

Tartu rahvastiku- ja elamuproгноos 2040

Rahvastiku ja elamufondi paiknemise muutused üldplaneeringuks

100 000 tartlast ja 6500 uut kodu!

Rakendusuring

Tellijad: Tartu Linnavalitsus, linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Täitjad: Tartu Ülikool ja Popinvest OÜ



Tartu | Jaanuar 2021

SISUKORD

Rahvastiku ja eluruumide paiknemise muutused ning prognoos	4
Sissejuhatus	7
1. Rahvastikuproгноos	10
1.1. Eesmärk ja sisu	10
1.2 Andmed ja meetodika	11
1.3. Senise rahvastikuarengu ülevaade	12
1.4. Rahvastikuproгноosi eeldused	15
1.4.1 Baasstsenaarium	15
1.4.2 Rändestsenaarium	15
1.5 Rahvastikuproгноosi tulemused	16
1.5.1 Baasstsenaarium	16
1.5.2 Rändestsenaarium	19
1.6. Rahvastikuproгноosi kokkuvõte	21
2. Elamuproгноos	23
2.1. Meetodika	23
2.2. Elamuanalüüs	24
2.2.1 Elamufondi uuemine – uuselamud	24
2.2.2 Elamufondi uuemine rekonstrueerimistega	31
2.3. Linnapiirkonna elamuturg	33
2.3.1 Arengutrendid	33
2.3.2 Elamuturu kasvutegurid	39
2.4. Elamuproгноosi eeldused	41
2.4.1 Suur-Tartu kui Tartu linnapiirkonna mudel	41
2.4.2 Tartu linnaasumite mudel	43
2.4.3 Eeslinnamudel asustuse arengualadele	46
2.5. Suur-Tartu stsenaarium	47
2.5.1 Äärelinna all-stsenaarium	53
2.5.2 Linnauuenduse all-stsenaarium	56
2.5.3 Asustuse arengualade prognoos end. Tähtvere vallas	59
3. Asustusüksuste liigi ja piiride ettepanekud	63
Allikad	68
LISA 1. Rahvastikuproгноosi baasstsenaariumi ja rändestsenaariumi vanusrühmade tabelid	69
LISA 2. Tartu linna ja eeslinna valdade elamufond: eluruumide arv, tavaeluruumid, 31.12.2020	77

LISA 3. Tartu linna elamufondi vanusjaotus, tavaeluruumid, 31.12.2020	78
Lisa 4. Elamumaa pindala Tartu linna üldplaneeringus 2035.....	79
LISA 5. Tartu linna maa-asustuse prognoosandmed asustusüksuste lõikes	80
LISA 6. Elamukinnisvara statistika Tartu maakonna omavalitsuses 2020	81
LISA 7. Eeslinnaasumi kujunemine ajateljel 2000-2020. Vahi näide.....	82

Rahvastiku ja eluruumide paiknemise muutused ning prognoos

Üldplaneeringu koostamise raames on valminud töö „Tartu linna rahvastiku- ja elamuproгноos 2040 ning asustusüksuste liigi ja piiride analüüs”, ([LINK tööle](#)) millega on tehtud ettepanekud linnaregiooni, linna, alevike, külade ja linnaasumite elanike arvu kavandamiseks aastani 2040 ja linnaasumite ning Tartu linna asustusüksuste piiride muutmiseks.

Rahvastikuproгноos aastani 2040 käsitleb kahte stsenaariumit:

- **Baasstsenaarium**, mis eeldab, et prognoosiperioodil sündimuse ja suremuse osas senisega võrreldes olulisi muutusi ei toimu. Rännet siin ei arvestata ehk visandatakse rahvastikumuutused nn suletud rahvastiku korral. See on suuresti teoreetiline. Selle kohaselt langeks Tartu linnas haldusüksusena elanike arv 94000-lt 92000-le ning KOV Tartus 97000-lt 94700-le.
- **Rändestsenaarium 2**, kus arvestatakse, et prognoosiperioodil mõjutab lisaks sündimusele ja suremusele rahvastikku ränne ning seda eelkõige elamufondi uuenemise kaudu. Selle stsenaariumi järgi tõuseb nii sisserände kui sündimuse tõusu tõttu Tartu linnas haldusüksusena elanike arv 94000-lt 96000-le ning KOV Tartus 97000-lt 100000-le..

Tartu elamuproгноosi 2040 kohaselt, milles võetakse aluseks rändestsenaarium, on Tartu linnapiirkonna elamuarenduse maht keskpikas ettevaates 900 uut eluruumi aastas, mis teeb 2040. aasta perspektiivis ligi 14 000 täiendavat uut eluruumi. Elamuarendus jaotub halduslinna ja eeslinna vahel 3:4, 6000:8000 eluruumi. Elamumaa varu üldplaneeringu ja detailplaneeringute järgi taandatud eluruumidele on 2020 seisuga 13000 eluruumi Tartu linnas ning 2500 eluruumi end. Tähtvere vallas, millest 6000 eluruumi arendamisel aastaks 2040 jääb hoonestamata elamumaa varuks Tartu linnas 7000 eluruumi ja 500 eluruumi arendamisel end. Tähtvere vallas 2000 eluruumi.

Suur-Tartu stsenaariumi kohaselt toimub uuselamuarendus põhiliselt äärelinnas ning juba kujunenud eeslinnaasumite täitmisel ja nendega külgnevalt. Suur-Tartu stsenaariumis tuleb jätkuvalt pidada linnaarengu võtmeks kesklinna koos jalakäiguvööndiga ja külgnevate miljööväärtuslike asumitega, kus toimub järk-järguline linnauuendus.

- **Äärelinna all-stsenaariumis** on oodata arenduste kasvu eeskätt põhjasektoris Raadil ja Jaamamõisas ning mujal linna servas Taga-Annelinnas, Ränilinnas ja Kvissentalis. Senisest suuremal määral hakatakse arendama linnast läänes asustuse arengualadel end. Tähtvere vallas, eeskätt Kandikülas ja Vorbusel. Äärelinn areneb nii halduslinnas kui selle piiri taga eeslinnaalvade planeeritud elamumaadel.
- **Linnauuenduse all-stsenaariumis**, mis saab tõeke kliima- ja energiapoliitikast, saab senisest märksa suurema kaalu suurte korterelamute renoveerimine Annelinnas, Vaksalis, Karlovas, Veerikul, Ropkas, Jaamamõisas, Kruusamäel ja Ränilinnas. Renoveerimislaines kuni 2030 on plaanis uuendada 550 suurt korterelamut. Samuti jätkub puitkorterelamute uuendamine Kesklinnas, Supilinnas, Karlovas, Ülejõel ja Kastani-Filosoofis (300 korterelamut 2030ks). Uue segmendina suureneb eramute renoveerimine Tähtveres, Tammelinnas, Kruusamäel, Vana-Ihastes ja Veerikul. Neid arenguid toetatakse kliimapoliitika raames ka riiklike rahastusmeetmetega. Eluruumide suurt matemaatilist (neto)kasvu võimaldab leibkonna keskmise suuruse vähenemine ning ka asustamata ja ajutiselt asustatud korterite arvu oluline kasv. Lammutamistega elamufondi uuenemist ei ole ette näha, küll aga tekivad uued elamukvartalid endistele äri- ja tööstusmaadele. Need asjaolud mõjutavad elamumaa planeerimist, seda nii jätkuvas valginnastumises, küllastuva uuselamuturu tingimustes kui ka sõltuvalt vanema elamufondi senisest kõrgest uuenemismäärast.

Elamuarengutüübilt jagunevad linnaasumid kasvavateks, uuenevateks ja kestlikeks. Eeslinnavöö asustuse arenguala tüüpideks on eeslinnaalevik ja uusasum. Hajaasustuse moodustavad külad. Elamuarendus muutub nii linnas kui eeslinnas suuremahulisemaks, arendatakse elamugruppe korruga, mis pakub terviklikumat keskkonda ja taristut, ühtset arhitektuurset stiili ning ka arvestades suuremaid arengualasid rohelist (parklinnak). Linnauuenduse all-stsenaariumi, kesklinna ja siselinna elamuarenguid määratleb suhteliselt suurte arendusmahtudega äärelinna all-stsenaarium. Suuremaid arendusprojekte jätkatakse või alustatakse Tartu linna põhja- ja kirdesektoris, aga ka Taga-Annelinnas Emajõe suurematel seni hoonestamata arendusaladel, kus on rohkem ruumi kui ka lahendustes rohkem 'arenguvabadust'.

Rahvastiku-ja elamuproгноosi koondtabel

Asum	Rahvaarv			Eluruumid				Elamum. varu 2020 er	Linna-uuendus
	2020	Proгноos 2040	Muutus 2021-2040	2020	Proгноos 2040	Muutus 2021-2040	Arengu tüüp		
Tartu linn (linn)	94053	96201	2148	47826	53826	6000		13000	
Ees-Annelinna	3903	3231	-672	2361	2361		Kestlik	160	Rekonstr
Ees-Karlova -> uus Jõe	7131	8553	1422	3333	4033	700	Kasvav	820	Miljöö
Jaamamõisa	3189	4065	876	1900	2800	900	Kasvav	1320	Rekonstr
Jalaka	2379	2112	-267	818	818		Kestlik	5	Rekonstr
Kastani-Filosoofi	779	730	-49	683	683		Kestlik	50	Rekonstr
Kesk-Annelinna/väike	19840	15540	-4300	10389	10589	200	Uuenev	300	Rekonstr
Kruusamäe	3603	3888	285	1753	1853	100	Uuenev	300	Rekonstr
Maarjamõisa	1119	1279	160	393	493	100	Kasvav	170	Uuselamu
Raadi	872	1626	754	502	1002	500	Kasvav	930	Uuselamu
Ränilinna	1638	1941	303	1182	1682	500	Kasvav	1410	Rekonstr
Riiamäe	2768	3006	238	1856	2056	200	Uuenev	200	Nutilinn
Ropkamõisa	2353	1935	-418	1202	1202		Kestlik	90	Rekonstr
Ropka-Tööstusrajoon	3145	2947	-198	1341	1441	100	Uuenev	450	Uuselamu
Supilinna	2036	2695	659	1102	1252	150	Uuenev	330	Miljöö
Taga-Annelinna/suur	865	1240	375	480	1380	900	Kasvav	2660	Uuselamu
Taga-Karlova	4322	4782	460	1791	2091	300	Uuenev	490	Miljöö
Tähtvere	3118	3065	-53	1449	1449		Kestlik	170	Rekonstr
Toometaguse	1270	1245	-25	766	766		Kestlik	70	Rekonstr
Ujula-Kvissentali	1390	2120	730	900	1300	400	Kasvav	1040	Uuselamu
Uueturu	1509	1417	-92	1193	1193		Uuenev	20	Nutilinn
Uus-Ihaste	1289	1742	453	416	566	150	Kasvav	130	Uuselamu
Uus-Tammelinna	5665	5837	172	2075	2175	100	Uuenev	90	Rekonstr
Vaksali	2448	2401	-47	1363	1363		Kestlik	90	Rekonstr
Vana-Ihaste	1335	1557	222	483	583	100	Kasvav	210	Uuselamu
Vanalinna	1001	1104	103	810	810		Kestlik	200	Miljöö
Vana-Tammelinna	1805	1778	-27	556	556		Kestlik	150	Rekonstr
Variku	1772	1644	-128	673	673		Kestlik	40	Rekonstr
Veeriku	5070	4744	-326	2407	2407		Kestlik	80	Rekonstr
Ülejõe	6439	7977	1538	3649	4249	600	Uuenev	1070	Uuselamu

Ilmatsalu+Tüki	680	960	280	340	440	100	Arenguala	360	
Märja+Haage+Pihva	936	1231	295	460	560	100	Arengualad	730	
Rahinge+Kandiküla	535	795	260	200	400	200	Arengualad	940	
Muu Tähtvere (Vorbuse)	727	862	135	270	370	100	Arengualad ja külad	470	
Tähtvere kokku	2878	3848	970	1370	1870	500		2500	
Tartu linn KOV	96931	100049	3118	49196	55696	6500		15500	

* reserv alla 50 või puudub.

Rahvaarv 2020 – 2020. aasta rahvastikuregistri andmed.

Rahvastikuproгноos 2040 – prognoosiarv 2040. aastaks rändestsenaariumi järgi. Tartu ja asumite rahvaarv juhul, võttes arvesse rännet linnapiirkonnas, Lõuna-Eesti tagamaa, muu Eesti ja välismaaga.

Rahvastiku muutus 2021–40 – rahvaarvu 2020 ja üldplaneeringu 2040 elluviimise vahe.

Eluruumid 2020 – eluruumide arv Tartus 2020. aastal, aluseks 2000. ja 2011. aasta rahvaloenduse andmed ning 2000–2020 valminud uuselamud ehitusregistrist.

Elamuproгноos 2040 – eluruumide arv linnastsenaariumi kohaselt aastaks 2040 järgmistel eeldustel:

- (1) uuselamuarenduse eelduseks on vaba elamumaa varu (realiseerimata detail- ja üldplaneeringud);
- (2) rahvastikuproгноosi rändestsenaariumi elanike arv;
- (3) eluruumide vajaduse hindamisel leibkonna suuruse vähenemine 0,1 võrra;
- (4) asumite elamufondi uuenemise trend 2000.–2020. aastal, sh 2015-20 muutused (uuenemismäär protsent, aga ka trendide murdumisi või muutust planeeringuliste ja asumi elukaare alusel – eeldused: Kesklinnas ja ümbritsevas vööndis hoonestuse tihendamine, elamuarendus kvartalite ja hoonegruppide kaupa arendamine Ülejõeel, Jaamamõisas, Taga-Annelinnas, Raadil, Ränilinnas, Kvissentalis, laialdane täisrenoveerimine kvartalite kaupa paneelmajaasumites).

Elamuruumide muutus 2021–40 – eluruumide arvu 2020 ja üldplaneeringu 2040 elluviimise vahe.

Elamumaa varu 2020 – üldplaneeringu ja detailplaneeringute arendamata elamumaa 2020 (eluruumides).

Sissejuhatus

Käesolev rahvastiku- ja elamuproгноos on koostatud täienduseks 2015. aastal läbi viidud rahvastiku- ja elamuproгноosile (Geomeedia 2015). 2015. aasta progноoside eeldusi on täpsustatud lähtuvalt vahepealsetel aastatel toimunud muutustele ning samuti on pikendatud 5 aasta võrra progноosiperioodi, kuni 2040. aastani. Tartu linna rahvastiku- ja elamuarengut mõjutavad oluliselt staatus nii ülikoolilinna kui Lõuna-Eesti regionaalkeskusena. Samas on Eesti arengus muutunud järjest olulisemaks Tallinna roll, kuhu on koondunud palju atraktiivseid töökohti ning Tallinnas paiknevad ülikoolid konkureerivad tugevalt tudengite pärast Eesti kõrgharidusmaastikul.

Tartule kui ülikoolilinnale on kriitiliselt olulised 2 rahvastikuteemat.

1. **Tudengite arv kõikidel õppetasemetel kokku on langustrendis.** Kui 2000. aastatel asus Eestis kõikides õppevormides õppima 18000-20000 uut tudengit, siis viimasel viiel aastal on vastav arv kõikunud 14000 tudengi juures. Tegemist on 1990. aastate madala sündimuse mõjuga ehk tudengite arvu suur kukkumine on tänaseks stabiliseerunud ning progноosiperioodi vältel potentsiaalsete uute tudengite arv pigem kasvab 2000. aastatel suurenenud sündide arvu tulemusel.
2. **Tartu linna rahvastikuprotsesse mõjutab valglinnastumine,** mis ennekõike tähendab Tartu linna elanike arvu vähenemist linlaste kolimise tõttu linnalähistesse valdadesse. Tähtvere valla liitumine Tartu linnaga on valglinnastumise negatiivset mõju vähendanud. Viimasel viiel aastal on Tartu elanike arv püsinud väikeste kõikumistega 96000 inimese juures, maakonna elanike arv on samal ajal ligikaudu 5000 inimese võrra ja ületanud 150000 elaniku piiri. Kõige kiirem on elanike arvu kasv olnud viimasel viiel aastal Kambja vallas (enam kui 2000 uut inimest), elanike arv on kasvanud ka teistes linnalähistes valdades. Selle kasvu aluseks on olnud aktiivne uuselamuehitus. Elamuehitus on olnud aktiivne ka Tartu linnas, kus aastatel 2000-2020 ehitatud 6500 uut eluruumi moodustavad 14% kogu linna elamufondist, andes aastaseks elamufondi uuenemise tempoks 0,6% elamufondist.

Tartu linn, mis haldusüksusena sisaldab pärast 2017 haldusreformi Tähtvere valda, vajab kasvaval ja dünaamilisel elamuturul üldplaneeringu koostamiseks rahvastiku- ja elamuproгноosi. Küsimus ei ole ainult linna laienemises maapiirkonda, vaid strateegiliste ruumiliste valikute tegemises Tartu linna elamumaade pindalas, paiknemises ja üldistes tingimustes, seda nii lähikümneni kui ka 2040 ettevaates. Küsimus ei ole ka arendajate kiirustavas surves või detailplaneerimise üksikotsustes ja nende kvaliteedis, vaid suure pildi ja pikema perspektiivi loomises, kokku leppimises ja ellu viimises kõigi linlaste ja kogu linnapiirkonna huvides. Tartu elamuarengutes, linnaarengus laiemalt põimuvad 4 strateegilist teemat:

1. **Linnakvaliteet on elukvaliteet.** Seda ei saa taandada egoistlikult elamu tasandile või oma koduhoovile – hea elu ja heaolu, mis – tõsi – algab küll kodust ja seda ümbritsevast mikrokeskkonnast, saab avalduda vaid linna kui terviku ja linnatasandite sümbioosis, võttes kindlasti arvesse ka linna laienemise eeslinnavöösse. Sõltumata või sõltuvalt killustatud omavalitsemisest, Suur-Tartu linnapiirkondliku elamu-, töö- ja teenuseturu ning elukeskkonnana on tekkinud ja aina kasvab.
2. **Kliimapolitiika** muudab fundamentaalselt 2020ndatel aastatel linna ja linnaelu. Linlaste väärtushinnangud, arusaamad ja suhtumine kalduvad säästlikkuse suunas.

Kliimaneutraalsusele suunab maksustamine ja rahastamine, muutusi toetab innovatsioon muuhulgas ehitusstandardite ja linnainseneeringu osas ning argises linnakorralduses.

3. **Tark linn** muutub linnaarenduses ja -halduses järjest sisulisemaks ja praktilisemaks senise katsetusliku ja turundusliku kõrval. Ülikoolilinnas võiks olla rohkem tarka linna.
4. **Avaliku ja erahuvi tasakaal** kaldub kodanikuühiskonna protsessides senisest rohkem avaliku poole. Linlased seisavad ühiste huvide eest. Nii asukoha- kui arendusotsustes saab tugevamalt väljendatud avalik huvi. Tähtsustatakse ja väärtustatakse avalikku linnaruumi.

Need 4 punkti pole kaotanud kaalu ka pandeemias. Vastupidi, kodulinna elukeskkonna kvaliteet ja oma kodu on muutunud igaühe elus ja sundvalikutes veelgi tähtsamaks. Kriis ei ole elamuturu kasvu vähimalgi määral pidurdanud. Kui siit minna konkreetseks elamuarengute osas, siis ka Tartu linna elamuarengu võtmeküsimused ei ole viimastel aastatel muutunud, vaid avalduvad veelgi strateegilisemalt ja teravamalt:

1. **Kuidas linn suudab elamuarenduses ja -turul konkureerida eeslinnaga?** Kui alates 2015 on linnaarendused pidanud visalt sammu suhteliselt kiirema ja lihtsama, ka odavama elamute arendamisega eeslinnas, siis 2020 toimus uuselamuarenduses hüppeline kasv, milles eeslinn kasvatas oma edumaad. Samas, servalinnas arendused ei eristu oma haldusliku asukoha poolest, kuid võivad osutada linnaruumiliselt ja taristuliselt saarelisteks (Ränilinn, Raadi, Soinaste). Servalinn tahab linnamustrisse haakimist, et tõestada ostjatele-elanikele linnakvaliteeti mitte ainult elukoha ja kodumaja mugavustega mikromõõtkavas. Millal jõuavad uusasumitesse ja -kvartalitesse kodulähised põhiteenused või kannatab Tartu ülelinnalist liikuvust? Kuidas viia ellu 15-minuti linnamudelit, et see ei jääks urbanistide loosungiks?
2. **Kuidas lahendada paneelmaja-asumite kahanemine?** Kes asustab Annelinna jt paneelmajade korterid, kui rahvastikuproгноosi kohaselt võiks neid 2040-ks tühjaks jääda ainuüksi Annelinnas 2500. Vanemates paneelmajakvartalites võib loomulikult iibest juhitud elanikkonna vähenemine jätta tühjaks isegi kolmandiku korteritest. Seda ei suuda täita nagu seni väikeleibkonnad ja üürnikud. Oluliselt suureneb asustamata korterite osakaal, mis tekitab probleeme elamuhalduses. Lahendused? Seda teemat, mis puudutab pooli tartlasi ja linna elamufondi, ei saa jätta isevoolselt sõltuma korteriühistute ja -omanike üksikotsustest. Ühelt poolt tuleb panustada korterelamute rekonstrueerimisele terviklike elamugruppide ja asumitena, teiselt poolt tuleb stimuleerida 'mikrorajoonide' sotsiaalset mitmekesistamist. Ka rekonstrueeritud paneelmaju jäävad varitsemata probleemid (vanadekodud, kitsas ruumiplaneering, liftita, garaažita jne).

Tartu linna rahvastiku- ja elamuproгноosis on võetud arvesse kõiki nimetatud võtmeteemasid ja -küsimusi. Arvestatud on tellija sooviga analüüsida uute elamuarenduse mõju linna asumite elanike arvu ja koosseisu muutumisele. Seetõttu on koostatud võimalikeks rahvastikuarenguteks kaks prognoositsenaariumi. Baasitsenaariumi käsitleb asumite olemasoleva elanike arvu prognoosi tänase elamufondi alusel. Rändetsenaariumis võetakse arvesse uue elamufondi lisandumist asumites lähtuvalt olemasolevatest detailplaneeringtest.

Prognoosid on koostatud aastani 2040, so 20 aastase perspektiiviga. On mõistetav, et tegemist on tõenäosusliku arenguga, mis võtab arvesse täna teadaolevaid mõjutegureid ja nendega seotud rahvastiku- ning elamutrende. Rahvastikuprotsesside inertsuse tõttu on lähema viie aasta prognoos täpsem ja prognoosiperioodi lõpuosa ebatäpsem. Siiski annab pikema ajaperioodi käsitus teadmise,

kuidas rahvastik muutub, kui täna teada olevad arengud jätkuvad ning kui täna kavandatakse. Proгноos on oma olemuselt töövahend Tartu linnavalitsusele. Selle eesmärk on näidata, milliste progноositud rahvastikuprotsesside tulemitena tuleb tahes-tahtmata arvestada ja milliseid mittedesireitud arenguid saab oskusliku kohaliku rahvastikupoliitikaga vältida või leevendada.

Elamuproгноos on koostatud Tartu üldplaneeringu 2040 planeerimisülesandena, milles hinnatakse ka üldisemalt linna ja eeslinna arengudünaamikat ning samas võetud arvesse põhjalikult ja detailselt Tartu linna ja kogu linnapiirkonna elamuarenduse ja elamuturu muutusi perioodil 2015–2020 ning üldplaneeringu eskiislahendust, kehtestatud ja algatatud detailplaneeringud, ehitusregistri andmestikku, maa-ameti tehinguregistrit ning kindlasti ka reaalseid protsesse planeerimises ja linnaarenduses. Tuleb rõhutada, et elamuarendused on maakasutuse otstarvete seas kõige laialdasemad ja ühtlasi kiiremad.

Aruanne koosneb kolmest peatükist: rahvastikuproгноos, elamuproгноos ning asustusüksuste liigi ja piiride ettepanekud. Täpsem struktuur rahvastikuproгноosi osas järgib varasema 2015. aasta aruande struktuuri ning koosneb viiest sisuosast, milles pärast metoodikaosa iseloomustatakse Tartu linna senist rahvastikuarengut, seejärel tuuakse rahvastikuarengu võimalikud eeldused ja stsenaariumid rahvastikuarengu arvnäitajate arvutustega stsenaariumite lõikes aastateks 2020–2040. Kasutatud on Statistikaameti andmeid ning Infotehnoloogilise Mobiilsusobservatooriumi andmeid. Rahvastikuproгноosi lõpetab kokkuvõte ja kasutatud materjalide loetelu.

Töörühma juhtis Tartu ülikooli linna- ja rahvastikugeograafia professor Tiit Tammaru. Rahvastikuproгноosi koostasid Tiit Tammaru ja Annika Väiko. Elamuarenduid analüüsisid ja elamuproгноosi koostasid Antti Roose, Martin Gauk ja Annika Urbas. Täname Tartu linnaametnikke andmete ning sisuka arutelu eest!

1. Rahvastikuproгноos

1.1. Eesmärk ja sisu

Käesoleva töö eesmärgiks on selgitada välja Tartu linna ja asumite rahvastiku tulevik. Täpsemalt koostakse kõikide Tartu linna asumite rahvastikuproгноos elanike arvu ja vanuselise koosseisu kohta perioodil 2020–2040. Andmeallikaks on rahvastikuregister ja jooksev rahvastikustatistika. Proгноosiperioodi kohta tuuakse välja oodatavad rahvaarvud Tartu ja asumite kohta aastateks 2025, 2030, 2035 ja 2040 kahe stsenaariumi—baas-stsenaarium ja rändestsenaarium—lõikes. Vanuselise koosseisu muutusi nendel aastatel näidatakse 5-aastaste vanuserühmade kaupa, lisaks õpilaste arve peamiste kooliastmete kaupa.

Proгноosi aluseks võetakse andmed elanike soo- ja 1-aastaste vanuserühmade lõikes 2019. aasta rahvastikuregistri andmete alusel, mis on proгноosi koostamise referentspunktiks. Töös arvestatakse teadaolevaid rahvastiku arengu seaduspärasusi nii Eestis kui Euroopas, mis kohandatakse Tartu võimalikke arenguid silmas pidades, sh Tartu kui ülikoolilinna omapära arvesse võttes. Linna rahvastikuarengule omab olulist mõju siia saabuvate tudengite ränne ning hilisem õpingute järgne ränne. Rahvastikuproгноosi mõttes on õpingute järgne linna jäämine või lahkumine otsustava tähtsusega, sest see mõjutab otseselt linna rahvastikuarenguid ka sündimuse kaudu. Kõik proгноosid on tehtud asumite kaupa.

Tartu linnaga liitunud endises Tähtvere vallas on asustusüksused klassikalise demograafilise proгноosi koostamiseks liiga väikesed, sest 1-aastasestesse vanuserühmadesse langeb liiga vähe inimesi. Nii proгноos koostatud nii Tähtvere valla kohta tervikuna kui kolme suurema asustusüksuse (Ilmatsalu, Märja ja Rahinge) kohta.

Töö käigus koostati kaks Tartu linna rahvastikuproгноosi stsenaariumi:

- Baasstsenaarium, mis eeldab, et proгноosiperioodil sündimuse ja suremuse osas senisega võrreldes olulisi muutusi ei toimu. Rännet siin ei arvestata ehk visandatakse rahvastikumuutused nn suletud rahvastiku korral.
- Rändestsenaarium 2, kus arvestatakse, et proгноosiperioodil mõjutab lisaks sündimusele ja suremusele rahvastikku ka ränne ning seda eelkõige elamufondi uuenemise kaudu.

Esimene stsenaarium näitab seega Tartu linna ja tema asumite sisemist rahvastiku demograafilist taastevõimet. Reaalsuses see stsenaarium kunagi ei teostu, sest olukorda, kus Tartusse enam uusi noori õppima ei asu ning kõik koolilõpetajad siia elama jäävad, kunagi ette ei tule. Samas näitab see stsenaarium, milline on asumite rahvastiku areng olemasoleva elamispinna raames. Teine stsenaarium arvestab rännet ning uue elamispinna lisandumist, mis on asumite tulevase rahvaarvu vaatenurgast võtmetähtsusega.

Töö on koostatud nii kogu Tartu linna kui ka kõigi asumite kohta. Kuna asumite rahvaarv on väike, siis tuleb arvestada, et elanike arvu täpne proгноosimine, eriti pikema aja peale, keeruline. Asumite elanike arv on väike ning ka mõne suurema kortermaja valmimine mõjutab märkimisväärselt vastava

asumi rahvastikku. Samas on linnaplaneerimise alaste otsuste tegemiseks oluline saada indikatsioone just asumi tasemel toimuvatest rahvastikuprotsessidest. Selleks, et prognoosi tõepära oleks võimalikult suur, on oluline väikesel ruumitasandil tehtavaid prognoose regulaarselt, näiteks viie aasta pikkuse intervalliga, tulevikus üle vaadata, täiendada ja täpsustada. Praegu koostatud prognoos on töövahend linnaplaneerimisel ja kohaliku rahvastikupoliitika kujundamisel, mis näitab seda, missugused rahvastikuarengud Tartu linna asumeid iseloomustavad.

1.2 Andmed ja meetodika

Rahvastikuproгноosi algandmed elanike soolise ja vanuselise koosseisu kohta pärinevad rahvastikuregistrist ning kajastavad 2019. aasta. Prognoosi arvutusüksuseks on asumid, samuti Tartu linn tervikuna. Igal esitatud prognoosiperioodi aastal annab asumite rahvaarvude summa kokku linna kogurahvastiku. Lisaks on prognoosi koostamisel analüüsitud Tartu rahvastiku arengut perioodil 2000–2019. Sünni- ja surmajuhtumid, samuti ränne, põhinevad nende sündmuste Statistikaameti poolt avaldataval pidevstatistikal.

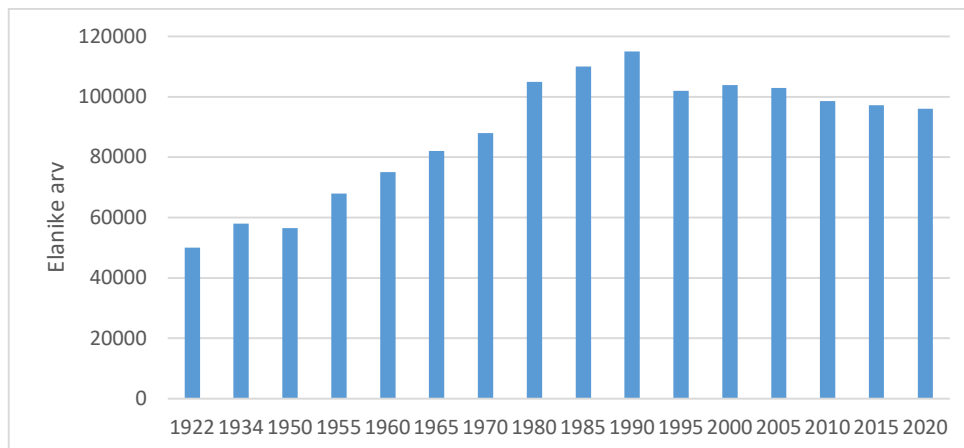
Prognoosi aluseks on vanusnihke meetod ning selle koostamisel on kasutatud veebiplatvormi „Rändearvuti“ aadressil <https://mc.positium.com/>. Tegemist on vanusnihke meetodil põhineva rahvastikuproгноosi koostamise platvormiga, mis võimaldab standardsetest rahvastikuproгноosi programmidest (näiteks *Spectrum*, millele tugines 2015. aasta Geomedia prognoos) täpsemalt arvestada ränne.

Vanusnihke meetodil rahvaarvu prognoosimiseks on vaja kõigepealt andmeid uuritava rahvastiku soovanuskoosseisu kohta ning prognoosimisel on keskseteks näitajateks summaarne sündimuskordaja (sündide arv ühe sünnitusealise naise kohta), oodatav eluiga sünnihetkel (eraldi meeste ja naiste kohta) ning rändesaldo. Vanusnihke meetodi olemus on lihtne: algaasta rahvastiku soovanuskoosseisule liidetakse juurde sünnid, arvestatakse maha surmad ning liidetakse/lahutatakse rändesaldo olenevalt sellest, kas see on positiivne või negatiivne. Sama tehti nii Tartu linna kohta tervikuna kui ka iga asumi kohta eraldi. Kogu linna rändesaldo saadi linna saabujate ja linnast lahkujate arvu põhjal. Asumite rändesaldo sisaldas nii linnasiseseid liikujaid kui ka linna saabujaid ja siit lahkujaid.

Analüüsi on kaasatud kõik Tartu linna asumid. Lähtuti asumite jaotusest, mida Tartu Linnavalitsus kasutab planeerimisüksustena linna üldplaneeringu koostamise protsessis. Rahvaarvult suurim on Kesk-Annelinn enam kui 19 840 elanikuga ning väikseim Kastani-Filosoofi 779 elanikuga. Keskmise elanike arv asumis oli 2950 inimest. See on sama suur kui endise Tähtvere valla elanike arv. Siiski on ka endise valla territooriumil koostatud eraldi prognoos kolme suurema asutusüksuse kohta (Ilmatsalu, Märja ja Rahinge). Teiste külade elanike arv on prognoosi koostamiseks juba liiga väike, sest väga paljude vanuserühmades jääb elanike arv alla kolme, mis on Statistikaameti poolt seatud minimaalne rühma suurus, mis ei riive üksikinimeste privaatsust. Rahvastikuproгноos on koostatud asumite kaupa, st koostatud on 66 asumi-proгноos (kaks stsenaariumi kõigi 33 asumi jaoks) ning Tartu kui terviku rahvastikuproгноos moodustub asumite prognooside summast.

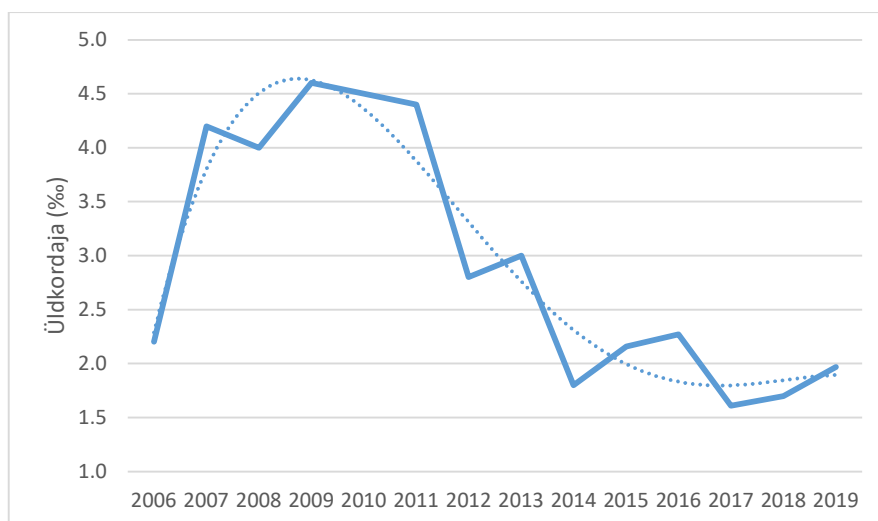
1.3. Senise rahvastikuarengu ülevaade

Tartu linna rahvaarv tervikuna kasvas kogu nõukogude aja vältel ning on seejärel olnud kahanevas trendis (joonis 2). Ajaloo suurim rahvaarv Tartu linnas saavutati nõukogude perioodi lõpuks vahetult enne Eesti taasiseseisvumist 1990. aastal — 114 000 elanikku. Pärast seda kahanes linna elanikkond kiiresti peamiselt armeepersonali ja venekeelse elanikkonna tagasirände tõttu 1990. aastate alguses ning püsis aastatel 1995–2005 stabiilselt ülevalpool 100,000 elaniku piiri. Viimase 15 aasta jooksul on linna elanike arve kahanenud, kuid muutused ei ole olnud suured. 2020. aasta 1. jaanuari seisuga elas Tartu linnas Statistikaameti andmetel 96,123 inimest.



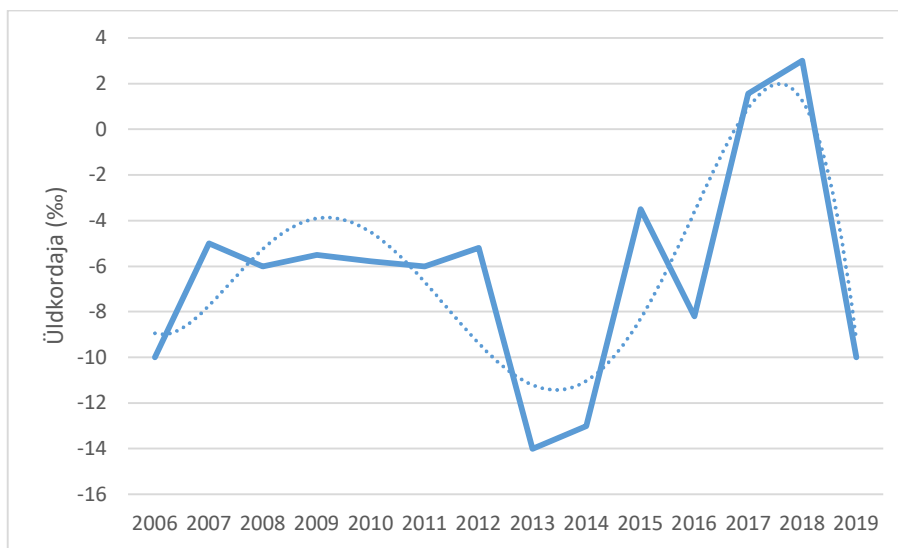
Joonis 1.1. Tartu rahvaarvu muutus, 1922-2020. Allikas: Statistikaamet

Loomulik iive on Tartu linnas olnud alates 2002. aastast positiivne, kui algas pidev loomuliku iibe kasv, seda vaid kahe väikse tagasilöögiga aastatel 2006 ja 2008. Loomuliku iibe kordaja (ehk aasta sündide ja surmade vahe 1000 elaniku kohta) oli suurim aastatel 2007-2010 kui, kordaja väärtusega oli suurem kui 4% (joonis 1.2) ehk 1000 Tartu elaniku kohta oli kasv loomuliku iibe tulemusel 4 inimest aastas. Teisisõnu oli sügava majanduslanguse aastatel 2009–2010 loomuliku iibe kõrgaeg ning seejärel sai alguse langus. Siiski on la viimasel viiel aastal olnud loomulik iive positiivne ning 1000 Tartu elaniku kohta on kasv loomuliku iibe tulemusel 2 inimest aastas.



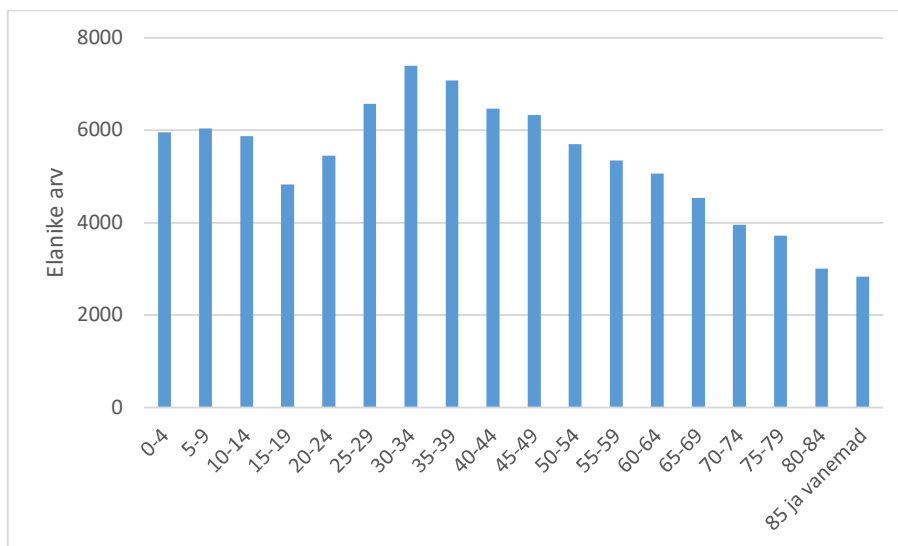
Joonis 1.2. Loomuliku iibe kordaja muutus 2006–2019 (%). Allikas: Statistikaamet

Lisaks loomulikule iibele mõjutab rahvaarvu muutust ka rändesaldo. Erinevalt loomulikust iibest on Tartu linna rändesaldo olnud viimase 20 aasta jooksul valdavalt negatiivne, samuti on kõikumised olnud suured, seda ka külgnevate aastate lõikes, kõikides -15% ja $+3\%$ vahemikus (joonis 1.3). Negatiivne rändesaldo kordaja on seega suurem kui positiivne loomuliku iibe korda ehk teisisõnu on just negatiivne rändesaldo olnud põhjuseks, miks Tartu elanike arv on olnud väikeses langustrendis. Rändesaldo oli küll üle hulga aja positiivne aastatel 2017. ja 2018. aastatel kui saabujate suur arv oli peamiselt tingitud välisrändest, kuid 2019. aastal ületas Tartust lahkujate arv taas linna saabujate arvu. Tartu välisrände saldo on mitmel aastal olnud positiivne, küll on aga negatiivne Eesti-sisene rändesaldo, nii mõnelgi aastal (näiteks 2013, 2014, 2016) enam kui 1000 inimese võrra. Negatiivset rändesaldot põhjustab nii Tartu elanike lahkumine Tallinna ja valglinnastumine ehk linnaelanike kolimine lähivaldadesse.



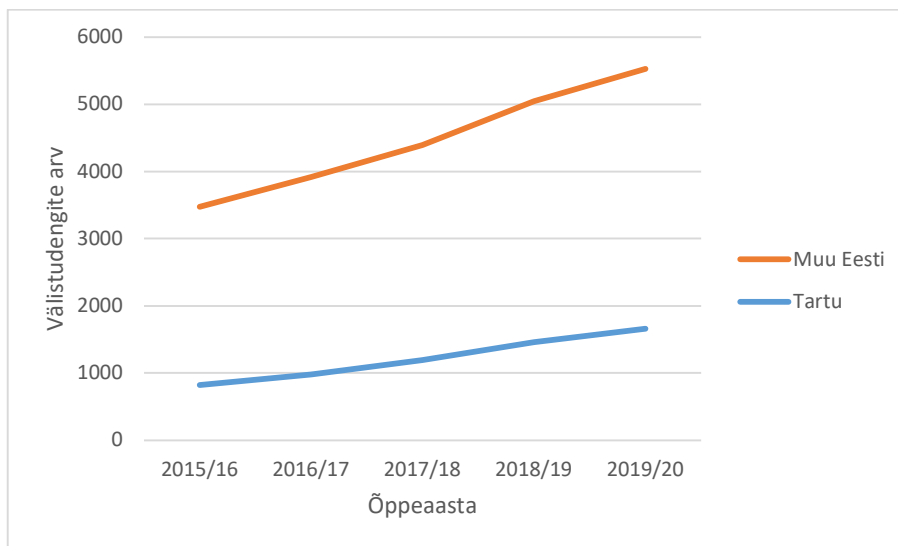
Joonis 1.3. Rändesaldokordaja muutus, 2006-2019 (%). Allikas: Statistikaamet

Vaadates Tartu rahvastiku vanuskoosseisu, on kõige suuremad vanuserühmad vanuses 25–44 ehk tudengi-, pere- ja sünnitusealised noored (joonis 1.4). Alates 30–34 vanuserühmast vähenevad kõik nooremad 5-aastased vanuserühmad üpris sirgjooneliselt ning 15–19 vanused noored moodustavad kaks kolmandikku 30–34 aasta vanustest. See tähendab, et prognoosiperioodil jõuavad sünnitusikka väga väikesed sünnipõlvkonnad, mistõttu loomuliku iibe muutub negatiivseks ning rahvastikuproгноosi baasstsenaarium näitab paljude asumites elanike arvu vähenemist. Lisaks on Tartu elanike vanuselises koosseisus suured lained. Sest 0–14-aastased vanuserühmad on taas suuremad. Sellised suured lained vanuskoosseisus seab eriti suurte väljakutsete ette lastega seotud haridusasutuste planeerimise.



Joonis 1.4. Tartu rahvastiku vanuskoosseis 2020. Allikas: Statistikaamet.

Olukorras, kus Tartus elavate tudengialiste noorte arv on veel vähemalt viis aastat langustrendis ning ka Eestis tervikuna tudengialiste arv mõnevõrra väheneb, mõjutavad tudengite arvu välistudengid. Alates 2006. aastast on välistudengite arv Tartu kõrgkoolides pidevalt kasvanud jõudes 2019/2020 õppeaastaks ligi 1800-ni. See on kaks korda enam kui veel viis aastat tagasi. Samas on muu Eesti (peamiselt Tallinna) ülikoolid meelitanud oluliselt rohkem välistudengeid. Seega kui rahvusvaheliste tudengite arv on Eestis kasvanud kiires tempos ja ületanud 5,000 noore piiri aastas, siis Tartu ülikoolidesse jõuab neist vaid iga kolmas (joonis 1.5).



Joonis 1.5. Välistudengite arv Tartu ülikoolides ja mujal Eesti ülikoolides. Allikas: TÜ Statistika, Archimedes.

Tartu elamufondi suuruseks on 47,826 eluruumi. Tartu uutest eluruumidest kasutuslubade alusel asumiti annab täisülevaate järgnev peatükk. Aastatel 2000-2020 on lisandunud 6481 uut eluruumi, mis moodustab 14% kogu linna elamispinnast. Enim enam uusi eluruume on ehitatud Ülejõe ja Jaamamõisa asumites, kõige suurem on uute eluruumide osakaal Uus-Ihastes (53%). Uued eluruumid moodustavad enam kui kolmandiku veel Ujula-Kvissentali ja Vana-Ihaste asumites.

1.4. Rahvastikuproгноosi eeldused

1.4.1 Baasstsenaarium

Tulevast linna rahvaarvu ja rahvastiku koosseisu mõjutavad kaks tegurite komplekti — progноosi hetkeks kujunenud rahvastiku vanuskoosseis ja see, mis juhtub sündimuse, suremuse ja rändega progноosiperioodil. Progноosi baashetke rahvastiku vanuskoosseis on progноosi hetkeks juba kujunenud ehk see mõjutab ühtemoodi kõiki progноosi stsenaariume. Seega tekib stsenaariumite tulemuste vaheline erinevus sündimus-, suremus- ja rändekäitumisest. Ränne asumites on omakorda tihedalt seotud uue eluruumide lisandumisega

Rahvastikuproгноosi baasstsenaariumis eeldatakse tavapäraselt, et tegemist on suletud rahvastikuga, mis tähendab, et selle koostamisel rände mõju ei arvestata ning analüüsitakse tänase sündimus- ja suremuskäitumise jätkumise mõju tuleviku rahvastiku arengule. Seega iseloomustab baasstsenaarium Tartu asumite tänaseks kujunenud rahvastiku sisemist taastevõimet ehk elujõudu. Teisisõnu näitab see stsenaarium, mis juhtub igas asumis lähtuvalt seal juba elavatest inimestest ja seal juba olemas olevast elamufondist. Näiteks kui asumi elanikkond on suhteliselt vanem ja sünditusealisi naisi on vähem, siis hakkab asumi elanikkond peagi kahanema juurde sündivate laste vähesuse arvel ning see olukord saab muutuda vaid pereloomise eas inimeste asumisse sisserände kaudu. Baasstsenaariumis on keskne sündimuse tuleviks.

Progноosis lähtutakse Eesti sündimuse progноosist Statistikaameti andmete, mille kohaselt kasvab sündide arve ühe naise kohta aastatel 2020 kuni 2040 mõnevõrra, 1,64 lapselt 1,71 lapseni. Progноosi tulemuste lugemisel tuleb silmas pidada, et asumite 2020. aasta vanuskoosseisud on väga erinevad. Seetõttu varieeruvad ka baasstsenaariumi tulemused märkimisväärselt asumite kaupa vaatamata sellele, et kõikides asumites eeldatakse samasugust sündimuse taset ühe naise kohta. Seega näitab asumite rahvastikuproгноosi baasstsenaariumide erinevus progноosiperioodil (2020–2040) sisuliselt nende rahvastiku vanuskoosseisu ehk sisemise taastevõime erinevust progноosi lähteaastal. Baasstsenaarium näitab iga asumi kohta hüpoteetilist asumis täna elava rahvastiku sisemist demograafilist taastevõimet.

1.4.2 Rändestsenaarium

Rändestsenaariumis lisame baasstsenaariumile rände. Tartu rändesaldo on olnud valdavalt negatiivne, kuid aastatel 2017 ja 2018 oli ränne positiivne. Eeldame progноosiperioodil samuti nullilähedast kuid mõnevõrra positiivset rändesaldot, ca 150 inimest aastas. Arvestades senist negatiivset rändesaldo on see pigem optimistlikum vaatenurk Tartu ja linna asumite rahvastikuarengule. See eeldus eeldab ülikoolide atraktiivsust tudengite meelitamisel Tartusse ja linnajuhtidelt olulist pingutust uute

töökohtade loomisel. On ka teada, et Tartu traditsiooniline rändetagamaa (Lõuna-Eesti maakonnad) väljarändepotentsiaal on viimasel paaril aastakümnel oluliselt vähenenud ning seetõttu on linna rändesaldo positiivsena hoidmine äärmiselt suur väljakutse.

Rändestsenaariumi koostamisel lähtume tudengite rände analüüsist (Geomedia 2015), mis näitab, et Tartu jaoks on kõrgharidusrände näol sisuliselt tegemist 0-summa mänguga, st nii palju kui tudengeid Tartusse õppima tuleb, nii palju neid ka pärast õpinguid Tartust lahkub. Eeldame, et samasugune olukord iseloomustab kõiki asumeid, st tudengite ränne on igas asumis samuti 0-summa mäng, sest linna asumite eluasemete struktuur määrab selle, kas seal on tudengitele sobivaid üürieluasemeid. Nii erineb rändestsenaarium baasstsenaariumist kõige enam planeeritavate eluruumide lisandumisest asumisse. Eeldame, et planeeritavad uued elamispinnad valmivad 10 aasta jooksul.

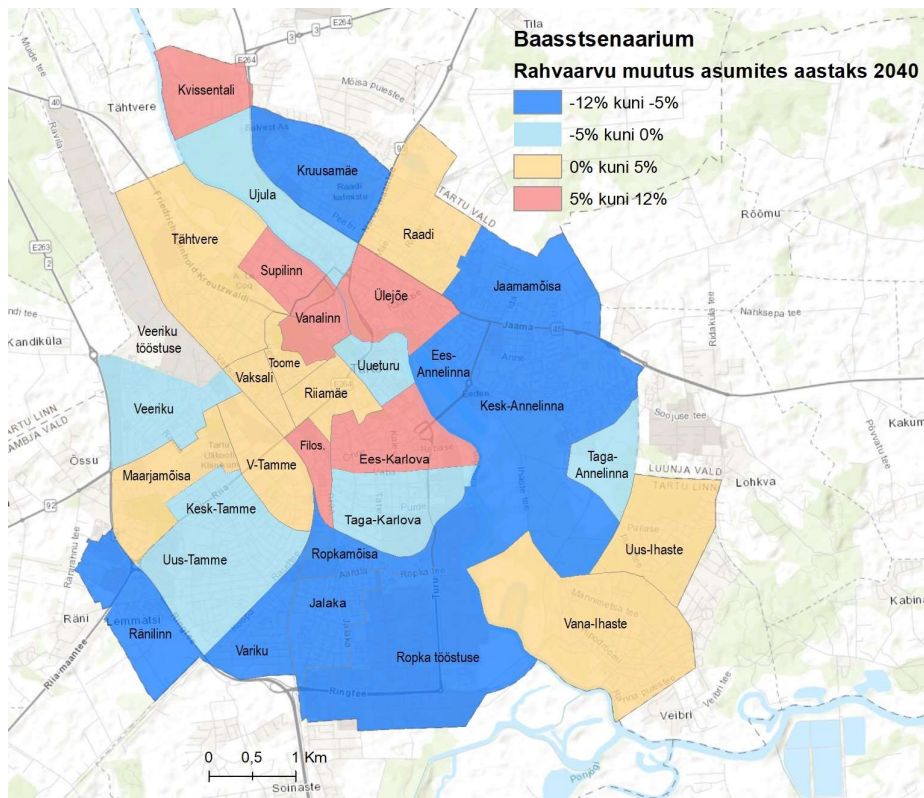
1.5 Rahvastikuproгноosi tulemused

1.5.1 Baasstsenaarium

Baasstsenaariumi korral näeme seda, milliseks kujuneks Tartu ja tema asumite rahvaarv juhul, kui prognoosiperioodil rännet ei toimuks (joonis 1.6tabel, tabel 1.1). Kuna tänased tudengid jääksid sel juhul linna, mõjutaks see positiivselt sündimust, kuid linna rahaarvu see kasvama panna ei suuda. See on väga suur erinevus võrreldes 2011. aasta rahvaloendusele tuginenud 2015. aasta prognoosiga, sest siis oli sünditusealisi inimesi rohkem. Nüüd jõuavad aga sünditusikka väikesed hetkel 15–24 aasta vanused sündinud põlvkonnad (joonis 1.6), mistõttu näitab olemasoleva rahvastiku põhine prognoosi baasstsenaarium Tartu elanike arvu kahanemist, 96,900 inimeselt 2020. aastal 94,700 inimeseni 2040. aasta.

Kui Tartu linna koguelanike prognoos erineb võrreldes 2015. aasta prognoosiga, siis linna sisesed ruumilised nihked (asumite elanike arvu muutused) näitavad sarnaseid suundumusi. Aastatega suureneb asumite vaheline rahvaarvu kasvu erinevus, koondudes ajaga üha enam kesklinna piirkonda. Kõige suuremat elanike arvu kasv toimuks baasstsenaariumi korral seega kesklinna piirkonna asumites nagu näiteks Vanalinn, Supilinn, Ees-Karlova jne, samuti aktiivse elamuehitusega äärealadel nagu Kvissentali asumis, sh varasema Tähtvere valla aladel. Rahvastiku kahanemisse panustab kõige enam suurima elanike arvuga Kesk-Annelinna asum.

Sarnaselt 2015. aasta prognoosile on ka suured muutused vanuserühmades (lisa 1 tabelid). Baasstsenaariumi korral ootab kõige suurem kahanemine eest laste (0–6 vanused) põhjusel, et prognoosiperioodil jõuavad sünditusikka väikesed praegu 25–24 vanused põlvkonnad. Rände puududes oleks 17–64-aastaste inimeste arv stabiilne ning mõningane kasv toimuks 65-aastaste ja vanemate osas. Kokkuvõttes ei oleks vananemise tempo kiire, seda prognoosiperioodi esimesel poolel, 65+ osakaal kasvaks 19%-lt 21%-ni.



Joonis 1.6. Rahvaarvu muutus Tartu asumites baasstsenaariumi korral, 2020–2040 (%).

Tabel 1.1. Rahvaarvu muutus Tartu asumites baasstsenaariumi korral 2020–2040.

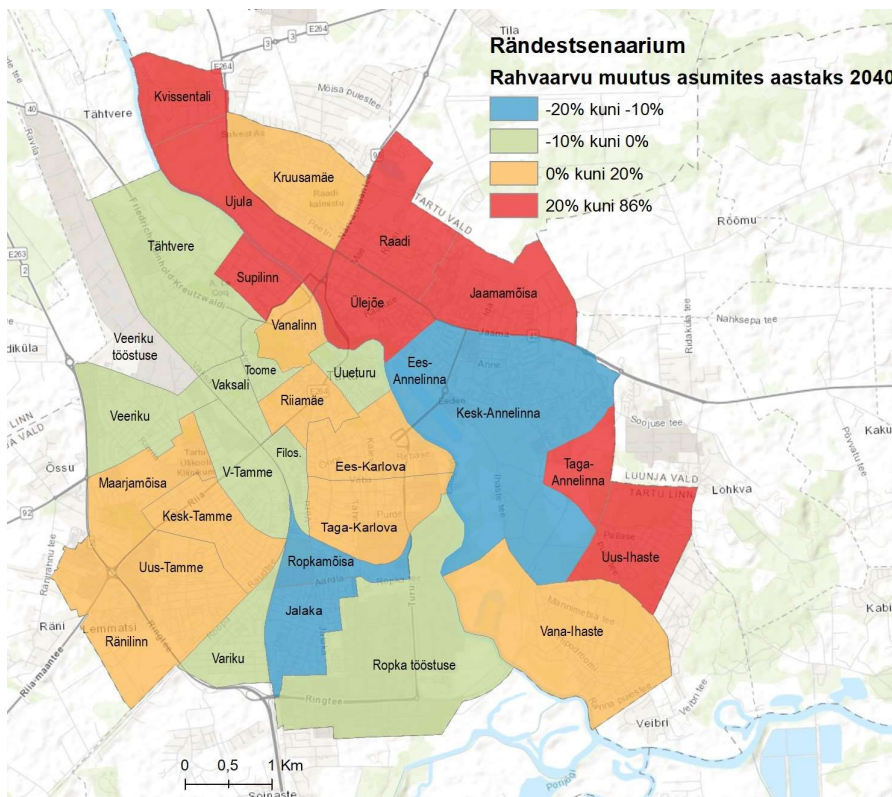
Asum	2020	2025	2030	2035	2040
Ees-Annelinn	3903	3769	3638	3514	3417
Taga-Annelinn	865	864	859	848	839
Ees-Karlova	7131	7440	7681	7779	7761
Jaamamõisa	3189	3166	3127	3078	3026
Kastani-Filosoofi	779	809	827	836	843
Kesk-Annelinn	19840	19439	18941	18454	18067
Kesk-Tammelinn	2488	2476	2459	2456	2474
Kruusamäe	3603	3568	3514	3440	3372
Maarjamõisa	1119	1122	1134	1149	1161
Raadi	872	881	885	880	876
Riiamäe	2768	2785	2821	2847	2856
Ropka tööstus	3145	3089	3008	2915	2815
Ropka-Jalaka	2379	2333	2281	2239	2210
Ropkamõisa	2353	2306	2255	2196	2152
Ränilinn	1638	1601	1551	1492	1436
Supilinn	2036	2101	2141	2178	2236
Taga-Karlova	4322	4357	4357	4326	4291
Toometaguse	1270	1284	1288	1300	1314
Tähtvere	3118	3113	3127	3130	3130
Ujula/Kvissentali	1390	1398	1395	1392	1398
Uus Kesklinn	1509	1508	1500	1486	1472
Uus-lhaste	1289	1309	1328	1347	1358
Uus-Tammelinn	3177	3130	3076	3035	3028
Vaksali	2448	2485	2517	2549	2582
Vana-lhaste	1335	1328	1324	1328	1342
Vanalinn	1001	1045	1077	1102	1122
Vana-Tammelinn	1805	1816	1811	1809	1815
Variku	1772	1741	1713	1691	1682
Veeriku	5070	5053	5000	4937	4905
Ülejõe	6439	6618	6817	6925	6939
Tartu linn	94053	93934	93452	92658	91919
Ilmatsalu	359	378	386	390	385
Märja	588	597	597	592	582
Rahinge	443	457	454	452	450
Muu Tähtvere	1488	1458	1429	1395	1356
Tähtvere kokku	2878	2890	2866	2829	2773
Tartu KOV	96931	96824	96318	95487	94692

1.5.2 Rändestsenaarium

Rändestsenaariumi korral näeme seda, milliseks kujuneb Tartu ja tema asumite rahvaarv juhul, kui võtame arvesse ka rännet ning eeldame, et tänane negatiivne rändesaldo muutub positiivseks ligikaudu 150 inimese võrra aastas. Rändestsenaariumi realiseerumise korral ootab Tartut ees mõningane elanike arvu kasv, tänaselt 96,900 inimeselt 99,900 inimeseni aastal 2040. Rändestsenaarium toob ühtlasi tööealiste inimeste mõningase kasvu.

Linna siseselt sõltub elanike arvu kasv kõige enam planeeringutest. Asumite lõikes on pilt rändestsenaariumi korral ka kirjum ning erinevused on asumite vahel suuremad (joonis 1.7). Üks selge seaduspärasus siiski ilmneb sarnaselt 2015. aasta prognoosile: rahvastiku kasv kandub rändestsenaariumi korral selgemalt linna äärealadele, madalhoonestusega piirkondadesse, aga ka kesklinna piirkonna asumitesse, sh miljööväärtesse linnaosadesse.

Suurim oleks elanike arvu suhteline kasv oleks planeeringute realiseerudes Raadil, Ujula-Kvissentali asumites (tabel 1.2). Enam on ka kahaneva rahvaarvuga asumeid, sh vananeva rahvastikuga asumeid nagu Annelinnas ja Ropka piirkonnas, Vana- ja Uus-Tammelinn ja Tähtvere. Kahaneva rahvastikuga on ka kõik paneelilamupiirkonnad. Kõige kiiremini kahaneb aga kesklinnalähedane Kastani-Filosoofi asum (poole võrra).



Joonis 1.7. Rahvaarvu muutus Tartu asumites rändestsenaariumi korral, 2020–2040 (%).

Tabel 1.2. Rahvaarvu muutus Tartu asumites rändestsenaariumi korral 2020–2040.

Asum	2020	2025	2030	2035	2040
Ees-Annelinn	3903	3600	3296	3210	3231
Taga-Annelinn	865	1047	1227	1225	1240
Ees-Karlova	7131	7717	8279	8468	8553
Jaamamõisa	3189	3592	4016	4040	4065
Kastani-Filosoofi	779	714	627	652	730
Kesk-Annelinn	19840	18108	16192	15696	15540
Kesk-Tammelinn	2488	2438	2418	2492	2607
Kruusamäe	3603	3662	3761	3819	3888
Maarjamõisa	1119	1163	1210	1228	1279
Raadi	872	1156	1474	1548	1626
Riiamäe	2768	2845	2931	2958	3006
Ropka tööstus	3145	3125	3071	2988	2947
Ropka-Jalaka	2379	2266	2135	2095	2112
Ropkamõisa	2353	2189	1994	1931	1935
Ränilinn	1638	1809	1980	1951	1941
Supilinn	2036	2287	2525	2596	2695
Taga-Karlova	4322	4558	4769	4766	4782
Toometaguse	1270	1211	1154	1184	1245
Tähtvere	3118	3041	2989	3019	3065
Ujula/Kvissentali	1390	1711	2040	2076	2120
Uus Kesklinn	1509	1437	1367	1383	1417
Uus-lhaste	1289	1481	1676	1705	1742
Uus-Tammelinn	3177	3169	3173	3178	3230
Vaksali	2448	2388	2306	2333	2401
Vana-lhaste	1335	1420	1510	1521	1557
Vanalinn	1001	1004	1002	1046	1104
Vana-Tammelinn	1805	1765	1707	1721	1778
Variku	1772	1691	1607	1605	1644
Veeriku	5070	4956	4798	4734	4744
Ülejõe	6439	7046	7708	7886	7977
Tartu linn	94053	94596	94942	95054	96201
Ilmatsalu	359	428	503	544	585
Märja	588	688	792	819	845
Rahinge	443	506	573	606	642
Muu Tähtvere	1488	1547	1624	1626	1620
Tähtvere kokku	2878	3169	3492	3595	3692
Tartu KOV	96931	97765	98434	98649	99893

1.6. Rahvastikuproгноosi kokkuvõte

Tartu rahvastikuarengut mõjutavad tema roll Lõuna-Eesti keskuse ja ülikoolilinnana. Kõrghariduse omandanud noorte osakaal kõikidest noortest on Eestis viimase kolme aastakümne jooksul oluliselt kasvanud ning selle tulemusena on toimunud ka õpiränne Tartusse. Tartu on olnud oluline õpirände sihtpunkt kogu Eesti jaoks, eriti aga Lõuna-Eestist pärit noortele. Lõuna-Eesti moodustabki Tartu rändetagamaa, kuid piirkonna elanike arvu kahanemine viimasel paaril aastakümnel seab piirid ka tulevase sisserände ulatusele.

1990. aastatel langes Eestis sündimus märkimisväärselt ning sellel on negatiivne mõju nii viimaste aastate õpirändele kui ka sündide arvule. Samas on kasvanud välistudengite arv, kuid aeglasemalt kui Tallinna ülikoolides. 1990. aastate madala sündimuse mõju jätkub ka prognoosisperioodi alguses, sest ülikoolivanusesse ja sünnitusikka jõuavad väikesed täna 15–24 vanused põlvkonnad. Ülikooli lõpetajate jaoks on paljud atraktiivsed töökohad Tallinnas, mistõttu kokkuvõttes ei suurenda õpiränne oluliselt Tartu elanike arvu. Lisaks mõjutab Tartus linna elanike arvu negatiivses suunas valglinnastumine. Seda negatiivset mõju tasandab mõnevõrra Tähtvere valla liitumine Tartu linnaga.

Lühidalt, demograafilised arengud survestavad jätkuvalt Tartu linna üldist arengut, sest mõlemad peamised sisserände liigid — õpiränne ja ränne Lõuna-Eesti rändetagamaalt — on kokku kuivamas, samas jätkub ränne Tallinna ja valglinnastumine. Nii on endiselt oluline eelmise rahvastikuproгноosi koostamise aegne tõdemus (Geomeedia 2015), et selleks, et senine negatiivne rändesaldo pöörduks plussi suunas on vaja teha jätkuvalt jõupingutusi töökohtade loomisel ja õpirände toetamisel. Senised suure investeeeringud Tartu arendamisel regioonikeskusena ja riiklike institutsioonide Tartusse toomine on aidanud rändekadu pidurdada, kuid mitte pöörata ränne kasvu suunas. Samas on viimase 5 aasta jooksul olnud selliseid aastaid, kui Tartu rändesaldo on olnud positiivne, mistõttu eeldame rändestsenaariumis jätkuvalt positiivset rändesaldot sarnaselt varasemale prognoosile (Geomeedia 2015).

Käesolev rahvastikuproгноos koosneb kahest stsenaariumist: baasstsenaariumist ja rändestsenaariumist. Baasstsenaarium eeldab, et prognoosisperioodil aastatel 2020–2040 sündimuse ja suremuse osas senisega võrreldes olulisi muutusi ei toimu. Põhistsenaariumis ehk rändestsenaariumis juhindusime sellest, et suurendatakse jõupingutusi väljarände peatamisele ning Tartu rändesaldo muutub taas positiivseks. Tartu sees asumite elanike arvu prognoosimisel lähtume aga juba kinnitatud planeeringutest, samuti võimalikust uute elamualade planeerimisest lähtuvalt sellest, kus on veel rohkem elamuehituseks sobilikku maad.

Prognoosi tulemused baasstsenaariumi korral näitava järgmist. Tartu elanike arvu kahaneb sellise stsenaariumi korral 96,900 inimeselt 2020. aastal 94,700 inimeseni 2040. aasta. Oluliselt suuremad on linna sisesed ruumilised nihked asumite elanike arvus. Kõige suuremat elanike arvu kasv toimuks baasstsenaariumi korral kesklinna piirkonna asumites, samuti aktiivse elamuehitusega äärealadel. Rahvastiku kahanemisse panustab kõige enam suurima elanike arvuga tihehoonestuse alad. See ei tähenda tingimata seniste eluruumide tühjaks jäämist, sest keskmine leibkonna suurus on muutunud ka ajaga väiksemaks.

Prognoosi tulemused rändestsenaariumi korral näitava järgmist. Elanike arv kasvab mõnevõrra, tänaselt 96,900 inimeselt 99,900 inimeseni. Rändestsenaarium toob ühtlasi tööealiste inimeste mõningase kasvu. Linna siseselt sõltub elanike arvu kasv rändestsenaariumi kohaselt kõige enam

planeeringutest. Võrreldes baasstsenaariumiga näitab rändestsenaarium seda, et rahvastiku kasv kandub enam linna äärealadele, madalhoonestusega piirkondadesse, aga ka kesklinna piirkonna asumitesse, sh miljööväärtuslikesse linnaosadesse. Need on piirkonnad, kuhu on juba praegu palju planeeritud või kus on kõige rohkem elamuehituseks sobivat maad.

Kokkuvõttes võib tõdeda sarnaselt varasemale prognoosile (Geomedia 2015), et tänaste rändeprotsesside valguses on Tartu rahvaarvu kasvule pöörata keeruline, kuid võimalik. Seda kinnitab asjaolu, et viimase 5 aasta jooksul on olnud positiivse rändesaldoga aastaid. Samuti on põhjendused samad. Positiivse rändesaldo saavutamiseks on vaja, et Tartu oleks nii Eestis kui rahvusvaheliselt konkurentsivõimeline ning suudab

- 1) tugevdada oma rolli Lõuna-Eesti keskuse ja ülikoolilinnana,
- 2) meelitada tudengeid,
- 3) neile õpingute järel töökohti pakkuda,
- 4) vähendada valglinnastumise survet arendades elamualasid linna servaaladel, sh linnaga liitunud Tähtvere vallas ning
- 5) pakkuda jätkuvalt tööd ja meeldivat elukeskkonda nii kõigile linnaelanikele kui mujalt nii Eestist kui välismaalt.

Just Tartu oma elanikele atraktiivsete võimaluste pakkumine on väga oluline vähendamaks väljarännet ning vähendades vajadust väga suure sisserände järele.

2. Elamuproгноos

2.1. Metoodika

Töö metoodika põhineb 2015–2017 täpsustustes 2015. aasta rahvastiku- ja elamuproгноosi metoodikale, andmetele ja tulemustele. Rahvastiku- ja elamuandmestikku uuendati 2020. aasta seisuga. Täpsustavalt võeti arvesse viimase 3-5 aasta ning keskpika arengutrendi muutusi alates 2000 nii elamuarengutes kui linnaplaneerimises. Ühtlasi võimaldas analüüs hinnata 2017. aasta proгноosi ning elamumaade kasutamist ja elamuarenguid 2035 üldplaneeringu teostamisel.

Elamuanalüüsi lähtekohad on järgmised.

- Tartu linna üldplaneeringus hõlmab elamumaa kõige suurema osa – 40%. Elamumaadel areneb linn kõige kiiremini. Elamumaale kui ka elamumaa kinnistute vahel on otsene tugev konkurents, mida kinnitab elamumaade arendamine ja tehingudünaamika. Elumumaid laiendatakse teiste maakasutuse otstarvete, eeskätt ärimaade arvelt.
 - Tartu elamuturg ei piirdu linna haldusterritooriumiga, vaid hõlmab ka eeslinna u 6 km raadiuses linna piirist. 2000ndate juhusliku kauglennastumise sellest võõndist kaugemal võib jätta vähetähtsana kõrvale. Alates 2015 on servalinna arendused (Kummeli, Savi, Räni, Jaamamõisa, Taga-Annelinna jt) väljendanud arvestatavat mahtu, seejuures terviklikumas uusasumi kvaliteedis, mis on tõestanud senisest tugevama alternatiivina eeslinnale. Kuivõrd arengud on massilised linna piirivõõndis ja sidusalt eeslinnaalevikega peaks täpsema mõistena protsessi kirjeldamisel kasutama Tartu puhul valglinnastumise asemel kas eeslinnastumist või äärelinnastumist. Linn ei valgu enam rohkem laiali, vaid kasvab tihenevalt laienenud mustriks.
 - Uue rahvaloenduse katselises läbiviimises 2021 võib pidada 2011 rahvaloendusandmeid aktuaalsete rahvastiku- ja elamuarengute analüüsiks aegunuks, kuid pidada neid silmas kui viimast terviklikku rahvastiku ja eluruumide andmekogu. Värskeimate andmete allikaks olid riiklike põhiregistrina rahvastikuregister ja ehitusregister, samuti Maa-ameti tehingute andmebaas ning Tartu linnavalitsuse ja eeslinnaalvade kaardikihid. Eelnimetatud allikate alusel uuendati Tartu linnapiirkonna planeeringute ja uuselamute ruumiandmebaasi.
 - Käsitletakse järgmisi maaotstarbeid: EK – korterelamumaa, EK* – osalise äriotstarbega korterelamumaa ja EV – väikeelamumaa. Statistiliselt tuleb selles kategoorias arvestada ka EÜ – ühiselamumaa, aga elamufondi summas ja linna üldises elamupoliitikas peetakse seda silmas muutumatu konstandina: 14 ühiselamut u. 2000 ühiselamukohta u 5000 elanikku (2015).
- EK - korterelamu maa-ala
 - EK* - osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala
 - EV - väikeelamu maa-ala
 - EÜ - ühiselamu maa-ala
- Lähtutakse Tartu linna rahvastikuproгноosi rändestsenaariumist ning realistlikult arvestatakse süveneva valglinnastumisega.
 - Struktuurset muutusi Tartu elamuturul põhjustab elanikkonna vananemine, tudengkonna vähenemine ja leibkondade muutumine väiksemaks.
 - 2020. aastal kasvasid Tartu korteriturul hinnad ruutmeetrihinna aastavõrdluses Eestis kõige rohkem, ka turukäive kasvas jõudsalt, suhteliselt kiiremini kui isegi Tallinnas. Elamuturu kasvu

on kiirendanud Tartu tugevnemine Lõuna-Eesti keskusena töö- ja teenuseturul. Turu volatiilsust maandab suur avaliku sektori töökohtade osakaal. Tartlaste ostujõud ületab veidi Eesti keskmist, kuid avaliku sektori töötajate sissetulekud ja laenuvõime seavad ka koduostjatele piiranguid elamuturul (müüb kuni €100000 uus kodu).

- Tartu elamuturgu on jätkuvalt elavdanud noored, kes jäävad pärast õpinguid Tartusse elama. Samuti toetab ergutavalt ja kasvatavalt elamuarenguid sisseränne Tartu linnapiirkonda mujalt Lõuna-Eestist.
- Planeerimiskiirus ja -kvaliteet on kasvanud nagu ka arenduskiirus.
- Arendamine on muutunud ka Tartus (sarnaselt Tallinnale) mõneti tööstuslikumaks – arendatakse mitmeid eluhoonete gruppe kas üheaegselt või etapiti. Seni ei ole võrdlemisi piiratud elamuturgu mõjutanud üksikud 'tuhandekorterilised' suurarendused, mis küll ühelt poolt puhverdaks turu- ja krediidiriske ning tõstaks masstootmises ja mastaabiefektiga kulutõhusust (loe: kvaliteeti ja hinda), kuid tekitaks ka monopoolsust ja võimendaks turuimpulsse.
- EL kliima-energiapoliitika kiirendab elamute renoveerimist, mis saab hoo sisse nõukogude aegsetes korterelamuasumites. Sellel võib olla 2025. aastaks teatav tagasihoidev mõju uute korterite nõudlusele ning uuselamuarendusele.
- Eesti elamupoliitika ei muutu sotsiaalsemaks. Tartu linna üksikud munitsipaalalamud ja sotsiaaleluruumide väga väike arv ei avalda mõju vabaturule. Kinnisvarademokraatia jätkub, kuna kodu otsimine on keskmisele tartlasele taskukohane, kodudes elavad valdavalt omanikud, üürielamufond oluliselt ei kasva.

Elamuproгноosi täpsustuseks kasutati põhiliselt järgmisi andmeallikaid:

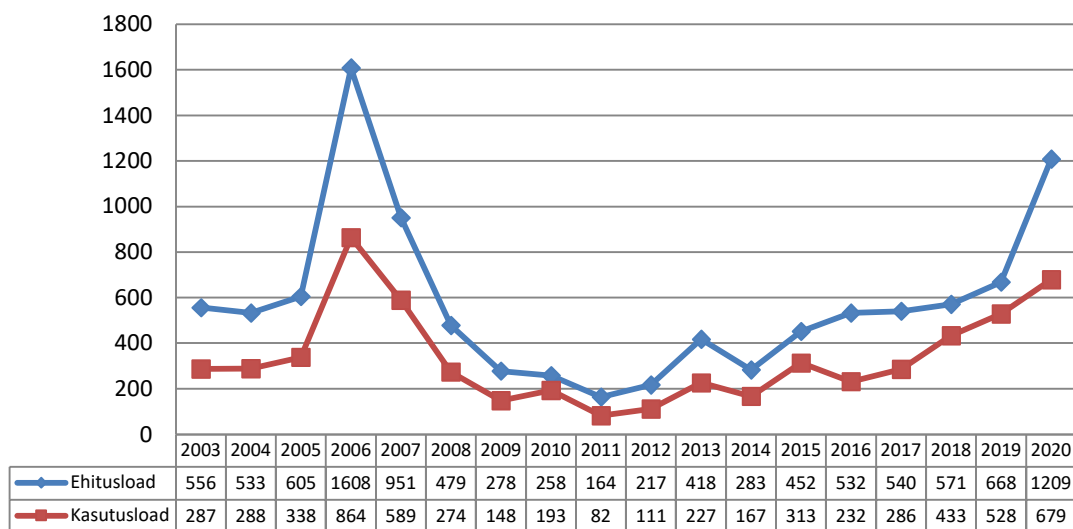
1. Ehitusregister
2. Tartu linna planeeringute andmebaas
3. Maa-ameti tehingute andmebaas
4. Riiklik statistika (rahvastik, ehitustegevus jm)
5. Kinnisvaraülevaated ja analüüsid.

2.2. Elamuanalüüs

2.2.1 Elamufondi uuenemine – uuselamud

- Alates 2000 on Tartu linnas kasutusse võetud 6524 uut eluruumi (14% elamufondist), võrrelduna 7064 uue eluruumiga eeslinnas (u 50% eeslinna elamufondist).
- Kõige rohkem on perioodil 2000–20 uusi eluruumi ehitatud Ülejõe (823), järgnevad Jaamamõisa (555), Ränilinn (435), Uus-Tammelinna (439) ja Ujula-Kvissentali (397).
- Tartus on käimas teine kinnisvarabuim. 2018-20 elamuarendus kahekordistus võrreldes varasema kolme aastaga.
- Elamuarendus on suundunud üksikelamutelt uskvartalite rajamisele, mis loob terviklikumad asumid.
- Uute eluruumide tüüpides suureneb korterite osakaal nii Tartu linnas, eriti aga eeslinnas. Tartu linnas on 2017-20 langenud ühepereelamute osakaal 7%-ni, eeslinnas 46%-ni. Kiiresti on eeslinnas kasvanud ridaelamute osakaal veerandini uuest elamufondist.
- Uuselamud jäävad valdavalt B ja C energiaklassi.

Alates 2000 on Tartu linnas kasutusse võetud 6524 uut eluruumi (14% elamufondist), võrrelduna 7064 uue eluruumiga eeslinnas (u 50% eeslinna elamufondist). Tavaeluruumide arv on kasvanud Tartu linnas 2020. aasta lõpuks umbes 47826-ni. Nii on ka statistilise indikaatorina tõusnud 1000 elaniku kohta on näitaja 508-ni (2014 - 463, 2017 - 479). Selle suhtarvu järgi on Tartu näitaja tõusnud Soome tasemele, olles Euroopa riikide seas eluruumidega väga hästi varustatud linn. Linna elamufondi uuenemismäär on püsinud viimastel aastatel 0,6%. Euroopa linnades, kus toimus masselamuehitus 1950-70 sarnaselt Eesti ja Tartuga, peetakse positiivne-optimaalseks uuenemismääraks 1%, seda küll piisava elamumaa varu olemasolul (linnaservas), aga ka arvestades elamufondi rekonstrueerimist ja laiendamist. Tartus on keskmiselt üle 1% alates 2000 uuenenud Kvissentali, Ränilinn, Supilinn, Jaamamõisa, Uus-Tammelinn ja Ülejõe asumid, kus on toimunud hulgaliselt elamuarendust.



Joonis 2.1. Uute eluruumide arv ehituslubades ja kasutuslubades Tartu linnas 2003–2020, (ehitusregister; uuselamud, kasutusload ei sisalda end. Tähtvere valda, ehitusload 2020 liidetud hinnanguline detsember).

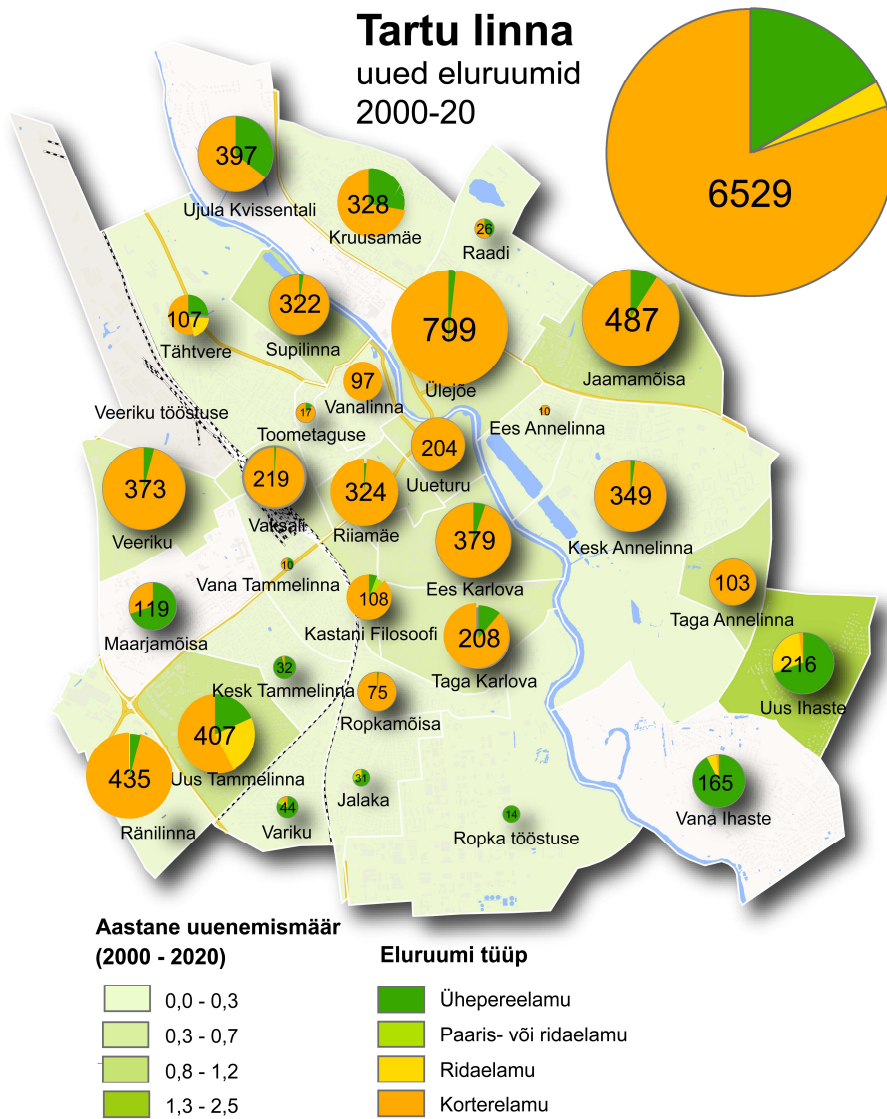
Kriisijärgsel kümnendil alates 2011 on uute eluruumide arv Tartu linnas järjest kasvanud ning ületanud 500 piiri aastas (2019). Arvestades suurt arendusmahtu võib oletada kasutuslubade kasvu üle 700 2021. aastal. Enneolematut optimismi investeringutes elamukinnisvara turule väljendab 2020 järsult kasvanud ehituslubade arv, mis valmis ehitatuna sisaldaks üle 1300 uue kodu. Tõenäoliselt 1000 uue kodu piiri aastas Tartus siiski ei ületata, kui ei teki institutsionaalseid üürielamuid.

Kõige rohkem on perioodil 2000–20 uusi eluruumid ehitatud Ülejõe (823), järgnevad Jaamamõisa (555), Ränilinn (435), Uus-Tammelinna (439) ja Ujula-Kvissentali (397). Kõigis neis on tegemist uute elamukvartalite rajamisega. Täiesti uueks asumiks on Kvissentali, aga ka nimegi poolest Uus-Ihaste. Ka vana-Ihastes, Jaamamõisas ning Ränilinnas on uue elamufondi osakaal tõusnud kolmandikuni. Kiiresti on kasvanud ka Supilinn, tänu jõeäärsetele korterelamukvartalitele (viimati Oa tn arendatud Kodukalda). Kindlasti on müügiargumendiks nii Supilinnas kui Kvissentalis 'Emajõe ääres', ka tulevikus tõenäoliselt uuslinnaks kujunev Jõe asum endisel tööstusalal. Väikeelamutega uueneb ka Karlova, kus on lisanud üle 600 uue kodu pluss arvukalt eluruumide laiendamisi ja rekonstrueerimisi. Võttes arvesse pärast 2000 ehitatud eluruumide osakaalu uuest elamufondist rivistuvad asumid edetabelisse järgmiselt.

Tabel 2.1. Elamufondi poolest enim uuenenud asumid alates 2000 (rohelisega kõrge uuenemismääraga asumid)

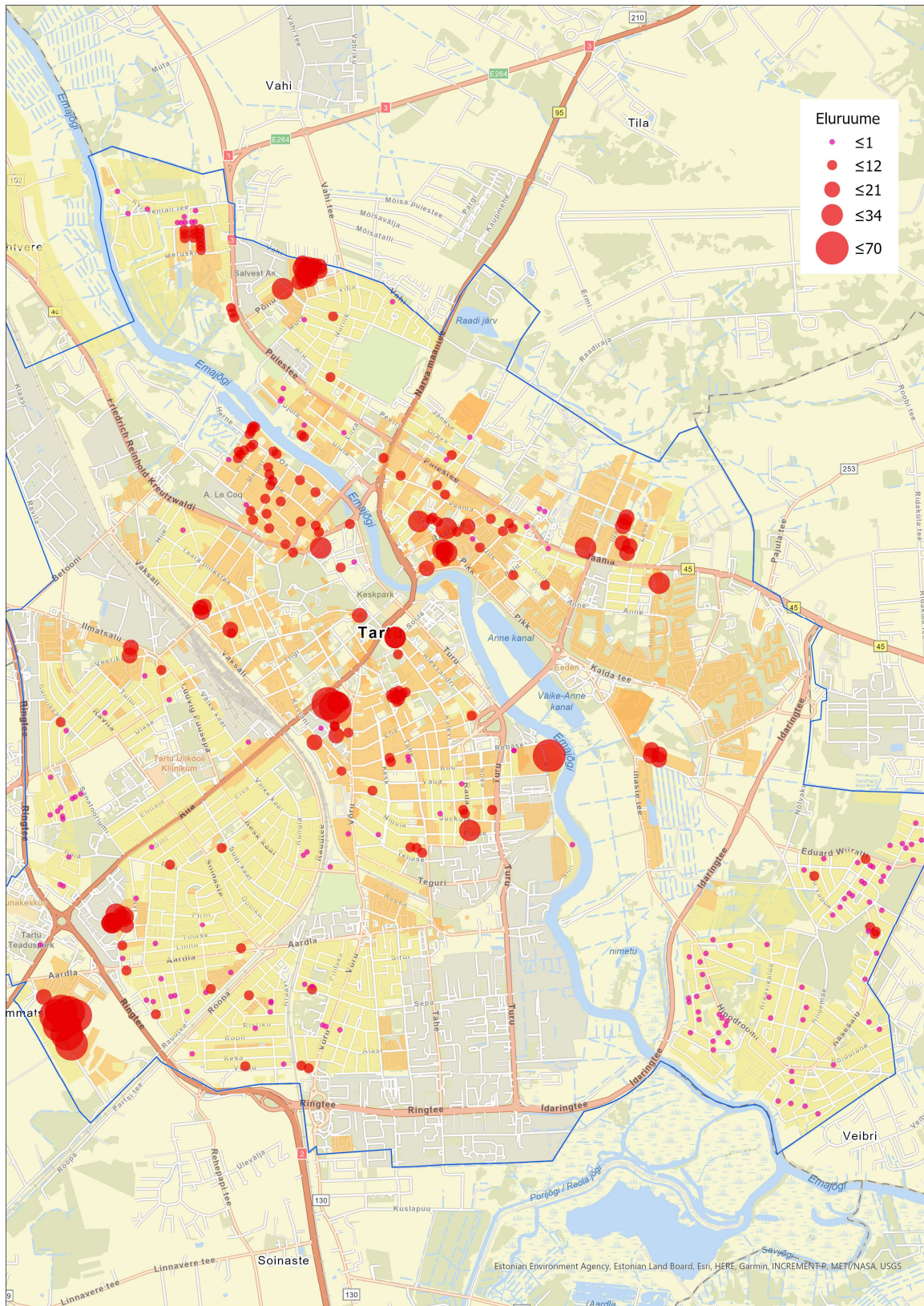
Asum	2000-20	Uute osakaal elamufondist	Keskm. uuenemis % aastas
Tartu linn	6529	14%	0.6%
Ülejõe	799	22%	1.0%
Jaamamõisa	555	30%	1.4%
Ränilinn	435	35%	1.7%
Uus Tammelinn	407	31%	1.5%
Ujula-Kvissentali	397	45%	2.1%
Ees Karlova	379	11%	0.5%
Veeriku	373	15%	0.7%
Kesk Annelinn	349	3%	0.2%
Riiamäe	342	18%	0.9%
Kruusamäe	328	18%	0.9%
Supilinna	322	29%	1.4%

Elamufond pole uuenenud Ees-Annelinnas, Ropka tööstuses, Vana-Tammelinnas, Toometagusel, Kesk-Annelinnas ja Ropka-Jalakas, kus uute eluruumide arv jääb alla 2%. Alla 6% on uusi elurume Raadil, Vanalinnas, Ropkamõisas ja Varikul.



Joonis 2.2. Aastatel 2000–2020 valminud uued eluruumid asumite lõikes.

Tuues eraldi välja viimase kolme aasta elamuarenduse aastatel 2018–20, Tartu linnas väljastati kasutuslube 1625-le **uuele eluruumile**. 2018 võeti lubadega kasutusse kokku 34 uuselamut 433 eluruumiga, neist 10 üksikelamut. 2019 võeti kasutusse kokku 66 uuselamut 513 eluruumiga, neist 38 üksikelamut. 2020. aastal võeti kasutusse kokku 85 uuselamut 678 eluruumiga.



Joonis 2.3. Tartu linnas 2015–2020 valminud uued eluruumid.

Tabel 2.2. Tartu linna uued eluruumid 2018-20.

Asum	2018-20	%
Kasutusload kokku	1625	100%
Ränilinn	361	22%
Riiamäe	174	11%
Ülejõe	152	9%
Kruusamäe	134	8%
Supilinn	129	8%
Ujula-Kvissentali	109	7%
Kesk Annelinn	103	6%
Ees Karlova	95	6%
Uus Tammelinn	74	5%
Jaamamõisa	68	4%
Vanalinn	46	3%

2018-20 elamuarendus kahekordistus võrreldes varasema kolme aastaga. Asumite löikes on viimasel kolmel aastal ligi veerand kogu linna uutest eluruumidest (361) käiku antud Ränilinnas (Kristalli-Laseri tn arendused), millele järgnevad Riiamäe (174) (Riia kvartal ja Tähepargi), Ülejõe (152) (Raatuse tn, Kolm Venda Pikal tn, Kivi tn jne), jätkuvalt Kruusamäe (134) (Kummeli kvartal on lõplikult valmimas) ning Supilinn (129) (Oa, Kapsa, Selleri tn arendused). Täiesti uue elamuarenduse ala avas Taga-Annelinnas Linnupargi arendus (4 korterelamut 100 korteriga). Kokku hõlmasid nimetatud asumid kolmveerandi Tartu linna uuselamuturust. Võrreldes eelneva kolmaastakuga 2015-17 kiirenes elamuareng 2018-2020 Ränilinnas, Supilinnas, Riiamäel ja Kvissentalis ning aeglustus Ülejõel ja Uus-Tammelinnas, kus valmisid viimased Haki tn korterelamud (29 korterit). Üksikuid ühepereelamuid arendati jätkuvalt lhastes, kuid seal on arendusmaht märkimisväärselt kahanenud. Elamutüüpide löikes, 2018–20 uutest kasutusse lubatud eluruumidest on 94% korterid (joonis 2.3 punasega) ja 6% ühepereelamud (joonis 2.3 lillakad väiketäpid). Korterite osakaal on järjest kasvanud, kuivõrd uute korterelamute ehitamine (ka sekka suuremaid) on hoogustunud. Tartu linnas on käiku antud üksikud ridaelamud ja paarismajad, mis on levinumaks elamutüübiks eeslinnas.

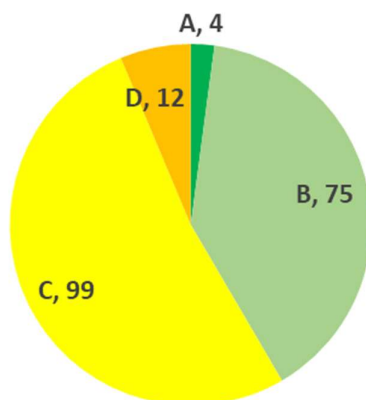
Tartus on käimas teine kinnisvarabuum. Kolmaastakute võrdluses näitas elamuarendus 2018-20 hüppelist 66% kasvu võrreldes 2015–17. Uuselamuarendus on püsinud 2019-20 üle pooltuhande uue kodu aastas, ja jättes kõrvale rekordilise 2006, ületanud esimese buumi taset. Arendused on läinud suuremaks, mis väljendub ka statistiliselt asumite arengukiiruses. Viimastel aastatel on asumite arvestuses elamuarenduse tempo ja mahud (eluruumide arvestuses) kasvanud hüppeliselt Ränilinnas, Riiamäel ja Kvissentalis, aga ka Supilinnas, Ees-Karlovas ja Jaamamõisas, kuid kahanenud Ülejõel ja Uus-Tammelinnas. See asumite linnageograafiline ja perioodiline üldistus väljendab pigem üksikute mitmemajaliste projektide käivitamist või valmimist, kuivõrd üksikuna arvestades on linnaasumite elamufond suhteliselt väike ja iga valmiv 20+ kortermaja mõjutab oluliselt elamustatistika aegruumilist dünaamikat. Sama puudutab ka tehingustatistikat elamuturul võrrelduna järelturuga (vt. täpsemalt elamuturu osas).

Elamuarendus on keskendunud uuskvartalite rajamisele, mis loob terviklikumad asumid. Ühtlasi on see võimaldunud 3 ja enama elamuga uuskvartalites luua uut linnakvaliteeti, et kohaloomes välja

arendada lisaks elamu arhitektuursetele kvaliteetidele ka ümbritsev linnaruum. Pakutakse linnaruumilist kooskõla uuskvartalite siseselt, harvem ka ümbritsevaga. Tartus tuleb eelkõige tunnustada uuskvartalite avatust – on suudetud vältida eravalduse piiramist ja tarastamist (nagu Tallinnas). Auhinnatud ja eeskujulikuks näiteks tartulikust, täpsemalt karlovalikust hoonestusest on Tähepargi. Parklinnaku tüüpi arenduseks on Linnupargi Taga-Annelinnas. Kuivõrd väikese mahuga on siiski uuselamusegment, näitab Ränlinna arendus, mis moodustab 10 elamuga ligi veerandi kogu viimase kahe kümnendise uuselamuarendusest. Ränlinna arendaja iseloomustab linnakut järgmiselt: „Majade juurde rajatakse parklad, kergliiklusteed, madal- ja kõrghaljastus ning laste mänguväljakud. Kõikides majades on elanike jaoks lift (keldrist viimase korruseni). Ränlinna arendusest kasvab välja Laseri, Kvartsi ja Kristalli kaasaegne väikelinnak.“ Samuti toob välja viis põhjust, miks kolida Ränlinna: „Kiiresti arenev piirkond Tartus; Asukoht Lõunakeskuse naabruses; Linnaäärne vaikne keskkond; Lasteaed vahetus naabruses; Väga hea otseühendus kesklinnaga.“ Kuivõrd enamus uute kodude ostjatest on noored pered, siis kindlasti on eristuvaks tugevuseks kohe naabruses paiknev lasteaed. Samaga müügiargument kehtib ka Jaamamõisas. Uusi lasteaedu on tekkinud eeslinnavöösse (Soinaste, Vahi). Teine teema on uue kodu paiknemine kooli suhtes. Kui palju lapsi käib kodukoolis? 60%? Kooligeograafia pärineb seni suuresti Tartus nõukogude perioodist, pluss kesklinna koolide eelistused, pluss eeslinnalaste kooliskäimine.

Uusi kortereid müüakse energiasäästlikena rohelises ja rahulikus elukeskkonnas, säästlikkus on olulisel kohal turunduses. Ehkki sisuliselt kõigi korterelamute müügiprospektid sisaldavad energiasäästlikuse ja madalate energiakulude silti, jäävad pooled 2018-20 valminud uuselamud keskpärasesse C energiaklassi (99 elamut), hulgaliselt on ka B energiaklassi elamuid (75 elamut) ja vaid 4 uuselamut on võtnud A energiaklassi projektlahenduse.

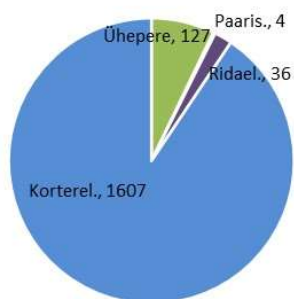
Tartu linna 2017-20 uuselamute energiaklassid



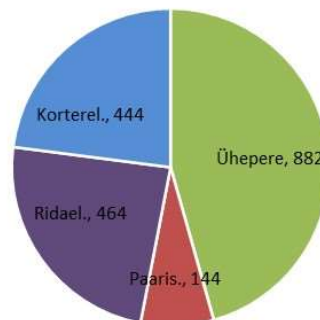
Joonis 2.4. Tartu linna 2017-20 kasutusele võetud uuselamute energiaklassid (ehitusregister).

Uute eluruumide tüüpides suureneb korterite osakaal nii Tartu linnas, eriti aga eeslinnas. Tartu linnas on 2017-20 langenud ühepereelamute osakaal 7%-ni, eeslinnas 46%-ni. Kiiresti on eeslinnas kasvanud ridaelamute osakaal veerandini uuest elamufondist.

Uute eluruumide jaotus tüübiti 2017-20
Tartu linnas 1774 uut eluruumi



Eeslinnas 1934 uut eluruumi



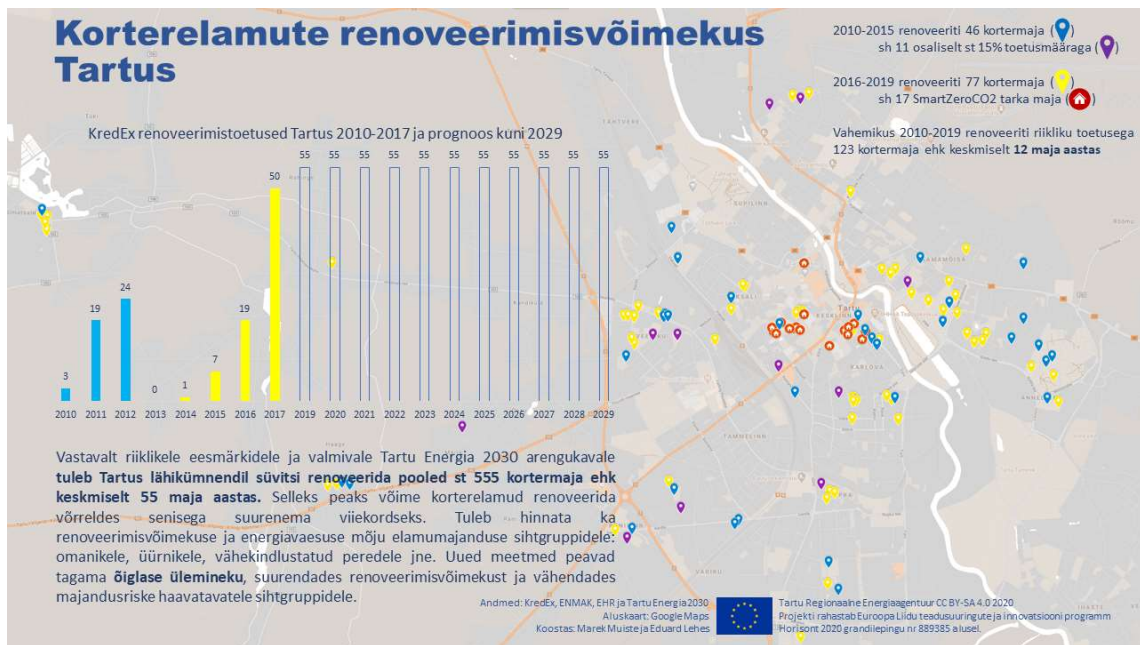
Joonis 2.5. Tartu linna ja eeslinna 2017-20 kasutusele võetud uuselamute jaotus elamutüüpide lõikes (ehitusregister).

2.2.2 Elamufondi uuenemine rekonstrueerimistega

Lisaks uuselamuarendusele tuleb Tartu elamumaade kasutuse, planeerimise ja elamufondi analüüsis pöörata senisest suuremat tähelepanu vanema elamufondi uuendamisele. Elamufondi kaasajastamisel ja energiatõhususe tõstmisel kliimapolitika raames saab olema 2020. aastatel kaalukas roll. Tartu energia- ja kliimakava on seadnud eesmärgiks renoveerida 555 suurt korterelamut ehk pooled 1950-80 ehitatud korterelamutest. Lisaks pakub moodne aeg digitaalsete lahendustega ka vanematele elamutele võimalust ümbersünniks targa majana, mida uue põlvkonna tehnoloogiates väljendavad Smartencyty projekti elamud.

Ehitusregistris on rekonstrueeritavad elamud määratletud laiendamise või renoveerimisena. Ehkki ehitusregistri andmetel on umbes pool Tartu linna elamufondist perioodil 2000-2020 renoveeritud, sisaldab see kõrge näitaja ka võrdlemisi palju formaalset, milles on hulgaliselt loakohustuslikke väikeremonte.

Korterelamute renoveerimisi on alates 2010 põhiliselt läbi viidud Kredex toetustega. Kokku on riikliku toetusega Tartus renoveeritud 131 korterelamut (2020 seisuga). 2010-15 renoveeriti 46 korterelamut, millest 11 renoveeriti osaliselt. 2016-20 renoveerimismahud kahekordistusid. Täielikult rekonstrueeriti 85 korterelamut, sh 17 Smartencyty tarka maja, nn smartovkat kesklinnas (Kalevi-Turu ja Pepleri-Tiigi kvartalid). Kas maja on renoveeritud või mitte, või kuulub koguni tarkade majade hulka, ei mängi seni ostuargumendina paneelmaja korterite turul rolli. Küll aga tekib sellel kümnendil terviklikult uuenenud kvartalites 'hea piirkonna' asukohaeelis. Renoveerimisotsused, korterelamutesse investeerimine määratleb elamu perspektiivi mitte ainult ehitisena, vaid ka sotsiaalselt ja suhtumisena kodumajja.



Joonis 2.6. Tartu linnas riigi toetusega renoveeritud korterelamud 2010-19 (Kredex, ehitusregister) (Tartu Regiooni Energiaagentuur)



Joonis 2.7. Asumipõhise tervikliku ja innovatiivse linnauuenduse eeskujuks on 17 targa majana täisrenoveeritud hruštšovka-tüüpi korterelamud, mis paiknevad põhiliselt Uueturu ja Riimäe asumites (Smartencity project).

Lisaks rekonstrueerimistele laiendati 2015-20 395 eluruumi. Osa nendest on sisuliselt kapitaalsed ümberehitused varem mitte eluruumidena kasutusel olnud hoonetes (näit. Pargi sauna kinnistu Pargi tn 10). Enamasti toimub laiendamine 1960-70 ühepereelamutes (Tammelinna, Veerikul ja Varikus). Samuti on laiendatud mitmeid puitkorterelamuid Supilinnas, Karlovas ning Ülejõel, mis on tõstnud märgatavalt nende miljööväärtust ning osalt ka asumi kinnisvaraliselt kvaliteediklassi.

Tartus on viimastel aastatel vaid üksikuid elamufondi lammutusi. Tõenäoliselt hinnalisematel kesklinna ja selle lähistel elamukruntidel on sellel kümnendil ka oodata lammutuste kasvu ja sellele järgnevat uuselamuarendust.

2.3. Linnapiirkonna elamuturg

- Tartu elamuturu moodustab lisaks Tartu linnale ka eeslinnavöönd kuni 6 km linna piirist.
- Tartu linnapiirkonna elamuturu maht on kasvanud 2017. aasta 280 miljonilt 400 miljonile eurole 2020, kusjuures eeslinna maht kasvas 35%-lt 42%-le.
- Uute kodude osakaal Tartu linna tehingutest on tõusnud 2020. aastaks kolmandiku ligi.
- Ostujõud langes 2020. aastal umbes kümnendiku. Hinnakasvu dikteerivad esmamüügid.
- Elamuturul on korteri ruutmeetri mediaanhind u €1500, eeslinna eramuhind €170 000 ja elamukrundi hind €40 000.
- Tartlased saavad finantsiliselt ja peavad eluliselt oluliseks elutingimuste parandamist. Umbes veerand Tartu linnapiirkonna elanikest elavad uues kodus (ehit.alates 2000).

2.3.1 Arengutrendid

Tartu elamuturu moodustab lisaks Tartu linnale ka eeslinnavöönd. Ehkki linnasegment on elamuturul hoidnud eeslinnaga tempot nii tehingute arvult kui käibelt, võtnud isegi järele, on just 2020. aasta väljendamas senisest teravamalt 2015. koostatud rahvastiku- ja elamuproгноosi eeslinnastsenaariumi realiseerumist.

Tartu elamuturg on kiire rahvastikurotatsiooni, stabiilse tööturu ja Eesti teise keskusena arenevas ülikoolilinnas kasvavalt aktiivne. Alates 2000 on omanikku vahetanud üle poolte eluruumidest.

Uute kodude osakaal Tartu linna tehingutest on tõusnud 2020. aastaks kolmandiku ligi. Tartus müüdi 2020. aastal 566 uut korterit, mis on kõigi aegade rekord. Arvestades asjaolu, et uutes kodus elab suhteliselt rohkem peresid ja leibkonna keskmine suurus on uskvartalites 3, on 6500 uut kodu, mis on käiku läinud perioodil 2000-2020, tähendanud umbes 16000 tartlasele mitte ainult elutingimuste hüppelist paranemist, vaid ka laiemalt elukvaliteedi tõusu. Liia tuleb kindlasti lisada 7300 uut eeslinnakodu, kuhu on kolinud umbes 20000 inimest, valdavalt tartlased. Elujärg kolimisega täiesti uude koju on paranenud umbes veerandil Tartu linnapiirkonna elanikest.

Tartu linnapiirkonna elamuturu maht on kasvanud 2017. aasta 280 miljonilt 400 miljonile eurole 2020. Tartu linnapiirkonna elamuturul on tõusnud eeslinna maht nelja aastaga 35%-lt 42%-le. Kogu elamuturgu arvestades hõlmab suurima osa korteriturg ligi 3000 tehingut 260 miljoni euro vääringus (2020). Sellele järgneb eramuturg ligi 800 tehingu ja 85 miljoni euroga ning hoonestamata elamukruntide turg ligi 1100 tehinguga ligi 60 miljoni euro vääringus. Üldiselt on nii eeslinnas olnud kasv olnud kõigis turusegmentides hüppeline (seda ei saa põhjendada eeslinnavaldade laienemisega). Suurima tõusu tehingute mahus on nelja aastaga teinud nii korteriturg (76%) kui ka eramute turg (73%) eeslinnas. Neljakordistus hoonestamata elamumaa turumaht Tartust põhja poole jäävas eeslinnas, sh Raadil. Eeslinna korteriturg on jätkuvalt kasvanud ning ületab käibelt juba veerandit kogu elamuturu mahust. Märkimisväärset rolli on alates 2016 mänginud eeslinnas ridaelamukorterid. Ka eramuturul on eeslinna osakaal tõusnud viimaste aastatega üle poole, linnast suuremaks. Eeslinnaasumite keskmine hinnatase korterite segmendis on ületanud linna oma.

Elamukinnisvara inflatsioon on püsinud 5-10% alates 2015. aastast, mil Tartu elamuturg oli saavutanud kriisijärgselt stabiilse kasvu faasi. Hüppeliselt kallinesid korterid 2020 seoses uskorterite osakaalu suurenemisega. Suurenev tehingukäive ei ole tähendanud ainult nimetatud hinnainflatsiooni, vaid ka seda, et arendamine on kiirenenud ning arendusprojektid on suurenenud. Ühtlasi on see rikastanud ja ka valikutes mitmekesistanud koduostjate valikuid. Korteriturul on suurenenud ka väikeinvestorite osakaal, kes ostavad üürimiseks. Uuselamute turu kasv on tõmmanud kaasa korterite järelturgu, mis kõik väljendab vabaturul varakapitali akumulatsiooni ja koondumist.

Ostujõud on langenud 2020. aastal umbes kümnendiku. Pindi andmetel on kinnisvara ostujõud arvatuna keskmise palga laenuvõime alusel 2020. aastal Tartus püsinud 70 m², vähenedes kinnisvarahinna inflatsioonis 2017-19 keskmiselt 75 m²-lt.

Linnakorterite kallinemine ning tööränne Tartusse on lisanud atraktiivsust eeslinna vanemale korterifondile, kuid ei ole geograafiliselt laiendanud elamuturgu (näiteks Elvasse, Nõkku, Tabiverre, Kambjasse jt, kus hinnad on oluliselt madalamad). Tartu linna korterite suhteline kallidus on kiirenenud ka vanade korterite turu eeslinnas. Tartu linna vanemate korterite segmendis aktiivsus 2020 kahanes – hoitakse ja üüritakse, mitte ei müüda.

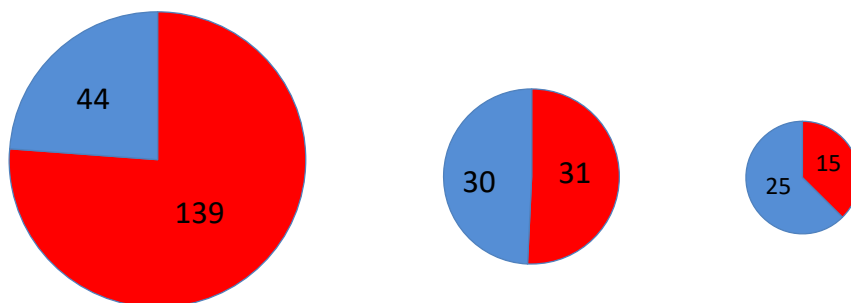
2020 oli Tartu linnas elamukinnisvara käive 148 miljonit eurot, millele vastab eeslinna 91 miljonit eurot. Eeslinna elamuturu liider on Ülenurme vald, kus elamukäive on tõusnud 40 milj euron. Ülenurmele järgneb Tartu vald 27 miljoni ning Luunja 15 miljoni euroga. Oluliselt tagasihoidlikuma elamuturuga Haaslava (€6 milj) saab põhiosa eramutehingutest, Tähtvere vald (€5 milj) aga elamukruntide tehingutest. Kauglinna, üle 10 km Tartu linna piirist, elamukruntidele ületab pakkumine nõudlust ja hinnad on 'maalised', aga siiski ääremaa hinnatasemest kõrgemad. Ka korterite hinnad eeslinnavöö kaugemates alevikes (Roiu, Äksi) on võrreldes äärelinnaga astmeliselt madalamad, võimaldades Tartu tööturule sisenejal Tartu lähisteles taskukohaselt oma kodu osta. Nõ kolmanda ringi alevikud (Tabivere, Laeva, Kavastu jt) kuuluvad halduslikult küll eeslinnavalda, kuid asendilt Tartust kaugel, eeslinnavööst väljas, miks neid ei ole põhjust käsitleda Tartu elamuturu osana. Kuivõrd kauglinna kinnisvara tehinguhinnad on suhteliselt madalad, ei kalluta ega moonuta see elamuturu analüüsi tulemusi.

2019. aasta elamukinnisvaraturu arengud

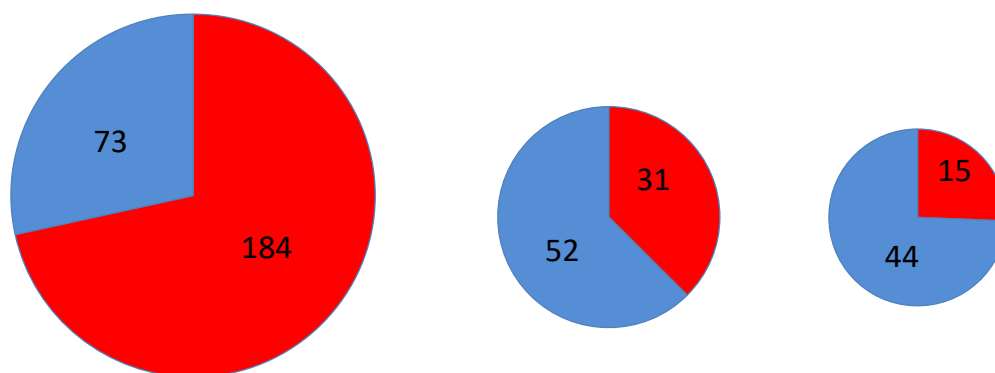
Tartu linnas oli 2019. aastal esmamüükide arv 476, mis on 28% Tartu linna kõikidest tehingutest. Linnasiseselt oli enim esmamüüke Ränilinnas 131, Ülejõel 111, Kruusamäel 43 ning Jaamamõisas 42. 2019 elavnes märgatavalt hoonestamata elamumaa turg, tõustes käibelt 24 miljoni euron (+54% aastavõrdluses) (Maa-amet).

Uusarendusturg on püsinud aktiivne sõltumata epideemiast ning 2020 suvel-sügisel on sõlmitud tehinguid u 200. Uus Maa andmete kohaselt tõusis 2020 oktoobris uusarenduste osakaal rekordilise 39%. 2019. aastal tehti 25% tehingutest uute korteritega, siis 2020 tõusis nende osakaal juba 31%. Elamuarenduse väljendusena, 2015-16 püsis esmamüükide osakaal 18-20%. Esmamüügid on kokkuvõttes tõstnud märgatavalt mediaanhinda. 2020. aastal on uskorterite hinnatase tõusnud umbes 10%, vanematel korteritel umbes 5%. Hinnatõus iseloomustab üldiselt kogu linna, sh ainuvaldavalt nõukogude aegse elamufondiga Annelinna (Maa-amet, tehingute andmebaas).

Punane - Tartu linn; sinine – eeslinnavallad (end.Tähtvere, Tartu v, Kambja, Luunja, Kastre v).
 2017 A.Korteriomand m€183 B.Hoonestatud elamumaa m€61 C.Hoonestamata elamumaa m€40
 Kokku m€284



2020 A.Korteriomand m€257 B.Hoonestatud elamumaa m€83 C.Hoonestamata elamumaa m€59
 Kokku m€399



Joonis 2.8. Tartu elamu-kinnisvaraturu tehingukäive miljonites eurodes 2017 ja 2020 võrdluses (Maaamet, eeslinn: Tartu v, Kambja, Luunja, Kastre v) A. Korteriomandi tehingukäive B. Hoonestatud elamumaa tehingukäive. C. Hoonestamata elamumaa tehingukäive.

Kõigi korteritehingute kokkuvõttes jäi tehingute summa jäi 2020 2019e tasemele, kuid selle põhjuseks on kevadised sulgemiskuud. Kasvav uskorterite turg on tõstnud nii absoluutset tehingumahtu kui suhteliselt tehingute arvu.

2019 tõusis korterite mediaanhind 9%. Linnaosadest oli kõrgeima eluruumide ruutmeetri mediaanhinnaga Kesklinna linnaosa, kus esmamüükide tõttu kujunes mediaanhinnaks 2186 €/m². Ka arendatavas Ülejõe linnaosas (1737 €/m²), kus kasvas mediaanhind aastases võrdluses 11%. Järgnevad Raadi-Kruusamäe (1569 €/m²), Karlova (1565 €/m²), Ränilinna (1 522 €/m²) ning Annelinna linnaosa (1171 €/m²) (Maaamet, tehingute andmebaas). Põhiliselt müüakse 2-3-toalisi suurusklassis 41–55 m² kortereid.

2020. aasta elamukinnisvaraturu arengud

Maa-ameti tehinguandmete alusel püstitab Tartus korteriomandi mediaanhind rekordeid, tõustes novembris 2020 1687 m²(+17% võrreldes 2019 novembriga), Tartu maakonnas 1571 €/m² (+14% võrreldes 2019 novembriga) (Maa-amet). Aastane hinnatõus 2019-2020 on olnud 9% (Maa-amet, tehingute andmebaas). Võrreldes kinnisvaraturu põhjaga 2009. novembris on keskmised korterihinnad tõusnud 154% (50% vähem kui Tallinnas). Hinnatõus on olnud läbi aastate üldiselt aastakeskmisega libisevalt ühtlane, seda küll sesoonsete ja uuselamute müügi mikrotsüklitega. Hinnatõusu suunab rekordiliselt kõrge usukorterite osakaal koguturust. Sisuliselt on korterihinnad allturgudel, mitte-kesklinna ja eeslinna usukorteritel ühtlustunud.

Hinnakasv on dikteeritud esmamüükidest, mis tekitab hinnahüppeid linnaosades. 2020 I poolaastal moodustasid esmamüügid Supilinnas ligi 70% ning Karlovas 40% kõikidest tehingutest (Maa-amet). Ka vanemate korterite hinnad tõusevad, 2020 I poolaastal tasemele 1376 €/m² ehk aastavõrdluses +4,1%. Suhteliselt kõrgemasse hinnaklassi, tunduvalt üle 2300 €/m² on kesklinna ja vahetus naabruses olevate asumite usukorterid. Samas paistab, et kallimate korterite osas on turutasakaal habras ning sõltub üksikutest tehingutest, mida kinnitab marginaalne langus Kesklinna korterite järelturul (-1,3%) (Maa-amet). Järelturu ja uute korterite hinnavahe on keskmiselt 44%, kuid see erineb ka olulisel määral linnaositi. Annelinnas on hinnavahe 59%, Vaksalis 46%, kuid siin määrab mediaanhindade erinevuse esmamüükide väike arv järelturu suhtes. Linnaosade mediaanhinnad tõusevad kõrgele linnaosades, kus on rohkem käiku antud uusi ja uusi-renoveeritud kortereid. Kesklinna järelturu hinnatase sarnaneb äärelinna usukorterite omale. Tartu linna keskmisi hindu tasandab tüüpikorterite tehingumass (Annelinnas jm) ning omanikku vahetanud amortiseerunud puumajakorterid, mille hind on oluliselt madalam. Linnas on teatav alapakkumine 'normaalse hinnaga' uuemate ja suuremete (4-toalised) korterite segmendis, mis viib paljud esmaostjad-pered äärelinna ja eeslinna ridaelamutesse. Samas 1-toalistega on kuhjunud ülepakkumine, sest ka üliõpilased, isegi üksi, elavad suhteliselt suuremates korterites.

Pakkumiste arv on kukkunud alates 2018st 900lt alla 600-le (Pindi Kinnisvara). Sõltumata esmamüükide järjest suurenevast osakaalust, on Tartu linnas tehinguaktiivsus kahanenud, seda eriti vanemate korterite seni suhteliselt suures tehingumassis. Müügiperioodid pikenevad. Linnaosade lõikes tehakse enim tehinguid jätkuvalt Annelinnas, mida on omakorda kasvatanud esmamüükidega Linnupargi arendus lhaste põiktänaval. Tehingute summas on üsna kaalukas ka Karlova, kus jätkub tempokalt linnauuendus nii üksikute uuselamute kui renoveerimistena. Aastati, sõltuvalt uuselamute valmimisest, on suurenenud ka Ülejõe osakaal, mis linnaosana hõlmab ka Kvissentali. Madalate hindadega on tehinguaktiivsust väljendanud Ropka tööstusrajoon.

Sarnaselt korteritehingutele on Tartu linnas kahanenud ka eramutehingute ja hoonestamata elamumaa tehingute arv. Nõ ühendatud anumates ehk ühel elamukinnisvaraturul on sellest suhteliselt suur osa (raha) liikunud eeslinna. Arvestades kõrgemat hinnataset ja nappivat ostujõudu ei ole ka eeslinnas eramutehinguid lisandunud, küll aga on suuremas mahus tehtud tehinguid planeeritud, aga arendamata elamukruntidega.

Tabel 2.3. Keskmine hind 2020 I poolaastal ning korteritehingute aastakeskmine aktiivsus 2017-2020

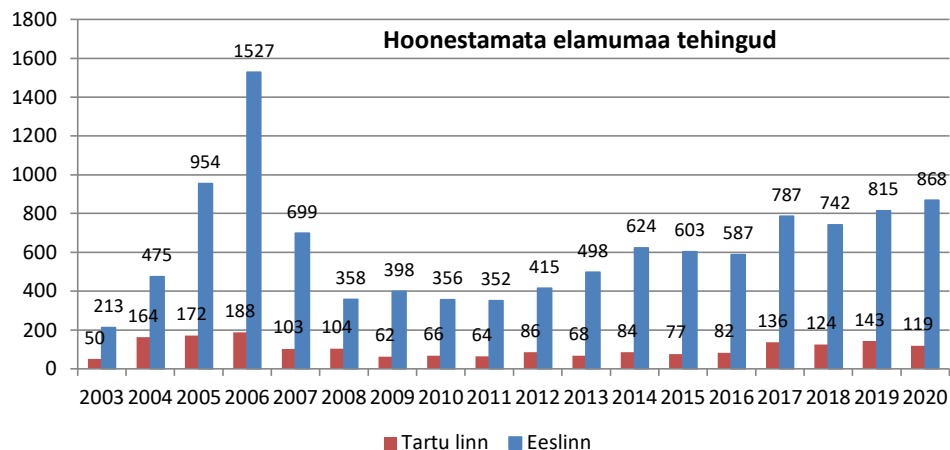
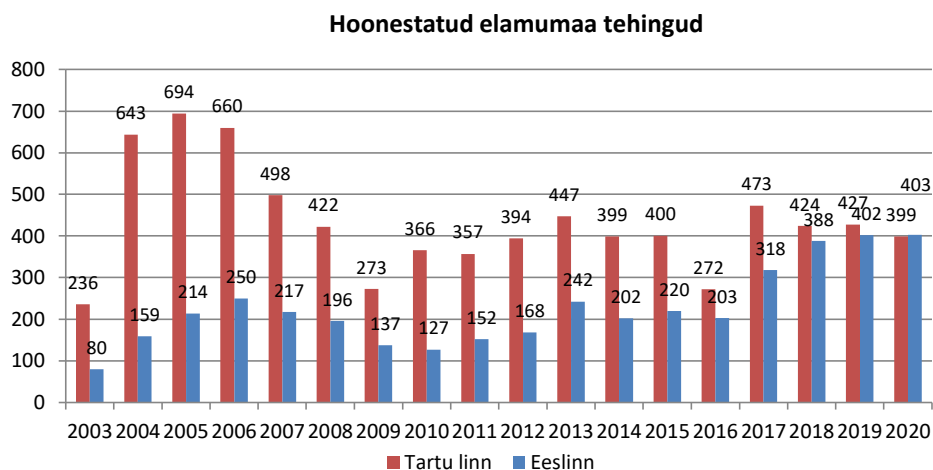
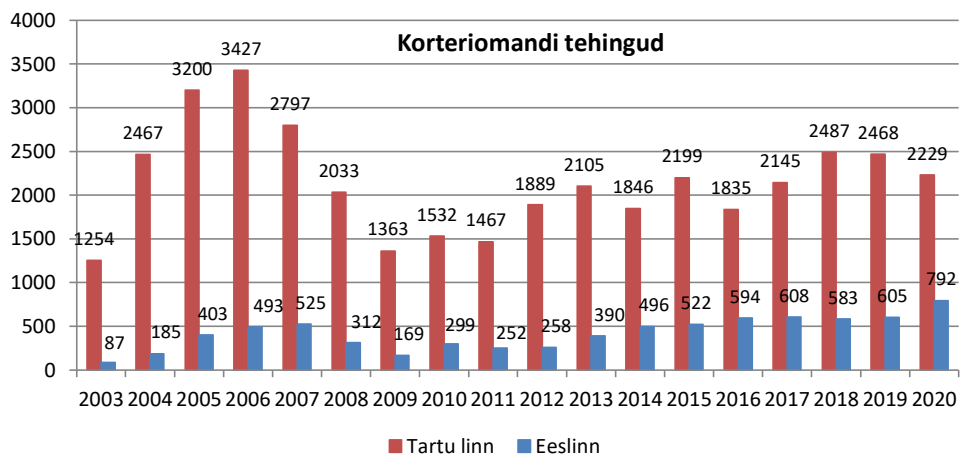
Linnaosa	Keskmine m ² hind	Keskmine aastane muutus	Korteritehingute % korterifondist Aastakeskm. 2017-20	Tehinguaktiivsus
Tartu kokku	1515	6%	6%	tehinguaktiivne
Tammelinna	1554	7%	9%	tehinguaktiivne
Ränilinna	1320	-13%	9%	tehinguaktiivne
Karlova	1844	23%	9%	tehinguaktiivne
Jaamamõisa	1342	-16%	8%	tehinguaktiivne
Ropka tööstuse	1201	9%	7%	tehinguaktiivne
Ülejõe	1622	5%	7%	tehinguaktiivne
Vaksali	1752	15%	7%	tehinguaktiivne
Raadi-Kruusamäe	1552	7%	6%	tehinguaktiivne
Kesklinna	2203	14%	5%	tehingupassiivne
Tähtvere	1598	8%	5%	tehingupassiivne
Veeriku	1275	-4%	5%	tehingupassiivne
Annelinna	1239	15%	4%	tehingupassiivne
Supilinna	2126	9%	4%	tehingupassiivne
Ropka	1320	-2%	4%	tehingupassiivne
Variku			3%	tehingupassiivne
Ihaste			*	
Maarjamõisa			*	

Elamukinnisvara trendid eeslinna ja kauglinna võrdluses

Nagu eelnevalt rõhutatud sõltub omavalitsuste hinnastatistika (vt lisa) uusorterite osakaalust ja nende suurusest. Tartu linna, Tartu valla, Kambja valla ja Luunja valla korteriruutmeetri mediaanhind on u €1500. Uued korterid on keskmiselt 10-20 m² suuremad. Elva ja Nõo vallas on korterid üldiselt 3 korda odavamad, mõneti vähem Elva linnas ja keskusalevikes.

Sarnaselt korteristatistikale sõltub eramute mediaanhind teravalt uuseramute arvust omavalitsuses. Seetõttu on eramute/hoonestatud elamumaa mediaanhind tõusnud Luunja vallas €183000, järgneb Kambja v. €177000 ning Kastre v €130000. Tartu linnas paikneva eramu mediaanhind on €121000, aga nagu ka Tartu vallas alandavad mediaanhinda äärelisema asendiga (end. Tähtvere jt vallad) või kehvast seisundis eramu. Keskmine hoonestatud eramukrundi suurus eeslinnas on veidi üle 2000 m² ning Tartu linnas u 1000 m². Üldiselt linnast kaugenedes krundid suurenevad u 2500-3000 m².

Uuemad elamumaa kruntimised on pinnalt väiksemad, kuid see avaldu veel tehingustatistikas. Eeslinnaturul domineerivad u 2000 m² hoonestamata elamukrundid, mis 5-10 km kaugusel linna piirist tõuseb 2500 m². Järgmises võõndis linnast kaugemal tõuseb krundi suurus üle 3000 m². Krundi hind jääb €40-50000 kanti. Kaugemas võõndis, Nõo ja Elva vallas saab elamukrunte 20000 euroga.



Joonis 2.8. Tartu kinnisvaraturu tehinguaktiivsus 2003–2020 (Maa-amet, eeslinn: Tartu v, Ülenurme/Kambja, Luunja, Haaslava/Kastre ja end. Tähtvere v) A. Korteriomandi tehingud. B. Hoonestatud elamumaa tehingud. C. Hoonestamata elamumaa tehingud.

2.3.2 Elamuturu kasvutegurid

Viimastel aastatel on Tartu elamuturu iseloomustanud järk-järguline kasvuhoo. Laenuitingimused ei tekita Tartu elamuturul piiranguid nagu madala kinnisvara väärtusega maakondade turgudel. Elamuturg on oma tsüklis tõusufaasis, mida kinnitavad nii eluasemehinnad kui elamuarenduse suundumused. Vabaturul heaolu kasvades ning suhteliselt madalate kodulaenu marginaalidega on uue kodu ostjaid pidevalt lisandunud kõigisse Tartu elamuturu segmentides, enamasti korteriturule, vähemal määral eramuturule. Kohaliku turu pakkumis-nõudlusteguritele loob laiema plaani üldine majandusolukord, makrotasandi usaldatavus ning tarbijaootused. Selles elamuturu tsüklis on määravaim ja kõige otsustavam roll nõudlusel. Nõudluse kasv on seni stimuleerinud nii elamuinvesteeringute kasvu kui tõstnud ka elamukinnisvara hindu (u 10% aastas). Pakkumiste suurenemine, eriti uute korterite osas on omakorda leevendanud mõneti hinnatõusu.

Eesti elamuturu tervikuna on viimastel aastatel kasvatanud soodsad majandustingimused ja madalad intressimäärad. Tuleb silmas pidada, et elamuturu tsüklilisus on võimendatud majandustsüklitest ja kõikumised avalduvad tugevamalt. Tartus elamuturul on ehituslubade ja kasutuslubade arv kasvanud. Elamuturu viimaste aastate tõusu mõistmiseks ning selle arenevate arengute kirjeldamiseks on oluline kõigepealt välja selgitada tegurid, mis on aidanud kaasa ehitustsükli ja majahindade muutustele. Erinevate pakkumise ja nõudluse tegurite olulisuse tunnistamisel eluasemeturu juhtimisel on oluline mõju nii makrotasandi usaldatavuse kui ka eelarvepoliitikale.

Järgnevalt võetakse kokku pakkumise ja nõudluse mõjud Tartu elamuturule. On täheldatud, et nõudluse muutustel on määrav roll eluasemeturu tsükli kujundamisel. Viimastel aastatel on nõudluse kasv soodustanud elamuinvesteeringute kasvu. Positiivne pakkumiste kasv on omakorda toetanud eluasemeinvesteeringuid, kontrollides ja ühtlasi vähendades samal ajal hinnatõusu.

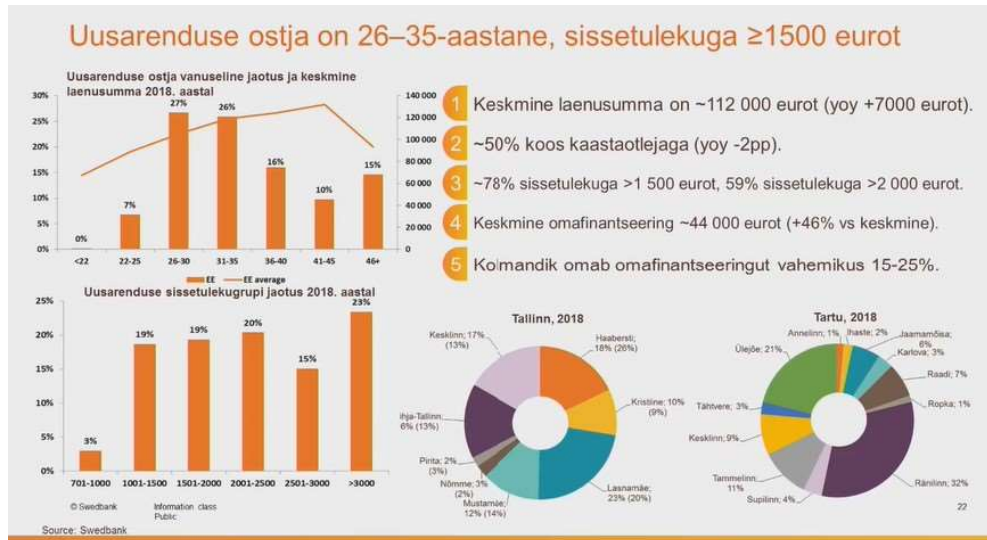
Tabel 2.4. Elamukinnisvaraturu tegurid

Nõudlustegurid	Pakkumistegurid
Demograafilised muutused (elanike arv, vanusjaotus, ränne)	Elamumaa kättesaadavus
Rahastamistingimused (sh laenuitingimused)	Planeerimis- ja ehituskoodeks (raamtingimused)
Koduostu maksustamine	Rahastamistingimused (sh laenuitingimused)
Majanduse ootused	Arenduse ja kinnisvara maksustamine
	Ehitussektori konkurents ja tootlikkus, sh tööjõud

Kõige olulisemana mõjutab Tartu elamuturu nõudluse poolelt, aga ka üldiseks juhtteguriks rahvastikumuutused, mis suurendab vajadust eluaseme järele, aga mõjutab ka eelistusi kodu valikul. Laulva revolutsiooni suurem põlvkond on jätkuvalt esmaostjatena turgu paisutamas. Osa on jõudnud elukaarel pereloomiseni ja oma valikutes koduostuküpsiks, ühtlasi ka 'krediidikõlblikuks'. Noorte perede kasv suurendab nõudlust nii perekorterite, ridaelamukorterite kui eramute osas. Samas Tartu rahvastiku vananemine ei ole tähendanud väikekorterite nõudluse kasvu ning suurtes korterites, milles elatud kogu elu, elatakse surmani.

2021-22 on oodata täiendavat ostusurvet elamukinnisvara turul seoses teise pensionisamba summade väljavõtmisega. Osa sellest läheb pangalaenude kustutamiseks, suhteliselt arvestatav osa aga ka uutesse elamuostudesse elutingimuste parandamiseks. Tõenäoliselt saab pensionirahade mõju olema kinnisvaraturule suurem pandeemiast põhjustatud majanduskriisile.

Turu katalüsaatoriks on ka esmaostjad, kelle koduvalikud uuskerterite ja järelturul määratlevad elamuturu suundumusi. Seni on andnud turule täiendava hoo arvukam esmaostjate põlvkond. Swedbank andis 2018 esmaostjatele järgmise koondportree, mis väljendab tol aastal Tartus valminud uuselamute geograafiat. Olulisi erinevusi korterioostja profiilides linnas ja eeslinnas ei ole.



Joonis 2.9. Swedbank uusarenduse ostja profiil 2018 (Swedbank)

Majanduse areng, sh Tartu tähtsuse kasv regioonikeskusena toetab elamunõudlust. Tarbijakindluse indikaatorid on Tartus suhteliselt kõrgemad seoses avaliku sektori, ülikooli- ja kliinikumi töökohtadega.

2.4. Elamuproгноosi eeldused

Järgnevas osas on esitatud progноosmetoodika lähtekohad ja eeldused. Üldiselt, algoritmilt, eeldustelt ja sisend-väljundandmetelt vastab progноosmetoodika 2015. ja 2017. progноosmudelile.

Stsenaariumite koostamisel lähtuti Tartu linnapiirkonna põhimõttest, linna ja eeslinna terviklikust käsitlest. Linna-eeslinna morfoloogia, mõjud ja vastasmõjud ning tihenevad seosed määratlevad linnastumisprotsesse – linnapiirkonna terviklikkus ja sidusus on tugevemas, mida halduslikult toetab Tartu linna kui omavalitsusliku haldusüksuse laienemine lääne suunas end. Tähtvere valda. Eeslinna osakaal rahvastikus kui elamufondis, aga ka töökohtades ja teenuste võrgustikus kasvab.

Analüüsis ja stsenaariumite koostamisel seadis piiranguid andmehaldus, seda ühelt poolt haldusüksuste muutmise, aga ka linnapiirkonna funktsionaalsete arengutes. Linnapiirkondlikus analüüsis tugineti haldusjaotusele ja asutusüksustele. Registrinäitajad väljendavad üldjuhul aadresstäpsus asustusüksuste, linnaasumite ja eeslinnaalevike lõikes. Hägusaid rahvastiku, maakasutuse ja funktsionaalseid areaale üle halduspiiride, linna-eeslinna jaotuses antud uuringus ei rakendatud. Asustumus- ja morfoloogiliselt lõpeb eeslinnavöö u 5-8 km kaugusel Tartu linna piirist, alates millest võiks rääkida hajusast maa-asustusest, milles paiknevad tihe-asustatud maa-alevikud ja üksikud uued eramud.

Andmete analüüsis peetakse rangelt linnaks Tartu linna enne 2017 haldusreformi eelses halduspiiris, tänases Tartu linna asustusüksuse piiris. Haldusreformi tulemusena laienesid Tartu vald, Haaslava vald sai osaks Kastre vallast ning Ülenurme vald osaks Kambja vallast. Kuivõrd elamuarenduslikku arendustegevust on reformijärgsete valdade linnast kaugemas vööndis tagasihoidlikult, on neid linnalähiseid valdu käsitletud ehitus- ja kasutuslubade ning elamukinnisvara statistikas tervikuna (ei ole lahutatud väheseid või üksikuid uusi eluruume ega elamutehinguid. Funktsionaalse seotuse alusel võib linnast kaugemat vööndit ja sealseid üksikuid elamuarendusi nimetada kauglinnastumiseks.

2.4.1 Suur-Tartu kui Tartu linnapiirkonna mudel

Elamuproгноos koostati **Suur-Tartu stsenaariumi** kohaselt. See vastab Tartu linnapiirkonna strateegilistele arengutele omavalitsuste summas.

Suur-Tartu stsenaarium põhineb Tartu linnapiirkonna senistel rahvastikuprotsessidel ja elamuarenduse trendidel, võttes aluseks Tartu linna-eeslinna ning Tartu linnapiirkonna-muu Eesti rändesaldo, hoogsa eeslinnastumise (rändesaldoga üle 400 inimese aastas) ja linna laienemise tähenduse ja mõju linnapiirkonna ruumilistele arengutele tervikuna. Linnaarengu gravitatsioon on äärelinna ja külgnevasse või lähemale eeslinna, kus on juba toimunud silmnähtav asustuse areng maalisest eeslinnaliseks, kuhu on lisandunud uusi elamuid, töökohti, ostukeskustesse ka teenuseid, eelmisel aastal näiteks ka uusi kodukauplusi (Vahi, Märja). Paljudes eeslinnaasumites (Vahi, Kõrveküla, Märja, Räni, Ülenurme, Haaslava, Veibri, Lohkva, jne) toimub tihenemine, arendatakse kas seni tühjadel kruntidel asumite sees või suhteliselt kompaksete uusasumite külgnevas vööndis, aga ka või eraldatuna asendiga elamugruppide kruntidel.

Suur-Tartu stsenaarium, selle eeldused ja lähtetingimused, on koostatud kahes etapis. Ült-alla mudelis on tuletatud Tartu linnapiirkonna kui terviku elamufondi sihtarvud 2040. aastaks. Lähtutakse Soome elamuindikaatoritest ja suhtarvudest. Seejärel modelleeritakse elamuarenduse ja

rahvastikutrendide alusel, samuti elamumaa ja planeeringute alusel asumite ja asustuse arengualade elamuarenduse prognoosarvud, seda esmalt linna-eeslinna kaheses jaotus, arvestades kõiki Tartu linna ümbritsevad valdasid, Tartu, Kambja, Kastre ja Luunja valda. Seejärel taandatakse elamuarengu prognoosarvud asumitele ja asustusüksustele. Kuna ka mitmed linnaasumid jäävad statistiliselt liiga väikeseks ega võimalda rahvastiku ega ka elamuproгноosi, olles ülitundlikud juhuslikele muutustele kiiremas mitme-aastalises võrdluses ning sisendandmete täpsusele ja kvantifitseeritud arenguteguritele, siis on võetud arvesse individuaalselt suuremaid elamuarendusi ja eeldatavaid samme. Kindlasti määravad arengut linnapiirkonna siseselt juhuslikud asjaolud ja mõjutegurid, mida pole võimalik ette näha. Küll aga on suhteliselt kindel Tartu roll jätkuvalt ülikoolilinna ja kogu Lõuna-Eesti keskusena, mis määratleb elamukinnisvara suundumusi ning investorite kui elanike/ostjate kindlust keskpikas ettevaates. Arenguid määratleb eeslinnasegment, sealsed suuremad ja kiiremad eeslinnaarendused, mis nõ testivad kui ka kontrollivad elamuturu mahtu ja ostujõudu ning hinnaelastsust muutlikus makromajanduslike näitajate väljavaates.

Tabel 2.5. Tartu elamuindikaatorite võrdlus ning 2040 visioonilised sihtarvud võrdluses Soome Pirkanmaaga (Tampere piirkond)

Elamustandard	Soome Pirkanmaa (Tampere) 2019	Tartu 2020 (linn)	Tartu 2040 (linn)
Elanike arv	505 000	94 053	96 200
Eluruume 1000 el kohta	515	508	561 ebarealistlik
Eluruumide arv	260 000	47 800	53 000 +6000 er 400er/a
Keskmine eluruumi suurus	79 m ²	60 m ²	Ebarealistlik Uued 229 m ²
Elamufond	u 20,5 milj m ²	u 3 milj m ²	Ebarealistlik +1,3 milj m ²
Pindala elaniku kohta	41 m ²	31 m ²	Ebarealistlik + 10 m ² =41 m ² +11000 er
Elamufond >2000	10%	14%	
Elamufond <1945	10%	16%	Lammutamine -1000 eluruumi

Eelduslikult seatakse eluasemega kindlustatuse kriteeriumiks Soome elamuindikaatorid. Tamperet ümbritsevas Pirkanmaal on eluruume 515 1000 elaniku kohta, keskmise eluruumi suurusega 79 m² ja pinnaga elaniku kohta 41 m² (tabel 4). Pirkanmaa näitajad vastavad Soome keskmistele. Selles Soome standardi võtmes lahendatud **Suur-Tartu stsenaariumi kohaselt, 2040 rändeproгноosi 1% rahvastiku kasvu juures prognoositakse eluruumide arv tõusu Tartus ligi 53000ni, ehk siis 6000 eluruumi**

lisandumist (neto, 2021–40). See peaks tähendama keskmiselt 400 eluruumi lisandumist aastas. Perioodil 2003-2020 kujunes käiku antud eluruumide aastakeskmiseks 336 eluruumi aastas, mis sisaldas kriisi. Tuleb arvestada, et kindlasti praegune kasv ei jätku kogu prognoositaval perioodil. Siia sisse jääb ka kinnisvarakriis, mil arendamine pidurdub ja elamuturg kaldub esmamüükidest tagasi vanemale elamufondile. Vanema elamufondi turuväärtust hakkavad senisest olulisemal määral tõstma nii kesksamad ja sidusamad asukohad kodulähedase taristu ja teenustega kui ka renoveerimine.

2.4.2 Tartu linnaasumite mudel

Stsenaariumite koostamisel asumite lõikes kasutati järgmisi arengutelgesid:

1. **Asumi tüpoloogiatel** - kasvav, uuenev, kestlik asum - põhinev 2000-2020 rajasõltuv areng, mis lähtub järgmistest indikaatoritest:
 - 1.1. elamufondi uuenedamine (% aastas), kasvavas 1,5-3%, uuenevas 0,4-1,4%, kestlikus <0,3% jaotuses, uuenedamispotentsiaal planeeringute, elamumaa varu ja meeldivuse alusel,
 - 1.2. elamufondi vanusstruktuur kasvavas uute osakaal (ehitatud pärast 2000) 20-55%, uuenevas 15-20%, kestlikus <14% jaotuses.
 - 1.3. korteritehingute aktiivsus: tehinguaktiivne (6-9% aastakeskmise 2017-20) vs tehingupassiivne (3-5%),
 - 1.4. asumite positsioon rahvastikuelukaarel: vananedamine vs nooredamine, keskklassistumine, leibkonnatüpologia (lastega pered, pensionärid, üliõpilased jm)
2. **Arengukiiruse muutlikkus ja trendimuutus:** kiirenev, muutumatu, aeglustuv keskpikas aegreas 2000–20 ning kiiremates trendides 2015-2020 ning 2018–20, sõltuvalt asumite elukaarest, asumite elamufondi mitmekesisusest ja arenduste terviklikkusest, mis tingib kas arenguinertsit või toetab elamufondi uuenedamismäärade muutusi.
3. **Maakasutuslik ja planeeringuline potentsiaal:** planeeringute realiseerimise määr, vaba elamumaa olemasolu ja osakaal asumite maabilansis, elamute ja eluruumide tihedus antud asumite elamutüüpides, arendushuvi ja maade taaskasutus.

Suur-Tartu stsenaariumis korrigeeriti rahvastikuproгноosi rändestsenaariumi eluruumide füüsilise mahutavuse, võttes aluseks kehtiva üldplaneeringu elamumaa ja tänast elamutihedust. Uued eluruumid jaotati asumite lõikes vastavalt elanike arvule ning proportsionaalselt tasandades planeeringulisele eluruumide arvule. Uute elamuallade varu arvutati üldplaneeringu elamumaa ja detailplaneeringute elluviimise alusel seisuga 31.12.2020 antud asumite keskmiste elamuarenduse näitajate alusel. Samuti lähendati lineaarses prognoosimudelis saadud sihtarve koormusindeksile:

„Korterite kavandamisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala (edaspidi koormusindeks). Miljööväärtuslikel aladel peab korteri kohta olema vähemalt 120–150 m² krundi pinda korteri kohta. Erandina on Tammelinna ja Tähtvere miljööväärtuslikel aladel määratud koormusindeksiks 400m².“

Tartu linna ÜP seletuskirja eelnõu oktoober 2020

Linnamudelis eeldati järgmist.

1. **Kindlasti jätkub eluruumide keskmise suuruse kasv**, mis küll ei saa olema nii suur kui 2000-2020. Toalisus, eriti aga eluruumi keskmine suurus, uuselamutes juba väheneb, eriti linnas. Matemaatiliselt pole võimalik elamufondi asendamine suuremate eluruumidega sellises mahus, et jõuda Soome keskmise tasemeni, 39 m² elaniku kohta. Keskmine eluruumi suurus inimese kohta jääb ka 2040 väiksemaks. Tartu tõuseb eluruumi arvu osas 1000 elaniku kohta ülihästi eluruumidega varustatuse tasemele. Sellest indikaatorist võiks oletada nõukogude ajal ehitatud mikrorajoonides tüüp korterite struktuurset ülejääki nende suure massi ning füüsilise ja moraalse vananemise tõttu.
2. **Tartu elamufond on võrdlemisi vana**, 16% pärineb 1945nda eelsest ajast, mis loob eeldused, et vanemad amortiseerunud elamud lammutatakse. Paarkümmend aastat on kinnitanud Supilinna, Karlova ja Ülejõe puitkorterelamute ümberehitamist vastavuses tänapäevase ehitusstandardi ja elukvaliteediga. Lisaks algab laialdasem uuenemine vanemates eramu- ja väikeelamuasumites Tammelinna, Raadil, Varikul ja Ropkas. Tartu suhteliseks väiksuses ja kiire-mugavas liikuvuses ei kaalu hea asukoht mitte-kesklinna asumites niipea üles suuremat investeringut ning kinnisvara hinda. See annab jätkuvalt tänases elamukinnisvara taskukohasuses ostueelise uusasumitele. Sarnaselt põlvkonnvahetusele suurtorterelamutes toimub elanike vahetus ka 1960-80ndatel ehitatud eramutes. Ka miljööväärtusi on pragmaatiliselt üle vaadatud, et mitte põhjendamatult takistada linnauuendust. Juba on tõe andnud nõukogude aegsete korterelamukvartalite uuenemisele täisrenoveerimine, mida riiklikult toetatakse. EL kliimapoliitika osana on välja kuulutatud renoveerimislaine.
3. **Oluliselt, ehkki mitte otseselt mõjutab elamufondi kasvu leibkondade muutumine väiksemaks**. Kuivõrd korterid on jätkuvalt taskukohased ka Tartus, väheneb tiheli elamine, mitme põlvkonna (ka leibkonna) kooselu ühes eluruumis.
4. **Olulise asjaoluna elamufondi bilansilises kasvus tuleb silmas pidada tühjade eluruumide osakaalu olulist kasvu**, seda mitte ainult viletsates ja vanemates korterelamutes, vaid ka uutes, kus kortereid on üürimiseks ostetud, samuti ajutiseks elamiseks. Eluruumide ajutisele asustamisele tõukab inimeste mitmepaiksus ning paindlikum ja laiem tööturg. Mitu tuhat tartlast töötab Soome ning Tallinnas, sadu Lõuna-Eesti maakondades ja Ida-Virumaal.
5. **Kliimapoliitika on toonud kaasa renoveerimislaine**. Mitmed nõukogude-aegsete elamute jätkusuutlikkuse küsimused on kerkimas aina teravamalt. Elutingimuste osas plaanitakse 2030. aastaks poolte ehk umbes 500 korterelamu täisrenoveerimist, mida stimuleerib kliimapoliitika elluviimiseks ja energiatõhususe tõstmiseks riiklik tugiprogramm. Paneelmajades elab arvukalt eakaid, kes küll pärandavad korteri järgmisele põlvkonnale, kes omakorda panevad korteri müüki. Ehkki seni on müügipakkumiste arv vähenenud ja hulgaliselt paneelmaja kortereid on läinud omanikuasustusest üürikorteriteks, võib prognoosida paneelmajakorterite segmendis ülepakkumist. Kindlasti süveneb paneelmajakorterite struktuurne ülejääk (ruumilahenduse moraalne vananemine, mittevastavus vajadustele, eakate juurdepääs liftita elamutes).

Ehkki oletati EL liginullenergia-hoone nõuete kehtestamise mõju ka eluhoonete arendamisele, on ehitustehnoloogiad kiiresti nõu seadustele järele tulnud ning normid pragmaatiliselt vastavuses peavoolu lahendustega. Ehitustehnoloogiline siire ja innovatsioon jätkuvad süsinikuneutraalse ja targa

maja suunal, mis vastupidi võib innustada koduostjad, et rajada kodu uues kliimasõbralikus kvaliteedis. , mis ühtlasi ka rahaliselt kulutõhus ja kokkuhoidlik.

Kui Suur-Tartu stsenaarium lähtub rahvastikuproгноosist rändestsenaariumist ning uuselamuarenduse senistest trendidest (elamufondi uuenemismäärast) elamumaade varu ja detailplaneeringute filtris. Elamumaa varu arvestamisel lähtuti asumi keskmisest eluruumide tihedusest, uuselamute korrektsioonist sellele ning koormusindeksist. Kasvavates asumites oli prognoosimudeli juhtoperaatoriks eluruumide uuenemise määr, mis väljendab uuselamute arendamise ja kinnisvaraturu trende, tänast planeeringuportfelli, elamumaavaru ning ka rahvastikuprotsesse. Uuenevates asumites lähtuti rohkemal määral kvalitatiivsetest arengutest, elamute rekonstrueerimise suundumustest ja asukohatingimustest.

Üldisemaid ruumilisi suundumusi, aga ka statistiliselt usaldusväärsemaid signaale annaks linna killustamise asemel asumiteks neli linnasektorit: kesklinn, põhjasektor (Kvissentalist Jaamamõisani), kagusektor (Annelinn-Ihaste) ja edelasektor (Ränilinn, Tammelinn, Maarjamõisa, Veeriku). Linnasektoritele lisaks määrab elamuarenguid kesklinna lähedus-kaugus, mille alusel eristub kaks vööndit: kesklinn ja selle lähivöönd ning servalinn/äärelinn. Kesklinna lähiseks saab pidada 15 minutilist jalakäiguvööndit Vanalinna ja Uueturu piirilt.

Allstsenaariumite eristamiseks kasutati järgmisi tunnuseid:

1. **Kasvukeskused ja asustuse arengualad**, mis puudutab arenduskvartalitele laiemalt neid ümbritsevad asumeid Tartu põhjasektoris, kus maamärk ERM ja rajatud taristu hoogustab arenguid Raadil, Vahis, Tilas, Jaamamõisas, ka Kruusamäel. Eraldi kasvualaks on Annelinna ja Ihaste vahelised hoonestamata lammiväljad ning Kvissentali ja teised Emajõe äärsed maa-alad. Lisaks toimub endiste tööstusalade maade taaskasutamine, mis parandab linna tihedust ja sidusust, aga ka loob võimaluse uue põlvkonna linnakeskkonnaks ja -eluks (Jõe asum end. Tarmeko jt tööstusaladega). Kindlasti mõjutab ka elamuarenguid linna edelasektoris Lõunakeskus kui Tartu tarbimisepitsenter, uue ajastu multifunktsionaalne vaba aja ja teenusekeskus.
2. **Linnakeskkonna uuendus** toimub antud rahvastiku- ja elamuarengute käsitluses elamu renoveerimisel ja uuselamutega tihendamisel. Renoveerimine puudutab nii puitkorterelamuid kui ka suuri tellis- ja paneelkorrumaju. Tänapäevaste trendide jätkuna toimub kesklinna ümbritseva vöö elamufondi järk-järguline uuenemine, mida on tõestanud nii Karlova, Supilinna uuenemine kui viimastel aastatel Ülejõe hüppeline areng.

Kindlasti tuleb koostatud mudelis prognoosida ka trendipööret, mille kohaselt kasvavad asumid jõuavad oma elukaarel langusesse. See puudutab taasiseseisvusajal kiirelt kasvanud Uus-Ihastet, suvilatest eramuteks ümberehitatavat Vana-Ihastet, aga ka Veerikut ja Tammelinna, kus elamumaa varu ammendatakse, senised arengud vaibuvad ning ka rahvastik senises koosseisus enam ei noorene, vaid vananeb. Siin võetakse arvesse asumi elanike vanusstruktuuri, aga ka elamute vanust ja asumi ehituslikku või sotsiaalset ühetaolisust. Mida ühetaolisem, samal perioodil on ehitatud asum, seda sügavamalt 'lainetab' asumi elukaar. Mida kirjuma, eri perioodide kihistute ja erinevate elamutüüpidega on asum, seda vähemad kõikumised asumit elukaarel. Dünaamilisi parameetreid prognoositava 20.aastase perioodi kohta asumite lõikes ei muudetud, mistõttu ei arvatud välja elamufondi näiteks 10. aastaste sammudena. Mitmetes kiiresti arenevates asumites on oodata olulist kasvu juba 2020ndatel nagu ka toimub kiirenev uuenemine vanemates asumites.

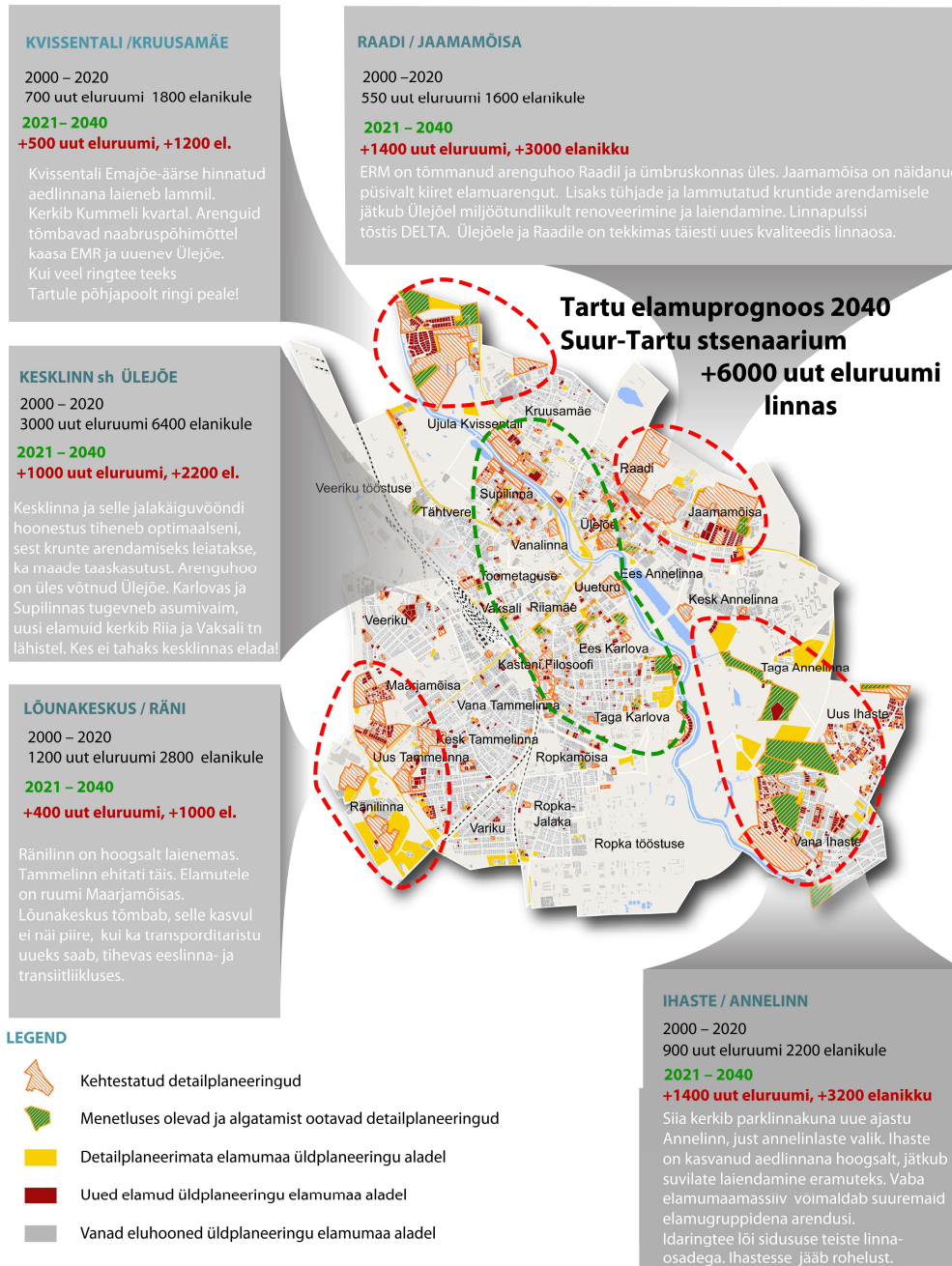
2.4.3 Eeslinnamudel asustuse arengualadele

Endise Tähtvere valla elamuproгноosi koostamise aluseks valiti algselt sama andme- ja trendimudel, mis linnasumite analüüsimisel. Et Tähtvere oli Tartu eeslinna valdadest kõige vähem valglinnastunud ning planeerimist, arendamist kui kinnisvaratehinguid on olnud seni tagasihoidlikult, siis trendimudel väljendas kestlikku (mitte-kasvu) arengut. Arvestades Tartu linna strateegilisi eesmärke liitumisel Tähtvere vallaga, mis said kinnitatud haldusreformi ja linna arengudokumentides, oodatakse kasvumudelis Tähtverre suhteliselt suurte kruntidega eramutega uusasumite arendamist, milles säiliks suhteliselt hõre eeslinnaline ja hajus maaline asustus rahuliku ja roheline elukeskkonnana. Seetõttu kasutati mudelis kolme võtit üldiselt üksikule, robustselt detailsele. Asustusüksuste ja arengualade prognoosarvud leiti ruumiliselt kõige täpsemas arengualade prognoosmudelis.

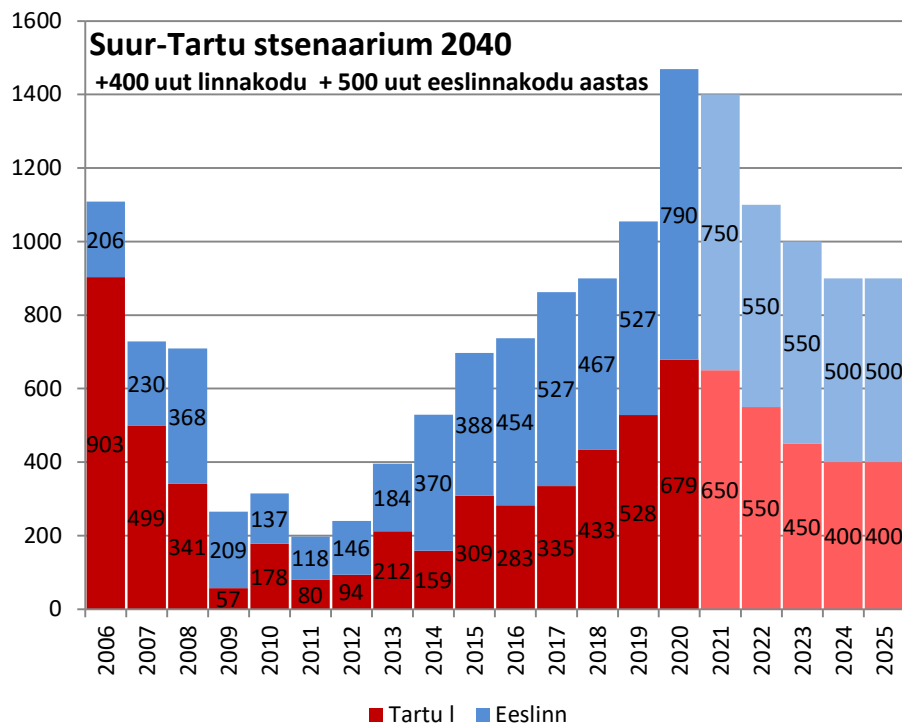
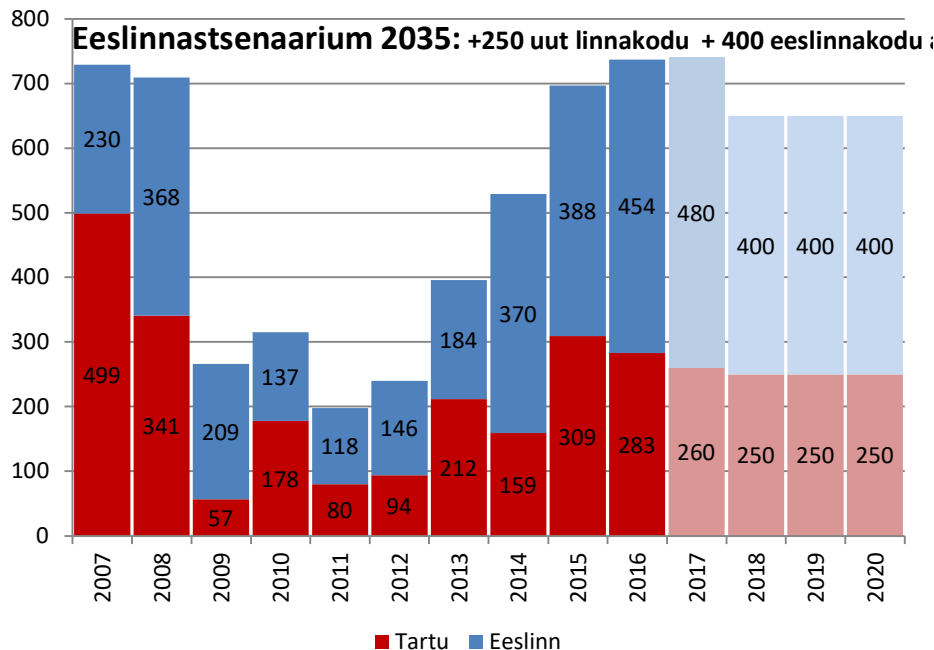
1. **Rändestsenaariumi prognoosmudel.** Alus: Rahvastikuproгноosi rändests. alusel, mis pakkus rahvastikukasvuks kuni 1000 elanikku. Keskmise leibkonna suurusega 2,5 tähendab see 400 uut kodu. Samal ajal tuleb arvestada, et nõrgalt valglinnastunud Tähtveres on loomulik iive negatiivne, elanikkond vananeb.
2. **Valglinnastumise prognoosmudel.** Aluseks on Tartu eeslinna 20-a normatiivses kiiruses ja tiheduses tekkinud tihehõre ehk sõre eeslinnaruum. Järk-järgulisel arendamisel ning üksikkruntidena müügil jääb suhteliselt palju elamumaid aastateks arendamata. 2040 perspektiivis on võimalik saavutada küpsemates ühepereelamute asumites asustustihedus $200 \text{ eluruumi/km}^2 = 550 \text{ inimest/km}^2$, segahoonestuse korral $400 \text{ eluruumi/km}^2 = 900 \text{ inimest/km}^2$.
3. **Arengualade prognoosmudel.** Alus: ÜP ja DP elamumaa varu asustuse arengualadel mudeldati järgmiste koormusindeksite ja planeerimismõõnidega: 20% ühiskondlikku maad, üksikelamukrundid 2000 m^2 , 10% ridaelamumaa 600 m^2 . Antud eeldus erineb viimase nelja aasta elamutüüpide jaotusest eeslinna elamusarendustes, mis on kaldunud eramuarendustest väike-kortereelamute ja iseäranis ridaelamuarenduste kasuks. Hoonestamata elamumaa kui ka eramute turustatistika keskmistab eeslinnas krundi suuruseks u 2100 m^2 . Uuemate ühepereelamute detailplaneeringutes on krundid väiksemad, kuid statistiliselt see ei väljendu suuremate kruntide suurema hulga tõttu. Piiranguliseks osutub selles mudelis kogu Tartu eeslinna arendusmaht, mis on omavahel tihedas konkurentsipositsioonis. Tähtveres on vähem nii detailplaneeritud kui ka osaliselt arendatud elamualasid. Arendusprojekti käivitamine on ühelt poolt aeganõudev ja teiselt poolt järjest kulukam, mis annab eelise juba arendatavatele asumitele. Kahtlemata piirab eeslinna elamuarendust rändepotentsiaal, mis jaotub kogu linnapiirkonnale.

2.5. Suur-Tartu stsenaarium

400 uut linnakodu + 500 uut eeslinnakodu aastas. 2040 summas: 6000 linnakodu + 8000 eeslinnakodu
ARENGUALAD: Kirdesektoris Raadi, Jaamamõisa, Vahi, Tila, Kõrveküla; Põhjasektoris: Kvissentali ja Kruusamäe, Maramaa; Kagusektoris Taga-Annelinn, Ihaste, Veibri, Lohkva; Edelasektoris: Ränilinn, Räni, Märja, Õssu; Lõunasektoris Soinaste, Ülenurme. Linnauuendus Kesklinnas ja selle lähivööndis.
TÕMBETEGURID: Uus suurem kodu, ühtlasi kinnisvarainvesteering, äärelinna rohelisem elukeskkond, terviklikud uuskvartalid, uuem taristu, suhteliselt kiire ja mugav liiklus kesklinna või Lõunakeskusesse sotsiaalselt ühtlasem kooslus, edasipüüdlikud pered ja noorem elanikkond.



Joonis 2.10. Elamuproгноosi Suur-Tartu stsenaariumi linnavaade **TAUSTAKIHID TÄPSUSTAMISEL**



Joonis 2.11. Eeslinnastsenaarium ja Suur-Tartu stsenaarium uute kodude/eluruumide prognoosina vastavalt koostatuna 2017 ja 2020.

Võrreldes 2015. aastal tehtud linnastsenaariumi prognoosarve tegelikega saab üldistada järgmist.

- Uuselamuarendus on ületanud 2007-8nda buumi taseme ning ostujõudu jagub.

- Uuselamuarendus on kolmekordistunud eeslinnas ning kahekordistunud linnas, mistõttu on tõstetud uute eluruumide mahtu prognoosarvudena 1000 uue eluruumi võrra nii 2017 kui 2020 prognoosis.
- Eeslinnaalikuid on järjest rohkem, need osutuvad hinna ja asendilise kvaliteedi osas ahvatlevamaks võrreldes linnakodudega. Samas käib hoogne arendamine ka linnas, mis rahuldab täiesti keskmise ja väiksema toalisusega korteri ostjat.
- Kindlasti jääb prognoosiperioodi kinnisvarakriis, mis silub tänast turutippu.

Tabel 2.8. Suur-Tartu 2040 elamuproгноosi koondtabel 2015 ja 2017 prognooside võrdluses, ühik: eluruum

Linnaala	Eeslinnasts 2035	Eeslinnasts 2035	Suur-Tartu 2040
Lähteaasta	2015	2017	2020
Tartu elamuturg	Σ12000 er,600 er/a	Σ13000 er, 650 er/a	Σ14000 er, 900 er/a tõusval turul
Tartu linn	4700 / 235 er/a	4300 , 250 er/a	6000 , 400 er a
Eeslinn	7300 / 365 er/a	6900, 400 er/ a	8000, 500 er a
Faktiliselt arendatud		2015-16	2017-2020
Tartu linn		600, 300 er/a	2000, 500 er/a
Eeslinn		850, 425 er/a	2400, 600 er/a
Kesklinn / Ülejõe	1800	1400↓	1000↓
Ihaste /Annelinn	800	700	1200↑
Jaamamõisa / Raadi	400	600	1400↑
Lõunakeskus / Rāni	250	400↑	400
Kvissentali	250	600↑	400↓
Teistes linnaosades	1200	600↓	1600↑

Suur Tartu stsenaarium tugineb rahvastikuproгноosi rāndestsenaariumile, mis nāeb ette elanike arvu kasvu saja tuhandeni 2040ks. Eeldatakse, et sissereānde ja eluasemenõudluse kasvul, suhteliselt soodsas majanduskliimas, pūsis elamuarendus Tartu linnas (Tāhtvereta) keskmiselt 400 eluruumi juures aastas. Eeslinnastumine jātub keskmises mahus 500 uut eluruumi aastas. Tartu linna elamufond kasvab 48000lt 53000le eluruumile (+6000).

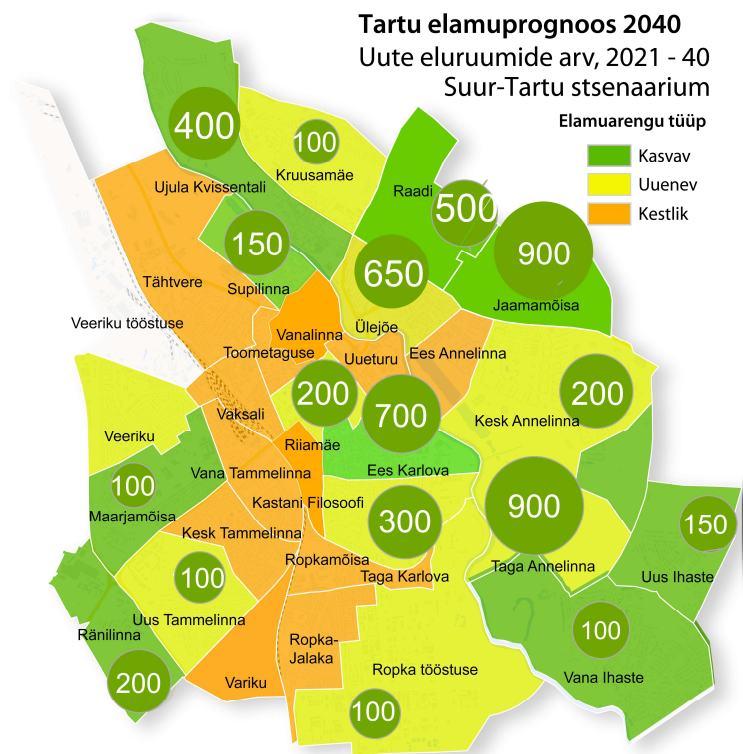
Elamumaa varu ũldplaneeringu ja detailplaneeringute jārgi taandatuna eluruumidele Suur-Tartu stsenaariumi elluviimiseks on 13000 eluruumi Tartu linnas ning 2500 eluruumi end. Tāhtvere vallas. 6500 eluruumi arendamisel aastaks 2040 jāāb hoonestamata elamumaa varuks Tartu linnas 7000 eluruumi ja end. Tāhtvere vallas 2000 eluruumi.

Tabel 2.9. Elamumaa varu (eluruumides)

Elamumaa (eluruumides)	Tartu linnas	End Tāhtvere vald
Kokku elamumaa varu 2020	13275	2478
Kehtestatud realiseerimata DP aladel	4183	542
Menetluses DP aladel	2070	17
Planeerimata/Ehitamata ũP aladel	7022	1919
<i>Elamumaa varu 2040 Suur-Tartu sts.</i>	<i>7000</i>	<i>2000</i>

Suur-Tartu stsenaarium võtab arvesse järgmisi eeldusi, eesmäärke, asjaolusid ja protsesse.

1. **Tartu linna strateegiline eesmärk on tõsta elamuarenduste arvu ja kvaliteeti linnas võrrelduna eeslinnaga**, rõhudes töökohtade, võtmeteenuste lähedusele ja linnaruumi kvaliteedile.
 - 1.1. Uusarendused. Elamuarendust kiirendatakse suuremate kaasaegsete tervikarendustega, nõ uue põlvkonna elamukvartalitega servalinnas, tehes seda seni hoonestamata, aga endise äriotstarbelise maa taaskasutusena. Uusarendusi iseloomustavad säästvad, mugavad ja kompaktsed elamu- ja linnaruumilised lahendused, mis kokku väljendab uut elukvaliteeti alates kodu-, elamu- kuni hoovi- ja tänavalahendusteni. Kodulähedane, 15-minuti-linn on Tartu tingimustes võimalik.
 - 1.2. Linnakeskkonda rikastatakse ja mitmekesistatakse segahoonestusega Kesklinnas ja Ülejõel ning tihendatakse ja renoveeritakse miljöövärtuslikes asumites, eeskätt Karlovas, Supilinnas, Kastani-Filosoofis.
 - 1.3. Kolmandaks pakutakse lahendusi Annelinna ja teiste paneelalamutega asumite ja kvartalite terviklikuks uuenemiseks ning komplekseks renoveerimiseks. Linnauuenduse potentsiaal on suurem väikeelamu ja mitmekesisema elamufondiga linnaosades, kus on ka elamumaa varu uuselamuarenduseks. Paneelmaja linnaosades sõltub uuenemine ühtlasi sotsiaal-demograafilise muutuse läbiviimisest, et elanikkonda noorendada ja struktuuri mitmekesistada.
2. **Linlaste kasv põhineb Tartu arengul Lõuna-Eesti regionaalse keskuse ning rahvusvaheliselt maineka ülikoolilinnana**. Suhteliselt kaalukas Tartus paiknev avalik sektor tõmbab kaasa teenuse- ja ehitussektorit ning hoogustab laiemalt ettevõtlust ja teenusmajandust. Rahvastiku ja elamufondi kasv tugineb töökohtade kasvule, stabiilsele üliõpilaskonnale ja vanusstruktuurilt noore linna loomuliku iibe kasvule. Üritatakse lõpetavaid üliõpilasi alustama tööelu ja jääda elama Tartusse. Eeslinnaränne püsib elamuturu hinnavahe tõttu.
3. **Võetakse arvesse suurt varu realiseerimata planeeringutes** ja ehituslubadega kehtestatud ehitusõiguses, aga kiiremat ja paindlikumat elamumaa arendamist linnakeskkonnas.
4. **Linnaosad eristuvad elamuturul meeldivuse ja atraktiivsuse alusel**, mida väljendab tehingute arv elamufondi kohta, korteri ruutmeetri mediaanhind ning uute elamute osakaal. Tartu ei ole segregeeritud. Müügiargumendid 'miljöövärtuslikus asumis', 'roheline keskel', 'kesklinnas' väljendavad Tartus rohkem lähiümbruse kvaliteeti ega ole eelarvamuslikult või maineliselt turgu ühes või teises asumis suunanud.
5. **Linna elamufondi lisandub põhiliselt uusi kortereid**, korterite suurus väheneb, toalisus mitte.
6. **Kesklinna jalakäiguvööndi elanikkonnas püsib suur tudengite osakaal**. Tudengkonna vähenemisel võib tekkida kesklinnas, eriti väikekorterite osas struktuurne ülejääk, mis nakatab kogu elamuturgi ja osutub uuselamute arendamise piduriks. Arendajad on mänginud kindla peale pigem väiksematele korteritele, kus elutoas paikneb kööginurk.
7. **Elamuturul on linnaarendused teravas konkurentsisis eeslinna omadega**, mis eeldab toote/uue kodu tugevat positsioneerimist nii asukohakvaliteedis kui hinnas. Ka mahupakkumine suuremates arendustes on selgelt neis kulutõhusust võimaldanud, mis annab suurematele arendustele hinnaeeliseid. Tartupäraselt püsib huvi ka väikekorterelamute vastu.



Joonis 2.12. Uute eluruumide sihtarvud 2040

Elamuarengu tüübid:

- **kasvavad asumid**, kus kiire areng toimub põhiliselt uutel elamumaakrundidel,
- **uuenevad asumid**, kus linnaruumi tihendatakse uushoonestusega, kuid ka toimub järkjärguline ning laialdane uuemine renoveerimistena,
- **kestlikud asumid**, kus nii elamufond kui rahvastik üldiselt vananevad, kuid ka rekonstrueeritakse elamuid.

Tabel 2.10. Asumite arengutüübid

Kasvavad asumid	Uuenevad asumid	Kestlikud asumid
Jaamamõisa	Ülejõe	Kastani-Filosoofi
Taga-Annelinn	Taga Karlova	Vaksali
Jõe	Riiamäe	Vanalinn
Kvissentali	Supilinna	Veeriku
Raadi	Kesk Annelinn	Ees Annelinn
Ränilinn	Uus Tammelinn	Ees-Karlova
Uus Ihaste	Kruusamäe	Jalaka
Vana Ihaste	Ropka tööstuse	Ropkamõisa
Maarjamõisa	Uueturu	Tähtvere
		Toometaguse
		Vana-Tammelinn
		Ujula
		Variku

Uuselamuarendus käib põhiliselt linna põhja- ja idasektoris linna servas vabadel, seni hoonestamata elamumaadel, 'rohelistes' asumites. Uuenevates, 'kollastes' asumites, eeskätt kesklinna ja selle lähistes asumites toimub tihendamine. Tihendamist aeglustab ja piirab vabade elamukruntide ammendumine, samuti tekitab arendamisel viivitusi keerukamad taristulahendused, naabrusküsimused jm tsiviilõiguslikud vaidlused. Kestlikes, 0 kasvuga täishoonestatud asumites, kaardil ja tabelis 'pruunid' asumid, võib samuti arendamata elamumaa olemasolul toimuda väiksemas mahus uuseluarendus, kuid pigem võib eeldada nendes asumites elamufondi vähenemist väga halvast seisundist puitelamute lammutamisel.

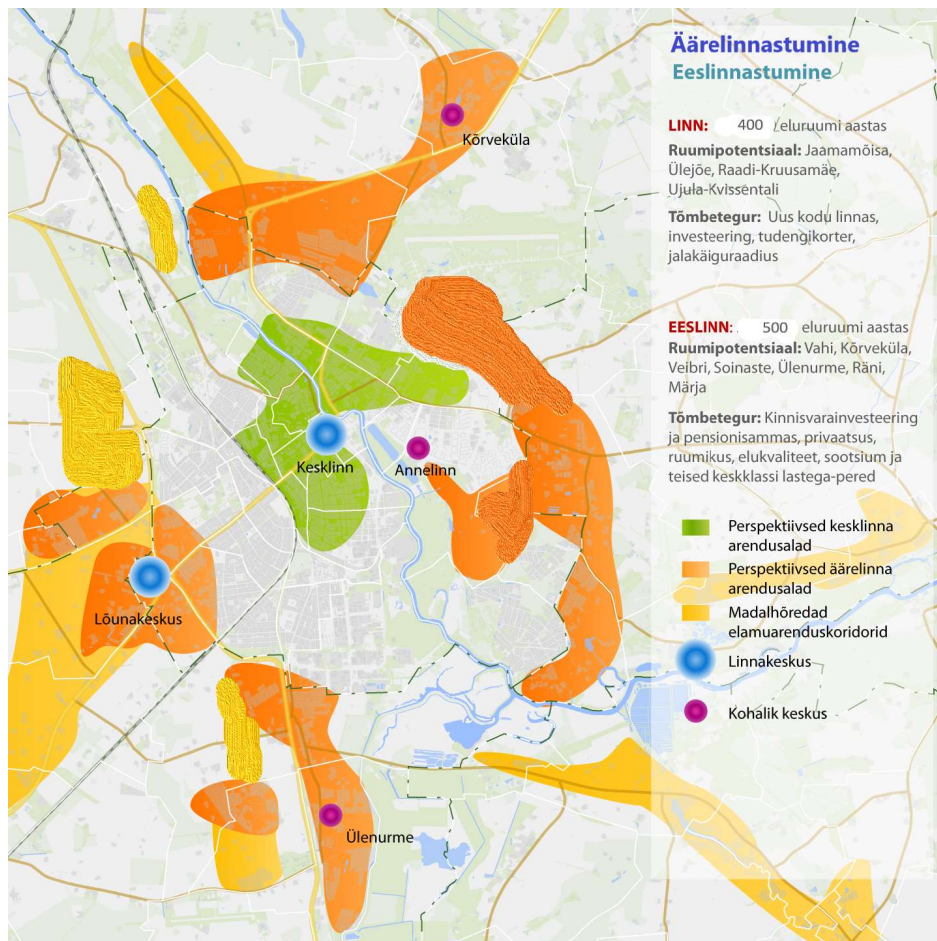
Kasvu ja kahanemise teljel avanevad olulised linnakvaliteedi küsimused, millised on ühe või teise linnaosa, asumi ja kvartali linnaruumilised, arhitektuursed ja urbanistlikud tunnusjooned, seda antud juhul elamuarengute kavandamisel, elanike identiteedi tekkel ja tugevdamisel läbi linnapraktikate ja argise elu-olu. Praktilised asjaolud mängivad oluliselt kaasa linlaste koduvalikutes ja elukohaeelistustes. Praktilist poolt arvestavad arendajaid oma uusarenduse ja elamu positsioneerimisel turutingimustes, isegi kui müügiprospekt on kõigil uutel kodudel positiivselt ühesarnane. Mitmete Tartu linnaosade, näiteks Supilinnal, Karloval, Tammelinnal ja Annelinnal, on kuvand ajalooliselt ja tugevalt kinnistunud, muutunud stereotüübiks, mida vajadusel ja võimalusel võimendatakse. Küsimus on ka üldisemas linnaelu kvaliteedis ja elukeskkonna nõrgete meeldivuskompromissides. Asumi linnaruumilisi või kodu asendiprobleeme võidakse kompenseerida ideaalilähedase mikrokeskkonna ja kodulahendusega.

Alates 2015 toimunud teatav elamuarengute koondumine suurematesse arendusprojektidesse Ränilinnas, Kvissentalis, Supilinnas, Riimäel, Jaamamõisas ja Taga-Annelinnas. Üksikprojektidena jätkub arendamine Kesklinnas ja selle lähikonnas, Tammelinnas ja Uus- ning Vana-Ihastes. Enne 2015 oli elamualade arendamine ja uuenemine hajus üle linna (üksikute eranditega). Elamuarendus kujuneb ajateljel ja suures plaanis jätkuvalt üsnagi juhuslikult maaomanike-investorite mikroosustest summana, milles ülepakkumise või positsioneerimisvea korral lihtsalt müügiperiood pikeneb. 'Head ja normaalsed' arendused müüakse välja valmimise hetkeks. Seetõttu võib prognoosimudel, mis lähtub lineaarsest kasvutrendist elamumaavarude suhtes, käituda ootamatult ja ettearvamatult. Juhul kui toimub mõnes asumis arengukiirendus, tõmbab see tagasi arenguid teistes potentsiaalsetes elamuarendustes. Arendusprojekti realiseerumine ja edu sõltub ikkagi ajastusest ja vastavusest ootustele (just hinnatasemes, ruumiplaneering jm elamukvaliteet on võrdlemisi sarnane). Väiksemates asumites jäävad prognoosimudeli uuselumute absoluutarvud liiga väikeseks, kõikides suhtarvudes ülemääraselt.

Uuselamute, samuti vanemate elamute renoveerimine on otseselt seotud linnaosade ja asumite üldise uueningemisega. Ühtlasi aitab selline pidev elamu-uuendus hoida asumite kogukondi sotsiaalselt sidusad ja pehmed kihistumist, mis tänases Tartu ja selle eeslinna lähedusgeograafias ja väikestes mastaapides ei osutu kriitiliseks.

2.5.1 Äärelinna all-stsenaarium

ARENGUALAD: Äärelinn kogu Tartu linna perimeetris, eriti seni arendamata ja hoonestamata aladel
Vahil-Raadil-Jaamamõisas, Kvissentalis, Kandikülas, Vorbusel, Ränis, Veibris, Lohkvas, Soinastel.
TÕMBETEGURID: Suurem kodu, uus ja rohelisem elukeskkond



Joonis 2.13. Äärelinna all-stsenaariumi ruumiline visioon. Täpsustada eskiiside alusel

Äärelinnastsenaarium võtab eelduslikult arvesse järgmisi protsesse:

- Äärelinn pakub olemuslikke konkurentsieeliseid elamuturul – nii kiiremat arendamist kui soodsamat hinda, samuti eeslinliku elukeskkonna eeliseid, rohkem ruumi ja rohelist. Eeslinna eelised avalduvad äärelinnavõondis, kus haldus- ja asustuspriirid ei mängi sisulist rolli.
- Elanike vähenemine linnas ning kasv eeslinnas ja äärelinnas on põhjustatud ka kõrgemast loomulikust iibest eeslinnas ja selle vähenemisest linnas, samuti eeslinnarände jätkumisest rändesaldoga u 500 elanikku aastas.
- Uute elamutega äärelinnas on leibkonnad suuremad (keskmiselt 2,5 liiget), linnas on see vanemates linnaosades 2 inimest või isegi alla selle.
- Ehkki linnas on planeerimiskiirus tõusnud, on äärelinna arendustel mastaapi, lihtsust ja kulutõhusust, tekib vähem naabuskonflikte, mis võib osutada kõige piirangulisemaks tegur.

Raadi ja kirdesektor

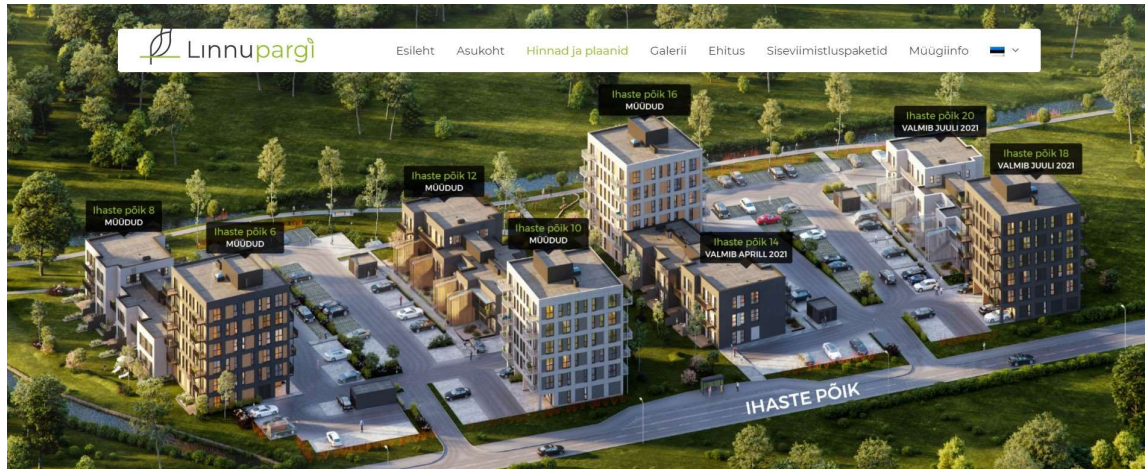
Linnaarengu kese on üha enam kandunud linna põhja-kirdesektorisse, laiemas mõttes ülejõe.

RUUMIPOTENTSIAAL: Raadil ja Jaamamõisas endisel sõjaväealal on palju vabu krunte. Postmilitaarne keskkond pakub linnalist mastaapi.

TÕMBETEGUR: ERM on maamärk ja sümbolobjekt, keskuskoht. Kentsentriilselt ümber ERMi hakkab laienema uushoonestus. Militaarala ümbersünd laialdasel alal on täiendav investeeringu- ja müügiargument. Piirkond on ühtlasi lähim kesklinnale arendamata ala. Piirkonda pole raamistamas ega piiramas endine hoonestus ega ka negatiivseid linnakeskkonna tihedusaspekte (magistraaltänavad, müra, paneelelamud jm). Raadil on nii korrastatud pargi kui metsikuid rohe- ja virgestusalasid, ohtralt puhke-, liikumis- ja sporditaristut.

Linnaruumiliselt on Ülejõel Raatuse, Jaama ja Roosi tänav saanud uueks, seda tänu elamuarendusele, sekka ka segahoonestust. Kruusamäele on kiiresti kerkinud televisormajadest Kummeli elurajoon. Vaid Raadil on ehitatud taasiseseisvusajal vaid 26 uut eluruumi. Arenguootus on kasvanud koos Tartu suurhali vaidlustega, kuid Eesti armee jm 'suured ja strateegilised takistused' on hoidnud arenguid lukus. Vahi alevik on väljendamas Raadi uut tulekut juba 2000. aastatest, aegsasti enne ERMi valmimist 2016. aastal. Ajateljel võibki eeslinnaasustuse arengunäiteks pidada linnaga külgnevat Vahi uusasumit, mille autonoomsust ja kodulähedase taristu arengut on kindlasti mõjutanud vahetu linna lähedus (Pärna alleelt linnulennult 3 km Raekoja platsini, bussiliiklus Vahi tn, Raadi park) (vt Lisa).

Nn Bilbao efekt ja suursündmused on tõmmanud kaasa elamuarenduse ERM vahetus läheduses, mis võib kahjustada monumentaalse suurehitise kvaliteeti. Tartu valla maadel on arendamisel kool, hooldekodu jm sotsiaalrajatisi. Lähikümnendil kujuneb postmilitaarsest Raadist Põhjakeskus, iseküsimus, Lõunakeskuse suuruse ostukeskuseteta. Vahi aleviku ja Tila küla arengukiirendus on linnapiirkonnas kiireim. Näiteks Raadimõisa Kodu arenduses valmis 2020 4 korterelamut 103 korteriga. Kaupmehe tn on valminud alates 2017 4 korterelamut umbes 100 korteriga. Nõlvakaare tänavale kerkis 2019-20 ridaelamuasum, 11 ridaelamut 130 korteriga. On turunduse, identiteedi ja linnafolkloori küsimus, kas Tartu põhja-kirdesektoris laiendab oma nimevälja Raadi või jäävad kehtivates piirides haldusüksused ja asustusüksused vormiliselt poolitama maju ja elu, mida kehastab ühekorraga Tartu linnas kui vallas paiknev ERM ise.



Linnupargi parklinnaku üldplaan müügilehelt linnupargi.ee



Ränlinna uuskvartali visuaal müügilehelt ranilinn.ee



Kvissentali väikekorterelamute visuaal Kvissentali Kodud müügilehelt kvissentalikodud.ee
Joonis 2.14. Uute elamukvartalite visuaalid.

2.5.2 Linnauuenduse all-stsenaarium

2030 perspektiivis 550 täisrenoveeritud suurkorterelamut üle linna + 300 puitkorterelamut

UUENDUSALAD: Kesklinn, korterelamukvartalid, miljöövärtuslikud asumid

TÕMBETEGUR: Kesklinnalähedus; ajalooline, terviklik, samas uuenev linnamiljö; mugav linnaliikuvus ja kodulähedased teenused; linnakultuur, vaba aeg ja sport, linnapargid, Emajõgi.

Kesklinn ja Emajõgi

TÕMBETEGUR: Kesklinn on arengukese ja Emajõgi on arengutelg. Tartu pakub Eesti parimat linnakvaliteeti elukohtade, töökohtade, teenuste, transpordi, vaba-aja-tegevuste ning kultuuri tiheduses ja läheduses. Selle kõige keskuskohaks on Tartu kesklinn.

Jätkub linna tihendamise segahoonestuse ning seni hoonestamata elamualade arendamisega jalakäiguvööndis Kesklinnas, Riimäel, Karlovas, Supilinnas, Tähtveres ning Ülejõel.

Arenguteljeks on Emajõgi, mille kaldavööndis toimub järk-järguline kvartalite uuendus, tihendamine ja kohaloome. See väärindab nii ajaloolist linnamustrit kui ka taasloob uues kvaliteedis jõeäärset linnaruumi, mis on rikkam ning mitmekesisem. Funktsionaalse mitmekesisuse kinnistamiseks ning 'argieluga täitmiseks' tuleb kindlasti panustada elamualadele. Uute terviklike elamupiirkondadena tõusevad esile Jõe, Kvissentali ja Taga-Annelinn, uueneb ka Vana-Ihaste, kuhu mahub nii uuslamuid kui ka toimub suvilate laiendamine eramuteks. Emajõe äärsed ja lähised kodud on olnud ostueelistuseks, seda ka sõltumata suhteliselt kõrgemast hinnast. Seda kinnitavad elamuarendused Ujula tänaval, Supilinnas, Siili tornid ning Kvissentali.

Ülejõe, Supilinn, Karlova

RUUMIPOTENTSIAAL: Ülejõe, Supilinn, Karlova, Vaksali

TÕMBETEGUR: Säästlik, roheline ja mugav akadeemiline ülikoolilinna elulaad, optimaalse tiheduse ja madalhoonestusega linnaruum ja elukeskkond; Kesklinna jalakäiguulatus, mugav linna- ja kaugliikuvus, rattaasumid; töö, teenuste ja kultuuri lähedus, kogukondlikkus ja asumi identiteet, tudengisõbralikkus.

Lähtutakse kriisijärgsest lühiajalisest trendist 2010–2020, mil esmalt kiirenes elamuarendus Karlovas ja Supilinnas ning kandus seejärel üha enam Ülejõele. Jätkub sarnaselt 2000ndatele Ülejõe, Karlova ja Supilinna puitelamute täisrenoveerimine, aga ka seni hoonestamata kruntidele täiesti uute väikekorterelamute rajamine. See toob kaasa miljöövärtuslike linnaosade uuenemise, linnatiheduse ja linnakvaliteedi tõusu. Väike-elamutüüp loob personaalsema ja vaiksema linnaelulaadi, mis sobib nii noortele haritlastele ja ametnikele, kel töökoht kesklinnas, kui ka tudengikorteriteks. Turupotentsiaali ja ostuvõimet arvestades võib aastane renoveeritud korterite pakkumine tõusta 300ni, mis osalt võtab üle linna usukorterite turgu.

Annelinn

RUUMIPOTENTSIAAL: Annelinn ja Ihaste

TÕMBETEGUR: Suur, küps ja terviklik linnaosa, mille renessanss on täisrenoveerimiste ja uute liikuvtaristute, haridus- ja sotsiaaltaristu ning ostukeskustega saabunud. Kõrghaljastusega vabaplaneeringuline linnakeskkond jätab küllaga ruumi ja avarust ning loob suure linna tunnet. Anonüümne Tartu. Linnaosadest mugavaim liikuvustaristu. Anne kanali ääres puhkemaastikud ja kodurand. Kesklinn kohe siinsamas üle turusilla.

Tabel 2.9. ÜP2040 rahvastiku, uute ja asustamata eluruumide prognoosarvud asumite lõikes tuletatuna elamufondi uuenemise ja kinnisvaraturu trendidest, rahvastikuprotsessidest, tänasest linna ja eeslinna planeeringuportfellist ja elumumaa varust.

Asum	Rahvaarv				Eluruumid					Arenngu tüüp	Tühjad		Vaba maa reserv (eluruumid)		Elamumaa varu sts täitumisel	Linna-uuenendus
	2020	Prognoos 2040	Muutus 2021-2040	Muutus 2021-2040 (%)	2020	Prognoos 2040	Muutus 2021-2040	Muutus 2021-2040 (%)	Uus elamu fond 2000-2040 (%)		Asustamata eluruumid 2040	Asustamata eluruumid 2040 %	2020	Prognoos 2040		
Tartu linn (linn)	94053	96201	2148	2%	47826	53826	6000	13%	7%		7460	14%	13075	7075		
Ees-Annelinna	3903	3231	-672	-17%	2361	2361			0%	Kestlik	400	17%	160	160	Varu	Rekonstr
Ees-Karlova -> uus Jõe	7131	8553	1422	20%	3333	4033	700	21%	27%	Kasvav	400	10%	820	120	Varu	Miljöo
Jaamamõisa	3189	4065	876	27%	1900	2800	900	47%	54%	Kasvav	300	11%	1320	420	Varu	Uuselamud
Jalaka	2379	2112	-267	-11%	818	818			4%	Kestlik	150	18%	5	5	Täis	Rekonstr
Kastani-Filosoofi	779	730	-49	-6%	683	683			14%	Kestlik	150	22%	50	50	Täis	Rekonstr
Kesk-Annelinna/väike	19840	15540	-4300	-22%	10389	10589	200	2%	5%	Uuenev	2100	20%	300	100	Varu	Rekonstr
Kruusamäe	3603	3888	285	8%	1753	1853	100	6%	22%	Uuenev	150	8%	330	230	Varu	Rekonstr
Maarjamõisa	1119	1279	160	14%	393	493	100	25%	52%	Kasvav	50	10%	170	70	Täis	Uuselamud
Raadi	872	1626	754	86%	502	1002	500	100%	54%	Kasvav	100	10%	930	430	Varu	Uuselamud
Rännilinna	1638	1941	303	18%	1182	1682	500	42%	26%	Kasvav	150	9%	1410	910	Varu	Rekonstr
Riiamäe	2768	3006	238	9%	1856	2056	200	11%	9%	Uuenev	200	10%	200	0	Täis	Nutilinn
Ropkamõisa	2353	1935	-418	-18%	1202	1202			6%	Kestlik	250	21%	90	90	Varu	Rekonstr
Ropka-Tööstusrajoon	3145	2947	-198	-6%	1341	1441	100	7%	40%	Uuenev	150	10%	450	350	Varu	Uuselamud
Supilinna	2036	2695	659	32%	1102	1252	150	14%	71%	Uuenev	150	12%	330	180	Varu	Uuselamud
Taga-Annelinna/suur	865	1240	375	43%	480	1380	900	188%	26%	Kasvav	150	11%	2660	1760	Varu	Uuselamud
Taga-Karlova	4322	4782	460	11%	1791	2091	300	17%	7%	Uuenev	200	10%	490	190	Varu	Miljöo
Tähtvere	3118	3065	-53	-2%	1449	1449			2%	Kestlik	150	10%	170	170	Varu	Rekonstr
Toometaguse	1270	1245	-25	-2%	766	766			0%	Kestlik	150	20%	70	70	Täis	Rekonstr
Ujula-Kvissentali	1390	2120	730	53%	900	1300	400	17%	69%	Kasvav	200	15%	1040	640	Varu	Uuselamud
Uueturu	1509	1417	-92	-6%	1193	1193			18%	Uuenev	300	25%	20	20	Täis	Nutilinn
Uus-Ihaste	1289	1742	453	35%	416	566	150	36%	70%	Kasvav	50	9%	130	-20	Täis	Uuselamud
Uus-Tammelinna	5665	5837	172	3%	2075	2175	100	5%	25%	Uuenev	200	9%	90	-10	Täis	Rekonstr
Vaksali	2448	2401	-47	-2%	1363	1363			17%	Kestlik	250	18%	90	90	Täis	Rekonstr
Vana-Ihaste	1335	1557	222	17%	483	583	100	21%	50%	Kasvav	100	17%	210	110	Täis	Uuselamud
Vanalinna	1001	1104	103	10%	810	810			15%	Kestlik	110	14%	200	200	Varu	Miljöo
Vana-Tammelinna	1805	1778	-27	-1%	556	556			1%	Kestlik	100	18%	150	150	Varu	Rekonstr
Variku	1772	1644	-128	-7%	673	673			7%	Kestlik	100	15%	40	40	Täis	Rekonstr
Veeriku	5070	4744	-326	-6%	2407	2407			15%	Kestlik	250	10%	80	80	Täis	Rekonstr
Ülejõe	6439	7977	1538	24%	3649	4249	600	16%	40%	Uuenev	450	11%	1070	470	Varu	Uuselamud
Ilmatsalu+Tüki	680	960	280	41%	340	440	100	29%		Arenguala			360	260	Varu	Uuselamud
Märja+Haage+Pihva	936	1231	295	32%	460	560	100	22%		Arenguala			730	630	Varu	Uuselamud
Rahinge+Kandiküla	535	795	260	49%	200	400	200	100%		Arenguala			940	740	Varu	Uuselamud
Muu Tähtvere (Vorbuse)	727	862	135	19%	270	370	100	37%		Maa-asustus			470	370	Varu	Uuselamud
Tähtvere kokku	2878	3848	970	34%	1370	1870	500	36%		Eeslinn			2500	2000		
Tartu linn KOV	96931	100049	3118	3%	49196	55696	6500				7460		15575	9075		

Rahvaarv	2020	Rahvaarv aastal 2020 rahvastikuregistri andmetel.
	Prognoos 2040	Rahvastiku prognoos aastal 2040. Tartu linna rahvastikuprognosis rändestsenaariumi arvestab lisaks loomulikele iibele rändetrendide, mida taandatakse asumite lõikes elamuprognosis. Asumite rahvastikusuvi piirava tegurina on arvestatud vaba elamumaa varuga (kui palju on võimalik uuselamuid rajada seni realiseerimata DP ja ÜP summas, et mahutada rahvastikuprognosis kohaselt lisanduvad elanikud).
	Muutus 2021-2040	Aastaks 2040 toimunud muutus rahvaarvus (absoluutarvudes); Tartu linna rahvastikuprognosis korrigeeritud rändestsenaariumi alusel.
	Muutus 2021-2040 (%)	Aastaks 2040 toimunud muutus rahvaarvus (suhteline), Tartu linna rahvastikuprognosis korrigeeritud rändestsenaariumi alusel.
Eluruumid	2020	Eluruumide arv aastal 2020; aluseks 2000. aasta rahvaloenduse andmed, millele on juurde liidetud 2000-2020 valminud uuselamud ehitusregistrist.
	Prognoos 2040	Eluruumide prognoos aastal 2040. Prognoosi eeldus: Tartus ja eeslinnavööndis ehitatakse 900 uut eluruumi aastas, millest 400 ehitatakse linna. Vahemikus 2021 - 2041 lisandub seega Tartu linna 6000 uut eluruumi, mis on asumite vahel jaotatud järgmiselt: arvesse on võetud esmalt 2000-2020 iseloomustanud trende asumite elamufondi uuendamises (uuenemismäär %, trendimuutus planeeringuliselt ja sumi elukaare alusel, rahvastikuprognosis rändestsenaariumi, kolmandaks leibkonna suuruse vähenemist (0,1 võrra). Asumite kasvu piirava tegurina on arvestatud vaba elamumaa varuga seni realiseerimata DP ja ÜP summas.
	Muutus 2021-2040	Aastaks 2040 toimunud muutus eluruumide arv (absoluutarvudes); 2040. aasta eluruumide prognoos arvust on lahutatud 2020. aasta eluruumide arv.
	Muutus 2021-2040 (%)	Aastaks 2040 toimunud muutus eluruumide arv (suhteline); 2040. aasta eluruumide prognoos arvust on lahutatud 2020. aasta eluruumide arv ja selle põhjal arvutatud suhteline muutus.
	Uute osakaal (%)	Uute (vahemikus 2000-2040 ehitatud) eluruumide osakaal 2040. aasta elamufondis.
	Elamu arengu tüüp	Kasvav - uusi eluruumi ehitatakse arvukalt, rahvaarv kasvab. Uute eluruumide ehitamisega linna ehitatud keskkond laieneb; Uuenev - uusi eluruumi ehitatakse tihenevalt, vanu renoveeritakse, rahvaarv kasvab, aga võib ka kahaneb. Kahanev - uusi eluruumi ehitatakse vähe, vanu renoveeritakse, rahvaarv kahaneb.
Vaba maa reserv (eluruumid)	2020	Vaba elamumaa varu aastal 2020; realiseerimata DP ja ÜP summas (eluruumid).
	Prognoos 2040	Vaba elamumaa prognoos aastal 2040; realiseerimata DP ja ÜP summas (eluruumid) pärast 2040 aasta eeslinnastsenaariumi eluruumide prognoosi uute eluruumide juurde liitmist.
	Elamumaa varu sts täitumisel	Täis - Stsenaariumi täitumise korral on pärast 2040. aastat võimalik ehitada üksikuid elumuid (täna tsoneeringutes); Varu - Stsenaariumi täitumise korral on pärast 2040. aastat võimalik ehitada 100- uut eluruumi (täna tsoneeringutes); Suur varu - Stsenaariumi täitumise korral on pärast 2040. aastat võimalik ehitada 301-2500 uut eluruumi (täna tsoneeringutes)

2.5.3 Asustuse arengualade prognoos end. Tähtvere vallas

Asustuse arenguala on kompakse ruumilahendusega, turvaline, kogukondlikke väärtusi kandev valdavalt hoonestatud elukeskkonna loomiseks piiritletud ala. Asustuse arengu ala planeeringut iseloomustavad tihe korrapärane hoonestusstruktuur, ühtne tänavavõrk, integreeritud tehnovarustus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste (kodukauplus, -apteek, ilusalong, tankla jm) ning avalike haljasalade ja parkide ning rajatiste (jäätmekorraldus, mänguväljakud, terviserajad) olemasolu.

Linnaline tiheasustus ja ruumikvaliteet, linnaruum ka madaltihedas ja aedlinlikus hoonestuses eeldab asustuse arengualade ranget piiritlemist, milles üheks aluseks on olemasolev ja ka kujunev ruumstruktuur (kehtivad detailplaneeringud, asukoha- ja läheduskvaliteet). Asustuse arenguala eeldab piisavat elanike arvu ja asustustihedust, mis loob eeldused ühtse tehnilise ja sotsiaalse taristu kujundamiseks. Väikesed asumid kokku moodustavad eeslinnavööndis Tartu linnapiirkonna olulise lahutamatu ja kiiresti areneva, kõige dünaamilisema ruumilise ja asustusstruktuuri. Kõik see nõuab asustuse korrastamist ühiskondliku ja sotsiaalmaa, avalike asutuste ja avaliku ruumi ning teenustega, sest uuselamute vabaarengut elamumaa ülepakkumises ei ole võimalik linnapiirkonnas tervikuna juhtida. Arendustegevuse mahud ja asukohad laialdastel elamumaadel juba ka kehtivas ehitusõiguses otsustakse eraõiguslikult ja kasumlikult omanike-investorite poolt. Eeslinna teine planeerimislaine sisaldab tavaliselt kohalikke teenuseid, et tõsta uuselanike elu- ja keskkonnakvaliteeti, korraldada liikuvust, haridus-sotsiaalteenuseid ja vabaaja tegevusi. Nõ ruumi järelnoppimine üritab killustatud elamuarendustes järele aidata ruumilist ja funktsionaalset terviklikkust, tekitada mitmekesisust, asukohapõhist eristumist. Kompaktsemad asumid vajavad Tartuga ühendamist.

Tartu maakonnaplaneeringu koostamise raames koostati 2015.a uurimistöös „Tartumaa maakonnaplaneering. Asustuse arengu suunamine ja toimepiirkondade määramine“ (Roose ja Gauk 2015). Selles pakuti tiheasustuse piiride laienemist 2030 perspektiivis. Selleks võeti arvesse viimase kümnendi rahvastikuprotsesse, rahvastikuproгноosi, elamufondi uuenemise määra ning kehtivad üld- ja detailplaneeringuid, nende sisu, realiseerituse astet ja paiknemist, määrati tiheasumite laienemised. Eeslinnastumise ja halduslikest eripäradest tingituna eristati Tartu linnaga sidusate eeslinnas paiknevate tiheasulate arengud linna omast. 2030 arenguperspektiivis selgitati elamuturu vööndites – põhiline arengukiiruse tegur on **kaugus linnakeskusest** – seni planeeritud elamumaa potentsiaalne väljaarendatus, rahvaarv ning eluruumide arv. Tartu eeslinnalise asustuse ettepanekud Tartu maakonnaplaneeringu raames on esitatud järgmises tabelis.

Tabel 2.10. Tartu eeslinna tiheasulate kasvutempo, elamufondi uuenemine ja rahvastikuproгноos. Tartumaa maakonnaplaneering. Asustuse arengu suunamine ja toimepiirkondade määramine, 2015.

Tüüp	Tiheasustus-ala	Pindala (ha)		Rahvaarv		Eluruumid		Uusi elurume aastas 2014	Tiheasulad 2030+
		2013	2030+ (proгноos)	REL 2011	2030+ (proгноos)	REL 2011	2030+ (proгноos)		
AA1	Linn	3004,5	3255,8	97250	108830	48178	53800	150 - 200 / - 300	+3600 elanikku +3500 uut eluruumi
AA2	Eeslinn								
AA2	Märja	52,2	73,8	840	1100	350	450	150-300 / +450	Linnapiirkond Linna lähivöö Suur-Tartu +7500 elanikku +4700 uut eluruumi
AA4	Haage	24,7	32,2	260	400	107	160		
AA4	Ilmatsalu	77,9	77,9	520	520	214	220		
AA2	Tähtvere	41,6	49,0	40	90	16	40		
AA2	Veibri	74,2	77,0	790	1100	302	430		
AA2	Vahi	142,2	452,9	1340	4600	521	1800		
AA2	Külitse	124,0	213,5	560	800	216	310		
AA2	Ülenurme	146,6	231,6	1930	3600	890	1390		
AA2	Soinaste	93,6	236,4	550	750	208	350		
AA2	Räni	38,6	74,0	210	1200	80	460		
AA2	Lohkva	137,7	229,0	1200	2100	458	800		
AA2	Õssu	51,6	83,2	460	800	178	310		
AA2	Kõrveküla	88,8	248,9	690	3050	268	1200		
AA2	Reola	87,4	94,9	260	260	98	100		
AA2	Tõrvandi	134,2	230,1	1970	2400	591	770		
AA4	Luunja	64,5	85,7	480	500	164	170		
AA4	Kärkna	88,1	91,6	430	480	171	190		
AA2	Haaslava	120,1	268,1	310	750	128	320		

Kehtestatud maakonnaplaneeringus omavalitsuste taotluste ja lisanud detailplaneeringute kohaselt tiheasumeid laiendati.

Asustuse arenguala eeldab funktsionaalset keskust, sobivalt ja sidusalt kasvavas asustusvormis. Keskuseks võib saada olemasolev aleviku- või küla keskuskoht, kuid see võib ka triivida sõltuvalt uutest teenusobjektidest, kauplusest, koolist, lasteaiast. Eeslinnakeskused ei kujune iseeneslikult turujõudude toel, vaid eeldab tugevat ja järjekindlat avalikku poliitikat ruumiloomeks enamasti monofunktsionaalsetel elamualadel. Tartu tingimustes on see tähendanud, et kuni 3000-4000 uuelanikuni (Vahi, Märja, Veibri) ÜHTEGI kodulähedast teenust uues kvaliteedis ei teki ning uuelanikud peavad kesise bussiliikluse tõttu kõiki teenuseid hankima endale lähimast linnaosast. Turg omakorda võimendab suurkeskusi (Lõunakeskus, Kvartal, Eeden, Prismad jm), kuivõrd autokasutuse korral ei ole täiendav 10 minutit sõitu kõigi ostu- teenusvajaduste rahuldamiseks ajakadu, vaid -võit. Linnalise bussiliikluse piirisageduseks on pool tundi. Tunnise intervalli korral langeb eelistus autole.

Eeslinnastumine toimub suuresti tartlaste arvelt. 2001-2020 on Tartu (haldus)linna elanike arv kahanenud 13%. Tartu eeslinnavööndisse on uutesse kodudesse kolunud samal perioodil hinnanguliselt 13000 inimest. Rahvastikuregistri, haridusregistri ja uute eluruumide analüüsi kohaselt oli 2017 Ülenurme valda sisse kirjutamata 25%, Luunja valda 14%, Tartu valda 13% elanikest.

Tabel 2.10. Asustuse arengualade pindala ning eluruumide lähte- ja prognoosnäitajad

Asustuse arenguala	Eluruumide prognoos 2040	DP kehtest. eluruumid	DP ehitatud eluruumid	YP+DP varu	Asustusüksus
Haage-Pihva	100	130	8	307	Haage
Hiieküla		44	16	28	Rahinge
Ilmatsalu	100	25	12	360	Ilmatsalu
Jänese	50	69	25	255	Vorbuse
Kandiküla	150	53	21	754	Kandiküla
Kuresalu		56	10	146	Rahinge
Laaneküla		21	8	13	Vorbuse
Märja	50	259	88	199	Märja
Tähtvere	50	7	3	132	Tähtvere
Rahinge järve		36	11	53	Rahinge
Rahinge		21	5	28	Rahinge
Rõhu				150	Rõhu
El.maa mujal*		73	44	55	
Kokku	500	793	251	2480	

*Elamumaa mujal (EV) - Varese, Vahtriku, Tiksoja, Pihelga, Ööbiku

Tartu linna maapiirkondades lisatakse elamumaa turule suurusjärgus 2500 eluruumi, kuid lisades prognoosi suuremal osakaalul korter- ja ridaelamuid, tõuseks tinglikult pakkumine üle 3000-3500. Prognoositav eluruumide arv 500 tuleneb Tartu linnapiirkonna uute eramute arendusmahust, mis kokku kuni 2040 võiks moodustada 8000 uuest eeslinnakodust 2500. Arvestades teiste omavalitsuste eramuarenduse seniseid mahtusid ja omavahelist jaotust eeslinnavööndist, piirdub end Tähtvere osa 500 eluruumiga. Juhul kui hakatakse arendama ridaelamuid ja korterelamuid, suureneks ka uute eluruumide prognoosarv oluliselt.

Tartu eeslinnavööndis on juba tegemist massilise elamumaade ülepakkumisega, mis ületab mitmekordselt nii rändepotentsiaali kui ostujõudu. Samas on elamumaa ülepakkumisel mitu tahku. Avalik sektor, antud juhul omavalitsus peab turgu reguleerima kahest otsast. Ühelt poolt hoiab ülepakkumine ja konkurents hindu madalal ning annab piisava valiku nii maaomanikele, arendajatele kui koduostjatele. Teisalt on see seni loonud viljaka pinnase kinnisvaraäris spekulantidele, ooportunistidele ja (turu)naiivsetele.

Eelnevate kümnendite arenduste (realiseerimise) analüüs ei anna arendusdünaamikast ja -loogikast selget pilti, miks mõned planeeringud on edukad ja mõned üldsegi mitte, seda sõltuvalt või sõltumata asukohast. Probleem on ühe detailplaneeritud arendusala kruntide kaupa müümisel, puudub arendamiskohustus, uusasumeid ei ole välja arendatud terviklikult ja lõplikult. Varasemates arendustes esines sageli ka järgnevust 'majad ees - taristu järel', mis tekitas uusasumites nii füüsilisi, finantsilisi kui juriidilisi taristu rajamise probleeme.

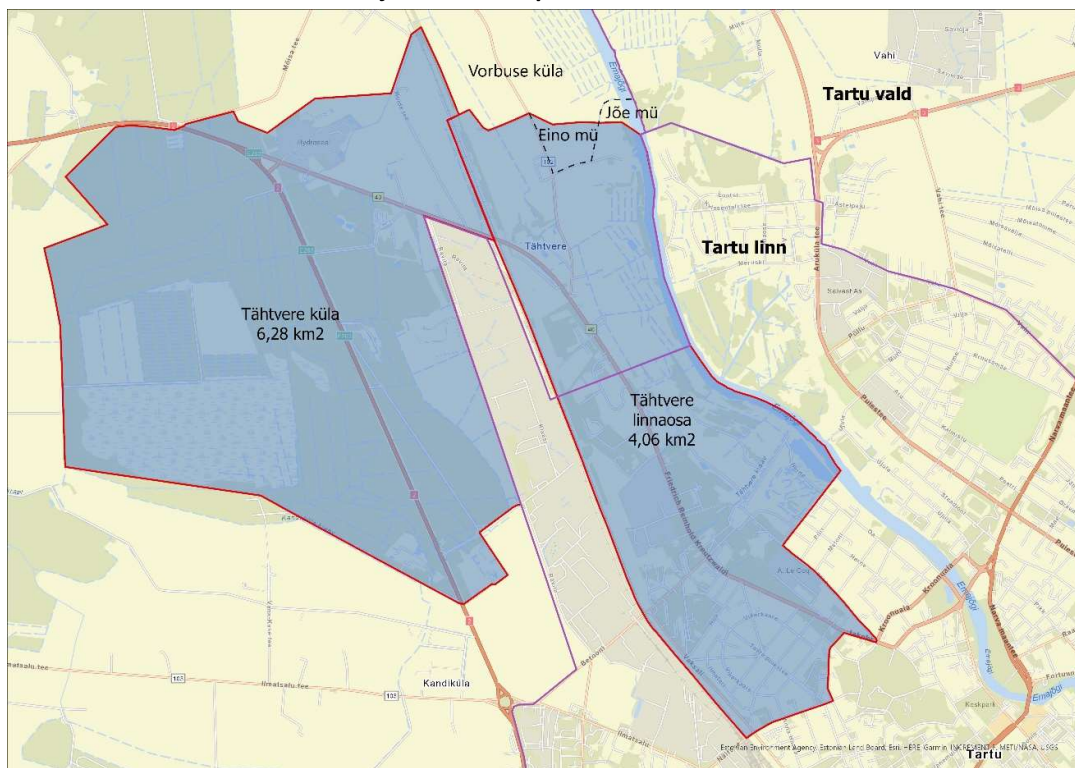
Detailplaneeringutel ja ehitusõigusel peaks olema mõistlik elluviimise aeg, sest praegu töötab sisuliselt maksustamata turg ühelt poolt nii elumumaa/krundi hinnatõusul ja teiselt poolt õigustatud ootuse või ehitusõiguse projektimüügil perspektiivsetel elamualadel linna lähivööndis.

Kindlasti suureneb eeslinna-arenduste osakaal veelgi, sest võrreldes varasemaga suureneb linna lähistel korterelamute ja ridaelamukorterite arendamine. See on ka arendajate huvi, kuivõrd projektide kasumlikust suurendab uute kodude hulk, mitte eristuv kvaliteet näiteks suurematel eramukruntidel.

3.Asustusüksuste liigi ja piiride ettepanekud

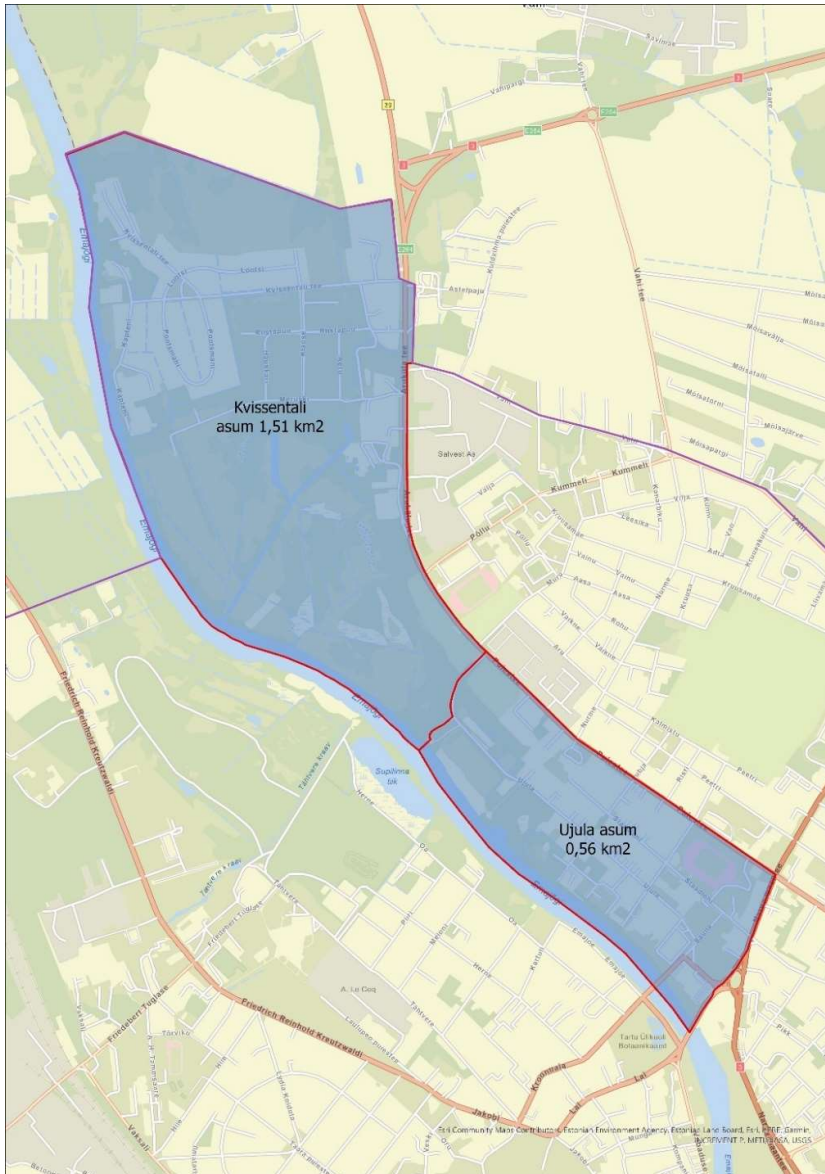
Tartu linn nii halduslikult kui asustuses on teinud läbi suuri muutusi, mida tuleb arvesse võtta linnaplaneerimises ja linnahalduses. Vormiliselt läbi taasiseseisvuse kümnendite kehtinud Tartu linna asustusüksused vajavad kaasajastamist, kinnitab eelnev rahvastiku- ja elamuproгноos 2040. Võttes arvesse Tartu linna rahvastiku ja asustuse analüüsi ning kavandatavat elanike arvu ja paiknemist ning koostamisel oleva üldplaneeringuga suunatavat ruumilist arengut tehakse järgmised asustusüksuste, linnaosa ja asumi piiride muutmise ettepanekud.

- 1) Liita Tähtvere ja Vorbuse küla Tallinna mnt ja Emajõe vaheline põhjaringtee koridorist lõunasse jääv ala Tartu linnaga. Liita Tähtvere küla Jõe maaüksus skeemil näidatud piirides Vorbuse külaga, liita Vorbuse külas asuv Eino maaüksus Tähtvere linnaosaga. Tartu linn asustusüksusena suureneb 2 km². Tartu linna ja Tartu valla piir ei muutu.



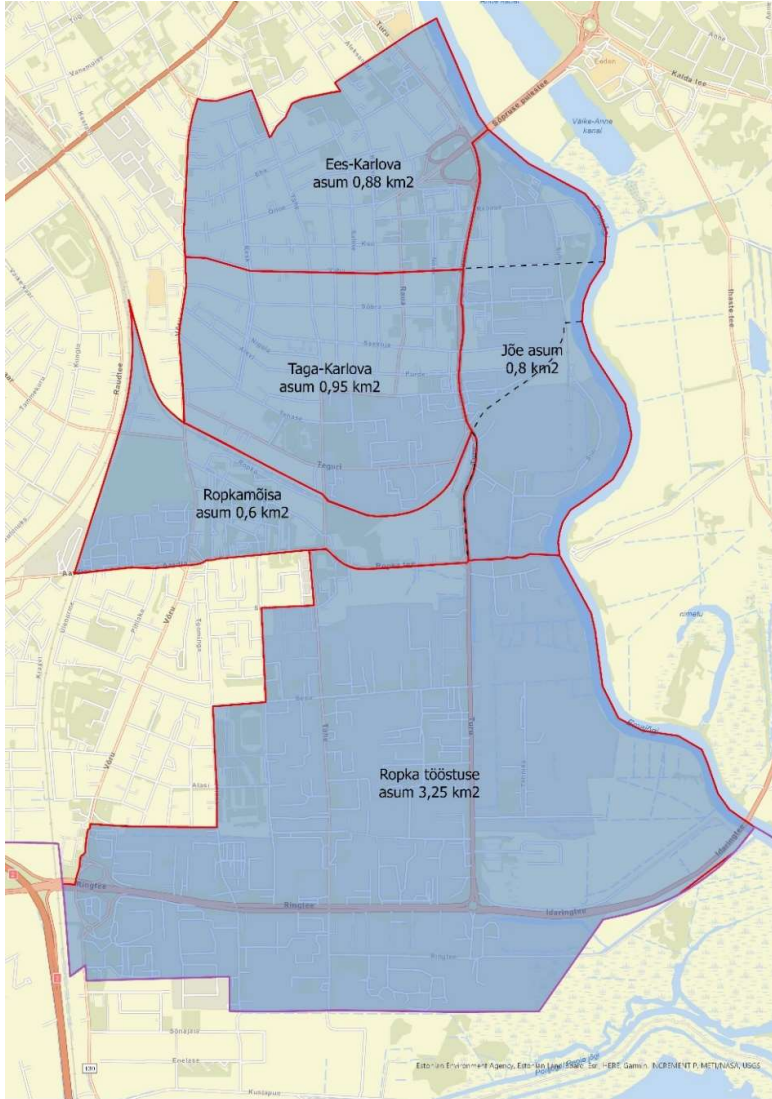
Põhjendus: Tartu linna ja Tallinna maanteega külgnev osa Tähtvere ja Vorbuse külast on morfoloogiliselt, linnaruumiliselt ja taristu osas juba seotud Tartu linna ja Tähtvere linnaosaga. Maaline asustus on tihenenedu, eriti Tallinna mnt transpordikoridoris, kus paikneb logistikakeskus jm linlik hoonestu. Põhja ringtee planeerimisel ja arendamisel saab maanteest orgaaniline maastikupiir Tartu linnaasustuse ja hajusa maa-asustuse vahel. Tähtvere linnaosa rohealad, mis laienevad muudatusega põhja poole, teenivad tartlasi Emajõe äärsel puhkealana. Samuti loob piirilaiendus puhverala, milles linlik tehiskeskond läheb üle Emajõe lammi looduskeskkonnaks. Lammi maakasutus on seotud üleujutusriskiga, mida võetakse planeerimistingimustes seadmistel arvesse.

- 2) Lahutada Kvissentali asum Ujula-Kvissentali asumist ning käsitleda neid eraldi asumitena. Lahkmejoon tõmmata Ujula tänavast Puiestee kalmistute vahelt ujula veevõtukohani. Kvissentali asumile kui uuele kasvavale ja arenevale linna-alale anda linnaosa staatus. Vastavalt, Ülejõe linnaosa jääb koosnema Ülejõe ja Ujula asumist.



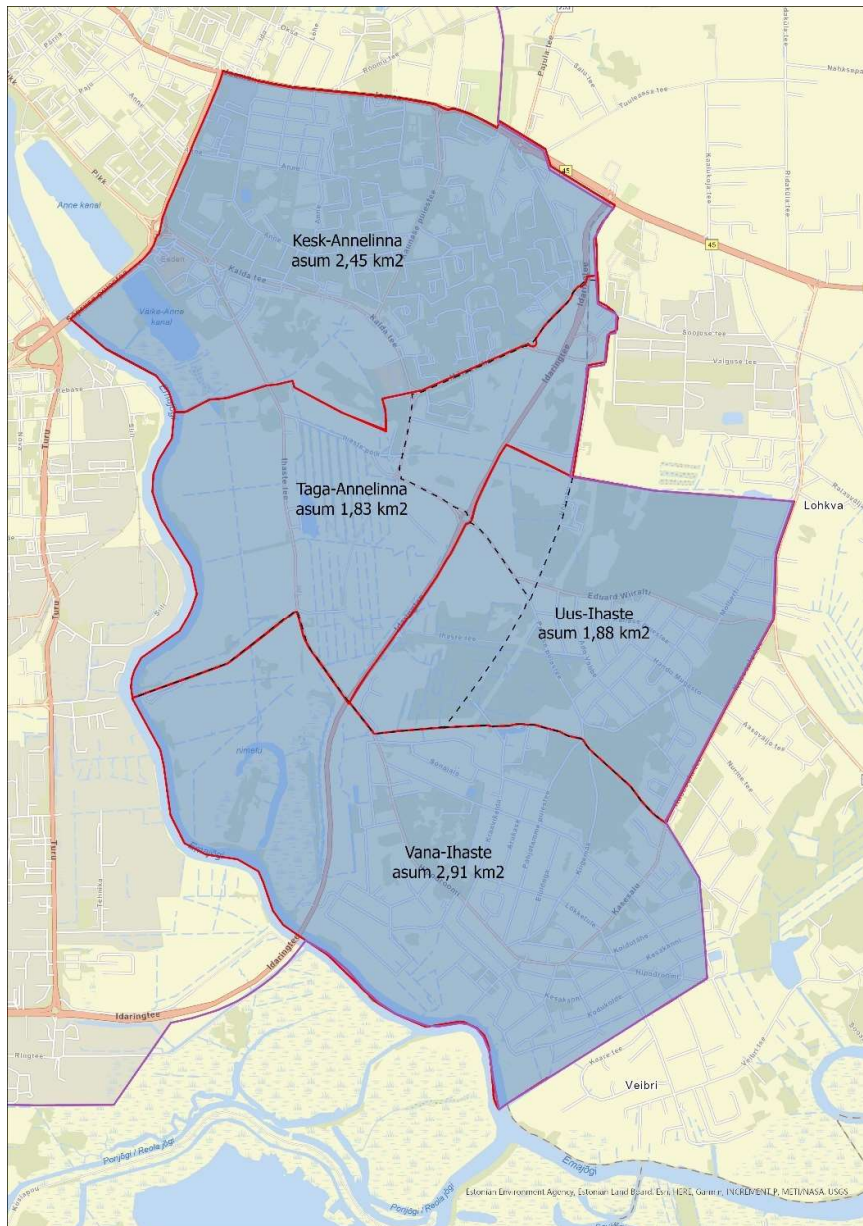
Põhjendus: Sel sajandil järjest arenev aedlinlik väikeelamutega hoonestatud uusasum Kvissentali erineb vanema erinevate perioodide hoonestusega Ujula asumist nii linnamiljöö, ehitatud keskkonna struktuurilt kui rahvastiku tunnustelt. Linnageograafiliselt eristub väga selgelt Kvissentali Ujulast uuevana asumitunnuste alusel. Hoonestatud Kvissentali kvartaleid lahutab Ujula asumist 0,8-1 km laiune soine metsavöönd. Lahutades Ujula asumit Kvissentalist saab uues üldplaneeringus käsitleda asumeid eraldi tingimuste määramisel. See loob eeldused mõlema asumiterviklikuks arenguks naabruskonnana koos vajalike kodulähiste teenuste ja taristuga. Ülejõe linnaosa lahkmejoon ei muutu.

- 3) Luua Karlova linnaosast ja Ropka tööstusrajoonist uus Jõe asum, eraldades Turu tänavast jõepoolsed kvartalid Ees- ja Taga-Karlovast ning Ropka tööstusrajoonist. Asum algab põhjast Sõpruse sillaga ja piirneb lõunast Ropka tänava joonega Emajõeni. Jõe asum kuulub Karlova linnaossa, Ropka tööstusrajooni uueks lahkmeejooneks saab Jõe asumi lõunapiir.



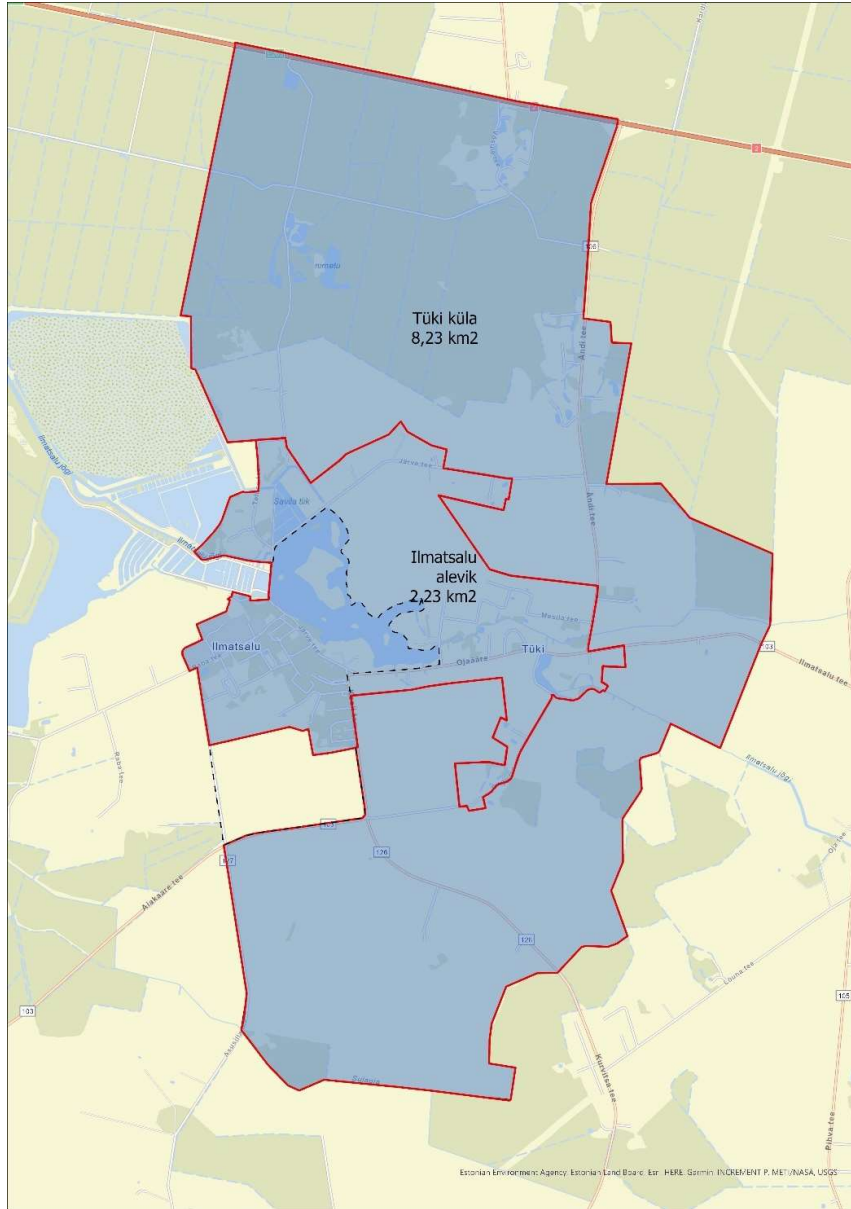
Põhjendus: Jõe asum - osundavalt nimele - rajaneb külgnevusele Emajõega. Selle tunnusobjektiks ja sotsiaalseks keskuseks on Karlova sadam. Jõe kasvava asumina eristub Karlovast uushoonestuse poolest. Jõe asumini loomisel viiakse endiste põhiliselt tööstusmaade hoonestamine läbi tervikasumi põhimõttel, tähtsustades avaliku ruumi lahendusi, elamu- ja äriotstarvete sidusust sotsiaal- ja liikuvustaristuga, luues tingimused jõe-äärse linnakeskkonna kujundamiseks. Jõe asumit eraldab Karlovast 4-realine Turu magistraaltänav. Jõe asum eristub ajaloolisest Karlovast juba praegu uute kaubandus- ja bürookvartalite poolest, lähiaastail lisanduvad elamukvartalid. Jõe asumini loomine lihtsustab planeerimistingimuste määramist ning tulevikus aitab kaasa uuselanelike kohaliku identiteedi tekkele, samuti Emajõe väärtustamisele linnakeskkonnas.

4) Muuta Ihaste ja Annelinna linnaosa lahkmejoont, laiendades Ihastet kuni idaringteeni. Laiendada Taga-Annelinna asumit Annelinna tagumisele osale, vastavuses toponüümiga.



Põhjendus: Ringteetrass koos kergliiklusteede ja muu taristuga lahutab Annelinna Ihastest. Linnaruumiline muutus avaldus järsult pärast Idaringtee valmimist ning asumite pakutud lahkmejooni kinnistab uushoonestuse lisandumine Taga-Annelinna. Annelinna on laiendatud idaringteeni ning linna halduspiirini külgnevalt Lohkvaga. Uus-Ihaste kontuuri on korrigeeritud kõlvikute ja maakasutuse ning kinnistute piiride kohaselt, järgides maastikujoont. Lohkva liiklussõlme transpordimaa ja rohealad on liidetud Taga-Annelinnaga. Ühtlasi tõstab Taga-Annelinna laiendamine asumit pindala 'normaalsesse' suurusjärku (olnud seni ebaproportsionaalselt väike ega hõlmanud kogu Annelinna tagumist vööndit Emajõeni).

5) Laiendada Ilmatsalu alevikku asustuse arengualana põhja ja ida suunas tiheasustatud aladele ja kavandatavale hoonestusalale Tüki külas.



Põhjendus: Senine lahkmejoon Ilmatsalu ja Tüki vahel on muutunud kunstlikuks pärast uuselamute rajamist Tüki külla Ilmatsalu-Tartu tee äärde ja lähistele. Ilmatsalu aleviku laiendamine vastab üldplaneeringu perspektiivides asustuse arengualale ning loob eeldused tervikliku eeslinnaaleviku laienemiseks. Ühtlasi teenib vana aleviku asustuspiiri laiendamine sidusa linnataristu arendamise ning haldamise eesmärgi ning paneb range piiri välistamaks asustuse laienemist väärtuslikele põllumaadele. Laiendatud perimeetris, mis järgib täpselt põllumajandusmaade kõlvikuid, säilitab Ilmatsalu väikese ja rahuliku aleviku tunnused, kus saab luua eeldused keskmiste ja suuremate kruntidega eeslinlikuks, ühtlasi rohelisemaks asustuseks.

Allikad

1. Maaamet. Tehingute andmebaas. [WWW]
<http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx> (Viimati kasutatud 05.01.2021)
2. Statistikaamet. Statistika andmebaasid.
3. Statistikaamet. REL2000 ja REL2011
4. Tartu elamuproгноos 2035 - täpsustused Tartu linna üldplaneeringusse 2017 juuli seisuga. Antti Roose.
5. Tartu linna elamuehituse dünaamika ja eluasemenõudluse proгноos (2014). Tartu Regiooni Energiaagentuur.
6. Tartu rahvastikuproгноos 2035 (2015). Geomedia ja Tartu Ülikool.
7. Pindi Kinnisvara turuülevaated <https://www.pindi.ee/turuulevaated/>
8. Uus Maa kinnisvara turuülevaated <https://uusmaa.ee/turuulevaated/turuulevaade-2020/>
9. Arco Vara kinnisvara turuülevaated <https://www.arcovara.ee/et/blogi/69-turuulevaated/116316-luehiuelevaade-eesti-kinnisvaraturust-november-2020>

LISA 1. Rahvastikuproгноosi baasstsenaariumi ja rändestsenaariumi vanusrühmade tabelid

Tabel 1. Laste (0–6-aastaste) arvu muutus Tartu asumites baasstsenaariumi korral 2020–2040.

Asum	2020	2025	2030	2035	2040
Ees-Annelinn	288	290	255	221	213
Taga-Annelinn	73	73	66	60	59
Ees-Karlova	496	733	783	629	489
Jaamamõisa	266	253	223	201	196
Kastani-Filosoofi	90	84	73	63	58
Kesk-Annelinn	1646	1448	1264	1206	1258
Kesk-Tammelinn	266	198	173	179	203
Kruusamäe	295	283	251	230	225
Maarjamõisa	85	85	95	97	93
Raadi	67	76	73	66	62
Riiamäe	271	274	258	229	207
Ropka tööstus	177	169	154	146	145
Ropka-Jalaka	200	170	152	149	161
Ropkamõisa	209	194	166	142	138
Ränilinn	127	129	114	95	88
Supilinn	262	196	157	154	185
Taga-Karlova	407	371	321	287	285
Toometaguse	136	121	108	97	99
Tähtvere	289	290	281	252	230
Ujula/Kvissentali	148	124	104	98	100
Uus Kesklinn	133	147	133	106	94
Uus-Ihaste	110	97	98	105	108
Uus-Tammelinn	309	243	202	195	222
Vaksali	252	226	208	203	205
Vana-Ihaste	104	87	88	100	113
Vanalinn	105	103	98	89	87
Vana-Tammelinn	175	143	129	127	137
Variku	156	123	109	116	131
Veeriku	532	431	347	310	337
Ülejõe	494	690	756	640	482
Tartu linn	8166	7851	7239	6592	6408
Ilmatsalu	39	39	38	38	40
Märja	59	61	61	60	64
Rahinge	47	47	48	46	46
Muu Tähtvere	112	112	112	106	102
Tähtvere kokku	257	260	259	250	252

Tabel 2. Kooliealiste (7–16-aastaste) arvu muutus Tartu asumites baasstsenaariumi korral 2020–2040.

Asum	2020	2025	2030	2035	2040
Ees-Annelinn	375	397	411	394	347
Taga-Annelinn	103	101	103	101	92
Ees-Karlova	692	735	856	1058	1030
Jaamamõisa	347	368	372	345	307
Kastani-Filosoofi	92	116	125	114	99
Kesk-Annelinn	2238	2347	2233	1971	1778
Kesk-Tammelinn	382	411	342	271	251
Kruusamäe	381	395	412	387	347
Maarjamõisa	155	142	123	127	136
Raadi	103	96	101	106	101
Riiamäe	331	367	387	382	352
Ropka tööstus	235	240	248	234	216
Ropka-Jalaka	279	295	269	234	217
Ropkamõisa	267	293	289	261	224
Ränilinn	141	166	181	175	153
Supilinn	369	406	339	260	224
Taga-Karlova	503	560	559	503	440
Toometaguse	177	209	189	165	149
Tähtvere	378	408	413	409	385
Ujula/Kvissentali	178	193	195	167	145
Uus Kesklinn	144	176	198	201	175
Uus-Ihaste	194	177	151	140	144
Uus-Tammelinn	449	475	406	326	286
Vaksali	360	371	346	313	295
Vana-Ihaste	211	182	141	126	133
Vanalinn	148	161	150	144	135
Vana-Tammelinn	277	284	234	196	183
Variku	255	250	205	169	160
Veeriku	649	761	703	571	477
Ülejõe	566	638	820	1013	1011
Tartu linn	10975	11723	11500	10861	9990
Ilmatsalu	50	51	52	55	52
Märja	61	61	59	63	60
Rahinge	55	58	55	56	56
Muu Tähtvere	158	153	157	158	163
Tähtvere kokku	324	322	323	332	331

Tabel 3. Tööealiste (17–64-aastaste) arvu muutus Tartu asumites baasstsenaariumi korral 2020–2040.

Asum	2020	2025	2030	2035	2040
Ees-Annelinn	2251	2141	2085	2038	2016
Taga-Annelinn	521	526	508	498	488
Ees-Karlova	5123	5068	5015	4900	4901
Jaamamõisa	1962	1916	1865	1841	1803
Kastani-Filosoofi	508	511	519	545	551
Kesk-Annelinn	11274	10985	10893	10904	10690
Kesk-Tammelinn	1420	1471	1530	1552	1522
Kruusamäe	2165	2099	2057	2029	1993
Maarjamõisa	725	733	741	730	688
Raadi	556	554	550	537	529
Riiamäe	1700	1733	1758	1814	1824
Ropka tööstus	2188	2119	2019	1907	1751
Ropka-Jalaka	1412	1366	1363	1350	1305
Ropkamõisa	1319	1304	1327	1325	1300
Ränilinn	917	864	863	861	840
Supilinn	1217	1294	1415	1496	1484
Taga-Karlova	2722	2676	2678	2723	2672
Toometaguse	749	773	819	853	861
Tähtvere	1862	1875	1921	1938	1940
Ujula/Kvissentali	864	875	879	888	872
Uus Kesklinn	932	900	898	910	923
Uus-Ihaste	853	873	866	833	786
Uus-Tammelinn	1810	1838	1885	1899	1878
Vaksali	1485	1548	1618	1673	1667
Vana-Ihaste	830	862	883	853	798
Vanalinn	650	676	705	733	732
Vana-Tammelinn	1081	1084	1134	1158	1129
Variku	1007	1028	1056	1041	1007
Veeriku	2987	2939	2979	3065	3057
Ülejõe	4342	4328	4273	4268	4390
Tartu linn	57432	56960	57103	57162	56397
Ilmatsalu	235	236	240	240	240
Märja	369	368	364	356	342
Rahinge	275	280	283	282	282
Muu Tähtvere	919	924	901	904	897
Tähtvere kokku	1798	1808	1789	1781	1762

Tabel 4. Eakate (65+) arvu muutus Tartu asumites baasstsenaariumi korral 2020–2040.

Asum	2020	2025	2030	2035	2040
Ees-Annelinn	990	941	886	861	842
Taga-Annelinn	168	164	181	189	201
Ees-Karlova	820	905	1028	1191	1341
Jaamamõisa	614	628	667	691	720
Kastani-Filosoofi	89	98	110	114	135
Kesk-Annelinn	4683	4659	4552	4373	4341
Kesk-Tammelinn	421	396	413	454	498
Kruusamäe	761	791	795	794	806
Maarjamõisa	155	161	175	196	244
Raadi	146	155	161	170	184
Riiamäe	466	412	418	422	473
Ropka tööstus	545	561	588	629	703
Ropka-Jalaka	489	501	496	506	528
Ropkamõisa	558	515	473	468	490
Ränilinn	453	442	392	360	356
Supilinn	188	205	230	268	343
Taga-Karlova	690	750	799	814	894
Toometaguse	208	180	173	185	205
Tähtvere	589	541	512	531	575
Ujula/Kvissentali	201	206	217	239	281
Uus Kesklinn	300	284	271	270	280
Uus-Ihaste	132	161	213	269	320
Uus-Tammelinn	609	574	583	615	642
Vaksali	351	339	345	360	415
Vana-Ihaste	190	196	212	250	299
Vanalinn	98	105	124	136	168
Vana-Tammelinn	272	305	314	328	365
Variku	354	341	343	365	384
Veeriku	903	921	971	991	1034
Ülejõe	1037	962	968	1004	1057
Tartu linn	17480	17399	17610	18043	19124
Ilmatsalu	35	38	38	39	43
Märja	100	105	107	117	131
Rahinge	65	63	64	67	69
Muu Tähtvere	299	297	307	304	303
Tähtvere kokku	499	503	516	527	546

RÄNDESTSENAARIUM**Tabel 5.** Laste (0–6-aastaste) arvu muutus Tartu asumites rändestsenaariumi korral 2020–2040.

Asum	2020	2025	2030	2035	2040
Ees-Annelinn	288	319	272	233	304
Taga-Annelinn	73	91	91	77	90
Ees-Karlova	496	788	893	748	618
Jaamamõisa	266	312	340	313	310
Kastani-Filosoofi	90	120	103	66	104
Kesk-Annelinn	1646	1390	1069	1070	1386
Kesk-Tammelinn	266	231	226	219	252
Kruusamäe	295	341	365	343	338
Maarjamõisa	85	104	108	101	131
Raadi	67	136	181	149	130
Riiamäe	271	291	267	228	245
Ropka tööstus	177	183	159	153	204
Ropka-Jalaka	200	177	143	139	203
Ropkamõisa	209	201	149	121	173
Ränilinn	127	160	168	144	147
Supilinn	262	231	216	204	242
Taga-Karlova	407	399	363	327	350
Toometaguse	136	133	123	114	138
Tähtvere	289	302	297	272	270
Ujula/Kvissentali	148	167	180	161	162
Uus Kesklinn	133	159	151	130	141
Uus-Ihaste	110	128	143	127	139
Uus-Tammelinn	309	264	239	231	269
Vaksali	252	224	183	181	230
Vana-Ihaste	104	117	126	108	126
Vanalinn	105	115	114	108	126
Vana-Tammelinn	175	153	133	127	169
Variku	156	133	114	116	161
Veeriku	532	437	335	287	351
Ülejõe	494	750	873	750	594
Tartu linn	8166	8556	8123	7347	8103
Ilmatsalu	39	44	48	53	62
Märja	59	66	72	76	85
Rahinge	47	51	57	62	67
Muu Tähtvere	112	118	122	121	124
Tähtvere kokku	257	280	299	312	338

Tabel 6. Kooliealiste (7–16-aastaste) arvu muutus Tartu asumites rändestsenaariumi korral 2020–2040.

Asum	2020	2025	2030	2035	2040
Ees-Annelinn	375	503	593	489	372
Taga-Annelinn	103	139	177	156	123
Ees-Karlova	692	803	991	1203	1191
Jaamamõisa	347	450	527	501	470
Kastani-Filosoofi	92	205	280	209	129
Kesk-Annelinn	2238	2458	2348	1853	1545
Kesk-Tammelinn	382	463	443	359	321
Kruusamäe	381	453	537	535	509
Maarjamõisa	155	197	218	180	152
Raadi	103	152	225	251	239
Riiamäe	331	422	482	432	361
Ropka tööstus	235	297	342	278	227
Ropka-Jalaka	279	348	354	263	205
Ropkamõisa	267	349	378	288	201
Ränilinn	141	218	280	262	227
Supilinn	369	456	437	351	304
Taga-Karlova	503	612	653	576	500
Toometaguse	177	247	258	210	173
Tähtvere	378	446	483	454	411
Ujula/Kvissentali	178	247	301	275	247
Uus Kesklinn	144	215	269	247	205
Uus-Ihaste	194	229	248	219	196
Uus-Tammelinn	449	515	483	390	339
Vaksali	360	410	409	324	264
Vana-Ihaste	211	229	232	200	170
Vanalinn	148	199	220	190	161
Vana-Tammelinn	277	325	306	234	189
Variku	255	290	276	207	166
Veeriku	649	802	771	595	456
Ülejõe	566	720	975	1170	1173
Tartu linn	10975	13399	14496	12897	11225
Ilmatsalu	50	59	67	77	80
Märja	61	69	74	85	88
Rahinge	55	66	70	79	85
Muu Tähtvere	158	161	172	181	191
Tähtvere kokku	324	354	383	422	444

Tabel 7. Tööealiste (17–64-aastaste) arvu muutus Tartu asumites rändestsenaariumi korral 2020–2040.

Asum	2020	2025	2030	2035	2040
Ees-Annelinn	2251	1842	1596	1758	1916
Taga-Annelinn	521	653	779	803	826
Ees-Karlova	5123	5221	5385	5404	5544
Jaamamõisa	1962	2202	2483	2536	2565
Kastani-Filosoofi	508	294	172	378	551
Kesk-Annelinn	11274	9601	8234	8466	8533
Kesk-Tammelinn	1420	1462	1595	1768	1878
Kruusamäe	2165	2190	2322	2457	2577
Maarjamõisa	725	701	710	752	752
Raadi	556	800	1114	1251	1345
Riiamäe	1700	1720	1763	1876	1927
Ropka tööstus	2188	2084	1982	1928	1813
Ropka-Jalaka	1412	1240	1142	1186	1176
Ropkamõisa	1319	1124	993	1054	1072
Ränilinn	917	988	1140	1185	1211
Supilinn	1217	1395	1641	1773	1806
Taga-Karlova	2722	2797	2955	3049	3038
Toometaguse	749	651	600	692	807
Tähtvere	1862	1753	1697	1780	1886
Ujula/Kvissentali	864	1092	1342	1401	1430
Uus Kesklinn	932	779	677	763	885
Uus-Ihaste	853	963	1072	1090	1087
Uus-Tammelinn	1810	1834	1950	2105	2212
Vaksali	1485	1415	1369	1468	1492
Vana-Ihaste	830	898	1003	1049	1036
Vanalinn	650	585	544	614	686
Vana-Tammelinn	1081	983	991	1145	1245
Variku	1007	929	912	1032	1124
Veeriku	2987	2798	2759	2975	3092
Ülejõe	4342	4614	4892	4962	5153
Tartu linn	57432	55606	55814	58700	60667
Ilmatsalu	235	232	233	229	228
Märja	369	371	372	370	364
Rahinge	275	275	276	271	270
Muu Tähtvere	919	927	910	918	918
Tähtvere kokku	1798	1805	1790	1788	1781

Tabel 8. Eakate (65+) arvu muutus Tartu asumites rändestsenaariumi korral 2020–2040.

Asum	2020	2025	2030	2035	2040
Ees-Annelinn	990	936	835	730	639
Taga-Annelinn	168	164	181	189	201
Ees-Karlova	820	905	1010	1113	1200
Jaamamõisa	614	628	667	691	720
Kastani-Filosoofi	89	96	71	0	-54
Kesk-Annelinn	4683	4659	4541	4307	4076
Kesk-Tammelinn	421	282	154	145	157
Kruusamäe	761	678	537	485	464
Maarjamõisa	155	161	175	196	244
Raadi	146	68	-45	-103	-89
Riiamäe	466	412	418	422	473
Ropka tööstus	545	561	588	629	703
Ropka-Jalaka	489	501	496	506	528
Ropkamõisa	558	515	473	468	489
Ränilinn	453	442	392	360	356
Supilinn	188	205	230	268	343
Taga-Karlova	690	750	799	814	894
Toometaguse	208	180	173	168	127
Tähtvere	589	541	512	513	498
Ujula/Kvissentali	201	206	217	239	281
Uus Kesklinn	300	284	271	243	185
Uus-Ihaste	132	161	213	269	320
Uus-Tammelinn	609	556	501	451	410
Vaksali	351	339	345	360	415
Vana-Ihaste	190	176	149	164	225
Vanalinn	98	105	124	135	131
Vana-Tammelinn	272	304	277	216	175
Variku	354	339	305	251	193
Veeriku	903	919	933	877	845
Ülejõe	1037	962	968	1004	1057
Tartu linn	17480	17035	16510	16110	16206
Ilmatsalu	35	38	38	39	43
Märja	100	105	107	117	131
Rahinge	65	63	64	67	69
Muu Tähtvere	299	297	307	304	303
Tähtvere kokku	499	503	516	527	546

LISA 2. Tartu linna ja eeslinna valdade elamufond: eluruumide arv, tavaeluruumid, 31.12.2020

Uuendada siin seis 2017

Asum	Üksikelamu	Kaksik- ja ridaelamu	Korterelamu	Muu/teadmata	Kokku
Ees Annelinna	79	8	2309	11	2407
Ees Karlova	141	119	3015	52	3327
Jaamamõisa	56	31	1750	6	1843
Jalaka	607	185	81	7	880
Kastani Filosoofi	45	12	529	23	609
Kesk Annelinna	87	40	10135	16	10278
Kesk Tammelinna	523	232	60	6	821
Kruusamäe	477	167	991	63	1698
Maarjamõisa	301	71	53	19	444
Raadi	99	29	395	2	525
Riiamäe	19	13	1610	24	1666
Ropka tööstuse	18	4	1152	1	1175
Ropkamõisa	48	16	1253	4	1321
Ränilinna	13	27	814	0	854
Supilinna	121	62	858	52	1093
Taga Annelinna	0	0	456	0	456
Taga Karlova	240	157	1358	45	1800
Toometaguse	13	10	742	20	785
Tähtvere	250	188	836	19	1293
Ujula Kvissentali	178	45	511	18	752
Uueturu	9	2	1116	11	1138
Uus Ihaste	235	122	4	5	366
Uus Tammelinna	457	402	406	9	1274
Vaksali	42	17	1312	32	1403
Vana Ihaste	365	9	2	0	376
Vana Tammelinna	219	158	389	20	786
Vanalinna	7	6	443	42	498
Variku	324	170	156	2	652
Veeriku	467	150	1774	13	2404
Veeriku tööstuse	3	0	25	1	29
Ülejõe	193	123	3168	99	3583
Tartu linn	5636	2575	37703	622	46536

Andmed: REL 2000 (... - 2000), EHR, Tartu linnavalitsus, autorite välitööd (2000 – 2017)

LISA 3. Tartu linna elamufondi vanusjaotus, tavaeluruumid, 31.12.2020

Asum	...- 1945	1946- 1970	1971- 1990	1991- 1999	2000- 2020	Tead- mata	KOKKU	*Uute osakaal	Uuenemis- määr %
Ees Annelinna	40	1138	1164	0	11	9	2362	0.5%	0.0%
Ees Karlova	1719	379	520	5	379	307	3309	11%	0.5%
Jaamamõisa	13	62	1195	1	555	28	1854	30%	1.4%
Jalaka	16	448	222	39	31	64	820	4%	0.2%
Kastani Filosoofi	289	17	0	9	93	275	683	14%	0.6%
Kesk Annelinna	15	79	9294	614	349	38	10389	3%	0.2%
Kruusamäe	163	357	701	125	303	104	1753	17%	0.8%
Maarjamõisa	17	224	9	3	119	22	394	30%	1.4%
Raadi	202	92	134	0	26	48	502	5%	0.2%
Ränilinna	9	10	763	18	435	10	1245	35%	1.7%
Riiamäe	351	1019	64	33	342	44	1853	18%	0.9%
Ropka tööstuse	6	310	808	57	14	7	1202	1%	0.1%
Ropkamõisa	57	124	1075	1	75	9	1341	6%	0.3%
Supilinna	598	61	1	2	321	131	1114	29%	1.4%
Taga Annelinna	0	0	0	377	103	0	480	21%	1.0%
Taga Karlova	667	196	491	70	245	104	1773	14%	0.7%
Tähtvere	468	373	385	8	108	107	1449	7%	0.4%
Toometaguse	180	538	1	1	17	29	766	2%	0.1%
Ujula Kvissentali	248	171	12	3	397	50	881	45%	2.1%
Ülejõe	676	1588	441	51	823	161	3740	22%	1.0%
Uueturu	185	732	0	0	204	40	1161	18%	0.8%
Uus Ihaste	0	0	10	162	216	24	412	52%	2.5%
Uus Tammelinna	163	493	658	199	439	121	2073	31%	1.5%
Vaksali	673	206	179	44	234	67	1403	17%	0.8%
Vana Ihaste	3	48	200	32	165	33	481	34%	1.6%
Vana Tammelinna	383	166	107	18	10	39	723	12%	0.6%
Vanalinna	340	111	24	1	97	70	643	2%	0.1%
Variku	18	137	315	104	44	42	660	7%	0.3%
Veeriku	67	496	1330	59	373	82	2407	15%	0.7%
Tartu linn	7566	9575	20103	2036	6528	2065	47873	14%	0.6%
	16%	20%	42%	4%	14%	4%			

Uute osakaal alates 2000. Uuenemismäär – uute eluruumide keskm. aastas

Andmed: baasandmed REL 2011, alates 2000 EHR, Tartu linnavalitsus ja autorite välitööd

Lisa 4. Elamumaa pindala Tartu linna üldplaneeringus 2035**Uuendada seis kehtiv ÜP**

Asum	Elamumaa pindala (ha)			
	Korruselamumaa	Väikeelamumaa	Segahoonestus (osalise ärilise)	Elamumaa kokku
Ees Annelinn	14,8	8,4		23,1
Ees Karlova	60,1	5,1		65,7
Jaamamõisa	39,0	14,3		53,4
Kastani Filosoofi	11,6	0,0		11,6
Kesk Annelinn	78,6	23,4	9,4	111,4
Kesk Tammelinn	1,1	81,8		82,9
Kruusamäe	12,7	53,2		66,3
Maarjamõisa	0,5	27,3		28,8
Raadi	13,8	9,2	5,7	28,6
Riiamäe	16,6	0,5	3,4	21,0
Ropka tööstuse	12,2	5,0		17,2
Ropka-Jalaka	2,1	60,9		63,0
Ropkamõisa	9,6	4,7	0,5	14,9
Ränilinn	23,8	11,5		35,3
Supilinn	39,1	0,0		39,1
Taga Annelinn	6,2	0,0		6,2
Taga Karlova	20,1	42,4	0,2	63,3
Toometaguse	10,7	1,2	0,4	12,3
Tähtvere	28,4	36,6		67,4
Ujula Kvissentali	28,3	69,7	0,8	98,8
Uueturu	7,4			9,3
Uus Ihaste		57,9	1,8	57,9
Uus Tammelinn	11,5	77,8		89,3
Vaksali	17,2	1,3	0,4	18,9
Vana Ihaste	0,0	144,1		144,1
Vana Tammelinn	7,0	0,3	2,8	10,1
Vanalinna	8,4	44,2		52,6
Variku	3,2	43,8		47,1
Veeriku	22,1	51,6		73,7
Ülejõe	37,5	10,6	6,6	56,9
Tartu linn	543,5	886,9	32,1	1470,1

LISA 5. Tartu linna maa-asustuse progноosandmed asustusüksuste lõikes

	Elanike arv 2020	Elanike arv 2040	Elanike arvu abs.kasv	Elanike kasv %	Elu-ruumid 2020	Elu-ruumide progноos 2040	DP keht eluruumid	DP ehitatud eluruumid	YP+DP varu
Haage küla	282				198	100	130	7	313
Ilmatsalu alevik	359	585	226	39%	169	100	2	2	22
Ilmatsalu küla	63				35		8	0	16
Kandiküla küla	92				69	150	25	11	635
Kardla küla	70				64		7	4	29
Märja alevik	588	845	257	30%	353		259	88	189
Pihva küla	66				44		12	3	226
Rahinge küla	443	642	199	31%	217	50	188	53	298
Rõhu küla	176				108		4	2	132
Tähtvere küla	141				95		15	11	12
Tüki küla	258				102		27	20	323
Vorbuse küla	212				174	100	116	50	283
Kokku	2878	3692	814	22%	1628	500	793	251	2480

LISA 6. Elamukinnisvara statistika Tartu maakonna omavalitsuses 2020

A. Korteritehingud 2020

KOV	Tehingud	Keskm. suurus m ²	Mediaanhind €/m ²	Korteri mediaanhind €
Tartu linn	1940	55	1,590	87585
Tartu vald	380	65	1,585	102365
Kambja vald	232	72	1,493	107202
Luunja vald	84	77	1,496	115528
Kastre vald	46	64	720	45802
Nõo vald	24	51	678	34790
Elva vald	114	56	449	25021
Peipsiääre	32	55	334	18354

B. Hoonestatud maa tehingud - eramud 2020

	Tehingud	Keskm. krunt m ²	Tehingu-summa k€	Eramu mediaanhind€
Tartu linn	209	1055	26296	121000
Tartu vald	53	4179	6456	85000
Kambja vald	126	2146	18784	177000
Kastre vald	63	3193	6932	130000
Luunja vald	56	2141	9524	183000
Nõo vald	30	2516	2268	66000
Elva vald	75	3938	5873	63000
Peipsiääre	48	5800	903	10000

C. Hoonestamata maa tehingud - elamukrundid 2020

	Tehingud	Kesk. krunt m ²	Tehingu-summa k€	Mediaanhind €/m ²	Krundi med.hind €
Tartu linn	112	2182	9143	36	104661
Tartu vald	65	2756	2138	11	46299
Kambja vald	127	1877	3527	16	35012
Luunja vald	56	2183	2776	19	52773
Kastre	48	2945	1321	14	47270
Nõo vald	29	3518	374	6	22763
Elva vald	56	3102	510	3	21620
Peipsiääre	9	6909	178	3	17688

LISA 7. Eeslinnaasumi kujunemine ajateljel 2000-2020. Vahi näide.

Tartu eeslinnastumise ajatelj – Raadi/Vahi/Tila uusasumi kasv ja küpsemine läbi kahe kümnendi



Aasta	Teema	Akt
2000 Vahi 288 el Tila 60 el		
2000-08	Elamuarendus	Ühepereelamute ehitus (üksikud ridaelamud)
2006-08	Elamuarendus	Pärna allee korterelamute ehitus (4 elamut 130 korterit)
2006	Liiklus	Avatakse Narva mnt koos kergliiklusteega Kõrvekülla
2006	Teenus	Avatakse Raadimõisa hotell
2007 dets	Teenus	Avatakse Maxima kauplus Vahi tänaval
2008		Elamuehitus peatus paariks aastaks
2009	Teenus	Avatakse Pärna allee kortermaja püstakus lastehoid (8 rühma 2019)
2011 1620 el., 400 uut eluruumi		
2012 dets	Teenus	Avatakse Selveri kauplus Vahi tänaval
2013	Taristu	Ehitatakse Narva maanteele vasakpöörderida Vahi alevikku (2 aastat ametkondade survestamist)
2013-15 +600 uusel. ja 200 uut korterit	Elamuarendus	Pärna allee korterelamute ehitus (6 elamut 200 korterit)
2014	Taristu	Uuendatakse tänavavalgustus LED lampidega
2015-16	Elamuarendus	Kaupmehe tn korterelamute ehitus (4 elamut)
2014-17 +450 uusel. ja 130 uut ridael. korterit	Elamuarendus	Ridaelamute ehitus Pärna allee otsas (11 ridaelamut, 130 boksi)
2015 1.sept	Liiklus	Tartu linnaliin nr 27 hakkab tööpäeviti kord tunnis käima Kaupmehe tänavale
2016 29.sept	Teenus	Avatakse Eesti rahva muuseumi uus hoone, Vahist vaadatuna Raadi pargi taga.
2017	Teenus	Avatakse Terminali tankla. Põhitänavatele paigaldatakse kiirustõkked. Valgustatakse kõnnitee linna.
2018 Vahi 1372 el Tila 809 el	Liiklus	Hommikul tiptunnil ei pääse ühe fooritsükliga linna.
2019 1.juuli	Liiklus	Tartu linnaliin nr 7 hakkab käima 2 korda tunnis Kaupmehe tänavale
2019 18.juuli	Suursündmus	Metallica kontsert
2019 august	Teenus	Valmib Raadi lasteaed Ripsik (6 rühma, 144 kohta)
2019 sept	Taristu	Valmib koertepark

2019	Liiklus	Vahi teele postitati ja valgustati jalgtee, tõsteti edasi asula märk; Mõisa pst kõnnitee täispikkuses
2020 Vahi 1473 el Tila 1101 el	Elamuarendus	Valmivad esimesed 5 maja Raadimõisa Kodus, Eesti rahva muuseumi kõrval.
2020	Elamuarendus	Terminali tankla taha Nõlvakaare tn kerkib ridaelamuasum (11 ridaelamut, 130 boksi)
2020	Elamuarendus	Valmivad esimesed 3 4-korruselist maja (8st 550 korteriga) Raadimõisa Kodus, Eesti rahva muuseumi kõrval.
2020 juuni	Teenus	Avatakse Raadi COOP Kaupmehe tn
2020 4-6 sept	Tippsündmus	WRC Rally Estonia keskus ja etapp
2020 nov	Liiklus	Vahi alevikus avati rattaringlusparkla.
2020 dets	Liiklus	Vahi aleviku sisse-väljasõit Narva mnt-Mõisapuistee ristmik saab valgusfoori.
2021	Teenus	Valmib Grossi pood Keskuse teel