



TARBIJAKAITSE JA
TEHNILISE JÄRELEVALVE
AMET

Energiamärgised järelevalve vaates

Liisa Pedassaar
TTJA energiatõhususe peaspetsialist



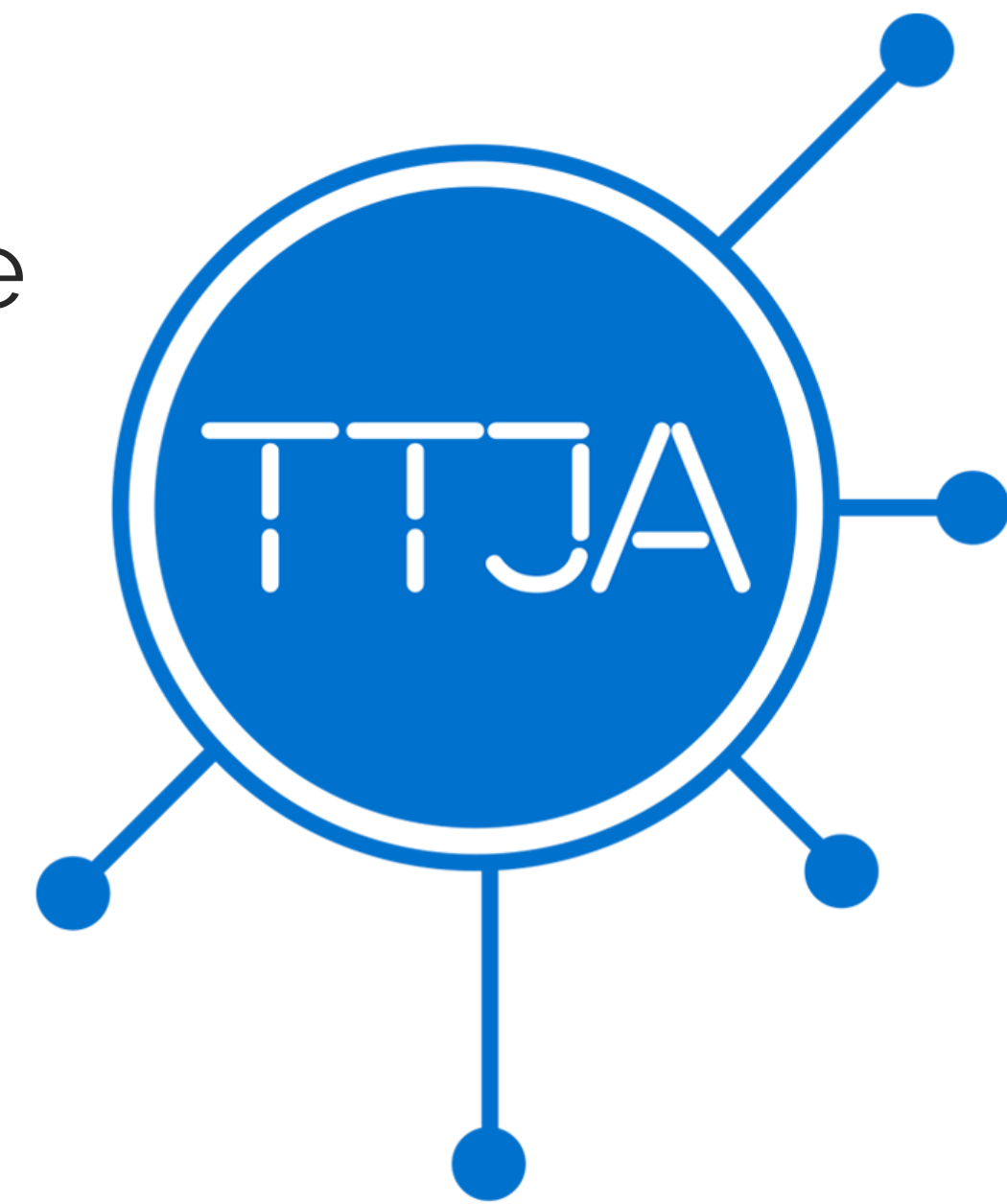
Sissejuhatus – TTJA roll hoonete energiatõhususe valdkonnas

➤ EhS § 130 – TTJA riikliku järelevalve teostaja

hoone energiatõhususe, energiamärgiste, energiaauditi ja olemasolevate mitteelamute laadimistaristu ning käesoleva seaduse § 69⁴ lõikes 1 sätestatud mitteelamu kütte- või jahutussüsteemi energiatõhususe suurendamiseks automaatikasüsteemi paigaldamise nõuete täitmise kontrollimine.

TTJA kontrollib juhuvaliku alusel aasta jooksul antud energiamärgiste nõuetele vastavust. Kontrollitud energiamärgiste hulk peab olema piisavalt suur, et aasta jooksul antud energiamärgiste nõuetele vastavuse hinnang põhineks esinduslikul valimil.

Praktikas tähendab see ligikaudu 250–350 energiamärgise kontrolli aastas, sõltuvalt väljastatud märgiste koguarvust.



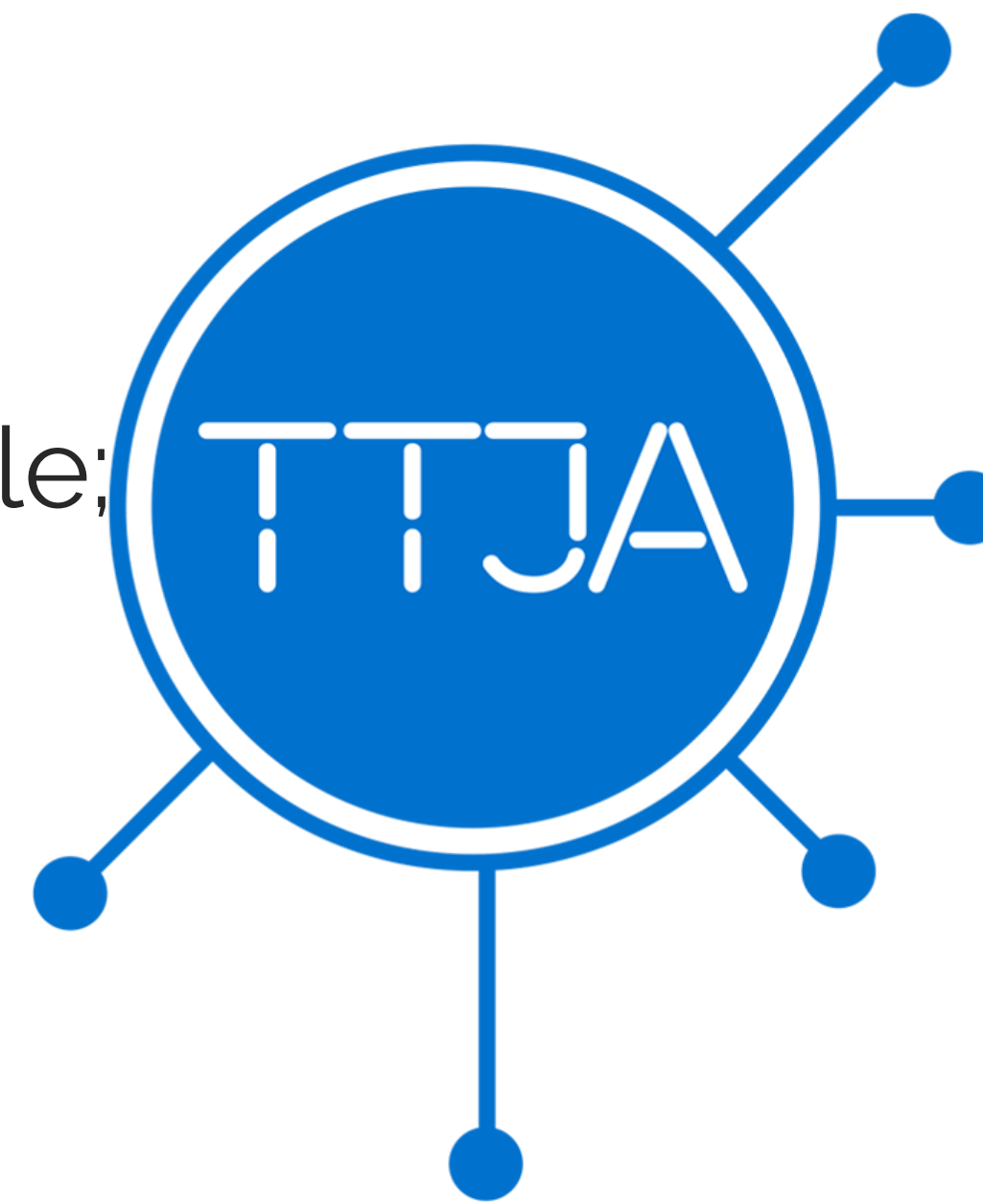
Energiamärgiste kontroll

Mida kontrollib TTJA?

- Teostab riiklikku järelevalvet energiamärgiste üle (EhS § 130–132).
- Fookus on peamiselt KEK-märgistel (tarbimispõhistel):
 - kontroll on kiirem ja tugineb esitatud tarbimisandmetele.
- ETA-märgiseid kontrollib TTJA:
 - kaebuste alusel;
 - pisteliselt.

Mida kontrollib KOV?

- ETA-märgis on ehitus- ja kasutusloa menetluse osa → KOV kohustus kontrollida. Õiguslik alus:
 - EhS § 65 – hoone peab vastama energiatõhususe miinimumnõuetele;
 - ETA märgis on selle tõendamise dokument.
- KOV kontrollib, et:
 - märgis on esitatud;
 - see vastab projektile.



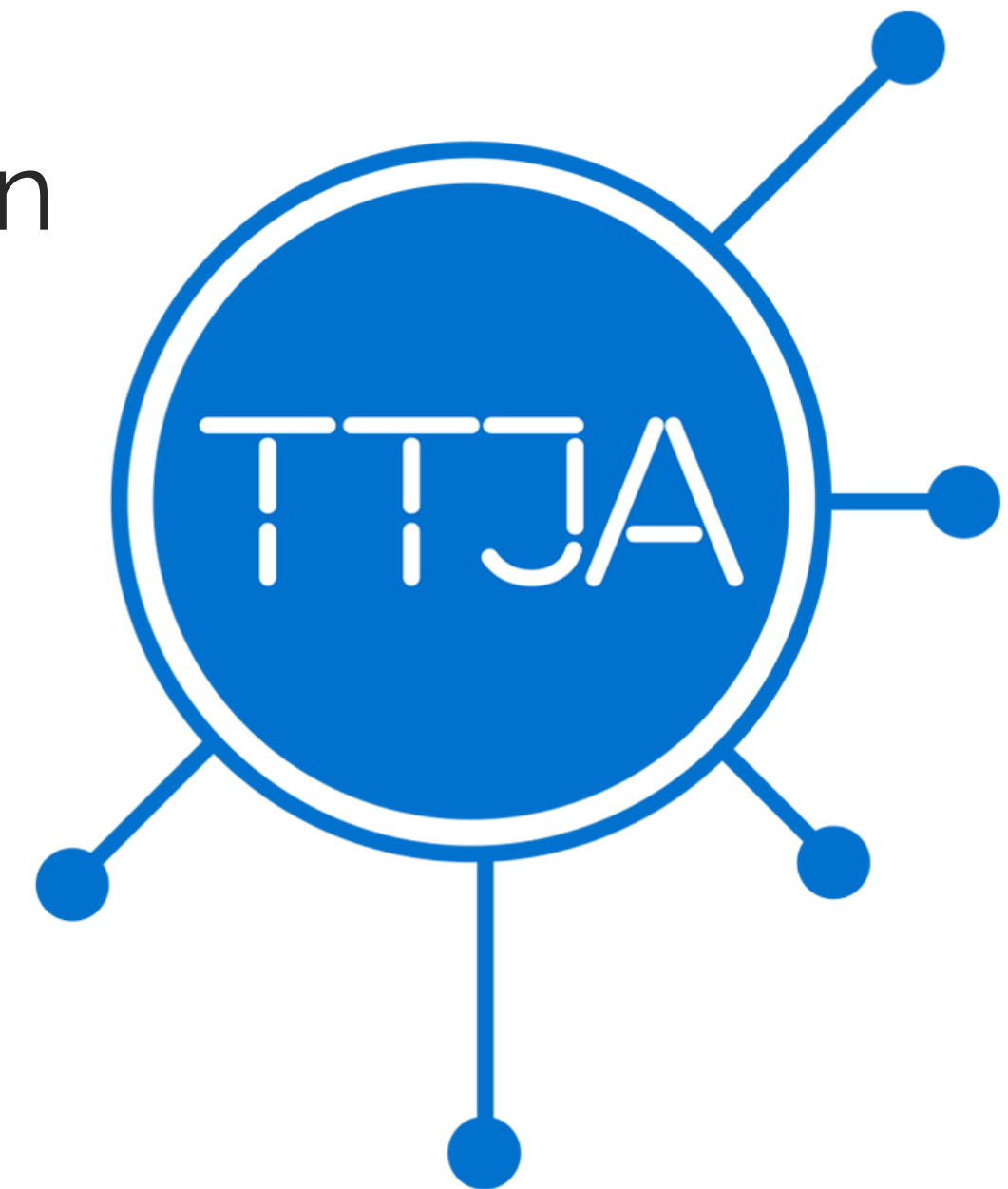
Millal energiamärgis on nõutav?

1/3

1. Uus hoone / Oluline rekonstrueerimine

Ehs § 65 lg 1 → Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitis vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

Ehs § 63 lg 4 → Oluline rekonstrueerimine on ehitamine, mille puhul on hoone piirdekonstruktsioonide muutmisega ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmise ja asendamisega või välispiirete ja tehnosüsteemide või nende osade muutmisega või tehnosüsteemi tervikliku asendamisega seotud kulud suuremad kui 1/4 rekonstrueeritava hoonega samaväärse hoone keskmisest ehitusmaksumuselt.



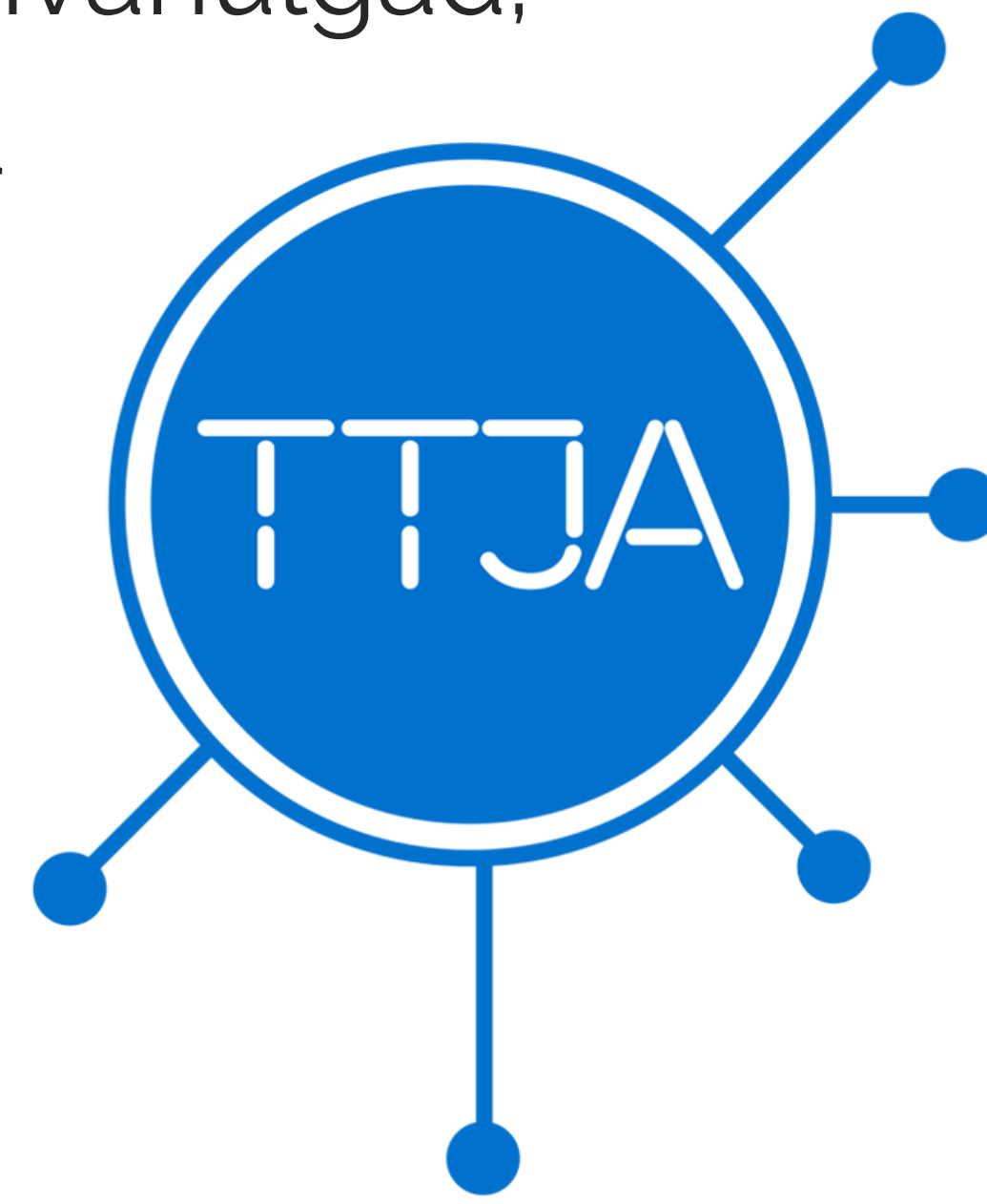
Millal energiamärgis on nõutav?

2/3

2. Avalik hoone

EhS § 68 lg 1 → Energiamärgis peab olema paigaldatud küllastajate jaoks kergesti märgatavale ja nähtavale kohale hoones, milles:

- on suletud netopinda rohkem kui 500 m² ja mida külastavad rahvahulgad;
- riigi- või kohaliku omavalitsuse asutuse või muu avalik-õigusliku asutuse valduses on rohkem kui 250 m² suletud netopinda ja mida inimesed sageli külastavad.

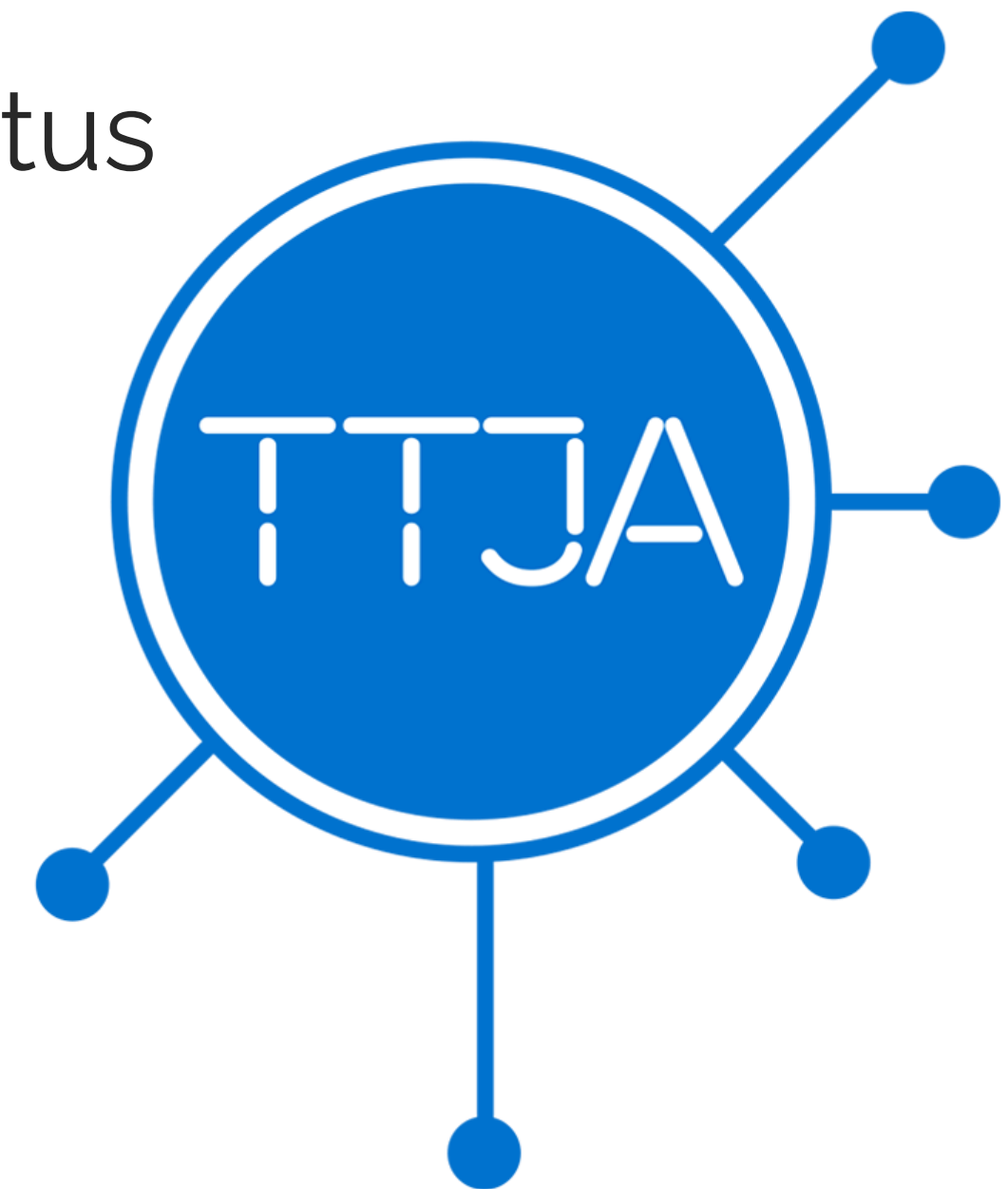


Millal energiamärgis on nõutav?

3/3

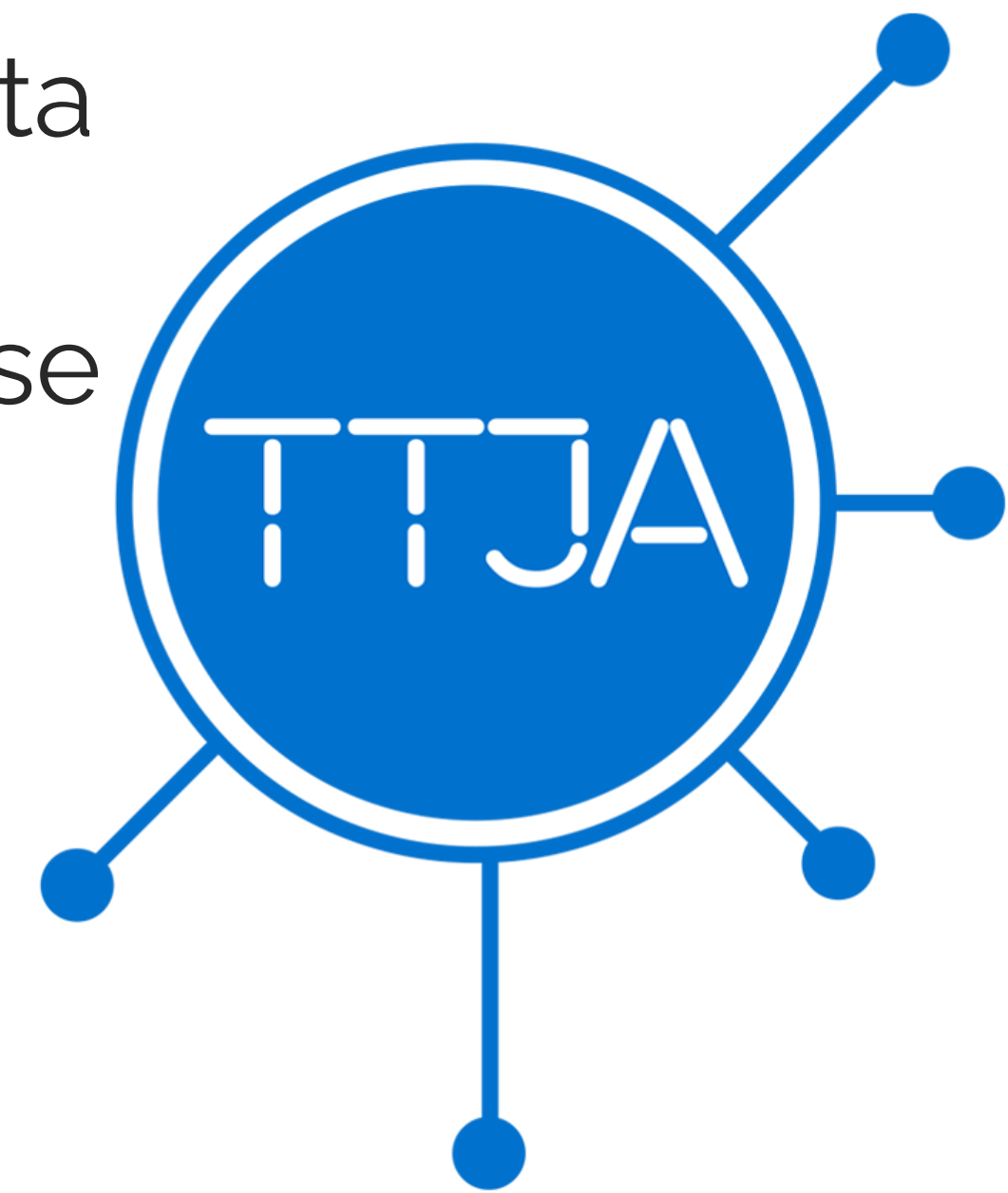
3. Kinnisvarakuulutused

EhS § 67 lg 1 → Selleks et võimaldada hoone ostmisest või kasutusse võtmisest huvitatud isikul teha teadlik valik, peab hoone või selle eraldi kasutatava osa tasu eest võõrandamise või kasutusse andmise kuulutus sisaldama energiamärgise andmeid, sealhulgas energiatõhususarvu või kaalutud energia erikasutust ja sellele vastavat klassi.



Erandid energiatõhususe nõuetele (EhS §62 lg 2)

- Kultuurimälestised ja miljööväärtuslikud hooned või muinsuskaitsealal või miljööalal asuvad hooned, kui see kahjustaks nende olemust või välimust.
- Usulistel eesmärkidel kasutatavad hooned.
- Ajutised hooned, mille kasutusiga on kuni 2 a.
- Tööstushooned, töökojad ja väikese energiavajadusega eluruumideta põllumajandushooned.
- Elamud, mis ei ole alaliselt kasutusel, näiteks suvila, mida kasutatakse alla 4 kuu aastas.
- Hooned, mille suletud netopind on alla 50 m².



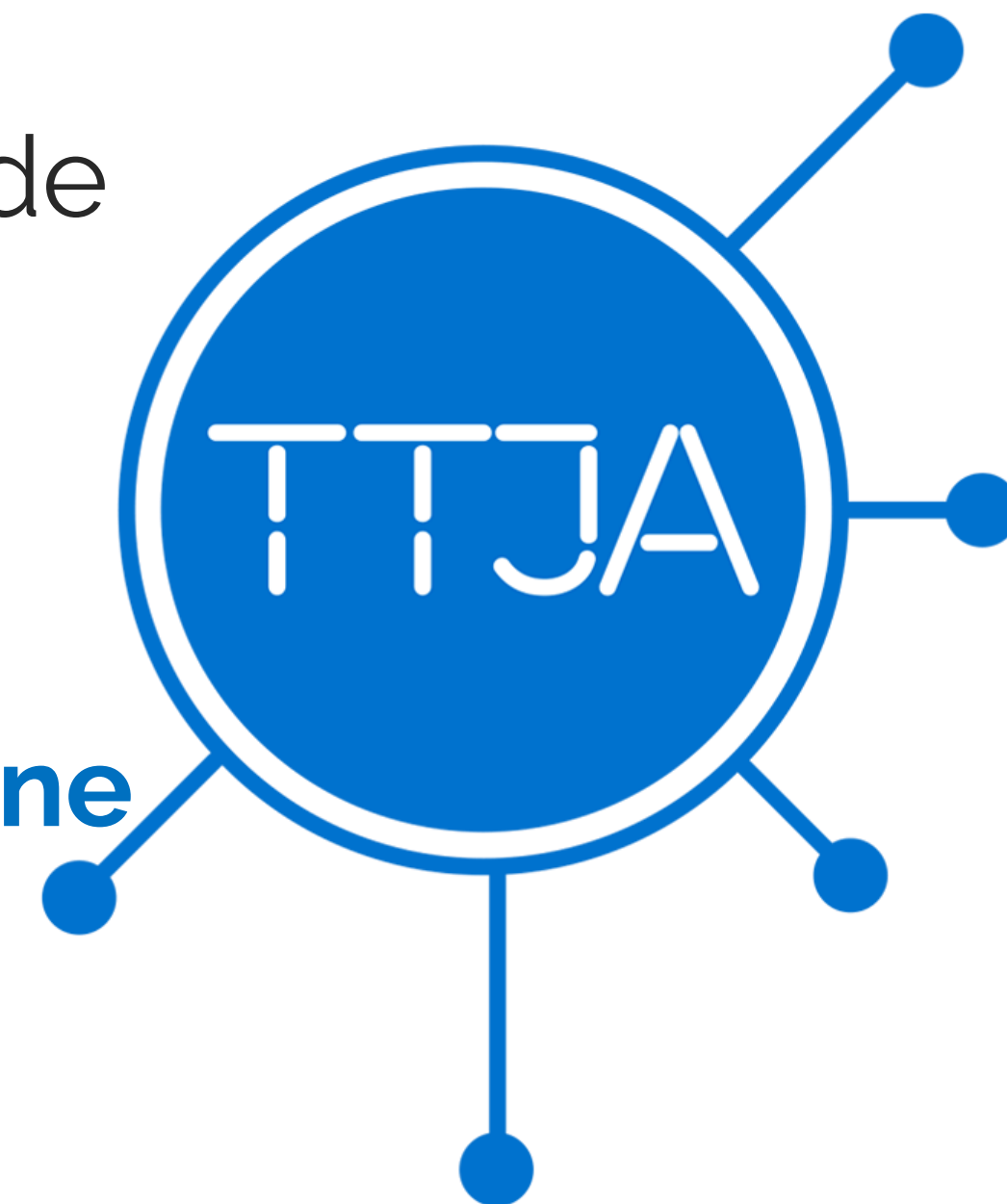
Energiatõhususe hindamine ehitus- ja kasutusloa protsessis 1/2

Energiatõhususe kontroll on kaheosaline:

- 1. Ehitusloa menetluses** hinnatakse hoone projekteeritud energiatõhusust ehitusprojekti alusel.
- 2. Kasutusloa menetluses** hinnatakse energiatõhusust tegelikult välja ehitatud lahenduste põhjal.

- Projektipõhine energiamäärgis → prognoos tegelike tehnosüsteemide ja lahenduste kohta.
- Valminud hoone energiamäärgis → peab kajastama reaalselt teostatud lahendusi.

- **Kui hoone energiatõhususarv ehitamise käigus muutub, tuleb enne kasutusloa taotlemist väljastada uus energiamäärgis.**

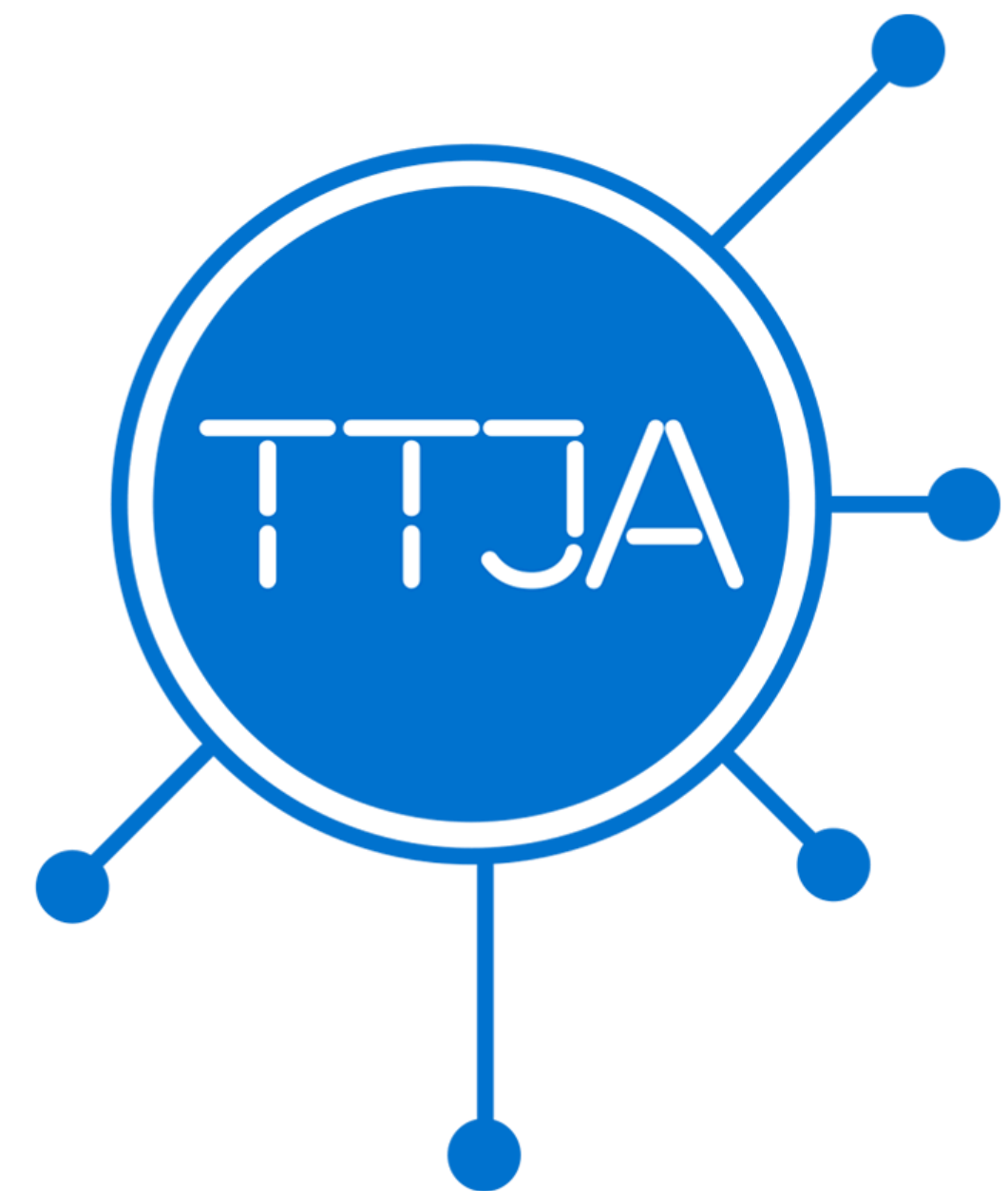


Energiatõhususe hindamine ehitus- ja kasutusloa protsessis 2/2

- Kasutusloa menetluses tuleb kontrollida energiamärgist, kui ehitusprojektis on toimunud energiatõhusust mõjutavad muudatused.
- Määrus 63 §19 kohaselt peab energiatõhusus olema lõpuks hinnatud tegelikult välja ehitatud lahenduste alusel.

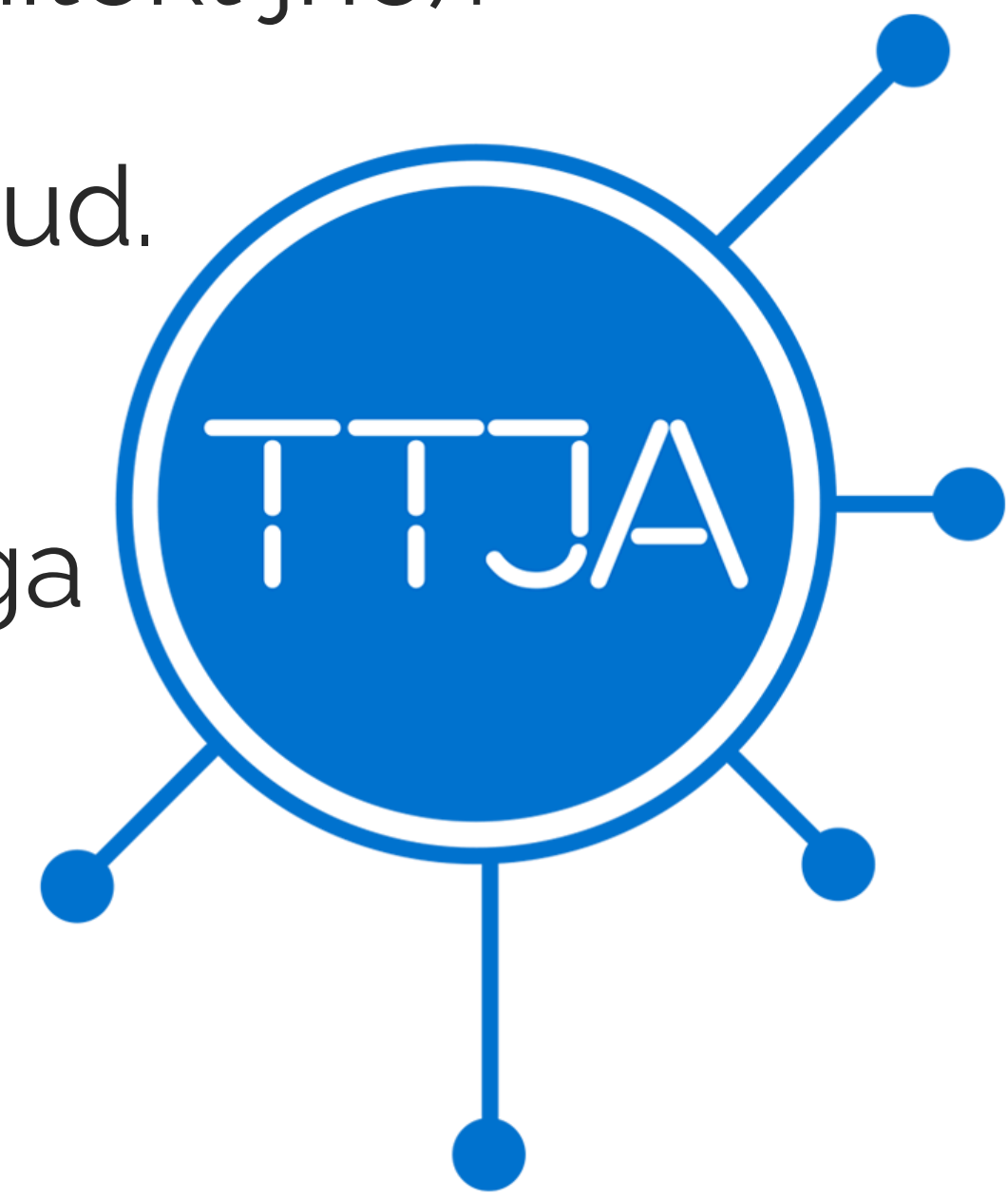
Uus energiamärgis on vajalik, kui:

- soojustuslahendused muutusid;
- ventilatsioon/ küttesüsteem muutusid;
- välispiirete U-väärtused muutusid;
- õhupidavus ei vasta projektis eeldatule.



Mida peab kontrollima?

- **Energiamärgise kohustuse olemasolu**
 - Kas konkreetse hoone puhul on energiamärgis nõutav (uus hoone, oluline rekonstrueerimine, avalik hoone)?
 - Kontrollida ehitusseadustiku ja määruse nõudeid.
- **Energiamärgise väljastaja pädevus**
 - Kas energiamärgise on väljastanud isik, kellel on vastav kutsetunnistus (energiatõhususe spetsialist, energiaaudiitor, KVJ-insener, arhitekt jne)?
 - Kutse kehtivust saab kontrollida Kutsekoja registrist.
 - Ebapädev isik = energiamärgis ei ole nõuetekohaselt väljastatud.
- **Kus energiamärgis on väljastatud?**
 - Märgis peab olema väljastatud ehitisregistri kaudu ning sellega käivad kaasas lähteandmete ja arvutustulemite tabelid vastavalt MTM määruse nr. 58 „Hoone energiatõhususe arvutamise metoodika“ lisadele 2 ja 4.



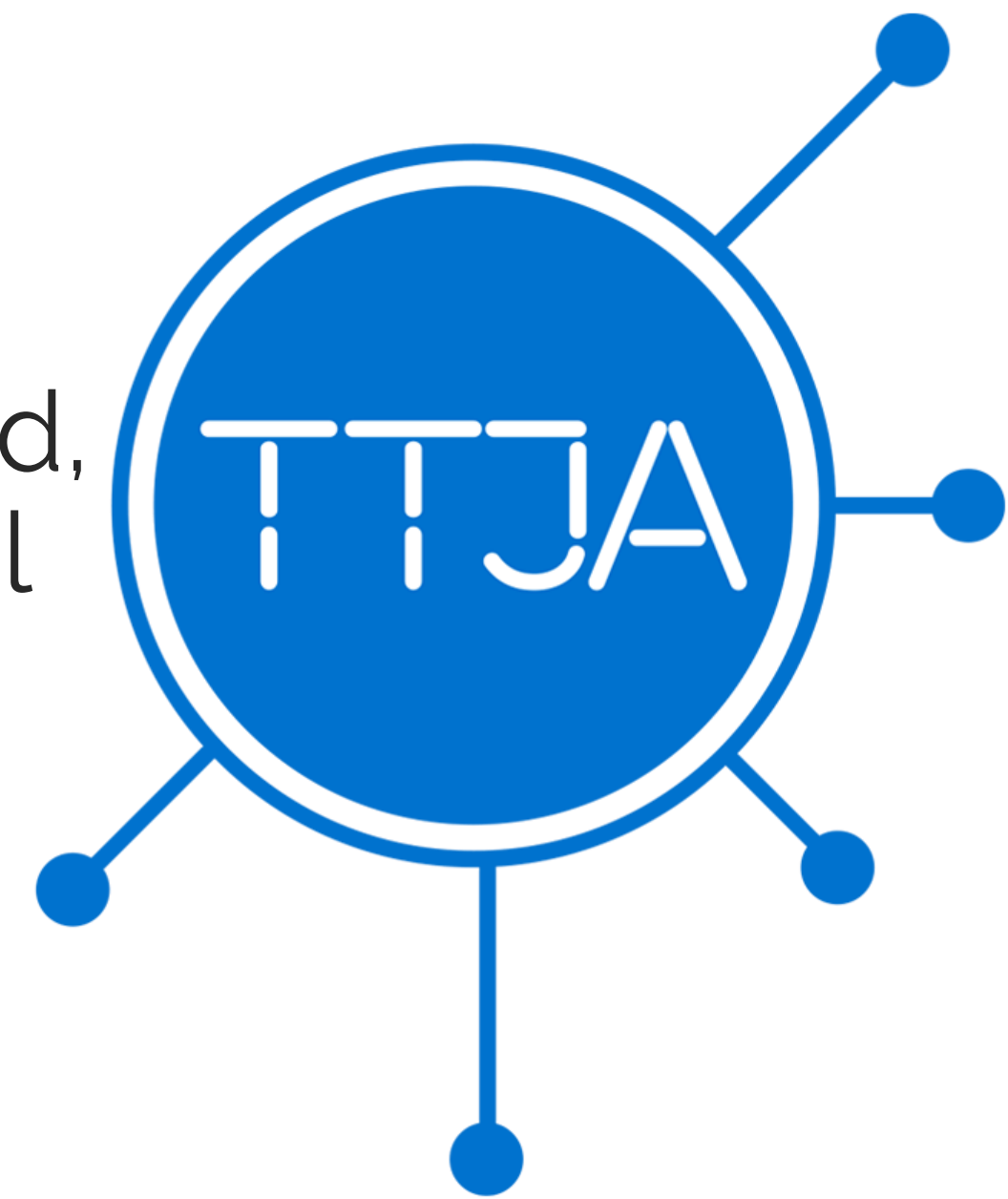
TTJA juhendmaterjal energiamärgise kontrollimiseks

👤 „Juhendmaterjal eluhoonete arvutuslike energiamärgiste kontrollimiseks“
ttja.ee → <https://ttja.ee/ariklient/ehitised-ehitamine/energiatohusus>)

- Juhendmaterjal põhineb MTM määrusele nr 58
 - Lisa 2: energiaarvutuse lähteandmete tabel
 - Lisa 4: energiaarvutuse tulemuste tabel

Nendest tabelitest on tuletatud peamised kontrollpunktid, mis näitavad, millised väärtused peavad projekti, energiamärgise ja metoodika vahel omavahel ühilduma.

- **Õiguslik alus tuleneb alati määrusest (mitte juhendist)!**



Kuidas TTJA juhendmaterjali kasutada?

21 kontrollpunkti, millest igaüks viitab:

- konkreetsele lähteandmete või tulemuste lahtrile energiamärgiselt;
- vastavale projekti infole;
- vajadusel metoodika (M58) tabelile.

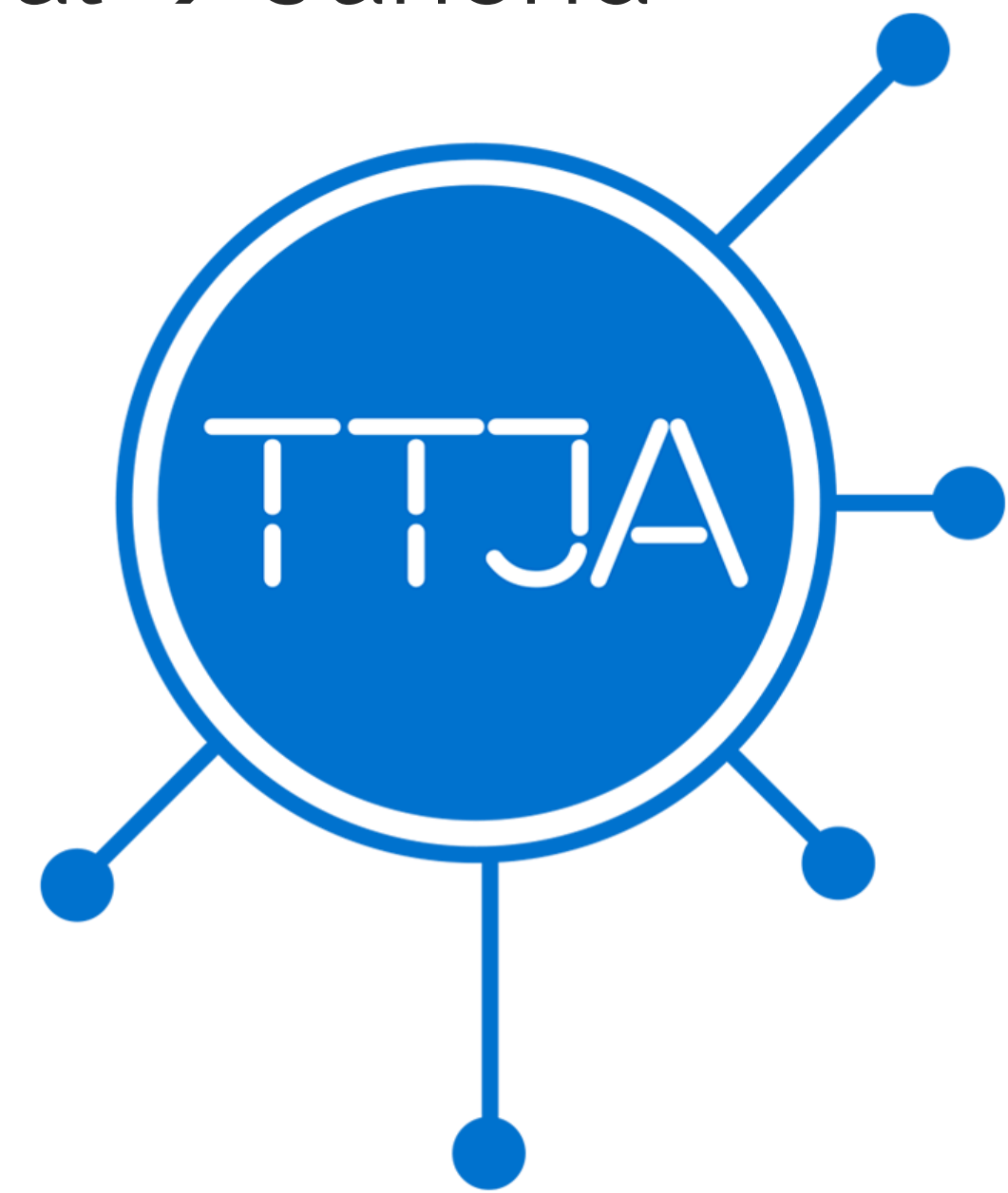
Kuidas seda kasutada?

Ava energiamärgis → Ava juhendmaterjal → Liigu punkt-punkti haaval → Juhend ütleb, millist lahtrit vaadata ja mida projektist kontrollida.

Mida juhend aitab kontrollida?

- toatemperatuuriga pind, madala temperatuuriga pind;
- U-väärtused ja külmasillad;
- õhulekkearv;
- tarbevee ja kütte energiavajadus; (jne).

➤ **Juhend ei nõua arvutamist!**



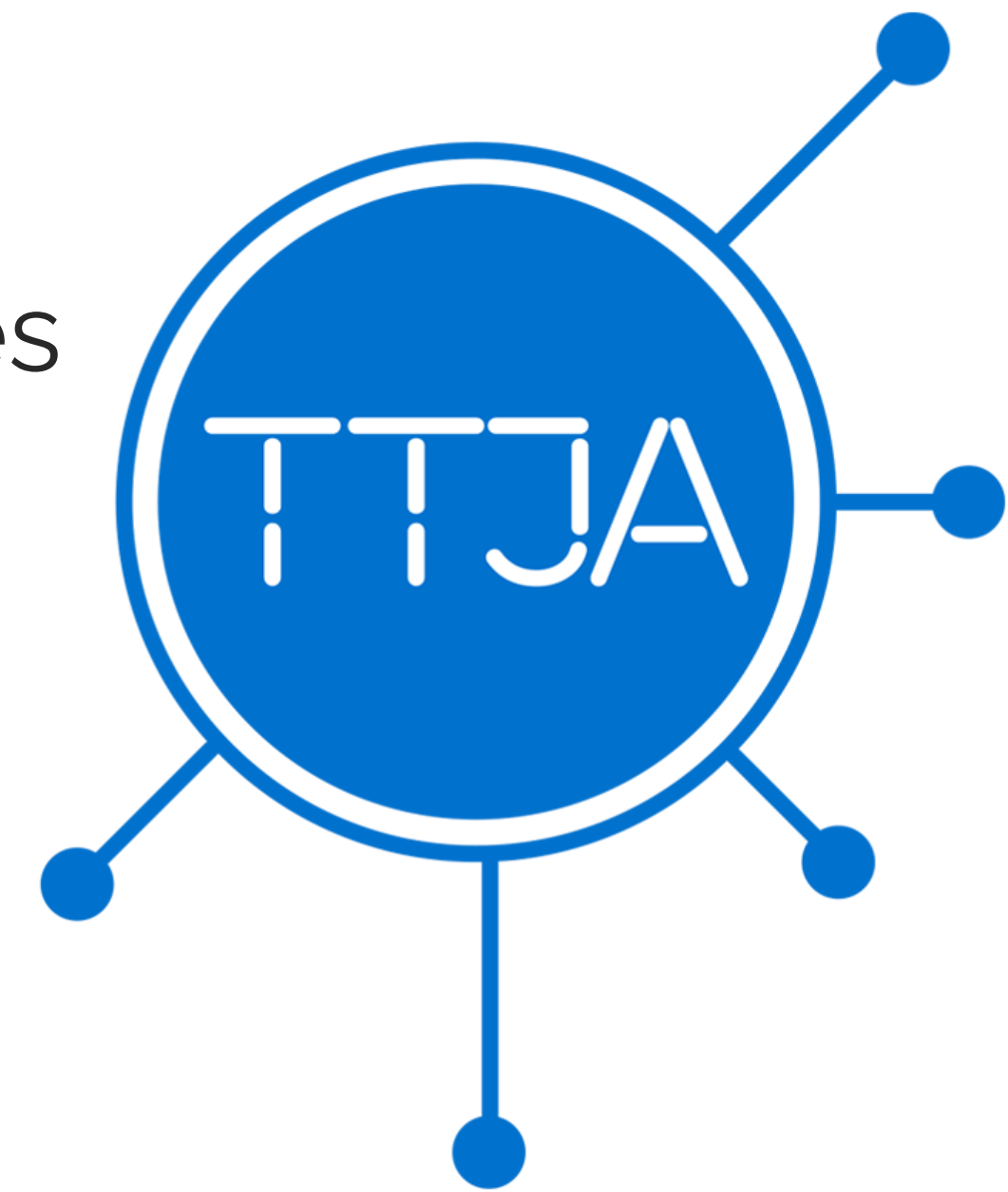
Levinumad vead energiamärgistel (TTJA kontrollpraktika)

- **Dokumendipõhised vead:**

- Köetava pinna (toatemperatuuriga pinna) vale määratlemine või ei vasta EHR-is köetavale pinnale.
- Arvutus on tehtud vananenud määruse järgi.
- Valed kasutusprofiilid (nt spordihoone tehtud „avaliku hoone“ profiiliga).
- Ehitusprojektis ja energiamärgises on erinevad tehnosüsteemid.

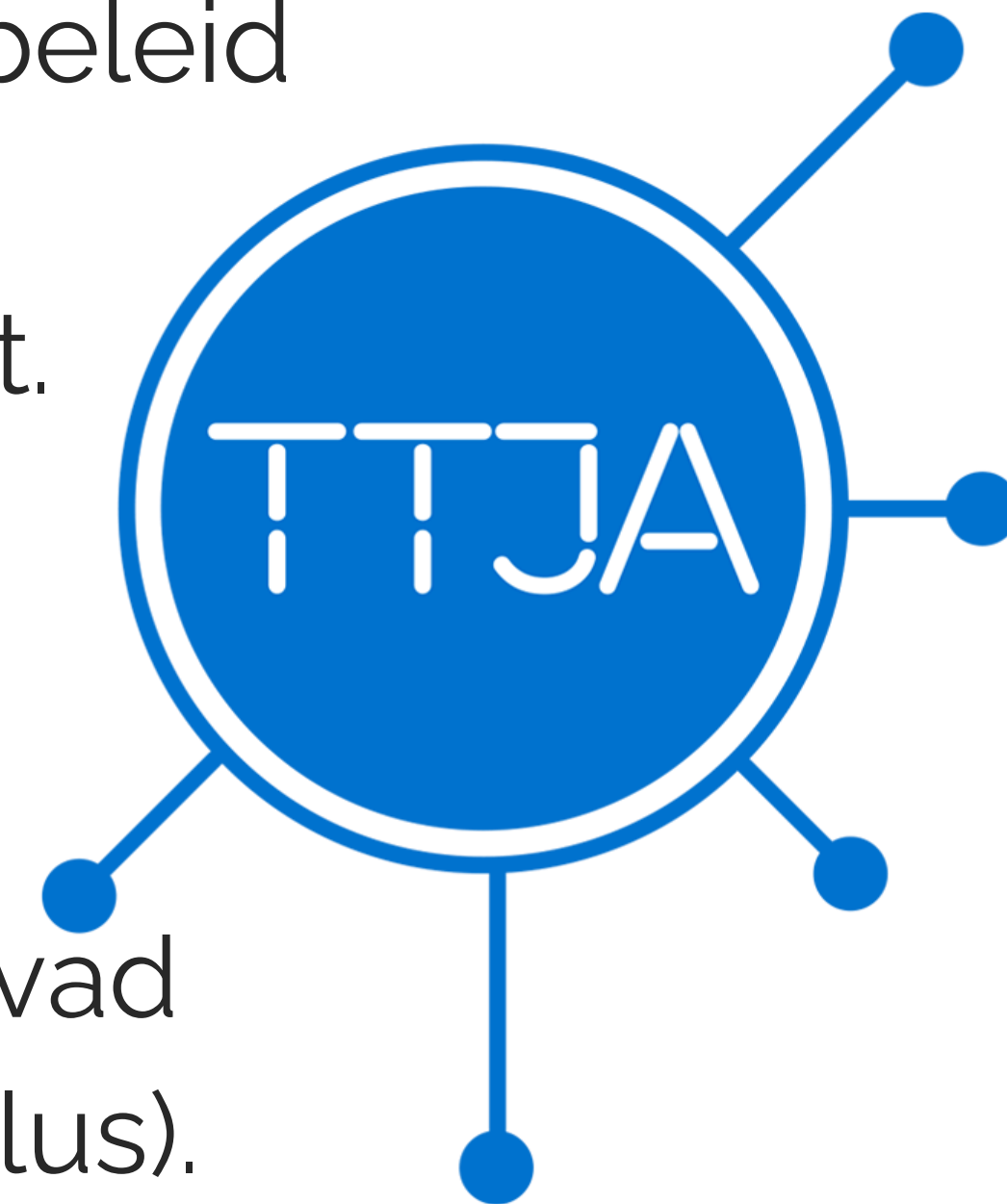
- **Arvutusvead:**

- Õhulekkearv ei vasta projektile/ei ole mõõdetud, kuid on märgises alla baasväärtuse.
- Valed piirdetarindite U-väärtused või joonsoojusläbivused.
- Suvised ruumitemperatuuri kontrollarvutus puudub.



Kokkuvõte

- Energiamärgis peab olema, kui tegemist on uue hoone, olulise rekonstrueerimise või avaliku hoonega.
- Arvutuslik energiämärgis (ETA) on loamenetluse alusdokument – selle vastavus projektile on ülioluline.
- Energiämärgis peab pärinema EHR-ist ja sisaldama kõiki nõutud tabeleid (lähteandmed + arvutustulemused).
- Koostaja peab olema pädev, kutsetunnistus kontrollitav Kutsekojast.
- Oluline on kontrollida, et projekti lahendused ja energiämärgise andmed oleksid kooskõlas – arvutada ei ole vaja.
Viide → juhendmaterjal
- Kui ehituse käigus on toimunud tehnosüsteeme või piirdeid mõjutavad muudatused, tuleb koostada uus energiämärgis (kasutusloa menetlus).



Tänu kuulamast!

Liisa Pedassaar, TTJA energiatõhususe peaspetsialist

liisa.pedassaar@ttja.ee

