

# Linnaplaneerimine ja maakorraldus Tartus 21. sajandi alguses

Urmas Ahven

## 1. Maareformi kulg aastatel 1992-2003

Maareformi seadus võeti vastu 1991. a novembris. Kaheteistkümneme aasta jooksul on maareformi seadust muudetud 29 korda. Muudatused seadusandluses on maareformi läbiviimist mõjutanud ja põhjustanud perioodilisi tagasilööke.

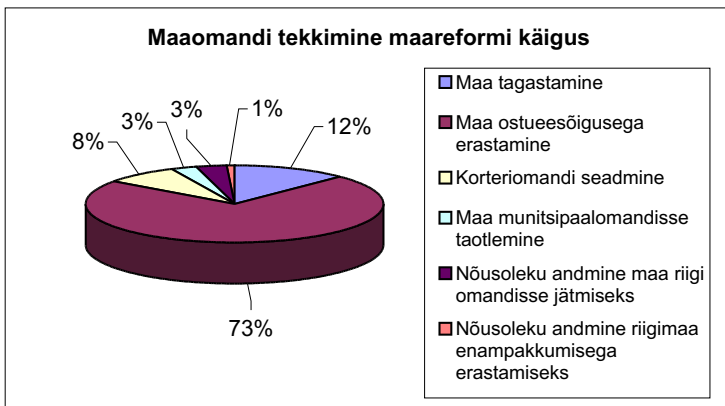
Esimese maareformitoiminguna teostati Tartus maa tagastamise menetlus Eha 39 krundil. Menetlus kestis üks aasta ja jõudis kinnistusraamatusse kandmiseni 1. novembril 1994. aastal. Käesolevaks ajaks on lahendamata üksnes need maa omandamise avaldused, mis on seotud krundi piiride määramisest tulenevate vaidlustega või pärimis-

ning omandiõiguslikest vaidlustest.

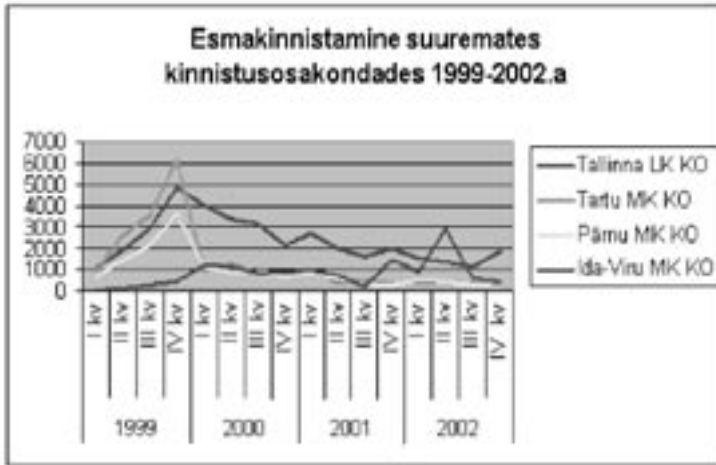
Riigi poolt korraldatavatel enam-pakkumistel on võõrandatud ligikaudu 80 hoonestamata Tartu linna krunti. Pooltel enam-pakkumise teel omandatud kruntidest on väljastatud ehitusluba ja ehitustegevusega on ka alustatud.

Põhilise osa maareformi toimingutest moodustab maa ostueesõigusega erastamine ehitiste omanikele. Suuremahuline on ka 1940. a endistelt kinnistult omanikelt õigusvastaselt võõrandatud maade tagastamismenetlus (joonis 1).

Lähi-aastatel moodustavad suurema osa maareformitoimingutest Tartu linna tänavamaade munitsipaliseerimine



Joonis 1.  
Maomandi tekkimine maareformi käigus.



Joonis 2. Esmakinnistamine suuremates kinnistusosakondades 1999-2002. a.

ja maade riigi omandisse jätmine ning riigimaale hoonestusõiguse seadmine ehitiste omanikele, kes ei soovinud maad ostueesõigusega erastada.

Vaadates teiste suuremate linnade kinnistamisotsuste arvu, näeme, et hüppeliselt on maareform teinud Tartus edusamme 1999. aastal (joonis 2). Sellel perioodil lahendati suurem osa esitatud maa omandamise taotlustest.

Maakatastrisse kantud kruntidest on 60% moodustatud maa mõõdistamise teel. 40% kruntide puhul on kasutatud varasemaid geodeetilisi andmeid ja krundi omanik ei ole pidanud maa omandamiseks tellima maa mõõdistamistõid. Tartu linna geoarhiiv sisaldab rohkesti heakvaliteedilisi kaardi- ja plaanimaterjale, mille abil on maakorralduslike toimingute tegemine lihtsam ja täpsem (joonis 3). 2003. a kevadel teostati Tartu Linnavalitsuse tellimisel Tartu linna territooriumi pildistamine

õhust, mille tulemusel valmis kaasaegne ja kõrgekvaliteediline linna aerofoto. See foto võimaldab muuta linnavalitsuse tööd lihtsamaks, kuna iga probleemi lahendamiseks ei ole enam vajalik probleemse paiga ülevaatus, vaid piisab ka aerofotolt saadavast informatsioonist.

## 2. Maakorralduslikud toimingud kinnisasjadega ning kinnisvaratehingud

Maareformi lõppedes on kinnisajade omanikel vajaduse korral võimalus muuta naaberkinnistute vahelisi piire, jagada kinnistut või liita see teise kinnistuga. Suure osa maakorralduslike tööde eelduseks on kehtestatud detailplaneering.

Maakorralduslike töödena teostatakse aastas keskmiselt 60 naaberkinnistute vaheliste piiride muutmise või kinnistute jagamise- ja liitmistoimin-



Joonis 3. Väljavõte Tartu linna 1927. a plaanist.



Foto 1. Raekoja plats 2003. a aerofotol.

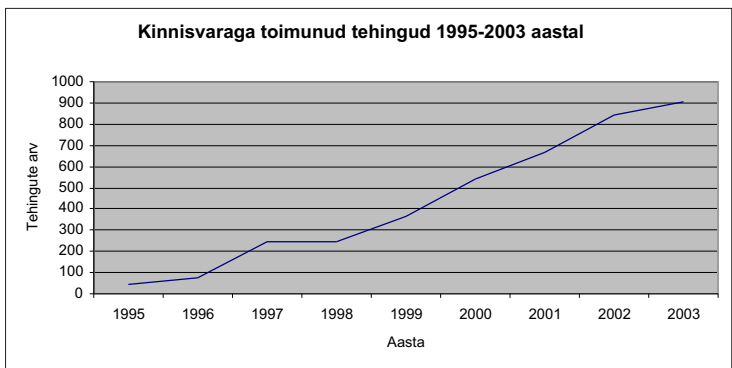
gut.

Aastate jooksul on maareformi käigus moodustatud kinnistutega teostatud rohkesti võõrandamistehinguid (joonis 4). Tehingute arvu pidev kasv on proportsioonis maareformi käigus tekkivate kinnistute arvuga.

### 3. Tartu linna maabilanss aastal 2003

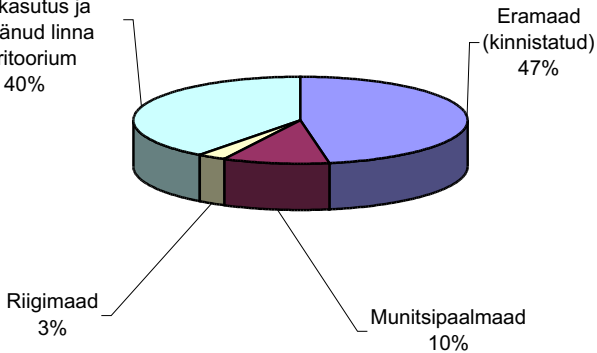
Aastal 2003 moodustasid Tartu linna territooriumist ligikaudu 47% kinnistusraamatusse kantud eramaad. 10% kinnistatud maadest on Tartu linna munitsipaalomandis. 3% linna kinnistatud kruntidest kuuluvad riigile. Ligikaudu 40 % maadest on veel kinnistusraamatusse kandmata (joonis 5).

Joonis 4. Kinnisvaraga toimunud tehingud 1995-2003 aastal.



### Maabilanss maa omandivormi järgi seisuga 01.12.2003

Omandisse vormistamata senine maakasutus ja ülejäänud linna territoorium 40%

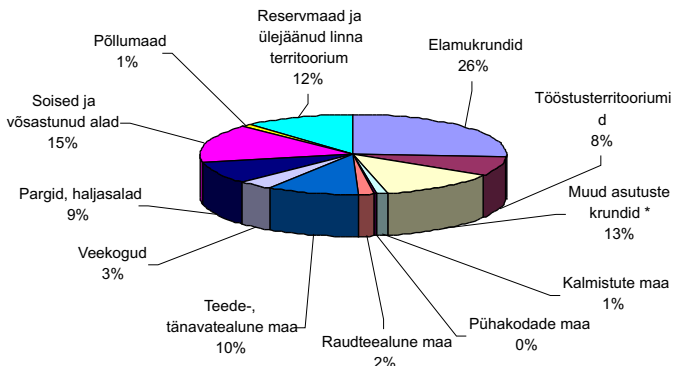


Joonis 5. Maabilanss maa omandivormi järgi seisuga 01.12.2003.

Tartu linnale kuuluvatest maadest moodustab ligikaudu poole maa, mis on lahtikruntimata ja mida ei ole veel kasutusele võetud (joonis 7). Ligikaudu 40 ha suurune lahtikruntimata munitsipaalmaa asub Jaamamõisas. Nimetatud

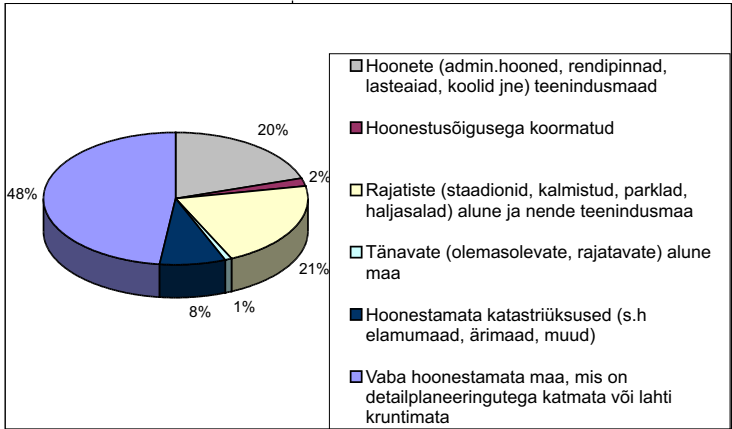
maal on lähitulevikus ette näha intensiivsemaks muutuvat munitsipaalmaade kasutusele võtmist ning maade kasutusele andmist hoonestamisest huvitatud arendajatele.

### Maabilanss maa kasutuse järgi seisuga 01.12.2003



Joonis 6. Maabilanss maa kasutuse järgi seisuga 01.12.2003.

Joonis 7.  
Tartu linna  
maabilanss  
2003. aastal.



#### 4. Linna maakasutuse arengusuund

Kehtestatud detailplaneeringute ja linna üldplaneeringu alusel paiknevad peamised elamuehituseks sobivad uushoonestusalad Ihastes, Tammelinna uemas jaos, Jaamamõisas, Ujula tänaval ja Kvissentalis.

Tihendatava ja rekonstrueeritava hoonestusega asumiteks on Supilinn, Ülejõe, Ujula-Kvissentali (Ujula tn, Lubja tn, Emajõe ja supelranna vaheline ala) ja Vana-Ihaste ning Vaksali tn ja Kastani-Filosoofi tn piirkond.

Perspektiivsed tootmismaad asuvad Raadi asumis (endistel nõukogude sõjaväe aladel), Ropka tööstuspiirkonnas (Turu tn ja Emajõe vaheline ala) ja Veeriku tööstuspiirkonnas (Ravila tn pikendusel).

#### 5. Maa hindamine ja maa hind. Maa hinna mõju maakasutuse planeerimisele

Esimene maa korraline hindamine Eestis viidi läbi 1993. aasta I poolaastal, mille tulemused hakkasid kehtima 1. juulist 1993. aastal. Tolleaegne hindamine oli täielikult arvutuslik, sest puudusid tehingud maaga. Teine hindamine toimus 1996. aastal.

Kolmas maa korraline hindamine toimus 2001. aastal ja uued maksustamishinnad hakkasid kehtima 1. jaanuarist 2002. aastal.

Viimasel kahel korralisel hindamisel väärtuste leidmisel kasutati tehingute võrdlemise meetodit. Otsese turuinformatsioonina kasutati kinnisvaraga toimunud tehinguid, eriti just hoonestamata kinnisvara tehinguid, mis peegeldasid otseselt maa väärtust.

Tabel 1. Minimaalne ja maksimaalne ruutmeetri hind erinevate maa sihtotstarvete korral erinevate hindamisperioodide jooksul.

	Elamumaa (kr/m <sup>2</sup> )	Ärimaa (kr/m <sup>2</sup> )	Tootmismaa (kr/m <sup>2</sup> )	Ühiskondl. hoonete maa (kr/m <sup>2</sup> )	Ülejäänud maa sihtots- tarbed (kr/m <sup>2</sup> )
Alates 1.07.1993	15 - 60	15 - 240	15 - 120	7 - 30	3 - 12
Alates 1.01.1997	15 - 120	15 - 600	15 - 600	8 - 60	3 - 24
Alates 1.01.2002	15 - 370	15 - 1200	15 - 1200	3 - 240	3 - 240

Maa hindamise tulemusi rakendatakse maa maksustamisel ja teistel seaduses sätestatud eesmärkidel (riigimaa enampakkumisel alghinnana, sundvõõrandamisel jne).

Tabel 2. Aastatel 1993-2003 Tartu linnas kehtinud maamaksumäärad.

	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Maksumäär	1,0 %	1,0 %	1,1 %	1,2 %	0,9 %	1,0 %

	1999	2000	2001	2002	2003
Maksumäär	1,0 %	1,25 %	1,25 %	1,0 %	1,0 %

Seisuga 1.12.2003 on Tartu linnas maksustatud 11 633 krunti.

Tabel 3. Maamaksu laekumised 1993-2003. a.

Eelarve aasta	Eelarves plaanitud (milj kr)	Tegelik laekumine (milj kr)
1993	0,50	0,67
1994	2,10	2,73
1995	2,50	1,97
1996	5,00	6,00
1997	8,50	9,08
1998	9,80	9,54
1999	10,00	10,36
2000	13,20	12,95
2001	13,20	13,59
2002	14,49	13,82
2003	13,68	13,33 seisuga 31.10.2003. a



Joonis 8. Internetaadress: [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) sisaldab Tartu maaküsimusi puudutavat infot.

## 6. Maa-alase info kättesaadavus

Tartu Linnavalitsuse koduleheküljelt internetis on asjast huvitatud isikutel võimalik saada teavet üldplaneeringu, detailplaneeringute, krundi piiride ja üldplaneeringust tulenevate piirangute jms. kohta. Asjatundliku kasutamise korral leiab linnakodanik

suurema osa maaküsimusi puudutavast informatsioonist internetist (joonis 8). Huvipakkuvates küsimustes on võimalik interneti vahendusel pöörduda pädeva linnaametniku poole ja saada vastus ilma isiklikule vastuvõtule minemata.