

CÖBALT

08.10.2024

EL kestliku rahastamise taksonoomia ja kinnisvarasektor

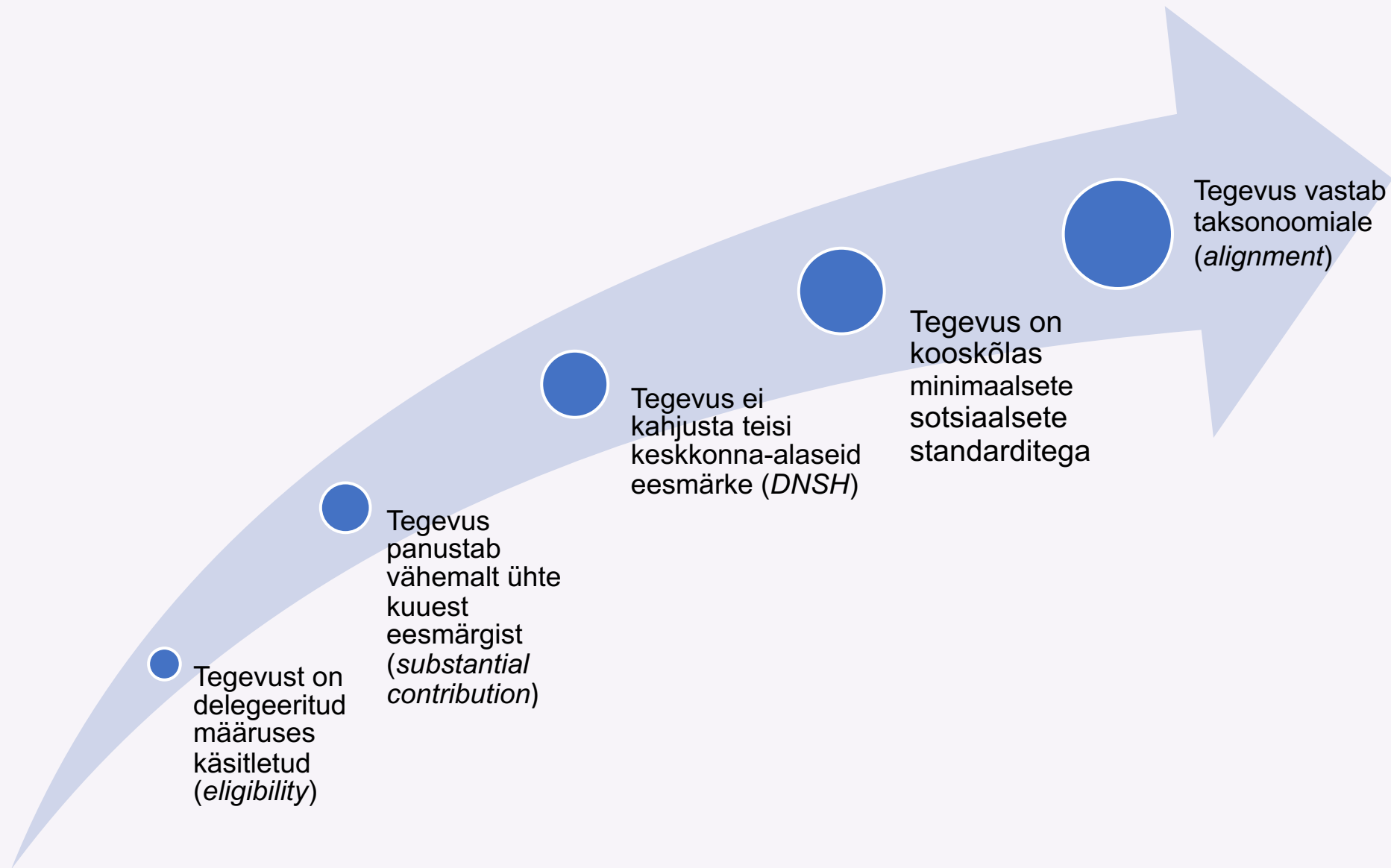
Siim Vahtrus

Vandeadvokaat, keskkonnaõiguse ja kestlikkuse valdkonna juht

C^QBALT

EL taksonoomia – mis, miks ja kellele?

- EL kestliku rahastamise taksonoomia mõte on panna paika **ühtsed kriteeriumid**, millele peab majandustegevus vastama selleks, et seda saaks lugeda kestlikuks
- Ennekõike mõeldud investeeringute suunamiseks ja läbipaistvuse tagamiseks
- Taksonoomia kasutamist aruandluses nõutakse nii finantsasutustelt kui suurettevõtelt
- Samuti võib seda vabatahtlikult kasutada nii riiklike toetusmeetmete välja töötamisel kui nt laenude andmisel
- Kriteeriumid täpsustatud delegeeritud määrustes (hetkeseisuga 3 tk) ning on enamasti seotud keskkonna-aspektidega:
 - Kliimamuutuste ennetamine
 - Kliimamuutustega kohanemine
 - Vee- ja mereressursside kasutamine ja kaitse
 - Üleminek ringmajandusele
 - Saastuse vältimine ja vähendamine
 - Loodusliku mitmekesisuse ja ökosüsteemide kaitse
- Lisaks peab ettevõtte majandustegevust ellu viies järgima minimaalseid sotsiaalseid standardeid (inimõiguste, töötajate õiguste kaitse)



Kestlikkus ja kinnisvarasektor

- Kestlikkus ja taksonoomia kinnisvarasektoris üha suurema tähelepanu all, seda nii rahastajate kui klientide poolt, sh:
 - Kestlikkusaruande koostamiseks kohustatud ettevõtetelt küsivad pangad juba ühise ESG kliendiküsimustiku abil taksonoomiale vastavuse andmeid (käive, Capex, Opex)
 - Pangad peavad aru andma oma *Green Asset Ratio* kohta (taksonoomiaga seotud – oluliseks kategooriaks on just kinnisvara)
 - Suurettevõtjad, kes on seadnud endale ambitsioonikaid kliimaeesmärke ning on lähiajal avaldamas kestlikkusaruandeid, on avastanud või avastamas, et nende omandis olev või renditav kinnisvara on olulise mõjuga
- Lisaks energiatõhususe miinimumnõuded, mis juba 2030. aastast hakkavad mõjutama ka olemasolevaid hooneid

Taksonoomiaga hõlmatud kinnisvaravaldkonna tegevused

- Kliimamuutuste ennetamine; kliimamuutustega kohanemine:
 - Uute hoonete ehitamine
 - Olemasolevate hoonete renoveerimine
 - Hoonete ost ja haldamine
 - Energiatõhusust oluliselt mõjutavate tehnosüsteemide ja hooneosade paigaldamine, hooldus ja remont
 - Elektriautode laadijate paigaldamine, hooldus ja remont
 - Hoonete energiatõhusust mõõtvate, reguleerivate ja juhtivate seadmete paigaldamine, hooldus ja remont
 - (hoonetele) taastuvenergia tehnoloogiate paigaldamine, hooldus ja remont
- Ringmajandus:
 - Hoonete ja rajatiste lammutamine
 - Teede ja kiirteede hooldamine
 - Betooni kasutamine tsiviilehituses

Olulisimad taksonoomia nõuded

- Kliimamuutuste ennetamine ja nendega kohanemine:
 - Energiatõhususe miinimumnõuded (nt uute hoonete ehitamisel, kui põhieesmärk kliimamuutuste ennetamine: A-klass miinus 10%)
 - Uute hoonete puhul kogu elutsükli kliimamõju väljaselgitamine, samuti DNSH kriteeriumid, mis seotud hoone ehitamise aegse mõjude hindamise ja elurikkuse seisukohalt oluliste alade vältimisega, veetarbe vähendamisega
 - Energiamõjuga seadmete ja hooneosade puhul kasutatavate toodete kõrge energiatõhusus (peab olema nn „top 2“ parimas energiatõhususe klassis)
 - Elektriautode laadimistaristu, taastuvenergia seadmete puhul piisab sellest, et tegu on just selliste seadmete paigaldamisega
- Üleminek ringmajandusele:
 - Väga suur osa (kui mitte kõik) lammutamisel/rekonstrueerimisel tekkivatest mitte-ohtlikest jäätmetest võetakse ringlusse või valmistatakse ette taaskasutamiseks (lubatud ei ole ka jäätmete kasutamine täitematerjaline)
- Kõigil ühine: kliimamuutustega kohanemise analüüsi teostamine, eesmärgiga selgitada välja ja võtta meetmeid füüsiliste kliimariskide maandamiseks

Praktikas tekkinud küsimusi, väljakutseid

- Uutel hoonetel energiatõhususe nõuded kulukad saavutada
- Uute hoonete ja energiatõhususe puhul taksonoomiaga vastavuse „äralangemine“ kasutusjärgse energiamärgise väljastamisel
- Füüsiliste kliimariskide väljaselgitamiseks vajaliku analüüsi „sügavus“ on ebaselge – sõna-sõnalt EL õigust lugedes vaja põhjalikku teadustööd ka eramajale paari päikesepaneeli paigaldades
- Ehitusjäätmete ringlusse võtuks vajalike tehnoloogiate/nõudluse olemasolu

Täna tähelepanu eest!



Estonia

Kawe Plaza, Pärnu mnt 15
10141 Tallinn
Tel +372 665 1888
tallinn@cobalt.legal

Latvia

Marijas iela 13 k-2
LV-1050 Riga
Tel +371 6720 1800
riga@cobalt.legal

Lithuania

Lvovo 25
LT-09320 Vilnius
Tel +370 5250 0800
vilnius@cobalt.legal

www.cobalt.legal