga

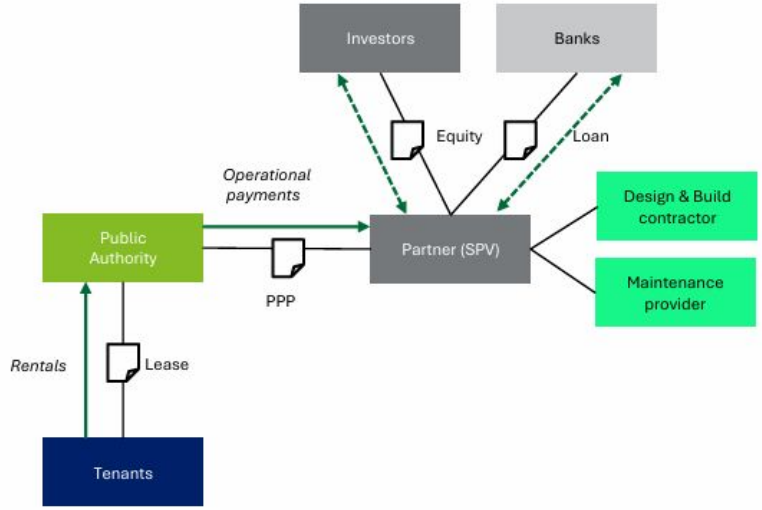
- Luua uus institutsionaalne üürisektor Eestis
- Käivitada üürieluruumidesse investeerimine väljaspool suurlinnu
- Mudel tugineb finantsmeetmete ja riskimaandamise hoobadele
- Mudel oleks sõltumatu riiklikest toetusmeetmetest
- Väljaspool riigieelarvet ja laenuarvestust
- Ei koorma otseselt KOV-i eelarvet
- Ei ole riigiabi

Rakendamise mudelid



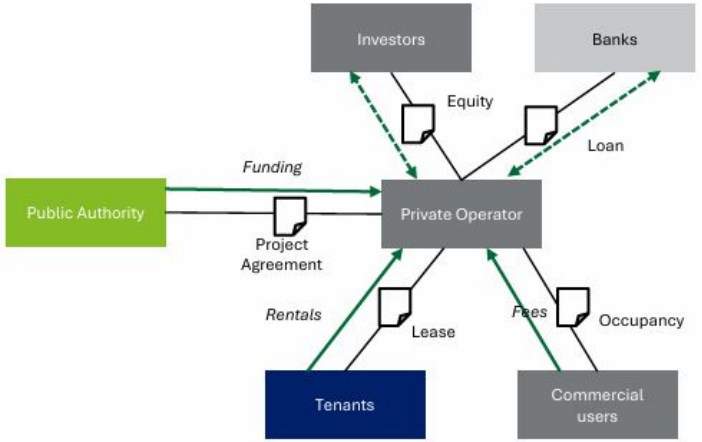
Hoonestusõigus (1):

- Avalikul maal
- Eraomandis hoone
- Erasektor leiab üürnikud



PPP (2):

- Avalikul maal
- Eraomandis hoone
- Avalik sektor leiab üürnikud ja/või tagab rahavoo



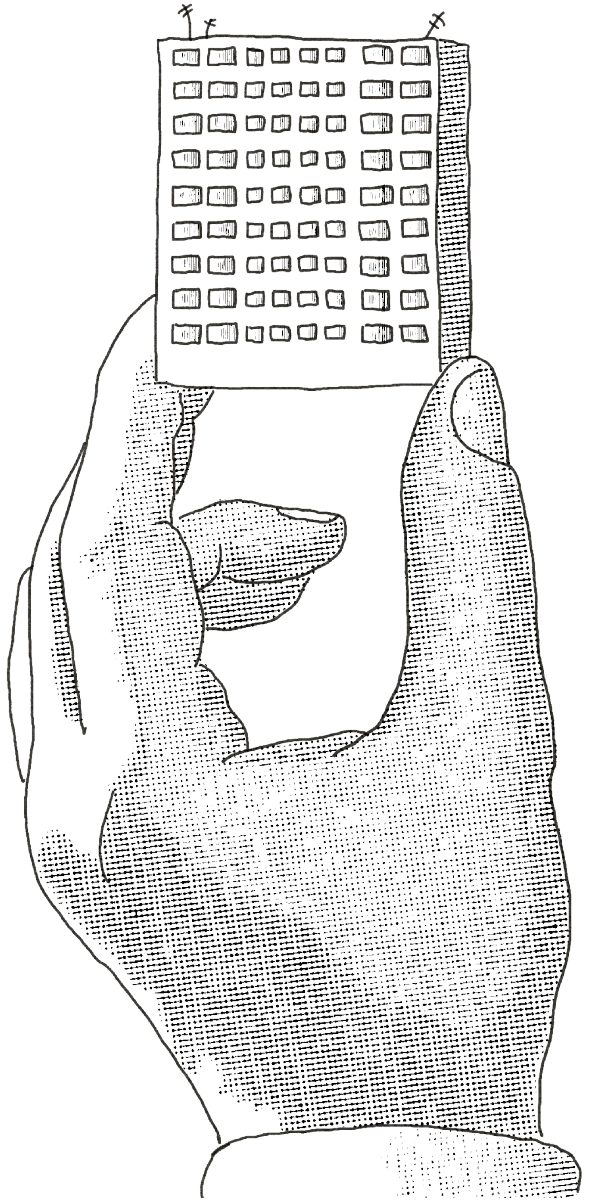
Private led (3):

- Eraomandis maal
- Eraomandis hoone
- Erasektor leiab üürnikud
- Avalik sektor tagab rahavoo



Riigi ja KOV-i hoovad investeerimisriskide maandamiseks

- Pikaajaline ja soodne laen st 20-30 aastat (EIB)
- Stabiilne ja pikaajaline tootlikkus
- Kiirendatud menetluse protsessid
- Riigi ja KOV-i maad või hooned
- Üürnike tagamine
- Rahavoo tagamine



Pilootprojekt

- Investeering: 150-200 mln EUR ehk vähemalt 1000 üürieluruumi üle Eesti
- Pilootobjektide kaardistamine
- Rakendamise mudel(-id)
- Teostatavus ja tasuvus
- Riikliku rakendusvõimekuse hindamine ja parandamine, sh institutsionaalne korraldus
- Investeerimisplaani ja –hanke ette valmistamine
- Lõpp: märts 2027

KLIIMAMINISTEERIUM

ELUASEMEVALDKONNA TEEKAART 2035

Kvaliteetne eluase taskukohaseks ja kättesaadavaks

Kaspar Alev

Kliimaministeerium , elamuinvesteeringute valdkonna juht

kaspar.alev@kliimaministeerium.ee

Jüri Rass

Kliimaministeerium, ekspert, eluasemepoliitika projekti juht

jyri.rass@kliimaministeerium.ee

