

Tartu Ülikool
Loodus-ja tehnoloogia teaduskond
Ökoloogia ja Maateaduste Instituut
Geograafia osakond

Lõputöö

Tartu elamuturu dünaamika liberaalses planeerimispoliitikas

Kerli Lõhmus

Juhendaja: PhD Antti Roose

Kaitsmisele lubatud:

Juhendaja:

Osakonna juhataja:

Tartu 2014

Sisukord

Sissejuhatus	4
1. Teoreetiline taust	5
1.1 Planeerimine	5
1.2 Linnastumine	6
1.3 Tootja ja tarbija vahelised tühimikud	7
1.4 Võimaluste akna teooria	7
1.5 Võimaluste lähenemisviis avalikus poliitikas.....	7
1.5.1 Kujundamise/vormimise vahendid.....	8
1.5.2 Reguleerivad instrumendid	9
1.5.3 Stimuleerivad instrumendid	10
1.5.4 Võimekuse instrumendid.....	10
2. Taustainformatsioon.....	11
2.1 Uuritav ala	12
3. Metoodika ja andmed	13
4. Tulemused ja arutelu	14
4.1 Üldine analüüs	14
4.2 Tartu linn	15
4.3 Tartu vald.....	19
4.4 Ülenurme vald	20
4.5 Haaslava vald.....	22
4.6 Tähtvere vald	23
4.7 Luunja vald	25
Kokkuvõte	27
Summary	29
Housing market dynamics in Tartu in liberal planning policies.....	29
Tänuavaldused.....	30

Kasutatud kirjandus..... 31

Sissejuhatus

Eluase on turul müüdav-ostetav kaup, millel on oma hind. Elamuturg ja elamupoliitika lähtuvad pakkumisest ja nõudlusest. Lisaks olemaolevatele toimub ka pidev uute elamute ehitamine. Elamuehituse puhul on oluline osa nõudlusel. Pakkumise ja nõudluse vahel tekib dünaamiline tasakaal. Tavaliselt on pakkumiste hulk tagasihoidlik, samas kui inimesed sooviksid uusi, odavaid ja heas asukohas asuvaid elamuid. Nõudlus eluaseme järgi sõltub esmajärjekorras siiski hinnast, turu suurusel, kinnisvara asukohast ja alles seejärel inimeste subjektiivsetest teguritest, mis on seotud eelistuste ja maitsega (Roose 2014).

Järjest enam on uusi elamuid hakatud Eestis ehitama suuremate linnade lähiümbrusesse. Inimesed eelistavad rohkem linnalähipiirkonda ning läbi selle on tekkinud uusasumid linnade äärealadele.

Tartu linn on suuruselt teine Eesti linn, Lõuna-Eesti suurim keskus ning väga oluline ülikoolilinn. Olulisi elamuarenguid on märgata Tartu linna lähiümbruses. 2000ndate aastate keskel, majanduse tipphetke aegne elamuehitus ja tootmishoonete viimine Tartu lähivaldadesse on toonud kaasa Tartu valglinnastumise. Sellest ajast saati on Tartu lähivaldade elanike arv olnud pidevas kasvumises. Linnapilti kujundavad ka Tartust väljuvate teede sõlmpunktides asuvad kaubanduskeskused ja ärihood.

Antud töö eesmärgiks on välja selgitada, millised kinnisvara arengud on toimunud Tartu linnas ja selle lähivaldades. Vaadeldavaks perioodiks on 2004-2013 ning töös on kasutatud Statistikaameti ja Maa-Ameti andmebaase.

Töö käigus otsitakse vastuseid järgnevatele küsimustele:

- Millised on olnud üldised trendid ja kinnisvarahindade dünaamika Tartu kinnisvaraturul aastatel 2004-2013?
- Kuidas on jaotunud kinnisvaraturg linnaosade ja eeslinna lõikes?
- Mis on toimunud Tartu lähivaldade kinnisasjade tehingutes aastatel 2007-2013 ja kuidas eeslinnastumisprotsesse selgitada?

1. Teoreetiline taust

1.1 Planeerimine

Planeerimise mõistet on üritanud seletada paljud teadlased. Planeerimine on tuleviku tegutsemise juhend (Forester 1989). Webberi järgi on planeerimine kui protseduur tuleviku kavandamiseks ja eesmärkide saavutamiseks valides tegevusi. Planeerimine on teadusliku meetodi rakendamine poliitika tegemiseks (Andreas Faludi 1973). Planeerimist iseloomustab eesmärgipärasus, suunatus tulevikku ja teadlikkus eesmärkide saavutamisel. Planeerimise keskseteks mõisteteks on tõhusus ja ratsionaalsus: tegevuse tõhusa organiseerimise abil püüeldakse ratsionaalsusele. Planeerimine vähendab ebakindlust, teadmatust ja võimaldab hinnata võimalikke riske. Oma tegevust kavandades on võimalik tegutseda paindlikult, ettenägelikult ja teha erinevaid mõjutegureid arvestavaid otsuseid. Traditsioonilises planeerimisprotsessis on kolm sisulist etappi: uuringud, poliitika ja rakendamine. Uuringute peamiseks eesmärgiks on planeerimiseks vajaliku usaldusväärse informatsiooni hankimine. Poliitikas on pearõhk kaalutletud otsustamisel. Rakendamisel leitakse parimad lahendused konkreetsetes oludes (Tali 2012).

Regionaalplaneerimine annab geograafilise väljundi ühiskonna majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ja keskkonnapoliitikatele. Regionaalplaneerimise eesmärkideks on: kiiresti kasvavate regioonide arengu kontroll; mahajäänud piirkondade arengu ergutamine; depressioonialade ja suure tööpuudusega piirkondade funktsioneerimise taastamine; infrastruktuuride väljaarendamine vähem arenenud või taanduvate piirkondade paremaks sidumiseks majanduskeskustega ning ratsionaalne maakasutus (üld- ja detailplaneeringud) (Tali 2012).

Ruumilise planeerimise eesmärgiks on ruumi tasakaalustatud areng ja elanike hea elukvaliteet. Ruumilise planeerimise mõju on pikaajaline-aastakümneteks kui mitte sajanditeks. Planeerimisseadusest tulenevalt on ruumiline planeerimine demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalise suundumisi ja vajadusi. Peamiseks põhimõtteks on, et planeerimine on avalik. Planeerimise „võti“ on koostoime ja vastastikune mõju (Tali 2012).

Eestis on planeerimine reguleeritud planeerimisseadusega. Planeeringute liikideks on: üleriigiline, maakonna, üld- ja detailplaneering. Üleriigiline planeering koostatakse kogu riigi territooriumi kohta. Selle ülesandeks on asutuse arengu suunamine, säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, riigi regionaalse arengu

kujundamise ruumiliste aluste loomine, tehniliste infrastruktuuride arengu suunamine, transpordivõrgustiku kujundamine. Maakonnaplaneering koostatakse maakonna territooriumi või selle osa kohta. Tema ülesanneteks on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ning säästva ja tasakaalustatud arengu aluste kujundamine ja sidumine ruumilise arenguga ning majandusliku, sotsiaalse, kultuurilise ja looduskeskkonna arengu vajaduste tasakaalustatud arvestamine planeeringu koostamisel. Üldplaneering siis kogu valla või linna territooriumi või selle osade kohta. Üldplaneeringuga kujundatakse valla või linna ruumilise arengu põhimõtted, kavandatakse ruumilise arenguga kaasnedavad võivad majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine. (Planeerimisseadus).

Planeerimisseaduse järgi on detailplaneeringu eesmärk maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine linnades ja alevites ning teistel detailplaneeringu kohustusega aladel. See on lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Selle ülesanneteks on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, haljastuse ja heakorrasutse põhimõtete määramine. Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisel ja uute kinnistute moodustamisel, olemasolevate kinnistute piiride muutmisele tiheasutuse ja detailplaneeringu kohustusega aladel hajaasutuses. Detailplaneeringute koostamisega peaks vald või linn looma võimalused halduspiires asuva territooriumi tasakaalustatud arengu. Detailplaneeringu koostamise protsess aitab omavalitsusel kaasata elanikke arutama keskkonna muutmise ja kujundamise küsimusi. Planeeringu kehtestamise eelduseks ja edukaks elluviimiseks on oluline erinevate huvide arvessevõtt (Siseministerium 2003).

1.2 Linnastumine

Linnastumine on pikaajaline ja pidev protsess, mille tõid kaasa tööstuse areng, elatustaseme kasv ja paremad olmetingimused linnades. Paralleelselt linnastumisega hakkas arenema valglinnastumine, mis tähendab seda, et elanikkond liikus linna keskusest kaugemale, samas lahkumata linna piiridest või siis jäädes linnapiiride lähedale. Selleks on ka mitmeid põhjuseks nagu näiteks on kesklinnas kruntide maksumus suurem, kui äärelinnas. Kesklinnas piiratakse tööstuse arengut keskkonna seisukohtadelt lähtuvalt ning administratiivselt, seetõttu koonduvad tööstused, tööliste eluasemed ja infrastruktuur äärelinna suunas (Roode Lias 1998).

Valglinnastumise mõistet on kasutatud kirjeldamiseks linnade laienemist. Euroopa Keskkonnaagentuur kirjeldab seda kui suurte linnaliste alade laienemist lähedalasuvate põllumajandusmaadele kinnisvaraturu protsessides (Euroopa Keskkonnaagentuur).

Eeslinnastumisel on oluliseks suunajaks inimeste nõudlus parema ning looduslikuma elukeskkonna järgi, mida samas soovitakse saada võimalikult linna lähedale, et kasutada linna poolt pakutavaid hüvesid.

1.3 Tootja ja tarbija vahelised tühimikud

Tootja ja tarbija vastandeesmärgid võivad viia nendevahelise tühimikuni. Kui leitakse kompromissid, siis konfliktide erinevad seisukohad võetakse omaks ning läbi selle toodetakse kõige rahuldavam otsus. Kui erinevate osapoolte eesmärgid ja motivatsioonid tuleb ühildada teguritega, mis mõjutavad välimiselt, siis sel juhul on suurem võimalus mittesobivuseks ja tühimikeks pakkumise ning nõudluse vahel. Kinnisvara arengu kvaliteet langeb tootja-tarbija tühimike tõttu. Selliseid tühimikke saab täita või vähendada kolmel viisil- läbi regulatsioonide, tulutoovate vahendite või normatiivse eelistuse kaudu. Tootja-tarbija tühimike täitmine on vajalik, kuid see pole piisav. Laiem probleem on arendajate julgustamine ja võimaldamine vaatama üle ala piire; uurida arengute mõju laiemas kontekstis, et üldisemalt kaasa aidata paremate kohtade loomiseks. Avalik sekkumine läbi mõistlike poliitika instrumentide võib seega mõjutada või julgustada seda (Tiesdell 2011).

1.4 Võimaluste akna teooria

Kõik, kes tegelevad arendusega, toimivad läbi reeglite ja juhtivate vahendite nagu rahandus, kompetents, ideed, suhtlemisoskus. Samas luuakse „võimaluste ruum“. „Võimaluste aknas“ on sisemised või välimised reeglid. Välimisteks reegliteks võivad olla igasugused eelarve piirangud ning piirangud, mida ei saa vältida, neist tuleb kinni pidada. Seetõttu kõik arendusega seotud isikud jälgivad neid ja nende võimaluste ruum on piiritletud. Arendaja võimaluste aken sõltub järgmistest välistest teguritest: arenduspiirkond, turuolukord ja regulatiivne taust. Võimaluste akna piirid on enamasti kergelt hägused. Samuti sõltub see läbirääkimise võimalustest erinevate osapoolte vahel ja nende sotsiaalsest dünaamikast (Tiesdell 2011).

1.5 Võimaluste lähenemisviis avalikus poliitikas

„Võimaluse lähenemisviis“, mida võib nimetada ka kui „võimaluste aken“, keskendub erinevate ulatustega poliitikainstrumentidele, mehhanismidele, vahenditele ja tegudele, mida

poliitika tegijad saavad rakendada vastuseks igale konkreetsele probleemile ja väljakutsele (Tiesdell 2011).

Kinnisvara ja elamuarenduse alal on võtmeteguriks tuvastada ja kategoriseerida olemaolevad poliitika instrumendid, seda tehakse kahel põhjusel. Esiteks tuleb anda raamistik empiiriliseks uurimuseks, kus oleks võimalik uurida poliitikate mõju. Teiseks luuakse ressursid või töötatakse välja uusi poliitikalahendusi. Linnaplaneerijad ei ole alati teadlikud kõigist võimalikest vahenditest, mida saab kasutada poliitilisel planeerimisel. Enamasti kasutatakse neid mis on tuttavad või nende jaoks valmis tehtud. Seda olukorda iseloomustab Mark Twaini epigramm: „Kui su ainuke tööriist on haamer, siis su probleemid on naelad“ (Tiesdell 2011).

Soovitatakse kahte paarislähendamist poliitikainstrumentide klassifitseerimiseks. Esimene neist vastandab maksimaalset minimaalse meetodiga: lihtsalt teha nimekiri kõigist poliitikainstrumentidest ilma neid grupeerimata. Väärtuslikum on minimalistlik meetod, mis sisaldab tavaliselt tüpologia või taksonoomia ehitamist (Tiesdell 2011).

Poliitikainstrumendid saab jagada nelja gruppi selle järgi, kuidas nad mõjutavad arengupoliitikas osalejate otsust:

- 1) Kujundavad: need kehtestavad end turu otsuste ja tehingute läbi
- 2) Reguleerivad: kontrollivad ja reguleerivad turu tegemisi ja regulatsioone ning seejärel defineerivad otsuste tegemiseks vajalikud tingimused
- 3) Stimuleerivad: määravad turu tegevusi ja tehinguid, ja seejärel restruktureerivad piirjooned
- 4) Võimekust tõstvad (Tiesdell 2011).

1.5.1 Kujundamise/vormimise vahendid

Esiteks on poliitilised vahendid, mis kujundavad otsuseid läbi tehingute.. Kujundavad instrumendid on liigitatud üldistele osadele, et saada ihaldatud poliitilisi eesmärke. Kui selliseid instrumente hiljem tõlgendatakse kindlate juhtumite jaoks, panevad nad pigem paika mängureeglid, kui pakuvad konkreetsetele juhtumitele suunda. Neid instrumendi tüüpe on erinevaid, nagu näiteks turu struktureerimine, investeeringute säte, luues informatsiooni või edendades kooskõlastamist (Tiesdell 2011).

1.5.1.1 Turu struktureerimine

Kinnisvara arendus leiab aset kontekstis, mis on kujundatud ja garanteeritud riigi poolt. Kõige üldisemalt puudutab areng omandiõiguste ümberorganiseerimist. Ilma efektiivsete seadusteta,

ka kohtu kaudu sunnitud, oleks erakapitali investeeringud kinnisvarasse kasutatud. Seaduse tunnustamisega kus oleks kirjas erivormid omandiõiguse kohta, nagu näiteks pikk rendivaldus, millel võib olla disaini mõjud arvestades mis on ehitatud ja kuidas see on säilitatud. Edinburghi uuslinn ja Londoni Mayfair, oma kõrgetasemelise üürnike-omanike suhetega, on head näited kuidas ei oleks see läinud läbi kui poleks olnud häid omandiõiguse garantiid riigi poolt. Sama teooria sobitub ka tänapäeva tarastatud kogukondadega. Võimalikuks ei tee seda tarastatud aed füüsiliselt vaid seadused, mis lasevad kaitsta privaatsust. Need näited väljendavad turutingimusi, mida seaduslik ja poliitiline raamistik riigi poolt võimaldab arvestades üleüldist kinnisvara arenduse konteksti ja tema disaini elemente (Tiesdell 2011).

1.5.1.2 Investeeringute säte

Investeerimine avalikku infrastruktuuri aitab kaasa maa ja vara arengu täiustamisele. Samas on siin ka kaks kriitilist asjaolu: üks on rahanduslik ja teine puudutab disaini, mis on tegelikkuses rahaga seotud. Majanduslikult peab asi end teatud aja jooksul ära tasuma, vähemalt investeeringu summa peaks tulema tagasi. Tehniliselt peaks infrastruktuur ühendama osad ruumiliselt või ajaliselt, mis muidu oleksid ühendamatud. Tavapäraselt valitsus ei pööra sellele nii palju tähelepanu ning läbi selle kannatab disain, mis pole täielikult realiseeritud (Tiesdell 2011).

1.5.1.3 Luues informatsiooni või edendades kooskõlastust

Tooteplaanide kaudu saab riik vormida turu käitumist. Plaanid saavad seda teostada:

- 1) täpsustades reguleerivaid poliitikaid, näiteks lubatud jaa keelatud maakasutus, arengu tihedus ja arenguvormid
- 2) näidates riigi kavatsusi, näiteks tuleviku infrastruktuuri säte
- 3) täpsustades, mis peaks juhtuma iga maatükiga ja naabermaatükiga. Plaanid aitavad määrata kinnisvara väärtust, kaitsta negatiivse välismõju eest ja selle kaudu vähendada turu ebakindlust (Tiesdell 2011).

1.5.2 Reguleerivad instrumendid

Turu määruse eesmärgiks on reguleerida või kontrollida turutegevusi ja tehinguid. Regulatsioonid piiravad valikuvabadust ja seega piiravad osaleja võimaluste ruumi. Need regulatsioonid käivad läbi projekteerimise, täideviimise ja üldise seadusandluse protsess. Projekteerides saab paika panna majade ehitus arvestades tehnovõrke. Täideviimise puhul kui on tunda ebakindlust, on võimalik osapooltel seadusi väänata enda vajadustele vastavalt.

Näiteks ehitada kõrgem maja kui lubatud. Üldise seadusandluse protsessis on võimalik piiravaid otsused samuti kas kiirendada või aeglustada (Tiesdell 2011).

1.5.3 Stimuleerivad instrumendid

Stimuleerivad instrumendid peaksid aitama hõlbustada turutööd. Konkreetselt need võivad mõjutada majanduslikult. Nende kaudu saab muuta sündmusi, kaasa arvatud elamupiirkondi, atraktiivsemaks. Stimuleerivad instrumendid jagunevad arengu ja disaini vahel. Protsessi stimuleerivad instrumendid julgustavad arengut mingis teatud piirkonnas, aitavad kaasa sündmuste varasemaks juhtumiseks ning nende paremaks kvaliteediks. Disaini stimuleerivad instrumendid julgustavad looma paremaid paiku (Tiesdell 2011).

1.5.4 Võimekuse instrumendid

Võimekuse instrumendid rõhutavad isiklike omadusi nagu entusiasmi, ideede loomist ja visiooni, müüa, manipuleerida ja veenda teisi, teha raskeid otsuseid ja võtta riske. Võimekuse instrumente saab luua läbi inimkapitali. Poliitika kaudu saab korraldada treeninguid, õppuseid, et läbi selle osapoolte kvalifikatsiooni tõsta. See on investeerimine inimestesse. Oluline osa on siin ka inimeste omavahelistes võrgustikes. Kui ollakse mingi võrgustikus, siis paratamatult osapooled mõjutavad üksteise käitumisi. Nende võrgustike kaudu inimesed koonduvad ja töötavad üheskoos ühise kasu nimel. Võimekuse instrumendiks on kultuuriliste ja maailmavaateliste nägemuste raamistamine. See julgustab nägema asju teisiti, tegema planeeringuid teisiti. Tähtis on ka oma teadmispagasi täitmine uute ideede ja kontseptsioonidega. Luues uusi plaane ja strateegiaid, saavad osapooled oma teadlikkust tõsta ja seda oma töös kasutada (Tiesdell 2011).

2. Taustainformatsioon

Tartu on suuruselt Eesti teine linn, Lõuna-Eesti suurim keskus ning Tartu maakonna halduskeskus. Tartut tuntakse ka kui intellektuaalse elu keskusena, kuna siin asub nii Tartu Ülikool, kui teater Vanemuine. Tartu on ülikoolilinn, kus ühtekokku asub 11 kõrgemat õppeasutust. Tartu linnas elas Statistikaameti andmetel 2013.aastal 99 518 inimest. Tartu linna pindala on 38,80 km² ning asustustihedus 2564,9 elanikku ruutkilomeetri kohta. Tartu linn piirneb Tartu valla, Luunja valla, Ülenurme valla, Tähtvere valla ja Haaslava vallaga (Statistikaamet).

Tartu vald asub Tartumaa põhjaosas ning valla pindala on 298,69 km², mis on 7,6 korda suurem kui Tartu linn. 2013.aasta seisuga elas Tartu vallas 7137 inimest. Asustustihedus on 23,9 elanikku/km² kohta. Kokku on vallas 38 küla ja 5 alevikku. Valla administratiivne keskus asub Kõrveküla alevikus. (Statistikaamet. Piirkondlik portaal. Tartu vald). Valda läbivad Jõhvi-Tartu-Valga ja Tartu-Jõgeva-Aravete maantee ning Tallinn-Tartu raudtee. Tartu valla territooriumile jääb 383 ha endisest Raadi sõjaväelennuväljast. Valda läbib Irboska - Rakvere gaasitrass. Tartu vallas asub kaks kooli, kolm lasteaeda, kuus raamatukogu, kaks spordisaali, tenniseväljak, maadlusmaja, perearstikeskus ning kolm kohvikut. Seega on tagatud enamgi kui esmased vajadused. Vallas on ka mitmeid ettevõtteid, mis pakuvad tööd kohalikele (Tartu valla arengukava 2011-2015).

Luunja vald asub Tartumaa idaosas ja on kiiresti arenev omavalitsus. Luunja valla pindala on 133,8 km² ning vallas elab 4333 inimest. Vallas asuvad 2 kooli ja 2 lasteaed. Vallas on ka kultuurimaja ja raamatukogud. (Luunja valla kodulehekülg). Asustustiheduseks on 32,4 in/km² kohta. Valla haldusterritooriumil asub ühtekokku 20 küla ja üks alevik-Luunja alevik (Statistikaamet).

Ülenurme vald asub Tartu linnast edelas. Ülenurme valla pindalaks on 86,3 km² ning elanike arv 7822, see teeb 90,6 in/km² kohta. (Statistikaamet. Piirkondlik portaal. Ülenurme vald). Ülenurme vallas on kaks alevikku (Ülenurme ja Tõrvandi) ning 12 küla. Keskus paikneb Ülenurme alevikus. Valla elanike arv on samuti tõusnud viimastel aastatel, mis on tingitud ulatuslikust sisserändest ja elamuehitusest ning samuti vallas on olnud kõrge sündimus. Viimased on vallale suure tähtsusega, kuna nooremate inimeste sisseränne on suur. Ülenurme valda läbivad Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, Jõhvi-Tartu-Valga maantee ning Tartu-Viljandi- Kilingi-Nõmme maantee. Ülenurme vald jaguneb kolmeks seoses valda läbivate raudteedega: Tartu-Orava ja Tartu-Valga suunal. Vallas on mitu kooli, lasteaiad, mõeldud on

eelkõige sellele, et pakkuda võimalikult kodulähedast haridust. Samuti asub vallas ka Eesti Lennuakadeemia (Ülenurme valla arengukava).

Tähtvere valla pindala on 113,95 km² ja elanikke 2969. Asustustihedus on 26 in/km² kohta. (Statistikaamet). Tähtvere vald asub Tartu linnast läänes. Vallas on kokku 10 küla ja 2 alevikku: Märja ja Ilmatsalu. Vallamaja asub Ilmatsalu alevikus. Kaugus Tartu linnast on 7 km. Valda läbivad Tallinn-Tartu, Tartu-Viljandi, Tartu-Ilmatsalu-Rõhu maantee ning Tallinn-Tartu raudtee. Valla territooriumil asub põhikool ja lasteaed (Tähtvere valla kodulehekülg).

Haaslava vald asub Tartumaa lõunaosas, Tartust kagus. Valla pindala on 110 km². Rahvaarv 2021 ning asustustihedus seega 18,4 in/km² kohta. Valla halduskeskus asub Kurepalus. Valla keskusest Tartu linna piirini on mööda maanteed 7 km, loodepiirist aga alla 1 km. Vald paikneb Tartu-Luhamaa ja Tartu-Räpina maanteede ja Tartu-Petseri raudtee vahelisel alal. Vallas on 19 küla ja alevik-Roiu. Haaslava vallas on haridusasutustest ainult põhikool ja lasteaed. Ehitustegevus on kõige aktiivsem Tartu linnaga külgnevatel aladel, kus peamiselt on planeeritud väikeelamukrundid (Haaslava valla kodulehekülg).

2.1 Uuritav ala



Joonis 1. Uuritav ala Tartu maakonnas. (allikas: Maa-Amet)

3. Metoodika ja andmed

Antud töös üldistatakse Maa-ameti kinnisvara tehinguregistrit aastatel 2004-2013. Uurimise alla on võetud Tartu linn ja selle linnaosad ning eeslinnana käsitletud Tartu valda, Ülenurme, Luunja, Haaslava ja Tähtvere valda.

Kasutatud allikaks on Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika päringute andmebaas (<http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx>), kust on võetud tehingud objekti liigi järgi, seejärel asukoht ja ajavahemik. Saadud andmed on kantud Exceli tabelisse ning läbi selle tehtud diagramme näitamaks piltlikult kinnisvaraturu trende. Neid trende analüüsitakse järgnevas peatükis ning pakutakse ka põhjendusi nende kohta.

Võtmekohal on ka Statistikaameti andmebaas, kust on saadud valdade ja linna kohta statistilisi andmeid. Statistikaameti andmebaasis kasutati rahva ja eluruumide loenduse 2000 ja 2011 andmeid.

Valdade ja linnade taustainformatsiooni olulisteks allikateks olid vastavad koduleheküljed ning arengukavad.

Kasutatakse ka kinnisvarabüroo Uusmaa kinnisvaraturu analüüsi aastatel 2010-2013. Analüüsides tehakse üldistusi keskmise m² hinna kohta ja millises linnaosas on kinnisvara soetamine elavnenud ning mis võivad olla selle põhjused.

4. Tulemused ja arutelu

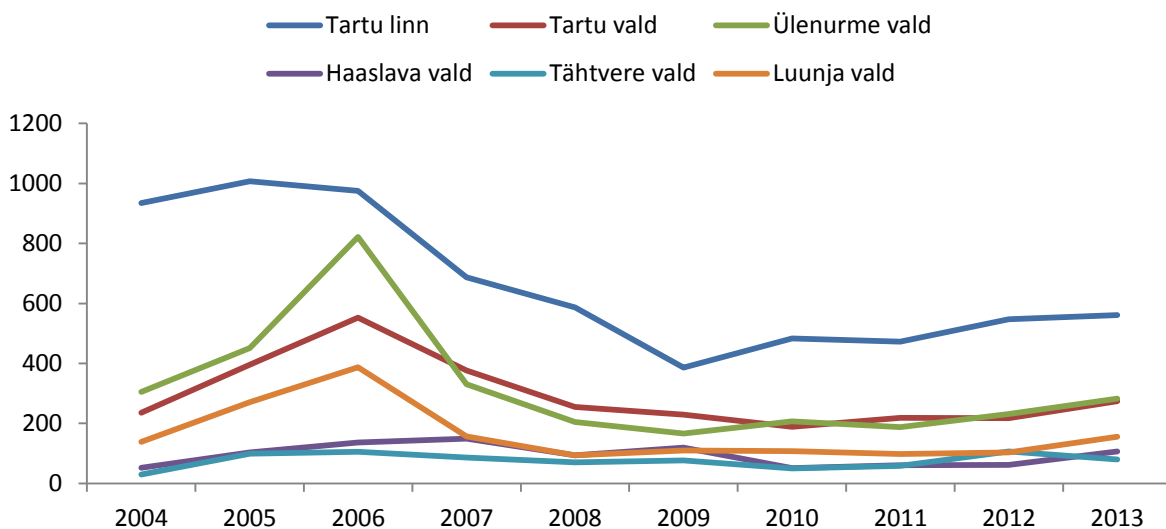
4.1 Üldine analüüs

Esiteks toob töö autor välja üldjoontes Tartu linna ja lähivaldade kinnisvara üldistuse, peale mida tuuakse eraldi peatükkides konkreetsemalt välja linna ja lähivaldade analüüs. Vaadates elanike arvu muutust tabelist 1 rahva ja eluruumide loenduse andmetel 2001 ja 2011.aastal on märgata, et Tartu linna rahvaarv on vähenenud 3,5% samas kui märgata on kõigis teistes valdades rahvaarvu tõusu. Protsentuaalselt on kõige enam tõusnud rahvaarv Luunja vallas, ühtekokku 65,5% ning talle järgneb Ülenurme vald 62,2%.

Tabel 1. Tartu linna ja lähivaldade elanike arv 2001. ja 2011.aastal. (allikas: Statistikaamet)

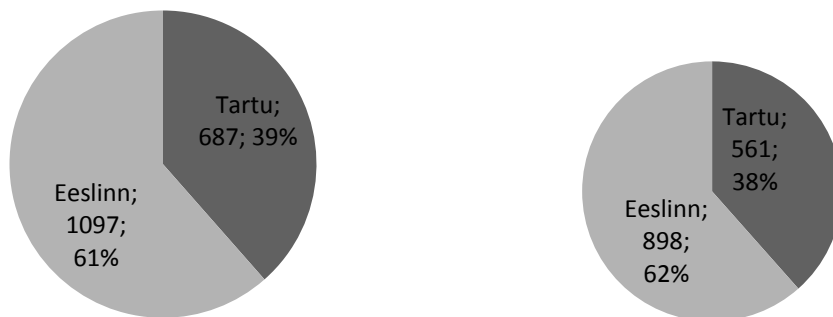
	2000	2011	2011-2000 muutus	%
Tartu linn	101 169	97 600	-3569	-3,5
Haaslava vald	1733	2013	280	16,2
Luunja vald	2549	4207	1658	65,0
Tartu vald	5121	6991	1870	36,5
Tähtvere vald	2949	3005	56	1,9
Ülenurme vald	4780	7751	2971	62,2

Kui vaadata rahvaarvu kõrvale ka kinnisasja tehingute arvu muutust 2004-2013.aastani (joonis 2) on märgata, et kuigi Tartu linna tehingute arv on suurem, on see olnud 2005ndast kuni 2009nda aastani languses. Samas lähivaldades on toimunud 2004ndast 2006nda aastani suur tõus, eriti Ülenurme vallas. 2007.-2009. aasta kinnisasja tehingute arvu kahanemine kõigis uurimise all olevates piirkondades on tulnud majanduse halvenemise tõttu kogu Eestis. Peale 2009. aastat on kinnisvaraturg kriisist taastunud.



Joonis 2. Tartu linna, Tartu, Haaslava, Ülenurme, Tähtvere ja Luunja valla kinnisasja tehingute arv 2004-2013. (allikas: Maa-amet)

Järgnevalt on võrreldud 2007. ja 2013. aasta kinnisasja tehinguid, näitamaks proportsioone Tartu linna ja lähivaldade vahel. Jooniselt 3 on näha, et 2007ndal aastal Tartu linna kinnisasja tehingute arv oli 687 ja eeslinnas ehk siis lähivaldades kokku 1097, mis näitab, et lähivaldades on olnud suurem tehingute arv. 6 aasta jooksul on tehingute arv kahanenud, kuid siiski eeslinnas on see protsentuaalselt suurem, vastavalt jooniselt 2 62% eeslinnas ja 38% Tartu linnas.

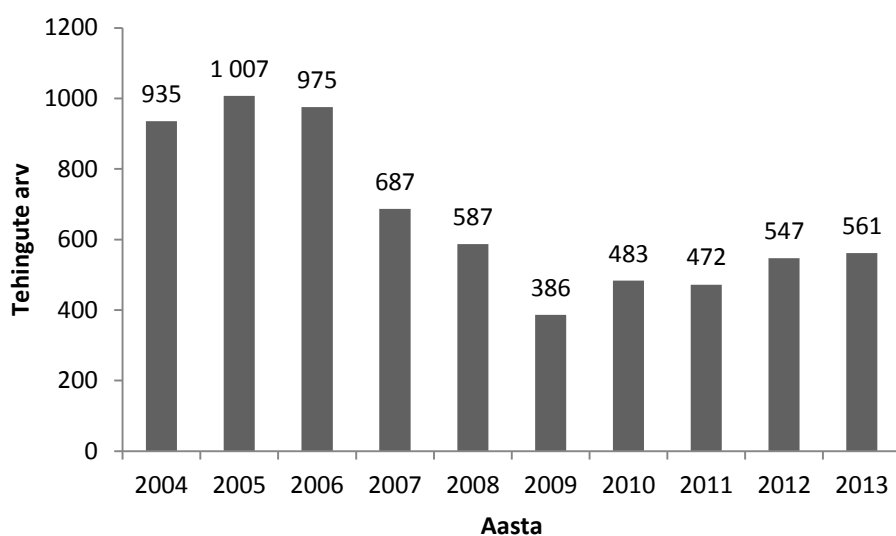


Joonis 3. Tartu linna ja eeslinna kinnisasja tehingute arv aastal 2007. (vasakul) ja 2013.aastal (paremal) (allikas: Maa-amet)

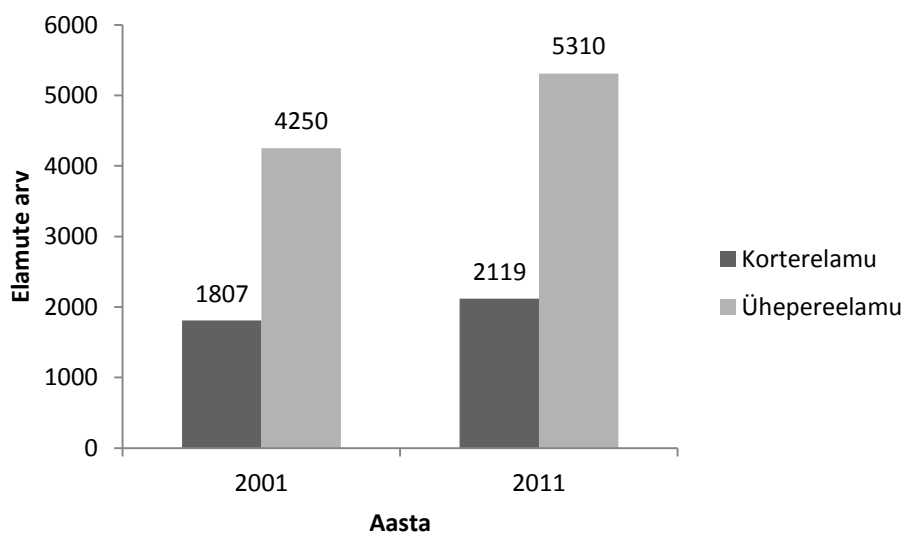
4.2 Tartu linn

Joonisel 4 on kujutatud Tartu linna kinnisasja tehingute arvu 2004.-2013.aastani. Siit on näha, et kinnisvara tehingute arv on olnud kõige kõrgem 2005. aastal ning alates sellest hakanud järsult langema, 2013. aastal juba poole vähem võrreldes siis 2005ndaga. 2007-2009. aasta kinnisasja tehingute arvu kahanemine tuleneb majanduse halvenemisest kogu Eestis. Peale 2009ndat on Tartu kinnisvara turg taastunud, aga mitte endisele tasemele.

Vaadates lisaks elamufondi jagunemist jooniselt 5 on näha, et elamute arvu poolest domineerivad ühepereelamud ning nende arv on 10 aasta jooksul 1000 võrra kasvanud. Kortereelamute arv on samamoodi kergelt tõusnud, aga mitte nii märkimisväärselt.



Joonis 4. Tartu linna kinnisasja tehingute arv 2004-2013. (allikas: Maa-amet)



Joonis 5. Tartu linna korterelamute ja ühepereelamute arvu võrdlus 2001. ja 2011. aastal (allikas: Statistikaamet)

Järgnevalt uuritakse kinnisvara turu taastumist alates 2010.aastast täpsemalt. Selle kirjeldamiseks on kasutatud Uus Maa kinnisvara turuülevaateid aastate kaupa.

2010. aasta jooksul olulisi muudatusi kinnisvaraturul polnud, enamasti oli tegu kõikumistega stabiliseerumise protsessis.

2010. aastal oli nõudlust enim kõrgemalt hinnatud linnaosades nagu Tammelin, Tähtvere ja Kesklinn, eelkõige just kvaliteetse kinnisvara järele. Kui kinnisvara vastab teatud kriteeriumitele, ollakse valmis maksma ka oluliselt rohkem kui keskmine ruutmeetrihind. Kõige hinnatum oli Tähtvere, kus samas oli kõige vähem pakkumisi ning ruutmeetrihind keskmisest oluliselt kõrgemad. Kui Kesklinnas ja Tammelinnas oli keskmine ruutmeetrihind alla 20 000 krooni (1278 eurot), siis Tähtveres 25 000 krooni (1597 eurot). Kõige enam oli pakkumisi Annelinnas, kus on tüüpplaneeringuga korterid ning müügiargumendiks eelkõige on hind. Huvi oli ka uusarenduste vastu, mille ehitamist oldi alustatud 2009.-2010. aastal. Kõige keerulisem oli müüa kinnisvara Ropka tööstusrajoonis, kuna selles piirkonnas nõudlus väga väike, mille põhjuseks on keskkond (tööstushooned, laod, remonditöökojad jne) ja suhteliselt halb infrastruktuur. Peamiseks ostjaks on antud piirkonnaga seotud inimene. 2010. aastat iseloomustab ka veel euro ootus, mille tõttu ostusurve oli ka suurem. Kuna nõudlus oli suurenenud, siis see tehingute ruutmeetrihind ei tõstnud, ning inimesed seetõttu peatasid oma kinnisvara müügi või ei kiirustanud, lootes, et müügihinnad tõusevad 2011.aastal (Uus Maa kinnisvara turuülevaade 2010).

Tartu üüriturul põhines 2011.aastal selles, et nõudlus ületas pakkumise. Suurem osa kortereid hõivasid üliõpilased ning uusi pakkumisi tuli vähe juurde. Peamiselt oli nõutud renoveeritud või uued 2- ja 3-toalised korterid kesklinnas või selle vahetus läheduses. Korteriostja jaoks on Tartus kõige tähtsamad hind ja asukoht, seejärel elamu tüüp (sh ehitusaasta) ja seisukord. Pärast seda tulevad lisaväärtused – panipaik, parkimiskoht ja mööbel. Maikuus toimus oluline tehingute arvu tõus, mille üheks peamiseks põhjuseks on ilmselt see, et valmis said 2010. aastal ehitama hakatud arendused ning aprillis-mais hakati vormistama ostu-müügitehinguid. Keskmine tehingu ruutmeetrihind oli 2011.aasta II poolaastal 826,3 eurot. Võrreldes 2010. aasta II poolaastaga oli keskmine hind tõusnud 3%. Sõltuvalt seisukorrast olid vanemates elamutes hinnad 650-1050 eur/m². Suurem hinnatõus toimus uusarendustes, kus hinnad olid 1200- 1600 eur/m². 2011. aasta ostuaktiivsuse kasvuks andsid olulise tõuke ka krediitiasutused, kes alustasid aktiivselt kodulaenukampaniaid (Uus Maa kinnisvara turuülevaade 2011).

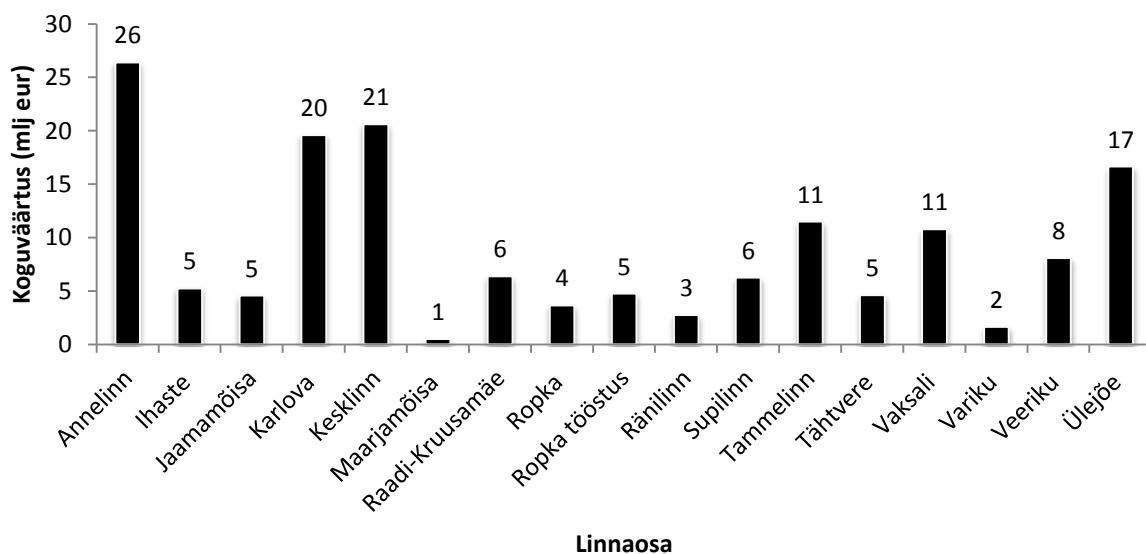
2012.aastal oli märgata ostuaktiivsuse kergest tõusu. Sõltuvalt seisukorrast ja asukohast olid korterite hinnad vanemates elamutes vahemikus 700-1000 eur/m². 2011. aastal ehitusega alustatud elamutes oli keskmine ruutmeetrihind 1300-1500 eurot. Enne 2010. aastat ehitatud elamutes olid tehinguhinnad aga keskmiselt 1200-1300 eur/m², olgugi, et enamik tollal ehitatud majade korterite pakkumisehindu on samal tasemel, mis on päris uutel arendustel.

See on tingitud enamasti suurest laenujäägist. 2011. aastal lisandus ka uusi arendusprojekte teisel poolaastal alustati kuue kortermaja ehitusega.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et põhilised hinnatõusud toimusidki just 2012. aasta teisel poolaastal. Esimene poolaasta kulges veel 2011. aasta mõju all (Uus Maa kinnisvara turuülevaade 2012).

2013. aastal oli korterite ostuaktiivsus jällegi tõusnud. Korteri puhul oli jätkuvalt määravaim asukoht ning seejärel hind. Neile järgnevad tähtsuse järjekorras seisukord, toalisuse ja üldpinna proportsioon, lisaväärtused (panipaik, parkimine, mööbel) ning lõpuks kommunaalkulude suurus. Annelinn on üüriturul üks aktiivsemaid linnaosi, kuna sealne hinnatase on madalam. Ruutmeetri keskmiseks mediaanhinnaks kujunes 956-1025 eurot. Kõigi uusehitiste keskmine müügihind oli 1357 eur/m². 2013. aastal alustati Tartus 8 arendusprojektiga. Müügipakkumiste arv aasta jooksul oli kohati suurenenud. Selle põhjuseks oli uusarenduste müüki tulek. Samuti avaldas mõju aktiivne turg ning kinnisvara müüa soovijad nägid selles head võimalust (Uus Maa kinnisvara turuülevaade 2013).

Joonisel 6 on väljatoodud ka 2013 kinnisasja, korteriomandi ja hoonestusõiguse tehingute summaarne käive linnaosade lõikes, mis viitab samuti sellele, mis analüüsis välja tuli, et Annelinnas on tehingute arv suur ja sellest tulenevalt ka käive kõige suurem. Märkata on ka kesklinna ja selle lähedal asuvate linnaosade küllaltki suurt käivet, mis tuleneb sellest, et kuigi tehingute arv on madalam kui Annelinnas, makstakse kesklinnas rohkem elamu eest. Kõige väiksem käive on Maarjamõisas, Varikul ja Ränilinnas, mis näitab, et need alad on kõige vähem atraktiivsed elamiseks.

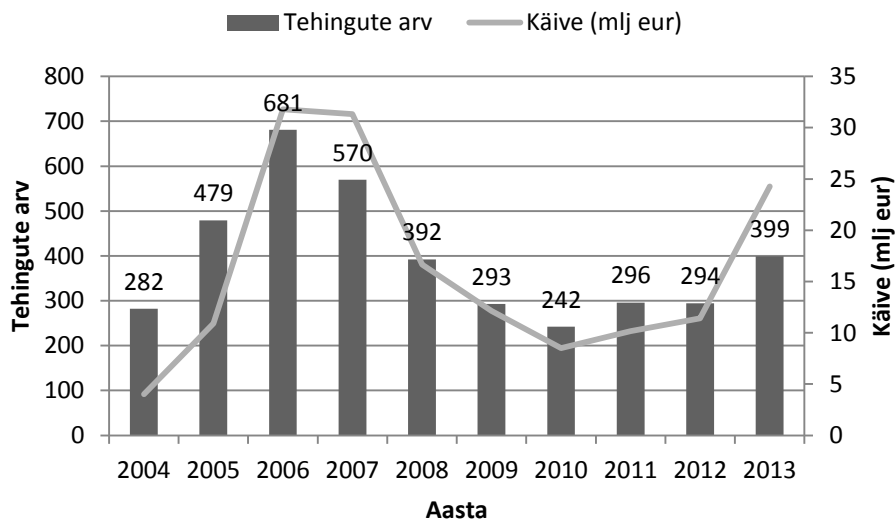


Joonis 6. Tartu linnaosade kinnisasja, korteriomandi ja hoonestusõiguse tehingute summaarne käive aastal 2013. (allikas: Maa-Amet)

4.3 Tartu vald

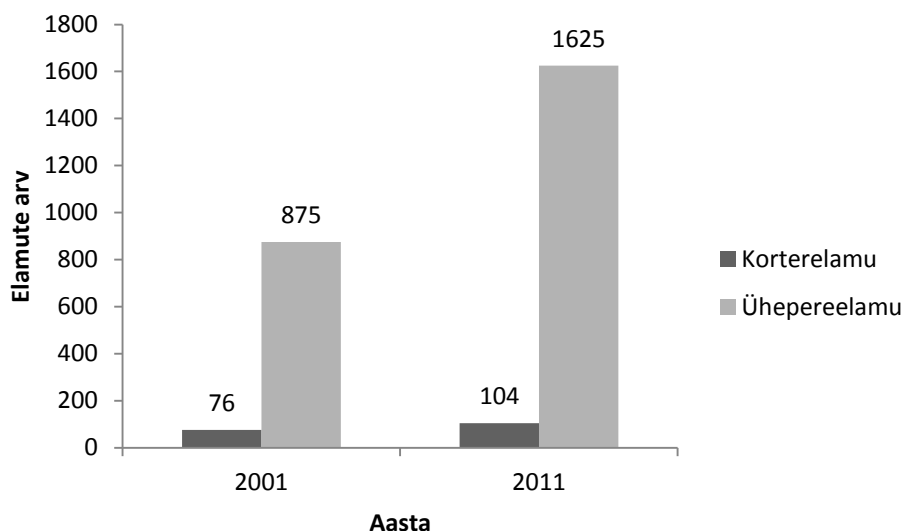
Joonis 7 näitab kõikide tehingute arvu ja nendest tulevat käivet Tartu vallas aastatel 2004-2013. On märgata, et kinnisvara tehingute arv on 2004-2006nda aastani kasvanud lausa kahekordselt, sellel perioodil oli inimeste ostujõu kasv ja madalad intressid ning laenusaamisvõimalused olid lihtsamad (Maa-Amet. Eesti kinnisvara turg 2005.aastal).

Märgata on ka, et Tartu vallas on kõige suurem kinnisvara tehingute arv olnud aastal 2006, sel aastal on väljastatud ka kõige rohkem ehituslubasid, ühtekokku 240 (Tartu valla arengukava).



Joonis 7. Tartu valla tehingute arv ja käive aastatel 2004-2013. (allikas: Maa-Amet)

Jooniselt 8 on näha korterelamute ja ühepereelamute suhet Tartu vallas. Valdav osa Tartu valla elamufondist on ühepereelamutel. Nende arv on 10 aasta jooksul peaaegu 2 kordselt kasvanud. See selgitab ka seda, et hoonete ehituslubasid on antud vahepealsete aastate jooksul küllaltki palju ning need on valmis ehitatud. Kortereid paiknevad enamjaolt Raadimõisa elamurajoonis (Tartu valla arengukava 2011-2015).

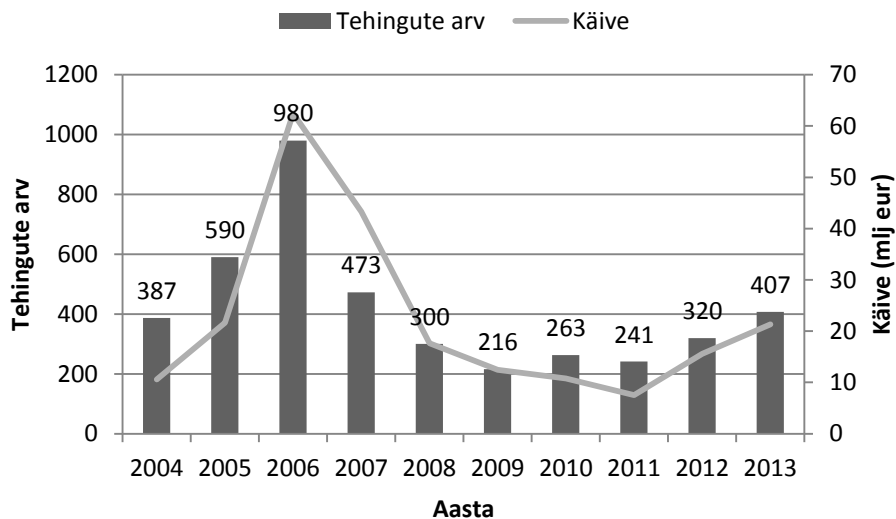


Joonis 8. Tartu valla korterelamute ja ühepereelamute arvu võrdlus 2001. ja 2011. aastal (allikas: Statistikaamet)

Võrreldes Tartu ja Ülenurme valda on näha, et tehingute arvu poolest 2013ndal aastal olid mõlemad vallad samal tasemel, Tartu vallas 399 tehingut, Ülenurme vallas 8 võrra rohkem 407 tehingut. Majanduse tõusuperioodil, just eriti 2007ndal aastal on märgata, et Ülenurme vallas tehingute arv oli kõrgem kui Tartu valla. Mis puutub ühepereelamutesse ja korterite arvu, siis neid on läbi aja olnud Tartu vallas rohkem.

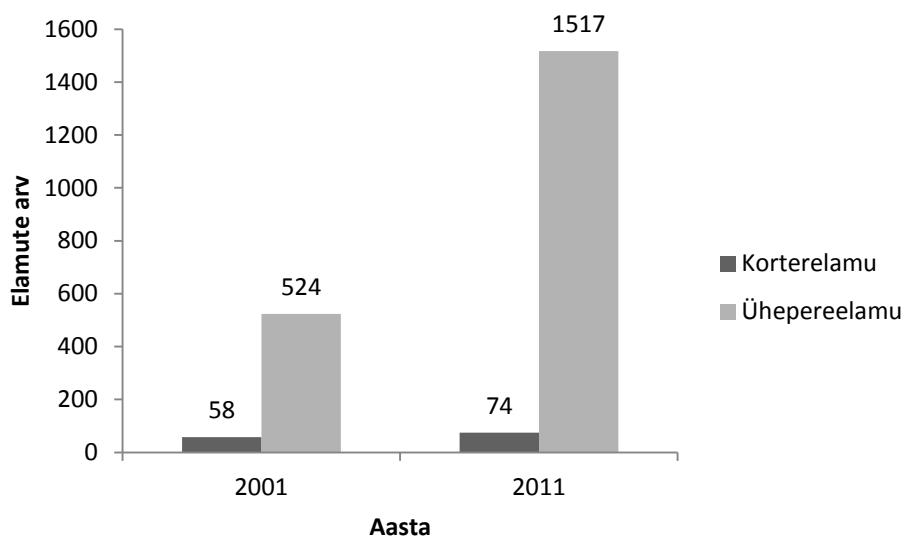
4.4 Ülenurme vald

Jooniselt 9 on näha Ülenurme vallas tehtud tehingute arvu ja käibe summat aastatel 2004-2013. Nagu eelneval vallalgi on 2006ndal aastal olnud kõige hüppelisem kasv tehingute arvu ja käibe poolest.



Joonis 9. Ülenurme valla kinnisvara tehingute arv ja käive aastatel 2004-2013. (allikas: Maa-Amet)

Jooniselt 10 on näha, et korterelamute arv 10 aasta jooksul pole märgatavalt muutunud, aga ühepereelamute puhul on olnud kasv lausa 3 kordne.



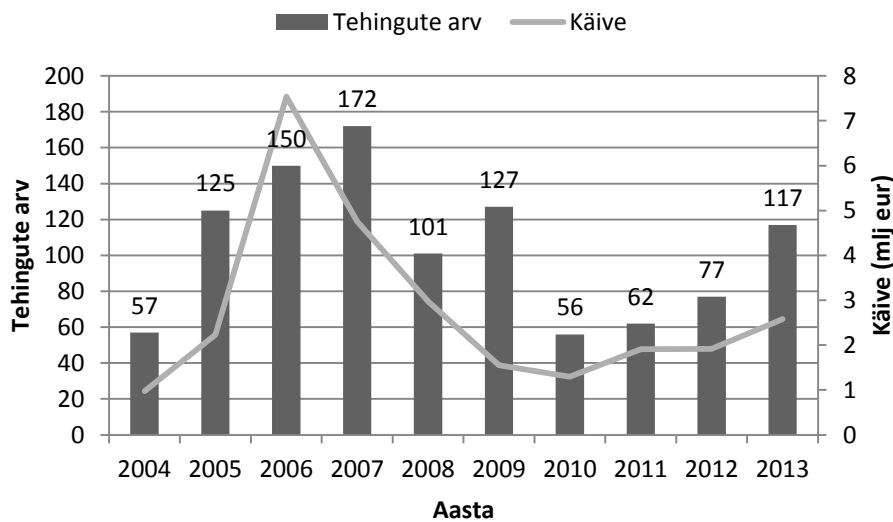
Joonis 10. Ülenurme valla korterelamute ja ühepereelamute arvu võrdlus 2001. ja 2011. aastal (allikas: Statistikaamet)

Võrreldes Ülenurme valla kinnisasja tehingute arvu muutust Haaslava valla omaga, on sarnasused selles, et majanduse kõrghetkel on olnud kõrgem kinnisasja tehingute arv. Üldiselt

muidu on Ülenurme vallas tehinguid ja käivet läbi aastate olnud rohkem ning seeläbi ka korterelamute ja ühepereelamute arv ka kõrgem.

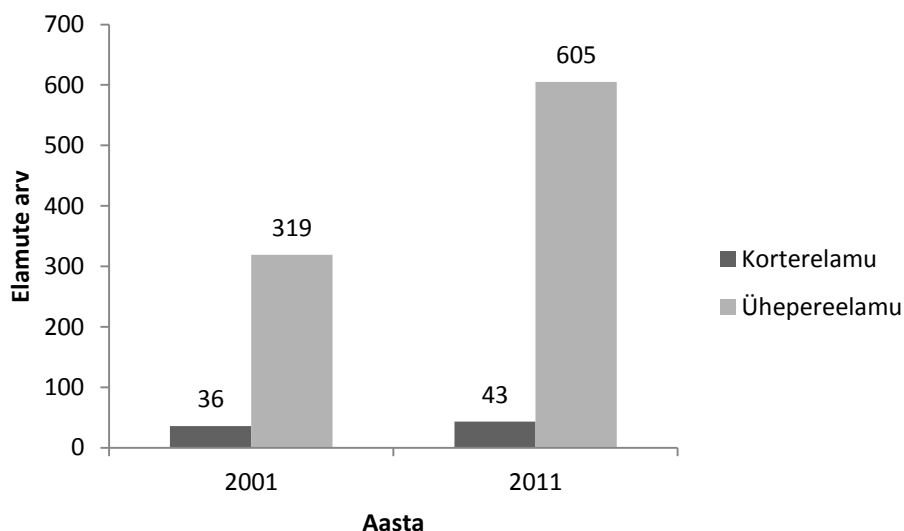
4.5 Haaslava vald

Jooniselt 11, vaadates kinnisvara tehingute arvu läbi aastate, on näha, et Haaslava vallas on samuti tehingud läbi aja tõusnud. Kõige rohkem kinnisvara tehinguid on tehtud 2007ndal aastal, ühtekokku 172. Peale seda on üldise majanduskriisi tõttu vähenenud kinnisvara soetamine, kuid 2010ndast alates on näidanud see jällegi taastumismärke ning 2013ndal aastal oli juba tehinguid 117 tükki. Kui 2006ndal aastal oli kogu turu käive peaaegu 8 miljonit eurot, siis 2013ndal ainult 2,5 miljonit eurot. Käive pole jõudnud veel buumiaegsele tasemele järgi, kuid siiski viimase 4 aasta jooksul on see kasvanud.



Joonis 11. Haaslava valla kinnisvara tehingute arv ja käive aastatel 2004-2013. (allikas: Maa-Amet)

Jooniselt 12 on näha Haaslava valla elamute jaotust. Nagu igas teiseski vallas domineerivad ühepereelamud. 10 aasta jooksul on pereelamuid peaaegu kahekordselt juurde tulnud, kõige enam arvatavasti 2006-2007ndal valminud elamud, kuna siis oli kõige suurem kinnisvara tehingute arv, mida viitab ka joonis 11.

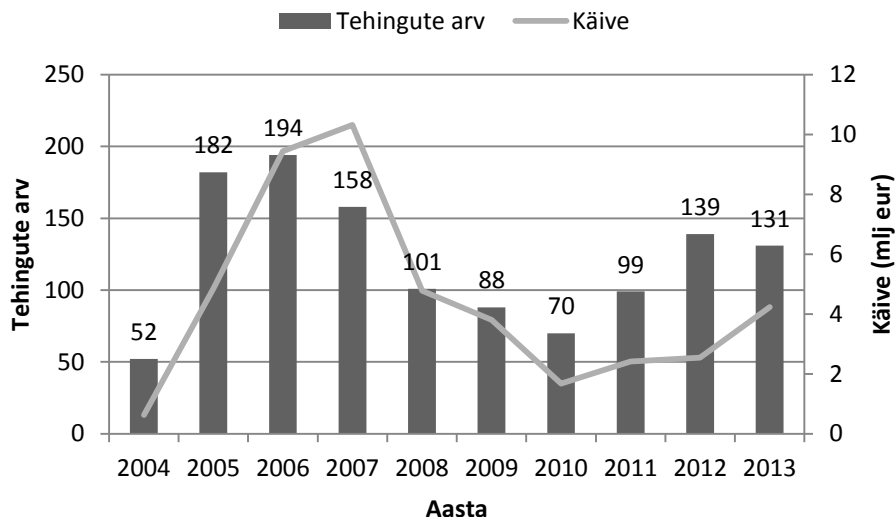


Joonis 12. Haaslava valla korterelamute ja ühepereelamute arvu võrdlus 2001. ja 2011. aastal
(Allikas: Statistikaamet)

Võrreldes Haaslava valda Tähtvere vallaga on märgata see erinevus, et kõige kõrgem kinnisasja tehingute arv on Haaslava vallas on olnud 2007ndal aastal ühtekokku 172 tehingut samas kui Tähtvere vallas on kinnisasja tehingute arv olnud kõige kõrgem 2006. aastal, kui oli kokku 194 tehingut. Märgata on ka erinevus, et Tähtvere vallas on läbi aastate olnud veidike väiksem tehingute arv kui Haaslava vallas.

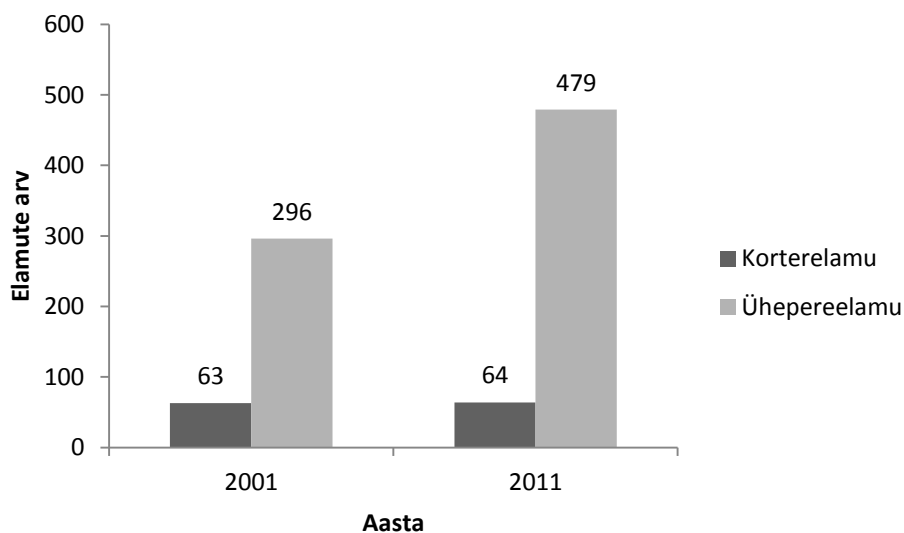
4.6 Tähtvere vald

Jooniselt 13 on näha valla tehingute arvu suurt osakaalu aastatel 2005-2007. Peale seda on see hakanud langema, mis tulenes jällegi majanduslangusest. Kõige kõrgem käive oli 2007ndal aastal, mis näitab, et sellel ajal oli vald vägagi atraktiivne.



Joonis 13. Tähtvere valla kinnisvara tehingute arv ja käive aastatel 2004-2013. (allikas: Maa-Amet)

Joonisel 14 on kujutatud elamufondi jagunemine Tähtvere vallas. 10 aasta jooksul on korterelamuid juurde ehitatud ainult 1. Samas 2011.aastal oli ühepereelamuid praktiliselt 2 korda rohkem kui 2001.aastal. Eks see seletab buumiaegset arendustempot.

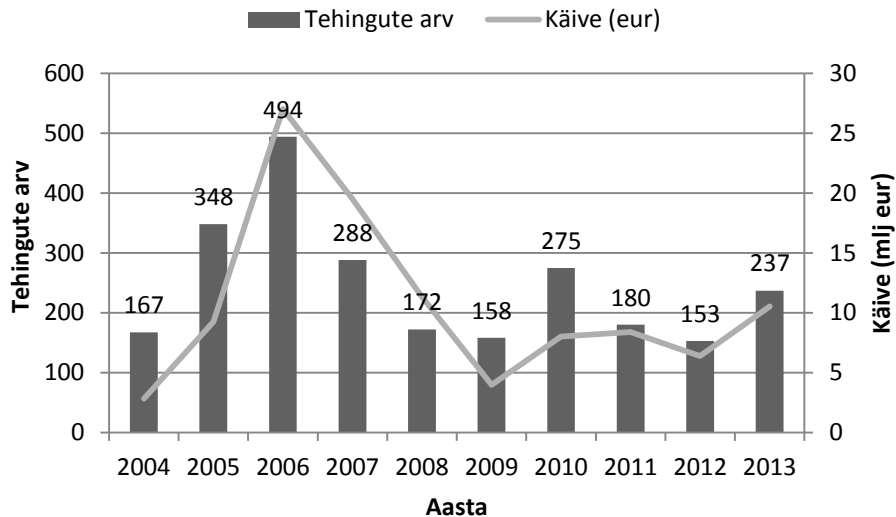


Joonis 14. Tähtvere valla korterelamute ja ühepereelamute arvu võrdlus 2001. ja 2011. aastal (Allikas: Statistikaamet)

Võrreldes Tähtvere ja Luunja valda on märgata, et Tähtvere vallas on olnud kinnisasja tehingute arv madalam kui Luunjas. Huvitav on ka see, et Luunja vallas on korterelamute arv olnud läbi aja väiksem kui Tähtveres.

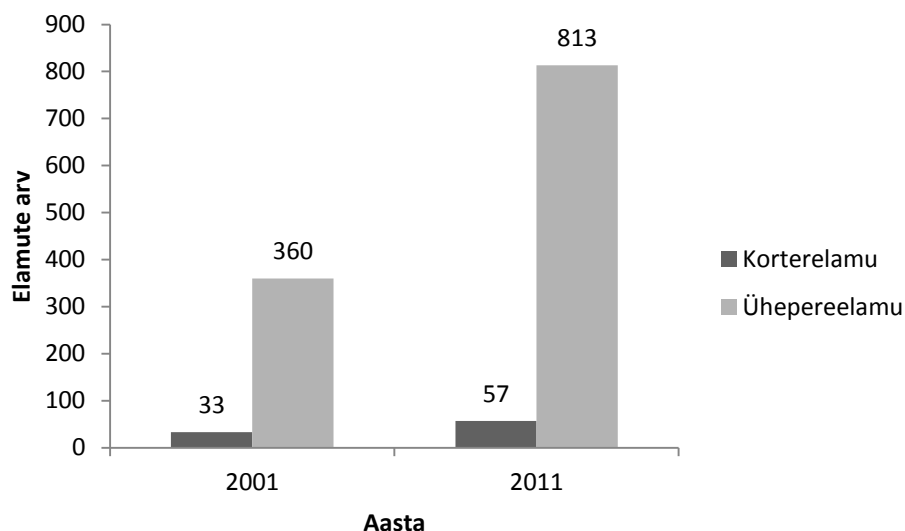
4.7 Luunja vald

Joonisel 15 on näha, et Luunja vallas on samuti kinnisvara tehingute arv aastate jooksul kasvanud, eriti oluliselt just tõusuperioodil. Nagu on kirjutatud ka valla arengukavas, siis elaniku arvu kasvule on aidanud kaasa sotsiaaltoetuste arvestatav pakett, sünitoetuse märkimisväärne summa ja lasteaiade avamine. Samuti hakatakse vallas suvilapiirkondi järjest enam kasutama aastaringseks elamiseks (Luunja valla arengukava).



Joonis 15. Luunja valla kinnisvara tehingute arv ja käive aastatel 2004-2013. (allikas: Maa-Amet)

Joonisel 16 on näha, et võrreldes teiste valdadega, on Luunja vallas kasvanud ka korterelamute arv 10 aasta jooksul lausa 24 võrra. Ühepereelamute arv on samuti aastate jooksul kasvanud lausa 2 kordselt seoses valglinnastumisega.



Joonis 16. Luunja valla korterelamute ja ühepereelamute arvu võrdlus 2001. ja 2011. aastal
(Allikas: Statistikaamet)

Võrreldes Luunja ja Tartu valda on märgata kinnisasja tehingute arvu väiksemat mahtu Luunja vallas, vastavalt näiteks 2013ndal aastal Luunja vallas 237 samas kui Tartu vallas samal ajal 399. Korterelamute arv on läbi aastate olnud peaaegu 2 korda suurem Tartu vallas. Ühepereelamute kasvu võrreldes on Tartu vallas kasvanud see 85% võrra, aga Luunja vallas 125% võrra võrreldes 2001.aastaga.

Kokkuvõte

Tartu elamuturg on järjest enam laienenud lähivaldadesse, sõltumata halduspiiridest. Lähivaldade elanike ja elamute arv on läbi aastate kiiresti kasvanud, samas kui Tartu linna elamufond pole eriti kasvanud ning 10 aasta jooksul on rahvastik isegi veidi kahanenud. Inimesed on üha rohkem arenenud infrastruktuuri ja autostumise tõttu hakanud eelistama äärelinna elukohavalikuid.

Tartu linna kinnisvaraturul kinnisasja tehingute arv on olnud 2005. aastani kasvav ning pärast seda languses. Alates 2009. aastast on märgata stabiliseerumist, kuigi võrreldes 2005. aastaga, kui oli ühtekokku 1007 kinnisasja tehingut, siis 2013.a oli neid 561, mis on peaaegu poole vähem. 10 aasta jooksul korterelamute arv on veidi kasvanud. Tartu linna kõige kõrgemalt hinnatud linnaosadeks on Tammelinn, Tähtvere ja Kesklinn. Kõige kallim on olnud Tähtvere, kus on vähem pakkumisi ning seetõttu keskmiselt kõrgemad ruutmeetrihinnad. Kõige enam pakkumisi leiab Annelinnast, kus on suurem hulgal tüüpplaneeringuga korterid. Kõige keerulisemaks linnaosaks võib pidada Ropka tööstusrajooni, kuna seal puudub nõudlus, mille põhjustab kaugus kesklinnast, aga ka sealne keskkond - tööstushooned, laod, remonditöökojad ja suhteliselt halb infrastruktuur.

Vaadates aastate lõikes kinnisasja tehinguid nii Tartu linnas kui lähivaldades on märgata lähivaldades kasvavat elamute ja kinnisasja tehingute arvu ehk siis süvenevat eeslinnastumist. Inimesed on hakanud soetama endale lähivaldadesse elamisi, eriti just nendes asuaitades, mis jäävad Tartu linna külje alla ja kus on hästi arenenud infrastruktuur.

Kuna planeerimine on oluline asustuse suunamise poliitikates, on vaja lähtuda neist andmetest valdades ning linnas linnastumise ja linnapoliitika ümbermõtestamiseks. Praeguste andmete põhjal on näha ka pakkumise ja nõudluse vahelist lõhet teatud linnaosades. Sellisel juhul saakski stimuleerivaid instrumente, nagu infrastruktuuri parandamine, rakendada nõnda, et soosida arendajad sinna ehitama ja inimesi elama. Võimekuse instrumente võiks rakendada Annelinna linnaosas, kus praegu on kõik tüüpplaneeringute kortermajad. Kui teha sinna uuenduslik planeering, saaks tõsta Annelinna atraktiivsust ja mainet. Kujundamise, reguleerimise, stimuleerimise ja võimekuse instrumendid ning poliitikad on koosmõjuliselt olulised lähivaldades. Stimuleerivad instrumendid on paljuski olemas – tehnovõrgud, infrastruktuur.

Liberaalses planeerimises oluliseks võtmeks on paindlikkus ning vastata kiiresti muutuvatele sotsiaal-majanduslikele oludele ja turu võimalustele. Välja ehitatud tehnovõrgud ja

infrastruktuurid väljaspool linnapiire juhivad tahes-tahmata kinnisvaraturgu eeslinnadesse. Kuna elamuturu muudatused on olnud kiired ja valdades puudub ametnikel kogemus, on jäänud rakendamata rangemad elamualade rajamist käsitlevad reeglid. Seetõttu on ka elamud koondunud linna piiri lähedusse. Enamikes valdades on olnud planeerimine kaootiline ka seetõttu, et eestvedajateks on olnud maade valdajad ja arendajad. Maade arendamise puhul on oluline sellest kasu saada ning tihtipeale ei kattu need huvid avalike huvidega. Liberaalne planeerimine on kaasa aidanud eeslinnastumisele.

Summary

Housing market dynamics in Tartu in liberal planning policies

Kerli Lõhmus

The aim of this research is to find out what kind of real estate developments have taken place in the Tartu and parishes near Tartu city- Ülenurme, Luunja, Haaslava, Tartu ja Tähtvere parish during 2004-2013. Most of the residential areas are situated near the city or border on it. Research is rather based on real estate market and changes on it.

The first part of research is giving theoretical overview about theory of planning, suburbanisation, opportunity space theory and the tools approach to public. Also it contains example from Netherlands and how there the joined-up planning works.

In the second part I brought out background information about city of Tartu and the near parishes.

In methodology I used data from Estonian Land Board to compare the transactions and housing stock in different neighborhoods. I also used real estate market analysis from Uusmaa Real Estate Office.

The results of research shows that after the real estate boom main development is taking place near parishes rather than city of Tartu. In 10 years the parishes population has shown growth and the same time population of Tartu city has been descend. With the tools approach to public policy- like shaping instruments, regulatory instruments, stimulus instruments and capacity-building instruments the city of Tartu and nearby parishes could turn politics in way that is more useful for them.

Tänuavaldused

Soovin avaldada suurimat tänu oma juhendajale Antti Roosele, kes oli väga suureks abiks töö valmimisel. Veel sooviks tänada kursusekaaslaseid ja sõpru, kes samuti olid suureks abiks selle töö valmimisel. Tänan ka oma perekonda, kes mind sel perioodil toetasid.

Kasutatud kirjandus

Faludi, A. 1973. Planning Theory. Oxford. Pergamon Press.

Forester, J. 1989. Planning in the Face of Power. The Regents of the University of California

Planeerimisseadus. Riigikogu seadus. (RT I, 2002, 99, 579)

Roode, L. 1998. Loengukonspekt „Eluasemekorraldus turumajanduses“. Tallinn
http://www.ekhhl.ee/failid/Eluasemekorraldus_turumajanduses.pdf

Roose, A. 2014. Tartu elamuehituse dünaamika ja prognoos.

Siseministeerium. 2003. Soovitused detailplaneeringute koostamiseks.

Tali, T. 2012. Planeerimise olemuse liigid. Konspekt.

Tiesdell, S., Adams, D. 2011. Real Estate Issues: Urban Design in the Real Estate Development Process. Wiley-Blackwell. pp25-80.

Webber, M., Rittel H. 1969. Dilemmas in a General Theory of Planning. Policy Sciences 4, Elsevier Science. pp 155-173.

Internetiallikad

Haaslava valla kodulehekülj [WWW] <http://www.haaslava.ee/?page=2> (01.05.2014)

Luunja valla kodulehekülj [WWW] <http://www.luunja.ee/uldinfo> (01.05.2014)

Maa-Amet. Eesti kinnisvaraturg 2005.aastal [WWW]

http://www.maaamet.ee/data/Eesti_kinnisvaraturg_2005_aastal.pdf?t=20120509095449
(25.04.2014)

Maa-Amet. Kinnisvara tehinguregister. [WWW]

<http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx> (15.03.2014)

Statistikaamet. Piirkondlik portaal. Luunja vald [WWW] <http://www.stat.ee/ppe-50396>
(15.04.2014)

Statistikaamet. Piirkondlik portaal. Tartu linn [WWW] <http://www.stat.ee/ppe-tartu-linn>
(15.04.2014)

Statistikaamet. Piirkondlik portaal. Tartu vald [WWW] <http://www.stat.ee/ppe-50426>
(15.04.2014)

Statistikaamet. Piirkondlik portaal. Tähtvere vald [WWW] <http://www.stat.ee/ppe-50429>
(15.04.2014)

Statistikaamet. Piirkondlik portaal. Ülenurme vald [WWW] <http://www.stat.ee/ppe-50439>
(15.04.2014)

Statistikaamet. Rahva ja eluruumide loendus. [WWW] <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Database/Rahvaloendus/databasetree.asp> (15.05.2014)

Tähtvere valla kodulehekülg [WWW] <http://www.interest.ee/ilmatsalu/> (28.04.2014)

Uus Maa kinnisvara turuülevaated 2010-2013. [WWW] [http://uusmaa.ee/est/pages/kasulik-info/turuulevaated?&search\[service_type\]=1&search\[office\]=](http://uusmaa.ee/est/pages/kasulik-info/turuulevaated?&search[service_type]=1&search[office]=) (21.03.2014)

Ülenurme valla arengukava ja eelarvestrateegia 2012-2017 [WWW] https://www.riigiteataja.ee/aktilisa/4290/9201/2002/kava_1.pdf (30.04.2014)

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Kerli Lõhmus

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „Tartu elamuturu dünaamika liberaalses planeerimispoliitikas“

mille juhendaja on Antti Roose,

- 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
 - 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
 3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus , **19.05.2014**