



Tartu linna elamuehituse dünaamika ja eluasemenõudluse prognoos

*Üleplaneeritud –
ehitamist ootab 5700 uut kodu 11000 tartlasele
Planeeringuid? Aastani 2050!*

Rakendusuring

Tellij:
Tartu Linnavalitsus
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Teostaja:
Antti Roose ja Martin Gauk



Tartu Regiooni Energiaagentuur
Tartu Regional Energy Agency

Veebruar 2014

Ettepanekud Tartu linna üldplaneeringu uuendamiseks

1. Elamualade üleplaneerimise probleemid

1.1. **Tartu on üleplaneeritud:** planeeritud on neli korda rohkem kui ehitatud ehk siis tinglikult – neljast majast ehitatakse valmis üks. Elamualade planeerimistempo (kehtestamised) on jäänud viimastel aastatel samaks, kuid planeeringusurve (algatamised) on taas kasvamas. 2014 alguse seisuga ootab ehitamist 5700 eluruumi (kehtestatud DPd, 11000 tartlast). ÜP elamumaale, mis on ehitamata ja detailplaneerimata, mahuks veel täiendavalt ligi 10000 eluruumi (kokku 20000 tartlasele). ÜP elamumaa tänastes asumitihedustes ning kehtestatud ja menetletavates DPdes võimaldab arendada üle 18000 eluruumi ehk siis kasvatada Tartut 135 000 elanikuga linnaks. Paraku, arvestades majanduslikke ja demograafilisi suundumusi, on see kosmiliselt ebareaalne – või kui just Tartust ei saa New-Oxford. DPdega ehitusõiguse laialijagamine (ja sellega kaasnev hajus, arengukeskusteta elamu haaval arendus) kinnistab õiguslikus järjepidevuses aastakümneteks killustatud 'arengu' ega võimalda kohaneda kahanemisratsionaaliga. Tagatipuks linn hajub, mitte ei tihene (ja mitte ainult eeslinna surve, sest rohkem on reservi just äärelinnas). Kesklinna ja linnatuuma tugevdamine luhtub. (Võrdluseks, eeslinnas on planeeritud kaks korda rohkem)

1.2. **Pungil planeerimisportfell ootab elluviimist:** Tartusse lisandus 2000–2011 5353 uut eluruumi (koos pooleliolevatega, REL andmed), kasutuslubade järgi 3391 eluruumi (keskm 250 er/a, kümnendik korterikäibest). Kriisist nihestatud trende ning demograafilisi ja majanduslikke arengutrajektoore silmas pidades, võiks eeldada tänase ehitusõigusega ja nõudlusega eluruumide valmishitamist aastaks 2037 (kui kehtestada 2013 mahus juurde – 2050).

1.3. **Laevade pommitamise põhimõttel**, killustatud, 1-2 elamu kaupa hajusad arendused ei suuda linnapildis kvaliteedimuutust tekitada, rääkimata asumite ja kvartalite strateegilisest kohaloomest, *place-making*'ust, tartuliku elukeskkonna taastootmisest laiemalt. Kukesammulised, kriitilise massita arengud (nii rahakapitalis, elanikes kui linnafunktsioonides) ei võimalda struktuurset, süsteemset ja kvalitatiivset uuendust tänava- ja taristuplaneeringutes linnaruumi mustri ja sidususe tõstmisel (rääkimata majanduslikust ja hinnatõhususest avalike teenuste pakkumisel). Asukohaeelistusena, elamuarendust on viidud tõenäosuslikumalt ellu kesklinnale lähemas jalakäiguvööndis. Kriisijärgselt on hüppelist elamuarendust näidanud jalakäiguvööndis asuvad miljööväärtuslikud asumid Karlova, Ülejõe ja Supilinn (gentrifikatsioon). Kõige kiiremini on aga kasvanud Jaamamõisa ja Ülejõe (vastavalt 450 ja 400 eluruumi), ka Veeriku (250, tänu Tulbi kvartalile).

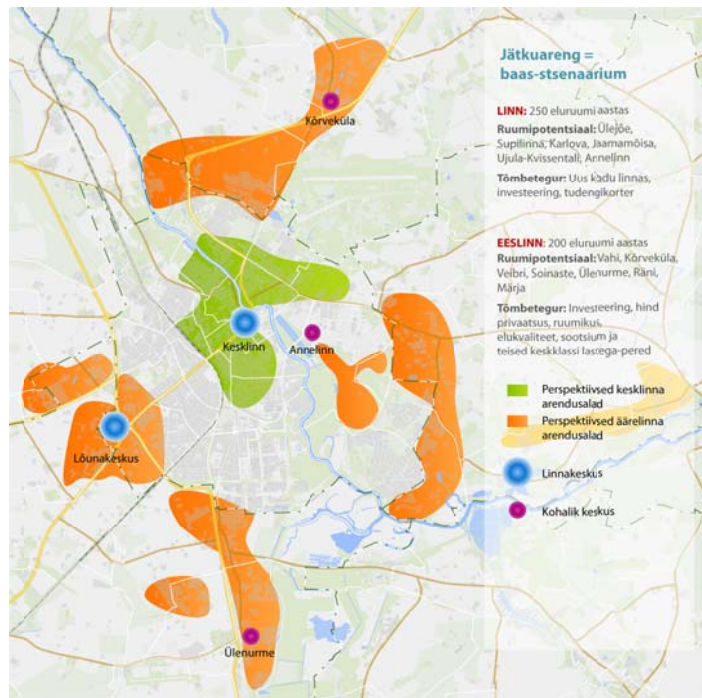


Uuselamukrundid Suur-Tartus (ehit.2000-2013)

- 1.4. Sõltumata Tartu regionaliseerumisest, tudengite üriturust ja stabiilsest avalikust sektorist on **elamuturg väike ja tundlik**: uute korterite pakkumised suudavad kiiresti küllastada Tartu kinnisvaraturu, ka põhjusel, et linn ja eeslinn käituvad terviklikul kinnisvaraturul ühendatud anumadena. Uute eluruumide osas on turg kaldunud pärast kriisi eeslinna kasuks, hüperaktiivseks on muutunud eeslinna korteriturg (ka järelturg). Eeslinna on kolinud ligi 10000 inimest, põhiliselt keskklassi lastega pered. Seejuures, pidev ja kiirenev hinnatõus on vähendanud iseäranis uute eluruumide taskukohasust (sestap katab järelturg ja renoveerimine suure osa turunõudlusest). Lähiaastatel hakkab olulisel määral vähenema tudengite arv (massiülikool kaob), mis vabastab turul suhteliselt arvukalt väiksemaid, suhteliselt vanu kortereid. Tekkiv müügisurve peaks ohjeldama viimase paari aasta hüppelist hinnatõusu, kuid eeldatavalt suureneb ka tühjade eluruumide osakaalu. See kõik kinnitab nõudluse vähenemist uutele linnakorteritele, tekib elamufondi vähendamise vajadus. Pereseigmendis jäädakse eelistama linnakorterile eeslinnaeramut.

2. Lahendused üleplaneerimise negatiivsete mõjude vähendamiseks

- 2.1. Arvestades heitlikku ja hajusat, põhiliselt elamu haaval arendamist ning planeerimist põhiliselt spekulatiivsesse ootusesse/reservi, **koostada uus üldplaneering**. Sellele peab eelnema rahvastikuprognosi ja elamuasemenõudluse prognoosi koostamine lähikümnendiks, mitte abstraktselt pikas perspektiivis (2040), vaid väledalt muutuvateks oludeks, realistlike majandustrende ning tänast iivet, rännet, ülikoolide arengut arvestades. Globaalmajandus tähendab linnastumist, kapitali ja inimeste koondumist, milles Tartu on suuruse, majanduspotentsiaali ja territoriaalse võimekuse poolest kriitilise piiri peal.
- 2.2. Üleplaneerimise pidurdamiseks ja linna kontsentreerituma, säästvama arendamise eesmärgil saab uues üldplaneeringus elamualade planeerimisel otsustavaks PIS §8 (8) rakendamine, mille kohaselt **määratakse detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjestus ning näidatakse majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks** (tänapäevase elamuplaneeringute portfellile pole ei kapital/arendajat ega ostjat/elanikku). Sisuliselt võiks see tähendada ÜP elamumaadele **planeerimiskvoodi rakendamist**, mis lähtub reaalsest nõudlusest, majandusolukorrast ja demograafilistest trendidest (tartlaste vähenemine ja vananemine vs uute kodude ostujõud+motivatsioonid). Planeerimiskvoot võiks piirduda valmishitatud uute kodude arvuga (näit. 3e aasta libisev keskmine), arvestades seejuures arendustempot ja strateegilisi kasvukeskusi ning eelistusi linnaositi. Näiteks, kui piirduda 2013 tasemega (100 eluruumi/a), tõmbaks see üleplaneerimist alla poole võrra. Seejuures tuleb ÜPs täpsustada arenguindikaatoritena linnaosade elanike sihtarvud (ka uute kodude/eluruumide arv) kui ka indikatiivsed asumite/kvartalite tihedusnäitajad (mitte ainult täisehitatuse %). Linna strateegia/arengukava peab olema sidus üldplaneeringuga ning väljendama linnaositi ja sihtarvuliselt lisaks elanikkonna muutusele nii uute kodude kui töökohtade arvu.



Tartu elamuprognosis: jätkuareng=baas-stsenaarium

- 2.3. **Määrata täiendavalt Kesklinna jalakäiguvööndile strateegilised elamuarenduse alad.** Jaamamõisas (korterelamud), Kvissentalis (madaltihe) ja Uus-Ropkas (funk jõelinn) võimaldab senine arenguhoog, asukohakvaliteet ja elumumaaressurss terviklikult uushoonestud/DPd välja arendada ning ka süsteemselt pakkuda (avalike investeeringute toel) tänava- ja taristuarendust, linnakeskkonna kvaliteedi tõusu ja atraktiivset kohaloomet. Avalikud investeeringud tõmbavad vältimatult kaasa erainvesteeringud ja koduostuhuvi Kesklinnas ja Emajõe kaldavööndis. Struktuurse muutuse linnaruumis ja linnakvaliteedi tõusu, Bilbao efekti tekitab maamärgiline ERM Raadil, kiirendades taristu- ja elamuarendust põhja- ja kirdesektoris, Raadil, mis kujuneb linnauuenduse mootoriks ja kasvukeskuseks järgnevatel aastatel.
- 2.4. Menetletavates DPdes sätestada tingimuslikult kas etapiviisiline arendamine või **piirduda kehtestamisel reaalse lähiaastate arendusmahuga.** Samuti lisada nn planeeringupass, mis paneb DP ÜP konteksti linnaosas, asumis ja kvartalis (võtmenäitajad, tihedus, visuaal jne).
- 2.5. Linnaruumi tihendamise eesmärgil ja jätkuva gentrifikatsiooni lainel toetada miljöövärtuslikes asumites renoveerimis-arendusi ja hoonestu tihendamist.
- 2.6. Suurendada planeeringuportfelli ja kiirendada planeerimismenetlusi kasvavates, aga alaplaneeritud asumites: Kesklinnas, Veerikul, Vaksalis, Kastanis ja Ropkamõisas.
- 2.7. Seoses planeeritud elamumaa neljakordse ülepakkumisega mitte algatada sihtotstarbe muutmisi elumumaaks.
- 2.8. Kaaluda taristulõivu kehtestamist elamuarendustele.
- 2.9. Kompaktsema linna ja linnamustri tihendamise ideoloogia pole seni seotud arvuliste tihedus- ega muude morfoloogiliste linnaindikaatoritega. Kehtestada ÜP tasandil linnatiheduse sihtarvud asumite, kvartalite ja elamutüüpide lõikes ning väljendada DP dokumentides/DP passides ÜP sihtarve üldplaneeringulises kontekstis.
- 2.10. Et koostatavates maakonnaplaneeringutes asustuse arenguala määramine ei võta tagasi seniseid DPdes kehtestatud mahtusid/reservi ega võimalda linnalise asustuse kasvu kontrollida/piirata, **saab säästvat, sidusat ja majanduslikult tõhusat elamualade planeerimist ja elamupoliitikat algatada ja ellu viia vaid ühiselt koos eeslinnavaldadega, terviklikul elamuturul.** Selleks kutsuda kokku linnapiirkonna sisuliseks koostöökaks Suur-Tartu elamuarenduskomisjon. Linnapiirkonna elamuarenduskava peab põhinema realsel nõudlusel, jagatuna konsensuslikult omavalitsuste vahel (säästva linnaarengu põhimõtete, vaba elamumaa ja investorite valmiduse alusel).
- 2.11. Linnamustri sidususe nimel tuleb ootel ja jupitamisi elamuarenduste toetavaks 'kohaloomeks' ja arenduste funktsionaalseks ketistamiseks investeerida avalikku ruumi – kergliiklusteedesse, kõnniteedesse, ribahaljastusse jt avaliku ruumi arendustesse KOV investeeringutega, mis hakkab võimendavalt tööle arendus- ja müügiargumendina.
- 2.12. Üleplaneerimise probleemi ei saa lahendada ühe linna ÜP ülevaatamise tasandil – samavõrd konkreetselt ja seadusandlikult kui kehtestatakse looduskaitselisi arenduspiiranguid ülalt-alla, peavad olema sisse viidavad ka demograafilis-majanduslikud elamumaade arendustingimused, seda esmajärjekorras üldplaneeringute ja linnapiirkonna tasemel, mis võtab arvesse tänast reservi. Probleem on Eesti planeerimissüsteemi neoliberaalses eraõiguse ja detailplaneerimise türannias üldisema avalikes huvides läbi viidava strateegilise arengu planeerimise üle. Uute kodude (ja töökohtade) mahuline areng/kvantiteet ei tõsta vältimatult linna kvaliteeti.

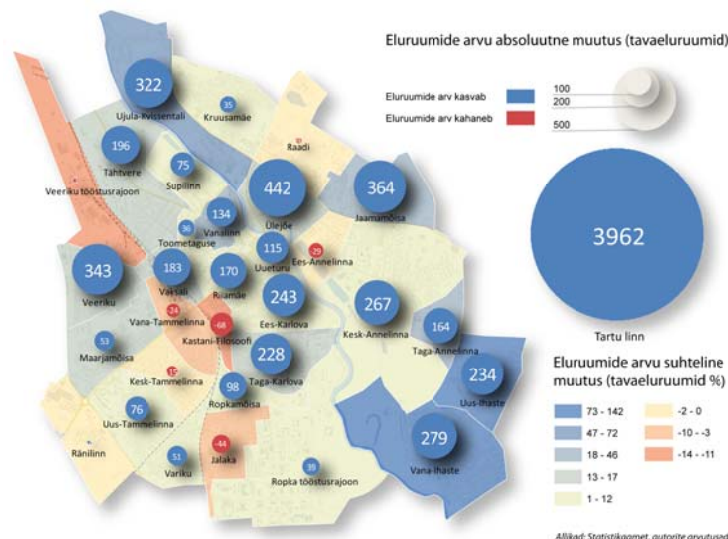
Kokkuvõte Tartu elamualade planeerimisest ja elamuarengutest

1. Rahvastik ja elamufond

SUUR-TARTU: HÕREDAM LINN JA LAHEDAM ELAMINE

Tartlaste arv väheneb nagu ka leibkonna suurus. Rahvastik vananeb, mida võimendab ka lastega perede kolimine eeslinna ja peatselt üliõpilaskonna vähenemine. Ometi suureneb elamufond jätkuvalt nii uuselamute kui renoveerimisel lisanduvate korterite arvel. Tartlaste kodud on 2000–2011 suurenenud umbes kolmandiku võrra.

- 1.1. REL2011 seisuga elas Tartu linnas tavaeluruumides **93 190 elanikku**, mis on 1761 elaniku ehk **2% võrra vähem** kui 2000. aastal. Rahvaarv on Tartus vähenenud aasta-aastalt tingituna negatiivsest iibest, negatiivsest rändesaldost ehk siis põhiliselt lastega perede kolimise tõttu eeslinnaaladesse, aga ka tartlaste siirdumisest Suur-Tallinnasse ja välismaale. Elanike arv saab kasvada majandusarengu ja töökohtade loomise tulemusel.
- 1.2. Väheneb lastega perede arv (1%/a) ja üliõpilaste arv (1%/a), suureneb nii vanemate kui noorte üksikleibkondade arv.
- 1.3. Süvenevalt kahanevad-vananevad paneelmajaasumid (Annelinn, Ropka TR, Räni), aga ka eramuasumid Kruusamäe, Kastani ja Tammelinn.
- 1.4. Täpsustamist vajab üliõpilaste Tartu-elamine – rahvastikuregistris on 5300 üliõpilast ca 15000st päevase-õppe üliõpilasest.
- 1.5. Tartu elamufondis on **47 213 eluruumi**, neist 2027 ühiselutuba ning 19 elamiseks kasutatavat mitteiluruumi (REL2011). Poole elamufondist moodustavad 1960-90 ehitatud (tüüp)korterid. Elamufond on 98,9% eraomandis. Eluhooneid on kokku **8854**, neist 2119 korterelamut, 5310 ühepereelamut, 1369 muud väikeelamut ja 56 mitteilamut.
- 1.6. Elamufondi (eluruumide) üldpind on **2 866 044 m²**. Eluruumi keskmine pind on Tartus **63,62 m²** (väiksem Eesti keskmisest, 69 m²), **keskmise eluruumi pind elaniku kohta 28,4 m²** (iseloomulikult linnadele, väiksem Eesti keskmisest, 30,5 m²) ning eluruumi 1000 elaniku kohta on 463 (Soomes 531, Rootsis 479, Ühendkuningriigis 443). Viimase suhtarvu järgi on Tartu näitaja Eesti keskmisel tasemel ning Euroopa riikide võrdluses eluruumidega suhteliselt hästi kindlustatud linn.
- 1.7. REL2011 andmetel lisandus Tartusse 2000–2011 **5353 uut eluruumi** (koos pooleliolevatega), mis on umbes kümnendiku võrra suurem kasutusloaga usukorterite ja eramute arvust.
- 1.8. Loendatud eluruumidest oli **4300 asustamata (9,5%)**, mis on Eesti keskmisest oluliselt madalam (tänu tudengite üürikorteritele).
- 1.9. Eluruumi on jäänud vähemaks Kastani-Filosoofis, Jalakas, Ees-Annelinnas, Vana-Tammelinnas ja Kesk-Tammelinnas.



2. Uuselamute planeerimine 2000–2013

ÜLEPLANEERITUD – *summa summarum*: 9200 uut kodu 18000 elanikule

Planeeritud on neli korda rohkem kui ehitatud ehk siis vaid veerand planeeritud elamutest on valmis ehitatud. Elamualade planeerimistempo on jäänud viimastel aastatel samaks. Samas, planeeringusurve (algatamised!) on taas kasvamas. Korterimaja planeeringumenetlus vältab algatamisest kehtestamiseni keskmiselt 800 päeva, eramutel umbes 600 päeva.

- 2.1. Tartus on planeeritud arendamiseks-ehitamiseks **9175 uut eluruumi 18000 elanikule** (kehtestatud, algatatud ja algatamist taotlevate planeeringute summas). On tekkinud õigustatud ootusega ühelt poolt (lühiajalise) spekulatiivse ja teiselt poolt (pika-ajalise) investeringuhuviga elamumaaomanikke. Iseküsimus, kuivõrd kiiresti sisuliselt planeeringud aeguvad.
- 2.2. 233 kehtestatud detailplaneeringu (DP) alusel saab rajada veel **5690 uut eluruumi ca 11000 elanikule**.
- 2.3. Lisaks on planeeringumenetluses veel 41 ja algatamist taotlemas 9 elamumaa DPd ja Räni linnaosa OÜP, mille alusel saaks uute elamute-korterite turule tuua vastavalt menetluse lõpuleviimisel **2230 (5600 elanikku) ja algamises 1255 (3400 elanikku)** eluruumi.
- 2.4. 2013 algatati elamuala planeeringuid 490 eluruumile ja kehtestati 113 eluruumile.
- 2.5. Elamuplaneeringute esiviisik asumite lõikes on: **Ujula-Kvissentali (775 eluruumi) Ränilinn (688), Ülejõe (644) ja Ees-Karlova (545), Supilinn 415**. Viimastel aastatel on kasvanud planeerimissurve Ihaste-Annelinna suunal, Ujula-Kvissentalis ja Ränilinnas.

3. Uuselamuehitus 2000 – 2013

UUSELAMUTE MUSTER nagu laevade pommitamine

Elamuarendusi on julgemalt ellu viidud Kesklinna lähivööndis, aga ka terviklikumate arendustena Jaamamõisas, Ülejõel, Veerikul ja Ujula-Kvissentalis. Pärast kriisi on hüppelist elamuarengut väljendamas jalakäiguvööndis asuvad miljööväärtslikud asumid Supilinn, Karlova, Ülejõe (gentrifikatsioon). Üldiselt on planeeringute killustatuses ja aastate lõikes teisi elamuarendusmustruid raske tuvastada – elamuarendus on toimunud võrdlemisi kaootiliselt, hajusalt, asukoha-ükskõikselt, mis kõik tõestab, et linn ei ole sotsiaal-ruumiliselt kihistunud ning püsib linnafunktsioonides ja tegevusruumilt sidus-terviklik. Ka uuselamute mikro-asukoha ja lähimiljöo kvaliteet ei ole otseselt arengut määranud (v.a ülehinnatud Tähtvere).

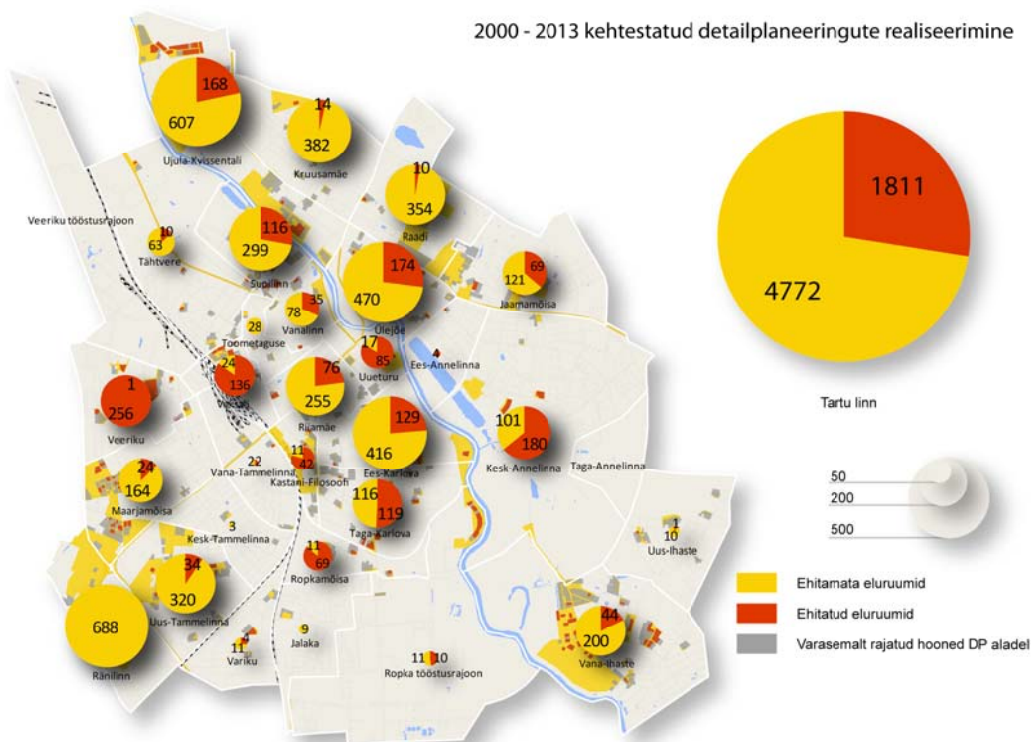
- 3.1. 625 kasutusloa alusel on kasutusse antud **3391 uut eluruumi ca 8700 elanikule**, mis teeb uute planeeringute realiseerimise protsendiks 28 (eeslinnaalaldades 50%).
- 3.2. **Ehitamist/'paremaid aegu' ootab ligi 5700 eluruumi (11000 elanikule)**, mis 2000-2013 trendi/mahu alusel võtaks 23 aastat (kui ei lisanduks uusi DPsid). Uued eluruumid jagunevad umbes pooleks enne ja pärast 2000. aastat kehtestatud DPde lõikes.
- 3.3. Aastakeskmisena on väljastatud 242 kasutusluba (600 elanikku), 2013. aastal 212.
- 3.4. Elamuarenduse ja planeerituse alusel jagunevad asumid nelja tüüpi: I Arenevad, ent alaplaneeritud, II Arenevad, ent üleplaneeritud, III Kahanevad, ometi üleplaneeritud, IV Kahanevad, planeerimata.



Uuselamukrundid Suur-Tartus (ehit.2000-2013)

- 3.5. **Arenevad, ent alaplaneeritud asumid:** Veeriku (100%), Ropkamõisa (86%), Vaksali (85%), Uueturu (83%), ka Kastani-Filosoofi (79%) ja Kesk-Annlinna (64%) ja Taga-Karlova (51%), Ees-Annlinna (väga väike maht, 100%).
- 3.6. **Arenevad, ent üleplaneeritud asumid:** Jaamamõisa, Supilinn, Ülejõe, Ujula-Kvissentali, Vana-Ihaste, Riimäe, Vanalinn jne
- 3.7. **Kahanevad, ometi üleplaneeritud** asumid: Ränilinn, Uus-Tammelinna, Raadi, Kruusamäe, Maarjamõisa, Tähtvere.
- 3.8. **Kahanevad, planeerimata** asumid: Ropka TR, Jalaka, Variku, Kesk- ja Vana-Tammelinn, Uus-Ihaste, Toometaguse.
- 3.9. Hinnates asukohakvaliteeti, elamuarendust on viidud tõenäosuslikumalt ellu Kesklinnale lähemas jalakäiguvööndis. Asumitest on kasvanud kõige kiiremini Jaamamõisa ja Ülejõe (kummaski u 450 eluruumi), ka Veeriku tänu Tulbi kvartalile. Statistiliselt joonistub välja elamukvartalite käikuandmine (Tulbi, Ujula, Põhja pst), kuid ka suuremad üksikelmud (Tigutorn) suudavad linnaosade suhtarvudes kasvu näidata.
- 3.10. Suuresti siiski killustatud, 1-2 elamu kaupa arendused ei suuda linnamiljões kvaliteedimuutust tekitada, rääkimata kohaloomest, *place-making*'ust. Samas, Jaamamõisa ja Tulbi kvartali mahus arendused ei tekita elamutüüpide ja asukoha mõttes linnaruumis sotsiaalset kihistumist ega ka tekita arhitektuurset monotoonsust ja linnamiljöö vaesumist.

KAART: Planeeritud ja ehitatud eluruumid: ehitatus 28%



Andmed: Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond, autorite arvutused

4. Kinnisvaraturg

IKKA SUHTELISELT VÄIKE JA TUNDLIK TURG: uute korterite pakkumised küllastavad kiiresti elamuturu, linna ja eeslinna ühendatud anumad.

Tartut tuleb käsitleda tervikliku elamuturuna koos eeslinnaaladega. Uute eluruumide osas on turg kaldunud eeslinna kasuks, eriti aktiivseks on muutunud eeslinna korteriturg. Pidev ja kiirenev hinnatõus on vähendamas uute eluruumide taskukohasust.

- 4.1. Elamukinnisvara pakkumine ületab nõudlust, v.a Karlova, Kesklinn, Ülejõe ja Ees-Annlinna. Nõudlus on hinna- ja asukohatundlik. Napib uute korterite pakkumisi. Ruutmeetri keskmine mediaanhind oli €956-1025, uusehitistel €1357 (2013).
- 4.2. Uuselamukorterid moodustavad korterimüügist umbes kümnendiku (Tallinnas sama suhe). Arendajad reageerivad teatava viiteajaga uute korterite nõudluse tõusule.

- 4.3. Alates 2012 II poolaastast on turg aktiviseerunud, mida väljendab 2013 kiire tehinguaktiivsuse suurenemine kui hinnatõus (12.1% 1074 EUR/m², 2013) .
- 4.4. Elamukinnisvara hinnatõus on olnud kiirem kui reaaltulu kasv, mis on väga selgelt tekitanud kinnisvarainflatsiooni ja **teravdanud taskukohasuse vastuolu**: arendajad on ühtelt poolt pakkumas kallimaid ja ruumikamaid kortereid ega pea müügiga kiirustama (mis jätab paljud uuskorterid 'lattu', asustamata). Teisalt tuuakse turule avatud korteriplaneeringuga, aga väiksemaid kortereid, mis rahuldab ostjat nii hinna kui kvaliteedi mõttes. Taskukohaseid uusi eluruumi napib.
- 4.5. Tartu elamuturg on küll olnud tänu üliõpilaskonna ja avaliku sektori kasvule võrdlemisi stabiilne, kuid ometi oma väiksuse tõttu erinevates turusegmentides võrdlemisi volatiilne. Lühiajalisi kõikumisi kutsuvad esile investorite meeleolud, piiratud ostu/laenujõud ja uuselamute valmimise lained – napilt 3-5 uut korterelamut rahuldavad nõudluse kuudeks. Kuni 20% korteritest ostetakse investeringumotiivil. Elamukinnisvara osakaal tõusis Tartu kinnisvaraturul 2013 rekordilise 80% (nõrk ettevõtlus).
- 4.6. Linnaosade atraktiivsust ja ka elukvaliteeti/mainet väljendab kaks indikaatorit: korteritehingute aktiivsus (ka selle kasv 2013) ning üle €1000 m² mediaanhind, mis tõstab kilbile Vaksali (7% aastas korterifondist), Tammelinna, Supilinna, Karlova, Kesklinna, Ülejõe, Raadi, Veeriku ja Jaamamõisa. Eelnimetatule saab lisada ülehinnatud Tähtvere.
- 4.7. Üldistades tänast elamuarendust, uuselamuturgu valitseb lähiaastail 3-korruselise kuni 24 korteriline kortermaja, on ka privaatsemaid 2-korruselisi kuni 10e korteriga elamuid ning kuni 8-boksilisi ridaelamuid. Arendajad sihivad ostujõulist keskklassi peret, sestap napib just väiksemaid 1-2 toalisi uuskortereid. Hinda hoiab ostuvõimelisena varasemast napim suurus/pind. Argumendiks on tõusnud elamu energiatarvitus.
- 4.8. Võrreldes Tartu ja eeslinnaalade elamuturu (€162 milj) jaotust, korteriturg (€108 milj) suhtub eramuturgu (€54 milj) 2:1. Tehingukäibelt on hoonestatud elamumaa turg eeslinnas (€23 milj) jõudmas linnale järele (€31 milj). Korteriturul on tehingumahult linna-eeslinna suhe 80-20%, kuid 2013 suurenes tehingukäive eeslinnas lausa poole võrra.

5. Elamuprognoosid

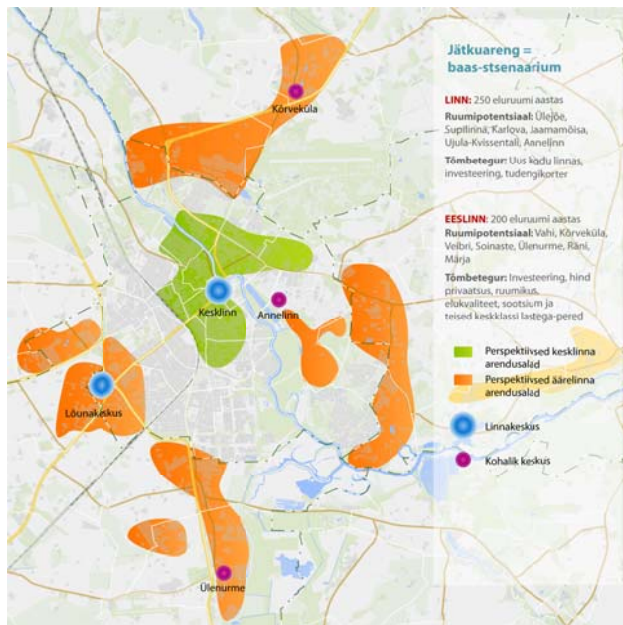
KUIDAS TUUA ARENG TAGASI LINNASERVAST KESKLINNA JA SUUNATA ELAMUPOLIITIKAT PLANEERINGUTEGA?

- 5.1. Tartu linna selle halduspiirides ei saa käsitleda eraldiseisva elamuturuna. Elamualade planeerimist ja elamupoliitikat saab läbi viia vaid ühiselt eeslinnaaladega (eeslinnatiigid: Ülenurme, Tartu v ja Luunja, sabassõrkijad: Haaslava ja Tähtvere), mis kokku moodustab ühtse Tartu elamuturu.
- 5.2. Ka morfoloogiliselt on linn väljunud 39 km² halduspiiridest ja (ees)linnaline asustus, keskmiselt 40 in/km², on 111 km²-l ääristamas tuumiklinna 5 km laiuselt ning radiaalselt kiirgamas mööda maanteed 10 km kaugusele. Kaugemale jääb juba kauglinn (töörändega Tartusse alla 42%). Maakonnaplaneeringutes asustuse arenguala määramine joonistab välja tänase hõreda eeslinnamustri, kuid ei saa täitma 'kontrollitud linnastumise' eesmärke, et parandada linnalise asustuse sidusust ja tõsta kompaktsust. Eeslinnas ootavad arendamist pooled krundid.
- 5.3. Elamupoliitikat on juhtinud vabaturumajanduse 'nähtamatu käsi', sisuliselt planeerimispiiranguteta vabadest kruntidest küllastatud elamuturg, mis on järjest enam andnud konkurentsieeliseid nii hinna ning ka tihti elamu-ja elukvaliteedi mõttes eeslinnale.
- 5.4. Rahvastiku ja elamufondi bilanss töötab sünkroonis. Uute elamute ja korteriteta ei ole uusi elanikke. Uusi elanikke ei ole ka uute töökohtadeta. Lootes vaid korterite järelturule ning väikeelamute laiendamisele ja renoveerimisele, elanike arv ei kasva.
- 5.5. Lähiaastatel püsib Tartu elamuturg stabiilne, keskmise kasvuga. 2014-15 uusarendused rahuldavad uute korterite nõudluse, millele järgneb 2017 uuesti langus 400lt 200 uuele korterile aastas.

- 5.6. Rändesaldot hoiab tasakaalus ja ka tudengite vähenemist kompenseerib Tartu regionaliseerumine ja tugevnemine Lõuna-Eesti haldus- ja teenusekeskusena, kuid alates 2020 on oodata Tartu linnapiirkonna aeglast kahanemist.
- 5.7. Lähiaastatel hakkab olulisel määral vähenema tudengite arv (massiülikool kaob), mis vabastab turul suhteliselt arvukalt väiksemaid, suhteliselt vanu kortereid. Üürituluta halduskuludega omanikud tekitavad müügisurve, mis peaks korrigeerima viimaste aastate hinnatõusu ja suurendama ühtlasi tühjade eluruumide osakaalu.
- 5.8. Arvestades elamuturu teatavat inertsust ja viimase 3 aasta trende, võib visandada järgmised neli stsenaariumi (realistlikud):

I Jätkuareng=baas-stsenaarium:

lähitundes 14 aasta trendist, jätkub elamuarendus tänases 250 korterit aastas tempos, mis tähendaks plan.reservi ammendumist aastaks 2037. 11000 elanikku uues kodus 'mahub' elamufondi uuendamismäära sisse. Investeerimisotsused on atomistlikud. Eeslinn ja tuumiklinn arenevad senises tasakaalus, eelistatud on kesklinnale lähemad arendused, kuid pakkumisele tuleb hulgaliselt uusi kortereid linnaservas.



II Jätkuareng + gentrifikatsioon:

jõudsalt arenevad jalakäiguvööndis ja Emajõe kaldavööndis olevad Kesklinna, Karlova, Supilinn ja Ülejõe, mis varjutab osaliselt linnaserva arengupotentsiaali, jättes seisma Kvissentali, Taga-Annelinna, Siili ja Jaamamõisa arendused.

III Põhja-Tartu: ERMi jt avalikud arendused Raadil tõmbavad kaasa ülejõe linnaosad Raadi, Kruusamäe, Kvissentali, Jaamamõisa (Bilbao efekt). Struktuurses laienduses on tegemist **äärelinnastsenaariumiga**, millega võivad liituda ka idasektorist Annelinn ja lühaste ning lõunasektorist Ränilinn ning mille kasuks räägib suuremate, majagruppide kaupa kinnistute arendamine. Kõige optimistlikumal juhul ei tõuse uute kodude arv üle 400. Kiirendatud arengud linnaservas halvavad Kesklinna ja jalakäiguvööndit.

IV Eeslinnastumine: kriisijärgse elamuturu trajektooris eelistavad ostjad/pered eeslinna hinnaelist, privaatsust ja keskklassistunud sootsiumi juhuslikele ülehinnatud kortermajadele (hääbuvates linnaosades) siin-seal. Väiksed hajutatud arengualad (1/3 korterid, 2/3 eramud ja ridaelamud) Vahis, Kõrvekülas, Veibris, Soinastes, Ülenurmes, Ränis ja Märjal täidavad nõudluse aastateks.

- 5.9. Kompaktsema linna ja linnamustri tihendamise eesmärgid pole seni seotud tiheduse- ega muude indikaatoritega. Isegi planeerijal ja erialaspetsialistil on võrdlemisi raske DPst tervikpilti saada. DPle tuleks koostada pass, et kahel lehel oleks selgelt näha ÜP kontekstis võtmenäitajad (tiheduse 'kasv' a la eluruumi/ ha, parkimine, avaliku ruumi %, asendiplaan, hoonestu visuaal). Ka linnas (ise)haljastunud krundile ehitamisel peaks näitama säästva arengu indikaator 'punast'.
- 5.10. Põhjala ja Lääneriikide kogemus räägib regionaalsel valitsemistasandil linnapiirkonnale tervikliku arendus- ja elamuehitusmahu määramisest, mis põhineb uute kodude prognoositud (reaalsel ostujõulisel) nõudlusel ning elamuehituse ja taristu arendamise normaalsel-loomulikul kiirusel. Elamuarendusmaht jagatakse kokkuleppeliselt omavalitsuste vahel (säästva linnaarengu põhimõtted, vaba elamumaa, investorite ja taristu valmidus).

5.11. Kas Tartust saab esimene Eesti linn, mis hakkab – kuniks kasvu – elumupoliitikat ellu viima?
Planeeritud on heldelt.

KAART: Tartu elamuarendusperspektiiv



SISUKORD

Ettepanekud Tartu linna üldplaneeringu uuendamiseks	2
Kokkuvõte Tartu elamualade planeerimisest ja elamuarengutest	5
Sissejuhatus	12
I Metoodika	14
II Tartu linna elamuanalüüs	19
2.1. Elamufond: eluruumide arv ja struktuur	19
2.2. Elanike arvu ja paiknemise muutused	21
2.2. Eluasemeturg ja selle kriisist taastumine	23
III Tartu linna elamualade detailplaneeringute analüüs	29
3.1. Elamualade planeerimine	29
3.2. Planeeringute realiseerimine: elamuehituse dünaamika	33
IV Tartu linnaregiooni elamualade planeerimise ja elamuehituse ülevaade	37
4.1. Uusasumite arendamine Tartu lähivaldades	37
V Tartu elamuarenduse prognoos	45
5.1 Stsenaristika lähtekohad: ühendatud anumad ja kriitiline mass	45
5.2. Stsenaariumid	47
5.2.1 Baas-stsenaarium=jätkuareng	48
5.2.2. Jätkuareng + gentrifikatsioon	49
5.3.3. Põhja-Tartu	50
5.2.4. Eeslinnastumine	51
Allikad	53
Lisa 1. Elamumaa osakaal üldplaneeringus asumite lõikes (ha)	54
Lisa 2. Planeeritud ja planeeritav eluruumide arv 2000–2013 (DP alusel)	55
Lisa 3. Uued eluruumid 2000–2013 (kasutuslubade alusel)	56
Lisa 4. 2000–2013 kehtestatud detailplaneeringutel toimunud ehitustegevus (kasutuslubade alusel)	57
Lisa 5. Detail- ja üldplaneeringutega kehtestatud elamumaa reserv eluruumide arvestuses	58

Sissejuhatus

Edgar Kant kirjutas 1924 Tartu-city moodustumisest. See jutt puudutas küll linnasüdant, selle morfoloogiat ja füsiognoomiat, ilmet. Tartlasi oli siis 53000, kõver kasvas. Toome meiegi nüüd valgust Suur-Tartu arenemiskäiku ja õitsengusse, kuidas Tartu 21. sajandi alul üle planeeriti ja laiali valgus.

Eestis on vaid kaks maakonda, kus elamufond on pidevalt kasvamas – Harjumaa ja Tartumaa. Ja elanike arv saab kasvada vaid seal, kus ehitatakse uusi elamuid (sest leibkonnad ju muutuvad väiksemaks). Seda seost võiks pidada argiteadvusele enesestmõistetavaks, ometi ei ole Eesti linnad ja omavalitsused seostanud elamuandmestikku linna üldise arenguga – puuduvad sihtarvud nii uute töökohtade loomiseks kui ka uute kodude ehitamiseks. Iga uuselamuga kaasneb arvestatav investeering, seda nii kapitali kui rahavoona, iga uuselamu mõjutab linnafunktsioone, eriti oluliselt kui asukohavaliik kaldub piirkasulikult eeslinna. Võib rääkida kas emotsionaalselt või argumentidega säästvast linnakeskkonnast ning atraktiivsuse tõstmisest ja arengust, kuid riikliku elamupoliitika, omavalitsuse elamumajanduskava ja uuselamuarenduste puudumisel **otsustab arengu kinnisvaraturu 'nähtamatu käsi'** nõudluse ja pakkumise suhtes kasumi ja piirkasulikkuse maksimeerimise teljel. Amortisatsiooni asendusmäärast väiksemad investeeringud ja uuselamute puudumine viib kahanemiseni, see on fakt.

Erinevalt Põhja- ja Lääne-Euroopast, kus on suundumus strateegilisele arengu kavandamisele ja üldisemale ruumilisele planeerimisele, on Eesti planeerimissüsteem jätkuvalt **maakasutuse ja detailplaneeringute keskne**. Seda on iseloomustanud alates 2000ndate keskpaigast ja iseäranis majandusbuumi aastail mitmekordne üleplaneerimine, mis tähendab, et detailplaneeringuid kehtestatakse oluliselt suuremas mahus kui neid arendustena ellu viiakse. Kuna detailplaneeringutel erinevalt ehitusloast ei ole aegumistähtaega, siis puudub ka õiguslik surve planeeringute elluviimiseks nagu ka pole teisi halduslikke hoobasid asustuse ja elamuarenduse suunamiseks planeeringuetapis. Omanikke ja arendajad motiveeribki planeerimis- ja ehitusõigus, DP kehtestamine, mida siis sõltuvalt konjunktuurist ja äriplaanist müüakse tervikportfellina, ositi, kas arendatakse ise või jäädakse ootama kinnisvaraturu tippu.

Teine küsimus on **eluaseme nõudlusest**, mida on dikteerinud laenu- ja tarbijakäitumine suuremast-uuemast kodust rahva elujärje üldises paranemises. Samas on selge, et kõigisse Tartu linnastusse planeeritud elamute täitmiseks elanikega ei piisa siserändest, Lõuna-Eesti rände tagamaast. Vastupidi, tartlaste arv on väljarände tõttu kahanemas nagu ka väheneb lähiaastatel oluliselt üliõpilaskond. Siiski on võrdlemisi aeglane kriisist taastumine, arendusprojektide suhteline vähesus ning teiselt poolt Eesti kiire regionaliseerumine – Tartu atraktiivsuse kasv Lõuna-Eesti regioonikeskusena – turgutanud kinnisvaraturgu ja elamunõudlust Tartus, mida väljendab nii elamukinnistute ja korteritehingute kasv kui ka hinnatõus (alates 2012 II poolaastast ja just 2013). Ennatlik ja isegi ulmeline on Tartus rääkida välis-sisserändest, kui siis pigem sõja- ja meelsuspõgenikest idast ja Ukrainast, mitte töö- ja tudengirändest.

Uuringu lähtekohad/eeldused:

- Tartu elamuturgu tuleb käsitleda terviklikult ja sidusalt linnapiirkonnana, mis halduslikult hõlmab lisaks Tartu linnale viit eeslinna- ja külaalad. Morfoloogiliselt võiks linnapiirkonna jagada kolmeks: tuumiklinn põhiliselt linna halduspiirides pluss sidus-külgnevad uusasumid (Soinaste, Vahi, Räni); eeslinna- ja külaala, kus keskmise elanike tihedus on kuni 40 in/km², ning saarelise asendiga kauglinnastunud uusasumid (kuni 10-15 km linna piirist).
- Lähtuda riiklikest registritest elamumajanduse ja ehituse indikaatorite valikul.
- Tartu linna elanike arv püsib ~98 tuhande inimese kandis, kuigi rahvastikuprognoos pakub optimistlikult elanike arvu tõusu 102000-le 2025ks.

- Lähiaastateks majandusanalüütikud Eesti majandusele tõusu ei ennusta, tartlaste ostujõud väljendab Eesti keskmist.
- Planeerimissüsteem ja õigusraamistik oluliselt ei muutu.
- Elamupoliitika ei muutu sotsiaalsemaks (munitsipaalelamispindu oluliselt ei lisandu ja riiklikku üürikorterifondi looma ei hakata).

Tartu arengukava aastani 2030 deklareerib maakasutuses linnaruumi ökonoomset ja efektiivset kasutust. On tõsiasi, et Tartu pindalast võtab kõige rohkem enda alla elamumaa (2010. aastal 30%). Samas, eritähelpanu arengukavas elamualade arendamise teemale ei osundata, v.a miljööväärtuse tõstmine. Arengukava elamumajanduse osas käsitletakse kitsamalt munitsipaalelamufondi küsimusi, kuid nii jääbki linna arengut suunavas dokumendis väljendamata strateegilisemad elamupoliitilised seiskohad ja sihid. Ka linnaruumi tihendamise võimalustes jääb dokument kriitiliselt tagasihoidlikuks, väites, et uusi kodusid saaks kehtiva ÜP järgi rajada vaid 7000 inimesele (see maakasutus- ja planeeringuanalüüs jõuab 5 korda suurema sihtarvuni).

Selle uuringu eesmärk on välja selgitada Tartu linna elamualade arendusdünaamika, millised on olnud elamufondi ja elamualade planeerimise ajalis-ruumilised tendentsid tervikuna, linnaosades ja asumites. Töös käsitletakse kõiki kehtivaid elamualade planeeringuid, kuid põhjalikumalt analüüsitakse planeerimis- ja arendusprotsessi 2000–2013. Koostatakse elamualade kaarte planeeringute realiseerimise, kinnisvarastatistika ja REL 2011 andmetel. Tuginevalt tänastele linnaosade ja asumite arengumustritele pakutakse välja prognoosmudelid välja erinevaid arengustsenaariume. Analüüsitakse ka arendamise mõjutegureid ja asukohaeelistusi, samuti käsitletakse linnapiirkonna elamuarendust ja –nõudlust tervikmudelina, kuna äärelinnastumine, eeslinnastumine ja valglinnastumine – termineid igale koolkonnale ja maitsele – mõjutavad otseselt Tartu linna elamuarendust ja selle planeerimist. Mõistagi loob elamuarendusele fooni leibkonnademograafia ja rahvastikuprognosis ning üldised elanike nagu ka investorite ootused ja asukohaeelistused rääkimata majandusarengust ja tööturust.

Töö koosneb viiest peatükist. Alustatakse töö metoodikast, teises osas käsitletakse elamufondi ja elamuturu olukorda Tartu linnas. Kolmas peatükk avab elamualade planeerimise ja realiseerumise ajalis-ruumilist mustrit, valmishitatust. Neljandas osas käsitletakse Tartu linnaregiooni terviklikult koos linna ümbritsevate valdadega. Viiendas osas esitakse tulevikuvaade elamualade arengutest. Tööle on lisatud planeeringute andmebaas ning ülevaate- ja prognooskaardid elamualade planeerimisest.

Käesolev aruanne on koostatud Tartu Regiooni Energiaagentuuris koostöös Tartu Ülikooli geograafia osakonnaga. Aruande koostasid Antti Roose (PhD geoinformaatikas) ja Martin Gauk (geoinformaatika magister, planeerimisdoktorant), kinnisvara ülevaateid sirvis Kerli Lõhmus. Täname professionaalse abi, andmetoe ja selgituste eest Tartu Linnavalitsuse ametnikke Indrek Rannikut, Teivi Tederit, Hele Luigujõed, Jaan Ainelod ja teisi.

I Metoodika

Lähteülesanne määratles töö sisu järgmiselt:

1. Arvutuslik elanike/kodude arv linna üldplaneeringuga (edaspidi ÜP) kavandatud elamualade kohta (vähim üksus on ÜP-ga määratud asum). Elanike/kodude arv tuleb anda eraldi kehtestatud detailplaneeringutega (edaspidi DP) kaetud alade ja DP-ga katmata alade kohta. Alates 2000. aastast kehtestatud DP-de vastavad andmed edastatakse tellija poolt. Enne 2000. Aastat kehtestatud DP-de osas tuleb aluseks võtta Tartu Linnavolikogu 08.06.2000 otsus nr 148 "Kehtestatud planeeringute ülevaatamine". Esitada vastavat analüüsi illustreeriv kaart.
2. Esitada DP-de realiseerimise ulatus tellija poolt kasutada antavate kaardiandmete alusel. Asumi kohta esitada nii ÜP-st kui DP-dest tulenev kodude arv, ehitatud ja ehitamata kodude arv ja välja pakkuda võimalik kontrollarv või muu näitaja, mida asumis ületada ei tohiks. Esitada vastavat analüüsi illustreeriv kaart.
3. Anda hinnang DP-de ja ÜP realiseerumise võimalikkuse kohta, lähtudes rahvaloenduse andmetest ja elanike arvu prognoosist ning muudest teguritest, mis kujundavad nõudlust eluaseme järele.
4. Teha võimalikud ettepanekud kehtivate planeeringute (nii DP-d kui ka ÜP-ga määratud elamualad) muutmise või kehtetuks tunnistamise vajaduse kohta või ettepanekud täiendavate elamualade kavandamiseks ÜP-s. Esitada vastavat analüüsi illustreeriv kaart.
5. Esitada kokkuvõttev ülevaade elamuehituse dünaamika ja eluasemenõudluse kohta Tartu linnaregioonis tervikuna ning teha ettepanekud selle reguleerimiseks.

Töö lähteandmestik koosneb järgnevalt:

1. REL2011 ja REL2000 andmed rahvastiku ja eluruumide kohta
2. Ehitusregister
3. Tartu linna planeeringute andmebaas
4. Tartu eeslinnaaldade planeeringute andmebaas
5. Kinnisvaraülevaated
6. Riiklik statistika.

Elamuturu määratlemine

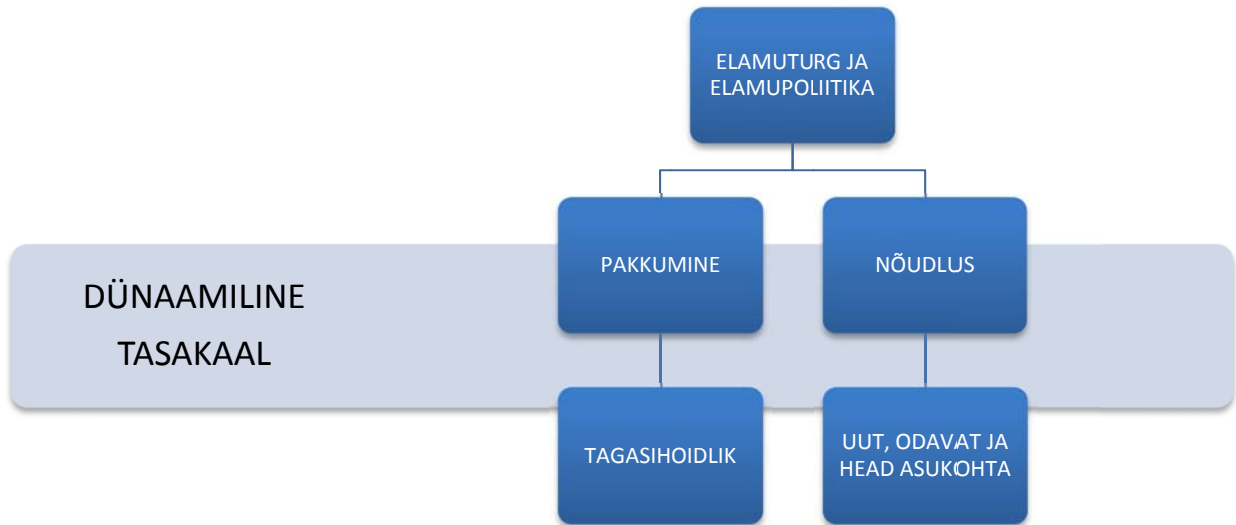
Elamuturu geograafia määratleb igapäevane pendelrände areaal. Olulised lähtetingimused elamuturu suurusel ja iseloomule annab ette ka rändemuster, kinnisvara hinnadünaamika, tööturu- ja teenuseareaalid.

Tartu elamuturu, nagu juba sissejuhatuses tutvustet, võib jagada kolmeks võõndiks:

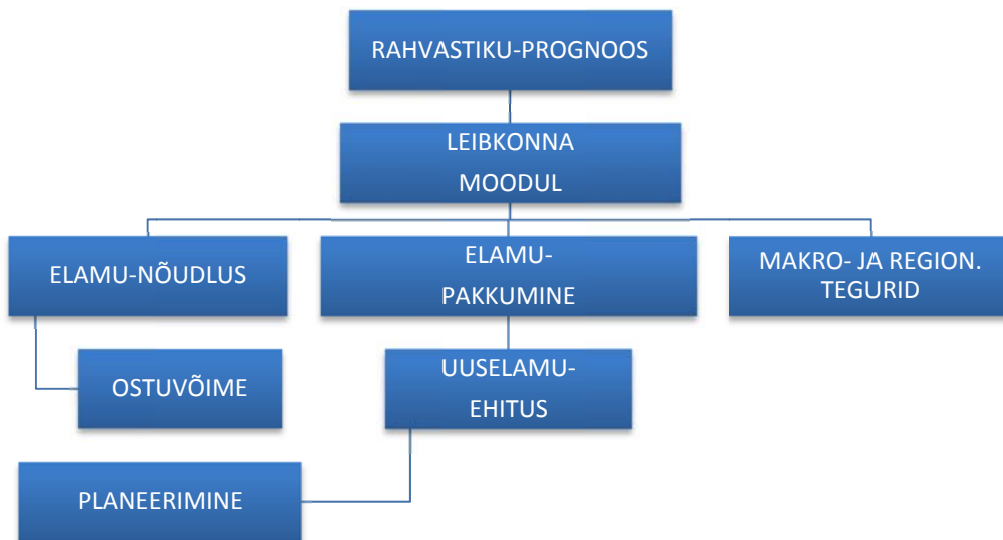
- I. Tuumiklinn
- II. Eeslinnavöö: 5km raadiuses linna perimeetrist, eeslinnalise asustusega ja funktsionaalselt linnaga üks.
- III. Linnapiirkond: Tartusse käib tööle üle 50% tööealisest elanikkonnast, ka esmateenuseid tarbitakse linnast.

Need kolm võõndit töötavad sidusa elamuturuna, kusjuures turuareaalina on tuumiklinn eeslinnaga sisuliselt üks. Samal ajal mõjutab Tartu elamuturg ka linna kaugemat tagamaad (näiteks satelliitlinn Elva) ning sisuliselt kogu Lõuna-Eestit, mis on muutunud regionaalseks tööjõuareaaliks.

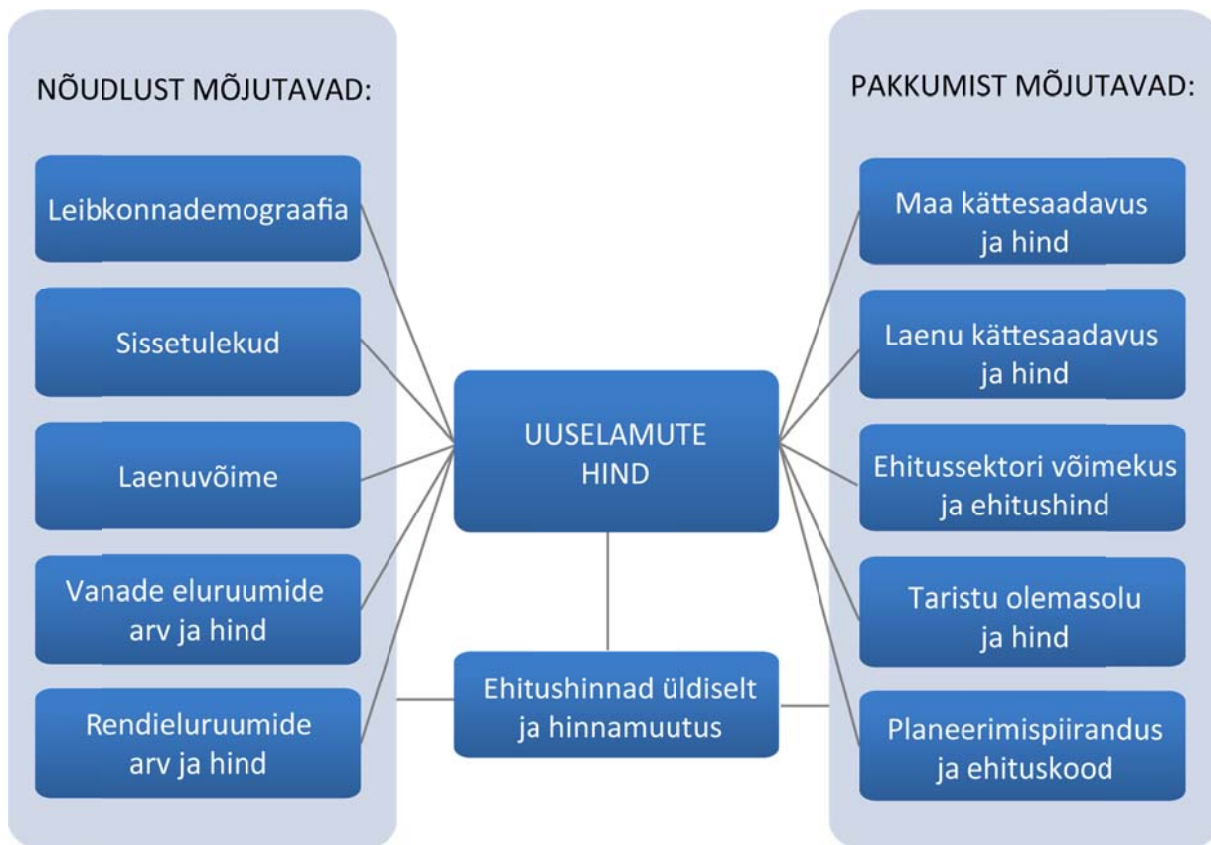
Elamuturu põhimõttelised mudelid on esitatud järgmistel skeemidel. Eeldatakse elamuturu funktsioneerimist dünaamilise tasakaalu alusel, milles nõudlus ja pakkumine otsivad püsivalt tasakaaluseisundit.



Joonis 1. Elamunõudluse ja –pakkumise dünaamiline tasakaal



Joonis 2. Elamuprognosi põhimõtetemudel



Joonis 3. Uuselamute hinda kujundavad tegurid.

Teoreetiliselt, elamuturu tasakaal peaks üldiselt toetama majanduskasvu, kuid ka mitteoptimaalsus võib teenida kiire kasvu või muid majanduslikke eesmärke. Avalik elamupoliitika kui selline Eesti sh Tartus puudub, mida kinnitab munitsipaalelamute väga väike arv ning eraomandis olevate elamute ja korterite ainudomineerimine (98%).

Elamuturu hindamise indikaatorid:

- Eluruumide suurus, tüüp, seisund ja kuuluvus.
- Turutrendide analüüs, pakkumise ja nõudluse vahekorra hindamine erinevates turusegmentides ning hinnatundlikkus/ostuvõime.
- Vananevate ja elamufondist välja langevate elamuruumide osatähtsus.
- Elurume vajavate perekondade arv.
- Eluruumide nõudluse muutus peretüüpide lõikes (lastega pered, üliõpilased, pensionärid, välisõppejõud)

Tartu linna arengukava 2013-2030, milles antud uuringu võttes tegelikustatakse visiooni Tartust kui modernse elukeskkonnaga linnast, postuleerib:

E10 - Tartus on miljöövärtuslik ja turvaline linnaruum, mida kasutatakse ja arendatakse jätkusuutlikkuse printsiibil.

5.3 „kavandatakse munitsipaal- ja sotsiaaleluruumide renoveerimist. Vajadus on ka uute eluruumide ehitamiseks. Ette on nähtud investeeringud eluruumide soetuseks elanike ümberpaigutamiseks Jaamamõisa barakkidest ning planeeritud ehitistele ettejäävatest elamutest. Jätkuvalt on kavas toetada korteriühistuid ja majaomanike ühendusi elamute renoveerimisel.“

Et Tartu linn ei ole strateegiliselt uute kodude/eluruumide vajadust ja kasvu arvuliselt visandanud, kerkib küsimus, millest üldse saab lähtuda eluruumide vajaduse hindamisel ning millised on ametlikud normid ja standard elamispinna osas. Vabariigi valitsuse määrus „**Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine**“ (RT I 2001, 97, 613 - jõust. 01.01.2002) kinnitab eluruumi sotsiaalselt põhjendatud normiks 18 m² eluruumide üldpinda perekonna iga liikme ja lisaks 15 m² perekonna kohta, mis sätestab üksikelanike kodu suuruseks 33 m², 2-liikmelisel perekonnal 51 m², 3-liikmelisel leibkonnal 69 m², 4-liikmelisel leibkonnal 87 m². Põhiliselt leiab eluruumide nõuete määrus rakendamist toimetulekutoetuste määramisel. Kaudset statistilist üldistust elamufondi ja inimeste kodude (suuruse) vastavusest normatiivsele võimaldaks teha rahva- ja eluruumide loenduse andmestik. Kindlasti peaks olema normatiivne elamispind tagatud kolmandikul leibkondadest, neil, kes elavad väikeelamutes (Eesti koondnäitaja 30,5%). Nagu ka tõusis uute kasutusse võetud eluruumide suurus 2013. aastal 120 m²-ni. Üldiselt ruumikitsikust pole, kuid pigem on probleemiks varjatud eluasemepuudus, kus mitu põlve elab koos. REL2011 andmetel on Tartus 77 kodutut.

Toimetulekutoetuse määramisel võetakse normpinnana arvesse eluruumi üldpind, kui eluruumi tubade arv on võrdne selles eluruumis alaliselt elavate inimeste arvuga ja eluruumi üldpind on sotsiaalselt põhjendatud normist suurem. Eluruumis üksinda elavatele pensionäridele võib toimetulekutoetuse määramisel arvestada normpinnaks kuni 51 m².

Majandusmudel on võimalik arvesse võtta ja analüüsida tegureid, mis määravad eluruumide/kodude nõudlust Lõuna-Eesti regionaliseerumisel regionaalse tõmbekeskusega Tartus ning Tartu kui tuumiklinna eeslinnastumisega linna ümbritsevasse eeslinnavööndisse (kuni 10 km). Seega vajaks elamute nõudluse analüüs kogu Lõuna-Eesti rändetrendide ning linnapiirkonna terviklikku käsitlust.

Elamunõudluse mudel tuleb kindlasti arvestada ka makromajanduslikke tegureid, aga ka regionaalseid ja kohalikke asjaolusid, mis inimeste kodu- ja elukohavalikuid suunab. Eeskätt on fooniks üldised demograafilised suundumused, sündivuse langus, aga ka rahvastiku vananemine, mis on hakanud ka Tartut puudutama. Vahetult mõjutab Tartut üliõpilaste arvu muutus, loe: vähenemine. Nimelt moodustab üliõpilaskond ju umbes kuuendiku linlastest (päevases õppes u 15000), ehkki rahvastikuregistri järgi on üliõpilasi vaid 5300.

Elamute nõudlust on kasvatanud kriisi järgselt madalad laenuintressid ja väga madal Euribor. Ka väljaränne Tallinnasse ning välismaale ning eeslinnastumISRänne on suurendanud elamute ja korterite müüki. Nõudlust, teiselt poolt, on suurendanud üliõpilaste arvu kasv, massiülikoolistumine, vanemate varanduslik võimekus ülikooli õppima asunud lapsele üliõpilaskorter osta, (väike)kinnisvarainvestorite teke. Üldiselt on eluaseme nõudlus alati määratud kohalike tingimustega, mida väljendab ka hinna ja nõudluse erinevus linnaositi.

Elamuarenduse intensiivsus (*intensity of residential development*)

Milline võiks olla soovituslik elamufondi uuenemise määr? Ühendkuningriikide jt Lääne-Euroopa riikide eeskujul võiks see olla ümmargune 1% aastas, ehkki ka mitmetes tunnustatud elamupoliitika analüüsides on piirdutud ka aeglasema uuenemismääraga 0,6% aastas. Mõistagi peaks uuenemismäär juures võtma arvesse elamufondi faktilist vanust ja reaalselt ehituslikku seisundit. Vahemikus 0,6-1% peaks Tartusse lisanduma 17000-25000 m² uusi eluruumi aastas. Koos renoveeritavate elupindadega on ka see maht täidetud, kuid arvestada tuleb ühiskonna heaolu jätkuvat kasvu.

Elamute kättesaadavusindeks või taskukohasus, mis on inglisekeelsetes riikides on *Median Multiple*, peab kriitiliseks piiriks 3-kordset vahe leibkonna keskmise aastapalga ja keskmise maja hinna vahel.

Kategooria	Median Multiple
Tugevalt mittetaskukohane Unaffordable	>5.1
Raskelt mittetaskukohane	4,1 – 5,0
Keskmiselt mittetaskukohane	3,1 - 4,0
Taskukohane	<3,0
<i>Median Multiple: mediaan maja hind / mediaan leibkonna sissetulek</i>	

2013 III kv oli keskmiseks palgaks €887, mis teeb aastapalgaks €10644, mis seab ühe sissetulekuga pere kodu kättesaadavuspiiriks €31932. Tartus oli tehingustatistika alusel kinnisasjana müüdud eluruumi (loe:maja) mediaan-müügihinnaks €58080 ning korteril €46771 (2012). Seega näitab taskukohasusindeks korterite multiplikaatoriks 4,3 ja eramutel 5,5. Samas, kriisist taastumisel kogutud erasikute säästud (läbi aegade suurimad) ning soodsad laenutingimused õhutavad kinnisvarasse elanikke investeerima. Ometi on viimasel kahel aastal kinnisvarahinnad kasvanud kiiremini kui reaalsissetulek, mis on elamukinnisavara taskukohasust vähendamas. Eestisse on jõudmas heaolulise ja sotsiaalselt solidaarse Euroopa elamupoliitika põhiprobleem: arendatakse arvestatavates kogustes ja pakkumisel on kõrgemas hinnaklassis uuskortereid, kuid napib (esmaostjatele, noortele spetsialistidele) taskukohaseid uusi elamispindu. Mistõttu kohustatakse arendajaid sotsiaalse sidususe eesmärgil lisama arendusse teatav %, näiteks viiendik koguarvust taskukohaseid uusi kodusid (loe:odavkortereid), mis võidakse ka riigi- või omavalitsuse korterifondi võtta.

Kokkuvõtteks, elamuturgu mõjutavad tegurid:

- Lõuna-Eesti regionaliseerumine keskusega Tartus
- Eeslinnastumine
- Tudengikorterite nõudlus
- Soodsad laenutingimused
- Kinnisvarainvesteering (nn pensionisammas)
- Väljaränne Tallinnasse ja välismaale

Elamunõudluse prognoosimiseks on vaja teada:

1. Uute, lisandunud leibkondade arvu
2. Asustamata eluruumide muutust
3. Elamufondi uuenemist

Leibkondade arvu saab prognoosida tuginevalt demograafilistele ja iibenäitajatele ning sotsiaalsetele protsessidele nagu abiellumine ja laste kodust lahkumine, aga ka majandusarengud. Elamuturgu mõjutab ka otseselt rahvastiku vanusestruktuur, tööturg, heaolu muutus ning inimeste ootused eluasemele. Kindlasti tuleb arvesse võtta elamuturu likviidsust ja käivet ning elamufondi uuendamise määra.

II Tartu linna elamuanalüüs

2.1. Elamufond: eluruumide arv ja struktuur

Elamufondi baasandmebaasina kasutati 2000. ja 2011.a aasta rahva ja eluruumide loenduse tulemusi (edaspidi REL2011). Samuti võeti 2000+ dünaamika uurimisel aluseks ehitusregistri kasutusse lubatud eluruumide arv. 2012. aasta 1. jaanuari seisuga oli Tartu elamufondis **47 213 eluruumi**, neist 2027 ühiselutuba ning 19 elamiseks kasutatavat mitteiluruumi. 45167 st tavaeluruumidest kuulub eraomanikele 44612 (98,9%) eluruumi ja avalikku omandisse 555 eluruumi (1,1%). Eluhooneid on kokku **8854**, neist 2119 korterelamut, 5310 ühepereelamut, 1369 muud väikeelamut ja 56 mitteilamut. Tavaeluruumide jaotus on esitatud tabelis 1.

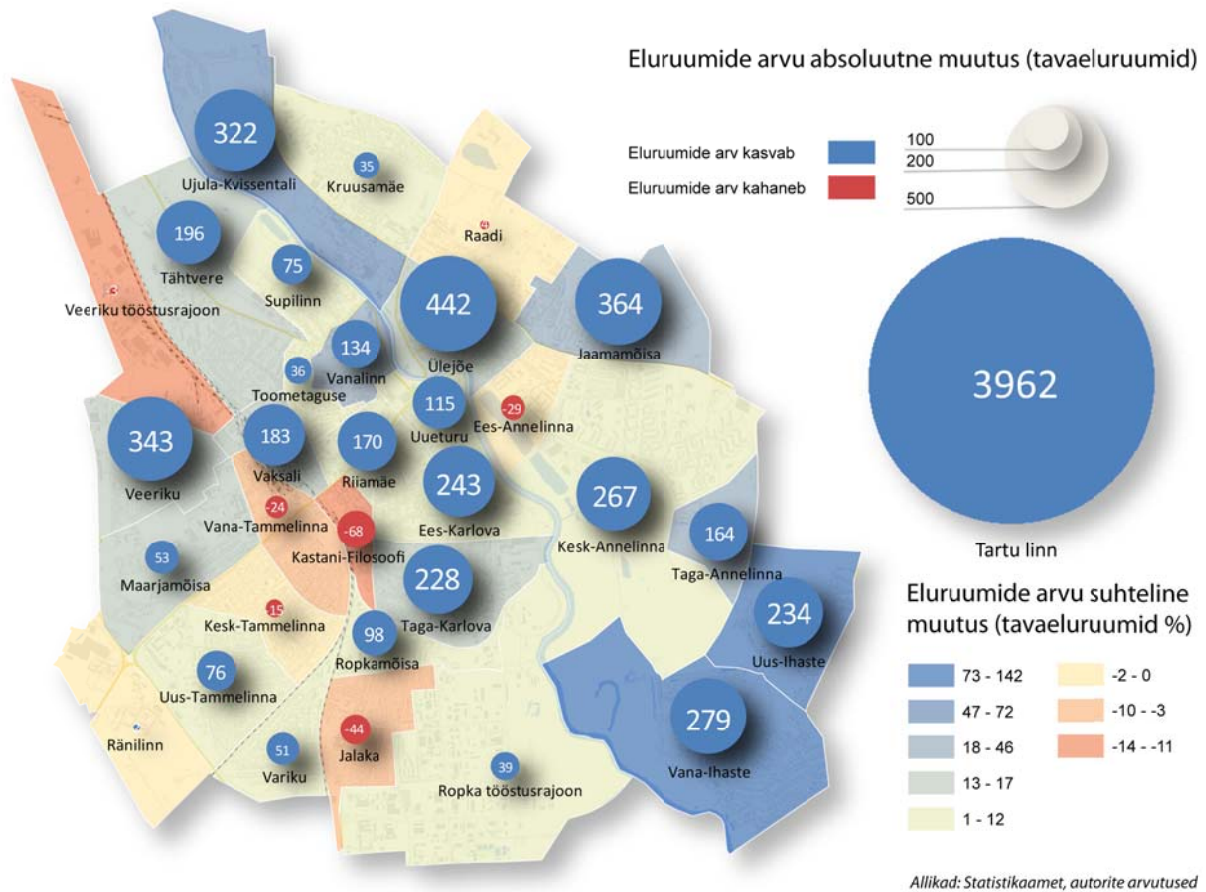
Tabel 1. Tavaeluruumide jaotus Tartus (REL2011)

Hoone liik	Hoonete arv	Eluruumide arv	Pind m ²	Keskmine eluruumi pind m ²	Eluruumi pind m ² elaniku kohta	Elanikke
Korterelamu	2119	37 295	1 878 945	50,38	24,2	71048
Ühepereelamu	5310	5310	734 208	138,27	44,1	15834
Muu väikeelamu	1369	2464	247 731	100,54	37,1	6333
Korteri(te)ga mitteilamu	56	98	5160	52,65	x	242+
Kokku	8854	45167	2 866 044	63,62	28,4	97600

Eluruumide üldpind Tartu linnas on 2 866 044 m². Eluruumi keskmine pind on Tartus 63,62 m² (Eesti keskmine=69 m²), keskmise eluruumi pind elaniku kohta 28,4 m² (Ek=30,5 m²) ning eluruume 1000 elaniku kohta on 463 (REL2011, Soomes 531, Rootsis 479, Ühendkuningriigis 443). Viimase suhtarvu järgi on Tartu näitaja Eesti keskmisel tasemel ning Euroopa riikide seas eluruumidega suhteliselt hästi kindlustatud linn. Rahvaloendusperioodide vahel 2000-2011 lisandus Tartusse 5353 eluruumi.

Keskmine tubade arv elaniku kohta on 1,18 (Eesti keskmine 1,24). Keskmine tubade arv eluruumis on 2,71 (2000 oli 2,41) ehk siis tartlaste kodud on muutunud ruumikamaks.

Loendatud eluruumidest oli **4300 asustamata** (9,54%), mis on Eesti keskmisest oluliselt madalam, aga ka paar protsenti madalam eurosooni keskmisest (2000 oli asustamata vaid 1569!). Eluruumide asustatuse endiselt kõrge tase tuleneb tudengikorteritest, korterite üürile andmise võimalusest üliõpilastele. Ühiselamutes elab vaid 2871 inimest, mis 15000+pealise üliõpilaslina kohta on võrdlemisi väike arv.



Joonis 4. Tavaeluruumide arvu muutus 2000 – 2011.

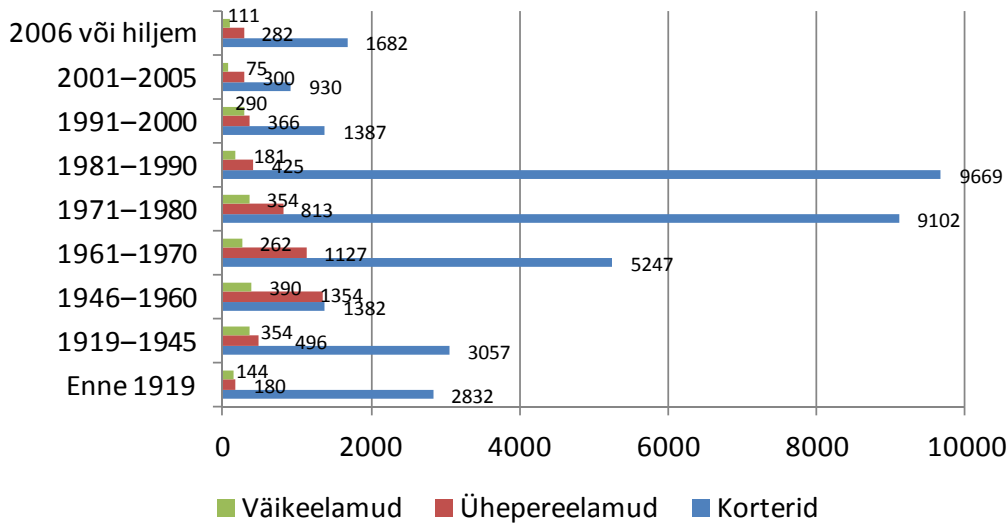
REL andmetel asus 2000–2011 asus uude (ka pooleliolevasse) kodusse elama 8651 tartlast. Leibkonna suurus Tartus on 2,02, mis on oluliselt vähenenud 2000 võrreldes (2,2), kinnitades üldist suundumust leibkondade väiksemaks muutumisest. Uuemates, 2001–2005 valminud elamutes on leibkond 2,35-liikmeline, pärast 2006. aastat valminud elamutes 2,24-liikmeline. Olgu ka öeldud, et eeslinnaasumite uusasumites on leibkond keskmiselt 3-liikmeline.

Tabel 2. Elanike ja leibkondade arv uutes eluruumides (2000–2011 ja pooleliolevad)

	Elanikke	Leibkondi
Korterelamu	5296	2616
Ühepereelamu	2742	854
Väikeelamu	205	205
KOKKU	8243	3675

Tihelolekut loetakse kõrgeks, kui tube on vähem kui leibkonnas liikmeid. Tartus esineb varjatud eluasemepuudus ning eluaseme ja leibkondade suuruse mittevastavus. Eestis üldiselt on probleemiks varjatud eluasemepuudus, kus mitu põlvkonda (eriti maal ja väikelinnades, vanemates elamutes) kasutavad ühist eluruumi. Eluasemepuudust on leevendanud 2000ndate algusest hoo sisse saanud eeslinnastumine, mis mõneti vaibus 2009–2010, kuid on seejärel taas hoogu kogumas.

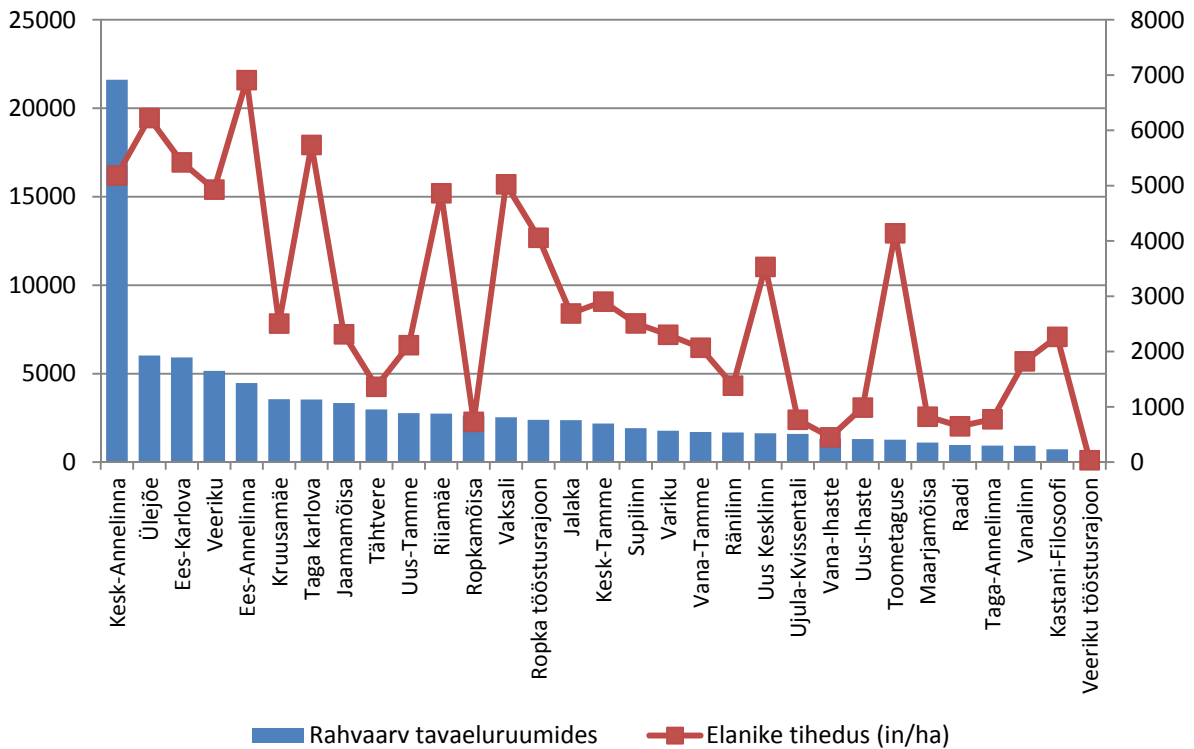
Elamuehitus on väljendanud majanduse tsüklilisust. 2012. aastal valmis 94 uut eluruumi üldpinnaga 11119 m², koos laiendatud ja renoveeritud hoonetega 567 eluruumi 39388 m², mis teeb suhtarvuks 5,8 eluruumi 1 000 elaniku kohta aastas. 2013 tõusis uute eluruumide arv 212le.



Joonis 5. Elamufondi vanus leibkondade arvu alusel (REL 2011).

2.2. Elanike arv ja paiknemise muutused

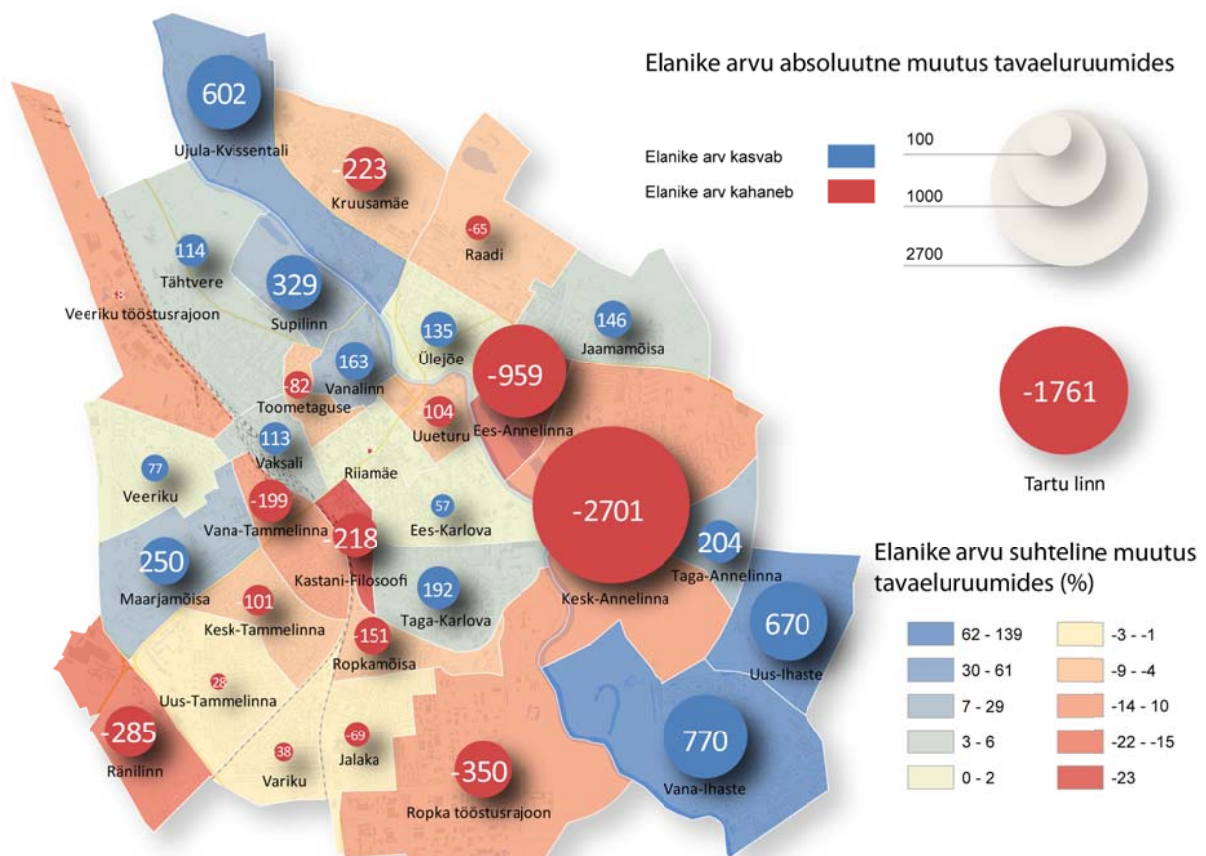
2011. aasta lõpus elas Tartu linnas rahva ja eluruumide loenduse andmetel tavaeluruumides 93 190 elanikku, mis on 1761 elaniku ehk 2% võrra vähem kui 2000. aastal. Rahvaarv on Tartus vähenenud aasta-aastalt tänu negatiivsele iibile ja negatiivsele rändesaldole.



Joonis 6. Elanike arv tavaeluruumides 2011 (REL 2011).

Kõige suurem osa – 23,2% ehk 21610 elanikku Tartu rahvastikust elab Kesk-Annelinna asumis. Üle 5% rahvastiku osakaaluga tõusevad esile veel Ülejõe, Ees-Karlova ja Veeriku asumid, kus elab vastavalt 6031, 5916 ja 5160 elanikku. Kõige väiksema elanike osakaaluga on Raadi, Taga-Annelinna, Vanalinn, Kastani-Filosoofi ja Veeriku tööstusrajoon.

Kuigi Tartu rahvaarv on aasta-aastalt pidevalt näidanud kahanemistrende, on pilt linnaosade ja asumite lõikes väga kirju. Tartu 31. asumist 18s on rahvastik vähenenud, samas kui 13 asumit näitavad kasvutrende. Kõige rohkem on elanike arv vähenenud Kesk-Annelinnas. Lisaks on elanike arv märgatavalt vähenenud ka Ees-Annelinnas, Raadil, Kastani-Filosoofis, Vaksalis, Raadimõisas ja Ränilinnas ehk siis paneelmaja linnaosades. Elanike arv on kasvanud uuema elamufondiga asumites nagu Vana-Ihaste, Uus-Ihaste ja Ujula-Kvissentali, mis pakuvad äärelinnale omast rahulikumat ja privaatsemat elukeskkonda, säilitades samas hea ühendatuse südalinnaga. Nendes asumites on rahvaarv viimasel kümnendil suurenenud vastavalt 770, 670 ja 602 elaniku võrra. Elanike arv on kasvanud Maarjamõisas, Supilinnas ja Taga-Karlovas, vahemikus 192–329. Lisaks Supilinnale on ka teised asumid, mis eristuvad oma miljööväärtusliku hoonestuse poolest nagu Ülejõe, Tähtvere ja Vaksali, näitamas kasvutrende.



Allikad: Statistikaamet, autorite arvutused

Joonis 7. Elanike arvu muutused tavaeluruumides 2000–2011, asumite lõikes (REL2011).

Muutused on toimunud ka leibkondade suuruses. 2011. aastal oli tavaeluruumides keskmine leibkonna suurus 2,35 elanikku, mis on lausa 0,8 elaniku võrra väiksem kui 2000. aastal. Leibkonna suurused on erinevad ka eluruumide tüüpides tänu erinevatele leibkonnamuudelite erinevatele eluaseme-eelistustele. Ühepereelamutes elasid keskmiselt 2,59 elanikuga leibkonnad, muudes väikeelamutes 2,50 elanikuga leibkonnad ja korterelamutes 1,99 elanikuga leibkonnad.

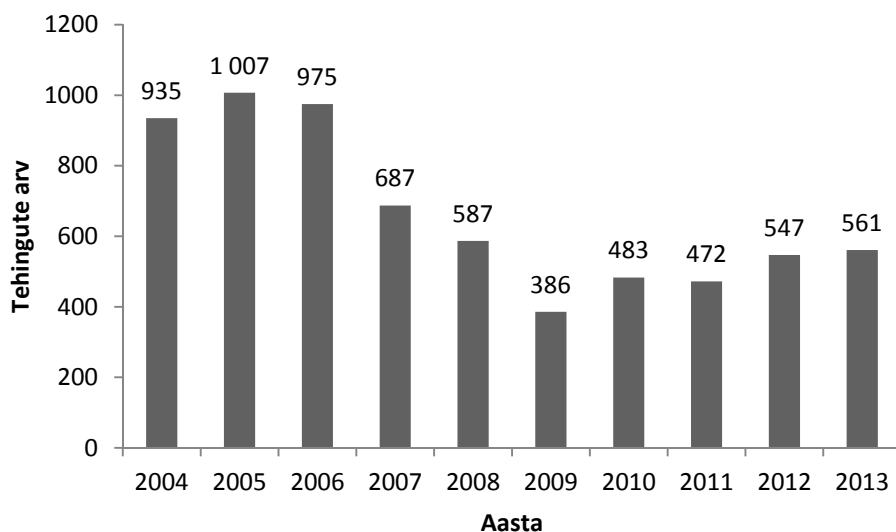
2.2. Eluasemeturg ja selle kriisist taastumine

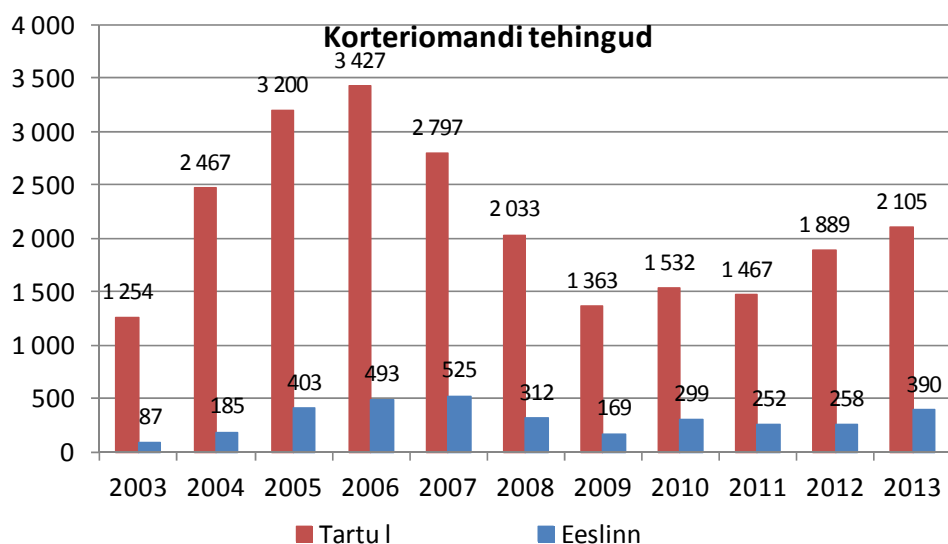
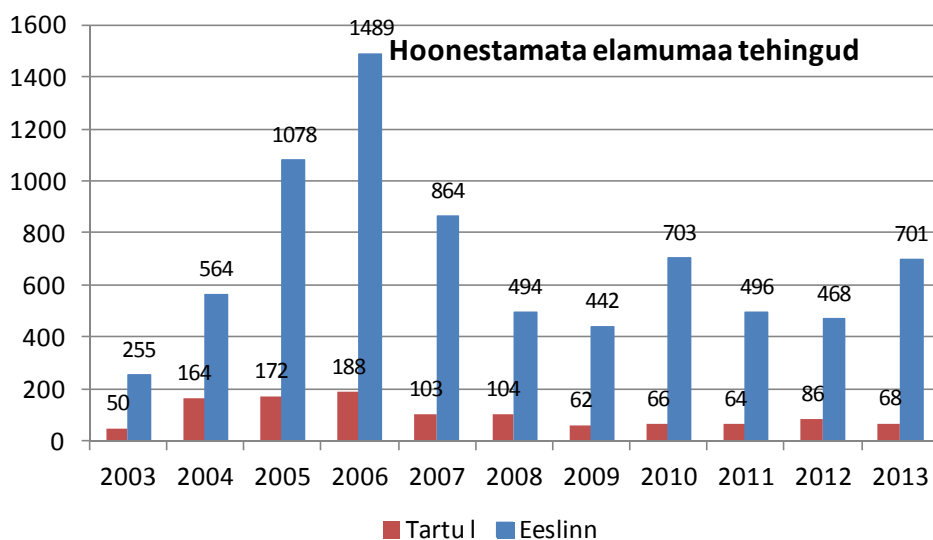
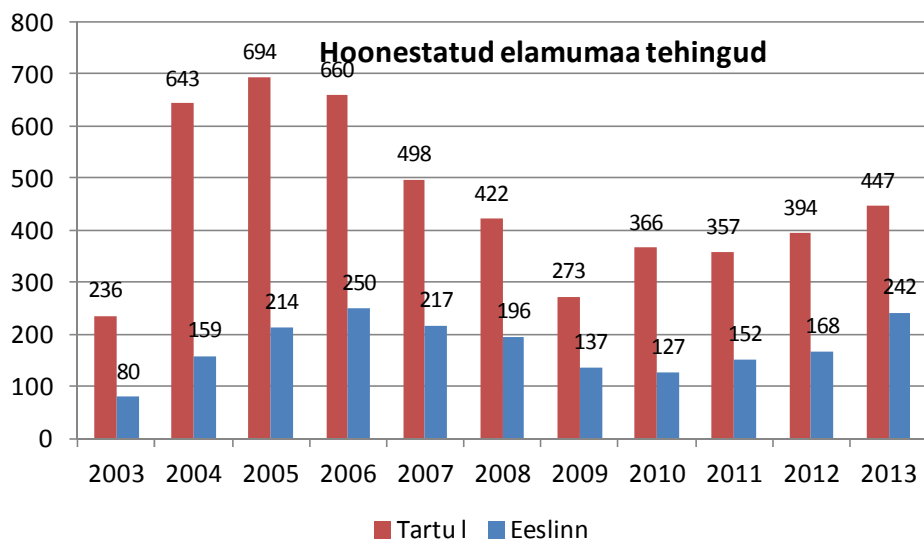
Eluasemeturg on kiire rahvastikurotatsiooniga ülikoolilinnas väga aktiivne. Tartu elamuturgu peab tegelikult hindama linnapiirkonnas tervikuna, kuna seda mõjutavad nii uued kui vanad eluruumid linna lähistel, samuti aastaringseks elamiseks ümber ehitatud suvilad.

Elamuturu osasid analüüsid, Tartu elamufond on võrdlemisi mitmekesine, moodustudes 20.sajandi alguse agulimajadest, erineva perioodi eramutest kuni nõukogu perioodi korterelamuteni. Asustamata kinnisvara on Tartu linnas suhteliselt vähe. Viimast kümnendit on Tartu linnas iseloomustanud miljöövärtuslike linnaosade uuenemine, gentrifikatsioon, ning uuselamute rajamine täitmisenä. Eeslinnas on olnud toimunud agressiivne kruntimine ning elamukruntide pakkumine. Eeslinnaturg on võtnud üle enamuse eramuarendusest ja ka osa korteriturust.

Rahvastikumuutuses tuleb nõudlust mõjutavate teguritena tuleb eeskätt võtta arvesse Tartu elanike arvu vähenemist. Vähenenud on ka päevase õppe üliõpilaste arv umbes 1000 võrra 2009. aastast. Rahvastikustruktuuris on vähenenud ka lastega leibkondade arv 13741-lt 2008. a 13147le 2012. a, mida võib seletada üldise väljarändega ning lastega perede eeslinnastumisega.

Laenuitingimused on pärast masuaastaid olnud soodsad seoses madala euriboriga. Enamike laenude baasintressimäär 6 kuu Euribor püsis 2014 veebruaris 0,4% ja uute eluasemelaenude keskmine intressimarginaal 2,1% juures. Keskmise sissetuleku ja ehitushinna vahetegur ei ole oluliselt kasvanud, kuid viimaste aastate kinnisvara hinnatõus on ületanud realsissetulekute kasvu, mis on tekitamas taskukohasuse probleemi. Alates 2012 teisest poolest on Eesti olnud EL absoluutne liider elamukinnisvarahindade kasvu poolest, tõustes 2013 III kvartalis näiteks 11,1% võrreldes aastatagusega (EL keskm -1,3%). Enamuses Euroopa riikidest korterite ja eramute hinnad langevad. Kuna Eesti ja Tartu elamukinnisvara turg liigub Euroopast vastassuunas, on ka üsna vastuoluline võrrelda viimaste aastate elamumajanduse näitajaid ja trende Euroopa elamumajanduse 'normidega' ning tuua põhjuslikke seoseid ja näiteid kas Põhjalast või teistest Lääne-Euroopa riikidest. Ka jätkuvalt heaolu kasvatas Ida-Euroopas on elamuturu tegurid ja asjaolud väga erinevad, mistõttu tüpoloogilist sarnasust ja võrdlusi võiks tuua vaid Lätist ja Leedust.





Joonis 8. Tartu kinnisvaraturu dünaamika 2003–2013 (Maa-amet, eeslinn: Tartu v, Ülenurme, Luunja, Haaslava ja Tähtvere v) A. Kinnisasja tehingud Tartu linnas. B. Hoonestatud elamumaa tehingud. C. Hoonestatud elamumaa tehingud. D. Korteriomandi tehingud.

Kinnisvara tehingute maht kasvas tormiliselt 2005–2007, mil Eesti majanduses oli suurte välisinvesteeringute abil (Põhjala pankade eralaenupoliitika) võimalik saada odavat laenu. Sisuliselt saadi 0-sissemaksega kinnisvaraostudega rahuldada kogu nõudlus. Kuna pakkumisi nappis, tõstis see omakorda nõudlust. Nõudluse kasv paisutas kinnisvara hindu, kuni nn kinnisvaramulli lõhkemiseni. Alates 2010. aastast on hakanud taas tehingute arv kasvama ning turg näitab stabiliseerumist.

Tartu elamuturg 2009

Tehinguhindade langus aeglustus 2009. aasta I kvartalist kuni III kvartalini, alates 2009. aasta lõpust kinnisvaraturg stabiliseerus. 2009. aastal oli nõudlust enim kõrgemalt hinnatud linnaosades nagu Tammelin, Tähtvere ja Kesklinn, eelkõige kvaliteetsema kinnisvara järele. Kõige hinnatum oli Tähtvere, kus on kõige vähem pakkumisi ning seetõttu ka ruutmeetrihinnad keskmisest oluliselt kõrgemad. Kui Kesklinnas ja Tammelinnas oli keskmine ruutmeetrihind alla 20000 krooni (1278 €), siis Tähtveres 25000 krooni (1600 €). Pakkumistest leidis aga rohkem tüüpplaneeringuga kortereid magalarajoonides, eelkõige Annelinnas, kus peamiseks müügiargumendiks oli hind. Huvi oli ka uusarenduste vastu. Kõige raskem oli korterit müüa Ropka tööstusrajoonis.

Tartu elamuturg 2010

2010. aasta jooksul olulisi muudatusi kinnisvaraturul märgata polnud, tegu oli juhuslike kõikumistega stabiliseerumisprotsessis. 2010. aasta augustis tõusis tehingute arv ning seoses eurole üleminekuga suurenes ostusurve. Kuna suurenenud nõudlus oluliselt keskmist tehingu ruutmeetrihinda ei tõstnud – pakkumisi oli piisavalt palju –, siis ei kiirustanud müügiakatsusega inimesed oma kinnisvara müügi alustamisega või suisa korteri müük peatati lootuses, et euro saabumisega 2011. aastal müügihinnad tõusevad. Tekkis olukord, kus kortereid müüdi eest ära, kuid uusi pakkumisi peale ei tulnud. Jätakuvalt olid atraktiivsemad Tähtvere, Supilinn, Kesklinn ja Tammelin. Uusarenduste puhul oldi valmis vähese valiku tõttu maksma 1590–1917 €/m².

Tartu elamuturg 2011

Tartu üürituru nõudlus ületas 2011. aastal selgelt pakkumise. Uusi pakkumisi tuli juurde vähe ning tudengid hõivasid lennult enamiku üürile pandud kortereist. Peamiselt oli nõutud renoveeritud või uued 2- ja 3-toalised korterid kesklinnas või selle vahetus läheduses. Korteriostja jaoks on Tartus kõige tähtsamad hind ja asukoht, seejärel elamu tüüp (sh ehitusaasta) ja seisukord. 2011. maikuu tõusis hüppeliselt tehingute arv, mida tingis muuhulgas 2010. aastal ehitama hakatud arenduste valmimine. Pakkumiste arv tõusis kõige enam Annelinnas, kuid keskmine ruutmeetrihind on seal Tartu keskmisest oluliselt madalam. Keskmine tehingu ruutmeetrihind oli 2011. aasta II poolaastal 826,3 € (+3% 2010. aasta võrreldes). Sõltuvalt seisukorrast olid vanemates elamutes hinnad 650–1050 €/m². Suurem hinnatõus toimus uusarendustes, kus hinnad püsisid vahemikus 1200–1600 €/m².

Ostuaktiivsusest oli 2011. aasta II poolaasta aktiivne. Oodatult olid aktiivsemad august ja september, mil toimus ka rekordarv tehinguid. Aktiivsuse kasvu üheks peamiseks põhjuseks oli ebakindlus euro suhtes ja maailmamajanduse üldine nigel olukord. Inimesed hakkasid kriisiaastatel kogutud sääste ja hoiuste alt vabanenud raha kinnisvarasse paigutama. Kinnisvarast oli taas saamas üks kindlamaid investeeringuid. Muidugi andsid tõuke ka pangad, mis 2011. kevadel alustasid kodulaenukampaaniaid. Turuosapooled olid hindade suhtes üsna realistlikud. Müüjad said aru, et lähimate aastate jooksul olulist hinnatõusu oodata ei ole ning muutuda võib ainult turuaktiivsus. Ostjad jagunesid peamiselt kaheks – need, kelle jaoks oli soodne aeg kinnisvara soetamiseks ja raha paigutamiseks, ning need, kes tajusid ohtu, et üldine majandusolukord võib viia peagi ka kinnisvarahinnad langusesse.¹

¹ Üldistus Uus Maa Kinnisvara turuülevaadetest 2011. aastal.

Tartu elamuturg 2012

2012.aastal esimesel poolel ostuaktiivsus tõusis olulisem määral võrreldes 2011ga. Sõltuvalt seisukorrast ja asukohast olid korterite hinnad vanemates elamutes vahemikus 700–1000 €/m². 2011. aastal ehitusega alustatud elamutes oli keskmine ruutmeetrihind 1300–1500 eurot. 2011. Aastal lisandus arendusprojekte, mille pakkumishinnad olid vahemikus 1600–2500 €/m². Teisel poolaastal alustati Tartus kuue kortermaja ehitusega. Mitmed arendajad tõstsid 2012. aastal vanemates, mõneks ajaks seisma jäänud arendustes hindu, põhjendades seda suurenenud nõudlusega ning uusarenduste kõrge hinnatasemega. Kui 2012 esimene poolaasta kulges veel 2011. aasta mõju all, siis põhilised hinnatõusud toimusidki just 2012. aasta teisel poolaastal.²

Tartu elamuturg 2013

2013. aastal korterite ostuaktiivsus tõusis, vaid üksikud kuud olid languses. Ruutmeetri keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 956–1025 €. Uusehitiste keskmine müügihind oli 1357 €/m². 2013 alustati Tartus 8 arendusprojektiga. Müügi pakumiste arv aasta jooksul suurenes, seda ka uusarenduste müügi tõttu. Samuti avaldas mõju turu aktiveerumine. Elamukinnisvara osakaal kõigist kinnisvaratehingutest tõusis rekordilise 80%-ni, mis väljendab ühelt poolt elamute investeerimise tõusu ja teiselt poolt ettevõtluse/äritegevuse nõrgenemist.

Tabel 3. Tartu kinnisvaraturu dünaamika 2012–2013 (punane – langus; roheline – tugev kasv)

	Kinnisasja tehingute arv	Kinnisasjade käive	Korteri- tehingute arv	Korterituru käive
Annelinn	114%	-20%	9%	27%
Ihaste	-4%	-3%	-38%	-29%
Jaamamõisa	-43%		11%	98%
Karlova	-1%	82%	15%	25%
Kesklinn	-36%	-71%	-2%	7%
Maarjamõisa	11%	-73%		
Raadi	33%	12%	39%	102%
Ropka	-19%	-21%	-6%	-15%
Ropka t	-22%	-61%	-7%	143%
Räni	167%		35%	
Supilinn	65%	57%	80%	83%
Tammelinn	4%	8%	36%	40%
Tähtvere	136%	255%	0%	10%
Vaksali	8%	-29%	25%	69%
Variku	7%	10%	-9%	-17%
Veeriku	-54%	-82%	-8%	51%
Ülejõe	6%	47%	23%	31%
TARTU	3%	-29%	16%	32%
Ülenurme	24%	29%	38%	59%
Tartu v	26%	106%	62%	130%
Luunja	50%	35%	64%	101%
Haaslava	71%	43%	-27%	-27%
Tähtvere	-25%	46%	55%	101%
EESLINN	25%	56%	48%	90%

2013.aastal oldi jätkuvalt valmis hinnatud asukohas ja hea ehituskvaliteediga kinnisvara eest keskmisest oluliselt kõrgemat hinda maksta, nõudlus kvaliteetkinnisvara järele oli jätkuvalt arvestatav. Korteri ostuotsus põhines järgmistel argumentidel tähtsustjärjestuses:

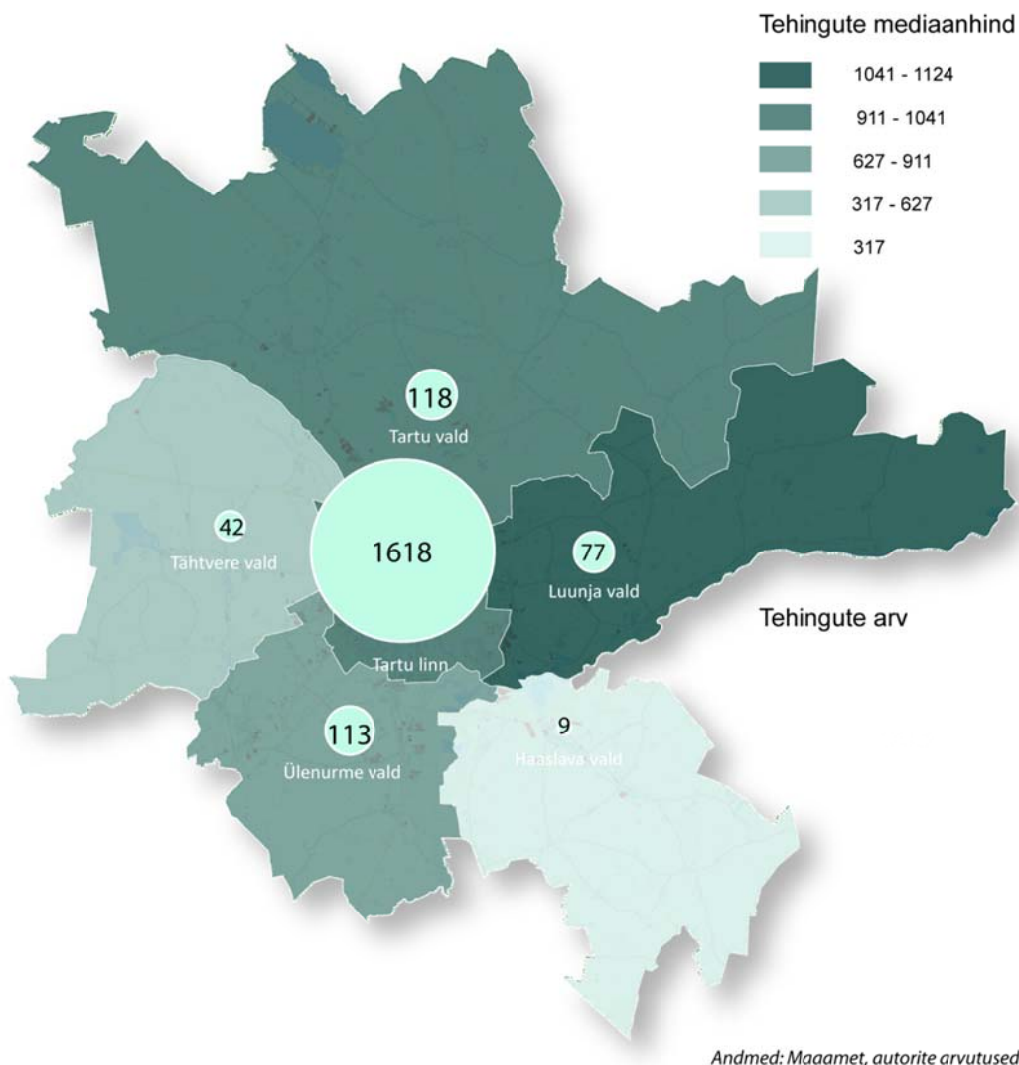
1. asukoht
2. hind

² Üldistus Uus Maa Kinnisvara turuülevaadetest 2012.aastal

3. seisukord
4. toalisuse ja üldpinna proportsioon
5. lisaväärtused (panipaik, parkimine, mööbel)
6. kommunaalkulude suurus

Kinnisvara pakkumine ületab nõudlust. Pakkumine on eeskätt hinna- ja asukohatundlik. Pakkumine on oluliselt mitmekesisem eeslinnaasumites, kus on võimalik teha valikuid asukoha, eluaseme tüübi kui ka hinna suhtes.

Linnaosade lõikes tehti kõige enam tehinguid traditsiooniliselt Annelinnas, järgneb Kesklinn ja Karlova. Turul eelistatakse kesklinna lähedasi 1- ja 2- toalisi kortereid, mis on heas seisukorras ning mis paiknevad heas majas. Piirkondadest eelistati Karlovat, Annelinna kesklinna poolset osa, Ülejõe ja Kesklinna, kus ka nõudlus oli pakkumisest suurem. Stabiilne nõudlus Annelinna korterite vastu ei ole avaldanud keskmisele hinnale olulist mõju. Kõige eelistatumaks jäi Karlova linnaosa, olles kesklinna läheduses, olemas on korralik infrastruktuur ning elukeskkonnana meeldiv. Kui 2009 aastal moodustas kõikidest korteritehingutest uute korterite müük 10 % kuus, siis I poolaastal 2010 on tehinguid tehtud vähem, keskmiselt 6 tehingut ehk 5–7 % kuus. Põhjuseks on arendusprojektide kõrged müügihinnad, teisalt uute korterite vähesus.



Joonis 9. Korteriomandi tehingute arv ja mediaanhind Tartu linnapiirkonnas 2013 (Maa-amet).

Võrreldes elamuturu suurus Tartus ja eeslinna valdades, tehingukäibelt on hoonestatud elamumaa turg eeslinnas (€23 milj.) jõudmas linnale järele (€31 milj), kui tehingu mediaanhind on näiteks Vahis, Ülenurmes ja Ränis tõusnud tänu uutele eramutele €128-140000ni, kolmandiku kuni poole

kõrgemaks Tartu keskmisest. Korteriturul on tehingumahult linna-eeslinna suhe 80-20%, kuid 2013 suurenes tehingukäive eeslinna valdades poole võrra. Uued korterid on tõstnud mediaanhinna Tartu ja Luunja vallas juba kõrgemale linna mediaanhinnast.

Teist, väikest kinnisvarabuumi, mis sai hoo sisse 2013. aastal, veavadki Tallinn ja Tartu. Tartus oli 2013 elamispiindade tehinguid üle 15% mullusest rohkem. Kinnisvarabuum toimub sõltumata nõrgast majanduskasvust, kuna nõudlus püsib kõrge. Sestap peaks ka hinnatõus kiirenema. 2013 aastal tõusid Tartus korterite hinnad 12.1% 1,073.9 EUR/m², jäädes alla vaid Tallinnale (15.5% €1,272.4 EUR/m²). Väga aktiivne korteriturg on mõjutanud nii hoonestatud ja hoonestamata elamumaade turgu. Ometi on Tartu korteriturg väga sesoonne, mille kinnituseks on läbivalt sügishooajal tehingute vähenemine.

LVM kinnisvara ennustab, et 2014 võib saada lõplikult ostjaturust taas müüjaturg. Selle esimeseks põhjuseks on vähenev pakkumine. Pakkumiste arv on võrreldes 2013ga umbes kümnendiku väiksem ning langus näib jätkuvat. Madalad intressimäärad loovad soodsa lähtekoha uue kodu ostjatele, mis paljuski toetab kinnisvarahindade kasvu. Et hinnad on jõudmas buumieelsele tasemele, siis võib oletada soovi parandada elamistingimusi, kui avaneb võimalus panna vana kodu müüki. Uusarendused, mida on üsna vähe, müüvad hästi, mis tõestab nõudluse kasvu. Sõltub, milline on uute objektide osakaal ning milline on uute objektide hinnapremium. Eeskätt sõltub hind ka uute korterite asukohast.

Tabel 4. A. Tartu linna korteritehingute statistika 2013, B. Tehinguaktiivsus, % kõigist korterist

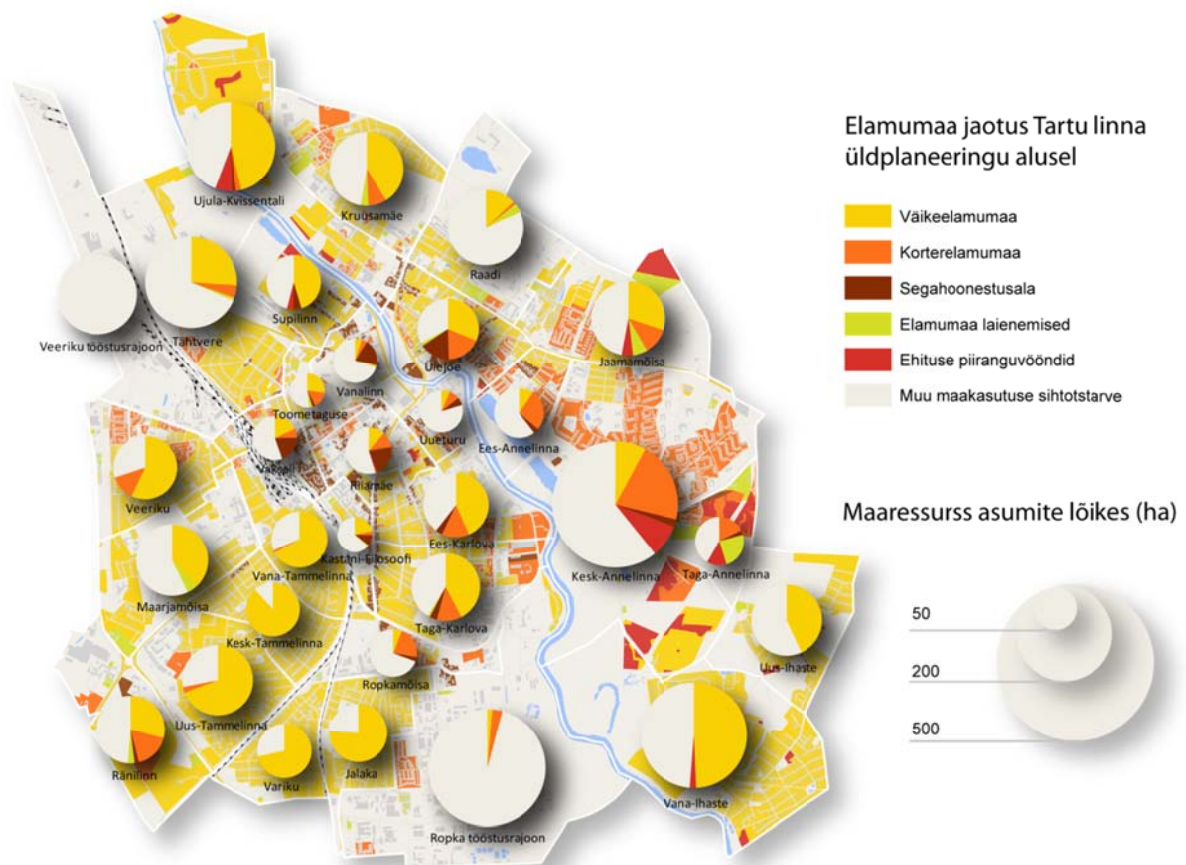
A.		Mediaan			Kokku	B.	
Linnaosa	Tehingud	Pind m ²	€ / m ²	STD	tuhat €	Linnaosa	Tehinguid korteritest
Tammelinn	61	61,25	1303	299	4369	Vaksali	7,03%
Kesklinn	195	51,70	1245	469	1245	Tammelinn	6,98%
Vaksali	122	49,97	1168	440	8064	Supilinn	6,90%
Supilinn	56	60,75	1117	485	3960	Karlova	6,58%
Tähtvere	27	65,04	1060	327	1800	Kesklinn	5,61%
Veeriku	88	53,45	1040	293	5042	Ülejõe	5,38%
Ülejõe	204	51,30	1028	411	11034	Raadi	4,62%
Karlova	204	48,28	1026	298	1019	Veeriku	4,52%
Ropka	35	48,83	939	256	1737	Jaamamõisa	4,35%
Ropka T	33	43,94	927	308	1196	Ränilinn	3,27%
Raadi	71	55,85	926	303	3557	Annelinn	3,08%
Jaamamõisa	74	51,18	889	297	3805	Variku	2,98%
Ränilinn	26	53,35	880	219	1186	Ropka T	2,79%
Annelinn	401	52,37	871	219	18154	Tähtvere	2,32%
Variku	10	63,06	775	360	429	Ropka	2,21%
Ihaste	3	132,93					
Maarjamõisa	2	42,55					
TARTU LINN	1618	52,43	988	365	87451		
Ülenurme	113	65,23	911	296	6612		
Tartu	118	65,88	1041	355	7063		
Luunja	77	67,29	1124	307	5368		
Haaslava	9	53,24	317	144	149		
Tähtvere	42	61,15	627	261,7	1684		
EESLINN	359	63	804	273	20875		

III Tartu linna elamualade detailplaneeringute analüüs

3.1. Elamualade planeerimine

3.1.1. Üldplaneering

Üldplaneeringu alusel võib Tartus eristada kolme tüüpi maakasutust, mis elamualade arengut mõjutavad: väikeelamumaa, korterelamumaa, segahoonestusala. Väikeelamumaal on põhiliselt lubatud kuni kahekorruseliste hoonete ehitamine, aga teatud tingimustel ka kuni kolmekorruseliste hoonete ehitamine. Korruselamumaal on lubatud kolme- või enamakorruseliste korterelamute ja ühiselamute ehitamine. Korruselamumaa juhtfunktsiooniga aladel ühe asumi piires peab elamumaa sihtotstarbega maad olema vähemalt 80% planeeringuga piiritletud ühtsest elamumaast asumis. Väikeelamumaadel on lubatud ka iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamine, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses planeeringuga piiritletud ühtsest elamumaast asumis. Segahoonestusalal on lubatud maakasutuse otstarbeks elamu ja ärimaa (Tartu linna üldplaneeringu seletuskiri 2005).



Allikas: Tartu linna üldplaneering, autorite arvutused

Joonis 10. Elamumaa osakaal Tartu linna üldplaneeringus asumite lõikes.

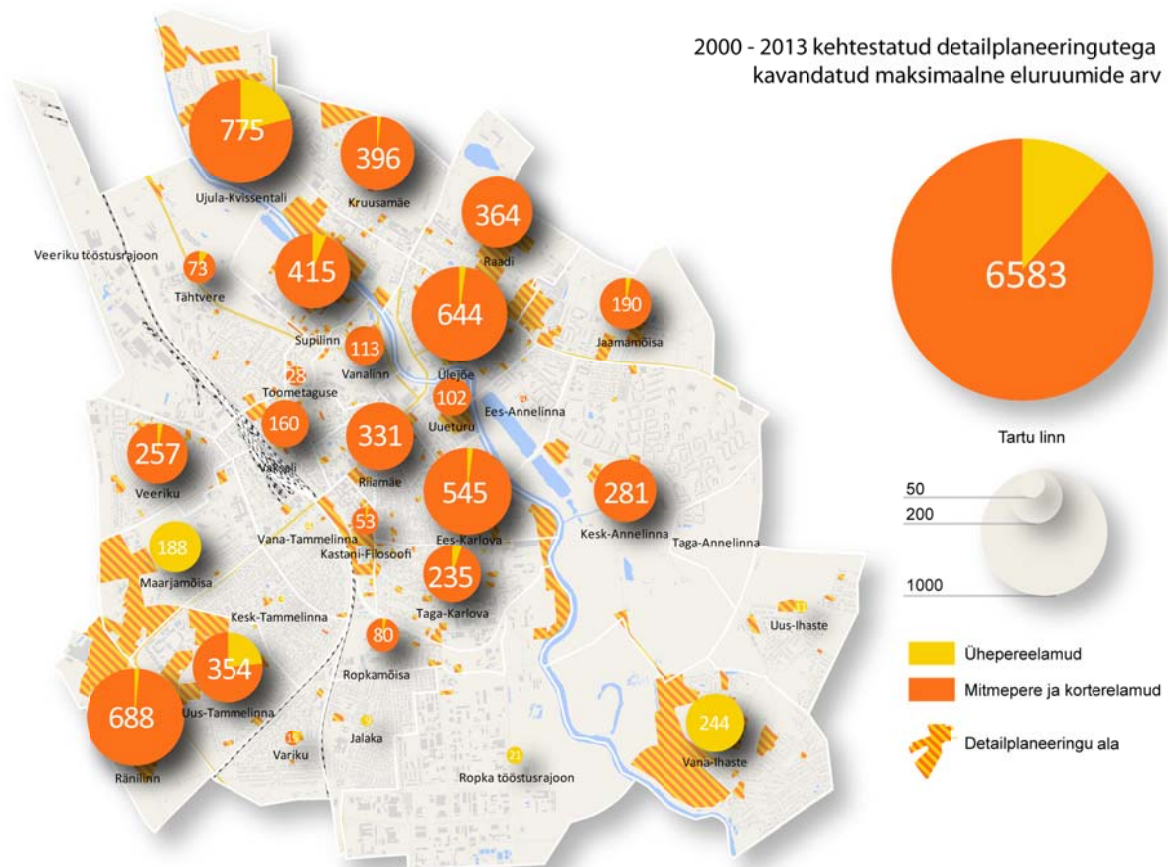
Väikeelamumaa, korterelamumaa ja segahoonestusalad moodustavad Tartu linna maafondist pindalaliselt 42% ehk 1637,4 hektarit, millest suurema osa (1195,5 hektarit) hõlmab väikeelamumaa; korterelamumaad on 288,1 hektarit ja segahoonestusala 88,2 hektarit. Kõige ulatuslikumalt on väikeelamumaad Vana-Ihaste, Ujula-Kvissentali ja Uus-Tammelinna asumites, kõige vähem aga Veeriku-Tööstuse, Taga-Annelinna, Ropkamõisa, Uueturu ja Vanalinna asumites. Kortereelamumaad paiknevad peamiselt Kesk-Annelinnas, Ränilinnas, Ülejõel, Ees-Annelinnas ja Jaamamõisas, kuid leidub ka asumeid, kus korterelamumaa ei ole üldse planeeritud nagu Maarjamõisa, Variku, Uus-Ihaste, Vana-Ihaste, Kesk-Tammelinna, Jalaka ja Veeriku-tööstusrajoon. Segahoonestusala leiab

peamiselt linna kaubanduspiirkondades ja suuremate magistraaltänavate äärest Ülejõeel, Riiamäel, Vaksalis ja Vanalinnas. Summaarselt on kõige enam elumumaad üldplaneeringuga planeeritud Vana-Ihaste, Kesk-Annelinna ja Ujula-Kvissentali asumitesse, kõige vähem aga Veeriku-Tööstuse ja Uueturu asumitesse (joonis 10).

Seoses linnaruumis toimuvate arengutega on toimunud ka elamualade laienemine üldplaneeringus määratud aladelt väljapoole ja seda tervelt 65,5 hektari ulatuses, peamiselt Taga-Annelinnas ja Jaamamõisas. Samas on algupäraste elamualade pindala vähenenud seoses looduskaitsete piirangutega 74 hektari võrra, peamiselt Kesk-Annelinnas ja Ujula-Kvissentalis.

3.1.2. Detailplaneeringud

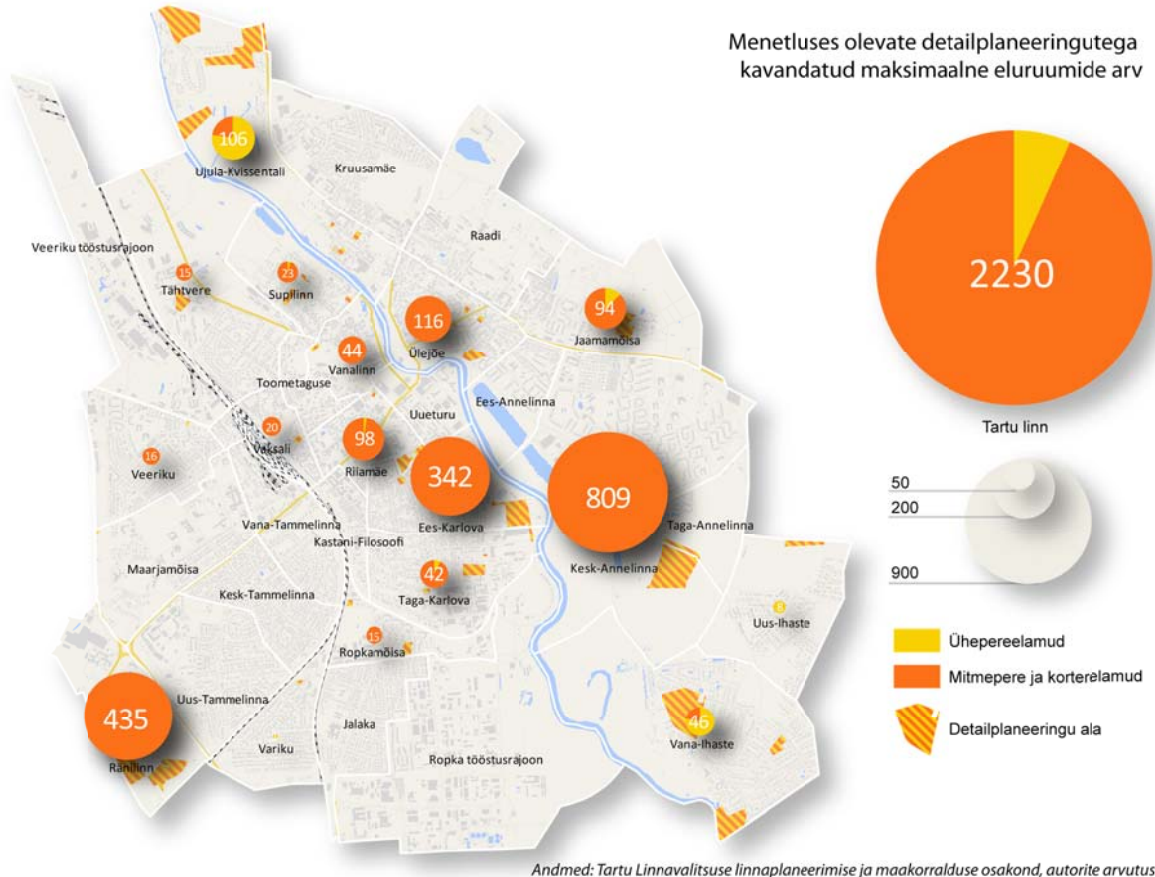
Alates 2000. aastast on Tartu linnas kehtestatud 233 detailplaneeringuga ja Ränilinna osaüldplaneeringuga loodud eeldused 6583 uue eluruumi rajamiseks ca 17000 elanikule. Planeeritud eluruumidest 88,5% moodustavad korter- ja mitmepereelamud ning 11,5% eramud. Kõige rohkem eluruumi on planeeritud Ujula-Kvissentali, Ränilinna, Ülejõe, Ees-Karlovasse ja Supilinna. Kui esimestes toimub valdavalt täielikult uute asumite planeerimine, sest seal on palju sobivat vaba maad ja vana asustumus uutele arendustele suuri tingimusi ei sea, siis viimastes lähtutakse uute eluruumide planeerimisel eelkõige olemasoleva hoonestuse tihendamisest. Detailplaneeringute alusel on kavandatud linnaäärsetesse uusasumitesse Ujula-Kvissentali 755 ja Ränilinna 688 uut eluruumi. Lisaks on uusi eluruumi ohtralt planeeritud ka Kruusamäele, Raadile, Uus-Tammelinnas ja Riiamäele. Elamualade planeerimine on olnud võrdlemisi tagasihoidlik või olematu Veeriku- ja Ropka tööstusrajoonides, Jalakas, Varikul, Kesk- ning Vana-Tammelinnas (joonis 11).



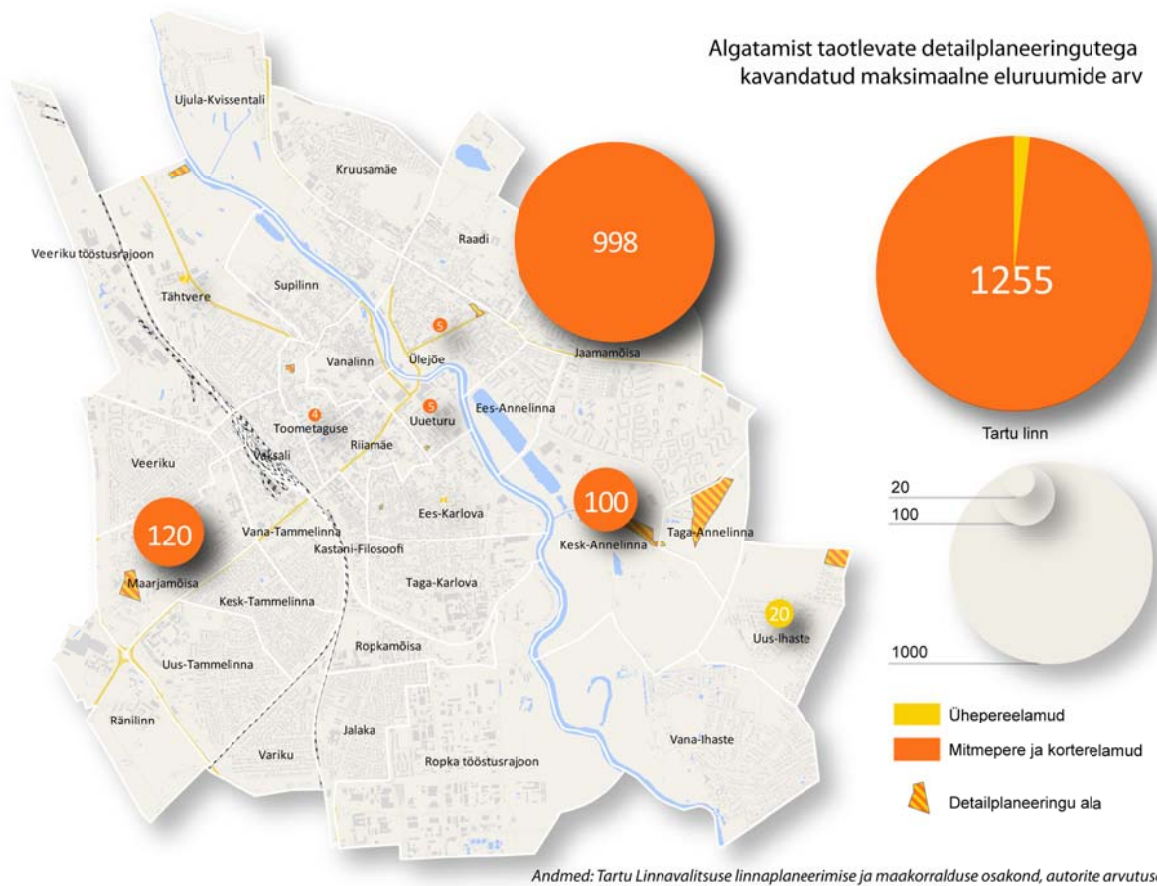
Joonis 11. 2000 – 2013 kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud maksimaalne uute eluruumide arv.

Hoolimata suurest hulgast planeeritud eluruumidest on arendajate surve uute eluruumide planeerimiseks endiselt väga suur. Hetkel on Tartu linnavalitsuse planeerimisosakonnas menetluses

41 ja algatamist ootamas veel 10 elamumaa detailplaneeringut. Kui kõik menetluses olevad detailplaneeringud kehtestatakse, loodaks eeldused veel täiendavalt 2230 eluruumi rajamiseks umbes 5600 elanikule (joonis 12). Algamist ootavate detailplaneeringute puhul suureneks uute eluruumide arv veel täiendavalt 1255 võrra (ca 3400 elanikku) (joonis 14). Hetkel menetluses olevate planeeringutega kavandatakse kõige enam uusi eluruumi Kesk-Annelinna (809), Ränilinna (435) ja Ees-Karlova (342) linnaosadesse, kus valdavalt on kavas rajada korterelamuid. Uusi ühepereelamuid on kavas rajada Ujula-Kvissentali, Vana-Ihaste ja Jaamamõisa asumitesse (joonis 13). Algamist taotlevate detailplaneeringute kohaselt kavandatakse kõige suuremaid arendusi Jaamamõisas (998 eluruumi). Lisaks on olulisel määral uusi arendusi kavandatud Maarjamõisa (120) ja Kesk-Annelinna (100) asumitesse (joonis 13).

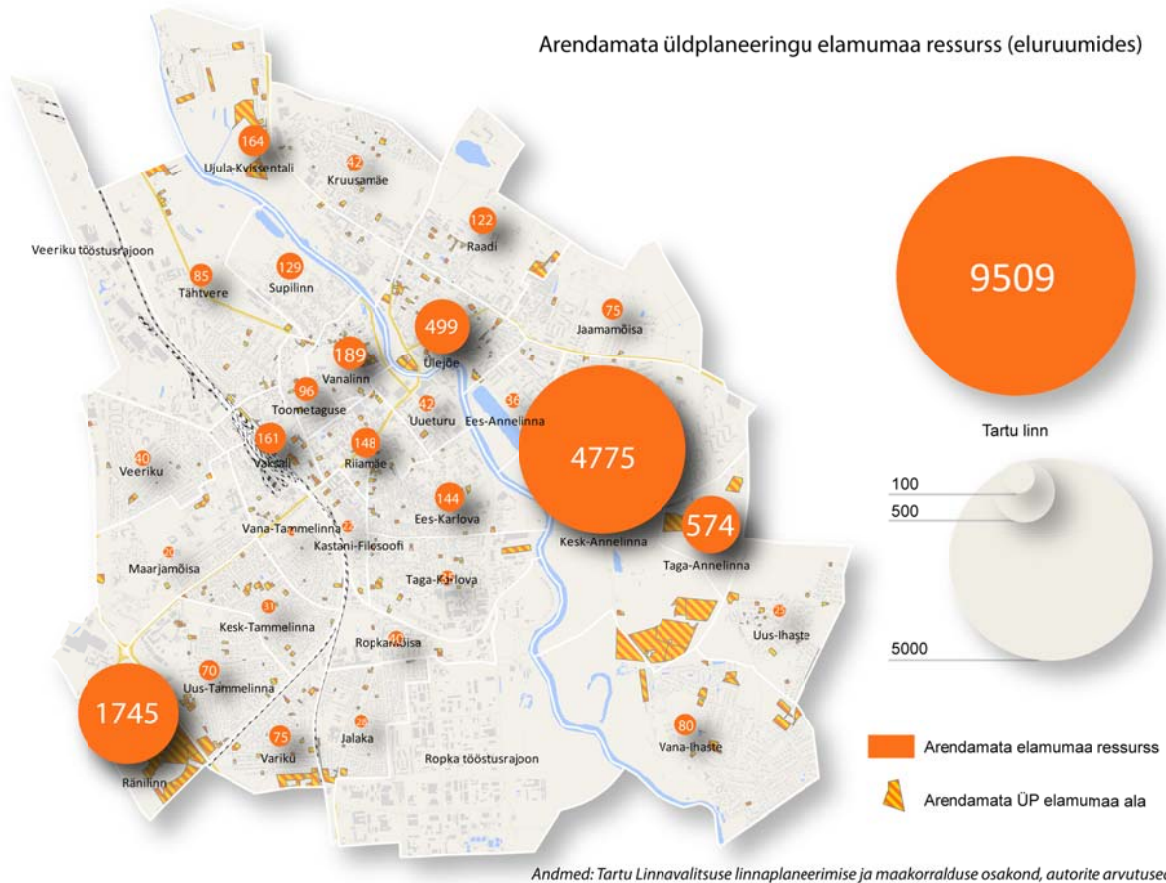


Joonis 12. Uuringu läbiviimise ajal 2013 sügisel menetluses olevate detailplaneeringutega kavandatud maksimaalne uute eluruumide arv.



Joonis 13. Algatamist taotlevate detailplaneeringutega kavandatud maksimaalne eluruumide arv.

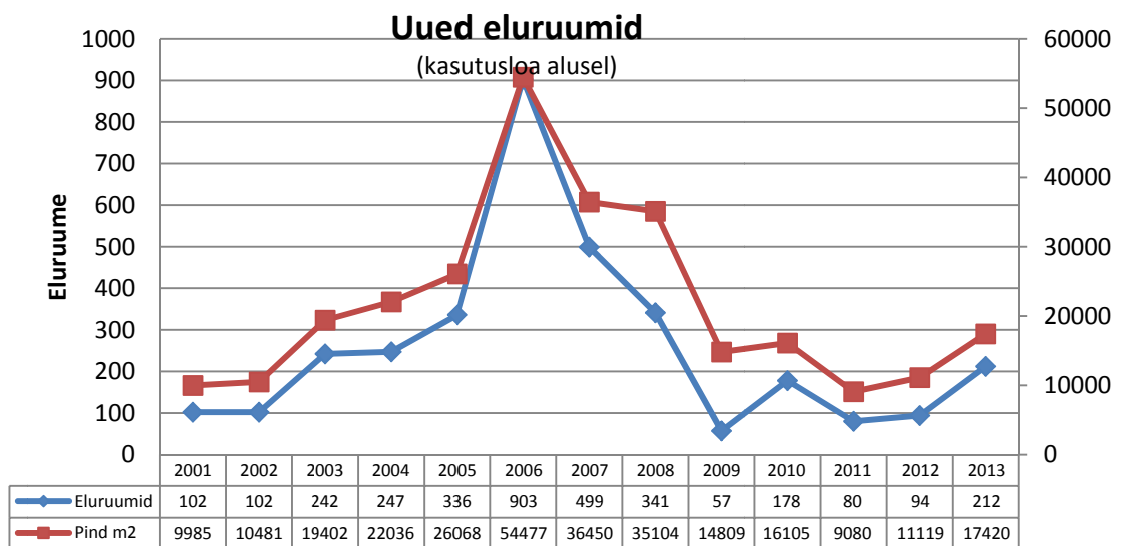
Lisaks on Tartu linnas veel 154 hektarit üldplaneeringu elamumaa, kuhu detailplaneeringuid veel peale ei ole joonistatud ega ehitustegevust alustatud. Võttes arvesse elamumaa keskmist eluruumide tihedust (eluruumide arv asumis/elamumaa pindala) asumis, on võimalik üsna täpselt välja arvutada, mitu eluruumi nendele aladele võiks lisanduda. Kaitsealuste taimede leiukohad jäeti arvutusest välja. Üldplaneeringu elluviimisel suureneks lisaks kehtestatud, menetluses olevate ja algatud planeeringute alusel 9509 eluruumi võrra (joonis 15). Kõige rohkem ÜP elamumaa reservi on Kesk-Annelinnas (4775), Ränilinnas (1745), Taga-Annelinnas (574) ja Ülejõel (499). Ränilinnas reserv suure tõenäosusega kahaneb, kui kehtestatakse Ränilinna osaüldplaneering, mille kohaselt määratakse asumi lõunapoolsemate alade sihtotstarbeks ärimaa.



Joonis 14. Üldplaneeringute elamumaa reservi alusel lisanduv hinnanguline eluruumide arv.

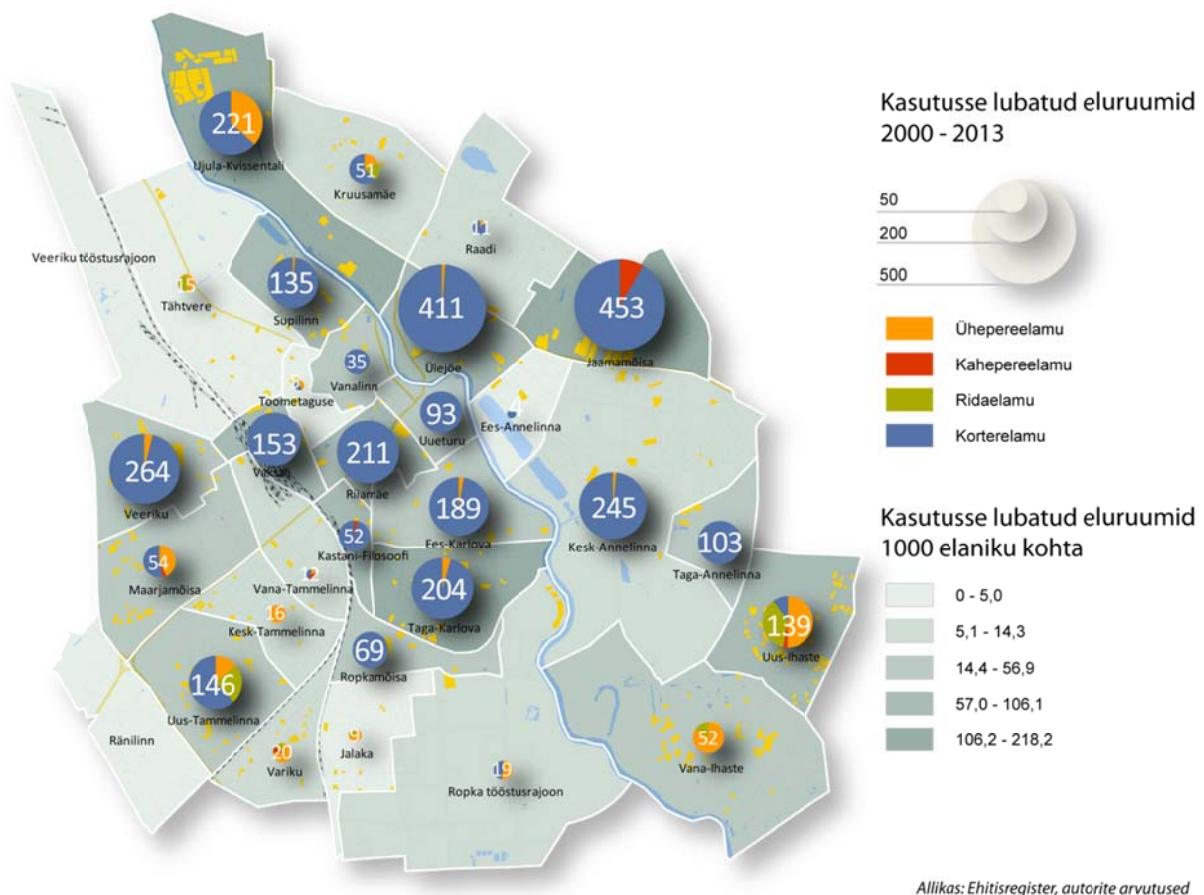
3.2. Planeeringute realiseerimine: elamuehituse dünaamika

Aastatel 2000–2013 on Tartu linnas väljastatud 625 kasutusluba, mille alusel on kasutusse lubatud **3391 uut eluruumi**. Kasutuslubade alusel on lisandud rahvaloendusperioodi 2000–2011 vältel 3181 uut eluruumi 265116 m², REL andmetel 4052 uut või pooleliolevat eluruumi 353553 m². Siit oletuslikult, ligi viiendik uutest eluruumidest on formaalselt kasutusloata.



Joonis 15. Kasutusse lubatud eluruumide ajaline dünaamika 2000–2013.

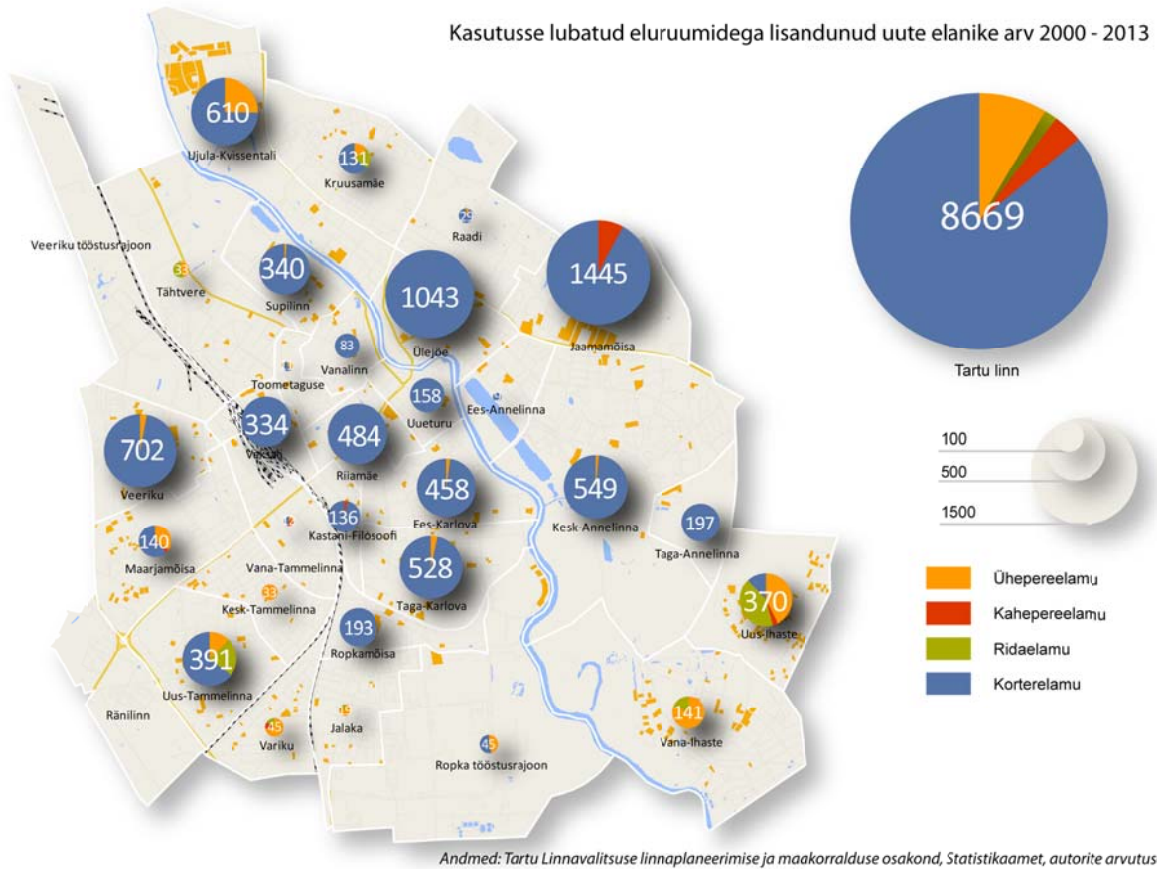
85% uutest kasutusse lubatud eluruumidest on korterid, 10% ühepereelamud, 4% ridaelamuboksid ja 1% paarismajaboksid. Aastatel 2000–2002 oli elamumajanduse areng kasutusse lubatud eluruumide arvustades võrdlemisi mõõdukas – aastas anti kasutusluba keskmiselt ca 90 eluruumile. Alates 2003. aastast võib kasutusse lubatud eluruumide dünaamikat jälgides märgata aga kiiret kasvu, mis tipnes 2006. aastal, kui kasutusse lubati rekordilised 903 eluruumi. Eluruumide plahvatusliku kasvu pidurdas aga 2007. aastal saanud majanduskriis, mille mõjud on kõige selgemini näha 2009. aastal, kui kasutusse lubati kõigest 57 eluruumi, mis on viimase 13. aasta madalaim tulemus. Ometi on näha, et elamuarendus on kosumas ja kasutuslubade väljastamine on taas tõusuteel. Viimase kümnendi algusest on kasutuslubade väljastamine olnud väga sarnane 2000. aastate algusaastatele, kuid praegust majanduse seisakut vaadates on selge, et 2000. keskpäigale omast plahvatuslikku eluruumide kasvu enam tõenäoliselt oodata ei ole ning tehingu- ja hinnadünaamika väljendab kinnisvarainflatsiooni. Keskmiselt on aastas välja antud 242 kasutusluba.



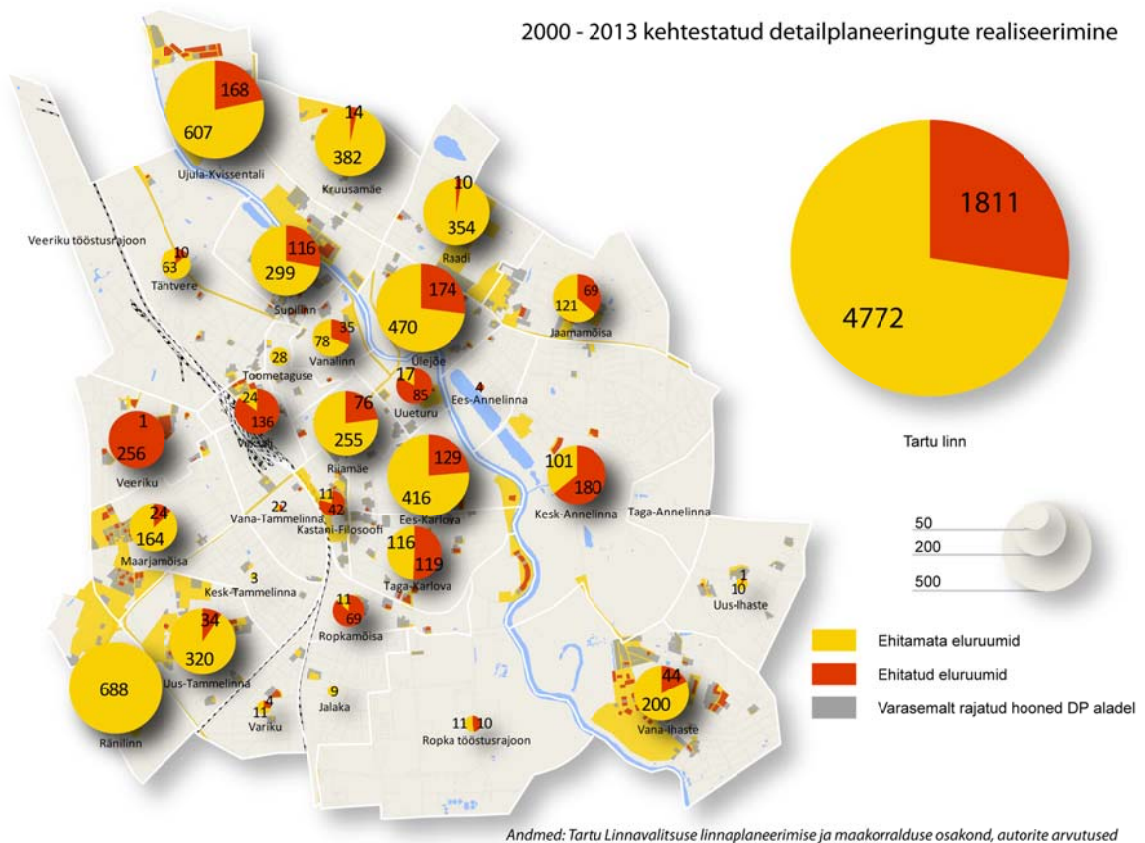
Joonis 16. Kasutusse lubatud eluruumid 2000–2013 asumite lõikes.

Kõige enam on uusi eluruumide kasutusele võetud Jaamamõisa ja Ülejõe asumites, kus selgelt on domineerinud uute korterelamute rajamine. Ainuüksi neisse kahte asumisse on viimase 13. aasta jooksul rajatud ca 900 uut eluruumi. Lisaks on hoogne elamuarendus toimunud ka Ujula-Kvissentalis, Veerikul, Riimäel, Uus-Tammelinnas, Karlovas, Supilinnas, Kesk- ja Taga-Annelinnas ning Uus-Ihastes. Kõige vähem on uusi eluruumide kasutusele võetud Ees-Annelinnas, Toometagusel, Jalakas, Vana-Tammelinnas ja Raadil. Uusi eluruumide ei ole üldse kasutusele võetud Veerikul ja Ränilinnas. Vaadates uute kasutusse lubatud eluruumide osakaalu kasutuslubade väljastamise hulka 1000 elaniku kohta, selgub, et kõige uuema elamufondiga on Jaamamõisa, Ujula-Kvissentali ja Taga-Karlova, kus on 1000 elaniku kohta 106 – 206 uut eluruumi. 2000–2013 kasutusse lubatud eluruumidest 47% on rajatud enne 2000. aastat kehtestatud detailplaneeringute aladele ja 53% (1811 eluruumi) on rajatud pärast 2000. aastat kehtestatud detailplaneeringu aladele. Seega on

hilisematest, vahemikus 2000–2013 planeeritud 7308. eluruumist on valmis ehitatud vaid 1811, ehk ligikaudu veerand.



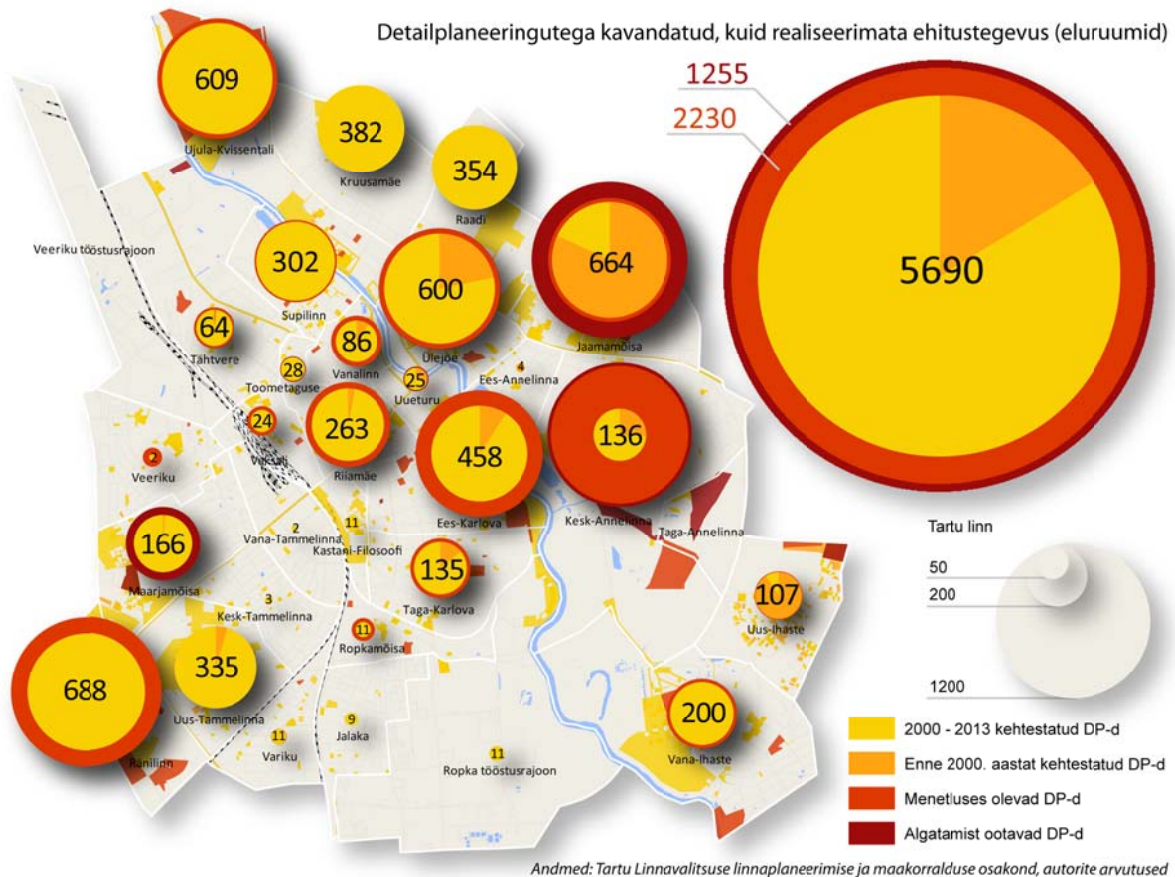
Joonis 17. Kasutusse lubatud eluruumidega lisandunud uute elanike arv.



Joonis 18. Planeeritud ja ehitatud eluruumid 2000–2013.

Ometi ei ole ka varasemalt (enne 2000. aastat) kehtestatud planeeringualadel arendustegevus käesolevaks hetkeks veel täies mahus ellu viidud. Lisaks on enne 2000. aastat kehtestatud, kuid antud hetkeks realiseerimata detailplaneeringute alusel ehitamist ootamas veel 918 eluruumi, mis tähendab, et kehtestatud planeeringute alusel saab elamuturule tuua 5690 eluruumi.

Lisaks on enne 2000. aastat kehtestatud, kuid antud hetkeks realiseerimata detailplaneeringute alusel ootel veel 918 ehitamata eluruumi ca 2500 elanikule. Realiseerimata, enam kui 13. aasta vanused planeeritud eluruumid paiknevad suuremas osas Jaamamõisas, Ülejõel, Uus-Ihastes, Ees-Karlovas ja Kesk-Annelinnas.



Joonis 19. Detailplaneeringutega kavandatud, kuid realiseerimata ehitustegevus (eluruumid).

IV Tartu linnaregiooni elamualade planeerimise ja elamuehituse ülevaade

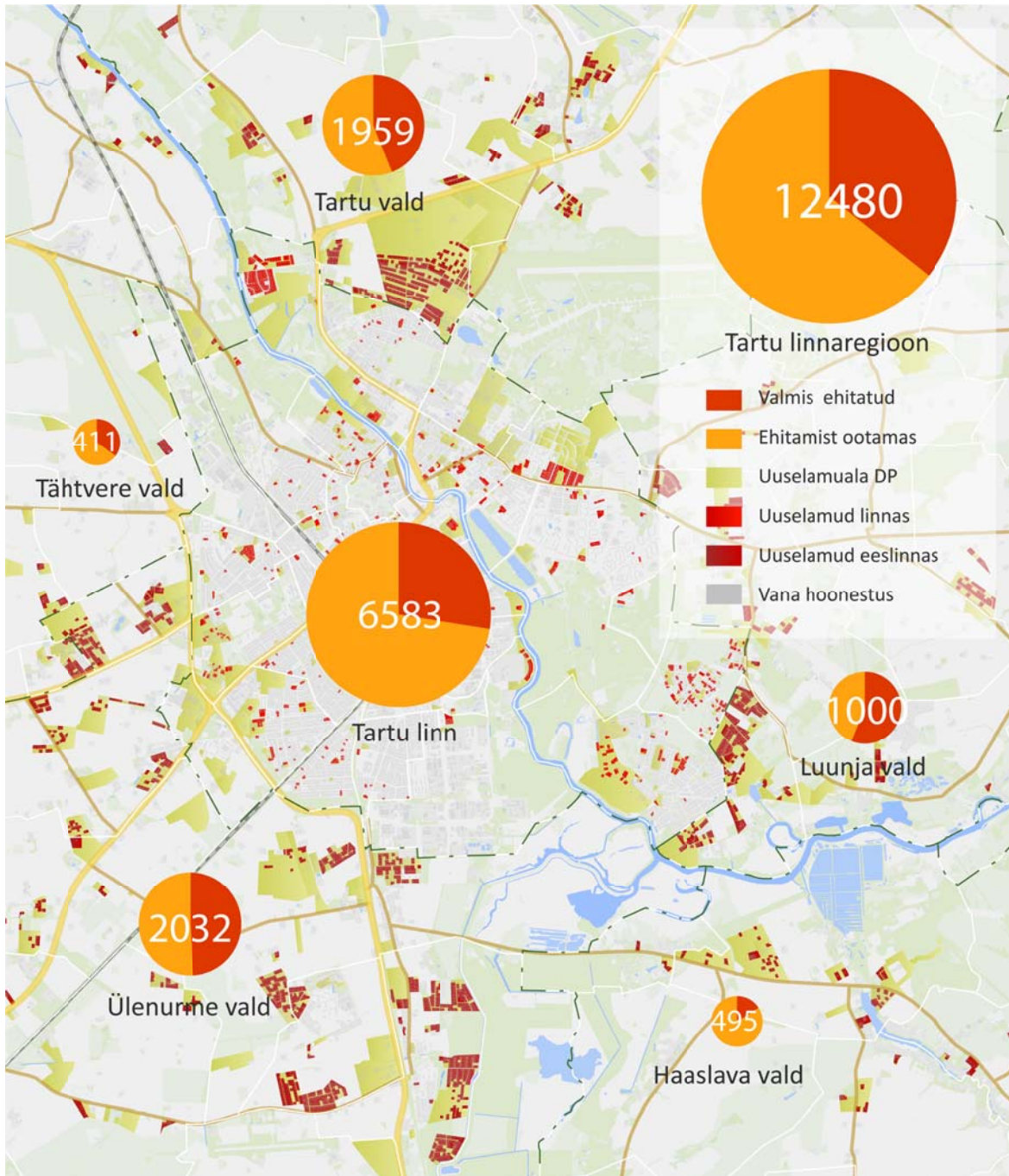
4.1. Uusasumite arendamine Tartu lähivaldades

Elamumaa arendamine algas Tartu lähivaldades 2000ndate alguses, saavutades suurima kiiruse 2000ndate keskpaigas, nõ buumiajal. Ühtekokku on perioodil 1997–2012 viide Tartut ümbritsevasse valda detailplaneeringutega (DP) kavandatud 312 uuselamuala/DPd 4174e elamumaakrundiga. Teatavatele erinevustele planeerimispoliitikas ja asukohaelistustes viitab elamumaaga detailplaneeringualade ebaühtlane jaotus eeslinnaaldade lõikes: Ülenurme valda on planeeritud 103 DP-ala 1735 elamumaa üksusega, Tartu valda 87 DP-ala 1103 elamumaa üksusega, Luunja valda 50 DP-ala 580 elamumaa üksusega, Haaslava ja Tähtvere valda on kavandatud 36 detailplaneeringuala vastavalt 495 ja 261 elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (Tabel 5). Kõige laialdasemat elamuarendust on läbi viidud Ülenurme vallas (42% ehitusõigusest), aga ka Tartu vallas (26%). Neile järgneb Luunja vald (14%), hilisema elamukruntimisega Haaslava (12%) ning seni konservatiivset maapoliitikat ajav Tähtvere (6%). Kokku on planeeritud elamumaaks Tartu lähivaldades 909 hektarit. Keskmiselt on ühe DPga kavandatud 13,4 elamumaa sihtotstarbega katastriüksust, keskmine detailplaneeringuala suurus on 2,9 ha.

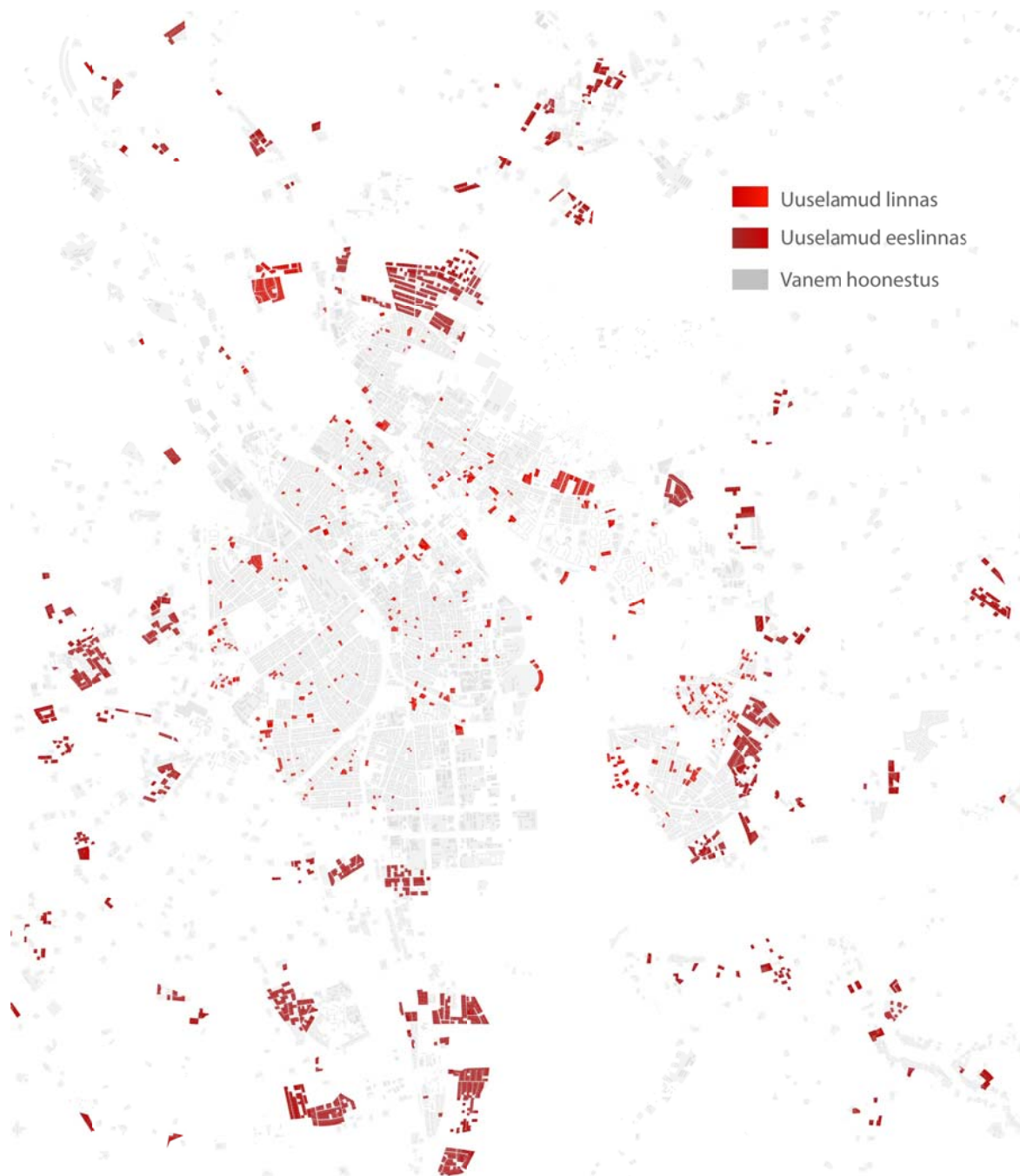
Tabel 5. Detailplaneeringute (DP), nendega kavandatavate elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste arv ja realiseeritus omavalitsuste lõikes.

Vald	Kehtestatud DP-d	DP ala (ha)	Planeeritud elamukrunte	Ehitus lõpetatud	Ehitus pooleli	Ehitus alustamata	Elamukrunte DP kohta
Haaslava	36	116,7	495	78	25	392	13,8
Luunja	50	131,9	580	328	47	205	11,6
Tartu	87	267,8	1105	491	61	553	12,7
Tähtvere	36	79,6	262	92	17	153	7,3
Ülenurme	103	312,2	1735	856	113	766	16,8
Kokku	312	908,2	4177	1845	263	2069	

Uuselamualad on planeeritud peamiselt endistele põllumajandusmaadele (45%), aga ka ehitatud aladele (27%), vähem looduslikele rohumaadele (18%) ja metsamaale (9%). Üldplaneeringute kohaselt on aga elamualasid võimalik suurendada **kümme korda** lähivaldade elamumaa arendamiseks reserveeritud tervelt 12% maafondist (ca 90 km²), mis on pindalalt kaks korda suurem kui tänane Tartu linn. Ruumilises arenguloogikas on esmaseks arengumootoriks olnud linnaga külgnevus või mustriiline ja sidus lähedus, aga ka radiaalne areng linnast kaugemale mööda maanteedkoridore. Lisaks ulatuslikele maakasutuslikele muutustele on eeslinnastumine toonud kaasa tsiviilõiguslike probleeme taristuga ning sotsiaalmajanduslike tagajärgi, mida planeeringute maakasutuslikel kehtestamisel tol perioodil eriti ei teadvustatud.



Joonis 20. Elamuplaneeritus ja -ehitus Suur-Tartus 1997–2013 (uute eluruumide koguarv).



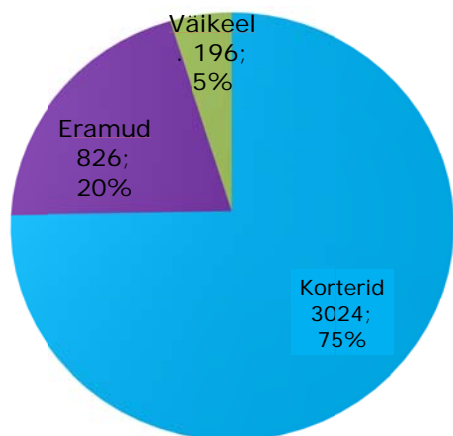
Joonis 21. Uus-Tartu ruumimuster: 2000–2013 ehitatud uuselamukrundid.

Planeeritavate elamualade ruumiline paiknemine väljendab tüüpilist valginnastumise mustrit. Täpsemalt võiks protsessi nimetada ka äärelinnastumiseks. Suuremad elamuarendused on planeeritud eelkõige Tartu linna piiri lähedale, suurte maanteed koridori ning juba varem välja kujunenud linnalähiste asulate või külade lähiümbrusesse. Uuselamualade asukohavalikut on kõige rohkem mõjutanud linna lähedus, taristute kättesaadavus, maa hind ja omandisuhted. Uusasumid paiknevad peamiselt linnakeskmest 5–10 km kaugusel (21% u 5 km, 6 ja 7 km tsoonis umbes 14% kummaski, 8 km tsoonis 12%), kauguse suurenedes uusasumite hulk väheneb ühtlaselt.

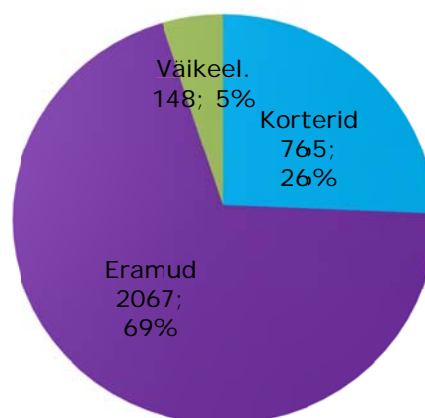
Hinnates planeeritud elamukruntide reaalsel valmishitamist ja käikuandmist, 2012. aasta seisuga oli planeeritud ehitustegevusest ellu viidud kõigest pool, millest valminud elamud moodustasid 44% ja veel ehitamisel olevad elamud 6%. See fakt kinnitab ka kinnisvarabuuumile iseloomulikku 'üleplaneerimist' ning ehitusõiguse spekulatiivset broneerimist, mis ei ole arvesse võtnud reaalsel linnapiirkonna suurust, elamuvajadust ja turunõudlust. Eelkõige käis riskinvestorite võidujooks potentsiaalselt soodsa asukohaga elamumaade kruntimisele, võimalusega müüa arendusprojekt

planeerimis- ja ehitusõiguse lisaväärtusega. Nii nagu planeerimisdünaamika on olnud valdades erinev, nõnda on ka suhteliselt suured erinevused planeeringute realiseerimises.

Elamuehituses on olnud kõige levinum ühepereelamute rajamine, mis moodustas viies Tartut ümbritsevas vallas üle 88% kogu uushoonestusest (joonis 21). Seoses kinnisvara- ja ehitushindade kasvuga sages 2000ndate teisel poolel ka paaris-, rida- ja korterelamute rajamine. Kui vaadata eluruumide jaotust erinevate hoonetüüpide lõikes, siis selgub, et 58% uutest eluruumidest moodustavad ühepereelamud, kuid korterite osakaal on samuti kõrge – 36%. Erinevalt Tallinnast on Tartu tagamaal vähem ehitatud kaksikmaju ja ridamaju.



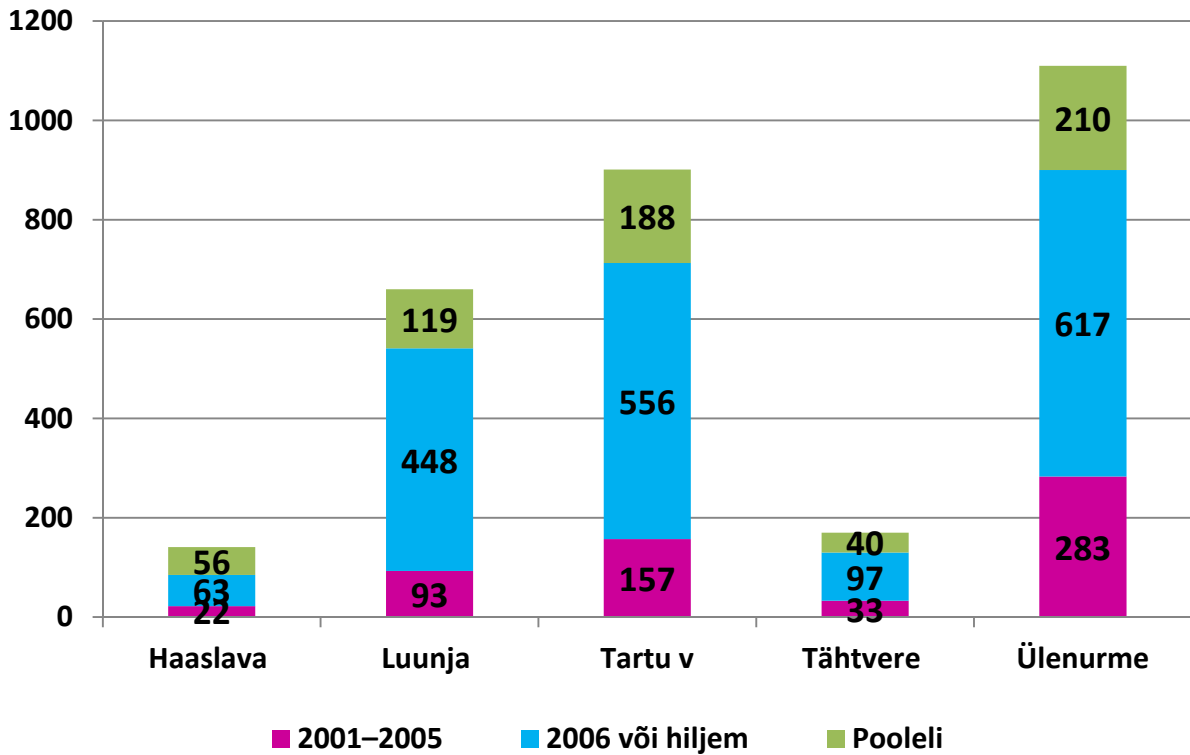
**Linnas 4052 uut kodu
8651 elanikule (2,1 liiget)**



**Eeslinnas 2982 uut kodu
8499 elanikule (2,9 liiget)**

Joonis 22. Suur-Tartu uute kodude ja nendesse kolunud elanike arv 2001–2011 rahvaloenduse andmeil.

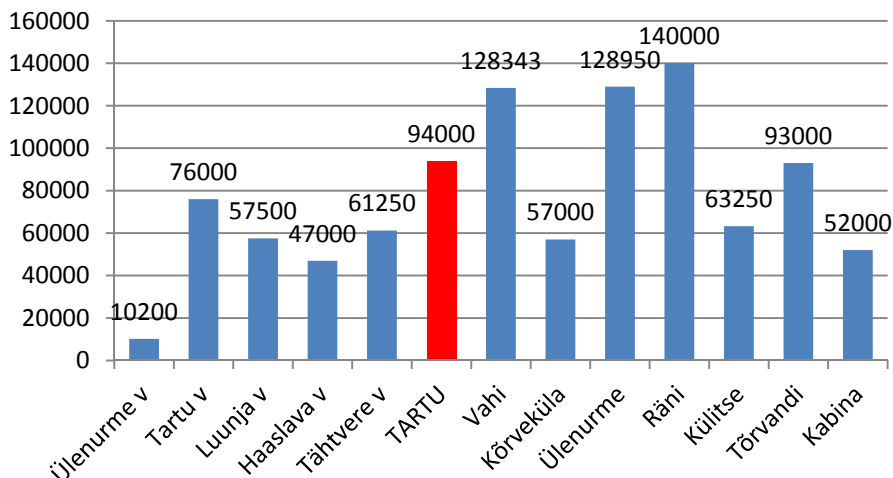
Tuginevalt rahvaloendusandmetele näitab elamuarenduse tempot eeslinnaalaldades järgmine graafik.



Joonis 23. 2000–2011 valminud Tartu eeslinnakodud, eeslinnas kokku 2982, Tartu linnas 4052 (REL andmed).

Ehitusregistri ja uuselamute uuringu andmed erinevad mõneti rahvaloendusandmetest. Uuselamute uuringule tuginevalt on 2000–2012 elamualad laienenud 450 hektari võrra, kuhu on hinnanguliselt asunud elama 6835 elanikku, sellest perioodil 2007–2012 100 uusasumihektaril 3361 elanikku. Viimasel viiel aastal on suurenenud eelkõige korterelamute arendamine, põhjus, miks elamumaa laienemine on olnud aeglasem kiire arengu perioodist 2000ndate keskel.

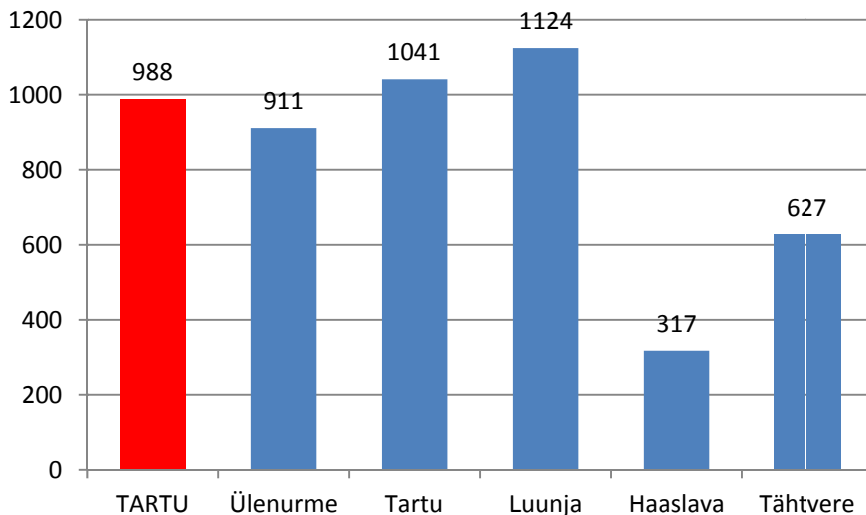
**Hoonestatud maa
teingu mediaanhind € 2013
Tartu vs eeslinn**



Joonis 24. Hoonestatud maa teingu mediaanhind 2013 (Maa-amet).

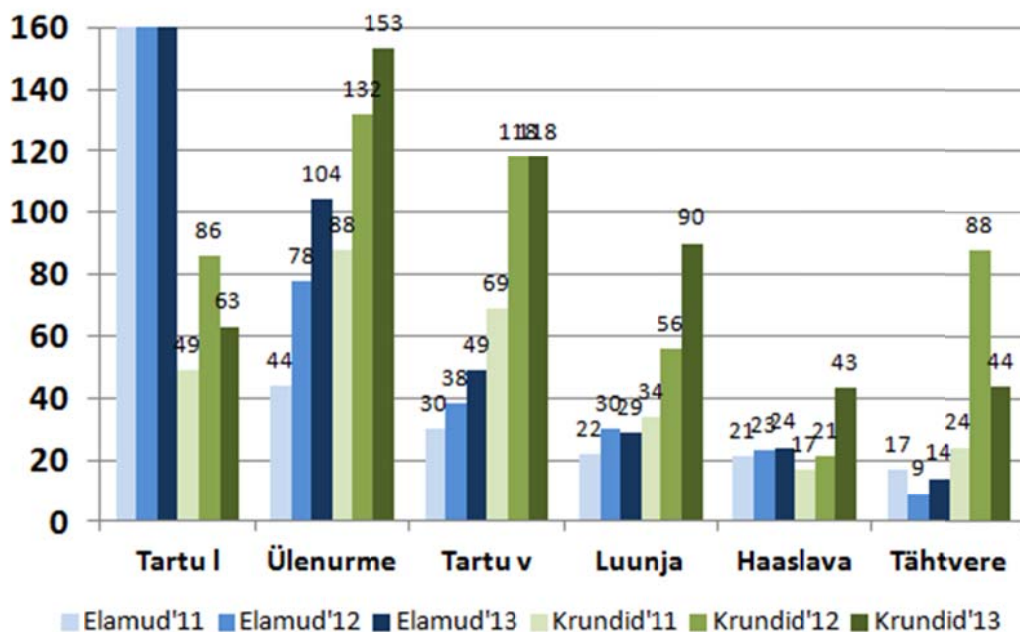
Tehingustatistikas eristuvad uusasumid Vahi, Ülenurme ja Räni, kus eramukinnistu hinnad on tõusnud vähemalt veerandi võrra kõrgemale linnakinnistutest. Mõneti kaugemates eeslinnaalevikes, Kõrvekülas, Külitses ja Kabinas hoiavad hindu madalal suvilate järelturg ning üsna elamiskõlbmatud väiketaldud (ilma maata), mille ostuks piisab sisuliselt tüüpkorterite müügist.

Korteritehingu mediaanhind €/m² 2013
Tartu vs eeslinn

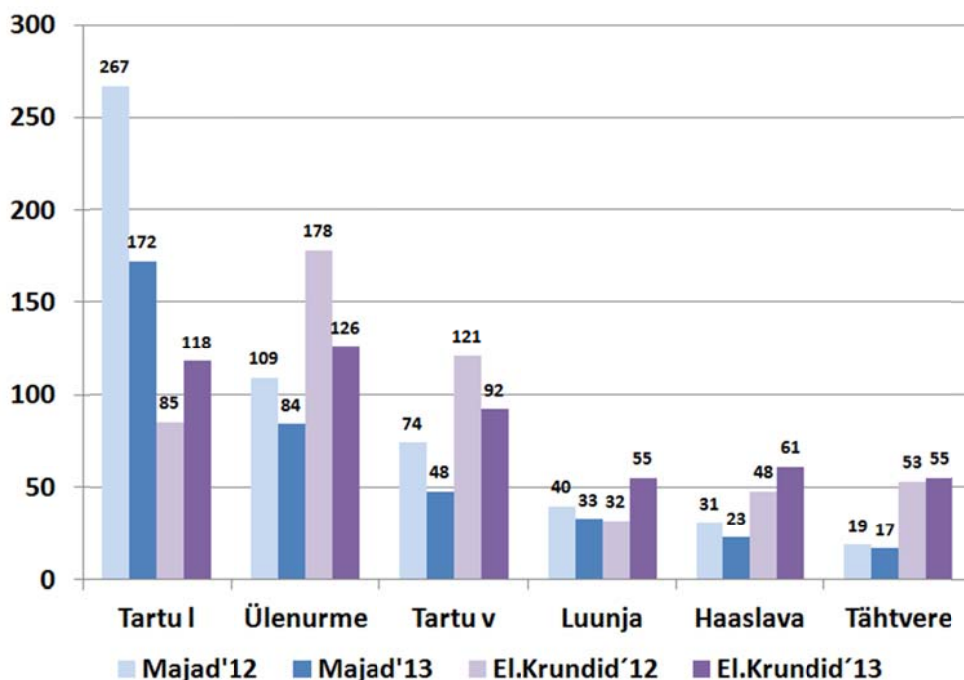


Joonis 25. Korteritehingu mediaanhind 2011-2013 (Maa-amet).

Detsembri 2013 seisuga oli Tartu linnas tehtud 421 elamu ja 63 elamukrundi, eeslinnavaldades 220 elamu ja 448 elamukrundi tehingut ehk siis ühikuliselt kui ka füüsiliselt on endiselt linna elamuturg poole suurem eeslinna omast, kuid kruntide käibelt on eeslinn 7 korda suurem linnast. Keskmisest kiiremat tõusu (kriisist taastumist) on alates 2011. aastast elamute ja elamukruntide kinnisvaraturg näitamas Ülenurme ja Tartu vallas. Luunjas ja Haaslavas pole elamuturg elavnenu, küll aga on mitmekordistunud elamukruntide pakkumine. Investorid ja arendajad on aru saanud, et kauglinna elamukruntidele puudub nõudlus ja hinnad veelgi langevad.



Joonis 26. Kinnisvaratehingute dünaamika 2011–2013 (Maa-amet).



Joonis 27. Elamute ja elamukruntide müügipakkumiste dünaamika Tartu linnapiirkonnas kv.ee alusel.

Kui hinnata turgu jooksvate müügipakkumiste alusel kinnisvaraportaalis kv.ee, siis jaotub linna ja eeslinna pakkumiste suhe järgmiselt: linnas 267 elamut ja 172 elamukrunti, eeslinnas 205 elamut ja 389 elamukrunti (1.12.2013 seisuga). Kui elamute osas on eeslinna pakkumisaktiivsus järele jõudmas linnale, siis elamukruntide osas ületab eeslinnaturg enam kui kahekordselt linna pakkumist ning pakkumiste suhe nihkub järjest rohkem eeslinna. 'Võlavanglast' pääsemine on elavdamas uusasumites uute eramute järelturgu.

Eeslinna arendamisloogika on lähtunud eelkõige nõudlusest 'odavatele', aga hea asendiga kinnistutele. Üldplaneeringu elamualade paigutus ei ole siin üldjuhul piiravaks, sest linnalähialasid tsoneeriti elamualadeks (helekollane raster) lausaliselt, ja kui arendussurve on piisavalt tugev, on üldplaneeringut võimalik mugandada detailplaneeringule, nagu senine praktika seda näidanud on.

Detailplaneeringukeskses, juhuslikult paiknevas ja krunt-krundi haaval valmis ehitatud hõredas asustumusstris vahelduvad arendatud ja arendamata elamualad, millel sageli puudub läbimõeldud sisemine struktuur ja seostatus ümbritsevate arendustega. Selle tulemusel on need alad sageli ebamõistlike katkestustega, näiteks sotsiaalmaa juurdevõõrandamistega, aga ka majanduslikus mõttes ebaefektiivsed. Eeskätt tekitab probleeme taristu väljaehitamine, selle kuuluvus ja õiguslik reguleerimine ning avalike teenuste pakkumine ja haldus. Ehkki uusasumite elanikud jäävad valdavalt seotuks linnaga, tuleb uutele elanikele tagada nii tehniline (teed, trassid, ühistransport jne) kui ka sotsiaalne taristu (koolid, lasteaiad, meditsiin jne). Hajaasustus muudab linliku taristu väljaarendamise ja käigus hoidmise võrdlemisi kulukaks. Samuti ei meelita keskuseta, juhusliku ja hõreda paigutusega uusasumid sinna äriliste esmatarbeteenuste pakkujaid (kauplused, kõrtsid, iluteenindus jne), sest teenuseid saab hõlpsamalt linnast või koduteel linnaserva kaubanduskeskustest (Lõunakeskusest või Kivilinna Prismast). Transpordisõlmede lähisteel kerkinud kaubandus- ja vabaajakeskused muutuvad üha suuremaks ja teenustelt mitmekesisemaks, on muutunud domineerivaks tõmbekeskuseks põhiteenuste ja vaba aja teenuste osutamisel. Lõunakeskus on hea kättesaadavuse ja teenuste kontsentratsiooni tõttu ka konkurentsivõimelisem ja populaarsem kui üha hõredamad (aga tasuta parkimisega) kesklinna äritänavad, mis suudavad veel konkurentsivõimeliselt püsida vaid nädalavahetuse meelelahutuskvartalitena. Lisaks elamualade ning kaubandus- ja vabaajakeskuste rajamisele väljendavad äärelinnastumist ka ülikooli campused, uued tööstused ja isegi kontorihoonestu.

Prognoosides võimalikke arenguid kehtestatud DP ja arengutempo alusel saab Tartu eeslinnavöös välja tuua 2 põhistsenaariumi:

1. **Arenguplatoo:** 2012–2013 arengutempo jätkudes võib prognoosida 2020ks umbes 2000 elaniku lisandumist 150 hektarile uuasumites.
2. **Ehitusõigus 100% ellu:** kõigi DP kruntide elamuarenduse tulemusena laieneks eeslinna elamualad seni arendamata 450 hektaril ning eeslinlaste arv võiks suurenedada umbes 7000 elaniku võrra.

Monofunktsionaalsus. Kuigi eeslinnavööndis kohtab erinevaid maakasutuse funktsioone, on maakasutuse mitmekesisus siiski näiline. Funktsionaalse tsoneerimise ja arendajate äriplaanide tõttu on asumid monofunktsionaalsed, valdavalt elumumaa, vähem ärimaad, ning erinevate juhtfunktsioonidega maakasutused on üksteisest rangelt eraldatud. Elamumaa ja ärimaa segunevad eeslinnas erandlikult harva. Eriti selgelt joonistub see välja tagasihoidlikult või üldse planeerimata sotsiaalmaa osakaalus – tihti puudub avalik ruum kui selline või teenivad avaliku ruumi funktsioone üksikud kergliiklus- ja jalgteed, aga ka seni arendamata krundid (laste luuremängumaana). Eramupiirkond võib olla privaatsuse ja turvalisuse kaalutlustel ka võrdlemisi eraldatud ja suletud, mida seob ülejäänud linnaregiooniga ainult üks sissesõidukeelu märgiga või tõkkepuu, värvavaga tõkestatud tänav (Tartu eeslinnas uusasumeist kümnendik). Uus tänavaruum on välja arendatud autokesksena. Probleemiks on saanud linna transpordikordoni läbilastevõime tiptundidel. Tuleb tunnistada, et kohalike keskustena on Ülenurme, Kõrveküla või Märja pigem nõrgenenud.

Kaootiline ruumimuster ja üldisem planeerimine. Eeslinna ruumilised arengud ja asustuse/linnalise arengu suunamine peaks olema üheks võtmeteemaks Tartu maakonnaplaneeringu raamistikus. Et eeslinlik elukorraldus on heaoluühiskonnas normaalne, peaks eeslinnastumisprotsesse saatma praktiline suhtumine ja reaalpoliitika, mitte ainult emotsionaalsed, väärtuspõhised pigem negatiivsed hinnangud. Senised arengu- ja planeerimispraktikad on jäänud suuresti halduslikeks formaalsusteks ega ole olemasolevas haldus- ja planeerimissüsteemis suutnud välja pakkuda töötavaid lahendusi. Planeerimispoliitika suurimaks nõrkuseks on olnud detailplaneeringute hegemoonia ning arengukavade 'mitteruumiline' ja tihti ka silmakirjalik arengutõotus. Maakondade arenguvisionid ja arengukavad on jäänud formaalsuseks. Sidusat planeerimist häirib halduslik killustatus omavalitsustasandil ning õiguslike, võimu- ja arenguhobade puudumine linnaregiooni ehk maakonna tasandil. Nõnda on eeslinnastumine toimunud eelkõige kiire majanduskasvu, haldussuutmatuse ja nõrga planeerimispoliitika koosmõjul, mille tulemused 'maastikul' ja argielus väljendavad selget turutõrget era- ja avalike huvide vahel. Otsused on sündinud enamasti kruntide või asumite tasandil, seejuures uusasumi terviklik ruumikasutus ja sellega kaasnevad mõjud on jäänud lahendamata. Ruumilised arengud kuhjuvad erahuviliste agentide tegutsemise juhuste summana, ka vastasmõjudes ega ole suunatud strateegiliselt avalikes huvides. Maaomand on ju valdavalt eraomandis.

Kaootiline eeslinnastumine on näidanud, et vajalik on senisest nõ korrus kõrgemal linnapiirkonna-keskset planeerimispoliitikat ja -lahendusi, mis kaalutleks mitte ainult maakasutuse funktsioone, vaid ka keskkonna- ja sotsiaalmajanduslike mõjusid keskpikas perspektiivis. Linnapiirkonna juhtimismudelid saaks tasakaalukalt mitmekesistada eeslinnaruumi, tugevdada eeslinnalisi keskusi Ülenurmes, Kõrvakülas, Luunjas, arvestada funktsionaalseid seoseid keskuslinna, kohalike keskuste ja tagamaade vahel. Detailplaneerimist aitaks paremini kontrollida rangem arengualade ja arendusetappide väljendamine, samuti arendusmahud asustuse teemaplaneeringutes. Linnapiirkonna areng ja planeeringud peaksid integreerima maakasutuse, elamuarenduse, transpordi ja teenused. Kasvustrateegiad peaksid sisaldama linnaliste tiheasustusala ranget piiritlemist, detailplaneeringutele tuleb kehtestada miinimum-suurus. Kui Tartu linn elamupoliitikaga tegelema ei hakka, siis viib turustiihia väga paljud edasipüüdlidud ja elukaarel uut elukvaliteeti otsivad tartlased linna halduspiiri taha eeslinna.

V Tartu elamuarenduse prognoos

5.1 Stsenaristika lähtekohad: ühendatud anumad ja kriitiline mass

Hajalinn

Tartu pole jäänud kompaktses. See käib heaoluühiskondade linnastumisprotsessidega kaasas: klassikaline ühetuumaline linn kaotab oma kvaliteeti eeskätt tiheduse teljel. Linnamorfoloogiaga ei lõpe Tartu linna halduspiiril. Tartu 1,5 kilomeetrisel jalakäiguvööndis elab üha vähem inimesi (REL andmed), kesklinnavööndis väheneb ka töökohtade arv ja teenusevõrk. Tartu linnafoorumil 28.04.2010 rõhuti olemasolevate kvaliteetide arendamisele, tõdedes, et Tartu on piisavalt väike linn, kus ühe keskuse tugevdamine nõrgendab teisi. Samuti peeti jõelinnarengus oluliseks linna arendamist jõe teljel, mis ühtlasi väärindaks ajaloolise arengumustrit ja keskkonda. 2010ndad on eelnimetatud hüpoteese kinnitanud. Lõunakeskuse ja seda ümbritsevate äri- ja vabaajakeskuste pidev kasv on veelgi nõrgendanud Tartu kesklinna. Samas on Emajõe äärsed kodud kõrges hinnas, mida kinnitab elamuarendus Emajõe kallastel – Ujula tänava uuskvartal, Supilinna arendused Meloni tänavas, Siili tornid Ropka väljal ning suurelt ette võetud pinnasetööd Kvissentalis. Elukohamobiilsuse üldise trendi määratleb neoklassikalise majandusteaduse põhimõtte majanduslikust piirkasulikkusest, ehkki uuringutes võib märgata sotsiaalgeograafiliste asjaolude ületähtsustamist. Üldiselt sekundeerivad Tartu suhteliselt piiratud elamuturul pehmed elukohaelistuse argumendid sundvalikulisele investeerimis/laenuvõimele.

Sajatuhandelise keskuslinna kriitiline mass

Tartu arenguvariantide visioneerimisel peaks jälgima keskmise suurusega kesklinnade näiteid Euroopast, erinevatest linnageograafia diskursustest ning regioonidest, pöörates iseäranis tähelepanu siirdeühiskonna näidetele (Brno Tšehhi vabariigis, Poznan Poolas). Trende väärib uurida ka Soome sajatuhandelistel linnadelt (Tampere, Kuopio, Jyväskylä, Oulu), mis tegid eeslinnastumise läbi 1970–90ndatel.

Linnaosade positsioneerimine ja identiteet

Küsimus on linnaosade ruumilises identiteedis, selle tugevdamises, mis peaks olema sümboliseks kapitaliks linlaste elukohaelistustes ning kvaliteeditunnuseks arendajal elamutoode positsioneerimisel. Imagoloogiliselt ja ka morfoloogiliselt nõrgaks võib pidada Ülejõed, Raadi, Varikut ja Ropkat. Suhteliselt keeruline on piiritleda ribalisi asumeid, mille ehitatud tehislinnakude kulgeb mööda teid-tänavaid. Seni pole kaardile pandud näiteks Lõunakeskust, mis on selgelt eristuva identiteedi ja tugevneva funktsionaalse rolliga.

Ruumiliste ettevaatemeetoditena kasutati järgmist ahel-võrrandit:

- **Trendianalüüs:** uuriti domineerivaid arenguprotsesse
- **Stsenaariumite analüüs:** kirjeldati ja analüüsiti enam tõenäosuslikke alternatiive
- **Nõrkade/kaudsete signaalide analüüs:** põhjused ja ajendid, mis on küll vähetõenäosuslikud, kuid potentsiaalselt suure mõjuga.

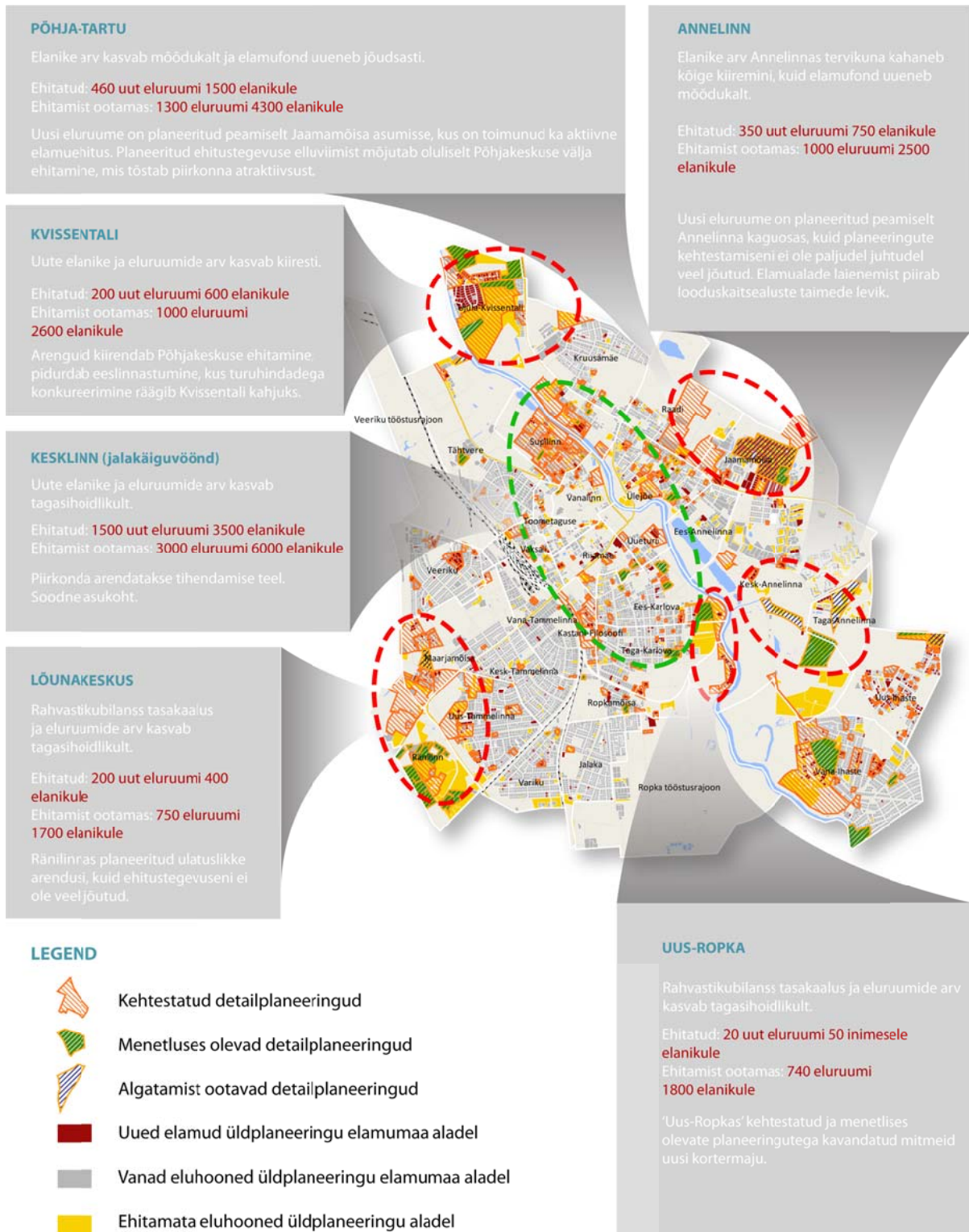
Stsenaristikas kasutati 3 arengutelge:

1. **Arengukiirus:** kiire, muutumatu, aeglane (elamufondi uuenemise alusel)
2. **Arengukeskus,** mis difusioonimudelil tõmbab kaasa ümbritsevaid asumeid: tänaste trendide jätkuna kesklinna ümbritsev vöö gentrifitseerumisel, Raadi ja ERM, Lõunakeskus
3. **Asumi tüpoloogiatel** põhinev rajaasõltuv areng: kasvav, stabiilne, kahanev asum (kvantitatiivsed indikaatorid: elamufondi, vanusstruktuuri, leibkonnatüübi alusel)

4. **Emotsioon ja ootus:** optimistlik, realistlik ja pessimistlik. Tulevikuvaatele läheneti realistlikult, olemasoleva arendushuvi ja uusarenduste mahus. Välistati pessimistlikud stsenaariumid. Optimismiteljel paiknevad vaid uue buumi ja mingil määral ka põhjakeskuse arengumudel.

Samuti peaks lisama stsenaaristikasse mõned **wild card**'id: sündmused ja protsessid, mis on küll madala tõenäosusega (10%), kuid nende esinemine on suure-otsustava mõjuga linna ja linnapiirkonna arengule. Näiteks võiks karta: kõrghariduse globaliseerumise ja arengu metropoliseerimise tulemusel Tartu ülikooli ja teiste kõrgkoolide provintsistumist ning põhiosas muutumist regionaalkolledžiteks, mis põhiliselt teenindabki Tartut ja Lõuna-Eestit.

5.2. Stsenariumid



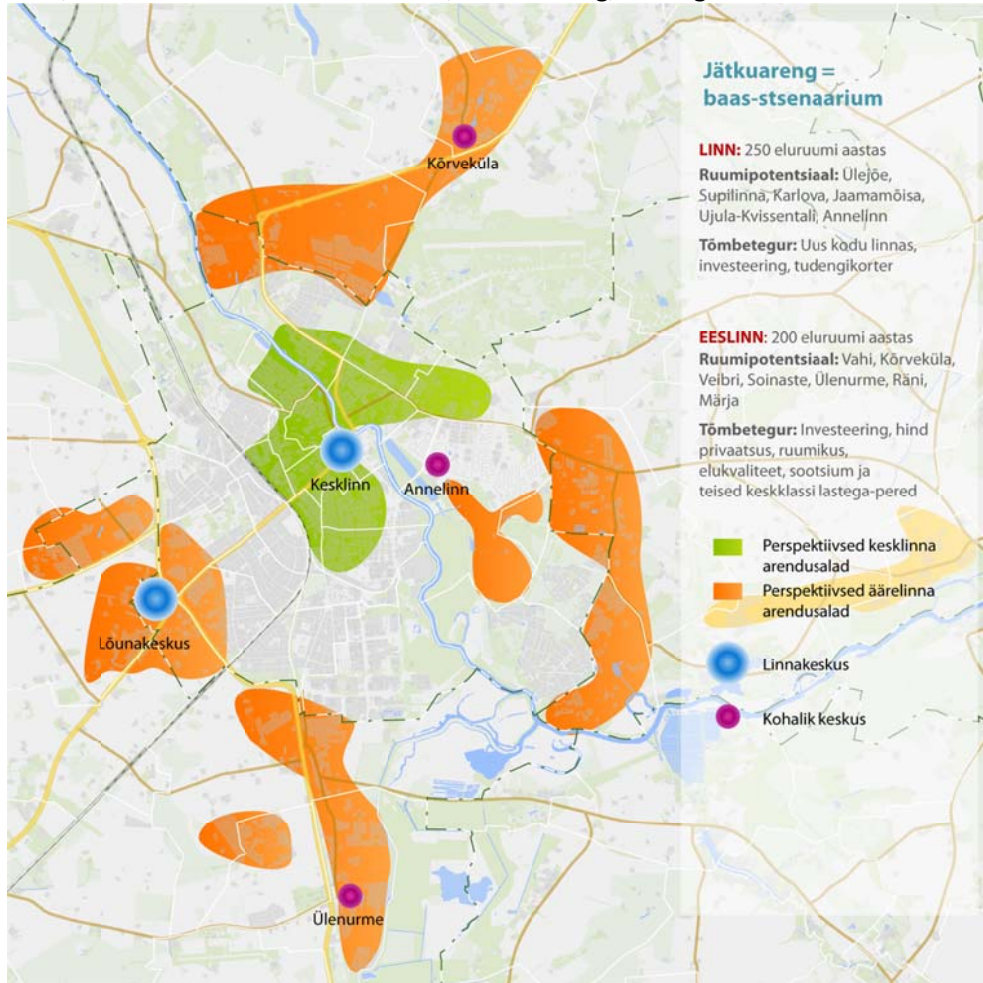
Joonis 28. Tartu elamuarendusperspektiiv.

5.2.1 Baas-stsenaarium=jätkuareng

250 uut kodu linnas + 200 uut kodu eeslinnas aastas

RUUMIPOTENTSIAAL: Veeriku, Vaksali, Jaamamõisa, Raadi-Kruusamäe, Supilinn, Karlova

PULL/TÕMBETEGUR: Uus kodu linnas, investeering, tudengikorter

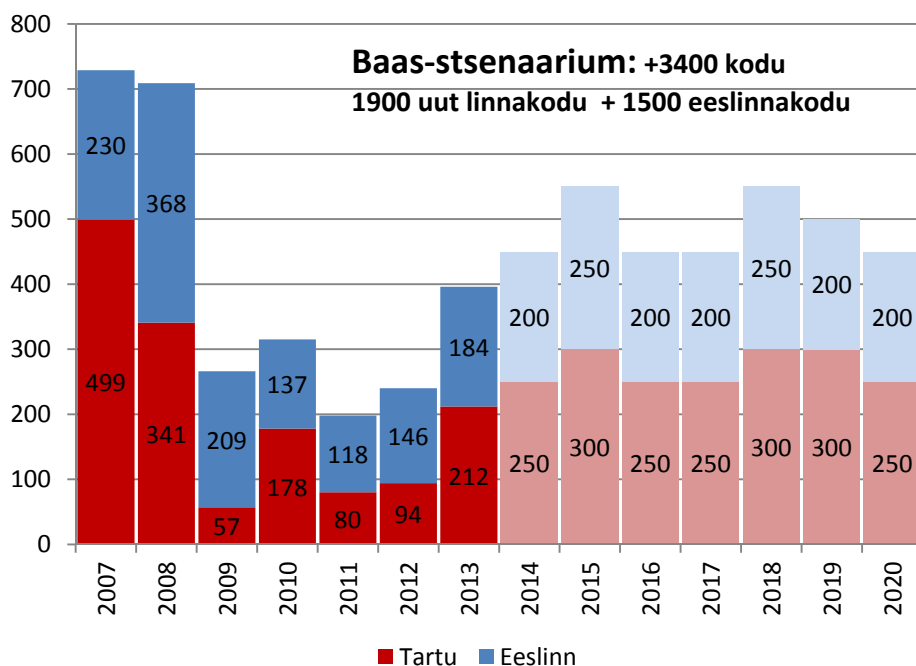


Joonis 29. Tartu elamuproognoos 1: jätkuareng=baas-stsenaarium

Keskpiikast trendist 2000–2013 lähtuvas baas-stsenaariumis projitseeritakse lähiminevikku järgnevas 14ks aastaks. Siin on aluseks nõ geneetiline rajasõltuvus, mille kohaselt saab seisundit ekstrapoleerida tagasivaateliselt eelnevalt 14lt aastalt. Metoodiliseks küsimuseks on, kas mitte 2007 kinnisvaramulli lõhkemisega arengurada ja trendijoon ei katkenud. Selleks puhuks on välja pakutud stsenaarium Jätkuareng-4G, mis vaatab trendile tagasi vaid kriisist taastumise järgselt.

Järgnevas aastateperioodiks eeldatakse summaarselt sarnast eluasemenõudlust, makromajanduslikku kliimat ning leibkondade elatusaseme tõusu. Oletatavasti saavad olema tulevikukümnendil majandustsüklid eelmisest kümnendist pehmemad. Eeldatavasti toimub areng ühtlasemalt, silutud tsüklilisuses, globaalse majanduskriisist taastuvas pigem kerges järellainetuses. Euroopastumisega kaasnenud buumi ja kriisi ekstreemum-aastate näitajad võiksid olla silutud järjepidevama ja tasakaalukama arenguga. Tormilist majandustõusu kui kinnisvaramulli lõhkemist ei prognoosita.

Baas-stsenaariumi kohaselt toimub elamuarendus põhiliselt linna põhja- ja idasektoris linna servas, keskmises arendustempos 250 eluruumi aastas. Sisuliselt tähendaks see tänase 'planeeritud elumumaa lao' tühjaksmüüki aastaks 2037 (kui ei lisandu uusi elumumaa planeeringuid, nende juurde tootmisel on sihtaasta 2050). Mõõdukas tempos jätkub ka kesklinna asumite tihendamine, milles renoveeritud korterite mahud võiksid küündida 300ni aastas.



Joonis 30 . Uute kodude/eluruumide prognoos baas-stsenaariumis.

5.2.2. Jätkaareng + gentrifikatsioon

200 uut korterit linnas + 300 renoveeritud korterit aastas, 200 eluruumi eeslinnas

RUUMIPOTENTSIAAL: Supilinn, Karlova, Ülejõe

PULL/TÕMBETEGUR: Jalakäigutsoonis, teenuste kättesaadavus, sootsium, hind, tudengikorter

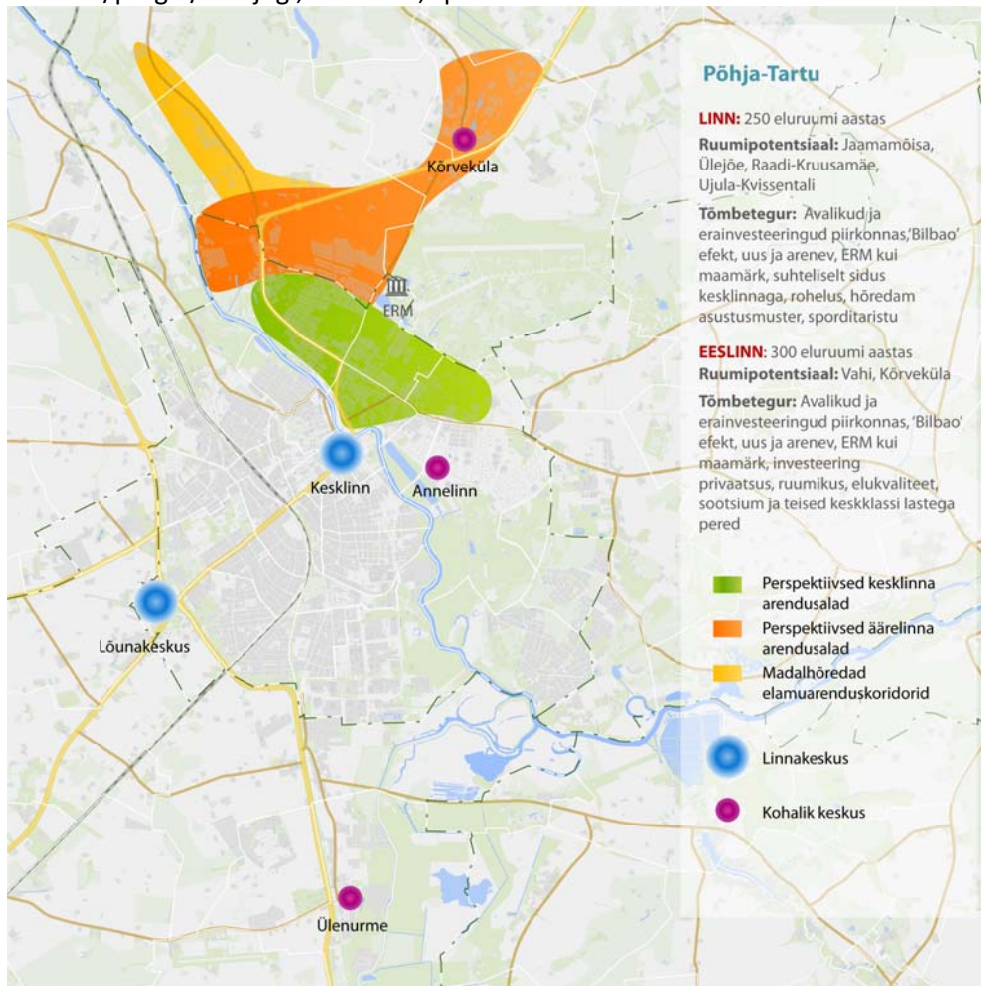
Lähtutakse kriisijärgsest lühiajalisest trendist 2010–2013, mil vaikselt kiirenedes on elamuturg taastunud ja isegi väljendamas uut kiirarengut. Kriisi järelmõjudes ning konservatiivsetes kinnisvarainvesteeringute meeleolus ja tagasihoidlikes tarbijaootustes jääb elamuarendus aeglasemaks kui Baas-stsenaariumis, küündides 200 uue eluasemeni aastas. Kindlasti iseloomustab seda arengumudelit gentrifikatsioon ehk siis uuslamute asemel eelistatakse vanemate Karlova, Supilinna ja Ülejõe elamute renoveerimist ja kohandamist tänapäevastele mugavustele, mis toob kaasa miljööväärtuslike linnaosade kvaliteeditõusu. Väike-elamutüüp sobib nii noortele haritlastele kui ka tudengikorteriteks. Turupotentsiaali ja ostuvõimet arvestades võib aastane renoveeritud korterite pakkumine tõusta 300ni.

5.3.3. Põhja-Tartu

400 uut korterit linna põhjasektoris aastas

RUUMIPOTENTSIAAL: Raadi-Kruusamäe, Jaamamõisa, Ülejõe, Kvissentali

PULL/TÕMBETEGUR: Bilbao efekt ERMist, uus, innovaatiline ja kasvav, suurima asukohamarginaaliga investering, suhteliselt sidus kesklinnaga, üsna privaatne, pole vananevat 'nõukogude magalat', roheline/pargid/Emajõgi, hõredam, sporditaristu



Joonis 31. Tartu elamuprognos 3: Põhja-Tartu.

Selles arengumudelil loob kinnisvaratrendi Eesti Rahva Muuseumi ning seda ümbritsevale endistele militaarmaadele uute kultuuri-, vabaaja-, spordi- ja ostukeskuste rajamine. Postmilitaarsest Raadist kujuneb Põhjakeskus, mis Lõunakeskuse kõrval ja kriitilist tarbijamassi arvestades imeb kesklinna lõplikult 'elust' tühjaks. Antud töö lähenduses tõmbab maamärgiline ERM ja Põhjakeskuse arenguhoog kaasa elamuehituse linnaserva arendusvalmis kruntidel Raadi-Kruusamäel, Kvissentalis ja Jaamamõisas.

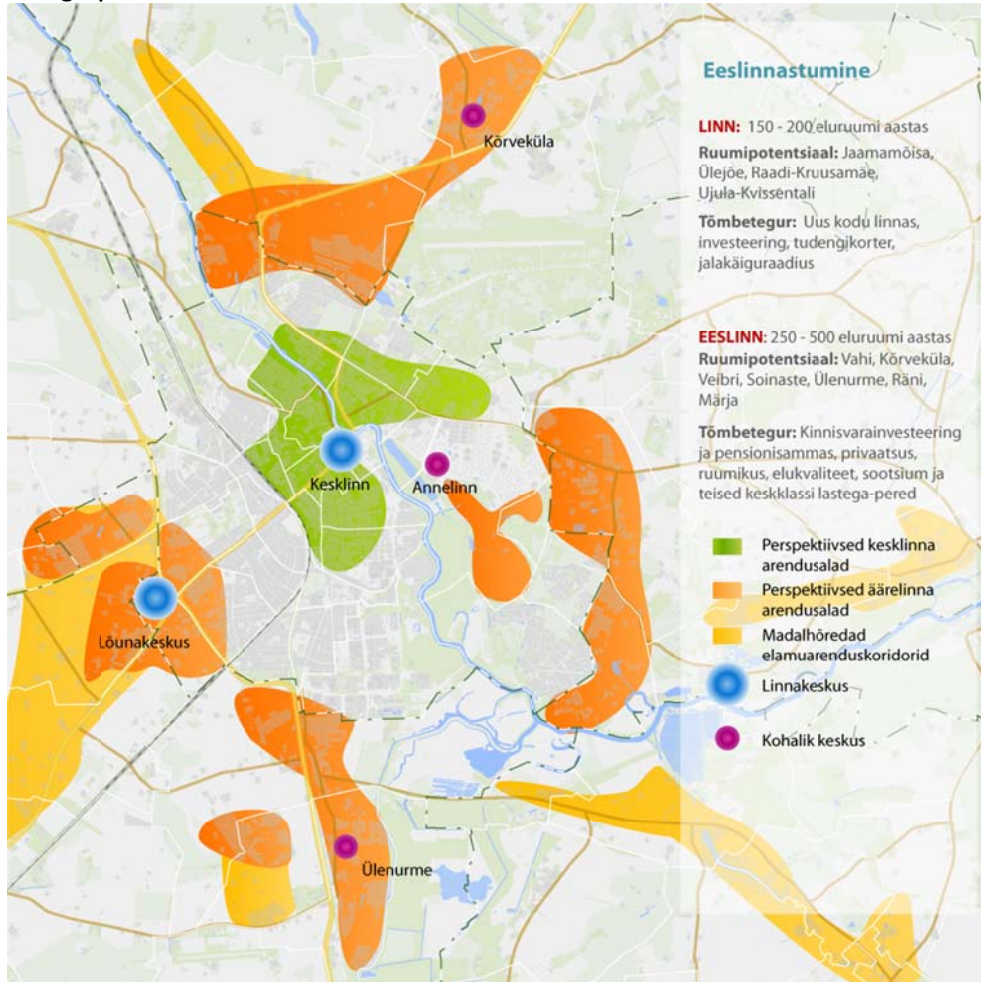
IIIA. Äärelinnastumine. Linnaserva arenduste stsenaarium võib olla laiendatud ka Räni ja Lõunakeskuse suunale ning ka linna idasektoris Taga-Annelinna ja Ihaste ümbruses.

5.2.4. Eeslinnastumine

200 eluruumi linnas + 500 eeslinna-eluruumi/a

RUUMIPOTENTSIAAL: Vahi, Kõrvküla, Veibri, Soinaste, Ülenurme, Räni, Märja

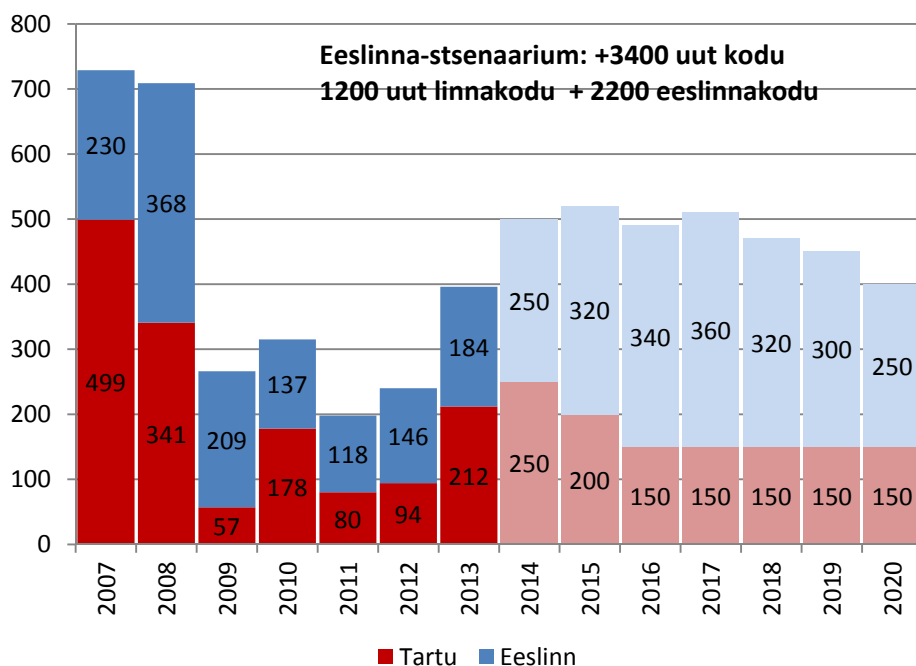
PULL/TÕMBETEGUR: Investeering, privaatsus, ruumikus, elukvaliteet, sootsium ja teised keskklassi lastega-pereid



Joonis 32. Tartu elamuprognos 4: eeslinnastumine

Tegemist on hajusa arengumudeli võimendumisega. Selles arenguvariandis lähtutakse samuti kriisijärgsest elamuturu dünaamikast, kuid arvestades hinnatundlikkust liigub nii arendus kui ostuhuvi linna halduspiiri taha. Uute korterite arv linnas püsib 200 piires. Arendajatel eelistavad 'kontrollitud' kasvu ehk siis elamuarendus püsib juba uue ja ka vana eeslinna asustumustri sees, kus arendusprojekti saab siduda olemasoleva taristuga ja nõnda hoida müügihinda kontrolli all. Samuti jäävad ära muud taristuga kaasnevad omandi-, inseneri- jm probleemid. Eeslinn suudab ka noortele peredele pakkuda ajakohast sotsiaaltaristut koolide ja lasteaedadega.

Eeslinna ei pea mütologiseerima ja stereotüpiseerima (tiskred, pappmajad), eeslinn on lihtsalt odavam ja tihti ka ainuke realistlik võimalus ühepereelamu, paarismaja või ridaelamukorteri soetamiseks tartlasele.



Joonis 33. Uute kodude/eluruumide prognoos eeslinnastumis-stsenaariumis

(V Kinnisvarabuum)

500 eluruumi + 200 renoveeritud korterit/a

RUUMIPOTENTSIAAL: suuremad arendused äärelinnas ning tihendamised Supilinnas, Karlovas, Ülejõel

PULL/TÕMBETEGUR: Uus ja väärtust kasvatav kodu arenevas linnastus

Lähtutakse kriisijärgsest lühiajalisest terava kiirendusega trendist. Kas on tegemist 'buumipojaga', näitab 2014–15, kuid selles arenguvariandis eeldatakse uute korterite ja elumute arvu tõusu 500ni. Kinnisvarainvestorite ootusi toetavad siin ka Eesti regionaalne koondumine Tallinnasse ja Tartusse. Küsimus on, milliseks kasvavad hinnaerinevused linnakorterite ja eeslinnakorterite vahel, mis võib lahjendada linnakorterite ostuhuvi ja viia veelgi kiirema elamuarenduse lähivaldadesse.

Allikad

1. Maaamet. Eesti kinnisvara turg 2003.aastal. [WWW]
http://www.maaamet.ee/data/Eesti_kinnisvaraturg_2003_a.pdf?t=20120509095627
(Viimati kasutatud 05.01.2014)
2. Maaamet. Kinnisvara hinnastatistika päringud. [WWW]
<http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx> (Viimati kasutatud 02.01.2014)
3. Statistikaamet. REL2000 ja REL2011
4. Statistikaamet. Statistika andmebaasid.
5. Uus Maa Kinnisvara turuülevaated.

Lisa 1. Elamumaa osakaal üldplaneeringus asumite lõikes (ha)

Asumi nimi	Asumi pindala	Väikeelamumaa	Kortrelamumaa	Segahoonestusala	Elamumaa laienemised	Elamumaa kokku	Looduskaitse piiranguvööndid elamumaa aladel	Muu maa
Ees-Annelinna	64,65	6,03	17,31	2,20		25,54	0,23	38,88
Ees-Karlova	109,09	46,82	14,87	3,78	0,97	66,44		42,65
Jaamamõisa	144,41	43,28	16,62		9,46	69,36	7,14	67,91
Jalaka	88,14	66,51			0,56	67,07		21,07
Kastani-Filosoofi	32,23	7,02	1,11	3,38	0,43	11,94		20,29
Kesk-Annelinna	416,68	32,62	86,72	7,96	2,29	129,59	35,01	252,08
Kesk-Tammelinna	75,20	65,71		0,72		66,43		8,77
Kruusamäe	141,96	58,27	11,53	0,20	4,88	74,88		67,08
Maarjamõisa	133,84	50,58			6,75	57,33		76,51
Raadi	148,62	19,17	1,90		6,04	27,11		121,51
Riiamäe	56,44	6,47	6,18	11,99	0,25	24,89	0,71	30,84
Ropkamõisa	58,93	3,48	12,75	1,80	0,33	18,36		40,57
Ropka-Tööstuse	359,43	4,87	9,81	1,27	2,49	18,44		340,99
Ränilinna	120,83	34,85	20,69	2,47	3,80	61,81		59,02
Supilinna	76,68	34,57	0,14	3,64	0,32	38,67	2,95	35,06
Taga-Annelinna	61,77		10,91	1,84	15,25	28,00	8,01	25,76
Taga-Karlova	120,19	50,84	14,11	4,26	1,33	70,54		49,65
Toome-Taguse	30,69	8,33	4,65	0,87	0,97	14,82		15,87
Tähtvere	218,26	56,44	9,90	0,73	2,31	69,38		148,88
Ujula-Kvissentali	207,27	95,19	4,26	2,72	0,74	102,91	13,04	91,32
Uueturu	46,25	2,92	3,67	2,70	0,33	9,62		36,63
Uus-Ihaste	132,56	56,24			0,83	57,07	0,99	74,50
Uus-Tammelinna	130,93	90,25	3,46		0,48	94,19		36,74
Vaksali	50,54	9,02	3,41	9,95	0,32	22,70		27,84
Vana-Ihaste	293,23	144,26			0,59	144,85	5,68	142,70
Vanalinna	50,83	2,54	2,00	9,85	0,82	15,21	0,05	35,57
Vana-Tammelinna	82,25	55,20	1,06		0,07	56,33		25,92
Variku	76,92	54,85			0,24	55,09		21,83
Veeriku	104,63	58,95	13,32	0,44	0,72	73,43		31,20
Veeriku-Tööstuse	166,71				0,36	0,36		166,35
Ülejõe	96,90	30,26	17,73	15,40	1,61	65,00	0,25	31,65
KOKKU	3897,06	1195,54	288,11	88,17	65,54	1637,36	74,06	2185,64

Lisa 2. Planeeritud ja planeeritav eluruumide arv 2000–2013 (DP alusel)

Asumi nimi	Kehtestatud planeeringutega kavandatud maksimaalne eluruumide arv (2000 – 2013)	Menetluses olevate planeeringutega kavandatud maksimaalne eluruumide arv	Algamist ootavate planeeringutega kavandatud maksimaalne eluruumide arv
Taga-Annelinna	0	0	0
Kesk-Annelinna	281	809	100
Jaamamõisa	190	94	998
Tähtvere	73	15	2
Veeriku-Tööstuse	0	0	0
Veeriku	257	16	0
Maarjamõisa	188	0	120
Ränilinna	688	435	0
Uus-Tammelinna	354	0	0
Kesk-Tammelinna	3	0	0
Vana-Tammelinna	4	0	0
Vaksali	160	20	0
Toometaguse	28	0	4
Supilinna	415	23	0
Vanalinna	113	44	0
Ülejõe	644	116	5
Ees-Annelinna	4	0	0
Uueturu	102	0	5
Riiamäe	331	98	0
Ees-Karlova	545	342	1
Kastani-Filosoofi	53	0	0
Variku	15	1	0
Ropkamõisa	80	15	0
Taga-Karlova	235	42	0
Jalaka	9	0	0
Ropka-tööstuse	21	0	0
Vana-lhaste	244	46	0
Raadi	364	0	0
Kruusamäe	396	0	0
Ujula-Kvissentali	775	106	0
Uus-lhaste	11	8	20
KOKKU	6583	2230	1255

Lisa 3. Uued eluruumid 2000–2013 (kasutuslubade alusel)

Asumi nimi	Ühepereelamud	Kahepereelamud	Ridaelamud	Korterelamud	KOKKU
Taga-Annelinna	0	0	0	103	103
Kesk-Annelinna	4	0	0	241	245
Jaamamõisa	3	38	0	410	453
Tähtvere	7	0	8	0	15
Veeriku-Tööstuse	0	0	0	0	0
Veeriku	10	0	0	254	264
Maarjamõisa	24	2	0	30	54
Ränilinna	0	0	0	0	0
Uus-Tammelinna	21	0	37	95	146
Kesk-Tammelinna	16	0	0	0	16
Vana-Tammelinna	1	2	0	2	12
Vaksali	0	0	0	153	153
Toometaguse	2	0	0	3	5
Supilinna	2	0	0	133	135
Vanalinna	0	0	0	35	35
Ülejõe	5	0	0	406	411
Ees-Annelinna	0	0	0	4	4
Uueturu	0	0	0	93	93
Riiamäe	1	0	0	210	211
Ees-Karlova	5	0	0	184	189
Kastani-Filosoofi	0	2	0	50	52
Variku	15	2	3	0	20
Ropkamõisa	0	0	0	69	69
Taga-Karlova	9	0	0	195	204
Jalaka	7	0	2	0	9
Ropka-tööstuse	10	0	0	9	19
Vana-lhaste	44	0	8	0	52
Raadi	1	0	0	10	11
Kruusamäe	9	0	10	32	51
Ujula-Kvissentali	81	0	0	140	221
Uus-lhaste	70	4	51	14	139
KOKKU	347	50	119	2875	3391

Lisa 4. 2000–2013 kehtestatud detailplaneeringutel toimunud ehitustegevus (kasutuslubade alusel)

Asumi nimi	Ehitatud eluruumid	Ehitamata eluruumid	Ehitustegevuse realiseerumise %
Taga-Annelinna	0	0	0
Kesk-Annelinna	180	101	64
Jaamamõisa	69	121	36
Tähtvere	10	63	14
Veeriku-Tööstuse	0	0	0
Veeriku	256	1	100
Maarjamõisa	24	164	13
Ränilinna	0	688	0
Uus-Tammelinna	34	320	10
Kesk-Tammelinna	0	3	0
Vana-Tammelinna	2	2	50
Vaksali	136	24	85
Toometaguse	0	28	0
Supilinna	116	299	28
Vanalinna	35	78	31
Ülejõe	174	470	27
Ees-Annelinna	4	0	100
Uueturu	85	17	83
Riiamäe	76	255	23
Ees-Karlova	129	416	24
Kastani-Filosoofi	42	11	79
Variku	4	11	27
Ropkamõisa	69	11	86
Taga-Karlova	119	116	51
Jalaka	0	9	0
Ropka-tööstuse	10	11	48
Vana-lhaste	44	200	18
Raadi	10	354	3
Kruusamäe	14	382	4
Ujula-Kvissentali	168	607	22
Uus-lhaste	1	10	9
KOKKU	1811	4772	

Lisa 5. Detail- ja üldplaneeringutega kehtestatud elamumaa reserv eluruumide arvestuses

Asumi nimi	... – 2000 planeeritud kuid ehitamata eluruumid	2000 – 2013 planeeritud kuid ehitamata eluruumid	Menetluses olevate planeeringutega kavandatav eluruumide arv	Algamist ootavate planeeringutega kavandatav eluruumide arv	Üldplaneeringu reserv (pole DP)	Reserv kokku
Taga-Annelinna	0	0	0	0	574	574
Kesk-Annelinna	35	101	809	100	4776	5821
Jaamamõisa	543	121	94	998	75	1831
Tähtvere	1	63	15	2	85	166
Veeriku-Tööstuse	0	0	0	0	0	0
Veeriku	1	1	16	0	40	58
Maarjamõisa	2	164	0	120	21	307
Ränilinna	0	688	435	0	1745	2868
Uus-Tammelinna	15	320	0	0	70	405
Kesk-Tammelinna	0	3	0	0	31	34
Vana-Tammelinna	0	2	0	0	14	16
Vaksali	0	24	20	0	161	205
Toometaguse	0	28	0	4	96	128
Supilinna	3	299	23	0	129	454
Vanalinna	8	78	44	0	190	320
Ülejõe	130	470	116	5	499	1220
Ees-Annelinna	4	0	0	0	36	40
Uueturu	8	17	0	5	42	72
Riiamäe	8	255	98	0	148	509
Ees-Karlova	42	416	342	1	144	945
Kastani-Filosoofi	0	11	0	0	22	33
Variku	0	11	1	0	75	87
Ropkamõisa	0	11	15	0	40	66
Taga-Karlova	19	116	42	0	35	212
Jalaka	0	9	0	0	28	37
Ropka-tööstuse	0	11	0	0	0	11
Vana-lhaste	0	200	46	0	80	326
Raadi	0	354	0	0	122	476
Kruusamäe	0	382	0	0	42	424
Ujula-Kvissentali	2	607	106	0	164	879
Uus-lhaste	97	10	8	20	25	160
KOKKU	918	4772	2230	1255	9509	18684