

# Tartu elamuproгноos 2035

## Tartu linna üldplaneeringu koostamisel elamumaade määratlemiseks vajalike alusandmete väljatöötamine

---

### 6000 uut kodu!

**Rakendusuring**

**Tellij:**

Tartu Linnavalitsus  
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

**Täitja:**

Antti Roose ja Martin Gauk



Juuli 2015

# SISUKORD

Tartu elamuproгноos 2035. Kokkuvõte.....	4
Sissejuhatus.....	13
I Metoodika .....	14
II Tartu linna elamuanalüüs.....	18
2.1. Elamufond .....	18
2.2. Elanike paiknemise muutused .....	24
2.3. Eluasemeturg .....	25
III Tartu linna ja eeslinna elamualade planeerimine.....	30
3.1. Elamualade planeerimine ja elamuarengu dünaamika .....	30
IV Tartu elamuarenduse proгноos .....	36
4.1 Stsenaristika lähtekohad.....	36
4.2. Stsenaariumid.....	40
4.2.1 Linnastsenaarium .....	40
4.2.4. Eeslinnastsenaarium .....	46
Allikad.....	51
LISA 1. Tartu linna ja eeslinna valdade elamufond eluruumide arvu alusel, tavaeluruumid, 31.12.2014 .....	52
LISA 1a. Tartu linna elamufond eluruumide pinna alusel, tavaeluruumid, 31.12.2014 .....	53
LISA 1b. Tartu linna elamufond eluruumide tubade arvu alusel, tavaeluruumid, 31.12.2014 .....	54
LISA 1c. Tartu linna ja eeslinna valdade elamufondi vanuseline jaotus, tavaeluruumid, 31.12.2014.....	55
Lisa 2. Eluruumid valduse alusel (omanik/üürnik/tühi) .....	56
Lisa 3. Uued eluruumid 2000–2014 (ehitus- ja kasutuslubade alusel) .....	57
Lisa 3a. Uute eluruumide pind 2000–2014 (ehitus- ja kasutuslubade alusel).....	58
Lisa 3b. Uute eluruumide keskmine pind 2000–2014 (ehitus- ja kasutuslubade alusel).....	59
Lisa 3c. Tubade arv uutes eluruumides 2000–2014 (ehitus- ja kasutuslubade alusel).....	60
Lisa 3d. Keskmine tubade arv uutes eluruumides 2000–2014 (ehitus- ja kasutuslubade alusel) .....	61
Lisa 4a. Rekonstrueeritud eluruumid 2000-2014 (ehituslubade alusel .....	62
Lisa 4b. Rekonstrueeritud eluruumid 2000-2014 (kasutuslubade alusel.....	63
Lisa 5. Korterite, väikeelamute ja elamukruntide tehingud 2000-2014 .....	64
Lisa 6. Elamumaa osakaal Tartu linna ja eeslinna valdade üldplaneeringutes (ha).....	65
Lisa 7. Tartu linnas ja eeslinna valdades vahemikus 2000-2014 kehtestatud elamumaa detailplaneeringud ja nende realiseerumine (eluruumide arv DP ja EHR alusel) .....	66
Lisa 8. Elamumaa varu. Detail- ja üldplaneeringutega kehtestatud elamumaa reserv eluruumide arvestuses.....	67
Lisa 8a. Elamumaa varu. ...- 2000 planeeritud kuid ehitamata eluruumid .....	68
Lisa 8b. Elamumaa varu. 2000- 2014 planeeritud kuid ehitamata eluruumid .....	69

Lisa 8c. Elamumaa varu. Menetluses olevate ja algatamist ootavate detailplaneeringutega kavandatav eluruumide arv .....	70
Lisa 9. Keskmise leibkonnaliikmete arv tavaeluruumides .....	71
Lisa 10. Kõrgemate ja kutseõppeasutuste ühiselamud Tartu linnas .....	72

## Tartu elamuprognosis 2035. Kokkuvõte

### 1. Rahvastik ja elamufond

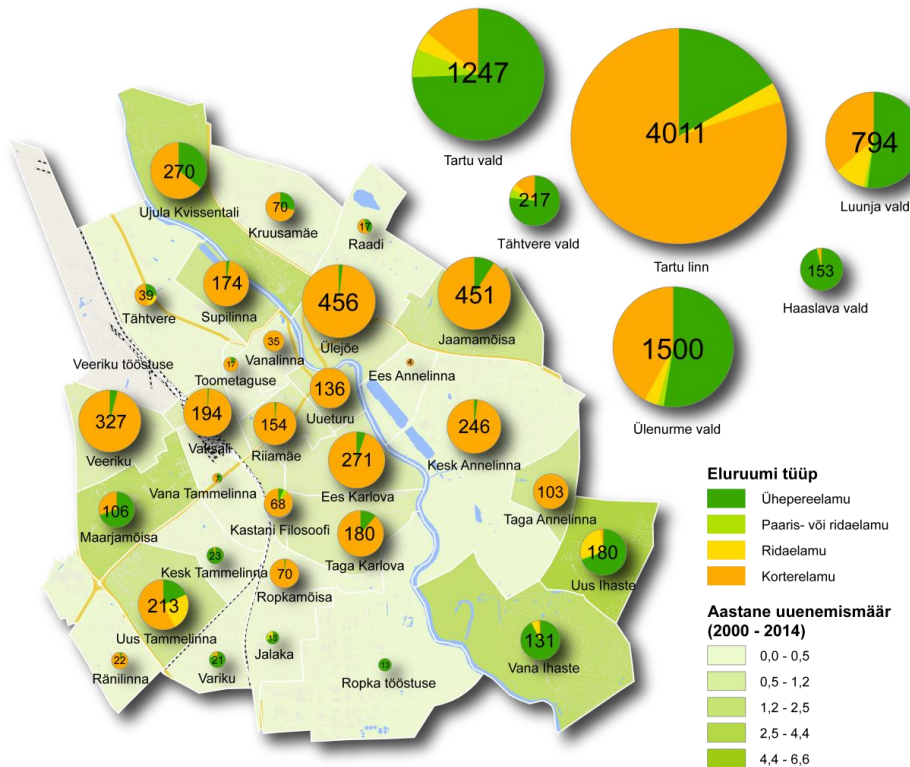
#### **Tartu linna rahvaarv väheneb ja vananeb, eeslinlaste arv suureneb ja nooreneb.**

Rahvastiku vananemist võimendab eeslinnastumine, mille käigus toimub lastega perede kolimine eeslinna ja üliõpilaskonna vähenemine. Sellegipoolest linna elamufond suureneb jätkuvalt nii uuselamute kui ka renoveerimisel lisanduvate korterite arvel. Suureneb üürieluruumide aga ka tühjade eluruumide osakaal, seda just uutes korterelamutes.

- 1.1. REL2011 seisuga elas Tartu linnas 97250 elanikku, kellest tavaeluruumides elas **93 190 elanikku**, mis on 1761 elaniku ehk **2% võrra vähem** kui 2000. aastal. Rahvaarv on Tartus vähenenud aasta-aastalt tingituna negatiivsest iibest, negatiivsest rändesaldost ehk siis põhiliselt lastega perede kolimise tõttu eeslinnaaladesse, aga ka tartlaste siirdumisest Suur-Tallinnasse ja välismaale. Väljarännet ja tudengite vähenemist kompenseerib mõneti Tartu regionaliseerumine ja tugevnemine Lõuna-Eesti haldus- ja teenusekeskusena. Samas tuleb silmas pidada, et rändetagamaana on Lõuna-Eesti potentsiaal juba ammendumas.
- 1.2. Väheneb lastega perede arv (1%/a) ja üliõpilaste arv (1%/a), suureneb nii vanemate kui noorte üksikleibkondade arv, mis tõstab tervikuna leibkondade arvu ja kasvatab eluruumi vajadust. Keskmine leibkonna suurus on 2,08, ulatudes eramuasumites oluliselt kõrgemale, isegi üle 3 liikme.
- 1.3. Süvenevalt kahanevad-vananevad paneelmajaasumid, Annelinn, Ropka TR, Räni, Veeriku, aga ka 1960-70ndate eramuasumid Kruusamäe, Raadi, Variku ja Tammelinn. Asumite elukaarel avaldub kahenemine just Nõukogude perioodil rajatud asumites, kus asumi sisemine rahvastiku- ja elamukoostis on võrdlemisi ühetaoline.
- 1.4. 2014 aasta lõpu seisuga oli Tartu linna elamufondis 47 860 eluruumi, millest **45 814 on tavaeluruumid ja 2 027 ühiselamutoad**<sup>1</sup>. Poole elamufondist moodustavad 1960-90 ehitatud (tüüp)korterid. Elamufond on 98,9% eraomandis. Omanikud elavad 69% eluruumidest, üürieluruume on 18%, tasuta on kasutada antud 12% ning tühjalt seisab 8% eluruumidest.
- 1.5. Olulist rolli mängib päevase õppe üliõpilaste eluruumide üldarv ja jaotus, mis paraku ei ole täpselt teada. Pooled üliõpilased elavad ühiselamutes (4800 kohta koos kutsekooliga). Tartusse sisse kirjutatud 5300 üliõpilast ca 15000st päevase õppe üliõpilasest. Eriti 'üliõpilasetundlikud' on Ülejõe ja Maarjamõisa asumites, kus veerandi elanikest moodustavad ühiselamutes elavad üliõpilased. Kõigis jalakäiguvööndi asumites domineerib 20ndates põlvkond.
- 1.6. Üüri- ja tasuta (sugulastele ja tuttavatele antud) kasutatavate eluruumide osakaal on kõrgem kesklinnas, Vanalinnas (53%), Ees-Karlovas (43%), Uueturul (42%) ja Riimäel (42%). Selgelt avaldub üürieluruumide rohkus nii traditsioonilistes 'tudengierakate' asumites, Ees-Karlovas ja Supilinnas, aga ka olulisel määral uuenenud asumites, kallimas korterisegmendis, Uueturul, loe: Tigutornis, Ujulas, Ülejõel ja Taga-Annelinnas. Üürieluruume on oluliselt vähem eramurajoonides, lhastes, Uus-Tammelinnas, Varikul ja Jalakas.
- 1.7. Tühjade eluruumide osakaal on kõrge samades asumites, kus on ka rohkem kortereid välja üüritud – Vanalinn (19%), Uueturu (17%), Ujula-Kvissentali (13%), Ees-Karlova (12%), Vaksali (12%), Supilinn (11%). Tühjade eluruumide arv on tõusnud uute kortermajadega asumites. Asustamata eluruume on kõige vähem Jalakas, Maarjamõisas ja Uus-lhastes (3-4%).
- 1.8. Eluhooneid on kokku **8854**, neist 2119 korterelamut, 5310 ühepereelamut, 1369 muud väikeelamut ja 56 mitteilamut.

<sup>1</sup> Rahvastiku- ja elamuprognosis koostamisel tuleb eristada tavaeluruumide elanikke, et vältida 2000ndatel asustatud Tartu vangla (850 vangi Ropka tr.) ja uute ühiselamute (700 kohta Raatuse 22 Ülejõel) kasvutegurit.

- 1.9. Elamufondi (eluruumide) üldpind on **2 866 044 m<sup>2</sup>**. Eluruumi keskmine pind on Tartus **63,62 m<sup>2</sup>** (väiksem Eesti keskmisest, 69 m<sup>2</sup>), **keskmise eluruumi pind elaniku kohta 28,4 m<sup>2</sup>** (iseloosulikulinnadele, väiksem Eesti keskmisest, 30,5 m<sup>2</sup>) ning eluruume 1000 elaniku kohta on 463 (Soomes 531, Rootsis 479, Ühendkuningriigis 443). Viimase suhtarvu järgi on Tartu näitaja Eesti keskmisel tasemel ning Euroopa riikide võrdluses eluruumidega suhteliselt hästi kindlustatud linn.
- 1.10. REL2011 andmetel lisandus Tartusse 2000–2011 5353 uut eluruumi (koos pooleliolevatega), **EHR järgi 4011**.
- 1.11. Eluruume on jäänud ebaolulises mahus, ent siiski vähemaks Kastani-Filosoofis, Jalakas, Ees-Annelinnas, Vana-Tammelinnas ja Kesk-Tammelinnas. Põhiliselt on tegemist vanemates väikeelamutes korterite kokkuehitamise, aga ka lammutamisega.



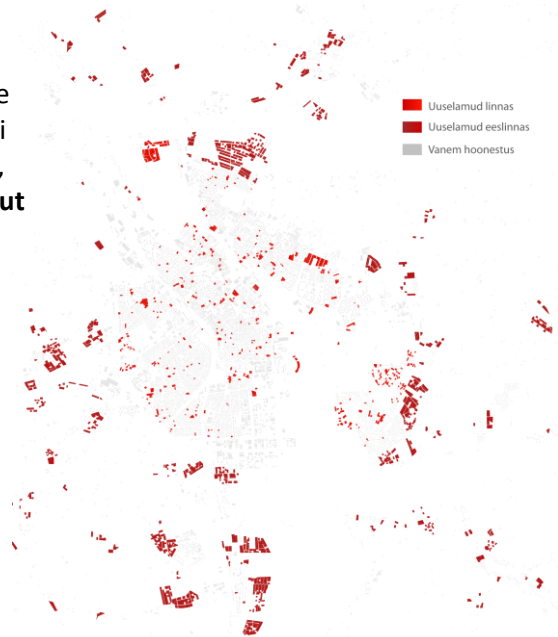
## 2. Uuselamute planeerimine ja ehitus 2000–2014

Kehtestatud planeeringutest on ellu viidud kolmandik, kusjuures tänane reserv 5400 eluruumi võimaldaks uut kodu 11000 elanikule. Selle planeeringuvaru realiseerimine tänastes turutingimustes tähendaks 15-20 aastat (võetud elamuprognosisi sihtaruks). Kehtiva üldplaneeringu elamumaadele saab teoreetiliselt mahutada linnaasumite tänastes keskmistes tihedustes kokku 14200 uut eluruumi.

Elamuarendusi on suuremas mahus ellu viidud Kesklinna lähivööndis, aga ka terviklikumate arendustena Jaamamõisas, Ülejõel, Veerikul ja Ujula-Kvissentalis, samuti linna servas, kus ei ole arendamist üldjuhul takistamas naabus jm tihendamisprobleemistik. Pärast kriisi on hüppelist elamuarengut väljendamas jalakäiguvööndis asuvad miljööväärtuslikud asumid Supilinn, Karlova, Ülejõe (uuenemine, gentrifikatsioon<sup>2</sup>). Planeeringulises tervikus elamugruppide kaupa on elamuarendusi ellu viidud siiski vaid üksikuid – enamasti toimub linnaarendus üksikelamute kaupa linnaruumi tihendavalt. Uuselamute mikro-asukoha ja lähimiljöö kvaliteet ei ole otseselt arengut määranud. Tartu mugavas väiksuses ja ruumilises siduses ei ole tekkinud ega ka teki tugevalt negatiivse kuvandiga või ülehinnatud, elitaarseid asumeid, mis võiks asukohavalikutes senisest suuremat rolli hakata mängima.

<sup>2</sup> Gentrifikatsioon on linnalise keskkonna uuenemine ja ülesehitamine, mis toimub, kui jõukamad [keskklassi](#) elanikud kolivad allakäinud piirkondadesse.

2.1. Tartu linnas kehtestatud detailplaneeringute alusel saab rajada juurde **5400 uut eluruumi ca 11000 elanikule**. Kui lisada ka menetluses olevad planeeringud, ootab arendamist-ehitamist **10500 uut eluruumi 16000 elanikule**. Suhteliselt 'odav ja mugav' planeerimissüsteem on tekitanud ühelt poolt (lühiajalise) spekulatiivse ja teiselt poolt (pika-ajalise) investeringuhuviga elamumaaomanikke. Planeeringute moraalse ja sisulise vananemise kinnituseks on ümberplaneerimise huvi kasv. Arendus huvi, mis on väljendunud planeerimiste algatamises, on Ihaste-Annelinna suunal, Ujula-Kvissentalis ja Ränilinnas.

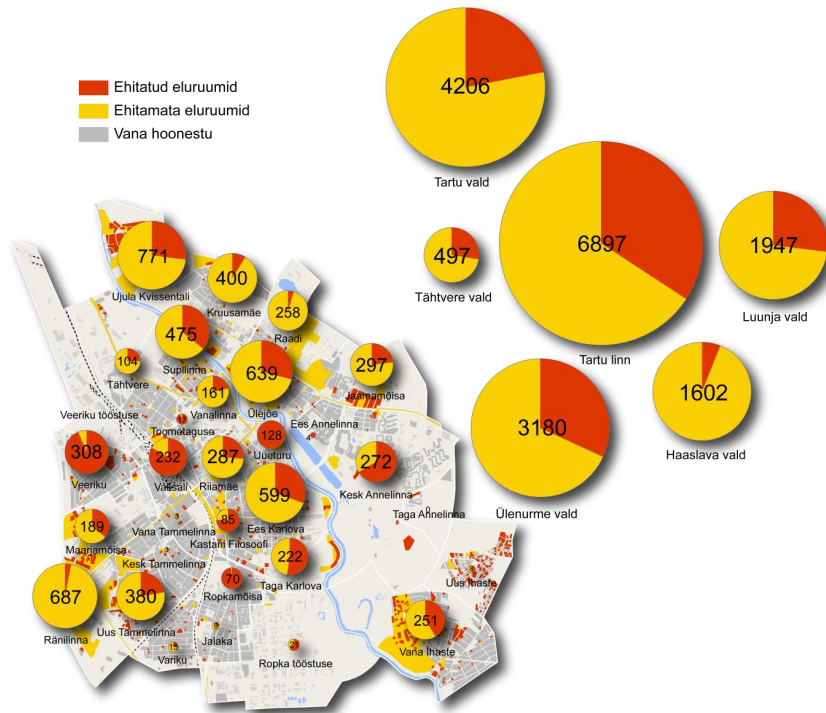


- 2.2. 625 kasutusloa alusel on kasutusse antud **4011 uut eluruumi ca 8700 elanikule**. Aastakeskmisena on väljastatud kasutusloa 242 eluruumile, (2013 - 227, 2014 - 167). Uute eluruumide tipp küündis 2007 aastal 499ni.
- 2.3. Elamuarenduse, elamumaa varu, tehinguaktiivsuse ja rahvastikutrendide alusel jagunevad asumid kolme tüüpi – kasvavateks, uuenevateks ning kahanevateks. Kahanevatel asumitel saab eristada 2 alltüüpi, millest esimeses toimub aeglane elamufondi uuenemine üksikelamute lisandumisel, teises alltüübis pole arendamiseks vaba elamumaa ning ka elamukinnisvara tehinguaktiivsus on olnud madal.

Kasvavad asumid	Uuenevad asumid	Kahanevad asumid 1	Kahanevad asumid 2
Ujula-Kvissentali	Supilinna	Kastani-Filosoofi	Kesk Tammelinna
Vana-Ihaste	Ülejõe	Vanalinna	Toometaguse
Uus-Ihaste	Taga-Karlova	Variku	Jalaka
Taga-Annelinna	Ees-Karlova	Ränilinna	Ropka tööstuse
Jaamamõisa	Maarjamõisa	Kesk Annelinna	Vana Tammelinna
	Uus-Tammelinna	Uueturu	Ees Annelinna
	Kruusamäe	Vaksali	Toometaguse
	Raadi	Ropkamõisa	
	Riiamäe		

- 2.4. Hinnates asukohakvaliteeti planeeringute realiseerimise alusel, selgub, et elamuarendust on viidud tõenäosuslikumalt ellu Kesklinnale lähemas jalakäiguvööndis. Mahuliselt on kõige enam kasvanud Jaamamõisa ja Ülejõe (kummaski u 450 eluruumi), aga ka Veeriku tänu Tulbi kvartalile. Ka suuremad korterelamud, näiteks Tigutorn Uueturul suudavad linnaosade suhtarvudes tuntavat kasvu näidata (nagu suureneb proportsioonis ka üüri- ja asustamata korterite arv). Eramuehituse mahud on olnud suurimad Uus-Ihastes, Vana-Ihastes ja Kvissentalis. Enamus arendusi on ellu viidud 1-2 elamu kaupa.

**KAART: Planeeritud ja ehitatud eluruumid: ehitatus 31%**



### 3. Kinnisvaraturg

**Tartut koos eeslinnavaldadega tuleb käsitleda tervikliku elamuturuna, mis on suhteliselt väike (ligi 200 miljonit eurot/a) ja tundlik – uute korterite pakkumised küllastavad kiiresti elamuturu. Uute eluruumide osas on turg alates 2012. aastast kaldunud selgelt eeslinna kasuks, kus eramusegmenti on suurte mahtudega täiendamas nii korter- kui ridaelamud. Püsivat tõusu näitavad ka hoonestamata elamukruntide müügitehingud eeslinnas. Elukohamobiilsuse üldise suuna määratleb eelkõige majanduslik piirkasulikkus ehk korteri või elamu hind ja alles siis järgnevad erinevad asukoha ja sotsiaalgeograafilised asjaolud. Tartu suhteliselt väheste alternatiivide ja lihtsate valikutega elamuturul sekundeerivad pehmed elukohaeelistuse argumendid üldiselt sundvalikulisele investeerimis-/laenuvõimele. Pidev hinnatõus on küll vähendamas uute eluruumide taskukohasust, kuid omanikuvalduse osa hoiab jätkuvalt kõrgel odav laenu raha ja nõrgalt reguleeritud üüriturg.**

- 3.1. Tartu elamukinnisvara turukäive ulatus 2014. aastal ligi 200 miljoni euroni. Sellest poole moodustas Tartu linna korteriturg, viiendiku eramuturg, 15% eeslinna korteriturg ning kümnendiku elamukruntide turuosa.
- 3.2. Alates 2012. aasta teisest poolest on Tartu elamukinnisvara turg kriisijärgselt taas aktiveerunud, mida väljendab nii 2013. ja 2014. aastatel kiire tehinguaktiivsuse suurenemine kui ka hinnatõus (12% 1074 EUR/m<sup>2</sup>). Ometi suurenes 2014. aastal vaid korteritehingute arv eeslinnas, mis väljendab nii korteri- kui eramuturu rahunemist (turg on küllastunud). Küll aga kasvab jätkuvalt uute detailplaneeringute toel hoonestamata maa turg eeslinnas.
- 3.3. Kortrite müügipakkumiste arv sisuliselt kahekordistus aastatel 2013–2014, mis on survestamas just vanemate korterite hinnataset. Nõudlus tasakaalustab pakkumist Karlovas, Kesklinnas, Ülejõel ja Ees-Annelinnas, kuid mujal esineb võrdlemisi suur ülepakkumine. 2014–2015 tuli müüki suures koguses uusi linnakortereid, mis hinnavõrdlustes on vähemalt kümnendiku võrra kallimad eeslinnakorteritest. Eeslinna korteriturg on kasvanud sisuliselt kahekordselt nii 2013. kui 2014. aastal (10 miljoni euro võrra). Uued korterid on moodustanud kriisijärgsel perioodil korterimüügist umbes kümnendiku, mis väljendab nii ostujõudu kui -eelistust.
- 3.4. Tartu elamuturg on olnud küll tänu üliõpilaskonna ja avaliku sektori kasvule võrdlemisi stabiilne, kuid oma väiksuse tõttu erinevates turusegmentides siiski võrdlemisi volatiilne. Lühiajalisi kõikumisi kutsuvad esile investorite meeleolud, piiratud ostu-/laenujõud ja uuslamute valmimise lained – napilt 5-7 uut korterelamut rahuldavad nõudluse kuudeks.

Umbes viiendik korteritest ostetakse investeringumotiivil. Elamukinnisvara osakaal tõusis Tartu kinnisvaraturul 2013. aastal ebaproportsionaalselt kõrgele 80% (nõrk ettevõtetus).

- 3.5. Linnaosade atraktiivsust ja ka elukvaliteeti väljendab kaks indikaatorit: korteritehingute aktiivsus/kasv ning üle €1000 m<sup>2</sup> mediaanhind, mis tõstab kilbile Vaksali (7% aastas korterifondist), Tammelinna, Supilinna, Karlova, Kesklinna, Ülejõe, Raadi, Veeriku ja Jaamamõisa. Eelnimetatule saab lisada ülehinnatud ja tehingupassiivne Tähtvere.
- 3.6. Uuselamuturgu valitseb lähiaastail 3-korruseline kuni 24 korteriline kortermaja, aga on ka privaatsemaid 2-korruselisi kuni 10. korteriga elamuid ning kuni 8-boksilisi ridaelamuid. Suuremaid kortermaju (üle 40 korteriga) ehitatakse üksikuid. Arendajad sihivad ostujõulist keskklassi peret, aga igas majas on ka väiksemaid 1-2 toalisi tudengikortereid, mis on ülikoolilinna elamuturul tüüptoode. Müügihinda hoiab ostukõlblikuna varasemast napim suurus/pind, aga ka konkurentsiturve eeslinnast ning massiivselt järelturult. Uueks argumendiks on tõusnud elamu energiatõhusus, mis saab olema võtmeküsimus alates 2021. Liginullenergiaelamud võivad põhjamaises kliimas tuua täiesti uue kvaliteedi, mis kiirendab elamuturgu just uuselamute segmendis. Seni pole aga tehnoloogilist võimekust ega ärilist motivatsiooni uut standardit elamuehituses tööstuslikult juurutada.

#### 4. Elamuprognosis

**Tartu linna elamuarengus on kaks võtmeküsimust:**

- 1) kuidas konkureerida eeslinnaarendustega ja tuua korteriturg linna tagasi ning**
- 2) kuidas uuendada ja taasasustada vananevad paneelelamurajoonid.**

Maksimaalne uute eluruumide arv Tartu linnapiirkonna elamuturul on kuni 600 uut eluruumi aastas, mis teeb 2035. aasta perspektiivis 12000 täiendavat eluruumi. Linnastsenaariumi kohaselt võiksid jaguneda uued eluruumid linna ja eeslinna vahel pooleks (nagu see oli enne kriisi). Praegustele trendidele põhineva eeslinnastsenaariumi kohaselt ehitatakse keskmiselt 235 uut linnakodu ja 365 uut eeslinnakodu aastas. Mõlemas stsenaariumis on linnaarengu võtmeks Kesklinn koos jalakäiguvööndiga. Linnastsenaariumis on tugevateks käikudeks linnauuenduse jätkumine miljöövärtuslikes asumites ning uue arengupooluse teke Raadil, mis hoogustab linnaarendusi Ülejõel ja Tartu põhja-idasektoris. Kaalukeeleks on linnaääre (suuremad) vabad elamumaakrundid, mis eeslinnastsenaariumi kohaselt jäävad tihedas asukoha- ja hinnakonkurentsias eeslinnale.

Elamuarengutüübilt jagunevad asumid kasvavateks, uuenevateks ja kahanevateks. Uutel elamumaadel kasvavad Ujula-Kvissentali, Vana-Ihaste, Uus-Ihaste, Taga-Annelinna ja Jaamamõisa, uuenevad nii tihedava uuselamuarenduse kui renoveerimiste tulemusena Supilinn, Ülejõe, Taga-Karlova, Ees-Karlova, Maarjamõisa, Uus-Tammelinn, Riimäe, Kruusamäe, ja Raadi.

- 4.1. Arvestades rahvastikuprognosis, viimase kümnendi elamuturu statistikat ning viimase 3-4 tõusuaasta trende, aga ka elamuturu teatavat inertsust, ostu- ja elukohaeelistusi, koostati Tartu linna elamuprognosis kaks stsenaariumi: linnastsenaarium ja eeslinnalinnastsenaarium
- 4.2. **Linnastsenaarium** tugineb rahvastikuprognosis rändestsenaariumile, mis hoiab rändesaldot napilt positiivsena. Sisserände ja eluasemenõudluse kasvul tõuseb elamuarendus Tartu linnas keskmiselt 300 eluruumi aastas, püüdes enam-vähem kannul eeslinna elamuarenduse mahtudel (300 eluruumi). Eelistatud on kesklinnale lähemad arendused uuenevates miljöövärtuslikes asumites, kus senisest kiirem elamuarendus hakkab toimuma linna servas asuval vabal elamumaal. **Esimeses allstsenaariumis on arengukeskmeks Kesklinn ja arenguteljeks Emajõgi**, mis toob kaasa nii mitmeotstarbeliste hoonete ning väheste elamukruntide arendamise jalakäiguvööndis Kesklinnas, Karlovas, Supilinnas ning üha enam ka Ülejõel. Emajõe kaldavööndis toimub nii järk-järguline kohaloomine kui ka –uuendus. Uute elamupiirkondadena tõusevad esile Jõe ja Kvissentali. **Teises allstsenaariumis kiireneb miljöövärtuslike asumite, Supilinna, Karlova ja Ülejõe uuenemine**, mistõttu suureneb eluruumide renoveerimine, osalt uskorterite arvelt.



**Kolmandas allstsenariumis tekitab arengukiirenduse Raadi ümbruses ERMi valmimine,** mis tõmbab Bilbao efektina<sup>3</sup> kaasa seal lähedal asuvad Raadi, Kruusamäe ja Jaamamõisa asumid ning ERMi poole suunduvad tänavad ja kvartalid Kesklinna-Raadi teljel. Samuti puudutab see stsenaarium Vahi alevikku ning endisi sõjalennuvälja alasid.

Probleemiks tõuseb korterite massiline ülejääk, seda nii elanike kui ka korterelamute vananemise tõttu. Struktuurne lõhe elamutüübi ja leibkonnatüübi vahel võib jätta aastaks 2035 tühjaks näiteks kuni 2500 Annelinna korterit.

- 4.3. **Eeslinnastsenarium** lähtub kriisijärgse perioodi elamuarenduse kiirenemisest linnaga sidusas eeslinnavöös. Eeslinnas antakse käiku keskmiselt 365 uut kodu aastas, mis hoiab uute eluruumide arvu linnas madalamal – 235 uut linnakodu. Eeslinna elamuturu eelisteks on eeskätt hind, aga ka linnast suurem privaatsus, ruumikus, roheline ja sotsiaalselt ühtlasem kogukond. Elamuarendusmahtu kasvavad Vahis, Kõrvekülas, Veibris, Soinastes, Ülenurmes, Ränis ja Märjal just korter- ja ridaelamud, ühepereelamute arendust jääb vähemaks. Eeslinnastsenariumi tulemusena jätkub eeslinnaränne rändesaldoga 300-500 inimest aastas, mis survestab linnaelu ja selle korraldust nii fiskaalselt, sotsiaalselt kui taristuliselt. Ülearendamine ja vanemate korterite müügisurve linnas tekitab elamuarenduses suure tsüklilisuse ja hinnavolatiilsuse. Linnaehituslikult avaldub see uute elamugruppide osalises väljaarendamises. Varem või hiljem hakkavad ka Annelinna jt paneelmajakorterid tühjenema (kes asustab 2000 Annelinna korterit?!).
- 4.4. Lähiaastatel püsib Tartu elamuturg stabiilne. 2014-15 uusarendused rahuldavad uute korterite nõudluse, millele järgneb 2017 uuesti langus 400lt 200le uuele korterile aastas.
- 4.5. Lähiaastatel hakkab olulisel määral vähenema tudengite arv, mis vabastab turul suhteliselt arvukalt väiksemaid ja suhteliselt vanu kortereid. Üürituluta halduskuludega omanikud tekitavad müügisurve, mis peaks korrigeerima viimaste aastate hinnatõusu, vähendama ehitussurvet ja suurendama ühtlasi tühjade eluruumide osakaalu.
- 4.6. Teravalt tõuseb linnapoliitikas päevakorda korterite tühjenemine Annelinnas ja teistes nõukogude korterelamuasumites (Ränilinn, Veeriku, Ropka tr). Struktuurne ülejääk põliste annelinlaste lahkumisel nõuab ümberehitust pansioniteks või tugengielamuteks, aga ka paneelramute korterifondi vähendamist.

---

<sup>3</sup> Arhitekt Frank Gehry projekteeritud Guggenheimi muuseumi rajamine Hispaanias asuva Bilbao linna ühte kõige mahajäänusse linnaossa toomis tõmbetegurina ümbritseva uute arenduste, rahvastiku ja maine kasvul. Meedias ja arhitektide ringis hakati seda kutsuma Bilbao efektiks, mida on hiljem üle kantud ka teistele sarnastele kuulsate arhitektide loodud maamärgilistele rajatistele ja ehitistele nagu näiteks Daniel Libeskindi Kuninglik sõjamuuseum Manchesteris, Steven Holli Kiasma Kaasaegse kunsti muuseumi Helsingis ja OMA arhitektide Keskraamatukogu Seattles.

#### 4.7. Võtta Tartu linna üldplaneeringu koostamisel aluseks järgmised rahvastiku- ja elamufondi ning selle uuendamise prognoosarvud.

Asum	Rahvastik			Eluruumid					Tühjad eluruumid			
	Prognoos 2035	Muutus 2011-2035	Muutus 2011-2035 (%)	Prognoos 2035	Muutus 2011-2035	Muutus 2015-2035 (%)	Uute osakaal (%)	Arengu tüüp	Prognoos 2035	Muutus 2011-2035	Muutus 2011-2035 (%)	Tühjade osakaal (%)
<b>Tartu linn</b>	<b>98260</b>	<b>730</b>	<b>1</b>	<b>51820</b>	<b>6000</b>	<b>13</b>	<b>12</b>		<b>7000</b>	<b>3260</b>	<b>6</b>	<b>14</b>
Taga-Annelinna	1660	720	77	860	400	87	47	Kasvav	100	60	7	12
Ujula-Kvissentali	2800	1040	59	1340	600	81	45	Kasvav	200	100	7	15
Vana-Ihaste	2050	710	53	660	300	83	45	Kasvav	100	60	9	15
Jaamamõisa	4300	900	26	2310	500	28	22	Kasvav	250	90	4	11
Uus-Ihaste	1600	250	18	450	100	29	22	Kasvav	50	40	9	11
Maarjamõisa	1660	210	14	590	150	34	25	Uuenev	50	30	5	8
Ülejõe	8830	1490	20	4440	1000	29	23	Uuenev	450	120	3	10
Taga-Karlova	4480	770	21	2270	500	28	22	Uuenev	200	30	1	9
Supilinna	2490	560	29	1380	300	28	22	Uuenev	150	40	3	11
Ränilinna	1310	-360	-22	1030	200	24	19	Uuenev	350	290	28	34
Riiamäe	3290	170	5	2000	350	21	18	Uuenev	250	60	3	13
Raadi	1080	110	12	620	100	19	16	Uuenev	100	60	10	16
Ees-Karlova	7020	1100	18	3920	600	18	15	Uuenev	500	100	3	13
Uus-Tammelinna	2860	80	3	1330	150	13	11	Uuenev	100	50	4	8
Vanalinna	950	10	1	550	50	10	9	Uuenev	100	-10	-2	18
Kruusamäe	3690	80	2	1770	150	9	8	Uuenev	150	40	2	8
Vaksali	2610	30	1	1450	50	4	3	Uuenev	200	40	3	14
Variku	1740	-30	-2	690	50	8	7	Kahanev	50	10	1	7
Tähtvere	3150	-290	-8	1280	50	4	4	Kahanev	150	30	2	12
Kesk-Annelinna	17710	-3930	-18	10630	350	3	3	Kahanev	2000	1470	14	19
Veeriku	5140	-90	-2	2410	50	2	2	Kahanev	250	70	3	10
Kastani-Filosoofi	690	-280	-29	590	0	0	0	Kahanev	100	40	7	17
Ees-Annelinna	3350	-1120	-25	2400	0	0	0	Kahanev	400	230	10	17
Vana-Tammelinna	1300	-410	-24	780	0	0	0	Kahanev	100	50	6	13
Jalaka	2090	-350	-14	870	0	0	0	Kahanev	50	20	2	6
Kesk-Tammelinna	1980	-240	-11	810	0	0	0	Kahanev	50	10	1	6
Ropkamõisa	2370	-270	-10	1320	0	0	0	Kahanev	100	40	3	8
Ropka-Tr	3070	-180	-5	1180	0	0	0	Kahanev	150	60	5	13
Toometaguse	1320	10	1	790	0	0	0	Kahanev	100	10	1	13
Uueturu	1670	40	2	1100	0	0	0	Kahanev	200	20	2	18

### 5. Strateegilisi ja planeeringulisi ettepanekuid elamupoliitika elluviimiseks ning üldplaneeringu koostamiseks

Kuna Tartu linn koos sidusa eeslinnaga moodustab tervikliku ja ühtse elamuturu, siis elamualade planeerimist ja elamupoliitikat saab läbi viia vaid ühiselt eeslinnaaladega (Ülenurme ja Tartu v, Luunja, Haaslava ja Tähtvere). Elamupoliitikat tuleb linnapiirkonna omavalitsusel ühiselt suunata, kokkulepe ei saa piirduda hea tahte avaldusega. Uus lähenemine elamupoliitikas peaks kontsentreerima, koondama ja korrastama elamuarengut ning looma strateegilise visiooni ja raamistikku, planeerimuslikud tingimused ja taristulise valmiduse väiksemas arvus üksikute elamualade eelisarendamiseks senise hajusa arengumustri asemel. Samuti tuleb linnapoliitiliselt teadvustada ja strateegiliselt läheneda korterite tühjenemisesse suurtes paneelmajades ning seal leida lahendusi elamufondi vähendamiseks.

- Linnaarengus ei saa loota vaid korterite järelturule ning paneelmajade ja väikeelamute renoveerimisele. Uute elamuteta asumeid ei uuenda ega linlaste arvu suurenda. Uusi elanikke, omakorda, ei teki aga ilma uute töökohtadeta. Tartu on piisavalt väike linn, kus ei teki sarnaselt Tallinnale aglomeratsiooniefekti, arenguvõimendust tänu kapitali ja elanike piisavalt suurele kriitilisele massi. Samuti ei väljendu linnaarengu protsessid Tartus ruumilise polariseerumisena (a la Kopli ja Lasnamäe, vs Tiskre ja Piritu).
- Elamuarenguid juhib vabaturumajanduse 'nähtamatu käsi', ehitusõigusega arendusvalmis kruntidest küllastatud elamuturg, mis on järjest enam andnud konkurentsieeliseid nii hinna ning tihti ka elamu- ja elukvaliteedi mõttes eeslinnale. Ei sotsiaaleluruumide kaduvväike osakaal, ühiselamukohtade stabiilne arv ega ka planeerimine piira elamuinvesteeringuid. Kiirem planeerimine, lihtsam ja odavam arendamine loob eelistingimused eeslinnaarendustele.
- (Ees)linnaline asustus, keskmiselt 40-75 in/km<sup>2</sup>, on 111 km<sup>2</sup>-l ääristamas Tartut umbes 5 km laiuselt, ulatudes radiaalselt ka suuremaid maanteid mööda kuni 10 km kaugusele. Hetkel koostamisel oleva Tartumaa maakonnaplaneeringu asustuse arenguala joonistab välja

tänaseks kujunenud hõreda eeslinnamustri, kuid ei suuda täita 'kontrollitud linnastumise' eesmärki linnalise asustuse sidususe ja kompaktsuse tõstmiseks – eeslinnas ootavad arendamist kaks kolmandikku elamukruntidest, planeerimise nagu ka arendamine jätkub eeslinnas kasvavas mahus. Kuivõrd konkurentsivõimel on elamuarenduse eelised eeslinnas, siis saab linn sekkuda vaid eelistingimuste loomisel nii arendajale kui elanikule.

- 5.4. Senises hajusas ja eelistusteta, arengualadeta arengumustris seisavad paljud kõrge asukohakvaliteediga hoonestamata elamumaad Tartu linnas ooterežiimis. Osa üksikarendusi, mida viiakse ellu suuremate DP alusel, võib pidada linnaruumi ja –kvaliteedi raiskamiseks või luhtunud võimaluseks.
- 5.5. ÜP koostamisel tuleb rangema planeeringulise alusena kehtestada linnatiheduse sihtarvud asumite, kvartalite ja elamutüüpide lõikes (elanikud, eluruumid) ning väljendada DP dokumentides ÜP sihtarve üldplaneeringulises kontekstis asumi täitumise seireks. Asumite/kvartalite tihedusnäitajates ei saa piirduda vaid ehituslik-arhitektuurse näitajaga, näit. täisehitatuse %.
- 5.6. Võttes arvesse juba toimunud muutusi ja arenguid linna ruumistruktuuris tuleb muuta asumeid: jagada eraldi asumiteks Ujula ja Kvissentali, liita Ihaste poolne ringtee tagune Kesk-Annelinna ala Ihastega ning luua täiesti uue asumina Jõe, eraldades Karlovast ja Ropkast jõeäärsed alad.
- 5.7. Tihendamisel lähtuda asumi tänavamustrist ning hoida asumi ruumilist ja funktsionaalset terviklikkust ja omapära. Jättes kõrvale nõukogu elamukvartalid ja arvestades Tartu asumite üldiselt madalat korruselisust ei saa olla eluruumide tiheduse tõstmine eesmärk omaette. Pidades eesmärgiks inimsõbraliku linnaruumi arendamist koos ülikoolilinna miljöö säilitamisega ei tõuse vabade kruntide täitmisel linna elamutihedus kuigi oluliselt.
- 5.8. Lisaks seni kasutuseta maade hoonestamisele tuleb asuda hoonestama elamutega endisi tööstusalasid (nõukogude linnaruumis oli tööstusmaid palju, Tartu ei ole tööstuslinn).
- 5.9. Uute elamumaade arendamise ja linnaruumi tihendamise kõrval tuleb tegelema asuda ka korterite tühjenemise ja suure ülejäägiga nõukogude-aegsetes korterelamutes. Tühjenemine halvab ühelt poolt paneelmajade hooldust, kuid võib suunata sügavasse kriisi kogu korterituru ning teravdada sotsiaalprobleeme ja tekitada isegi segregatsiooni, seda vaatamata Tartu keskmiselt kõrgele elustandardile ja sotsiaalsele sidususele.

## KAART: Tartu elamuarendusperspektiiv: eeslinnastsenaarium

### KVISSENTALI

2000 – 2014  
100 uut eluruumi 300 elanikule

**2015 – 2035**  
**+250 uut eluruumi 750 elanikule**

Kvissentali kõige uuema asumina on kasvamas kiiresti terviklikuks aedlinnaks. Arenguid kiirendab Põhjakeskuse ja ERMi ehitamine, kuid seda pidurdab eeslinnastumine.

### PÕHJA-TARTU / JAAMAMÕISA

2000 – 2014  
500 uut eluruumi 1500 elanikule

**2015 – 2035**  
**+500 eluruumi 1500 elanikule**

Jaamamõisas on toimunud aktiivne elamuarendamine, tekkinud on uued korruselamukvartalid. Planeeritud ehitustegevuse elluviimist ja vanade elamute renoveerimist mõjutab oluliselt ERMi ja Põhjakeskuse välja ehitamine, mis tõstab piirkonna atraktiivsust.

### KESKLINN (jalakäiguvööndiga)

2000 – 2014  
2000 uut eluruumi 4000 elanikule

**2015 – 2035**  
**+1750 eluruumi 3500 elanikule**

Hoonestus kasvab optimaalse tiheduseni. Arenguteljeks on Emajõgi, kvaliteediks miljöövärtus ja asukoht.

### LÖUNAKESKUS

2000 – 2014  
300 uut eluruumi 900 elanikule

**2015 – 2035**  
**+250 eluruumi 750 elanikule**

Elamufond on kasvanud tagasihoidlikult, uuenemine tasakaalustab vananemist. Ränilinnas on planeeritud laiaulatuslikke arendusi, kuid ehitustegevuseni ei ole veel jõutud. Arenguid on pidurdanud eeslinnastumine.

### LEGEND



Kehtestatud detailplaneeringud



Menetluses olevad ja algatamist ootavad detailplaneeringud



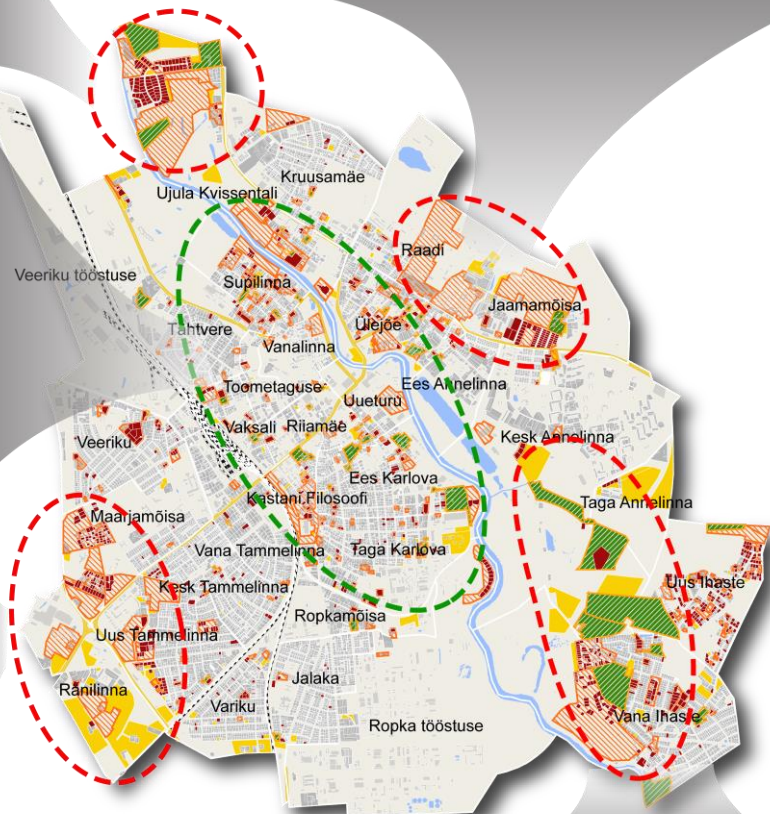
Detailplaneerimata elumumaa üldplaneeringu aladel



Uued elamud üldplaneeringu elumumaa aladel



Vanad eluhooned üldplaneeringu elumumaa aladel



### IHASTE

2000 – 2014  
600 uut eluruumi 1500 elanikule

**2015 – 2035**  
**+750 eluruumi 2000 elanikule**

Ihaste on kasvanud väga kiiresti, mis omakorda on kiirendamas arenguid Annelinna suunal. Elamufond on uuenenud läbi uusehituste ja suvilate rekonstrueerimiste. Uusi eluruumi on planeeritud peamiselt Annelinna kaguosas ja Vana-Ihastes. Tugev konkurents eeslinna-arendustega.

## Sissejuhatus

Kas Tartu kasvab või kahaneb? See ei ole retooriline küsimus. Küsimus on põhimõttes, kuidas ja kuhu areneb Eesti teine linn. Vastus saab positiivne. Tartu koos eeslinnavööndiga ehk linnapiirkonnana kasvab nii elanike arvult kui pindalaliselt. Samas tuleb tunnistada, et see kasv toimub tuumiklinna ehk administratiivpiiridesse jääva põlise taaralinnaravil nii otseselt, linlaste eeslinnastumisena kui ka kaudsemalt linna funktsioonides. Tartu pole jäänud kompaktses. Linnaruum ega linnaelu ei lõpe Tartu linna halduspiiril. Tartu 1,5 kilomeetrisel jalakäiguvööndis elab üha vähem inimesi (REL andmed), kesklinnavööndis väheneb ka töökohtade arv ja teenusevõrk. Klassikaline ühetuumaline linn on kaotamas oma kvaliteeti eeskätt tiheduse teljel. Vabaturu maaökonomika kasvatab Tartut väljapoole. Eeslinnastumisest ei ole ühiskonna heaolu kasvus puutumata jäänud ükski Euroopa riik ega rahvas. Ometi on siinsel eeslinnastumisel küllusliku vaba maa pakkumise ja planeerimisvabaduse tõttu ameerikaliku valglinnastumise tunnused – arendusi saab piirata vaid hind ja looduskaitse. Tunnistagem tõtt – asustuse strateegiline planeerimine Eestis puudub.

Õhus on kaks suurt küsimust, millele uus üldplaneering peab linnaruumi maakasutuse loogikas, kasvu ja kahanemise dilemmas pragmaatilist vastama ning tugevad, mõistlikud ja ka juriidiliselt pädevad lahendused leidma.

- 1. Kuidas linn suudab elamuarenduses ja -turul konkureerida eeslinnaga?** Kuidas tuua elamuarendus tagasi Tartusse, kui eeslinnakasv on kriisijärgselt veelgi kiirenenud? Sidus äärelinn on positsioneerunud elamuturul hinna-, arendus- ja elukeskkonna argumentidega. Linnaruumiliselt on 3-5 km vööndis linna piirist arendusruumi küllaga, ka liikuvus on seal võrdlemisi hea, mis tagab juurdepääsu linnateenustele.
- 2. Kuidas lahendada paneelmaja-asumite kahanemine?** Kes asustab Annelinna (-2500 aastaks 2035) jt paneelmajade korterid, sõltumata väikeleibkonnade ja üürieluruumide kasvust? Kindlasti ei piisa mainekujunduslikest võtetest ja pehmetest omaalgatuslikest sootsiumiprojektidest – küsimus on kaalukates investeeringutes elamu-uuendusse.

Käesolev töö lähtub kahest värskest uuringust. Esiteks võetakse kaasa ja arendatakse edasi 2014. aasta kevadel Tartu Regiooni Energiaagentuuri koostatud Tartu linna elamuehituse dünaamika ja eluasemenõudluse prognoosi. Teiseks võetakse aluseks 2015. aasta mais Geomedia ja Tartu Ülikooli konsortsiumi koostatud Tartu rahvastikuprognosis 2035, mis pakkus tänaste parimate andmete (aegridade), teadmiste ja modelleerimisoskuste kohaselt välja kaks stsenaariumi: baasstsenaarium ja rändestsenaarium. Rändestsenaariumis on võetud rändesaldo napilt positiivseks, kuid arvestaks ka rahvastiku loomuliku muutusega. Rahvastikuprotsessid on sisendiks elamuarengutele, mida suunavad ainuvaldavalt turujõud. Mõistagi loob elamuarendusele fooni konkreetsemalt leibkonnademograafia ning üldised elanike ootused ja asukohaelistused rääkimata majandusarengust ja tööturust, et kasvatada reaaltulu ja elatustaset. Ainus avaliku kontrolli võimalus ongi planeering, antud juhul üldplaneering, mis loob ja edendab linnatulevikku planeerimis- ja ehitusõiguse abil.

Töö juhtmõtted ja järeldused stsenaariumite tuumast ning üldplaneeringu koostamisel olulistest asjaoludest on üldistatud enne seda sissejuhatavat osa. Sissejuhatus on sillaks töö metoodikale ja analüüsile Tartu ning linnapiirkonna elamuarengutest 2035+.

Tartu linna elamuprognosis koostasid rahvastikuprognosis ja eluasemenõudluse prognoosis alusel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna tellimisel Antti Roose ja Martin Gauk. Täname Tartu linnaametnikke sisuka koostöö eest!

## I Metoodika

Tartu linnavalitsuse lähteülesanne määratles töö sisu järgmiselt:

„Töö eesmärgiks on linna arengudokumentide, kehtivate planeeringute ja varasemate uuringute täiendava analüüsi alusel ettepanekute tegemine linnaregiooni, linna ja linnaasumite elaniku arvu kavandamiseks aastani 2035+.

Töö koostamisel võtta aluseks varasemad uuringud: Tartu linna elamuehituse dünaamika ja eluasemenõudluse prognoos (TREA), Statistikaameti poolt koostatud Rahvastikuprognosis aastani 2040 ja Tartu linna rahvastikuprognosis aastani 2035 (valmib aprillis) ning arvestada Tartu linna arengudokumentidega: Arengustrateegia Tartu 2030, Tartu linnapiirkonna jätkusuutliku arengu strateegia 2014-2020 ja Tartu kesklinna arengustrateegia.

Töö koostamisel arvestada koostatava rahvastikuprognosisi nn. optimistlikku varianti.“

Uuringu lähtekohad on järgmised.

- Tartu arengukava aastani 2030 deklareerib maakasutuses linnaruumi ökonoomset ja efektiivset kasutust.
- Kolmandiku Tartu pindalast võtab enda alla elumumaa, mis on kõige suurem ja kõige dünaamilisem osa linna maast.
- Tartu elamuturgu tuleb käsitleda terviklikult ja sidusalt linnapiirkonnana, mis halduslikult hõlmab lisaks Tartu linnale viit eeslinnavalda. Morfoloogiliselt jaguneb linnapiirkond kolmeks: tuumiklinn põhiliselt linna halduspiirides pluss sidus-külgnevad uusasumid (Soinaste, Vahi, Räni); eeslinnavööks, kus keskmine elanike tihedus on kuni 40 in/km<sup>2</sup>, ning saarelise asendiga kauglinnastunud uusasumid (kuni 10-15 km linna piirist).
- Lähtuda riiklikest registritest elamumajanduse ja ehituse indikaatorite valikul.
- Lähtuda Tartu linna rahvastikuprognosisi rändestsenaariumist, kuid võtta arvesse jätkuvalt süvenevat eeslinnastumist. Statistikaameti rahvastikuprognosis, mis pakub elanike arvu tõusu 102000le 2025ks, on väga madala tõenäosusega.
- Eesti majandus väljendab kestlikku, mõõdukat, mõneprotsendilist kasvu, järsku arenguhüpet ei toimu ega ka sattuta kriisi. Tartlaste ostujõud on väljendamas Eesti keskmist.
- Planeerimissüsteem kohandub 2015 uue planeerimisseadusega, mis tekitab viivitusi uute planeeringute menetlemisel.
- EL elamute energiatõhususpoliitika ja liginullenergiahoonete nõuded alates 2021 pidurdavad elamuehitust ning võidakse vaadata üle.
- Elamupoliitika ei muutu sotsiaalsemaks ning riikliku üürikorterifondi loomine Tartut ei puuduta.

Lisaks lähteülesandes viidatud uuringutele, kus on toodud põhiliselt koondandmed ja üldistused, koosneb töö lähteandmestik järgnevast:

1. REL2011 ja REL2000 andmed rahvastiku ja eluruumide kohta
2. Ehitusregister
3. Tartu linna planeeringute andmebaas
4. Tartu eeslinnavaldate planeeringute andmebaas
5. Riiklik statistika kuni 2014
6. Maa-ameti tehingute andmebaas
7. Kinnisvaraülevaated ja analüüsid.

### Elamuturu määratlemine

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

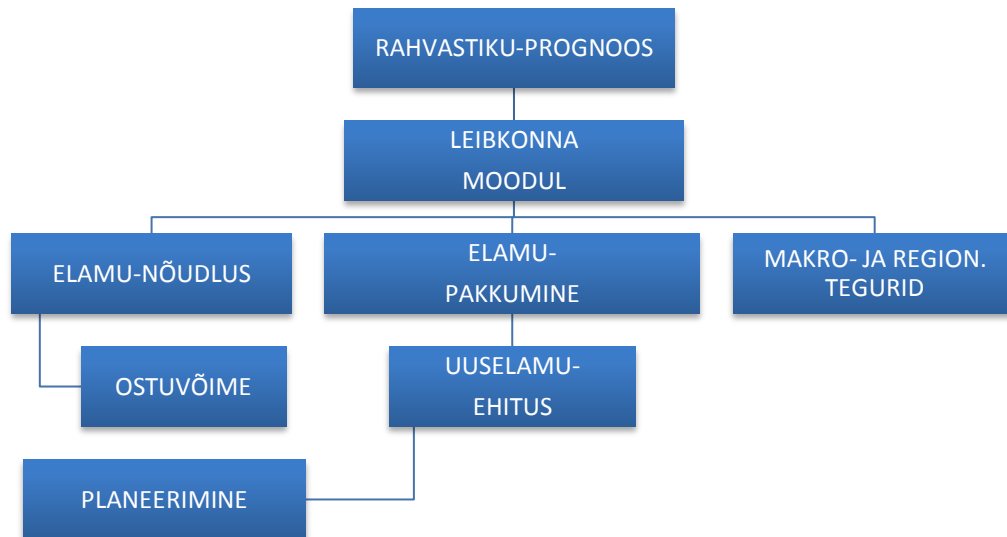
Tartu elamuturu võib jagada kolmeks vööndiks:

- I. Tuumiklinn
- II. Eeslinnavöö: 3-5km raadiuses linna perimeetrist, eeslinnalise asustusega, morfoloogiliselt ja funktsionaalselt linnaga üks tervik (tõsi, asustuse katkestustega >200m).
- III. Linnapiirkond: Tartusse käib tööle üle 50% tööealisest elanikkonnast, ka esmateenuseid tarbitakse linnast. Omavalitsustena (uusehitiste/uuselanike järjestuses): Ülenurme, Tartu v, Luunja, Tähtvere, Haaslava. Kantidena: Märja, Vahi, Räni, Lohkva, Ülenurme, Haage, Külüise, Vorbuse, Aardla, Kõrveküla, Kärkna, Reola, Ilmatsalu, Luunja.

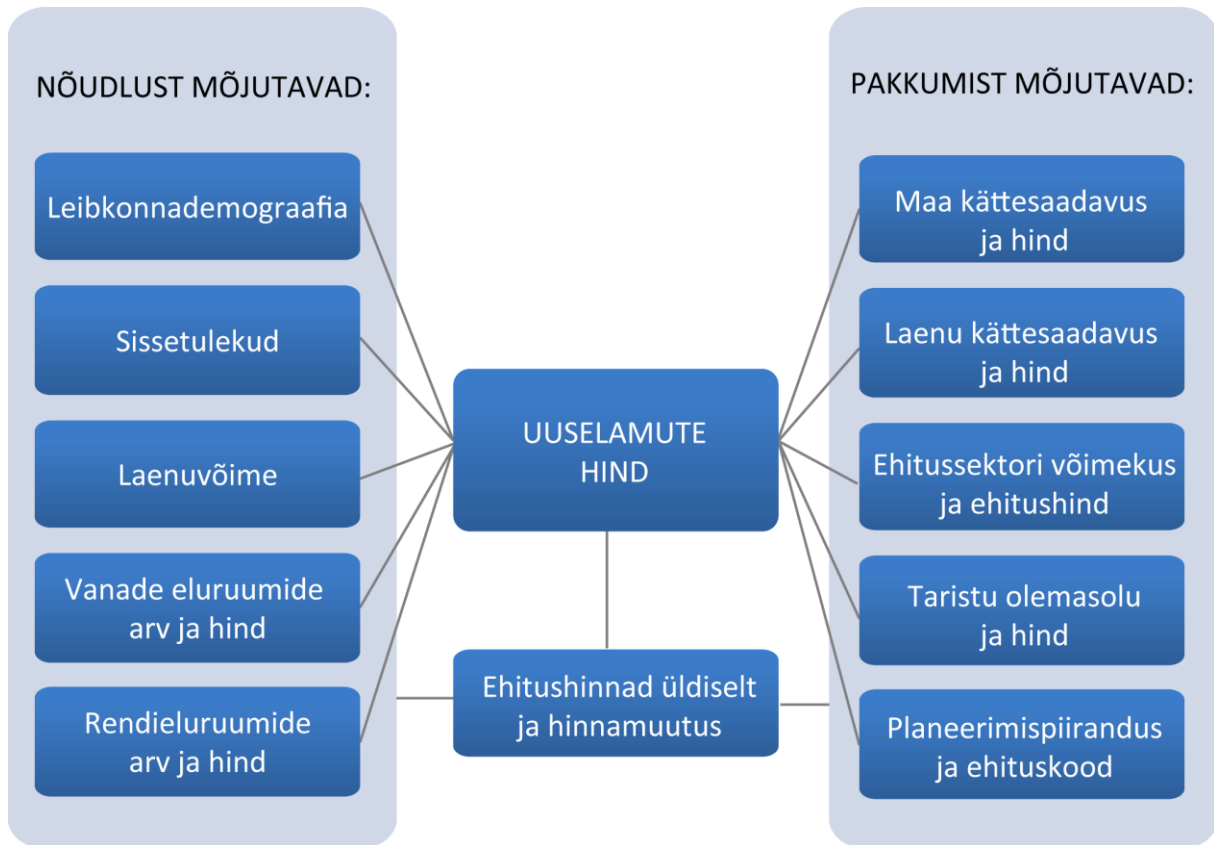
Need kolm vööndit töötavad sidusa elamuturuna, kusjuures turuareaalina on tuumiklinn eeslinnaga sisuliselt üks. Samal ajal mõjutab Tartu elamuturg ka linna kaugemat tagamaad (näiteks satelliitlinn Elva) ning sisuliselt kogu Lõuna-Eestit, mis on muutunud regionaalseks tööjõuarealiks.

#### Elamuturu mudelid

Elamuturu põhimõttelised mudelid on esitatud järgmistel skeemidel. Eeldatakse elamuturu funktsioneerimist dünaamilise tasakaalu alusel, milles nõudlus ja pakkumine otsivad püsivalt tasakaaluseisundit. Täpsemalt hinnatakse uuselamuturgu, kus samuti jagunevad tegurid nõudluse ja pakkumise lõikes. Kuivõrd avalik elamupoliitika otseselt elamuturule ei sekku ja eraomand ainudomineerib (98% elamufondist), siis riik ega KOV Eesti elamuturgu ei moonuta.



**Joonis 1.** Elamuprognosisi põhimõttelised mudelid



**Joonis 2.** Uuselamute hinda (ja nõudlust) kujundavad tegurid.

Elamuturgu hinnatakse järgmiste indikaatorite alusel:

- Eluruumide suurus, tüüp, seisund ja kuuluvus, sh omaniku-, üürieluruumide ja asustamata eluruumide jaotust.
- Elamufondi uuenemist.
- Vananevate ja elamufondist välja langevate elamuruumide osatähtsus.
- Eluruumide vajavate perekondade/leibkondade arv.
- Turutrendide analüüs, pakkumise ja nõudluse vahekord erinevates turusegmentides ning hinnatundlikkus/ostuvõime.
- Eluruumide nõudluse muutus peretüüpide lõikes (lastega pered, üliõpilased, pensionärid, välisõppejõud)

Normatiivset ruumikitsikust Tartus pole, kuid probleemiks võib pidada varjatud eluaseme puudus, kus mitu põlve elab koos. Sotsiaalselt ja inimõiguslikult, REL2011 andmetel oli Tartus 77 kodutut.

Elamunõudluse mudelis arvestatakse makromajanduslike teguritega, aga ka regionaalsete asjaolude ja kohalike tingimustega, mis inimeste kodu- ja elukohavalikuid suunab. Elamuturgu mõjutab otseselt tööturg (avalike asutuste regionaliseerimine kasinusaastatel), heaolu muutus (inimeste reaaltulu kasv) ning inimeste ootused eluasemele (elutingimuste parandamine, kolides kaasaegse siseplaneeringuga kodusse nõukogudeaegsest paneelmajakorterist või piiratud mugavustega puitväikeelamust). Eluasemenõudlust on kasvatanud majanduse kriisi järgne kosumine, madalad laenuintressid, väga madal Euribor. Tartu elamuturgu on aktiveerinud väljaränne Tallinnasse, välismaale ning eriti eeslinna, mis on suurendanud elamute ja korterite müüki. Nõudlust, teiselt poolt, on suurendanud üliõpilaste arvu kasv, massiülikoolistumine, vanemate varanduslik võimekus ülikooli õppima asunud lapsele üliõpilaskorter osta ning üsna hoogne (väike)kinnisvarainvestorite teke.



Samuti suunavad arenguid üldised demograafilised suundumused, sündivuse langus, aga ka rahvastiku vananemine, mis on hakanud ka Tartut puudutama. Vahetult mõjutab Tartut üliõpilaste arvu muutus, loe: vähenemine. Nimelt moodustab üliõpilaskond ju umbes kuuendiku linlastest (päevases õppes u 15000), ehkki rahvastikuregistri järgi on üliõpilasi vaid 5300.

Kindlasti tuleb arvesse võtta elamuturu likviidsust ja käivet ning elamufondi uuendamise määra. Ült-alla, kogu linna ulatuses lähtutakse Põhjala eluruumi standardist, eluruumide arvust 1000 elaniku kohta.

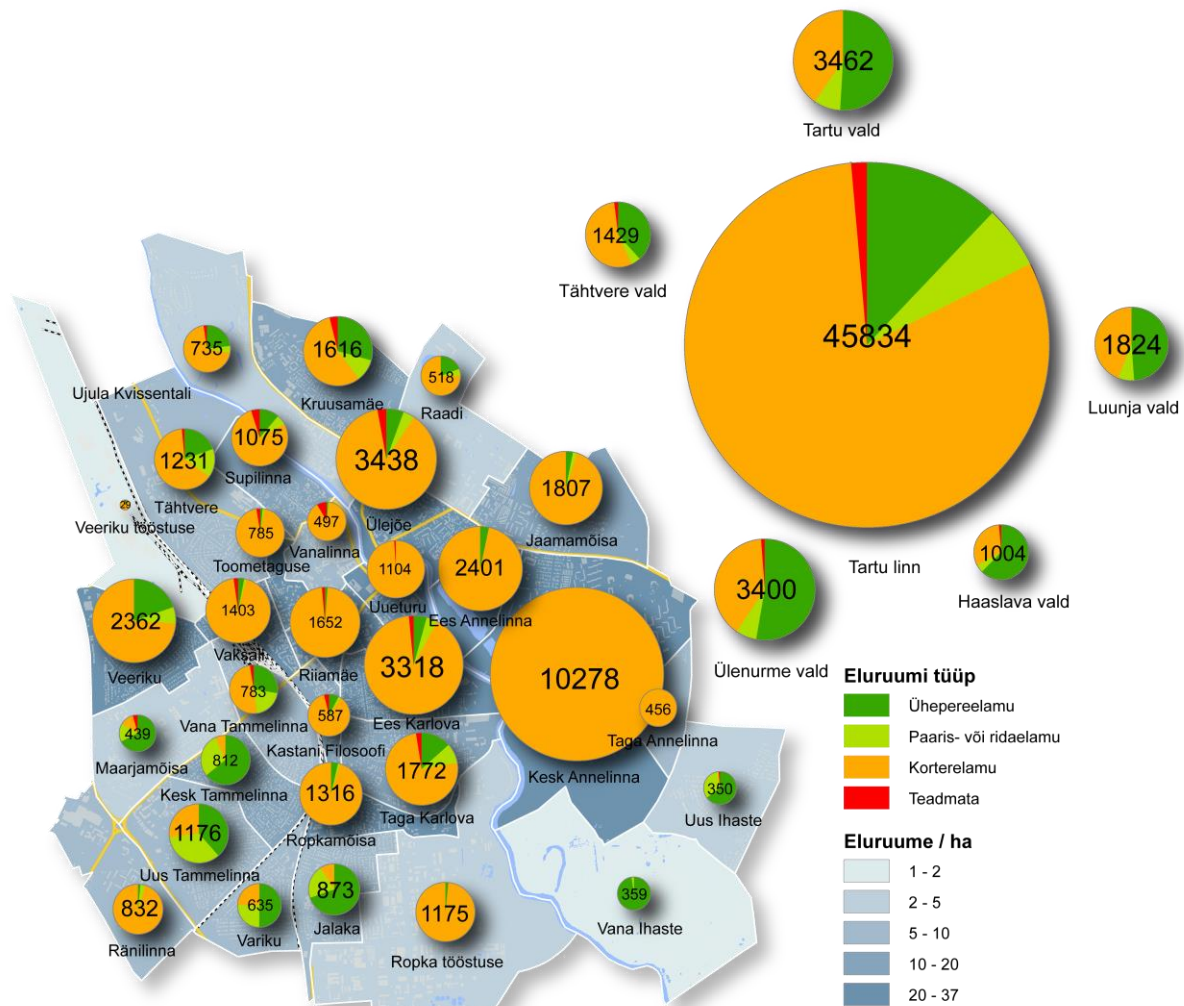
### **Elamuarenduse intensiivsus**

Lähtetingimuste valikul on otsustav elamuarenduse intensiivsus. Milline võiks olla Tartus soovituslik ja optimaalne elamufondi uuenemise määr? Mitmete Lääne-Euroopa riikide eeskujul võiks see olla ümmargune 1% aastas, ehkki ka mitmetes tunnustatud elamupoliitika ekspertanalüüsides, näit. OECD on peetud 1960-80 massielamuehituse tõttu optimaalseks ka aeglasemat uuenemismäära 0,6% aastas. Mõistagi peaks uuenemismäär juures võtma arvesse elamufondi faktilist vanust ja reaalselt ehituslikku seisundit. Vahemikus 0,6-1% peaks Tartusse lisanduma 17000-25000 m<sup>2</sup> uusi eluruumi aastas. Koos renoveeritavate elupindadega on ka see maht täidetud, kuid arvestada tuleb ühiskonna heaolu jätkuvat kasvu.

## II Tartu linna elamuanalüüs

### 2.1. Elamufond

Elamufondi lähteandmetena kasutati 2000 aasta rahva ja eluruumide loenduse tulemusi, millele liideti vahemikus 2000–2014 ehitusregistri andmetel ehitusloa ja kasutusloa saanud ehitiste andmed, mida täpsustati välitööde käigus<sup>4</sup>. Lisaks on paljude statistikute kirjeldamiseks võrreldud omavahel 2000 ja 2011 aasta rahva ja eluruumide loenduse andmeid (edaspidi REL 2000 ja REL 2011).



Joonis 3. Tartu linna ja eslinnavaldade elamufond (tavaeluruumid).

2014 aasta lõpu seisuga oli Tartu linna elamufondis 47 880 eluruumi, millest **45 834 on tavaeluruumid**, 2 027 ühiselamutoad ja 19 elamiseks kasutatavat mitteiluruumi (joonis 3). Tavaeluruumidest 98,9% kuulub era ja 1,1% avalikku omandisse. **Eluruumid 1000 elaniku kohta on**

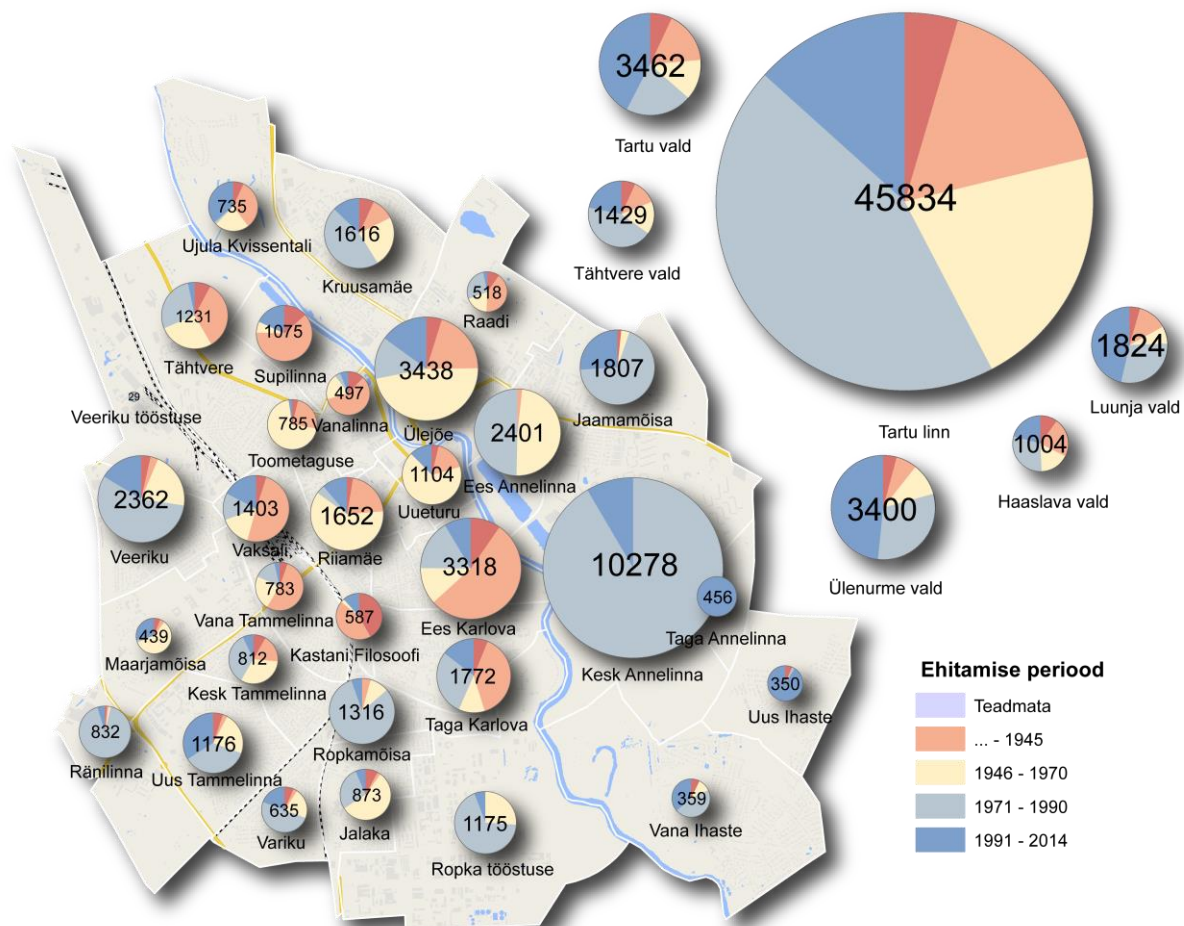
<sup>4</sup> Paljudel valmis ehitatud uusehitistel, kus juba sees elatakse, puudub kasutusloa, eeslinnas 1026.

**463** (REL2011, Soomes 531, Rootsis 479, Ühendkuningriigis 443). Viimase suhtarvu järgi on Tartu näitaja Eesti keskmisel tasemel ning Euroopa riikide seas eluruumidega suhteliselt hästi kindlustatud linn. Keskmine tubade arv elaniku kohta on 1,18 (Eesti keskmine 1,24). Keskmine tubade arv eluruumis on 2,71 (2000 oli 2,41) ehk siis tartlaste kodud on muutunud ruumikamaks.

Kõige enam eluruume asub asumites, kus on ka kõige suuremad ehitatud keskkonna tihedused: Kesk-Annelinnas 10278, Ülejõel 3438, Ees-Karlovas 3318, Veerikul 2362 ja Ees-Annelinnas 2401 eluruumi. Kõige vähem eluruume on Veeriku-tööstuses (29), Uus-Ihastes (350), Vana-Ihastes (359), Maarjamõisas (439) ja Vanalinnas (497). Enamasti domineerivad Tartu linna asumites korterelamud. Ühepere-, paaris- ja ridaelamud domineerivad vaid Vana- ja Uus-Ihastes, Kesk-Tammelinnas, Jalakas, Maarjamõisas ja Varikul (joonis 3).

### 2.1.1. Elamufondi vanus ja uuenemine

Tartu elamufond koosneb 19. sajandi linnasüdame klassitsistlikust hooneteansamblist, 19. sajandi lõpu ja 20. sajandi alguse agulimajadest ja villadest ning nõukogu perioodi ja taasiseseisvumise järel rajatud korterelamutest ja eramutest.



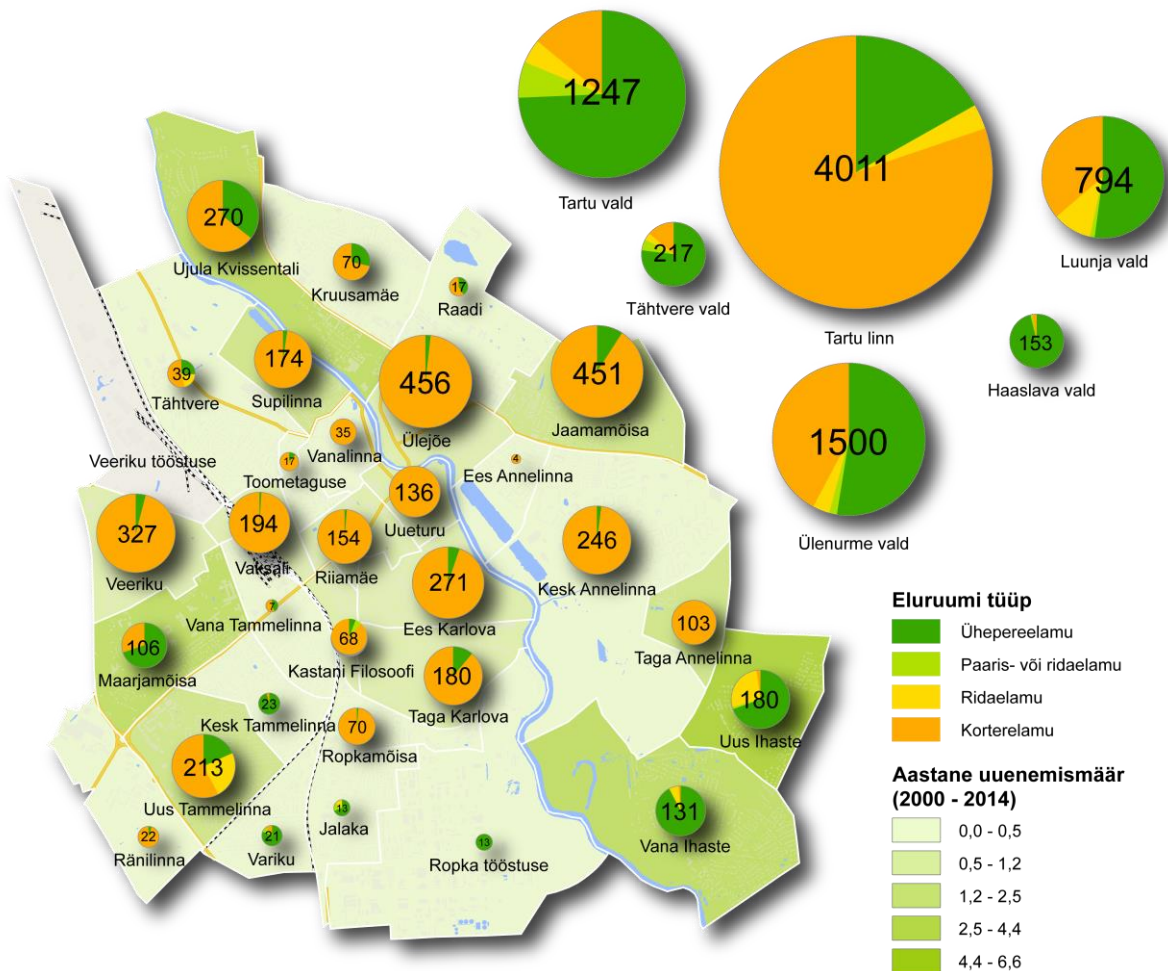
**Joonis 4.** Tartu linna ja eeslinna valdade elamufondi vanuseline jaotus.

Suurem osa Tartu linna elamufondist on ehitatud aastatel 1971–1991 (44%) ja 1946–1970 (21%). Valdavalt on need korterelamud, mis paiknevad Kesk- (9373) ja Ees-Annelinnas (2302), Ülejõel (2029), Veerikul (1826) ning Jaamamõisas (1257). Kuna II maailmasõjas hävis palju varasemast hoonetusest ja linnaeluruumide osakaal oli väike, on enne 1946. aastat ehitatud eluruumide osakaal suhteliselt madal (17%). Neid leidub kõige enam Ees-Karlovas (1719), Ülejõel (676), Vaksalis (673),

Taga-Karlovas (667), Supilinnas (598) ja Tähtveres (468). Taasiseseisvumise järel rajatud uute eluruumide osakaal on olnud Tartus 13%. Kõige enam on uusi eluruumide ehitatud Kesk-Annelinnas (860), Ülejõel (507), Taga-Annelinnas (480), Jaamamõisas (452), Veerikul (386), Uus Tammelinna (382) ja Uus-Ihastes (342).

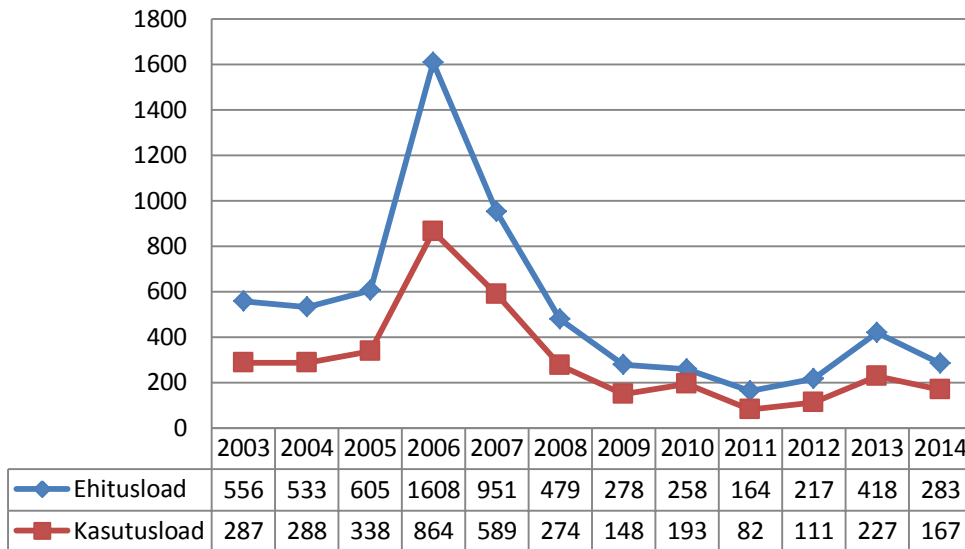
Võrreldes Tartu linnaga on eeslinnavaldade elamufond märksa uuem. Peamiselt vahemikus 2000-2014 ehitatud uuselamute tõttu on uute eluruumide osakaal Ülenurme vallas 48%, Luunja vallas 47% ja Tartu vallas 43%.

Hoone ehitusaeg määrab sageli eluruumi suuruse, mugavused, kvaliteedi ja seisukorra ning on üheks oluliseks indikaatoriks elamistingimuste ja elumupiirkonna asukoha atraktiivsuse mõõtmisel. Kõige haavatavamad on kõige nõukogude paneelilamud, mis on moraalselt, ehituskvaliteedilt ja arhitektuuriselt vananenud ning kus ruumide suurus ja paigutus ei rahulda sageli elanike vajadusi.



**Joonis 5.** Aastatel 2000–2014 valminud uued eluruumid asumite lõikes.

Aastatel 2000–2014 on Tartu linnas väljastatud 625 kasutusluba, mille alusel on kasutusse lubatud **4011 uut eluruumi**. Kõige enam on uusi eluruumide kasutusele võetud Jaamamõisa ja Ülejõe asumites, kus selgelt on domineerinud uute korterelamute rajamine. Ainuüksi neisse kahte asumisse on viimase 14. aasta jooksul rajatud ca 900 uut eluruumi. Lisaks on hoogne elamuarendus toimunud ka Ujula-Kvissentalis, Veerikul, Riiamäel, Uus-Tammelinna, Karlovas, Supilinnas, Kesk- ja Taga-Annelinnas ning Uus-Ihastes. Kõige vähem on uusi eluruumide kasutusele võetud Ees-Annelinnas, Toometagusel, Jalakas, Vana-Tammelinna ja Raadil. Uusi elamuid ei ole üldse kasutusele võetud Veeriku tööstusrajoonis, kus elamualad puuduvad. Vaadates elamufondi uuenemist viimase 14 aasta jooksul, selgub, et kõige suurem on olnud aastatekeskmine uuenemismäär Uus-Ihastes ja Ujula-Kvissentalis (4,4-6%).



**Joonis 6.** Ehituslubade ja kasutuslubade dünaamika 2003–2014, eluruumide arv (ehitusregister; elamutes, kus ehitus lõpule viidud).

80% uutest kasutusse lubatud eluruumidest on korterid, 17% ühepereelamud, 3% ridaelamuboksid ja paarismajaboksid. Aastatel 2000–2002 oli elamumajanduse areng kasutusse lubatud eluruumide arvustades võrdlemisi mõõdukas – aastas anti kasutusluba keskmiselt ca 90 eluruumile. Alates 2003. aastast võib kasutusse lubatud eluruumide dünaamikat jälgides märgata aga kiiret kasvu, mis tipnes 2006. aastal, kui kasutusse lubati rekordilised 903 eluruumi. Eluruumide plahvatusliku kasvu pidurdas aga 2007. aastal saabunud majanduskriis, mille mõjud on kõige selgemini näha 2009. aastal, kui kasutusse lubati kõigest 57 eluruumi, mis on viimase 13. aasta madalaim tulemus. Ometi on näha, et elamuarendus on kosumas ja kasutuslubade väljastamine on taas tõusuteel. Viimase kümnendi algusest on kasutuslubade väljastamine olnud väga sarnane 2000. aastate algusaastatele, kuid praegust majanduse seisakut vaadates on selge, et 2000. keskpaigale omast plahvatuslikku eluruumide kasvu enam tõenäoliselt oodata ei ole ning tehingu- ja hinnadünaamika väljendab kinnisvarainflatsiooni. Keskmiselt on aastas välja antud 245 kasutusluba.

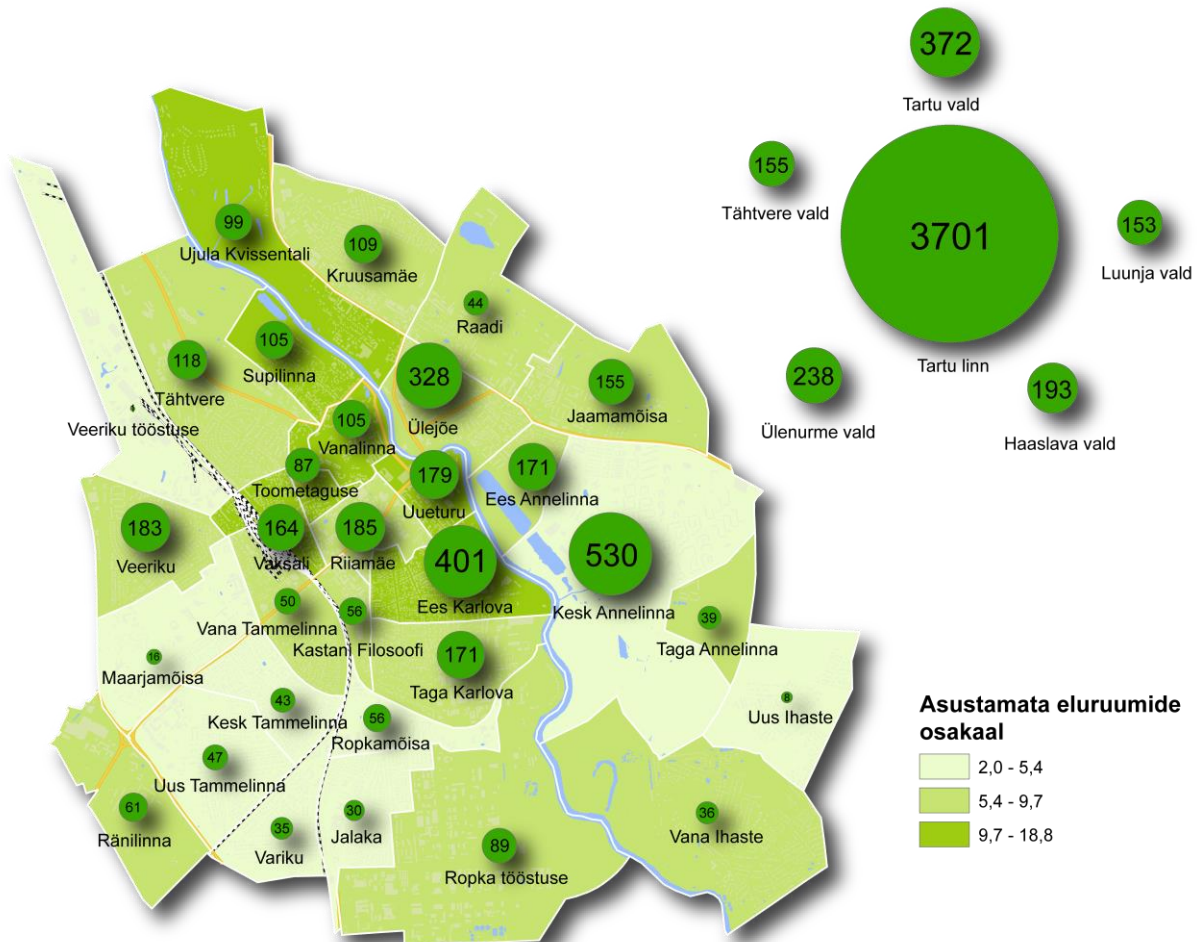
Eeslinna elamuehituses on olnud kõige levinum ühepereelamute rajamine, mis moodustas viies Tartut ümbritsevas vallas üle 64% kogu uushoonestusest. Seoses kinnisvara- ja ehitushindade kasvuga sagenes 2000ndate teisel poolel paaris-, rida- ja korterelamute rajamine. Uuel tõusulainel alates 2013 on eeslinna elamuarenduses juba domineerimas rida- ja korterelamud.

Elamufond uueneb lisaks uusehitustele ka läbi rekonstrueerimiste. Ehitisregistri andmetel on vahemikus 2000–2014 Tartu linnas ehitusloa eluhoone rekonstrueerimiseks või laiendamiseks saanud 17314 eluruumi (38% elamufondist), kuid kasutusloa on saanud 5870, ehk 13% ehitusloa saanutest.

### 2.1.2. Eluruumid valduse alduel (omanik/üürnik/tühi)

Loendatud eluruumidest oli **3701 asustamata** (8,6%), mis on Eesti keskmisest oluliselt madalam, aga ka paar protsenti madalam eurosooni keskmisest (2000 oli asustamata vaid 1569!). Eluruumide asustatuse endiselt kõrge tase tuleneb korterite üürile andmise võimalusest üliõpilastele, kes tulenevalt elukohaelistustest, ühiselamukohtade puudustest ja üürihindadest hoiavad püsielanike poolt tühjaks jäetud korterid asustatuna. Ühiselamutes elab vaid 2871 inimest, mis 15000+pealise üliõpilaslina kohta on võrdlemisi väike arv.

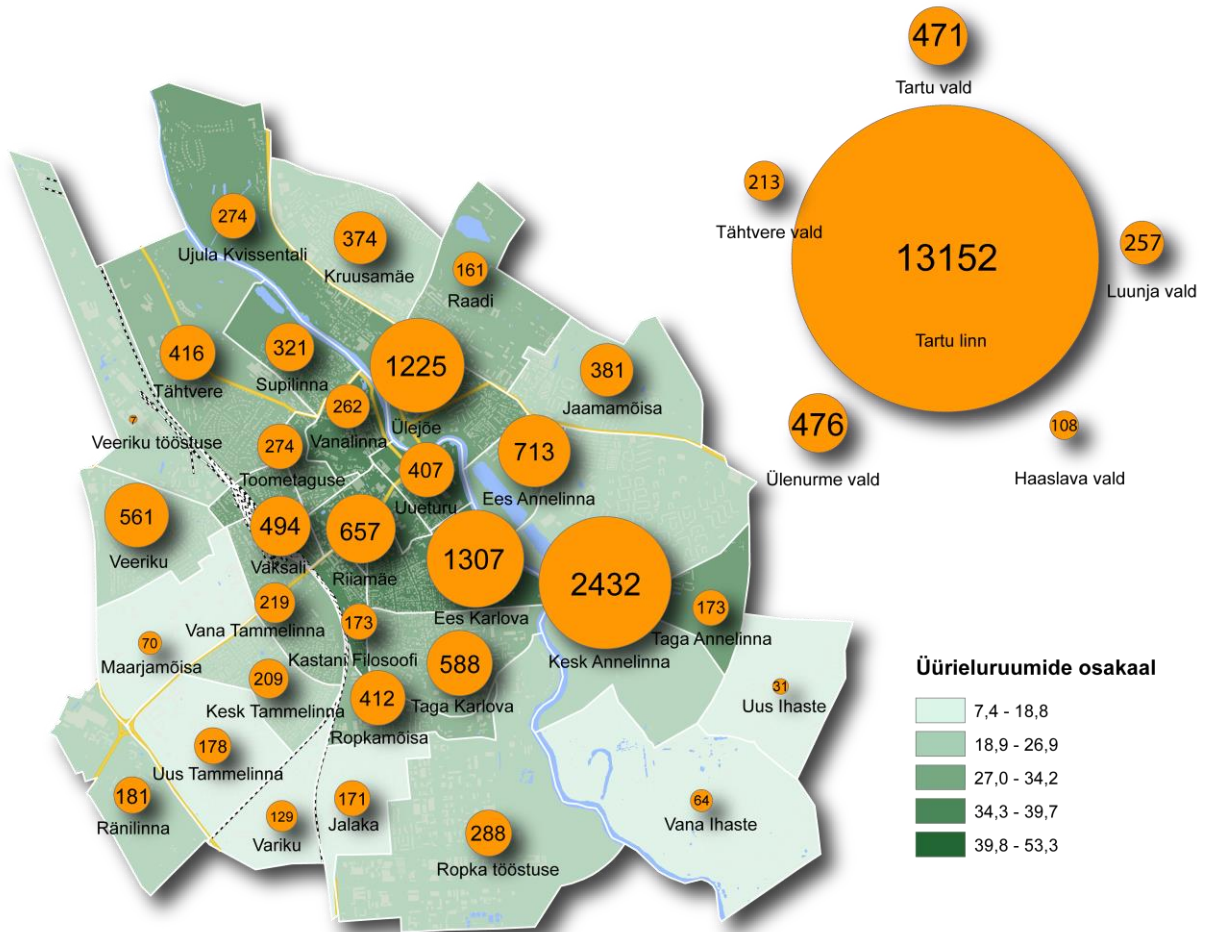
Kõige enam asustamata eluruumi paikneb Kesk-Annelinnas (530), Ees-Karlovas (401), ja Ülejõel (328), kõige vähem Veeriku-Tööstuse (1), Uus-Ihaste (8) ja Maarjamõisa asumites (16). Asustamata eluruumide suhteline osakaal on kõige kõrgem Vanalinnas (19%) ja Uueturus (17%), kõige väiksem Uus-Ihastes (2%) ja Maarjamõisas (3%).



**Joonis 7.** Asustamata eluruumide osakaal Tartu linna ja eeslinna valdade elamufondis (REL2011).

Võrreldes Tartu linnaga on eeslinna valdades tühjade eluruumide osakaal pisut suurem (11,2%) ning seal on asustamata eluruumi 1100. Kõige suurem osa tühjadest eluruumidest paikneb Tartu vallas (372) ja Ülenurme vallas (328), kuid tühjade eluruumide suhteline osakaal on kõige suurem Haaslava vallas, kus 20% elamufondist on asustamata.

Võib oletada, et tänu eeslinnastumisele kui ka uuselamuehitusele linnas kui eeslinnas, rahvastiku ja tudengite arvu vähenemisele, suureneb aastaks 2035 tühjade eluruumide osakaal märgatavalt, eriti just Nõukogude ajal ehitatud paneelilamupiirkondades, mille asukoht ei ole kesklinna suhtes kõige soodsam. Rahvastikumuutuses tuleb nõudlust mõjutavate teguritena tuleb eeskätt võtta arvesse Tartu elanike arvu vähenemist. Esiteks on vähenenud päevase õppe üliõpilaste arv umbes 2000 võrra 2009. aastast. Rahvastikustruktuuris on vähenenud ka lastega leibkondade arv 13741-lt 2008. a 13147-le 2012. a, mida võib seletada üldise väljarändega ning lastega perede eeslinnastumisega.



**Joonis 8.** Üüripindade osakaal Tartu linna ja eeslinna valdades elamufondis (REL2011).

62% tartlastest elab oma leibkonna liikmele kuuluval elamispiinal, üürib või tasuta kasutab 29%. Eriti suur on nende leibkondade osatähtsus, kes elavad endale kuuluval elamispiinal, uutes individuaalelamute piirkondades: Uus-Ihastes 93%, ja Vana-Ihastes 88%, Uus-Tammelinnas 84%, Maarjamõisas 83%, Varikus 82% ja Jalakas 81%.

Üürieluruumide osakaal on kõige suurem vanades, enamasti mitmekorteriliste elamutega asumites Kesklinnas ja seda ümbritsevas jalakäiguvööndis. Vanalinnas on üürieluruumide osakaal 53 %, Ees-Karlovas 43%, Uueturus 42%, Riiamäel 42%, Väksalis 39%, Toometagusel 39%, Ujula Kvissentalis 38%, Ülejõel 38%, Supilinnas 36% ja Taga Annelinnas 35%.

Absoluutarvudes on kõige rohkem üürieluruumi Kesk-Annelinnas (2432), Ees-Karlovas (1307) ja Ülejõel (1225). Suur osa üürieluruumidest on välja üüritud Tartusse õpingute ajaks kolinud üliõpilastele. Oluline on aga silmas pidada, et alates 2009. aastast on päevase õppe üliõpilaste arv Tartus vähenenud ca 2000 võrra ja rahvastikutrende arvesse võttes võib eeldada, et tudengite arv tulevikus kahaneb veelgi. See mõjutab oluliselt üüriturgu, kus eluruumide välja üürimine väheneb, mis suurendab tühjade eluruumide arvu. Mõnevõrra võib seda tasakaalustada nõudluse vähenemisest tingitud üürihindade langus, mis võib mõjutada inimesi uue eluruumi soetamise asemel hoopis eluruumi üürimise kasuks otsustada ja avada üüriturgu neile, kellel selleks varem võimalus puudus.

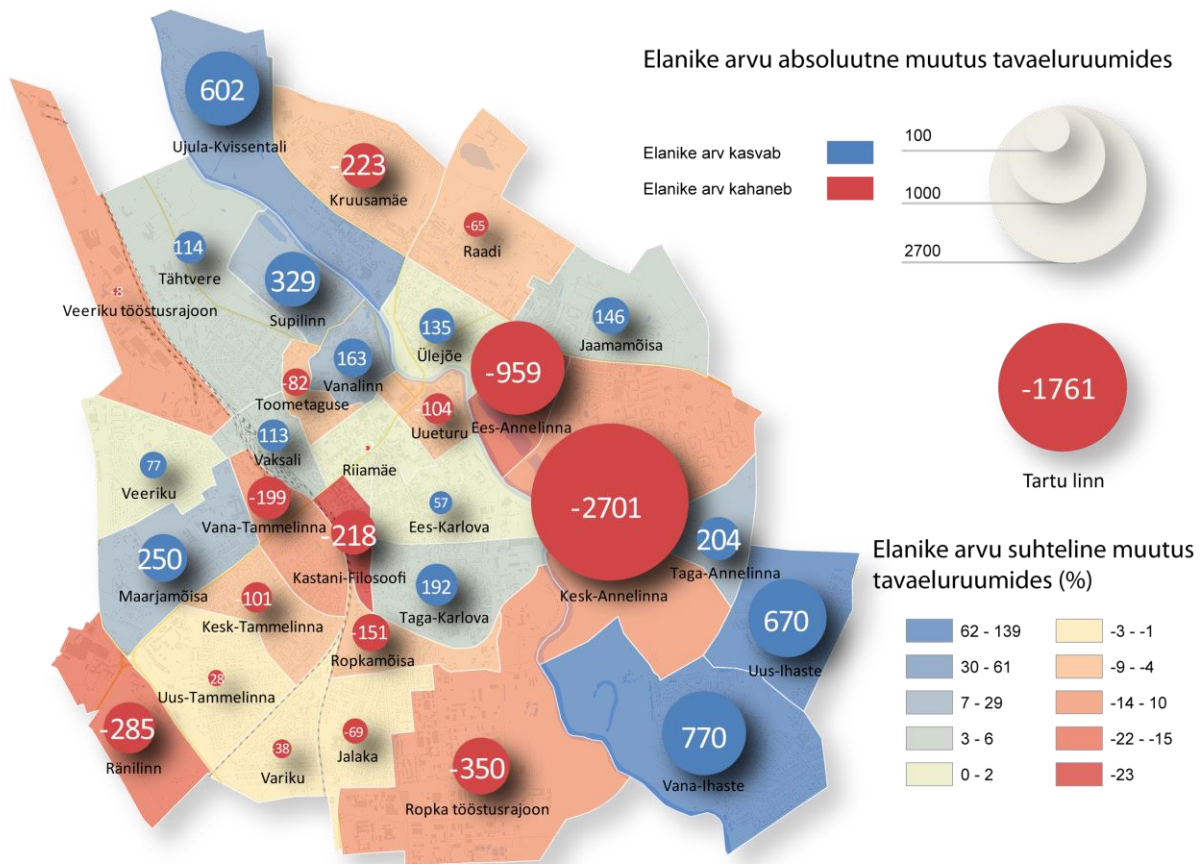
Võrreldes Tartu linnaga on üürieluruumide osakaal eeslinna valdades märksa väiksem (16%). Kõige enam üürieluruumi on Tartu ja Ülenurme valdades ja eeslinna üüriturg väga suurt mõju Tartu linna üüriturule ei avalda.

Lisaks on Tartu linnas 2000 ühiselamutuba, kus on kokku umbes 5500 ühiselamukohta. Kõige suurem on ühiselamukohtade osakaal asumi elanikest Maarjamõisas (700, 48%), Ülejõel (2200 kohta, 30%), Tähtveres (1000, 29%) ja Jalakas (18%). Seda eeldusel, et ei üürita kaheses toas ühe üliõpilase poolt tervet ühiselamutuba.

## 2.2. Elanike paiknemise muutused

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

Kuigi Tartu rahvaarv on aasta-aastalt pidevalt näidanud kahanemistrende, on pilt linnaosade ja asumite lõikes väga kirju. Tartu 31. asumist 18s on rahvastik vähenenud, samas kui 13 asumit näitavad kasvutrende. Kõige rohkem on elanike arv vähenenud Kesk-Annelinnas. Lisaks on elanike arv märgatavalt vähenenud ka Ees-Annelinnas, Raadil, Kastani-Filosoofis, Vaksalis, Raadimõisas ja Ränilinnas ehk siis paneelmaja linnaosades. Elanike arv on kasvanud uueva elamufondiga asumites nagu Vana-Ihaste, Uus-Ihaste ja Ujula-Kvissentali, vastavalt 770, 670 ja 602 elaniku võrra. Elanike arv on kasvanud Maarjamõisas, Supilinnas ja Taga-Karlovas, vahemikus 192–329. Lisaks Supilinnale on ka teised asumid, mis eristuvad oma miljööväärtsliku hoonestuse poolest nagu Ülejõe, Tähtvere ja Vaksali, näitamas kasvutrende. Rahvastikukasvu eelduseks on uuselamuarendus või elamufondi renoveerimine, mis üldiselt toob kaasa lastega perede sissekolimise. Väikeleibkonnad iseloomustavad pigem rahvastiku vananemist (üksikpensionär), mitte sedavõrd üksikleibkonna nüüdistrendi.



Joonis 9. Elanike arvu muutused tavaeluruumides 2000–2011, asumite lõikes (REL2011).



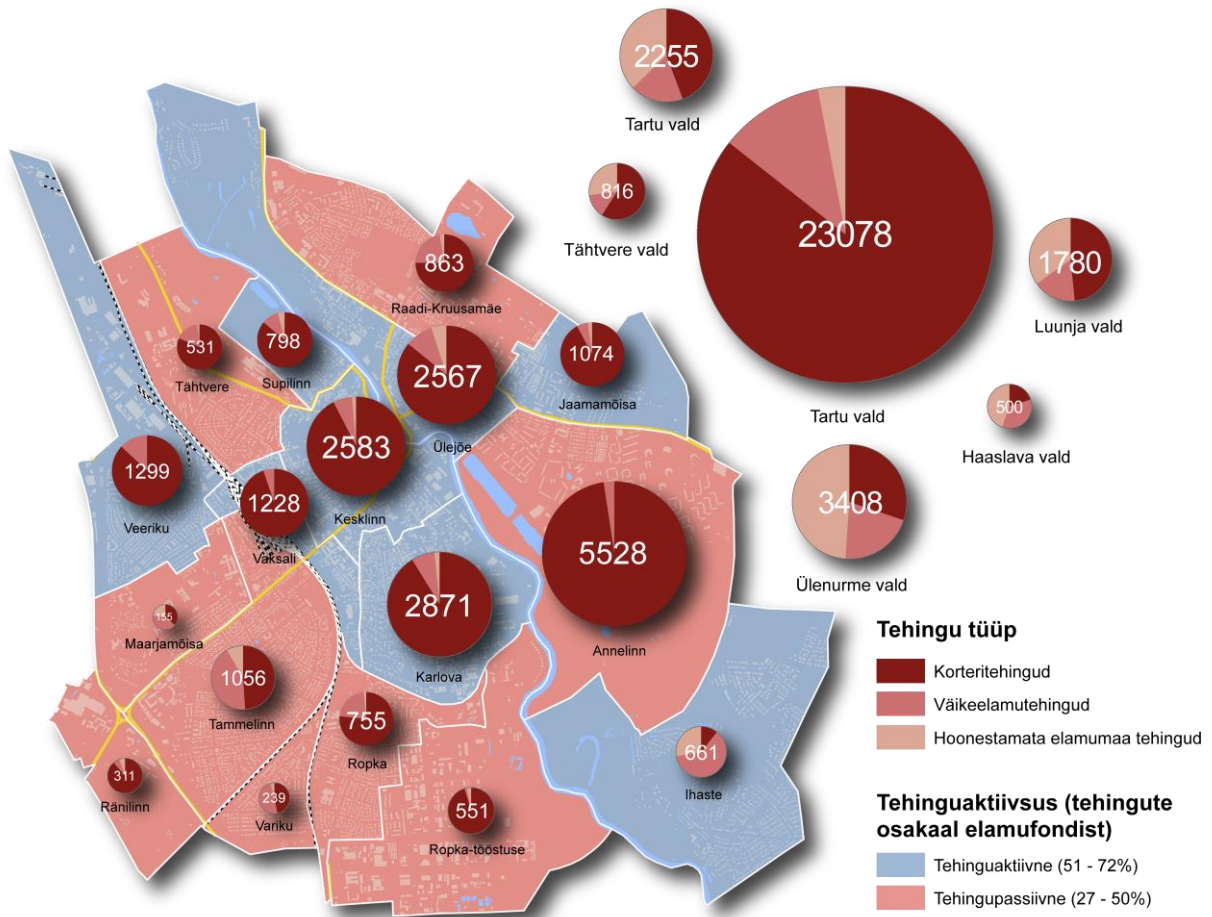
Muutused on toimunud ka leibkondade suuruses. 2011. aastal oli keskmine leibkonna suurus 2,1 elanikku, mis on oluliselt 0,8 elaniku võrra väiksem kui 2000. aastal. Leibkonna suurused on erinevad ka eluruumide tüüpides tänu erinevate leibkonnamudelite erinevatele eluaseme-eelistustele. Ühepereelamutes elasid keskmiselt 2,7. elanikuga leibkonnad, muudes väikeelamutes 2,5. elanikuga leibkonnad ja korterelamutes 2,0. elanikuga leibkonnad. Suurimad leibkonnad olid Uus-Ihastes (3,1) ja Maarjamõisas (2,7), väiksemad Ülejõel, Riimäel ja Toometagusel (1,8).

### 2.3. Eluasemeturg

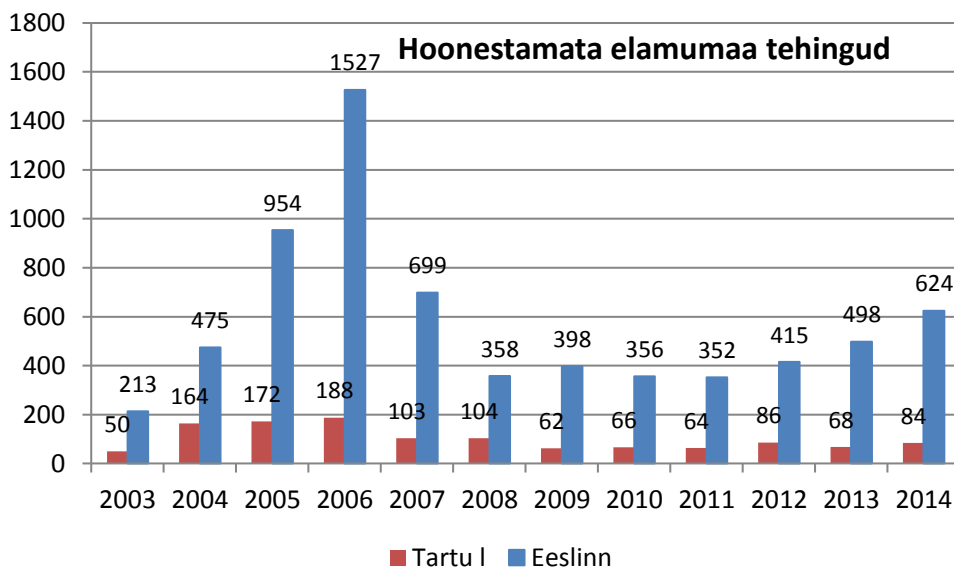
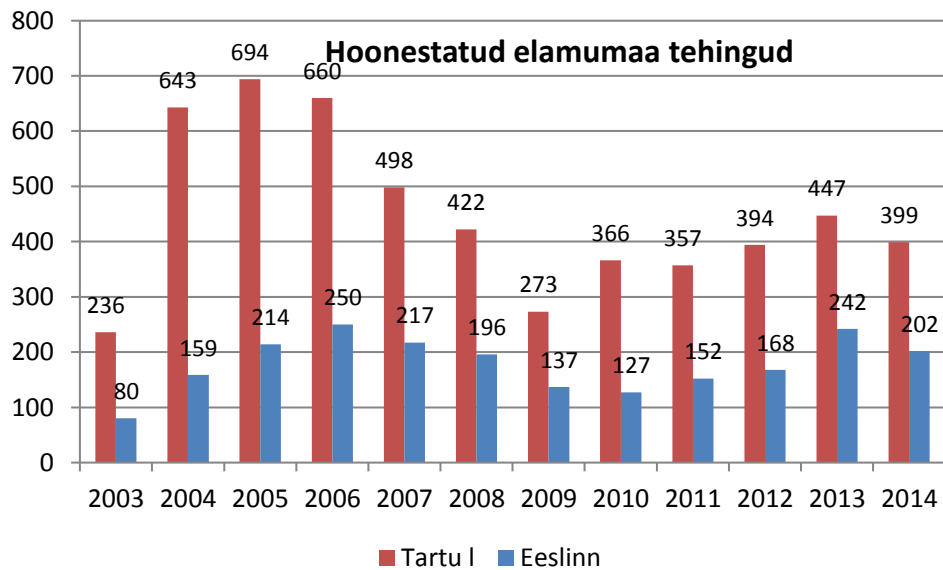
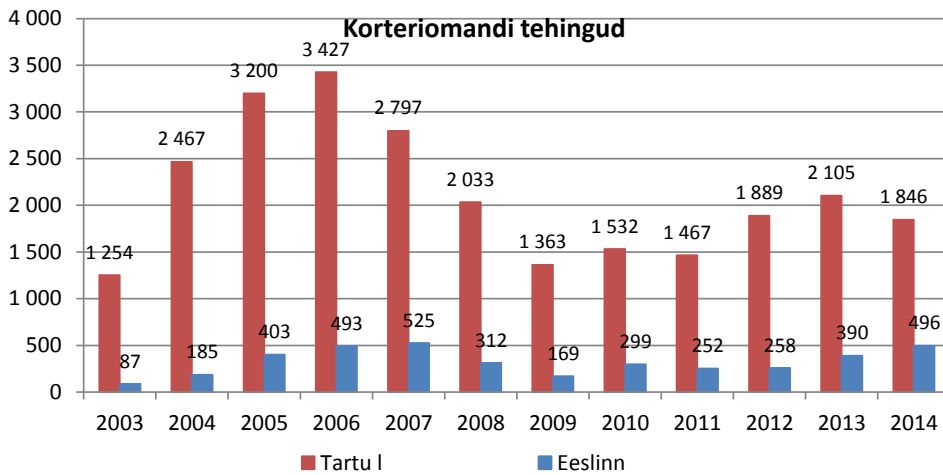
Eluasemeturg on kiire rahvastikurotatsiooniga ülikoolilinnas väga aktiivne. Tartu elamuturgu peab hindama linnapiirkonnas tervikuna, kuna seda mõjutavad nii uued kui vanad eluruumid linnas kui linna lähistel, samuti aastaringseks elamiseks ümber ehitatud suvilad. Tartu linnapiirkonna 11119 eluruumist on vahemikus 2000-2014 omanikku vahetanud ligikaudu pooled (47%). Kõige aktiivsema turuga on keskuslinn Tartu, kus omanikku on vahetanud 19764 korterit, 2623 väikeelamut (kokku 49% elamufondist) ja 691 hoonestamata elamukrunti. Samal ajal on eeslinnas omanikku vahetanud 3470 korterit, 1718 väikeelamut (kokku 47% elamufondist) ja 8759 hoonestamata elamumaa krunti.

Tartu linnas on kõige enam kortereid omanikke vahetanud suure elamufondiga ja kesklinnale suhteliselt lähedal paiknevates linnaosades. Annelinnas on omanikku vahetanud 5388, Karlovas 2618, Kesklinnas 2387 ja Ülejõel 2203 korterit. Väikeelamuturg on kõige aktiivsem Tammelinnas ja Ihastes, kus omanikku on vahetanud vastavalt 449 ja 407 väikeelamut. Hoonestamata elamumaa kruntide turg on kõige aktiivsem olnud Ihastes ja Ülejõel, kus omanikku on vahetanud vastavalt 184 ja 128 elamukrunti.

Kui vaadata elamute müügitehingute arvu linnaosa elamufondi taustal, siis on näha, et kõige tehinguaktiivsemad linnaosad on Supilinn, Ihaste, Kesklinn, Vaksali, Ülejõe, Jaamamõisa, Karlova ja Veeriku, kus omanikku on vahetanud 71-54% eluruumidest. Tehingute osakaal on hüppeliselt väiksem Ropka-Tööstuse, Tähtvere, Annelinna, Raadi-Kruusamäe, Variku, Ränilinna, Tammelinna, Ropka ja Maarjamõisa linnaosades, kus omanikku vahetanud eluruumide osakaal jääb vahemikku 45-27%.



**Joonis 10.** Elamukinnisvara tehingud 2000 –2014 (Maa-ameti tehinguregister 2015, kortritehingud alates 2003).



**Joonis 11.** Tartu kinnisvaraturu dünaamika 2003–2014 (Maa-amet, eeslinn: Tartu v, Ülenurme, Luunja, Haaslava ja Tähtvere v) A. Korteriomandi tehingud. B. Hoonestatud elamumaa tehingud. C. Hoonestamata elamumaa tehingud.

Viimast kümnendit on Tartu linnas iseloomustanud miljööväärtuslike linnaosade uuenemine, gentrifikatsioon, ning uuselamute rajamine nii linnaruumi tihendamise kui ka laiendamise teel (Uus-Ihaste, Kvissentali, Jaamamõisa). Eeslinnas on toimunud agressiivne kruntimine ja aktiivne elamukruntide pakkumine. Eeslinnaturg võttis juba kinnisvarabuumi tipus 2007 üle enamuse eramuarendusest ja ka turu taastumisel alates 2013 märkimisväärse osa korteriturust. Tehingustatistikas eristuvad uusasumid Vahi, Ülenurme ja Räni, kus eramukinnistu hinnad on tõusnud vähemalt veerandi võrra kõrgemale linnakinnistutest. Mõneti kaugemates eeslinnaalikes, Kõrvekülas, Külitses ja Kabinas hoiavad hindu madalal suvilate järelturg ning amortiseerunud väiketald (ilma maata), mille ostuks piisab sisuliselt tüüp korteri müügist.

Kuni 2014. aastani oli linna elamuturg poole suurem eeslinna omast, kuid kruntide käibelt on eeslinn 7 korda suurem linnast. Keskmisest kiiremat tõusu (kriisist taastumist) on alates 2011. aastast elamute ja elamukruntide kinnisvaraturg näitamas Ülenurme ja Tartu vallas. Luunjas ja Haaslavas pole elamuturg elavnenud, küll aga on seal mitmekordistunud elamukruntide pakkumine. Kauglinna elamukruntidele puudub nõudlus ja hinnad on langemas. Eeslinnas on tekkinud järelturg võrdlemisi uutele eramutele ja korteritele, millele on kaasa aidanud kriisiaegsest nn 'võlavanglast' pääsemine.

**Tabel 1.** Kortritehingute summa 2003-2014

Linnaosa	Tehingute arv	Keskm pind m <sup>2</sup>	Mediaan €/m <sup>2</sup>	STD	Käive kokku tuh €
Annelinn	5 388	52,40	754	301	212 033
Ihaste	70	113,28	1034	378	6 789
Jaamamõisa	989	50,84	861	338	43 095
Karlova	2 618	47,96	860	430	110 346
Kesklinna	2 387	53,75	1030	531	139 269
Maarjamõisa	56	54,60	751	384	2 642
Raadi-Kruusamäe	647	45,53	793	361	23 777
Ropka	578	49,96	762	318	23 289
Ropka-Tööstuse	525	46,48	776	346	19 081
Ränilinna	275	54,21	774	275	11 078
Supilinna	687	53,60	905	494	36 994
Tammelinna	517	60,21	946	410	29 488
Tähtvere	432	56,86	917	416	22 117
Vaksali	1 152	48,09	892	465	52 052
Variku	112	58,69	833	304	5 153
Veeriku	1 121	57,07	963	352	61 999
Ülejõe	2 203	51,29	937	453	108 382
<b>Tartu linn</b>	<b>19 764</b>	<b>51,97</b>	<b>854</b>	<b>414</b>	<b>908 135</b>
Haaslava vald	100	51,94	382	214	2 108
Luunja vald	861	67,20	877	421	46 726
Tartu vald	999	61,76	892	383	50 894
Tähtvere vald	481	57,49	555	309	16 599
Ülenurme vald	1 029	68,84	828	360	55 628
<b>Eeslinn kokku</b>	<b>3 470</b>	<b>61,45</b>	<b>892</b>	<b>337</b>	<b>171 955</b>

Nii linnas kui ka eeslinnas ületab kinnisvara pakkumine nõudlust. Pakkumine on eeskätt hinna- ja asukohatundlik. Pakkumine on oluliselt mitmekesisem eeslinnaasumites, kus on võimalik teha valikuid asukoha, eluaseme tüübi kui ka hinna suhtes. 2013-14.aastal oldi jätkuvalt valmis hinnatud

asukohas ja hea ehituskvaliteediga kinnisvara eest keskmisest oluliselt kõrgemat hinda maksmata, nõudlus kvaliteetkinnisvara järele oli jätkuvalt arvestatav. Arvestades kiirenenud uuselamute kasutuselevõttu, suurenes tühjade eluruumide osakaal. Korterite ostuotsus põhines järgmistel argumentidel tähtsusejärjestuses:

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

Linnaosade lõikes tehti kõige enam tehinguid traditsiooniliselt Annelinnas, järgneb Kesklinn ja Karlova. Turul eelistatakse kesklinna lähedasi 1- ja 2- toalisi kortereid, mis on heas seisukorras ning mis paiknevad heas majas. Piirkondadest eelistati Karlovat, Annelinna kesklinna poolset osa, Ülejõe ja Kesklinna, kus ka nõudlus oli pakkumisest suurem. Stabiilne nõudlus Annelinna korterite vastu ei ole avaldanud keskmisele hinnale olulist mõju. Kõige eelistatumaks jäi Karlova linnaosa, olles kesklinna läheduses, olemas on korralik infrastruktuur ning elukeskkonnana meeldiv.

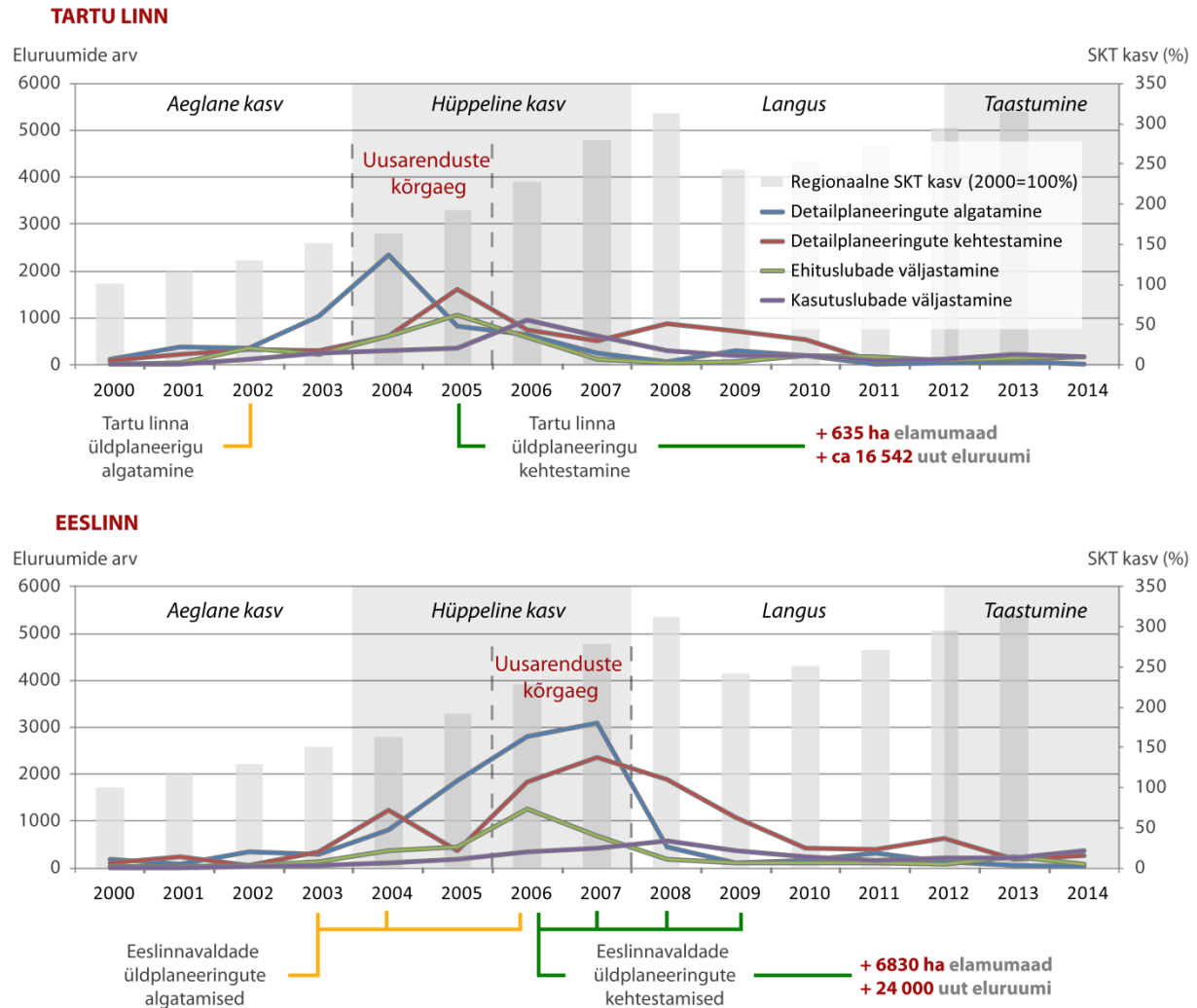
Võrreldes elamuturu suurust Tartus ja eeslinnavalda, tehingukäibelt on hoonestatud elamumaa turg eeslinnas (€31 milj.) jõudnud linnale järele (€32 milj.), kui tehingu mediaanhind on näiteks Vahis, Ülenurmes ja Ränis tõusnud tänu uutele eramutele €128-150000ni, kolmandiku kuni poole kõrgemaks Tartu keskmisest. Üsna kõrgel hinnatasemel on hoonestatud elamumaa tehingud 2014 vähenenud. Korteriturul püsis tehingumahult linna-eeslinna suhe 80-20%, kuid 2013 ja 2014 suurenes tehingukäive eeslinnavalda 10 miljoni euro võrra (poole võrra 2013st). Uued korterid on tõstnud mediaanhinna eeslinnas juba kõrgemale linna mediaanhinnast.

2013 algas nn väike kinnisvarabuim, mil Tartus kasvas tehinguaktiivsus üle 15% 2012ga võrreldes. Elamukinnisvaraturg aktiveerus põhiliselt tingituna kõrge nõudlusest, tekitades ka hinnainflatsiooni - 2013 aastal tõusid Tartus korterite hinnad 12% 1074 EUR/m<sup>2</sup>. Aktiivne korteriturg on tõmmanud kaasa nii hoonestatud ja hoonestamata elamumaade turgu. Ometi on Tartu korteriturg väga sesoonne, mille kinnituseks on läbivalt sügishooajal, pärast tudengikorterite ostutehinguid turu rahunemine.

2014-15 on uute korterite (nagu vanade) pakkumine hüppeliselt kasvanud. Madalad intressimäärad soodustavad uue kodu ostmist, mis on isegi lühiperspektiivis üürimisest kasulikum. Hinnad on ületanud 2007 buumi taset. Kesklinna ja selle lähised elamuarendused on võrreldes äärelinna ja eeslinnaga oluliselt kallimad.

## III Tartu linna ja eeslinna elamualade planeerimine

### 3.1. Elamualade planeerimine ja elamuarengu dünaamika



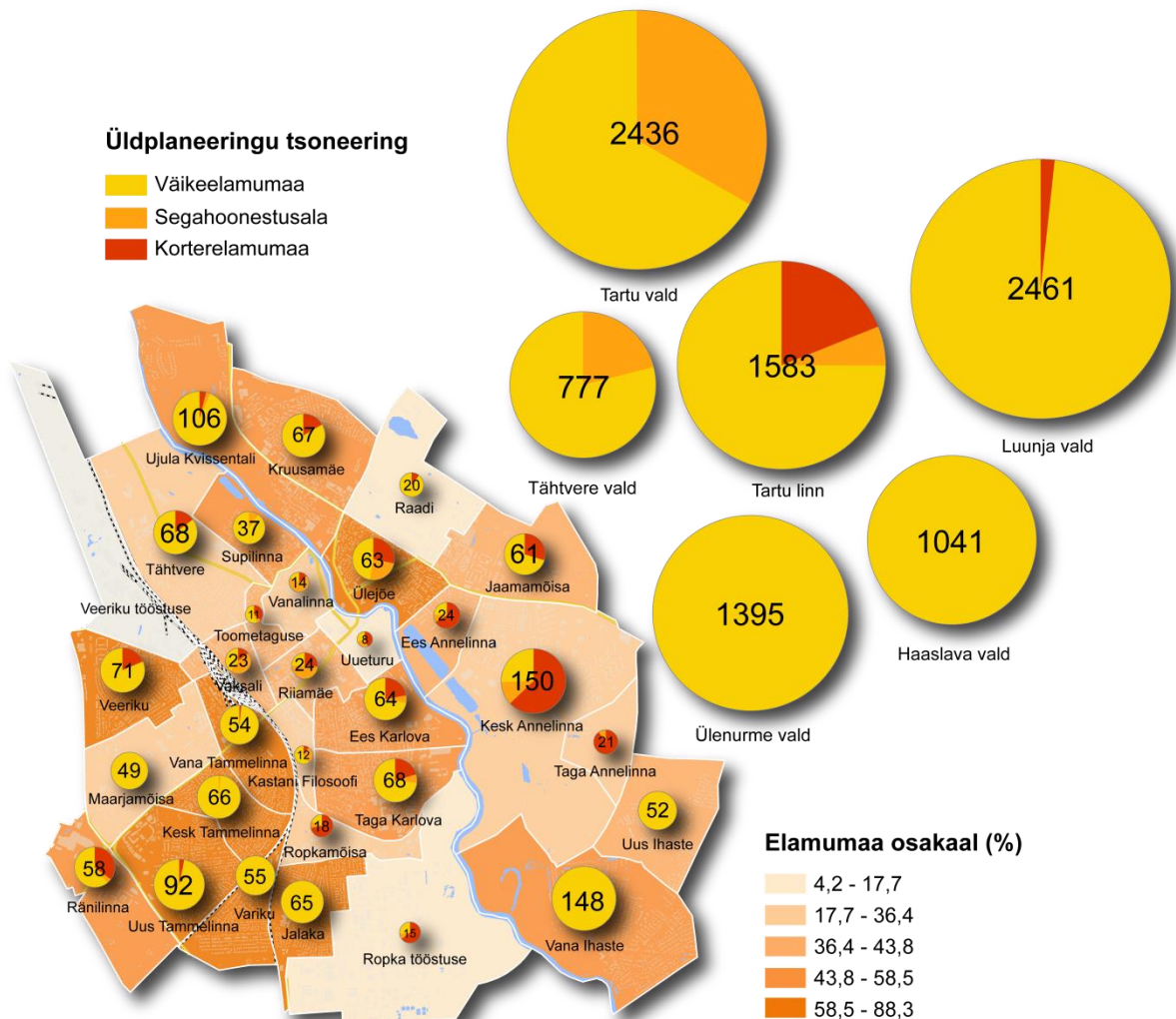
**Joonis 12.** Planeerimise ja elamukinnisvaraturu tsüklilisus Tartu linnas ja eeslinnas 2000–2014.

Elamuehitus sõltub majandustsüklitest ja on ka ise olemuselt tsükliline. Suurem elumaa arendamine sai Tartu linnas alguse märksa varem kui eeslinnas. Kõige massilisemalt detailplaneeriti Tartus eluruumide buumi algusaastatel 2003–2005, mil algatati planeeringuid vastavalt 1028, 2328 ja 826 eluruumile. Samal ajal tegeleti aktiivselt üldplaneeringu menetlemisega, mis kehtestati 01.11.2005. Kehtestamiseni jõudis suurem osa detailplaneeringuid aastal 2005 (1599 eluruumi). Samal aastal taotleti ka kõige enam ehituslubasid, kokku 1061 eluruumi ehitamiseks. Kasutuslubade väljastamine tipnes järgmisel 2006. aastal – kasutusluba anti 943. eluruumile. Keskmiselt planeeriti Tartu linnas vahemikus 2000–2014 450 eluruumi aastas, ehituslube ja kasutuslube väljastati keskmiselt 250. eluruumile aastas.

Eeslinnas oli detailplaneeringute algatamine võrreldes Tartu linnaga buumi algusaastatel tagasihoidlikum, ületades planeeritavate eluruumide arvu poolest eeslinna alles 2005. Aastal, samuti kukkudes linna tasemest allapoole ainult kriisi haripunktis, aastatel 2009 ja 2010. Kehtestamiseni jõudis suurem osa planeeringuid perioodil 2006–2008, mil kehtestati planeeringuid vastavalt 1835,

2353 ja 1881 eluruumile. Üldplaneeringute menetlemine toimus eeslinna valdades paralleelselt massilise detailplaneerimise ja ehitustegevusega ning kehtestamisteni jõudsid need alles pärast buumi. Keskmiselt planeeriti eeslinnas vahemikus 2000-2014 700 eluruumi aastas, ehituslube väljastati sarnaselt linnale keskmiselt 250. eluruumile aastas. Linnas on 240 uut eluruumi ilma kasutusloata, eeslinnas 1026.

### 3.1.1. Tartu linna ja eeslinna valdade üldplaneeringud



**Joonis 13.** Elamumaa osakaal Tartu linna ja eeslinna valdade üldplaneeringutes (ha).

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

Väikeelamumaa, korterelamumaa ja segahoonestusala moodustavad Tartu linna maafondist pindalaliselt 41% ehk 1583 hektarit, millest suurema osa (1187 hektarit) hõlmab väikeelamumaa; korterelamumaa on 300 hektarit ja segahoonestusala 97 hektarit. Kõige ulatuslikumalt on

väikeelamumaad Vana-lhaste, Ujula-Kvissentali ja Uus-Tammelinna asumites, kõige vähem aga Veeriku-Tööstuse, Taga-Annelinna, Ropkamõisa, Uueturu ja Vanalinna asumites. Korterelamumaad paiknevad peamiselt Kesk-Annelinnas, Ränilinnas, Ülejõel, Ees-Annelinnas ja Jaamamõisas, kuid leidub ka asumeid, kus korterelamumaad ei ole üldse - Maarjamõisa, Variku, Uus-lhaste, Vana-lhaste, Kesk-Tammelinna, Jalaka ja Veeriku-tööstusrajoon. Segahoonestusala leiab peamiselt linna kaubanduspiirkondades ja suuremate magistraaltänavate äärest Ülejõel, Riimäel, Vaksalis ja Vanalinnas. Summaarselt on kõige enam elamumaad üldplaneeringuga planeeritud Vana-lhaste, Kesk-Annelinna ja Ujula-Kvissentali asumitesse, kõige vähem aga Veeriku-Tööstuse ja Uueturu asumitesse (joonis 10).

Eeslinna valdades on üldplaneeringute elamumaaks määratud 8111 ha, mida on kokku viis korda rohkem kui Tartu linnas. Sellest enam kui pool, 4317 ha, on määratud tihehoonestusalaks ja 3795 ha hajahoonestusalaks. Samas ei ole eeslinna valdade üldplaneeringud selgeid kriteeriume hajahoonestusala täisehitatuse osas paika pannud ja senised praktikad on näidanud, et ka hajahoonestusaladele planeeritakse väikeelamukruntide tihehoonestusaladele sarnases tiheduses ja ehitustingimustes.

### 3.1.2. Tartu linnas ja eeslinna valdades vahemikus 2000-2014 kehtestatud elamumaa detailplaneeringud ja nende realiseerumine

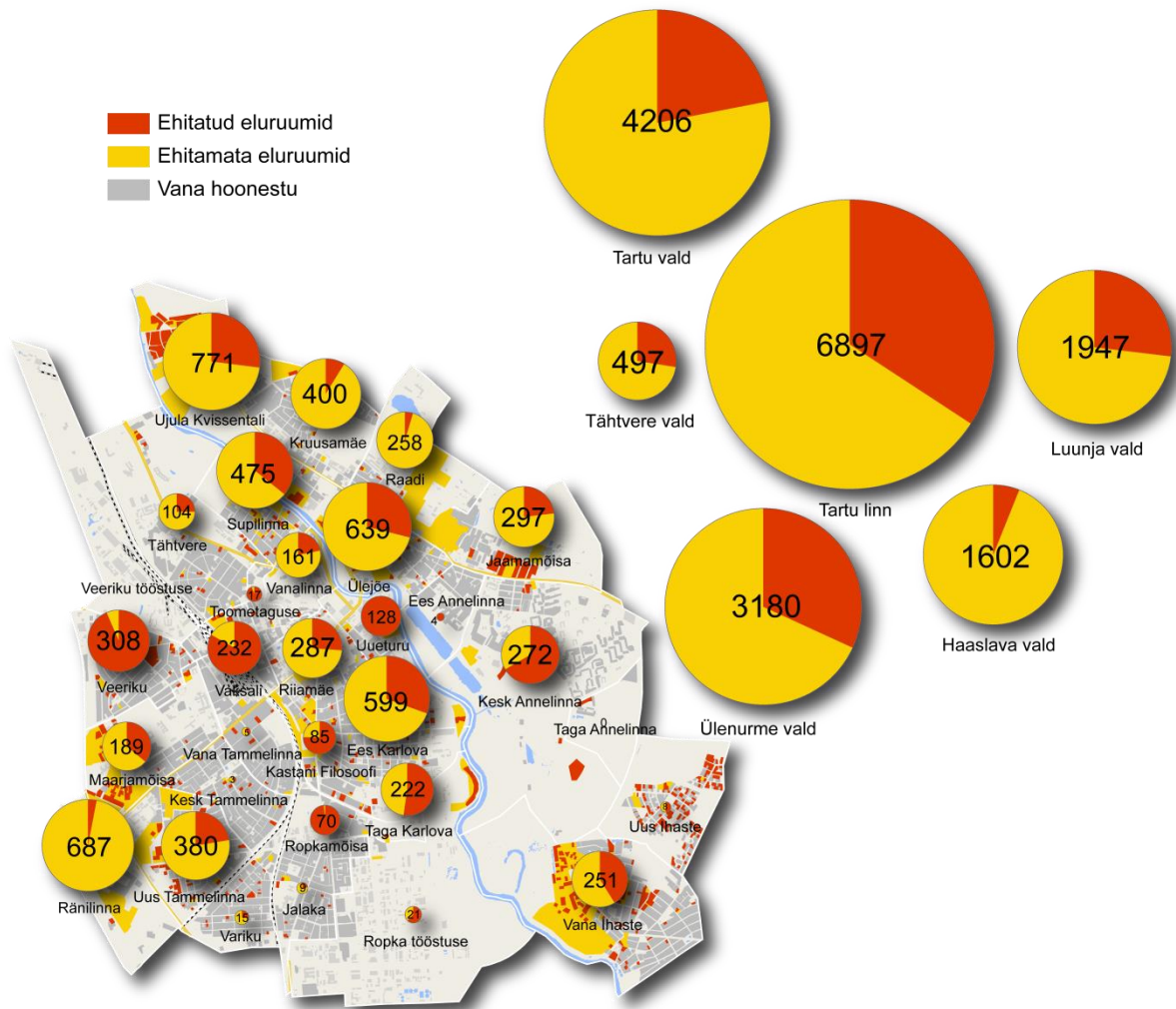
**Tabel 2.** Tartu ja eeslinna kehtestatud detailplaneeringud

Omavalitsus	Kehtestatud DP-d	DP pindala (ha)	Planeeritud eluruume	Ehitatud eluruumid	Realiseerituse määr (%)
<b>Tartu linn</b>	<b>237</b>	<b>332,8</b>	<b>6897</b>	<b>2360</b>	<b>34,2</b>
Haaslava vald	58	356,7	1602	97	6,1
Luunja vald	90	507,7	1947	524	26,9
Tartu vald	110	666,6	4206	923	21,9
Tähtvere vald	58	220,5	497	137	27,6
Ülenurme vald	128	541,8	3180	1013	31,9
<b>Eeslinn kokku</b>	<b>444</b>	<b>2293,3</b>	<b>11432</b>	<b>2694</b>	<b>27,6</b>

Vahemikus 2000–2014 on Tartu linnas kehtestatud 237 detailplaneeringuga loodud eeldused 6897 uue eluruumi rajamiseks ca 17000 elanikule. Planeeritud eluruumidest 87% moodustavad korterelamud, 12% eramud ja 7% rida- ja paariselamud. Kõige rohkem eluruume on planeeritud Ujula-Kvissentali, Ränilinna, Ülejõe, Ees-Karlovasse ja Supilinna. Kui Ujula-Kvissentalis ja Ränilinnas toimub valdavalt täielikult uute asumite planeerimine, tänu vaba maa varule, siis Ülejõel, Ees-Karlovas ja Supilinnas tuleb uute elamute planeerimisel reeglina lähtuda olemasoleva hoonestuse tihendamisest. Detailplaneeringute alusel on kavandatud linnaäärsetesse uusasumitesse massiliselt, uusi kodusid - Ujula-Kvissentali 771 ja Ränilinna 687 uut eluruumi. Lisaks on uusi eluruume hulgaliselt planeeritud Ülejõe (639), Ees-Karlovasse (599), Supilinna (475). Tingituna vaba maa puudumisest või tsoneeringutest on elamualade planeerimine olnud võrdlemisi tagasihoidlik või olematu Veeriku- ja Ropka tööstusrajoonides, Jalakas, Varikul, Ees-Annelinnas, Uus-lhastes, Kesk- ning Vana-Tammelinnas.

Tartu linnas on vahemikus 2000–2014 kasutusse lubatud 4011 eluruumist 41% (1651) ehitatud enne 2000. aastat kehtestatud detailplaneeringute aladele ja 59% (2360 eluruumi) on rajatud pärast 2000. aastat kehtestatud detailplaneeringu aladele. 2000–2014 kehtestatud planeeringud on realiseerunud kõige suuremal määral Uueturul (100%), Ees-Annelinnas (100%), Ropkamõisas (99%), Veerikul (94%), Toometagusel (76%) ja Kastani-Filosoofis (75%). Kõige vähesemal määral on planeeritud ehitustegevust ellu viidud Ränilinnas ja Raadil (3%), Kruusamäel (9%), Vanalinnas, Jalakas ning Kesk-Tammelinnas (22%). Keskmiselt on Tartu linnas ellu viidud 34% 2000-2014 detailplaneeringutega kavandatud elamuehitusest, keskmiselt on ühe DPga kavandatud 29 eluruumi ning keskmine detailplaneeringuala suurus on 1,4 ha.





**Joonis 14.** Tartu linnas ja eeslinna valdades vahemikus 2000-2014 kehtestatud elamumaa detailplaneeringud ja nende realiseerumine (eluruumid)

Samal ajal viide Tartut ümbritsevasse valda detailplaneeringutega (DP) kavandatud 444 uuselamuala/detailplaneeringut 11432 uue eluruumi rajamiseks. Võrreldes Tartu linnaga toimub uuselamuarendus märksa hõredamas mustris. Kui linnas on kavandatud keskmiselt 21 uut eluruumi hektarile, siis eeslinnas on see number neli korda väiksem ehk 5 eluruumi hektaril.

Eeslinna arendamisloogika on lähtunud eelkõige nõudlusest 'odavatele', aga hea asendiga kinnistutele. Üldplaneeringu elamualade paigutus ei ole siin tingimata piiravaks. Ehkki planeeritavate elamualade ruumiline paiknemine väljendab valglinnastumise mustrit, on senine elamuarendus väljendumas äärelinnastumisenä. Suuremad elamuarendused paiknevad Tartu linna piiri lähedale, maanteevööndites ning juba varem välja kujunenud linnalähiste asulate või külade lähiümbrusesse. Uusasumid paiknevad peamiselt linnakeskmest 5–10 km kaugusel (21% u 5 km, 6 ja 7 km tsoonis umbes 14% kummaski, 8 km tsoonis 12%), kauguse suurenedes uusasumite hulk väheneb ühtlaselt.

Teatavatele erinevustele planeerimispoliitikas ja asukohaelistustes viitab elamumaa detailplaneeringualade ebaühtlane jaotus eeslinna valdade lõikes: Ülenurme valda on planeeritud 128 DP-ala 3180 elamumaa üksusega, Tartu valda 110 DP-ala 4206 elamumaa üksusega, Luunja valda 90 DP-ala 1947 elamumaa üksusega, Haaslava ja Tähtvere valda on kavandatud 58 detailplaneeringuala vastavalt 1602 ja 497 elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (Tabel 5).

Eeslinna valdades on 2000–2014 kasutusse lubatud 3911 eluruumi 31% (1217) ehitatud enne 2000. aastat kehtestatud detailplaneeringute aladele või detailplaneeringu kohustuseta aladele ja 69% (2360 eluruumi) on ehitatud pärast 2000. aastat kehtestatud detailplaneeringu aladele. Kõige suuremas mahus on elamuarendust realiseeritud Ülenurme vallas (kasutusse antud 32% ehitusõigusest), Tähtveres (28%), Luunja vallas (27%), Tartu vallas (22%), Haaslava vallas (6%). Kokku on planeeritud elamumaaks Tartu lähivaldades 2293 hektarit. Keskmiselt on eeslinnas ellu viidud 28% 2000-2014 detailplaneeringutega kavandatud elamuehitusest, keskmiselt on ühe DPga kavandatud 26 eluruumi ning keskmine detailplaneeringuala suurus on 5,2 ha.

### 3.1.2. Detail- ja üldplaneeringute kehtestatud elamumaa reserv eluruumide arvestuses

Kehtestatud, kuid antud hetkeks realiseerimata detailplaneeringute alusel on Tartu linnas ehitamist ootamas 5439 eluruumi. Neist 904 jääb enne 2000 aastat kehtestatud detailplaneeringute aladele ja 4545 vahemikus 2000-2014 kehtestatud detailplaneeringute aladele. Hoolimata suurest hulgast juba kehtestatud, ent arendamata elamumaa planeeringutest, on arendajate surve uute eluruumide planeerimiseks endiselt väga suur. Tartu linnavalitsus menetleb hetkel 58 elamumaa detailplaneeringut, mis looks eeldused veel täiendavalt 2739 eluruumi rajamiseks. Ka vaba elamumaa ressursid on Tartu linnas küllaltki suur. Kehtiva üldplaneeringu elamumaa varu on uute arenduste tihedusi arvesse võttes hinnanguliselt täiendavalt ca 6022 eluruumi. **Kõik see kokku võimaldab Tartusse ehitada täiendavalt 14200 uut eluruumi.** Olemasoleva ehitatud keskkonna tihendamise teel on võimalik seda numbrit aga veelgi tõsta.

Kõige suurem elamumaa reserv eluruumide arvestuses on Taga-Annelinnas, kuhu on võimalik täiendavalt ehitada ca 2750 eluruumi, Kesk-Annelinnas (2372 eluruumi), Ränilinnas, (1396 eluruumi), Ülejõel (1396 eluruumi), ja Jaamamõisas (1035 eluruumi). Ka kesklinna ümbritsevas jalakäiguvööndis on rohkelt ruumi uute eluruumide rajamiseks. Kõige kitsam on vabade elamumaa kruntidega Kesk-Tammelinnas, Vana-Tammelinnas, Toometagusel, Uueturus, Jalakas, Ees-Annelinnas, Veerikul, Ropka-Tööstuses ja Kastani-Filosoofis (nõ 0-kasvu asumid), kus ruumi puudusest tulenevalt kasv on peatunud.

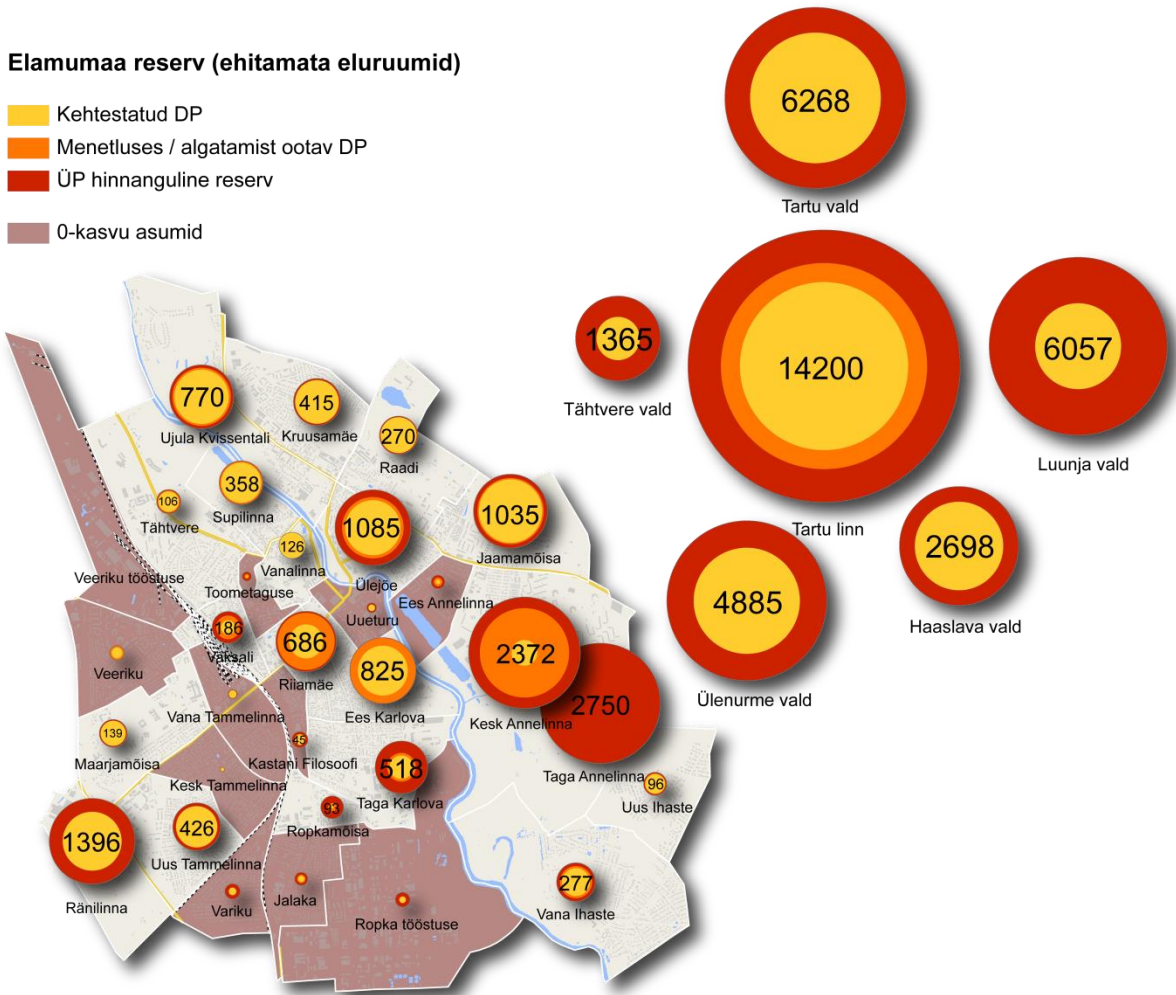
Võrreldes Tartu linnaga on eeslinna valdade vaba elamumaa ressursid kordades suurem, kuid võttes arvesse, et seal domineerib eramuehitus, on eluruumide hulk pinnaühiku kohta kordades väiksem. Lähivaldade elamumaa arendamiseks reserveeritud tervelt 12% maafondist (ca 90 km<sup>2</sup>), mis on pindalalt kaks korda suurem kui tänane Tartu linn.

**Eeslinna valdadesse on realiseerimata detailplaneeringute ja üldplaneeringu maareservi alusel hinnanguliselt võimalik ehitada täiendavalt 21273 eluruumi.** Seda numbrit on korter- ja ridamajade osakaalu suurendades muidugi võimalik mitmekordistada. Kõige suurem reserv on Tartu, Luunja ja Ülenurme valdades, kuhu on võimalik hinnanguliselt täiendavalt ehitada vastavalt 6268, 6057 ja 4885 uut eluruumi. Tänapäevaseid sotsiaalmajanduslikke trende, Tartu rolli Eesti asustussüsteemis ja elamufondi uuendamist arvesse võttes on selge, et lähitulevikus nii ulatuslikku elamuehitust ette näha ei ole.

Kaootiline eeslinnastumine on näidanud, et vajalik on senisest nõ korrus kõrgemal linnapiirkonna-keskset planeerimispoliitikat ja -lahendusi, mis kaalutleks mitte ainult maakasutuse funktsioone, vaid ka transpordi-, keskkonna- ja sotsiaalmajanduslikke mõjusid keskpikas perspektiivis. Linnapiirkonna juhtimismudelid saaks tasakaalukalt mitmekesistada eeslinnaruumi, tugevdada eeslinnalisi keskusi Ülenurmes, Kõrvakülas, Luunjas, arvestada funktsionaalseid seoseid kesklinna, kohalike keskuste ja tagamaade vahel. Detailplaneerimist aitaks paremini kontrollida rangem arengualade ja arendusetappide väljendamine, samuti arendusmahud asustuse teemaplaneeringutes. Linnapiirkonna areng ja planeeringud peaksid integreerima maakasutuse, elamuarenduse, transpordi ja teenused. Kasvustrateegiad peaksid sisaldama linnaliste tiheasustusalade ranget piiritlemist reaalse kasvupotentsiaali kohaselt. Detailplaneeringu aladele tuleks kehtestada miinimum-suurus, vältimaks ribalist arendamist ja külgnevustõrkeid.

**Elamumaa reserv (ehitamata eluruumid)**

- Kehtestatud DP
- Menetluses / algatamist ootav DP
- ÜP hinnanguline reserv
- 0-kasvu asumid



**Joonis 15.** Detail- ja üldplaneeringute kehtestatud elamumaa reserv eluruumide arvestuses

## IV Tartu elamuarenduse progноos

### 4.1 Stsenaristika lähtekohad

Stsenaariumite koostamise nurgakiviks oli Tartu linna ja eeslinna terviklik käsitus, kuivõrd linna-eeslinna vastasmõjud ja seosed määratlevad vahetult arenguprotsesse ning linnapiirkonna terviklikkus ja sidusus on vaid tugevnemas. Ehkki analüüs hoiab kinni linnapiirkonna administratiivpiiridest (linn, vallad, asumid ja asulad), tuleb stsenaariumite koostamisel arengualasid hāgustada üle administratiivsete piiride, et käsitleda linnarengu protsesse loomulikes linnaruumilistes areaalides. Linnaserv on kiirete arengute tõttu ka toponüümiliselt ebamäärane, näiteks kus lõpeb Kruusamāe asum ja kus algab Vahi alevik.

Elamuproгноosis koostati kaks pōhistsenaariumi:

**I Linnastenaarium:** lähtub Tartu linna rahvastikuproгноosi rāndestsenaariumist, linna positiivsest rāndesaldost +1% kuni 2035, Kesklinna-tōmbe tugevdamisest ning eeslinnaarengu pidurdamisest. Emotsionaalsel skaalal vōib seda pidada optimistlikuks, ka mõneti idealistlikuks.

**II Eeslinnastenaarium:** pōhineb Tartu linnapiirkonna senistel rahvastikuprotsessidel ja elamuarenduse trendidel, vōttes aluseks Tartu linna negatiivse rāndesaldo, eeslinnastumise kiirenemise (rāndesaldoga üle 300 inimese aastas) ja selle tugevneva mõju linna ruumilisele arengule. Tartu linna vaatenurgast on see pessimistlik, kuid progноosmudeli ja trendianalüüsi kohaselt eelnevast realistlikum stsenaarium.

Linnaarengu ruumiliste ettevaatemeetoditena kasutati järgmist ahel-vōrrandit:

- **Trendianalüüs:** uuriti domineerivaid elamuarengu- ja asustusprotsesse, elamuarenduse maksimum- ja miinimumtasest, elamuarenduse mahtusid ning trendijoont pikendati kas langeva-tōusva kōverana tulevikku. Samuti lähtuti elamukinnisvara tehinguaktiivsusest ning selle muutustest, mis vāljendab asumi elamumajanduslikku atraktiivsust, elamukinnistute ja korterite ostu-müügi huvi. Piiranguliseks teguriks oli arendatava elumumaa varu asumis.
- **Stsenaariumite analüüs:** analüüsiti suurema tōenäosusega alternatiive arvestades viimaste aastate linnaarengu, elamuarendus- ja rahvastikutrende. Seejuures on oluline tähele panna kriisijārgste aastate suundumuste erinevust 2000-2011 rahvaloendusperioodi omast, mis vāljendab esmalt kiiret arengut ja seejärel sūgavat kriisi nagu ka on linnaositi vōi asuladena analüüsides nii tugevust kui suunda muutnud mitmed rahvastiku- ja elamuprotsessid just viimasel viiel aastal.
- **Nōrkade ja kaudsete signaalide analüüs:** kaalutleti pōhjuseid ja asjaolusid, ka pāästik-ajendeid, juhuslikke muutusi, mis on küll vāhetōenäosuslikud, kuid pikemas perspektiivis potentsiaalselt suure mõjuga. Siin on rida üle-eestilisi regionaalarengu valikuid ja suunda sotsiaalsemale elamupoliitikale, kuid ka linna sisemise arengupotentsiaali avanemist suurematel vabadel elamumaadel Annelinna ja Ihaste vahel, Rānilinnas, aga ka Kvissentalis.

#### Tartu linnapiirkonna mudel

Stsenaariumid, nende eeldused ja lähtetingimused, on koostatud kahes etapis. Ülalt-alla mudelis tuletatakse Tartu linnapiirkonna kui terviku elamufondi sihtarvud 2035. aastaks. Ideaal-eesmārgiks ehk füüsiliseks maksimumiks on vōetud 2013. aasta Soome elamuindikaatorid.

Kui seada elukvaliteedis eluasemega kindlustatuse kriteeriumiks Soome tänane 533 eluruumi 1000 elaniku kohta, siis tähendab see **linnastenaariumi kohaselt, 2035 rāndeproгноosi 1% rahvastiku kasvu juures eluruumide arv tōusu Tartus 52000ni, ehk siis 7000 eluruumi lisandumist (neto)**. See peaks tähendama keskmiselt 350 eluruumi lisandumist aastas. Kuivõrd 350 uut eluruumi lisandus

Tartusse keskmiselt buumiaastate tingimustes, on eelduslikult prognoosiperioodi keskmist korrigeeritud 300le uuele eluruumile aastas, võttes aluseks, et 2000-2014 uuselamuarenduse perioodi keskmiseks kujunes 242 eluruumi aastas.

**Kindlasti jätkub ka eluruumide keskmise suuruse kasv.** Lähendades elamufondi normarvuliselt Soome mahtudele, pole võimalik Soome tasemeni suurendada eluruumi keskmist suurust. See eeldaks uutes eluruumides keskmist pinda 220 m<sup>2</sup>. Seetõttu ei tõuse elupinda 39 m<sup>2</sup> elaniku kohta, mis eeldaks tänastes keskmistes uute eluruumi suurustes 11 000 uue kodu rajamist.

**Tartu elamufond on võrdlemisi vana**, 14% pärineb 1945nda eelsest ajast, mis võiks tähendada vanemate elumute amortisatsiooni, lammutamist või põhjalikku ümberehitust, jämeda oletusena kuni 1000 eluruumi aastani 2035. Siiski on bruto- ja neto-uenemises raske oletada lammutatavate ja kasutusest väljuvate eluruumide arvu, eriti arvestades lammutamispiiranguid miljöövärtuslikes asumites ning nõukogude aegse elamufondi kestmist, eriti renoveerimiste korral. Kindlasti osutub prognoosiperioodil renoveerimine oluliseks osaks Tartu elamupoliitikast.

**Olulisema n.ö tõuke elamufondi suurenemisele võib anda hoopis leibkondade muutumine väiksemaks.** Kindlasti ei juhtu meil ka seda, mis on juhtunud Lääne-Euroopas, et mitu põlvkonda on sunnitud elama taskukohaste korterite puudumise tõttu koos.

Kindlasti ja tuntavalt suureneb võrdeliselt usukorterite kasvuga ka nende asustamata jätmine – **tühjade eluruumide osakaal kasvab elamufondi uuenemisel.**

**Ühiselamukohtade arv ei muutu** (suurjärjus 2000 ühiselamutuba, 5000 kohta).

**Vangla** ja teiste institutsionaalsete eluruumide arv ei kasva (1000 kohta).

**EL liginullenergiahoone** nõuete kehtestamine 2021 võib elamuarendust pidurdada mitmeks aastaks kuni tehnoloogiasiidres innovatsioon Eestisse/Tartusse jõuab ning lisaks energiatõhususele ka kulutõhusust suudab tõestada.

**Tabel 3.** Soome ja Tartu elamuindikaatorite võrdlus ning 2035 visioonilised sihtarvud

Elamustandard	Soome 2013	Tartu 2011	Tartu 2035
<b>Elanike arv</b>		<b>97 523</b>	<b>98 500</b>
<b>Eluruume 1000 el kohta</b>	<b>533</b>	<b>461</b>	<i>Idealistlik</i> <b>533</b>
<b>Eluruumide arv</b>		<b>45 000</b>	<b>52 000</b> <b>+7000 er 350er/a</b>
Keskmine eluruumi suurus	80 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	<i>Ebarealistlik</i> <i>Uued 220 m<sup>2</sup></i>
Elamufond		2,7 milj m <sup>2</sup>	<i>Ebarealistlik</i> <i>+1,3 milj m<sup>2</sup></i>
Pindala elaniku kohta	39 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	<i>Ebarealistlik</i> <i>+ 9 m<sup>2</sup>=39 m<sup>2</sup></i> <i>+11000 er</i>
Elamufond <1945	8%	14%	-1000 eluruumi

**Tabel 4.** Uute eluruumide arendamine Tartu linnas ja eeslinnas 2003-2014

	Keskmine	Maksimum	Miinum	Standardhälve
Tartu linn	277	903 (2006)	57 (2009)	188
Eeslinn	217	368 (2008)	118 (2011)	89
Tartu LPK	194	1009 (2006)	198 (2011)	285

Nõnda saab lähtuda kinnisvarabuumi ja kraahi absoluutsest tipust linnas ja eeslinnas, kusjuures Tartu linnapiirkonna elamuturu tipp saavutati 2006.a, mil kokku lisandus 1009 uut eluruumi.

#### Tartu linnaasumite mudel

Stsenariumite koostamisel asumite lõikes kasutati järgmisi arengutelgesid:

1. **Asumi tüpoloogiatel** - kasvav, uuenev, kahanev asum - põhinev 2000-2014 rajaasõltuv areng, mis lähtub järgmistest indikaatoritest:
  - 1.2. elamufondi uuemine (% aastas), kasvavas 1-1,5%, uuenevas 0,5-1%, <0,25%
  - 1.3. elamufondi vanusstruktuur, tüüp ja uuemispotentsiaal,
  - 1.4. korteritehingute aktiivsus: tehinguaktiivne (> 50%) vs tehingupassiivne (<49%),
  - 1.5. leibkonnatunnused (lastega pered, pensionärid, üliõpilased jm)
2. **Arengukiiruse muutlikkus:** kiirenev, muutumatu, aeglustuv, sõltuvalt asumi elukaarest, asumi elamufondi mitmekesisusest, terviklikkusest, mis tingib elamufondi uuemismäär muutusi.
3. **Maakasutuslik ja planeeringuline potentsiaal:** planeeringute realiseerimise määr, vaba elumaa olemasolu ja osakaal asumi maabilansis, eluruumide tihedus antud asumi elamutüüpides.

**Linnastsenariumis** korrigeeriti rahvastikuproгноosi rändestsenaariumi eluruumide füüsilise mahutavuse, võttes aluseks kehtiva üldplaneeringu elumumaad ja tänase elamutiheduse. Uued eluruumid jaotati asumite lõikes vastavalt elanike arvule ning proportsionaalselt tasandades planeeringulisele eluruumide arvule.

**Eeslinnastsenariumis** valiti asumite lõikes uute eluruumide prognoosimudeli juhtoperaatoriks eluruumide uuemise määr, mis koondab uuselamute arendamise ja kinnisvaraturu trende, tänast planeeringuportfelli, elumumaavaru ning ka rahvastikuproгноoside.

Elamuproгноosi linnastsenarium lähtub esmatähtsana rahvastikuproгноosist, eeslinnastsenarium aga uuselamuarenduse senistest trendidest, kusjuures mõlemas stsenariumis on piiravaks teguriks elumaa varu (arvestades asumi keskmist eluruumi tihedust).

Allstsenariumite eristamiseks kasutati järgmisi tunnuseid:

1. **Arengukeskus**, mis difusioonimudelil tõmbab kesktõmbejõuga kaasa ümbritsevad asumeid: Kesklinn haarab oma arenguga Karlovat, Supilinna, Ülejõed; Raadi efekt ERM valmimisel, mis hoogustab arenguid Keslinna-Raadi teljel, aga eeskätt just Raadi ja Vahi kandis; Lõunakeskus Tartu tarbimispitsentri ja uue ajastu teenusekeskusena toetab elamuarengut linna edelasektoris.
2. **Gentrifikatsioon** (linnakeskkonna uuemine jõukamate inimeste sissekolimisel): tänaste trendide jätkuna toimub kesklinna ümbritseva vöö elamufondi järk-järguline uuemine gentrifitseerumisprotsessides, kuivõrd kesklinna ja selle lähised usukorterid on kättesaadavad ostu- ja laenujõulistele linlastele (vanemas elamufondis elab ka vaesemaid inimesi, uute mitte).

Küsimuseks on, kuidas prognoosida trendipööret, seni kasvavate asumite elukaare langust prognoosiperioodi sees. See puudutab taasiseseisvusajal kiirelt kasvanud Uus-lhastet, suvilatest eramuteks ümberehitatavat Vana-lhastet, aga ka Tammelinna, kus senised arengud vaibuvad ning ka

rahvastik enam ei noorene, vaid vananeb. Osalt saab selles arvesse võtta asumi elanike vanusstruktuuri, aga ka elamute vanust ja asumi ehituslikku või sotsiaalselt ühetaolisust. Mida ühetaolisem, samal perioodil on ehitatud asum, seda sügavamalt 'lainetab' asumi elukaar. Mida kirjuma, eri perioodidesse kuuluva elamutüübi ja elanikkonnaga on asum, seda vähemad kõikumised asumit elukaarel. Dünaamilisi parameetreid prognoositava 20.aastase perioodi kohta asumite lõikes ei muudetud, mistõttu ei arvatatud välja elamufondi 5. või 10. aastaste sammudena.

Samuti peaks lisama stsenaaristikasse **wild card**'id: sündmusi ja protsesse, mis on küll madala tõenäosusega (10%), kuid nende esinemine on suure-otsustava mõjuga linna ja linnapiirkonna arengule. Näiteks.

1. Tartu ülikoolilinnana peaks olema valvas, et kõrghariduse globaliseerumise ja arengu metropoliseerimise tulemusel (Tallinnasse) Tartu ülikool ja teised siinsed kõrgkoolid provintsistuvad, muutudes sisuliselt Tartu ja Lõuna-Eesti noori harivateks regionaalkolledžiteks. See kaotab omakorda hulgaliselt ülikooli- ja teenusesektori töökohti, mis kõik kokku võib põhjustada Tartu elamuturul kriisi ja suure languse ning kuivatada kokku elamuarendamise. Või kui TÜ lähebki Tallinnasse nagu läks Postimees?
2. Mida võib tähendada ühe-kahe suurettevõtte paigutusotsus Tartusse lisada mitusada uut töökohta? See tekitab täiendava nõudluse, mis võib küll tõsta üldiselt kinnisvara väärtust, aga tuua uue arenduslaine uuskorterite ehitamiseks.
3. Mida võiks tähendada elamute masstootmine Tartus, 1-2 suurarendust aastamahuga ca 300 korterit paari aasta jooksul järjest? Seni pole NCC või teised suurarendajad (kes Tallinnas tegutsemas) Tartu elamuturule selle väiksuse tõttu tulnud. Kas suuremad terviklikud arendused arendamata maadel seljatakse kvaliteedilt ja hinnalt linnaruumi tihendavad üksikarendused? See tähendaks olulist arengu- ja ärimudeli muutust.
4. Kuidas võiks erakapitali voogu elamukinnisvarasse mõjutada riikliku üürielamute programmi käivitamine? Kindlasti pidurdavalt, tekitades ülepakkumistega turumoonutust.
5. Kui rong hakkab sõitma Tallinnasse tunniga, muutub Tartu ajageograafiliselt ja tööturuareaali laienemisel Tallinna satelliitlinnaks ning tõuseb paljudele elukohaelistuseks, tekitades täiendava nõudluse.
6. Geopoliitilise olukorra teravnemisel tõuseb Tartu uuesti geostrateegiliseks ja militaarseks linnaks (nagu oli nõukogude ajal), mis suurendab garnisoni tekkel elamuvajadust.

...

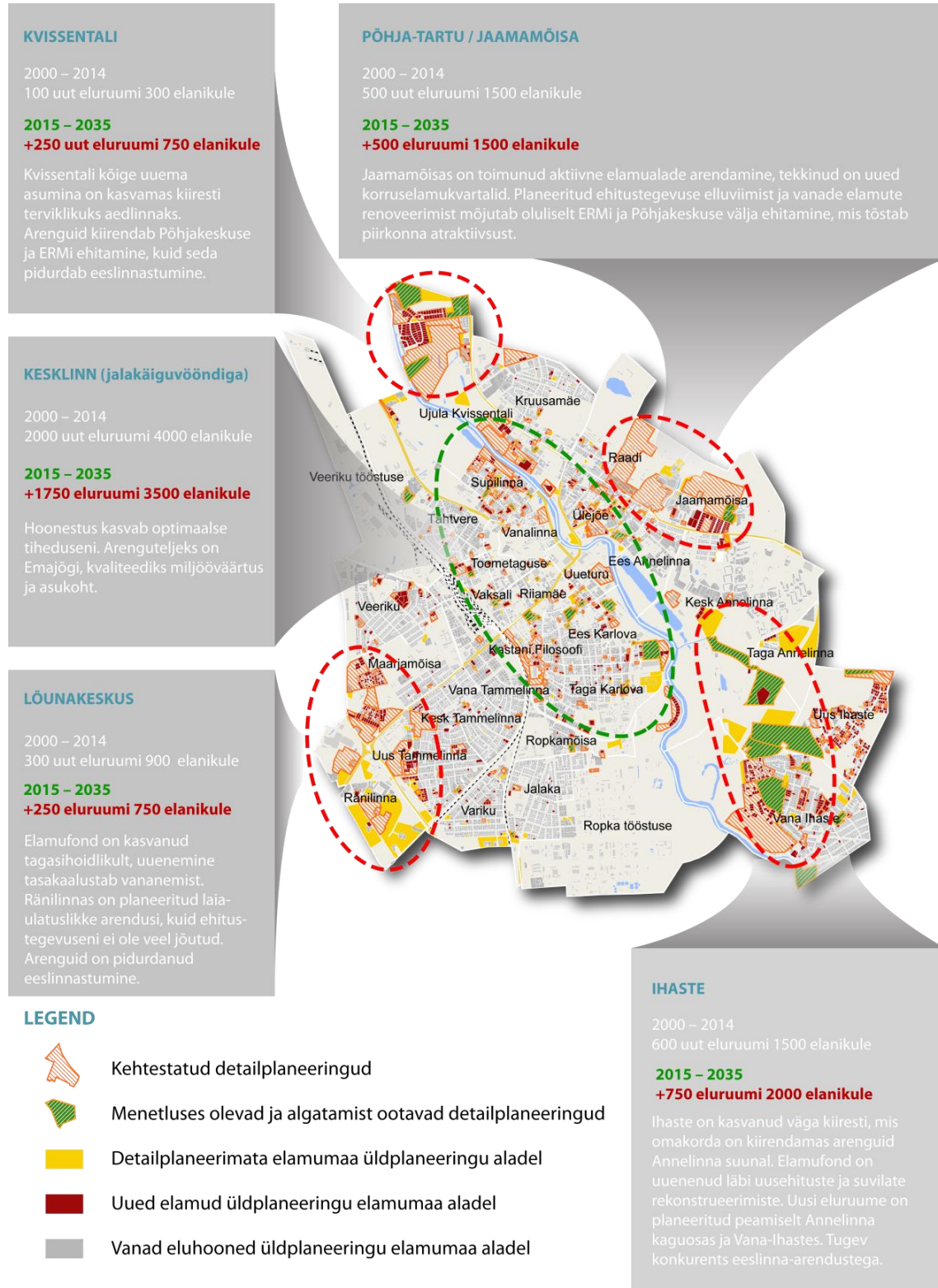
## 4.2. Stsenariumid

### 4.2.1 Linnastsenaarium

**300 uut linnakodu + 300 uut eeslinnakodu aastas, kuni 2035 6000 linnakodu + 6000 eeslinnakodu**

**ASUKOHAPOTENTSIAAL:** Ülejõe, Karlova, Jaamamõisa, Supilinn, Taga-Annelinn/Ihaste, Raadi-Kruusamäe, hinnatundlik Kvissentali, must hobune Ränilinn

**TÕMBETEGUR:** Kesklinnas ja selle jalakäiguraadiuses mitmekesine ja sotsiaalne linnakeskkond, teenuste, töökohtade ja kultuurielu lähedus, kasumlik elamuinvesteering



**Joonis 16.** Tartu elamuarendusperspektiiv 2035: linnastsenaarium (täpsustamisel).



**Linnastsenaarium** tugineb rahvastikuprognosis rändestsenaariumile, mis näeb ette 1% elanike arvu kasvu (+730 inimest). Eeldatakse, et sisserände ja eluasemenõudluse kasvul, suhteliselt soodsas majanduskliimas, tõuseb elamuarendus Tartu linnas keskmiselt 300 eluruumini aastas, püsides kannul eeslinnas toimuval elamuarendusmahul (300+ eluruumi). Tartu linna elamufond kasvab 46000lt 52000le eluruumile (+6000).

Eluruumide vajadust suurendab leibkonna suuruse vähenemine. Prognoosimudel on leibkonna suurust eelduslikult vähendatud 0,1 võrra, mis loob täiendava vajaduse 2250 eluruumile. Leibkonna suuruse vähenemine on suurem eramuasumites, kus toimub elanike vananemine. Elamufondi kasv, ühelt poolt uuskorterite kallidus, teiselt poolt vananevate ja odavnevate paneelmajakorterite ülepakkumine, struktuurne lõhe nõudluses, toob kaasa tühjade eluruumide osakaalu suurenemine 8%lt 13%ni.

Linnastsenaarium võtab eelduslikult arvesse järgmisi asjaolusid ja protsesse.

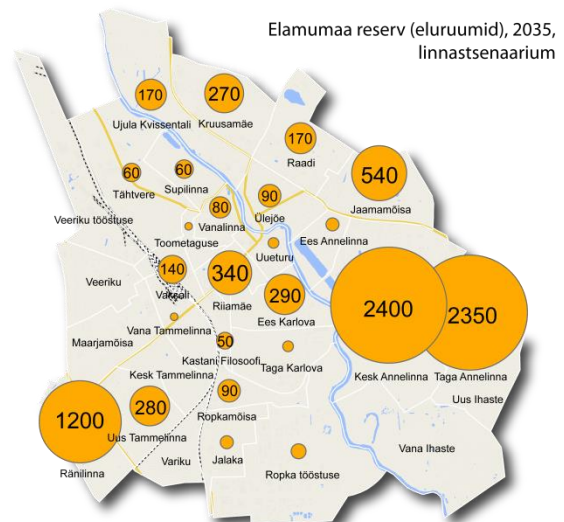
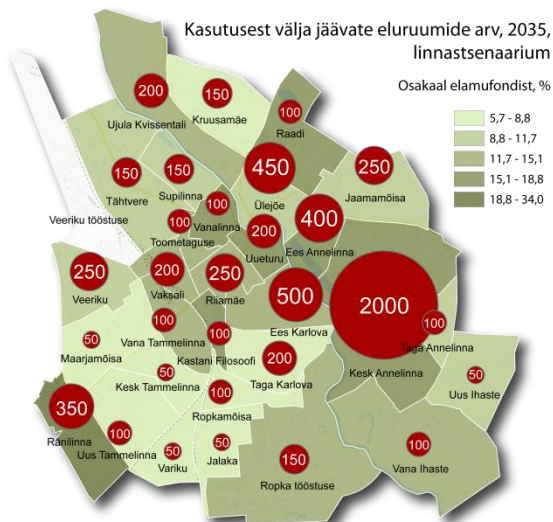
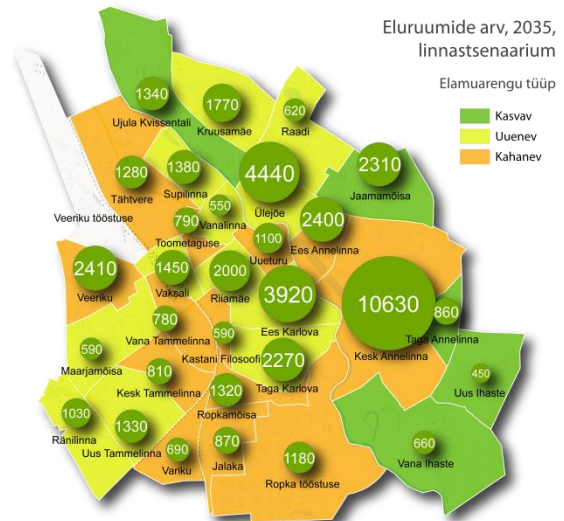
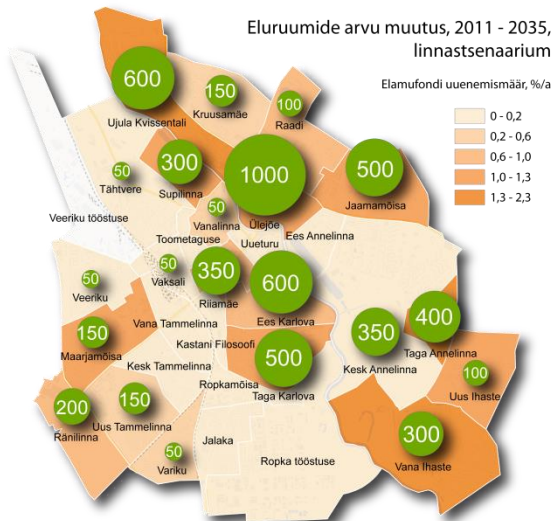
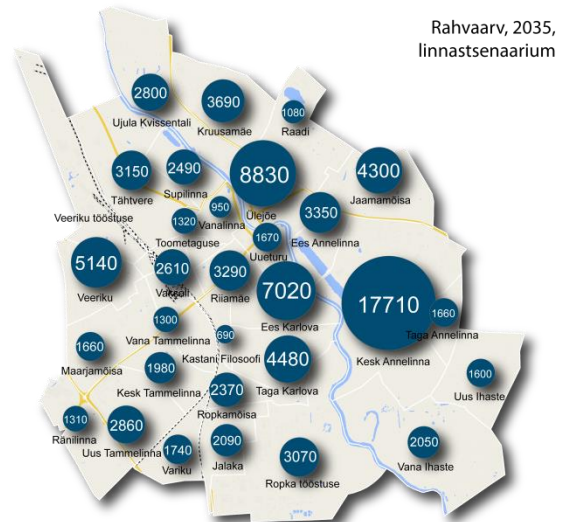
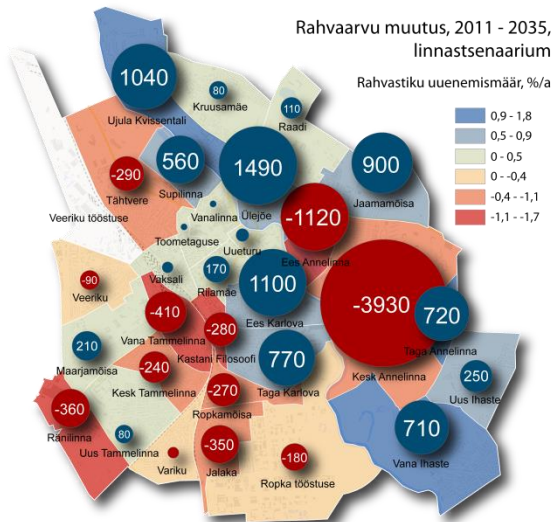
- Linnavõimudel on strateegiline huvi tõsta elamuarenduste arvu ja kvaliteeti linnas võrrelduna eeslinnaga, rõhudes töökohtade, võtmeteenuste lähedusele ja linnaruumi kvaliteedile. Elamuarendust hoogustatakse segahoonestusega Kesklinna, Emajõe-äärsetes kvartalites, Ülejõel ning renoveerivates, aga ka tihendatavates miljöövärtuslikes asumites. Serva- ja äärelinna vabadel elamumaadel arendatakse terviklikult välja uue põlvkonna elamukvartalid. Uusarendusi iseloomustavad säästvad ja mugavad elamu- ja linnaruumilised lahendused ning elukvaliteet. Samuti pakutakse lahendusi Annelinna ja teiste paneelamatutega asumite/kvartalite sisemisele uuenemisele. Uuenemise võimalused on suuremad väikeelamu ja mitmekesisema elamufondiga linnaosades, väiksem uuemates, terviklikes ja range ruumistruktuuri (paneelmaja)linnaosades.
- Linlaste kasv põhineb töökohtade kasvul, üliõpilaskonna arvu püsimises, loomuliku iibe kasvus ja eeslinnarände vähenemises. Linna kasvule aitab kaasa ülikoolilinna maine kui haridussektor ja selle multiplitseeriv efekt.
- Võetakse arvesse planeeringute ja ehituslubadega kehtestatud ehitusõigust ning linnaruumilisi (tihedus, vaba maa) ja planeeringulisi piiranguid elamumaa arendamiseks.
- Eeldatakse kiiremat ja ladusamat planeerimisprotsessi ning ehitusõiguslike protseduure (linnas ei ole asjaajamine bürokraatlikum kui eeslinnas).
- Linnaosad eristuvad elamuturul atraktiivsuse alusel, mille võtmeindikaatoriks on tehingute arv elamufondi kohta. Atraktiivsemad on üldjuhul väikeelamu ja eramuasumid, vähematraktiivsemad paneelmajaasumid. Kinnisvara müügiargumendid 'miljöövärtuslikus asumis', 'roheline keskel', 'kesklinnas' väljendavad Tartus rohkem lähiümbruse kvaliteeti ega ole eelarvamuslikult või maineliselt turgu ühes või teises asumis suunanud.
- Linna elamufondi lisandub põhiliselt uusi kortereid, kuid servalinnasumitesse lisandub ka väikeelamu- ja ridaelamukortereid. Senistest mahtudest oluliselt vähem rajatakse ühepereelamuid.
- Kesklinna jalakäiguvööndi elanikkonnas püsib suur tudengite osakaal. Tudengkonna vähenemisel võib tekkida siin struktuurne ülejääk, mis osutub elamuarengu piduriks.
- Tuleb mõnda, et eeslinnal on olemuslikud konkurentsieelised elamuturul –nii soodsam arendamis- kui ostuhinda. Vaba elamumaa küllus ja ülepakkumine annab valikuvabadust, hõredam asustus aitab vältida naabruskonflikte. Ka eeslinnikul elukeskkonnal on eeliseid tihedama hoonestusega linna ees. Eeslinna eelised avalduvad just äärelinnavööndis, kus linnaga külgnevad ja sidusad eeslinnaarendused hoiavad tagasi elamuarendust Tartu linna servaaladel Kvissentalis, Ihastes ja Ränilinnas.

**Tabel 5.** Linnastsenaariumi uute kodude jaotus asumite lõikes tuletatuna rahvastikuproгноosi rändestsenaariumist ning tänasest planeeringuportfelligist ja elamumaavarust.

Asum	Rahvaarv				Eluruumid						Tühjad eluruumid					Vaba maa reserv (eluruumidena)		
	2011	Proгноos 2035	Muutus 2011-2035	Muutus 2011-2035 (%)	2014	Proгноos 2035	Muutus 2011-2035	Muutus 2015-2035 (%)	Uute osakaal (%)	Arengu tüüp	2011	Proгноos 2035	Muutus 2011-2035	Muutus 2011-2035 (%)	Tühjade osakaal (%)	2011	Proгноos 2035	Varu
<b>Tartu linn</b>	<b>97550</b>	<b>98260</b>	<b>730</b>	<b>1</b>	<b>45820</b>	<b>51820</b>	<b>6000</b>	<b>13</b>	<b>12</b>		<b>3740</b>	<b>7000</b>	<b>3260</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>14640</b>	<b>8640</b>	
Taga-Annelinna	940	1660	720	77	460	860	400	87	47	Kasvav	40	100	60	7	12	2750	2350	Suur varu
Ujula-Kvissentali	1760	2800	1040	59	740	1340	600	81	45	Kasvav	100	200	100	7	15	770	170	Väike varu
Vana-Ihaste	1340	2050	710	53	360	660	300	83	45	Kasvav	40	100	60	9	15	280	0	Puudjääk
Jaamamõisa	3400	4300	900	26	1810	2310	500	28	22	Kasvav	160	250	90	4	11	1040	540	Suur varu
Uus-Ihaste	1350	1600	250	18	350	450	100	29	22	Kasvav	10	50	40	9	11	100	0	Puudjääk
Maarjamõisa	1460	1660	210	14	440	590	150	34	25	Uuenev	20	50	30	5	8	140	0	Puudjääk
Ülejõe	7350	8830	1490	20	3440	4440	1000	29	23	Uuenev	330	450	120	3	10	1090	90	Väike varu
Taga-Karlova	3710	4480	770	21	1770	2270	500	28	22	Uuenev	170	200	30	1	9	520	20	Puudjääk
Supilinna	1930	2490	560	29	1080	1380	300	28	22	Uuenev	110	150	40	3	11	360	60	Väike varu
Ränilinna	1680	1310	-360	-22	830	1030	200	24	19	Uuenev	60	350	290	28	34	1400	1200	Suur varu
Riiamäe	3120	3290	170	5	1650	2000	350	21	18	Uuenev	190	250	60	3	13	690	340	Suur varu
Raadi	970	1080	110	12	520	620	100	19	16	Uuenev	40	100	60	10	16	270	170	Väike varu
Ees-Karlova	5920	7020	1100	18	3320	3920	600	18	15	Uuenev	400	500	100	3	13	890	290	Väike varu
Uus-Tammelinna	2780	2860	80	3	1180	1330	150	13	11	Uuenev	50	100	50	4	8	430	280	Väike varu
Vanalinna	940	950	10	1	500	550	50	10	9	Uuenev	110	100	-10	-2	18	130	80	Väike varu
Kruusamäe	3610	3690	80	2	1620	1770	150	9	8	Uuenev	110	150	40	2	8	420	270	Väike varu
Vaksali	2580	2610	30	1	1400	1450	50	4	3	Uuenev	160	200	40	3	14	190	140	Väike varu
Variku	1770	1740	-30	-2	640	690	50	8	7	Kahanev	40	50	10	1	7	40	0	Puudjääk
Tähtvere	3430	3150	-290	-8	1230	1280	50	4	4	Kahanev	120	150	30	2	12	110	60	Väike varu
Kesk-Annelinna	21640	17710	-3930	-18	10280	10630	350	3	3	Kahanev	530	2000	1470	14	19	2750	2400	Suur varu
Veeriku	5230	5140	-90	-2	2360	2410	50	2	2	Kahanev	180	250	70	3	10	40	0	Puudjääk
Kastani-Filosoofi	970	690	-280	-29	590	590	0	0	0	Kahanev	60	100	40	7	17	50	50	Puudjääk
Ees-Annelinna	4470	3350	-1120	-25	2400	2400	0	0	0	Kahanev	170	400	230	10	17	30	30	Puudjääk
Vana-Tammelinna	1710	1300	-410	-24	780	780	0	0	0	Kahanev	50	100	50	6	13	10	10	Puudjääk
Jalaka	2440	2090	-350	-14	870	870	0	0	0	Kahanev	30	50	20	2	6	30	30	Puudjääk
Kesk-Tammelinna	2220	1980	-240	-11	810	810	0	0	0	Kahanev	40	50	10	1	6	0	0	Puudjääk
Ropkamõisa	2640	2370	-270	-10	1320	1320	0	0	0	Kahanev	60	100	40	3	8	90	90	Väike varu
Ropka-Tr	3250	3070	-180	-5	1180	1180	0	0	0	Kahanev	90	150	60	5	13	40	40	Puudjääk
Toometaguse	1300	1320	10	1	790	790	0	0	0	Kahanev	90	100	10	1	13	10	10	Puudjääk
Uueturu	1640	1670	40	2	1100	1100	0	0	0	Kahanev	180	200	20	2	18	20	20	Puudjääk

Arengutüübiti jaotuvad asumid **kasvavateks**, kus areng toimub põhiliselt uutel elamumaakruntidel, **uuenevateks**, kus on põhiliselt tegemist tihendamisega, ning **kahanevateks**, kus nii elamufond kui rahvastik vananevad.

Kasvavad asumid	Uuenevad asumid	Kahanevad asumid 1	Kahanevad asumid 2
Ujula-Kvissentali	Supilinna	Kastani-Filosoofi	Kesk Tammelinna
Vana-Ihaste	Ülejõe	Vanalinna	Toometaguse
Taga-Annelinna	Taga-Karlova	Variku	Jalaka
Uus-Ihaste	Ees-Karlova	Ränilinna	Ropka tööstuse
Jaamamõisa	Maarjamõisa	Kesk Annelinna	Vana Tammelinna
	Kruusamäe	Uueturu	Ees Annelinna
	Uus-Tammelinna	Vaksali	Veeriku tööstuse
	Riiamäe	Ropkamõisa	Kesk Tammelinna
	Raadi		Toometaguse



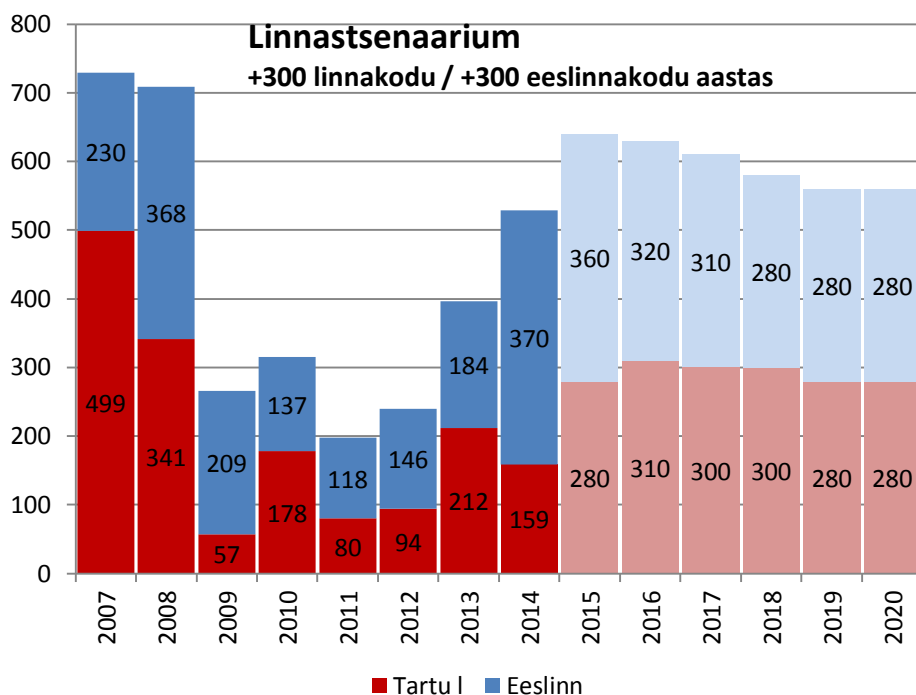
Joonis 17. Linnastsenaariumi kaardid rahvastiku, eluruumide ja elamumaa reservi kohta

Elamuturu trendid

Keskpiikast trendist 2000–2014 lähtuvas linnastsenaariumis projitseeritakse tulevikku järgnevak 20ks aastaks kuni 2030. Siin on aluseks linnaarengu rajasõltuvus, mille kohaselt ekstrapoleeritakse

elamuarengut tagasivaateliselt eelnevalt 15lt aastalt, asumite lõikes osalt veel täpsemalt kriisijärgsest perioodist, viimasest kolmest aastast. Metoodiliseks küsimuseks on, kas 2007 kinnisvaraturu tipp väljendab elamuturu absoluutset maksimumi või on ostujõud ja –huvi soodsas majanduskliimas ja elamunõudluse kasvus veelgi kõrgem.

Kuni 2035 eeldatakse perioodi keskmisena sarnast eluasemenõudlust, makromajanduslikku kliimat ning leibkondade elatustaseme tõusu. Oletatavasti saavad olema tulevikukümnendil majandusüklid eelmisest kümnendist pehmemad ning aastas valmis saanud uute kodude arv ei erine mitmekordselt. Eeldatavasti toimub areng ühtlasemalt, silutud tsüklilisuses, globaalse majanduskriisist taastuvas pigem kerges järellainetuses, milles tekitab teatavat 3-5e aastast volatiilsust Tartu elamuturu väikus tingituna konjunktuurile reageerivast arendusest ja selle ülepakkumisest. Euroopastumisega kaasnenud buumi ja kriisi ekstreemum-aastate näitajad võiksid olla silutud järjepidevama ja tasakaalukama arenguga. Tormilist majandustõusu ega ka Tartu elamukinnisvara turu järsku-kriitilist langust ei prognoosita.



**Joonis 18** . Linnastsenaarium: uute kodude/eluruumide prognoos.

#### Arendusalad ning linnaosade positsioneerimine

Linnastsenaariumi kohaselt toimub uuselamuarendus põhiliselt linna põhja- ja idasektoris linna servas vabadel elamumaadel. Toimub kesklinna ja selle lähiste asumite tihendamise. Eelistatud on kesklinnale lähemad arendused uuenevates miljööväärtuslikes asumites. Küll aga hakkab kesklinna arendusi peatselt piirama vabade elamukruntide põud nagu ka tekitab arendamisel viivitusi naabus jm tsiviilõiguslikud vaidlused. Renoveeritavbaste korterite mahud võiksid küündida keskmiselt 250ni aastas. Senisest kiirem elamuarendus hakkab toimuma linna servas, vabal elamumaal, kuid seal on konkurents eeslinnaga sarnastes elamutingimustes terav ning enamasti linna kahjuks.

Küsimus on linnaosade ruumilises kvaliteedis, nende linnaruumilise, arhitektuurse ja urbanistlikku erisuse ja identiteedi tugevdamises, mis peaks väljenduma ka linlaste elukohaeelistustes ning olema kvaliteeditunnuseks arendajal elamutoote positsioneerimisel. Senine elamualade uuenemine on olnud hajus üle linna ning kujunenud pigem mikrootsuste summana.

Uuselamute, samuti vanemate elamute renoveerimine on otseselt seotud linnaosade ja asumite üldise uuenemisega, hoides kogukondi sotsiaalselt sidusad, pehmedades kihistumist, aidates kaasa

teistele linnaarengu strateegilistele eesmärkidele rahvatervise, hariduse, majandusliku heaolu ja turvalisuse parandamisel.

**Tabel 6.** Elamustsenaariumite koondtabel

Linnaala	Linnasts 2035	Eeslinnasts 2035
<b>Tartu elamuturg</b>	<b>12000 er</b>	<b>12000 er</b>
Tartu linn	6000 / 300 er a	4700 / 235 er a
Eeslinn	6000 / 300 er a	7300 / 365 er a
Kesklinn	2100	1800
Ihaste	1100	800
Jaamamõisa	500	400
Lõunakeskus	400	250
Kvissentali	500	250
Teistes linnaosades	1400	1200

### Kesklinn

TÕMBETEGUR: Kesklinn kui arengukese ja Emajõgi kui arengutelg.

Mitmeotstarbeliste hoonete ning ka 'puhaste' elamukruntide arendamise jalakäiguvööndis Kesklinnas, Karlovas, Supilinnas ning üha enam Ülejõel.

Arenguteljeks on Emajõgi, mille kaldavööndis toimub järk-järguline uuendus, tihendamine ja kohaloomine. See väärindab nii ajaloolist linnamustrit kui ka taasloob ja uuendab jõeäärset linnaruumi, mis on maastikuliselt ja reljeefilt rikkam ning mitmekesisem. Funktsionaalse mitmekesisuse tõstmiseks ning 'argieluga täitmiseks' tuleb kindlasti panustada elamuvaladele. Uute terviklike elamupiirkondadena tõusevad esile Jõe/Ropka ja Kvissentali, uueneb ka Vana-Ihaste suvilapiirkond. Samas, näiteks Hipodroomi arendust hoiab tagasi hind, aga ka Ihaste silla transpordikoridor ja uus tehnomastik. Siiski, Emajõe äärsed kodud on olnud ostueelistuseks, ka sõltumata suhteliselt kõrgemast hinnast. Seda kinnitavad elamuarenduses Ujula tänava uuskvartalis, Supilinnas Meloni tänavas jm, 2 Siili torni, suurelt ette võetud maaparandus ja kruntimine Kvissentalis.

### Supilinn, Karlova, Ülejõe

Elamuarendused suureneva osakaaluga miljöövärtuslikes asumites

RUUMIPOTENTSIAAL: Ülejõe, Supilinn, Karlova, Vaksali

TÕMBETEGUR: Säätlik, roheline ja mugav linnaelulaad, optimaalse tiheduse ja madalhoonestusega linnaruum ja elukeskkond; Kesklinna jalakäiguulatus, rattaasumid; töö, teenuste ja kultuuri lähedus, kogukondlikkus, soodne hind, tudengisõbralik

Lähtutakse kriisijärgsest lühiajalisest trendist 2010–2014, mil vaikselt kiirenedes on elamuturg taastunud ja väljendamas uut tõusu. Kriisi järelmõjudes ning tagasihoidlikes tarbijaootustes on aeglustunud elamuarendus äärelinnas, kuid hoogsalt jätkub selle alltsenaariumi kohaselt vanemate Karlova, Supilinna ja Ülejõe elamute renoveerimine ja kohandamist tänapäevastele mugavustele ning ka täiesti uute väikeelamute rajamine, mis toob kaasa miljöövärtuslike linnaosade tihendamise ja linnakvaliteedi tõusu üldiselt. Väike-elamutüüp sobib nii noortele haritlastele, kel töökoht kesklinnas, kui ka tudengikorteriteks. Turupotentsiaali ja ostuvõimet arvestades võib aastane renoveeritud korterite pakkumine tõusta 300ni, mis osalt võtab üle eriti linna uuskorterite turu.

### Raadi

Elamuarendused suureneva osakaaluga linna põhja-kirdesektoris ning Vahi ja Kõrveküla alevikus

RUUMIPOTENTSIAAL: Teljel Kesklinn-Raadi, Ülejõe, Raadi, Kruusamäe, Jaamamõisa, Kvissentali, Vahi, Tila, Kõrveküla

**TÕMBETEGUR:** Raadi/Bilbao efekt ERMist, sümbolinvesteering, maamärk, kasvav piirkond, suhteliselt sidus ja lähedane kesklinnaga, üsna privaatne ja hõredam, pole vananevat ja linnamustrina rangelt fikseeritud 'nõukogude magalat', roheline/pargid/Emajõgi, liikumis- ja sporditaristu

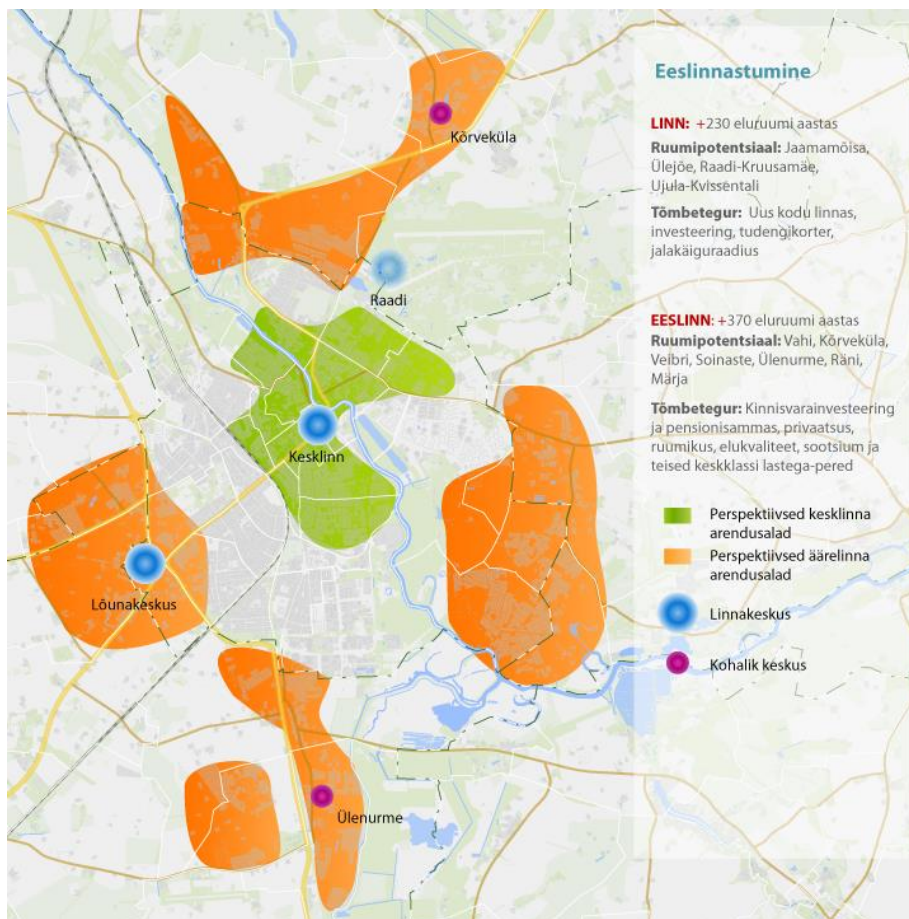
Linnaruumiliselt on seni jäänud areng eklektiliseks Ülejõe ning nõrgaks Raadil ja Kruusamäel. Siin, linna kirdesektoris tekitab uuenemislaine, korrastatuse ja mainetõusu ERM valmimine 2016. aastal. Nn Bilbao efekt tõmbab kaasa eriti just tänavatevõõndi ja kvartalid Kesklinna ja Raadi vahel, Roosi tn teljel. Ühtlasi toob see kaasa Raadile ja ümbruskonda, endistele 'vabadele' militaarmaadele uute kultuuri-, vabaaja-, spordi- ja ostukeskuste, aga ka elamukvartalite rajamise. Postmilitaarsest Raadist kujuneb ajapikku Põhjakeskus, mis Lõunakeskuse kõrval ja kriitilist tarbijamassi arvestades võib imeda linnaenergiat vähemaks kesklinnast. ERMi maamärgilist kaalu on juba tõestanud Vahi aleviku 2104-15 arengukiirendus. On turunduse, identiteedi ja linnafolkloori küsimus, kas Tartu põhja-kirdesektoris nimesümboliks tõuseb Raadi.

#### 4.2.4. Eeslinnastsenaarium

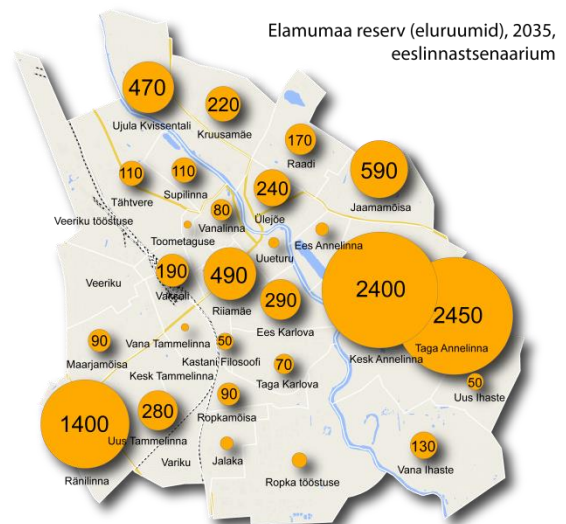
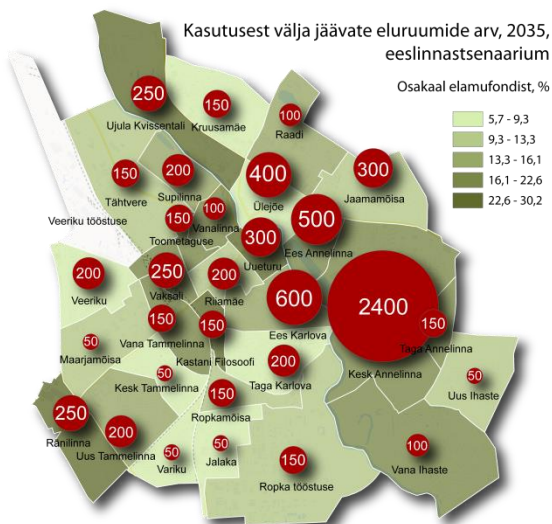
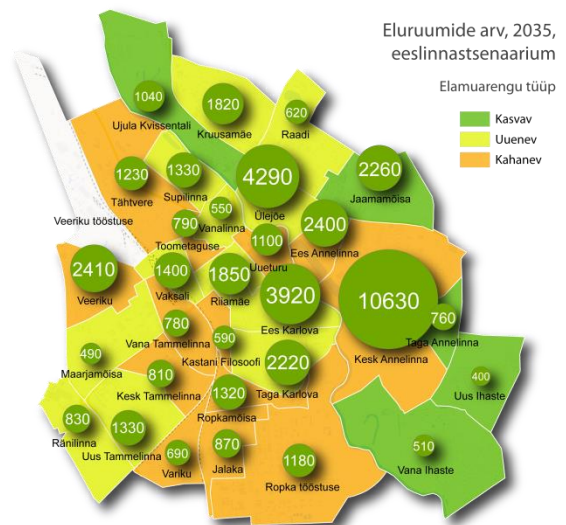
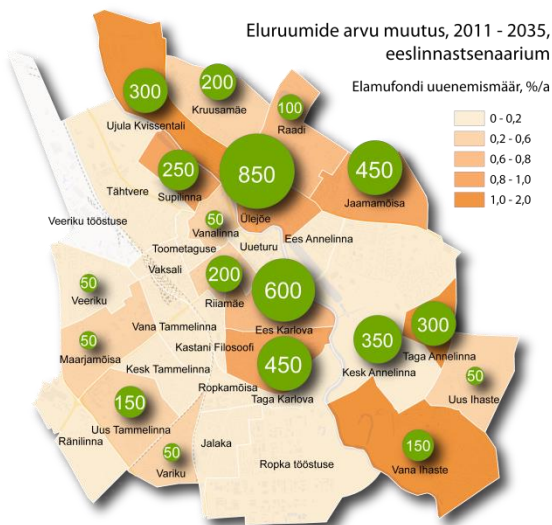
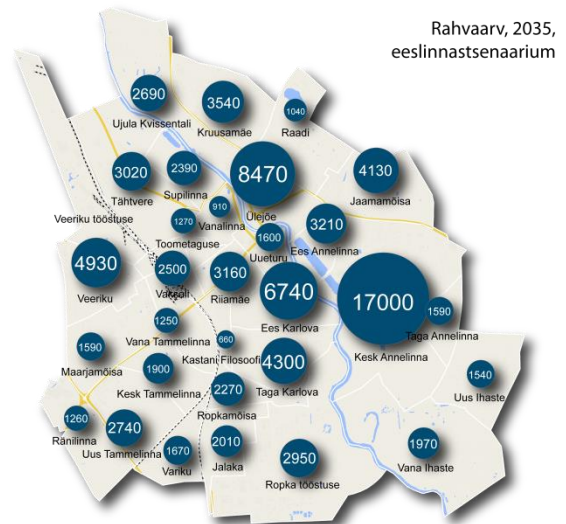
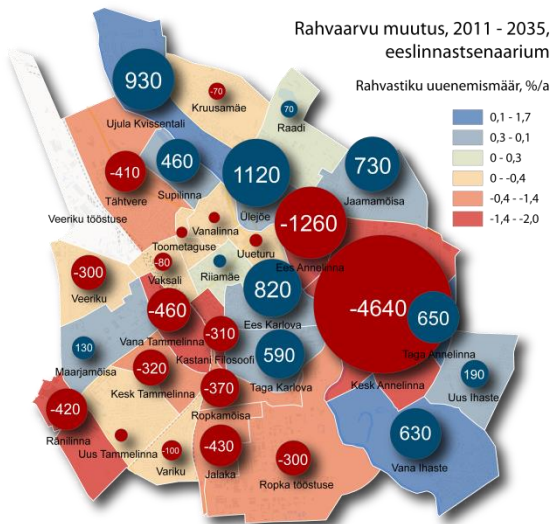
**235 uut linnakodu + 365 uut eeslinnakodu aastas, kuni 2035 4700 linnakodu + 7300 eeslinnakodu**

**ASUKOHAPOTENTSIAAL:** Eeslinnas Vahi, Kõrveküla, Veibri, Soinaste, Ülenurme, Räni, Märja, linnas Kesklinn koos jalakäigualaga, Kesklinna-Raadi telg

**TÕMBETEGUR EESLINNA:** Investeering, ruumikus, elukvaliteet, privaatsus, noored pered



**Joonis 19.** Eeslinnastsenaariumi ruumiline visioon.



Joonis 20. Eeslinnastsenaariumi kaardid rahvastiku, eluruumide ja elamumaa reservi kohta

Eeslinnastsenaarium võtab eelduslikult arvesse järgmisi protsesse:

- Eeslinnal on olemuslikke konkurentsieeliseid elamuturul –nii soodsamat arendamis- kui ostuhinda, samuti eeslinliku elukeskkonna eeliseid. Eeslinna eelised avalduvad just äärelinnavööndis, kus linnaga külgnevad ja sidusad eeslinnaarendused hoiavad tagasi elamuarendust Tartu linna servaaladel Ränilinnas, Kvissentalis ja Ihastes.
- Elanike vähenemist linnas ning kasvu eeslinnas põhjustatuna kõrgemast loomulikust iibest eeslinnas ja selle vähenemisest linnas, samuti eeslinnarände jätkumisest rändesaldoga vähemalt 300 elanikku aastas.
- Planeeringute ja ehituslubadega kehtestatud ehitusõigust ning linnaruumilisi (tihedus, vaba maa) ja planeeringulisi piiranguid elamumaa arendamiseks
- Linnavõimude strateegilist huvi arendada Kesklinna ja Emajõe-äärset ala
- Linnaosade atraktiivsust elamuturul, võtmeindikaatoriks tehingute arv elamufondi kohta.
- Linna elamufondi lisandub põhiliselt uusi kortereid, eeslinnas lisandub elamufondi väikeelamu- ja ridaelamukorterite, vähemal määral ühepereelamutena.
- Eeslinnas on leibkonnad suuremad (keskmiselt 2,5 liiget), linnas jääb see alla 2 inimese..

#### Rahvastikuprognosis

Kuivõrd linnas väheneb uute kodude arv võrreldes linnastsenaariumiga 1300 võrra ja need lisanduvad eeslinnaarendustele, väheneb tartlaste arv 3250 inimese ehk 3,3% võrra (leibkonnas 2,5 liiget, kuivõrd noored pered).

Tartu elanike vähenemine põhineb järgmistel asjaoludel:

- Tartu-Eeslinn rändesaldo on eeslinnastumise vältel püsinud vahemikus -300.-500 inimest aastas linna kahjuks.
- Päevaste üliõpilaste arv väheneb REL2011 suhtes 4000 võrra. Seda ei suuda kompenseerida välistudengid ega ka mitte-tartlastest gümnasistide ja kutseõppurite arvu kasv. .
- Lõuna-Eesti rändetagamaa on madalama osakaaluga sündipõlvkondade tõttu ammendumas.

Uute kodude/eluruumide prognoos. Eeslinnastsenaariumi **4700 uut eluruumi linnas**(235 er/a) vastab tänasele kehtestatud detailplaneeringute mahule. Eeldusel, et osa nendest jääb ellu viimata, osa planeeringuid läheb aja ja turu nõuete kohaselt ümberplaneerimisele, kuid ka lisandub uusi planeeringuid, võib tänast planeeringuportfelli pidada 20 aasta perspektiivis mahuliselt optimaalseks. **6000 eluruumi kuni 2035 eeslinnas** vastab kriisijärgse 2012-14 elamuarenduse mahtudele eeslinnas – 300 eluruumi aastas.

Eluasemenõudlus: absoluutne maksimaalne eluruumide arv saab ulatuda tänase Soome indikaatorini. Esimene piiritingimus uute eluruumide pakkumisel on nende hind, mis vastaks suurusele ja kvaliteedile, mida leibkonnad saavad endale lubada. Täna turutingimustes ei ole reaalne kinnisvarabuuri aegsete uuselumumahtude ületamine nagu ka on kasvu piire väljendamas praegune turu kasv ja aktiveerumine. Vaatamata uute eluruumide arvu kiirele tõusule on juba täna mitmetes kesklinna ja kesklinna lähikonna elamutes suurenenud asustamata korterite arv, mis viitab otseselt nende ostuootusest kõrgemale hinnale. Samal ajal ei sunni odav laenu raha ka arendajat müügiga kiirustama.

Leibkonna suurus: lähtutakse täna olemasolevatest leibkonna keskmistest suurustest asumite lõikes, mida vähendatakse võrdselt 0,1 liikme võrra.

Elamuarendus Tartu linnas. Kuivõrd asumipõhine uute eluruumide jaotus võib esitatud täpsuses olla teatavatest elamuarenduse hüpetest oluliselt mõjutatud, on usaldusväärsem koostada elamuprognosis arengualade lõikes oletatava ümardatud keskmise uute eluruumide arvuga. Rõhudes 'kesklinn kõigepealt' linnapoliitikale lisandub Kesklinna ja selle 20-minutisse jalakäiguvööndisse eeslinnastsenaariumi kohaselt ligi 40% uutest kodudest. Kesklinna tugevdab ülikoolilinn üürituruga. Mahult teiseks uuselumute arengualaks on Ihaste koos Ihaste Annelinna vahelise vaba elumumaaga,



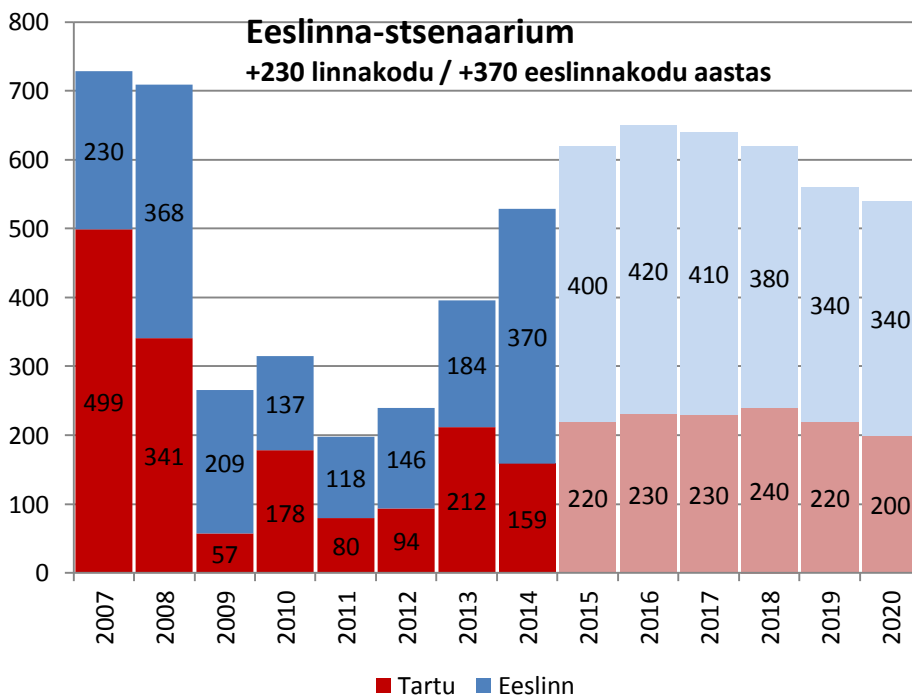
kuhu rajatakse järgneva 20e aastaga 800 uut kodu. Endise hooga jätkub ka Jaamamõisa arendamine, seda rohkem küll Raadi suunal, mahus 400 uut kodu, millele lisab tõmmet ERM valmimine uue keskusena.

Äärelinna vabadel elumumaa kruntidel Ränilinnas ja Kvissentali kerkib kumbagi arengualasse 250 uut kodu, kuid nende asumite areng on üsnagi tundlik külgnevatele eeslinnaarendustele ning võib olla tagasi hoitud arendajate kõrgest hinna- ja kvaliteedilävest. Eriti prognoosimatu on Ränilinna areng, kus teisalt on võimalik terviklike planeeringutega rajada terviklikum ning ühtlasi uute tunnuste ja kvaliteedihüppega asum, mis võimaldaks nii rõhuda nii energiatõhususele kui ka loobuda auto-ukse-all elamutest. Samas, eeslinnaarendused nõrgendavad äärelinna arengut linna piires.

Elamuarendus eeslinnas. Eeslinnastsenaarium lähtub kriisijärgse perioodi elamuarenduse kiirenemisest linnaga sidusas eeslinnavöös, kus antakse käiku keskmiselt 365 uut kodu aastas, mis hoiab uute eluruumide arvu linnas madalamal – 235 uut linnakodu. Eeslinna elamuturu eelisteks on eeskätt hind, aga ka linnast suurem privaatsus, ruumikus, roheline ja sotsiaalselt ühtlasem kogukond. Eeslinn on lihtsalt odavam ja tihti ka materiaalselt realistlik võimalus ühepereelamu, paarismaja või ridaelamukorteri soetamiseks tartlastele.

Elamuarendus püsib juba uue ja ka vana eeslinna asustumustri sees, kus arendusprojekti saab siduda olemasoleva taristuga ja nõnda hoida arenduskulusid kontrolli all. Samuti jäävad ära muud taristuga kaasnevad omandi-, inseneri- jm probleemid. Eeslinn suudab ka noortele peredele pakkuda ajakohast sotsiaaltaristut koolide ja lasteaedadega.

Elamuarendusmahtu kasvatavad Vahis, Kõrvekülas, Veibris, Soinastes, Ülenurmes, Ränis ja Märjal just korter- ja ridaelamud, ühepereelamute arendust jääb vähemaks. Eeslinnastsenaariumi tulemusena jätkub eeslinnaränne rändesaldoga 300-500 inimest aastas, mis survestab linnaelu ja selle korraldust nii fiskaalselt, sotsiaalselt kui taristuliselt. Ülearendamine ja vanemate korterite müügisurve linnas tekitab linna elamuarenduses suure tsüklilisuse. Linnaehituslikult avaldub nii uute elamugruppide osalises, poolikus väljaarendamises. Varem või hiljem avaldub see ka Annelinna jt paneelmajakorterite suures ülejäägis, mis vajaksid suuri kapitaliinvesteeringuid moraalse kui füüsilise kvaliteedi tõstmiseks, näiteks ühiselamutena noortel või vanadekoduks.



**Joonis 21.** Eeslinnastsenaarium: uute kodude/eluruumide prognoos

**Tabel 7.** Eeslinnastsenaariumi uute kodude jaotus asumite lõikes tuletatuna uuselamute arendamise ja kinnisvaraturu trendidest, tänasest planeeringuportfellist ja elamumaavarust ning rahvastikuprotsessidest.

Asum	Rahvaarv				Eluruumid					Tühjad eluruumid					Vaba maa reserv (eluruumid)			
	2011	Proгноos 2035	Muutus 2011-2035	Muutus 2011-2035 (%)	2014	Proгноos 2035	Muutus 2011-2035	Muutus 2015-2035 (%)	Uute osakaal (%)	Arengu tüüp	2011	Proгноos 2035	Muutus 2011-2035	Muutus 2011-2035 (%)	Tühjade osakaal (%)	2011	Proгноos 2035	Varu
<b>Tartu linn</b>	<b>97550</b>	<b>94300</b>	<b>-3250</b>	<b>-3</b>	<b>45820</b>	<b>50420</b>	<b>4600</b>	<b>10</b>	<b>9</b>		<b>3740</b>	<b>8000</b>	<b>4260</b>	<b>114</b>	<b>16</b>	<b>14640</b>	<b>10040</b>	
Taga-Annelinna	940	1590	650	69	460	760	300	65	39	Kasvav	40	150	110	275	20	2750	2450	Suur varu
Vana-Ihaste	1340	1970	630	47	360	510	150	42	29	Kasvav	40	100	60	150	20	280	130	Väike varu
Ujula-Kvissentali	1760	2690	930	53	740	1040	300	41	29	Kasvav	100	250	150	150	24	770	470	Suur varu
Jaamamõisa	3400	4130	730	21	1810	2260	450	25	20	Kasvav	160	300	140	88	13	1040	590	Suur varu
Uus-Ihaste	1350	1540	190	14	350	400	50	14	13	Kasvav	10	50	40	400	13	100	50	Puudujääk
Ülejõe	7350	8470	1120	15	3440	4290	850	25	20	Uuenev	330	400	70	21	9	1090	240	Väike varu
Taga-Karlova	3710	4300	590	16	1770	2220	450	25	20	Uuenev	170	200	30	18	9	520	70	Väike varu
Supilinna	1930	2390	460	24	1080	1330	250	23	19	Uuenev	110	200	90	82	15	360	110	Väike varu
Raadi	970	1040	70	7	520	620	100	19	16	Uuenev	40	100	60	150	16	270	170	Väike varu
Ees-Karlova	5920	6740	820	14	3320	3920	600	18	15	Uuenev	400	600	200	50	15	890	290	Väike varu
Riiamäe	3120	3160	40	1	1650	1850	200	12	11	Uuenev	190	200	10	5	11	690	490	Suur varu
Kruusamäe	3610	3540	-70	-2	1620	1820	200	12	11	Uuenev	110	150	40	36	8	420	220	Väike varu
Uus-Tammelinna	2780	2740	-40	-1	1180	1330	150	13	11	Uuenev	50	200	150	300	15	430	280	Väike varu
Maarjamõisa	1460	1590	130	9	440	490	50	11	10	Uuenev	20	50	30	150	10	140	90	Väike varu
Vanalinna	940	910	-30	-3	500	550	50	10	9	Uuenev	110	100	-10	-9	18	130	80	Väike varu
Variku	1770	1670	-100	-6	640	690	50	8	7	Kahanev	40	50	10	25	7	40	0	Puudujääk
Kesk-Annelinna	21640	17000	-4640	-21	10280	10630	350	3	3	Kahanev	530	2400	1870	353	23	2750	2400	Suur varu
Veeriku	5230	4930	-300	-6	2360	2410	50	2	2	Kahanev	180	200	20	11	8	40	0	Puudujääk
Kastani-Filosoofi	970	660	-310	-32	590	590	0	0	0	Kahanev	60	150	90	150	25	50	50	Puudujääk
Ees-Annelinna	4470	3210	-1260	-28	2400	2400	0	0	0	Kahanev	170	500	330	194	21	30	30	Puudujääk
Vana-Tammelinna	1710	1250	-460	-27	780	780	0	0	0	Kahanev	50	150	100	200	19	10	10	Puudujääk
Ränilinna	1680	1260	-420	-25	830	830	0	0	0	Kahanev	60	250	190	317	30	1400	1400	Suur varu
Jalaka	2440	2010	-430	-18	870	870	0	0	0	Kahanev	30	50	20	67	6	30	30	Puudujääk
Kesk-Tammelinna	2220	1900	-320	-14	810	810	0	0	0	Kahanev	40	50	10	25	6	0	0	Puudujääk
Ropkamõisa	2640	2270	-370	-14	1320	1320	0	0	0	Kahanev	60	150	90	150	11	90	90	Väike varu
Tähtvere	3430	3020	-410	-12	1230	1230	0	0	0	Kahanev	120	150	30	25	12	110	110	Väike varu
Ropka-Tööstusrajoon	3250	2950	-300	-9	1180	1180	0	0	0	Kahanev	90	150	60	67	13	40	40	Puudujääk
Vaksali	2580	2500	-80	-3	1400	1400	0	0	0	Kahanev	160	250	90	56	18	190	190	Väike varu
Uueturu	1640	1600	-40	-2	1100	1100	0	0	0	Kahanev	180	300	120	67	27	20	20	Puudujääk
Toometaguse	1300	1270	-30	-2	790	790	0	0	0	Kahanev	90	150	60	67	19	10	10	Puudujääk

## Allikad

1. Maaamet. Tehingute andmebaas. [WWW]  
<http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx> (Viimati kasutatud 02.07.2015)
2. Roose, A., Noorkõiv, R., Gauk, M. (2015). Tartu valginnastumine. Eesti Statistika kvartalikirj 1/15. lk 80-109.
3. Statistikaamet. REL2000 ja REL2011
4. Statistikaamet. Statistika andmebaasid.
5. Tartu linna elamuehituse dünaamika ja eluasemenõudluse prognoos (2014). Tartu Regiooni Energiaagentuur.
6. Tartu rahvastikuprognosis 2035 (2015). Geomedia ja Tartu Ülikool.
7. Uus Maa Kinnisvara turuülevaated.
8. Üürieluaseme kättesaadavus ja vajadus. Üliõpilaste hinnangute analüüs (2013). Uuringuraport, TTÜ.

## LISA 1. Tartu linna ja eeslinnavaldade elamufond eluruumide arvu alusel, tavaeluruumid, 31.12.2014

Asum	Üksikelamu	Kaksik- ja ridaelamu	Korterelamu	Muu/teadmata	Kokku
Ees Annelinna	79	8	2303	11	2401
Ees Karlova	141	119	3006	52	3318
Jaamamõisa	56	31	1714	6	1807
Jalaka	603	185	78	7	873
Kastani Filosoofi	45	12	507	23	587
Kesk Annelinna	87	40	10135	16	10278
Kesk Tammelinna	518	232	56	6	812
Kruusamäe	473	167	913	63	1616
Maarjamõisa	296	71	53	19	439
Raadi	99	29	388	2	518
Riiamäe	19	13	1596	24	1652
Ropka tööstuse	18	4	1152	1	1175
Ropkamõisa	48	16	1248	4	1316
Ränilinna	13	27	792	0	832
Supilinna	121	62	840	52	1075
Taga Annelinna	0	0	456	0	456
Taga Karlova	237	157	1333	45	1772
Toometaguse	13	10	742	20	785
Tähtvere	240	188	784	19	1231
Ujula Kvissentali	169	37	511	18	735
Uueturu	9	2	1082	11	1104
Uus Ihaste	227	114	4	5	350
Uus Tammelinna	449	402	316	9	1176
Vaksali	42	17	1312	32	1403
Vana Ihaste	348	9	2	0	359
Vana Tammelinna	216	158	389	20	783
Vanalinna	6	6	443	42	497
Variku	317	160	156	2	635
Veeriku	461	150	1738	13	2362
Veeriku tööstuse	3	0	25	1	29
Ülejõe	193	123	3023	99	3438
<b>Tartu linn</b>	<b>5548</b>	<b>2552</b>	<b>37098</b>	<b>636</b>	<b>45834</b>
Haaslava vald	627	46	317	14	1004
Luunja vald	890	129	801	4	1824
Tartu vald	1826	230	1363	43	3462
Tähtvere vald	549	67	785	28	1429
Ülenurme vald	1722	292	1366	20	3400
<b>Eeslinn kokku</b>	<b>5614</b>	<b>764</b>	<b>4632</b>	<b>109</b>	<b>11119</b>

Andmed: REL 2000 (... - 2000), EHR, Tartu linnavalitsus, autorite välitööd (2000 – 2014)

## LISA 1a. Tartu linna elamufond eluruumide pinna alusel, tavaeluruumid, 31.12.2014

Asum	Üksikelamu	Kaksik- ja ridaelamu	Korterelamu	Muu/teadmata	KOKKU
Ees Annelinna	5964	379	112239	553	119135
Ees Karlova	12527	6641	124510	2863	146541
Jaamamõisa	5029	938	81402	316	87685
Jalaka	49982	14037	3917	451	68386
Kastani Filosoofi	3720	836	20302	938	25795
Kesk Annelinna	5301	1887	546535	843	554565
Kesk Tammelinna	50810	17108	3333	432	71683
Kruusamäe	38094	15487	40897	2524	97003
Maarjamõisa	28579	3994	2756	911	36239
Raadi	7166	1253	14527	115	23061
Riiamäe	1917	636	76226	1200	79979
Ropka tööstuse	3501	185	56807	50	60543
Ropkamõisa	3299	878	60583	267	65026
Ränilinna	857	3199	43360		47416
Supilinna	9674	3086	35497	2016	50273
Taga Annelinna	0	0	22644		22644
Taga Karlova	21799	8758	56422	2043	89022
Toometaguse	1245	559	31610	978	34392
Tähtvere	27284	14531	46990	1220	90025
Ujula Kvissentali	26603	2358	23088	670	52719
Uueturu	391	67	49514	487	50459
Uus Ihaste	45866	19606	494	1040	67006
Uus Tammelinna	46558	33537	21052	423	101570
Vaksali	3125	891	58962	2135	65113
Vana Ihaste	36373	1006	413		37792
Vanalinna	1541	327	20409	2095	24372
Vana Tammelinna	22107	11424	18263	1168	52962
Variku	30235	16423	8302		54959
Veeriku	40478	11762	86629	733	139602
Veeriku tööstuse	201	0	1156	65	1422
Ülejõe	16089	5112	138145	4432	163778
Tartu linn	546312	196905	1806984	30968	2581169

Andmed: REL 2000 (... - 2000), EHR, Tartu linnavalitsus, autorite välitööd (2000 – 2014)

## LISA 1b. Tartu linna elamufond eluruumide tubade arvu alusel, tavaeluruumid, 31.12.2014

Asum	Üksikelamu	Kaksik- ja ridaelamu	Korterelamu	Muu/teadmata	KOKKU
Ees Annelinna	275	18	5192	29	5514
Ees Karlova	535	304	5816	125	6780
Jaamamõisa	243	68	3618	18	3947
Jalaka	2442	649	202	24	3317
Kastani Filosoofi	173	36	932	48	1189
Kesk Annelinna	280	104	24759	34	25177
Kesk Tammelinna	2182	778	145	21	3126
Kruusamäe	1734	667	1898	133	4432
Maarjamõisa	1151	213	115	37	1516
Raadi	350	63	646	6	1065
Riiamäe	79	29	3500	61	3669
Ropka tööstuse	87	9	2558	2	2656
Ropkamõisa	172	46	2816	10	3044
Ränilinna	37	146	1969		2152
Supilinna	461	151	1647	100	2359
Taga Annelinna	0	0	970		970
Taga Karlova	973	425	2522	106	4026
Toometaguse	54	19	1487	51	1611
Tähtvere	1149	638	2084	56	3927
Ujula Kvissentali	780	114	1051	35	1980
Uueturu	18	4	2368	20	2410
Uus Ihaste	1186	540	16	23	1765
Uus Tammelinna	1980	1485	866	23	4354
Vaksali	152	40	2604	81	2877
Vana Ihaste	1204	34	10		1248
Vanalinna	44	14	896	100	1054
Vana Tammelinna	935	515	873	60	2383
Variku	1373	645	388		2406
Veeriku	1903	525	3940	35	6403
Veeriku tööstuse	43	0	1020	3	1066
Ülejõe	3932	796	13225	213	18166
Tartu linn	25927	9075	90133	1454	126589

Andmed: REL 2000 (... - 2000), EHR, Tartu linnavalitsus, autorite välitööd (2000 – 2014)

## LISA 1c. Tartu linna ja eeslinna valdade elamufondi vanuseline jaotus, tavaeluruumid, 31.12.2014

Asum	...-1945	1946-1970	1971-1990	1991-1999	2000-2014	Teadmata	KOKKU	Uute osakaal	Uuenemisprotsent
Ees Annelinna	40	1138	1164	0	4	9	2355	0,2	0,0
Ees Karlova	1719	379	520	5	271	307	3201	9,2	0,7
Jaamamõisa	13	62	1195	1	451	28	1750	34,7	2,5
Jalaka	16	448	222	39	13	64	802	1,6	0,1
Kastani Filosoofi	289	17	0	9	68	275	658	11,5	0,8
Kesk Annelinna	15	79	9294	614	246	38	10286	2,5	0,2
Kesk Tammelinna	135	239	257	30	23	61	745	3,2	0,2
Kruusamäe	163	357	701	125	70	104	1520	4,8	0,3
Maarjamõisa	17	224	9	3	106	22	381	38,5	2,8
Raadi	202	92	134	0	17	48	493	3,6	0,3
Riiamäe	351	1019	64	33	154	44	1665	10,2	0,7
Ropka tööstuse	6	310	808	57	13	7	1201	1,1	0,1
Ropkamõisa	57	124	1075	1	70	9	1336	5,5	0,4
Ränilinna	9	10	763	18	22	10	832	2,7	0,2
Supilinna	598	61	1	2	174	131	967	21,9	1,6
Taga Annelinna	0	0	0	377	103	0	480	27,3	2,0
Taga Karlova	667	196	491	70	180	104	1708	11,8	0,8
Toometaguse	180	538	1	1	17	29	766	2,3	0,2
Tähtvere	468	373	385	8	39	107	1380	2,9	0,2
Ujula Kvissentali	248	171	12	3	270	50	754	55,8	4,0
Uueturu	185	732	0	0	136	40	1093	14,2	1,0
Uus Ihaste	0	0	10	162	180	24	376	91,8	6,6
Uus Tammelinna	28	254	401	169	213	60	1125	23,4	1,7
Vaksali	673	206	179	44	194	67	1363	16,6	1,2
Vana Ihaste	3	48	200	32	131	33	447	41,5	3,0
Vanalinna	340	111	24	1	35	70	581	6,4	0,5
Vana Tammelinna	383	166	107	18	7	39	720	1,0	0,1
Variku	18	137	315	104	21	42	637	3,4	0,2
Veeriku	67	496	1330	59	327	82	2361	16,1	1,1
Veeriku tööstuse	1	0	24	0	0	0	25	0,0	0,0
Ülejõe	676	1588	441	51	456	161	3373	15,6	1,1
	0	0	0				0		
Tartu linn	7567	9575	20127	2036	4011	2065	45381	9,7	0,7
Haaslava vald	219	162	288	48	153	94	964	18,9	1,3
Luunja vald	228	134	530	51	794	80	1817	77,6	5,5
Tartu vald	543	417	689	139	1247	229	3264	61,8	4,4
Tähtvere vald	164	218	590	82	217	93	1364	18,9	1,4
Ülenurme vald	224	341	1052	151	1500	141	3409	78,6	5,6
Eeslinn kokku	1378	1272	3149	471	3911	637	10818	56,6	4,0

Andmed: REL 2011 (... - 2000), EHR, Tartu linnavalitsus, autorite välitööd (2000 - 2014)

**Lisa 2. Eluruumid valduse alduisel (omanik/üürnik/tühi)**

Asum	Eluruume kokku	Kasutaja (%)		
		Omanik	Üürnik/Tasuta	Asustamata
Ees Annelinna	2392	69,3	29,8	7,1
Ees Karlova	3050	55,7	30,3	13,1
Jaamamõisa	1610	74,8	14,2	9,6
Jalaka	915	80,8	3,6	3,3
Kastani Filosoofi	617	35,3	19,9	9,1
Kesk Annelinna	10437	75,5	12,9	5,1
Kesk Tammelinna	883	75,2	6,2	4,9
Kruusamäe	1562	74,9	12,3	7,0
Maarjamõisa	411	82,0	5,4	3,9
Raadi	482	65,1	21,8	9,1
Riiamäe	1565	57,0	32,3	11,8
Ropka tööstuse	1166	74,3	12,0	7,6
Ropkamõisa	1340	68,1	16,3	4,2
Ränilinna	800	76,5	10,9	7,6
Supilinna	881	62,7	26,6	11,9
Taga Annelinna	489	62,8	25,8	8,0
Taga Karlova	1738	65,0	20,7	9,8
Toometaguse	708	59,0	23,6	12,3
Tähtvere	1397	68,9	16,8	8,4
Ujula Kvissentali	720	60,1	28,6	13,8
Uueturu	962	54,9	31,8	18,6
Uus Ihaste	419	92,1	1,7	1,9
Uus Tammelinna	1109	83,0	5,0	4,2
Vaksali	1261	59,4	25,4	13,0
Vana Ihaste	513	85,4	1,2	7,0
Vana Tammelinna	762	70,3	14,8	6,6
Vanalinna	499	46,1	44,7	21,0
Variku	719	81,8	4,5	4,9
Veeriku	2384	75,6	12,5	7,7
Veeriku tööstuse	26	73,1	26,9	3,8
Ülejõe	3265	61,3	25,4	10,0
<b>Tartu linn</b>	<b>45082</b>	69,1	17,5	8,2
Haaslava vald	833	85,5	3,8	23,0
Luunja vald	1607	82,3	7,9	9,5
Tartu vald	2715	81,4	4,6	13,7
Tähtvere vald	1235	81,7	6,9	12,6
Ülenurme vald	2931	82,8	6,1	8,1
<b>Eeslinn kokku</b>	<b>9321</b>	82,4	5,9	11,9



**Lisa 3. Uued eluruumid 2000–2014 (ehitus- ja kasutuslubade alusel)**

Asum	Üksikelamu	Kaksikelamu	Ridaelamu	Korterelamu	Kokku
Ees Annelinna				4	4
Ees Karlova	14			257	271
Jaamamõisa	41			410	451
Jalaka	9	2	2		13
Kastani Filosoofi	4	4		60	68
Kesk Annelinna	5			241	246
Kesk Tammelinna	22			1	23
Kruusamäe	20			50	70
Maarjamõisa	74			32	106
Raadi	7			10	17
Riiamäe	2			152	154
Ropka tööstuse	13				13
Ropkamõisa	1			69	70
Ränilinna	1			21	22
Supilinna	4			170	174
Taga Annelinna				103	103
Taga Karlova	20			160	180
Toometaguse	2			15	17
Tähtvere	10		8	21	39
Ujula Kvissentali	96			174	270
Uueturu				136	136
Uus Ihaste	125	2	49	4	180
Uus Tammelinna	39		51	123	213
Vaksali	2			192	194
Vana Ihaste	121		8	2	131
Vana Tammelinna	3			4	7
Vanalinna				35	35
Variku	17	2		2	21
Veeriku	13	2		312	327
Ülejõe	8			448	456
<b>Tartu linn</b>	<b>673</b>	<b>12</b>	<b>118</b>	<b>3208</b>	<b>4011</b>
Haaslava vald	147	2		4	153
Luunja vald	414	10	82	288	794
Tartu vald	655	20	45	527	1247
Tähtvere vald	167	12	8	30	217
Ülenurme vald	1115	104	70	211	1500
<b>Eeslinn kokku</b>	<b>2498</b>	<b>148</b>	<b>205</b>	<b>1060</b>	<b>3911</b>

### Lisa 3a. Uute eluruumide pind 2000–2014 (ehitus- ja kasutuslubade alusel)

Asum	Üksikelamu	Kaksikelamu	Ridaelamu	Korterelamu	Kokku
Ees Annelinna				355	355
Ees Karlova	2272,9			15171	17444,12
Jaamamõisa	4310,7			21835,1	26145,8
Jalaka	1235,6	192	364,6		1792,3
Kastani Filosoofi	410,6	397		3363,1	4170,4
Kesk Annelinna	395,6			14471,7	14867,3
Kesk Tammelinna	5003,2			416,8	5420
Kruusamäe	3433,26			3077,3	6510,56
Maarjamõisa	12206,9			1565,5	13772,4
Raadi	965,2			646,1	1611,3
Riiamäe	297,3			10124	10421,3
Ropka tööstuse	2992,64				2992,64
Ropkamõisa	70,6			4176,6	4247,2
Ränilinna	65,6			1362	1427,6
Supilinna	545,99			11784,54	12330,53
Taga Annelinna				4869,4	4869,4
Taga Karlova	3552,88			10246,3	13799,18
Toometaguse	349,9			1065	1414,9
Tähtvere	2193,2		1403,4	1916,7	5513,3
Ujula Kvissentali	20652,81			9999,48	30652,29
Uueturu				9076,9	9076,9
Uus Ihaste	25985,25	427	8025,9	493,8	34931,75
Uus Tammelinna	7451,26		6507,7	7609,9	21568,86
Vaksali	342			12175,8	12517,8
Vana Ihaste	18972,64		956,4	413	20342,04
Vana Tammelinna	750,8			552,46	1303,26
Vanalinna				1954,4	1954,4
Variku	3080,8	204		238,8	3523,3
Veeriku	2114,52	189		20985,97	23289,69
Ülejõe	1337,15			23882,92	25220,07
<b>Kokku</b>	<b>120989,3</b>	<b>1409</b>	<b>17258</b>	<b>193829,8</b>	<b>333485,6</b>

### Lisa 3b. Uute eluruumide keskmine pind 2000–2014 (ehitus- ja kasutuslubade alusel)

Asum	Üksikelamu	Kaksikelamu	Ridaelamu	Korterelamu	Kokku
Ees Annelinna				88,8	88,8
Ees Karlova	162,4			59,0	64,4
Jaamamõisa	105,1			53,3	58,0
Jalaka	137,3	96,1	182,3		137,9
Kastani Filosoofi	102,7	99,2		56,1	61,3
Kesk Annelinna	79,1			60,0	60,4
Kesk Tammelinna	227,4			416,8	235,7
Kruusamäe	171,7			61,5	93,0
Maarjamõisa	165,0			48,9	129,9
Raadi	137,9			64,6	94,8
Riiamäe	148,7			66,6	67,7
Ropka tööstuse	230,2				230,2
Ropkamõisa	70,6			60,5	60,7
Ränilinna	65,6			64,9	64,9
Supilinna	136,5			69,3	70,9
Taga Annelinna				47,3	47,3
Taga Karlova	177,6			64,0	76,7
Toometaguse	175,0			71,0	83,2
Tähtvere	219,3		175,4	91,3	141,4
Ujula Kvissentali	215,1			57,5	113,5
Uueturu				66,7	66,7
Uus Ihaste	207,9	213,4	163,8	123,5	194,1
Uus Tammelinna	191,1		127,6	61,9	101,3
Vaksali	171,0			63,4	64,5
Vana Ihaste	156,8		119,6	206,5	155,3
Vana Tammelinna	250,3			138,1	186,2
Vanalinna				55,8	55,8
Variku	181,2	101,9		119,4	167,8
Veeriku	162,7	94,6		67,3	71,2
Ülejõe	167,1			53,3	55,3
<b>Tartu keskmine</b>	179,8	117,4	146,3	60,4	83,1

### Lisa 3c. Tubade arv uutes eluruumides 2000–2014 (ehitus- ja kasutuslubade alusel)

Asum	Üksikelamu	Kaksikelamu	Ridaelamu	Korterelamu	Kokku
Ees Annelinna				12	12
Ees Karlova	59			639	698
Jaamamõisa	205			928	1133
Jalaka	40	8	8		56
Kastani Filosoofi	14	14		142	170
Kesk Annelinna	17			592	609
Kesk Tammelinna	124			5	129
Kruusamäe	94			132	226
Maarjamõisa	332			61	393
Raadi	30			32	62
Riiamäe	9			389	398
Ropka tööstuse	68				68
Ropkamõisa	4			181	185
Ränilinna	4			46	50
Supilinna	20			466	486
Taga Annelinna				208	208
Taga Karlova	103			404	507
Toometaguse	10			41	51
Tähtvere	55		32	65	152
Ujula Kvissentali	518			417	935
Uueturu				323	323
Uus Ihaste	620	8	210	16	854
Uus Tammelinna	187		207	306	700
Vaksali	12			409	421
Vana Ihaste	510		32	10	552
Vana Tammelinna	18			20	38
Vanalinna				79	79
Variku	81	8		8	97
Veeriku	66	9		839	914
Ülejõe	34			962	996
<b>Kokku</b>	<b>3234</b>	<b>47</b>	<b>489</b>	<b>7732</b>	<b>11502</b>

### Lisa 3d. Keskmine tubade arv uutes eluruumides 2000–2014 (ehitus- ja kasutuslubade alusel)

Asum	Üksikelamu	Kaksikelamu	Ridaelamu	Korterelamu	Kokku
Ees Annelinna				3,0	3,0
Ees Karlova	4,2			2,5	2,6
Jaamamõisa	5,0			2,3	2,5
Jalaka	4,4	4,0	4,0		4,3
Kastani Filosoofi	3,5	3,5		2,4	2,5
Kesk Annelinna	3,4			2,5	2,5
Kesk Tammelinna	5,6			5,0	5,6
Kruusamäe	4,7			2,6	3,2
Maarjamõisa	4,5			1,9	3,7
Raadi	4,3			3,2	3,6
Riiamäe	4,5			2,6	2,6
Ropka tööstuse	5,2				5,2
Ropkamõisa	4,0			2,6	2,6
Ränilinna	4,0			2,2	2,3
Supilinna	5,0			2,7	2,8
Taga Annelinna				2,0	2,0
Taga Karlova	5,2			2,5	2,8
Toometaguse	5,0			2,7	3,0
Tähtvere	5,5		4,0	3,1	3,9
Ujula Kvissentali	5,4			2,4	3,5
Uueturu				2,4	2,4
Uus Ihaste	5,0	4,0	4,3	4,0	4,7
Uus Tammelinna	4,8		4,1	2,5	3,3
Vaksali	6,0			2,1	2,2
Vana Ihaste	4,2		4,0	5,0	4,2
Vana Tammelinna	6,0			5,0	5,4
Vanalinna				2,3	2,3
Variku	4,8	4,0		4,0	4,6
Veeriku	5,1	4,5		2,7	2,8
Ülejõe	4,3			2,1	2,2
<b>Tartu keskmine</b>	<b>4,8</b>	<b>3,9</b>	<b>4,1</b>	<b>2,4</b>	<b>2,9</b>

**Lisa 4a. Rekonstrueeritud eluruumid 2000-2014 (ehituslubade alusel)**

Asum	Üksikelamu	Kaksikelamu	Ridaelamu	Korterelamu	KOKKU
Ees Annelinna	10			1447	1457
Ees Karlova	49	2		964	1015
Jaamamõisa	1		5	317	323
Jalaka	102	2		30	134
Kastani Filosoofi	8			61	69
Kesk Annelinna	10	4		3970	3984
Kesk Tammelinna	86	4		45	135
Kruusamäe	75	2		257	334
Maarjamõisa	55			0	55
Raadi	11			53	64
Riiamäe	12	2		906	920
Ropka tööstuse	1			732	733
Ropkamõisa	7			786	793
Ränilinna	2			556	558
Supilinna	32			319	351
Taga Annelinna	0			143	143
Taga Karlova	62	2		512	576
Toometaguse	8			343	351
Tähtvere	42			524	566
Ujula Kvissentali	21			231	252
Uueturu	2			597	599
Uus Ihaste	20		4	0	24
Uus Tammelinna	55		22	84	161
Vaksali	10			484	494
Vana Ihaste	266			0	266
Vana Tammelinna	59	2		67	128
Vanalinna	3			354	357
Variku	53			110	163
Veeriku	69			991	1060
Veeriku tööstuse	0			23	23
Ülejõe	41	2		1183	1226
Tartu linn	1172	22	31	16089	17314
Haaslava vald	9				9
Luunja vald	5				5
Tartu vald	22	2		159	183
Tähtvere vald	6		12	182	200
Ülenurme vald	25	6		105	136
Eeslinn kokku	67	8	12	446	533
TUA kokku	309	20	29	6045	6403

## Lisa 4b. Rekonstrueeritud eluruumid 2000-2014 (kasutuslubade alusel)

Asum	Üksikelamu	Kaksikelamu	Ridaelamu	Korterelamu	KOKKU
Ees Annelinna	3			300	303
Ees Karlova	7	2		309	318
Jaamamõisa			5	13	18
Jalaka	18			2	20
Kastani Filosoofi				45	45
Kesk Annelinna	1			1345	1346
Kesk Tammelinna	19	2		40	61
Kruusamäe	17	2		88	107
Maarjamõisa	9				9
Raadi	2			31	33
Riiamäe	5	2		287	294
Ropka tööstuse				347	347
Ropkamõisa	2			469	471
Ränilinna	1			110	111
Supilinna	4			100	104
Taga Annelinna				45	45
Taga Karlova	19	2		233	254
Toometaguse				107	107
Tähtvere	7			226	233
Ujula Kvissentali	7			124	131
Uueturu				287	287
Uus Ihaste	6				6
Uus Tammelinna	8		12	24	44
Vaksali	3			98	101
Vana Ihaste	59				59
Vana Tammelinna	19			17	36
Vanalinna				216	216
Variku	10			48	58
Veeriku	9			355	364
Veeriku tööstuse				23	23
Ülejõe	7	2		310	319
Tartu linn	242	12	17	5599	5870
Haaslava vald	38			36	74
Luunja vald	23		8	264	295
Tartu vald	74	4	4	279	361
Tähtvere vald	31		12	464	507
Ülenurme vald	89	8		272	369
Eeslinn kokku	255	12	24	1315	1606

## Lisa 5. Korterite, väikeelamute ja elamukruntide tehingud 2000-2014

Linnaosa	Korterid	Väikeelamud	Elamumaa krundid	Kokku	Elamufond	Tehingute osakaal (%)
Supilinn	687	79	32	798	1075	71,3
Ihaste	70	407	184	661	709	67,3
Kesklinn	2387	161	35	2583	4038	63,1
Vaksali	1152	64	12	1228	1990	61,1
Ülejõe	2203	236	128	2567	4173	58,4
Jaamamõisa	989	61	24	1074	1807	58,1
Karlova	2618	209	44	2871	5090	55,5
Veeriku	1121	168	10	1299	2391	53,9
Ropka-tööstuse	525	8	18	551	1175	45,4
Tähtvere	432	91	8	531	1231	42,5
Annelinn	5388	132	8	5528	13135	42,0
Raadi-Kruusamäe	647	193	23	863	2134	39,4
Variku	112	117	10	239	635	36,1
Ränilinn	275	19	17	311	832	35,3
Tammelinn	517	449	90	1056	2771	34,9
Ropka	578	165	12	755	2189	33,9
Maarjamõisa	56	63	36	155	439	27,1
<b>Tartu linn</b>	<b>19764</b>	<b>2623</b>	<b>691</b>	<b>23078</b>	<b>45834</b>	<b>48,8</b>
Haaslava vald	100	177	223	500	1004	27,6
Luunja vald	861	299	620	1780	1824	63,6
Tartu vald	999	416	840	2255	3462	40,9
Tähtvere vald	481	113	222	816	1429	41,6
Ülenurme vald	1029	713	1666	3408	3400	51,2
<b>Eeslinn kokku</b>	<b>3470</b>	<b>1718</b>	<b>3571</b>	<b>8759</b>	<b>11119</b>	<b>46,7</b>



## Lisa 6. Elamumaa osakaal Tartu linna ja eeslinnavaldade üldplaneeringutes (ha)

Asum	Elamumaa pindala				Elamumaa osakaal (%)
	Väikeelamumaa	Korruselamumaa	Segahoonestusala	Elamumaa kokku	
Ees Annelinna	5,8	16,2	2,4	24,4	37,8
Ees Karlova	46,0	14,1	3,7	63,9	58,5
Jaamamõisa	42,6	18,0	0,0	60,7	42,0
Jalaka	64,7	0,0	0,0	64,7	73,4
Kastani Filosoofi	6,9	1,1	3,5	11,5	35,7
Kesk Annelinna	38,3	94,5	17,5	150,3	36,1
Kesk Tammelinna	65,7		0,7	66,4	88,3
Kruusamäe	56,1	11,0	0,2	67,3	47,4
Maarjamõisa	48,7			48,7	36,4
Raadi	18,1	2,0		20,1	13,6
Riiamäe	6,0	6,3	11,5	23,8	42,2
Ropka tööstuse	4,0	9,8	1,3	15,2	4,2
Ropkamõisa	3,2	12,5	1,8	17,5	29,6
Ränilinna	35,5	20,6	2,3	58,5	48,4
Supilinna	33,4		3,6	37,0	52,1
Taga Annelinna		18,5	2,1	20,6	33,3
Taga Karlova	49,6	13,9	4,3	67,9	56,5
Toometaguse	5,9	4,0	0,9	10,8	41,2
Tähtvere	57,6	9,9	0,7	68,1	30,0
Ujula Kvissentali	99,0	4,1	2,7	105,8	51,0
Uueturu	2,5	3,5	2,2	8,2	17,7
Uus Ihaste	52,4			52,4	39,6
Uus Tammelinna	89,6	3,0		92,5	70,7
Vaksali	9,1	3,3	10,4	22,8	43,8
Vana Ihaste	147,6			147,6	50,3
Vana Tammelinna	52,9	0,9		53,9	65,5
Vanalinna	2,5	1,9	9,2	13,6	26,7
Variku	55,1			55,1	71,7
Veeriku	57,5	13,0	0,4	71,0	67,8
Veeriku tööstuse					
Ülejõe	30,0	17,8	15,3	63,0	65,0
Tartu linn	<b>1186,5</b>	<b>299,8</b>	<b>96,8</b>	<b>1583,1</b>	40,6
Haaslava vald	1041,3			1041,3	9,5
Luunja vald	2399,8	42,0	19,5	2461,3	18,7
Tartu vald	1624,2		812,1	2436,3	8,1
Tähtvere vald	613,4		163,5	777,0	6,8
Ülenurme vald	1395,3			1395,3	16,2
Eeslinn kokku	<b>7074,0</b>	<b>42,0</b>	<b>995,1</b>	<b>8111,1</b>	10,4

## Lisa 7. Tartu linnas ja eeslinna valdades vahemikus 2000-2014 kehtestatud elamumaa detailplaneeringud ja nende realiseerumine (eluruumide arv DP ja EHR alusel)

Asum	Ühepere-elamu	Kahepere-elamu	Rida-elamu	Korter-elamu	Planeeritud eluruume kokku	Realiseeritud ehitustegevus	Realiseerituse osakaal (%)
Ees-Annelinna	0	0	0	4	4	4	100,0
Ees-Karlova	10	0	0	589	599	183	30,6
Jaamamõisa	6	0	0	177	183	69	37,7
Jalaka	1	8	0	0	9	2	22,2
Kastani-Filosoofi	3	4	0	78	85	64	75,3
Kesk-Annelinna	2	0	0	270	272	181	66,5
Kesk-Tammelinna	3	0	0	0	3	1	33,3
Kruusamäe	5	0	0	395	400	35	8,8
Maarjamõisa	187	0	0	2	189	68	36,0
Raadi	3	0	0	369	372	12	3,2
Riiamäe	1	0	0	286	287	75	26,1
Ropka tööstuse	21	0	0	0	21	13	61,9
Ropkamõisa	1	0	0	69	70	69	98,6
Ränilinna	9	0	0	678	687	21	3,1
Supilinna	28	0	0	467	495	170	34,3
Taga-Karlova	8	0	0	214	222	116	52,3
Toometaguse	2	0	0	19	21	16	76,2
Tähtvere	4	0	8	68	80	26	32,5
Ujula-Kvissentali	176	0	0	595	771	208	27,0
Uueturu	0	0	0	128	128	128	100,0
Uus-Ihaste	8	0	0	0	8	4	50,0
Uus-Tammelinna	92	0	13	275	380	85	22,4
Vaksali	1	0	0	231	232	193	83,2
Vana-Ihaste	241	0	8	2	251	103	41,0
Vanalinna	0	0	0	161	161	35	21,7
Vana-Tammelinna	3	0	0	2	5	2	40,0
Variku	6	0	9	0	15	4	26,7
Veeriku	3	0	0	305	308	288	93,5
Ülejõe	9	0	0	630	639	185	29,0
<b>Tartu linn</b>	<b>833</b>	<b>12</b>	<b>38</b>	<b>6014</b>	<b>6897</b>	<b>2360</b>	<b>34,2</b>
Haaslava vald	1312	2	30	258	1602	97	6,1
Luunja vald	1193	14	194	546	1947	524	26,9
Tartu vald	1253	18	142	2793	4206	923	21,9
Tähtvere vald	411	24	8	54	497	137	27,6
Ülenurme vald	1865	118	152	1045	3180	1013	31,9
<b>Eeslinn kokku</b>	<b>6867</b>	<b>188</b>	<b>564</b>	<b>10710</b>	<b>18329</b>	<b>5054</b>	<b>27,6</b>

## Lisa 8. Elamumaa varu. Detail- ja üldplaneeringutega kehtestatud elamumaa reserv eluruumide arvestuses

Asum	... - 2000 planeeritud, kuid ehitamata eluruumid	2000-2014 planeeritud, kuid ehitamata eluruumid	Menetluses ja algatamist ootavate planeeringutega kavandatav eluruumide arv	Üldplaneeringu reserv (pole DP)	Reserv kokku
Ees Annelinna	4	0	10	18	32
Ees Karlova	61	416	341	7	825
Jaamamõisa	543	228	69	195	1035
Jalaka		7	6	17	30
Kastani Filosoofi		21	2	22	45
Kesk Annelinna	35	91	1406	840	2372
Kesk Tammelinna		2	1		3
Kruusamäe		365	1	49	415
Maarjamõisa	2	119		18	139
Raadi		246	4	20	270
Riiamäe	8	212	406	60	686
Ropka tööstuse		8		30	38
Ropkamõisa		1	12	80	93
Ränilinna		666		730	1396
Supilinna	3	305	38	12	358
Taga Annelinna				2750	2750
Taga Karlova		106	52	360	518
Toometaguse		1	3	10	14
Tähtvere	1	78	15	12	106
Ujula Kvissentali	2	563	85	120	770
Uueturu	8	0		8	16
Uus Ihaste	69	4	8	15	96
Uus Tammelinna	29	295	6	96	426
Vaksali		39	67	80	186
Vana Ihaste		148	49	80	277
Vana Tammelinna	8	3	1	2	14
Vanalinna		126			126
Variku		11		30	41
Veeriku	1	20	16	1	38
Ülejõe	130	454	141	360	1085
<b>Tartu linn</b>	<b>904</b>	<b>4535</b>	<b>2739</b>	<b>6022</b>	<b>14200</b>
Haaslava vald	info puudub	1505	info puudub	1193	2698
Luunja vald	info puudub	1423	info puudub	4634	6057
Tartu vald	info puudub	3283	info puudub	2985	6268
Tähtvere vald	info puudub	360	info puudub	1005	1365
Ülenurme vald	info puudub	2167	info puudub	2718	4885
<b>Eeslinn kokku</b>	<b>info puudub</b>	<b>8738</b>	<b>info puudub</b>	<b>12535</b>	<b>21273</b>

## Lisa 8a. Elamumaa varu. ...- 2000 planeeritud kuid ehitamata eluruumid

Asum	Üksikelamud	Kaksikelamud	Ridaelamud	Korterelamud	KOKKU
Ees Annelinna	0	0	0	4	4
Ees Karlova	0	0	0	61	61
Jaamamõisa	147	0	0	396	543
Jalaka					
Kastani Filosoofi					
Kesk Annelinna	0	0	0	35	35
Kesk Tammelinna					
Kruusamäe					
Maarjamõisa	2	0	0	0	2
Raadi					
Riiamäe	1	0	0	7	8
Ropka tööstuse					
Ropkamõisa					
Ränilinna					
Supilinna	3	0	0	0	3
Taga Annelinna					
Taga Karlova					
Toometaguse					
Tähtvere	1	0	0	0	1
Ujula Kvissentali	2	0	0	0	2
Uueturu	0	0	0	8	8
Uus Ihaste	69	0	0	0	69
Uus Tammelinna	9	0	0	20	29
Vaksali					
Vana Ihaste					
Vana Tammelinna	0	0	0	8	8
Vanalinna					
Variku					
Veeriku	1	0	0	0	1
Ülejõe	3	0	0	127	130
Kokku	238	0	0	666	<b>904</b>

## Lisa 8b. Elamumaa varu. 2000- 2014 planeeritud kuid ehitamata eluruumid

Asum	Üksikelamud	Kaksikelamud	Ridaelamud	Korterelamud	KOKKU
Ees Annelinna	0	0	0	0	0
Ees Karlova	5	0	0	411	416
Jaamamõisa	6	0	0	222	228
Jalaka	1	6	0	0	7
Kastani Filosoofi	2	0	0	19	21
Kesk Annelinna	1	0	0	90	91
Kesk Tammelinna	2	0	0	0	2
Kruusamäe	2	0	0	363	365
Maarjamõisa	121	0	0	0	119
Raadi	1	0	0	245	246
Riiamäe	1	0	0	211	212
Ropka tööstuse	8	0	0	0	8
Ropkamõisa	1	0	0	0	1
Ränilinna	9	0	0	657	666
Supilinna	26	0	0	279	305
Taga Annelinna					
Taga Karlova	4	0	0	102	106
Toometaguse	1	0	0	0	1
Tähtvere	2	0	0	76	78
Ujula Kvissentali	142	0	0	421	563
Uueturu	0	0	0	0	0
Uus Ihaste	4	0	0	0	4
Uus Tammelinna	78	0	0	217	295
Vaksali	0	0	0	39	39
Vana Ihaste	148	0	0	0	148
Vana Tammelinna	3	0	0	0	3
Vanalinna	0	0	0	126	126
Variku	2	0	9	0	11
Veeriku	1	0	0	19	20
Ülejõe	6	0	0	448	454
Kokku	577	6	9	3943	<b>4535</b>

## Lisa 8c. Elamumaa varu. Menetluses olevate ja algatamist ootavate detailplaneeringutega kavandatav eluruumide arv

Asum	Üksikelamud	Kaksikelamud	Ridaelamud	Korterelamud	KOKKU
Ees Annelinna	0	0	0	10	10
Ees Karlova	0	0	0	341	341
Jaamamõisa	18	0	0	51	69
Jalaka	0	0	6	0	6
Kastani Filosoofi	0	0	0	2	2
Kesk Annelinna	52	40	94	1220	1406
Kesk Tammelinna	1	0	0	0	1
Kruusamäe	1	0	0	0	1
Maarjamõisa					
Raadi	0	0	0	4	4
Riiamäe	2	0	0	404	406
Ropka tööstuse					
Ropkamõisa	0	0	0	12	12
Ränilinna					
Supilinna	1	0	0	37	38
Taga Annelinna					
Taga Karlova	3	0	0	49	52
Toometaguse	0	0	0	3	3
Tähtvere	0	0	0	15	15
Ujula Kvissentali	61	8	0	16	85
Uueturu					
Uus Ihaste	8	0	0	0	8
Uus Tammelinna	1	0	5	0	6
Vaksali	0	0	0	67	67
Vana Ihaste	39	0	0	10	49
Vana Tammelinna	1	0	0	0	1
Vanalinna					
Variku					
Veeriku	0	0	0	16	16
Ülejõe	0	0	0	141	141
Kokku	<b>188</b>	<b>48</b>	<b>105</b>	<b>2398</b>	<b>2739</b>

**Lisa 9. Keskmine leibkonnaliikmete arv tavaeluruumides**

	Ühepereelamu	Muu väikeelamu	Korterelamu	Keskmine
Ees-Annelinna	2,4	2,3	1,8	1,9
Ees-Karlova	2,4	2,4	1,9	1,9
Jaamamõisa	3,2	3,0	2,0	2,1
Jalaka	2,7	2,4	2,1	2,6
Kastani-Filosoofi	2,6	2,0	1,8	1,9
Kesk-Annelinna	2,2	2,3	2,1	2,1
Kesk-Tammelinna	2,6	2,3	2,1	2,5
Kruusamäe	2,7	2,7	2,0	2,3
Maarjamõisa	2,9	2,3	2,0	2,7
Raadi	2,7	2,1	1,9	2,0
Riiamäe	2,3	2,3	1,7	1,8
Ropka-Tööstusrajoon	2,7	2,0	2,0	2,1
Ropkamõisa	2,8	2,4	1,9	2,0
Ränilinna	3,0	3,3	2,0	2,1
Supilinna	2,5	2,3	2,1	2,2
Taga-Annelinna			1,9	1,9
Taga-Karlova	2,6	2,2	1,9	2,0
Toometaguse	2,6	3,0	1,7	1,8
Tähtvere	2,3	2,3	2,1	2,1
Ujula-Kvissentali	3,3	2,5	1,9	2,2
Uueturu			1,7	1,7
Uus-Ihaste	3,2	3,1	2,3	3,1
Uus-Tammelinna	2,7	2,4	2,3	2,5
Vaksali	2,2	3,0	2,0	2,0
Vana-Ihaste	2,6	3,3		2,6
Vanalinna	2,4	2,5	1,8	1,9
Vana-Tammelinna	2,6	2,3	1,9	2,2
Variku	2,6	2,5	2,2	2,5
Veeriku	2,7	2,4	2,0	2,2
Veeriku-Tööstusrajoon	1,0		2,5	2,5
Ülejõe	2,5	2,2	1,8	1,8
KOKKU	2,7	2,5	2,0	2,1

**Lisa 10. Kõrgemate ja kutseõppeasutuste ühiselamud Tartu linnas**

Haldaja Ühiselamu	Kohti	Asum
<b>Kokku</b>	<b>5200</b>	
<b>EMÜ</b>		
Torn		
Betton	1000	Tähtvere
<b>TÜ</b>		
Tiigi 14	254	Riiamäe
Pepleri 14	198	Riiamäe
Nooruse 7	417	Maarjamõisa
Raatuse 22	709	Ülejõe
Narva 25	464	Ülejõe
Narva 27	468	Ülejõe
Narva 89	412	Ülejõe
Purde 27	225	Taga- Karlova
<b>Tervishoiu kõrgkool</b>		
Noorus 5	400	Maarjamõisa
<b>KHK</b>		
Kopli 1C	427	Jalaka
Põllu 11C	226	Kruusamäe
<b>Sõjakool</b>		
Riia 12		Riiamäe