

REGISTREERITUD
Tartu Linnavalitsus
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
11.03.2013
9-3.1/ÜP-A-001
Tartu

11.03.2013.a

Tartu Linnavalitsus
Linnaplaneerimise ja
maakorralduse osakond
Kõuni 3
50089 Tartu

Vastuväide Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) üldplaneeringu lahendusele (konsultant-koostaja Hendrikson & Ko, töö nr 1604/11).

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 16 lg 8 kohaselt esitasid 22.01.2013.a. Tammelinna elanikud Ränilinna linnaosa üldplaneeringule vastuväite, kus ei olnud nõus Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahendusest tingitud täiendava liikluskoormuse suunamisega läbi elumupiirkonna. Allakirjutanud tundsid muret, et kaubandus-, teenindus, tootmis- ja büroohoonete teenindava transpordi suunamine läbi pereelamukvartali võib olla ohtlik elanike varale ja tervisele. 24.01.2013. a. võttis Tartu Linnavalikogu oma otsusega nr 442 Ränilinna linnaosa üldplaneeringu vastu ja suunas avalikule väljapanekule. Vastavalt PlanS § 18 lg 1 kinnitas Tartu Linnavalikogu oma otsusega, et planeering vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele ja seadustele ning muudele õigusaktidele. Teades, et üldplaneeringule on esitatud vastuväide ja seega on võimalus, et üldplaneeringu lahendus ei vasta seadustele (nt Põhiseaduses § 32 öeldule), eksis Tartu Linnavalikogu PlanS § 18 lg 1 vastu. Samuti on antud teguviis vastuolus planeerimisseaduse eesmärgiga (PlanS § 1 lg 2) tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadused ja huvid.

Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond vastas 05.02.2013.a. vastuväitele oma kirjaga nr 9-3.1/ÜP – 11 – 001 tuues välja, et "*üldplaneeringu lahenduse täieliku realiseerimise eeltingimuseks on aga seatud Raudtee tänava rekonstrueerimine*" jättes sellega sisuliselt vastamata elanike vastuväitele, mis puudutab kaubandus-, teenindus, tootmis- ja büroohoonete teenindava transpordi suunamist läbi pereelamukvartali. Sellega rikkus Tartu Linnavalitsus PlanS § 16 lg 8. Samuti eiras Tartu Linnavalitsus tammelinlaste üleskutset koos tekkinud probleeme arutada.

Seoses sellega, et Tartu Linnavalitus ei ole adekvaatselt vastuväitele vastanud, esitame PlanS § 20 lg 1 kohaselt uue vastuväite.

Faktilised asjaolud ja analüüs

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eelnev olukord

Vastavalt kehtivale Tartu üldplaneeringule on Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate vahelise maa-ala maakasutuse juhtotstarve määratud järgnevalt:

- Raudtee ja Laseri tänava ääres üldkasutatavate haljasalade maa, väikeelamute maa ja kuni neljakorruseliste korruselamute maa;
- Ringtee tänava ääres kahe- kuni kolmekorruseliste teenindusettevõtete maa;
- Aardla tänava ääres on maakasutuse juhtotstarbeks määratud kuni 5-korruseliste korruselamute maa (olemasolevate korruselamute maa-alal) ja kuni kolmekorruseliste haridus – ja teadushoonete maa (olemasoleva lasteaia maa-alal).

Antud maa-alal on kehtestatud järgnevad detailplaneeringud:

- Raudtee 102 krundi detailplaneering (kehtestatud 01.03.2001, otsus nr 302), millega moodustatakse kolm pereelamu krunti (kokku 6 parkimiskohta);
- Raudtee 114 detailplaneering (kehtestatud 19.01.2006, korraldus nr. 110), millega moodustatakse kolm pereelamu krunti (kokku 6 parkimiskohta);
- Aardla 114 krundi ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 22.04.2008, korraldus nr. 481), millega moodustatakse üks ärimaa krunt (kokku 139 parkimiskohta).
- Raudtee 114A krundi detailplaneering (kehtestatud 28.06.2007, otsus nr. 249), millega moodustatakse 5 korterelamu krunti (326 parkimiskohta);
- Räni linnaosa, Aardla, Ringtee ja raudtee vahelise ala detailplaneering (kehtestatud 03.02.1998, korraldus nr. 279), millega moodustatakse 35 väikepereelamu krunti, 2 ühiskondlike hoonete krunti ja 2 ärimaa krunti (hinnanguliselt kokku 600 parkimiskohta).

Samuti on alale koostatud detailplaneeringuid, mis on kehtestatud enne 1995.a aastat. Antud detailplaneeringute eesmärk on põhiliselt pereelamu- ja ridaelamukruntide moodustamine.

Koostamisel olev Ränilinna üldplaneering muudab Tartu üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet järgnevalt:

- Raudtee tänava äärde on väikeelamumaa maakasutuse juhtotstarbe asemel planeeritud tootmismaa, korruselamumaa ja kaubandus-, teenindus – ja büroohoonetemaa;

- Laseri tänava äärde on planeeritud korterelamumaa, pere – ja ridaelamumaa ja haljasala maa;
- Planeeringuala keskmesse, alale, mis Tartu üldplaneeringu kohaselt on määratud väikeelamumaaks, on Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga planeeritud kaubandus-, teenindus – ja büroohoonete ning korterelamumaa,

Ränilinna linnaosa üldplaneering muudab täielikult kehtivat Tartu üldplaneeringut ja kehtivad detailplaneeringuid (väikeelamumaa juhtotstarbe asemele on planeeritud kaubandus-, teenindus – ja büroohoonete maa ning korterelamumaa ja tootmismaa) ja uus, planeeringuga määratud hoonestus on tihedam, suuremamahulisem ja seetõttu on ka liikluskoormus kordades suurem.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringus on mootorsõidukiliikluse ühendus linna teedevõrguga planeeritud läbi Tammelinna pereelamukvartali. Vastavalt Inseneribüroo Stratum OÜ poolt koostatud projektile “Tartu, Ränilinna linnaosa üldplaneeringu liiklusmõjud” on Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahendusele vastav parkimisvajadus kokku 4 565 kohta (ärid 3675, elamine 844 ja sotsiaal-või hooldusasutused 46 parkimiskohta). Olemasolevate kehtestatud detailplaneeringute alusel on parkimisvajadus ca 1100 kohta, seega **Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga suurendatakse liikluskoormust vähemalt ca 4 korda eelnevalt planeeritud liikluskoormusega võrreldes ja seega suurendatakse ka Tammelinna suunduvat liikluskoormust vähemalt 4 korda.** Samuti selgub projektist, et läbi Tammelinna Raudtee tänava suunatakse päevas täiendavalt (variant 2 puhul) 796 sõiduautoot ühel suunal ja 652 sõiduautoot teisel suunal, mis teeb päevas kokku 1 448 autoot. **Antud liiklus suunatakse Raudtee tänavale, kust liiklus hajub üle kogu piirkonna ja sellega tõuseb liikluskoormus ka teistel tänavatel (Tammetõru, Tammeoksa, Tammelehe, Tamme pst, Räägu, Lemmatsi jt tänavatel).**

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu planeeringualast ca 200 m kaugusel, teisel pool Ringtee tänavat asub pereelamu kvartal. Valdavaks hoonetüübiks pereelamu, leidub ka kuni kahekorruselisi korterelamuid. Tammelinna puhul on tegu hinnatud väljakujunenud pereelamu piirkonnaga, kus elanikud on rajanud ja soetanud oma kodu eeldades, et piirkonnas säilitatakse pereelamu kvartalile iseloomulikud jooned – tänaval liiklevad ainult pereelamute omanike sõiduautoot ja transiitliiklust läbi piirkonna ei suunata, liiklemine teedel on ohutu, kasutusel on liiklustrahustavad võtted, tõstetud ristmikud jne. Selles Tammelinna osas on tegu pereelamu kvartaliga, kuhu ei ole rajatud avalikuks kasutamiseks mõeldud mänguväljakuid ja seega lapsed mängivad tihti tänava maa-alal. Kuna hetkel liiklevad piirkonnas ainult sealsed elanikud, siis see ei ole olnud kunagi ka probleemiks. Senimaani on Tartu linna arengukavad eeltooduga arvestanud - piirkonnas kehtib

kiirusepiirang 30 km/h ja vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule on naaberala (Ränlinna linnaosa) juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa, mis on loomulikuks jätkuks juba väljakujunenud pereelamupiirkonnale. Uue üldplaneeringu kohaselt suunatakse kaubandus-, teenindus, tootmis- ja büroohooneid teenindav ja neid külastavate inimeste transport läbi pereelamu kvartali, mistõttu piirkonnas:

- a. suureneb liiklusohhtlikus;
- b. suureneb õhku paiskuvate heitgaaside hulk. Keskmised saastetegurid km kohta on veoautol ja pakiautol sõiduautost kordades suuremad. Vastavalt maantee projekteerimismuudatustele on 2015 a. keskmine PM saastetegur sõiduautol on 0,02 g, veoautol 0,17 ja pakiautol 0,03 g, NO_x saastetegur sõiduautol 0,41g, veoautol 3,80g ja pakiautol 9,59g, SO₂ saastetegur on sõiduautol 0,01g, veoautol 0,02g ja pakiautol 0,01g, CO saastetegur on sõiduautol 3,67g, veoautol 9,58 ja pakiautol 3,22g, HC saastetegur on sõiduautol 0,40g, veoautol 3,28g ja pakiautol 0,31 ja CO₂ saastetegur on sõiduautol 192g, veoautol 539g ja pakiautol 320g. ;
- c. suureneb vibratsioon;
- d. suureneb müratase;
- e. suureneb valgussaaste.

Liikluskorralduse planeerimisel tuleb arvesse võtta ka asjaolu, et piirkonna müra- ja vibratsioonitase raudtee läheduse ja rongiliikluse intensiivistumise tõttu on juba hetkel suur. Täiendava liikluskoormusega kaasnev müra, vibratsioon, õhusaaste ja valgusreostus mõjutavad negatiivselt elukeskkonda ja selle kvaliteeti, kuid liikluskoormuse kasv võib kaasa tuua ka nimetatud keskkonna saastet põhjustavatele näitajatele kehtestatud piirnõrkude ületamise, millel on inimeste tervisele ja varale (piirkonnas on levinud vibratsioonile eriti tundlik suure savisisaldusega pinnas) otsene kahjustav mõju.

Kehtiva üldplaneeringu muutmissettepaneku taga peab olema põhjendatud avalik huvi, kuid antud juhul ei ole piisavalt põhjendatud vajadust muuta kehtivat Tartu linna üldplaneeringut. Tartu Linnavolikogu 17.03.2011.a. otsus nr 170 on toonud üldplaneeringu koostamise eesmärgiks mitmekesisendada piirkonna maakasutust ning luua võimalusi maa-ala paremaks kasutusele võtmiseks, sidudes omavahel terviklikult olemasoleva ning kavandatava elu – ja ärikeskkonna. On kaheldav, kas antud Ränlinna linnaosa üldplaneeringu lahendus täidab antud eesmärgi. Ala kontaktvõõndis on olemas väga suure teeninduspiirkonnaga kaubanduskeskus (Lõunakeskus), mis täielikult rahuldab piirkonna vajadust. Samuti on Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maantee äärde

lähiaastatel rajatud hulgaliselt äri – ja tootmisparke, seega ei ole nõudlust ja vajadust uute teenindus-, toomis – ja ärihoonete järele. Tartu linnas on puudus just pereelamukruntidest, mida ilmestavad uued uusasumid Tartu linna lähivaldades nn põlluarendused. Antud väidet toetab ka Domus Kinnisvara AS-i poolt koostatud turuülevaade (vt Lisa 1), kust selgub, et nõudlust äri, büroo- ja toomispindade vastu ei ole. Samuti on linna arengus iseloomulik, et linna keskuses on hoonestus tihedam ja suuremamahulisem ning liikudes linna südamikust kaugemale on hoonestus madalam ja hajusam. Mitmekesist linnakeskkonda saab luua ka uute pereelamu kruntide ja elamuarendust toetavate hoonete (lasteaed, kool, vanadekodu, spordihallid jms) rajamisega. On kaheldav, kas linna piirile, olemasoleva pereelamukvartali vahetuslähedusse on sobilik rajada uus äripiirkond. Samuti on antud piirkond Tartu linnas üks väheseid maa-alasid kuhu on võimalik rajada pereelamuid. Pereelamute rajamise kasuks räägib ka olemasolevate elamuarendust toetavate hoonete lähedus (piirkonnas asuvad mitmed poed, lasteaed, koolid, teenindusettevõtted), hea ühistranspordiühendus, olemasolev kontaktvöönd (piirkonnas paiknevad põhiliselt elamud) ja looduslähedane ning privaatne keskkond (Variku metsa lähedus). Tartu linna pereelamute ehitamise võimaluse äravõtmine soodustab valglinnastumist ja pendelrännet, kuna inimesed kes soovivad omada oma maja peavad kolima Tartu linna lähivaldadesse. Kindlasti ei saa nõustuda olukorraga, kus uues lahenduses kavandatud teedevõrk ja liikluskorraldus suurendab olulisel määral liikluse ohtlikku mõju piirkonna elanikele ja nende varale.

Juhime tähelepanu asjaolule, et uue planeeringu lahenduse väljatöötamisel peab arvestama juba eelnevalt koostatud projektidega (Tartu Transpordi arengukava 2012–2020, Maanteeameti E263 Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maantee Tartu ümbersõidu tehniline projekt, T-3 Jõhvi - Tartu - Valga maantee (km 137,0 – 159,3)) ja vajadusel eelnevad dokumendid üle vaatama, kuna antud projektid koostati eeldusel, et Ränilinna linnaosa üldplaneeringu alale rajatakse pereelamud.

Vastuväide

- 1. Üldplaneeringu muudatuste vajadust, sh ühiskondlikku huvi ning selle kaalukust võrreldes negatiivsete mõjudega planeeringuala ümbritsevatele aladele ei ole põhjendatud.**
- 2. Uus planeeringu lahendus suurendab olulisel määral üldplaneeringu maa-alaga külgneva linnaosa liiklusohtlikust ning ohustab seeläbi elanike elu ja tervist.**

Tuginedes eeltoodud faktidele ja analüüsile suurendab uus üldplaneering liikluskoormust eelnevaga võrreldes ca 4 korda, seda nii kõnealuses pereelamu kvartalis (Ringtee – Aardla – Tamme pst – Raudtee tänavate vahelisel alal) kui ka Aardla – Raudtee – Tamme pst vahelises piirkonnas ja nende tänavatega külgnevas Tammelinna osas. Juhul, kui tänavatel tõuseb liikluskoormus, siis võib see muutuda ohtlikuks elanike tervisele ja eriti lastele.

3. Uue planeeringuga kaasnevad negatiivsed mõjud planeeringualaga külgnevate piirkondade keskkonnale, mis toob kaasa elanike elukvaliteedi halvenemise ja võib tuua kaasa suurenenud ohu nende tervisele, kuid see on jäetud keskkonna mõjude hindamise alt välja.

Uue üldplaneeringu kohaselt suunatakse kaubandus-, teenindus, tootmis- ja büroohooneid teenindav ja neid külastavate inimeste transport läbi pereelamu kvartali, mistõttu piirkonnas:

- a. suureneb õhku paiskuvate heitgaaside hulk;
- b. suureneb vibratsioon;
- c. suureneb müratase;
- d. suureneb valgussaaste.

Keskkonnamõjude analüüs ei ole sellega arvestanud ning ei sisalda planeeringuga külgneva piirkonna müra- ja õhusaaste modelleerimist. Samas kirjeldatakse raudteeliikluse intensiivistumist ja ilmset kaasnevat mürataseme tõusu, kuid raudtee ja Raudtee tänavale planeeritud suurema liikluse põhjustatav mürataseme ja õhusaaste kompleksne mõju elanike tervisele jäetakse käsitlemata. Käsitlemist ei leia ka pinnase vibratsioon, mida võiks eeldada geoloogilise ehituse juures kirjeldatud savipinnaste puhul. Ainuüksi raudteest tuleneva vibratsiooniga kaasnevad juba praegu kahjustused ehitistele ehk elanike varale. Kavandatav suur liikluskoormus kontsentreeriks vibratsiooni kahjulikke mõjusid piirkonnas veelgi.

4. Üldplaneering ei kajasta piisava detailsusega planeeringuga külgneva piirkonna teedevõrku ja liikluskorraldust, mida antud planeeringuga muudetakse olulisel määral.

Piirkonna elanikud ei nõustu olukorraga, kus suunatakse liiklus tänavatele, mis täiendavat liikluskoormust vastu võtta ei saa ning puudub nende, sh Raudtee tänava rekonstrueerimise projekt. Raudtee tänav on ebarahuldavas seisukorras (sõidutee on auklik ja künklik, puudub kõnnitee ja kergliiklustee) ja Aardla, Soinaste, Raudtee ristmiku lahendus ei vasta normidele (selle ületamine on ohtlik). Teised tänavad (Tammetõru, Tammeoksa, Tammelehe, Tamme pst, Räägu, Lemmatsi) ei ole mõeldud transiitliikluse teenindamiseks (nt Tamme pst tänaval on tõstetud ristmikud, teed on kitsad ja ristumised Aardla tänavaga on halva nähtavuse tõttu häiritud). Juhul,

kui suureneb liikluskoormus, siis halvendab see kogu piirkonna liikluskorraldust. Ränlinna linnasoas üldplaneeringus toodud lause "üldplaneeringu lahenduse täieliku realiseerimise eeltingimuseks on aga seatud Raudtee tänava rekonstrueerimine" ei taga, et üldplaneeringu realiseerimisel tagatakse ohutu liikumine Raudtee tänaval. Puudub projekt tänavate ja ristmike ülatuslike rekonstrueerimistööde tegemiseks ja hinnang nende realiseerimise kestusele (kes rekonstrueerib tee, kudas hakatakse rekonstrueerima, missuguses mahus toimub rekonstrueerimine ja milline tehniline lahendus leitakse Inseneribüroo Stratum OÜ poolt kirjeldatud kriitilistele ristmikele jne, neid punkte üldplaneeringus ei kajastata). Samuti peab Ränlinna linnaosa üldplaneeringus kajastama ka teisi tänavaid, mille liikluskoormust kordades suurendatakse.

5. Lähtudes eeltoodust rikub uus planeeringu lahendus piirkonna elanike õigusi ja halvendab nende elutingimusi.

Ettepanek

1. Teeme ettepaneku, et Tartu Linnavalitsus planeeringu algatajana ja kehtestajana põhjendaks seisukohta, miks tehakse varasemaga võrreldes märkimisväärne muudatus üldplaneeringus ning teedevõrgu ja liikluskorralduse muudatus külgnevatel aladel.
2. Viia läbi Ränlinna üldplaneeringuga kaasnevate keskkonnamõtjude strateegiline hinnang planeeringuga külgnevates pereelamukvartalites, mille liikluskorraldust oluliselt muudetakse.
3. Planeerida uus teedevõrk ja liikluskorraldus nii, et piirkonnas elavatele inimestele ei tooks muudatused kaasa suurend ohtu elule ja tervisele ning teisi tervist ohustavaid keskkonnamõtjusi. Üldplaneeringus tuleb seda tingimuseks, et Ränlinna linnasoas uute detailplaneeringute koostamise raames peab esitama ka Raudtee tänava (sh ka Soinaste, Aardla ja Raudtee tänava ristmiku) eelprojekti. Tänavale eelprojekti peab olema määratud Raudtee tänavale ühele poolele (raudtee poolele) kergliiklustee (vähemalt 3 m) ja teisele poole teest kõnnitee (vähemalt 2 m). Samuti tuleb kahjuliku mõju leevendamiseks rajada mõlemale poole tänavat haljasribad (vähemalt 2 m), kuhu tuleb istutada kõrghaljastus (sh sätestada, et istutatavate puude kõrgus peab vähemalt olema 2 m). Koostavates detailplaneeringutes tuleb sätestada, et hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks on Raudtee (sh ristmiku) tänava rekonstrueerimine. Veoautode ja pakiautode ligipääsu pereelamukvartalisse tuleb piirata liikluskorralduse (keelavate märkide paigaldamisega) ja tehniliste võtetega (väikse gabariidiline ringristmik jne).

4. Kaasata planeeringu menetlusse, sh planeeringuga kaasneva piirkonna teedevõrgu rekonstrueerimise kavasse Ringtee – Aardla – Raudtee tänava piirkonna elanikud eesmärgiga tagada nende õiguste kaitse planeeringu menetlemisel.
5. Rajada Raudtee tänava läärde (paralleelselt raudteega) terviserajad (nt suusa – ja jooksurajad).

Lisa:

1. Domus Kinnisvara AS-i poolt koostatud turuülevaade
2. Vastuväite ja ettepaneku esitajate nimed, aadressid ja allkirjad (11 lehel, 146 allkirjutanut).



Hoonestamata kinnistute turg Tartu piirkonnas

Üldine nõudlus elamukruntidele Tartu linnas ja lähipiirkonnas on olemas, kuid selgelt on eelistatud asukoht keskustes ja/ või hea infrastruktuuriga piirkonnas. Siinjuures on heaks näiteks Domus Kinnisvara poolt kolme krundi vahendus Ülenurme vallas, kus huvi objektide vastu oli üsna kõrge ning tehinguni jõuti 3 kuu jooksul. Tehingute mahult aktiivseim ongi Ülenurme vald, kus on ka kõige rohkem pakkumisi ja ostjatel valikuvõimalusi. Tartu linna kruntide järele on nõudlus kõrge, kuid pakkumine kesine. Kõrgemate hindade tõttu ei ole Tartu linna krundid ka paljudele vastuvõetavad.

Elamumaade tehingute statistika:

Piirkond	2011			2012		
	Tehinguid, tk	Keskmine hind, €/m ²	Mediaanhind, €/m ²	Tehinguid, tk	Keskmine hind, €/m ²	Mediaanhind, €/m ²
Ülenurme vald	80	7,63	9,07	86	9,03	10,03
Tartu vald	59	6,29	3,53	20	7,28	6,65
Luunja vald	19	14,25	12,35	11	4,91	0,88
Tähtvere vald	14	1,73	0,56	11	3,38	3,62
Tartu linn	26	54,97	42,13	37	45,62	32,03

Allikas: Maa-ameti statistika (04.02.2013)

Hinnatud asukohaga uuselamupiirkondades (nt Raadimõisa elurajoon Vahi alevikus, Uus-Veeriku elamurajoon Veibri külas) on enamik krunte või kõik krundid müüdud. Tartu linnas Hipodroomi elamurajoonis on vabu krunte piisavalt, kuid tegemist on hinnatasemelt ühe kõrgema piirkonnaga (pakkumishinnad 45 €/m²).

Üldine elamukruntide pakkumiste maht Tartu lähedal on suhteliselt suur, kuid üsna homogeenne. Enamik pakkumisi on linnast eemale jäävates või pigem vähem eelistatud asukohtades. Väga vähe on pakkumises atraktiivse asukohaga krunte.

Hinnatase kuni 10 €/m² on iseloomulik Tartu linnast kaugemale jäävate ja/või vähem eelistatud asukohaga ja kehva infrastruktuuriga elamurajoonidele. Hinnatase 12 – 16 €/m² on levinud keskmiselt hinnatud elamuarendustele Tartu linna lähedal. Kõrgema hinnaga müüakse krunte Tartu linna territooriumil või väljakujunenud elukeskkonnaga piirkondades Tartu linna vahetus läheduses.

Tuginedes kinnisvaraportaallile www.kv.ee on Tartu linnas pakkumises üksikuid vabasid elamukrunte üle linna, kuid ühtki arenduspiirkonda pakkumises ei ole. Hipodroomi elamurajooni krunte müüb arendaja ise ja kv.ee-s need ei kajastu:

- Vana-lhaste linnaosa Hipodroomi uuselamurajoonis on pakkumises arendaja kodulehele www.vallikraavi.ee tuginedes 31 elamukrunti, müügihind on 45 €/m², kruntide suurused keskmiselt ca 1300 – 1700 m². Maa-ameti tehingute registri kohaselt müüdi 2012.a 8 krunti hinnaga 31 – 61 €/m².

2012.a müüdud Tartu linna elamukruntide üldine hinnatase ilma Hipodroomi kruntideta oli hindajale teadaolevate turutehingute põhjal keskmiselt 25 – 30 €/m², üksikud tehingud kõrgema hinnaga. Statistiline keskmine hind 45,62 €/m² on mõjutatud ka korterelamukruntide müügist (kõrgemad ruutmeetrihinnad).



Äri- ja tootmismaade kinnistute tehinguid on piirkonnas vähe, kuid võrreldes 2010.aastaga on turg aktiivsem. Eelistatumateks piirkondadeks on väljakujunenud ärikvartalid Tartu linnas (eelkõige Ropka ja Turu tn piirkond) ja Ülenurme vallas Ülenurme Tehnopark. Ostjad eelistavad kinnistuid tiheda liiklusega tänavate/ maanteed lähedale.

Äri- ja tootmismaade tehingute maht

tootmismaad	2011	2012
Ülenurme vald	2	2
Tartu vald	2	5
Luunja vald	3	1
Tähtvere vald	-	2
Tartu linn	1	2
ärimaad	2011	2012
Ülenurme vald	-	5
Tartu vald	-	4
Luunja vald	1	-
Tähtvere vald	-	-
Tartu linn	8	2

Allikas: Maa-ameti statistika (04.02.2013)

Tehnoparkide kruntidega on tehinguid tehtud hinnatasemel on ca 10-18 €/m², üksikud tehingud ka kõrgema hinnaga. Huvi hoonestamata maade vastu näitab ühelt poolt tuuosaliste kindlustunne taas uusi ehitusi ette võtta, teisalt vajadus, sest turul ei ole vakantseid kaasaegseid tootmis-, lao- ja ärihooneid, nõudlus aga on olemas.

Tartu piirkonnas on pakkumises suhteliselt palju vakantseid äri- ja tootmismaade krunte:

- Räniküla tehнопargis on müügis 9 äri- ja tootmismaa krunti suuruses 3 289 – 6776 m² hinnaga 19 €/m² (ilma KM) ja broneeritud on 3 krunti (allikas: <http://www.tehnopark.eu/>). 2012.a müüdi seal üksikuid krunte hinnaga ca 13 ja 17 €/m²;
- Vahi tööstuspargi kodulehe <http://www.vtp.ee> andmetel on müügis palju kinnistuid hinnaga 13 €/m² (ilma KM). 2012.a müüdi seal 2 kinnistut hinnaga ca 11 ja 13 €/m² (ilma KM);
- Tartu linna poolt müüdavas Ravila tööstuspargis on müügis 10 tootmismaa kinnistut, 1 on broneeritud. Ropka tööstuspargis on müügil 10 äri- ja tootmismaa krunti. Pakkumishindasid avaldatud ei ole, kinnisvaraportaalis www.kv.ee pakkumisi ei ole. Allikas: <http://ettevotlus.tartu.ee/toetus-ja-arendusvoimalused/tartu-toostuspargid>. Hindajale on teada tehingud Ropka tööstuspargi 2 kinnistuga hinnaga ca 31 ja 22 €/m². Ravila tööstuspargis viimasel ajal tehinguid tehtud ei ole.
- Reola tehнопargis on kinnisvaraportaali www.kv.ee andmetel müügis üksikud krundid hinnaga 12,5 €/m² ja 9 €/m² (ilma KM). Üldisemat infot tehнопargi kruntide kohta ei ole, koduleht puudub. Tehinguid viimasel ajal piirkonna kruntidega tehtud ei ole
- Ülenurme tehнопargis on maakleri kodulehe andmetel müügis veel 9 kinnistut ja broneeritud 3. Müügis olevate äri- ja tootmismaa kruntide pakkumishinnad on 19 €/m² (ilma KM) sõltumata kinnistu asukohast ja pindalast. Kruntide suurused jäävad vahemikku 3 654 – 7 791 m². Tehinguid on tehнопargi kruntidega tehtud 2012.a 3, millede hinnad olid vastavalt ca 11, 16 ja 18 €/m² (ilma KM).