**TEOSTATAVUS-TASUVUSANALÜÜS**

**JÕHVI DIGI- JA MULTIMEEDIA INKUBATSIOONIKESKUS**

**SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur**

**JÕHVI**

**2024**

**SISUKORD**

[KOKKUVÕTE 4](#_Toc167289884)

[1. PROJEKTI TEOSTAMISE INSTITUTSIONAALNE VÕIMEKUS 6](#_Toc167289885)

[1.1. Projekti elluviija 6](#_Toc167289886)

[1.2. Probleemi kirjeldus 7](#_Toc167289887)

[2. VÄLISKESKKONNA ANALÜÜS 9](#_Toc167289888)

[2.1. Tegevuspiirkond 9](#_Toc167289889)

[2.2. Ida-Virumaa eelised 11](#_Toc167289890)

[2.3. Ärikinnisvara turg 12](#_Toc167289891)

[2.3.1. Sihtrühmad ja nende vajadused 12](#_Toc167289892)

[2.3.2. Pakkumine ärikinnisvara turul 12](#_Toc167289893)

[3. JÕHVI DIGI- JA MULTIMEEDIA INKUBATSIOONIKESKUSE KONTSEPTSIOON 14](#_Toc167289894)

[3.1. Üldkontseptsioon 14](#_Toc167289895)

[3.2. Säästlikkus ja kestlikkus 14](#_Toc167289896)

[3.3. Projekti eesmärk 15](#_Toc167289897)

[3.4. Oodatavad tulemused 15](#_Toc167289898)

[4. PROJEKTI OBJEKTI KIRJELDUS 16](#_Toc167289899)

[4.1. Asukoht 16](#_Toc167289900)

[4.2. Hoone ja ruumid 18](#_Toc167289901)

[4.3. Juhtimine 19](#_Toc167289902)

[5. TEENUSED 20](#_Toc167289903)

[5.1. Teenuste kirjeldus ja maksumus 20](#_Toc167289904)

[6. TURUNDUS 21](#_Toc167289905)

[6.1. Sihtrühmad ja turunduskanalid 21](#_Toc167289906)

[6.2. Turundusstrateegia ja eelarve 21](#_Toc167289907)

[7. TEGEVUSKAVA 23](#_Toc167289908)

[8. PROJEKTI TASUVUSANALÜÜS 24](#_Toc167289909)

[8.1. Projekti finantsmudel 24](#_Toc167289910)

[8.2. Investeeringud 25](#_Toc167289911)

[8.3. Tasuvusanalüüs 26](#_Toc167289912)

[8.4. Kasumianalüüs avaliku sektori eelarvele 28](#_Toc167289913)

[8.5. Projekti finantsiline jätkusuutlikkus 29](#_Toc167289914)

[9. SOTSIAALMAJANDUSLIK MÕJU 30](#_Toc167289915)

[10. FINANTSEERIMINE 32](#_Toc167289916)

[11. RISKIANALÜÜS 33](#_Toc167289917)

[KASUTATUD ALLIKAD 35](#_Toc167289918)

KOKKUVÕTE

Põlevkivisektor on Eesti üks suurimatest kasvuhoonegaaside tekitajatest. Seetõttu viiakse Ida-Virumaal läbi olulisi ümberstruktureerimisi ja kärpeid järkjärgulisel üleminekul süsinikuvabale majandusele seoses Euroopas elluviidava kliimapoliitikaga, mis näeb ette kliimaneutraalsuse saavutamist 2050. aastaks.

Selleks et elanike heaolu, omavalitsuste ja riigi toimimine säiliks Ida-Virumaal kliimaneutraalsele majandusele üleminekul võimalikult kõrgel tasemel, viiakse alates 2021. aastast Euroopa Liidu toel ellu õiglase ülemineku tegevusi. See protsess hõlmab nii põlevkivisektori ümberkorraldamist kui ka kogu maakonna majanduse mitmekesistamist, sealhulgas innustades ettevõtjaid leidma ja realiseerima uusi ärivõimalusi.

Üheks suure perspektiiviga võimaluseks ergutada Ida-Virumaal süsinikuheitmete vaba majanduse arengut on laiendada avaliku sektori poolt loodava ettevõtlustaristu spektrit, mis stimuleeriks CO2 neutraalses audiovisuaalvaldkonnas tehnoloogia startup ettevõtete teket ja hüppelist kasvu regioonis. ***Kaasaegsete büroopindade pakkumist ühes loodava koosloomekeskkonna ja inkubatsiooniteenustega regioonis siiani veel pole.***

Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse projekti elluviimisega luuakse Ida-Virumaal eeldused audiovisuaalvaldkonnas:

* uute tehnoloogia startup ettevõtete tekkimiseks
* tänapäevaootustele vastavate toodete ja teenuste väljaarendamiseks
* uute töökohtade tekkimiseks Ida-Virumaal
* sektoris tegutsevate ja selles teenuseid/tooteid pakkuvate kohalike ettevõtete kompetentsi kasvuks ning selle pakkumiseks ka väljaspool Ida-Virumaad
* noortele atraktiivsete töökohtade tekkimiseks ning nende hõivamiseks Ida-Virumaal

ning kõrvaldatakse kitsaskoht startup ettevõtjate inkubatsiooniks sobiva taristu puudumises.

Inkubatsioonikeskuses pakutakse inkubatsiooni võimalusi audiovisuaalse valdkonna idufirmade tugimiseks ning lisaks on üüripinnad saadaval audiovisuaalsektorile teenuseid pakkuvatele ettevõtetele ning üüriruumid ettevõtluse arendus-, tugi- ja katusorganisatsioonidele, moodustades üheskoos ja kaasates partnervõrgustikku uusi huvi- ja tugigruppe kasvava ja areneva potentsiaaliga ettevõtluse ökosüsteemi arendamiseks.

Arvestades startup ettevõtlusele iseloomulikku hüppelist arengut ja kasvu ning kõrge lisandväärtusega töökohtade loomist, on tegemist sektoriga, millel on suur perspektiiv regiooni ettevõtluse mitmekesistamiseks ning majanduskeskkonna elavdamiseks.

Projekt ei ole kasumlik, mistõttu on see eraarendajatele ebaatraktiivne, kuid projektil on suur regionaalne sotsiaalmajanduslik mõju tänu teenuste ekspordile suunatud ettevõtete kaasamisele, kes loovad uusi töökohti nii IT kui audiovisuaalvaldkonnas, sealhulgas kõrgepalgalisi. Projekt annab sellega olulise panuse Ida-Virumaa majandus- ja ettevõtluskeskkonna mitmekesistamisesse. Projekti realiseerimise tulemusena on 13 aasta pärast peale Jõhvi inkubatsioonikeskuse käivitamist Ida-Virumaal avaliku sektori sekkumisel:

* saanud kasu ligikaudu 195 audiovisuaalvaldkonna ettevõtet;
	+ loodud 600-700 otsest ja kaudset töökohta audiovisuaalsektoris;

Selle tulemusel laekub 13 aasta jooksul täiendavaid maksulaekumisi ligikaudu 97 miljonit eurot.

Projekti investeeringu indikatiivne maksumus on 3 272 000 eurot. Projekti finantseeritakse õiglase ülemineku fondi meetmest „Ettevõtluse mitmekesistamise tugiteenused”.

1. PROJEKTI TEOSTAMISE INSTITUTSIONAALNE VÕIMEKUS

## Projekti elluviija

Õiglase ülemineku fondi meetme „Ettevõtluse mitmekesistamise tugiteenused” eesmärkide elluviijateks on riigi ja avaliku sektori asutatud sihtasutused, kelle üldeesmärk on Ida-Virumaa ettevõtluskeskkonna arendamine ning kes tegutsevad Ida-Virumaal. Sellega tagatakse projektide elluviimine ning edukus läbi vajalike ressursside jagamise ja ühendamise.

Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse taristuprojekti strateegiliseks elluviijaks on Sihtasutus Ida-Viru Investeeringute Agentuur (IVIA). IVIA on rajatava taristu omanik, kommunikatsioonide ja vara haldaja ning vastutab keskuse majandustegevuse eest.

Projekti elluviija põhiandmed on esitatud Tabelis 1.

*Tabel 1. Partnerorganisatsioonide üldandmed*

|  |  |
| --- | --- |
| Andmed | Sihtasutus Ida-Viru Investeeringute Agentuur (IVIA)Varasem ärinimi: Sihtasutus Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus |
| Registrikood | 90003841 |
| Registreerimiskuupäev  | 24.05.2010 |
| Juriidiline aadress | Keskväljak 4, Jõhvi linn, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond, 41595 |
| Käibemaksukohustuslase reg.number | EE101370875 |
| Käibemaksukohustuslane alates | 26.05.2010 |
| Juhtorgan | Nõukogu |
| Esindusõigus | Teet Kuusmik, Juhatuse liige |
| Kontaktid | +372 5114685info@ivia.ee |
| Asutajad | Eesti Vabariik, Jõhvi vald, Kohtla-Järve linn, Narva linn, Kiviõli linn |

Andmed: Äriregister (Sihtasutus Ida-Viru Investeeringute Agentuur)

IVIA on riigi ja 4 kohaliku omavalitsuse asutatud ettevõtluse arendusorganisatsioon põhieesmärgiga ettevõtluseks sobiva taristu ettevalmistamine ning arendamine investeeringute toomiseks maakonda. Riigi asutajaõigusi teostas IVIA-s alates asutamisest Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja alates 2023 teostab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium.

Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuses on projekti elluviija poolt rakendatud järgmised vajalikud kompetentsid: rajamine, juhtimine, haldus, arendus, turundus (Tabel 2). Hoone ehitamine teostatakse ÕÜF meetmest „Ettevõtluse mitmekesistamise tugiteenused“. Eelprojekteerimist finantseeritakse riigieelarvelistest vahenditest. Hoone operaatoriks on IVIA, kes katab opereerimisega seotud kulud keskuse tegevustuludest.

*Tabel 2. Elluviija kompetents alates 2010*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Elluviija** | **Kompetents** | **Panus projektis** |
| IVIA | * Uute mastaapsete arendusprojektide edukas ettevalmistamine ja elluviimine: planeerimine, rajamine ja arendamine.
* Taristute omanik
* Omandatud haldussuutlikkus
* Uute erainvesteeringute toomine regiooni
* (Välis)investoritele *soft-landing* teenuse osutamine
* Sihtkoha turundus
 | * Taristu omanik
* Inkubatsioonikeskuse taristu rajamine, haldamine, opereerimine ja turundamine
 |

**On oluline ära märkida, et projekti elluviimise ja jätkusuutlikkuse seisukohast on oluline, et projekti elluviija organisatsiooni asutajaringi kuuluvad riiki esindavad ja/või avaliku sektori asutused (KOV-id). Sihtasutuse vorm välistab võimaliku riski üleskerkimist, et organisatsiooni omanikuring võib vahetuda ning huvid muutuda.**

## Probleemi kirjeldus

Eesti on võtnud eesmärgiks, sarnaselt teiste Euroopa riikidega, saavutada kliimaneutraalsus aastaks 2050*.* Kliimaneutraalsusele üleminekul on osad piirkonnad selles protsessis teistest rohkem haavatavamad. Eesti kõige suurem keskkonnasaastaja põlevkivisektor on koondunud Ida-Virumaale ning üleminek kliimaneutraalsusele avaldab suurimat mõju just siin, kus seistakse silmitsi juba praegu esinevate väljakutsetega (madalad palgad, töötus, vähenev ja vananev elanikkond, jm).

Maakonna tasandil tähendab õiglane üleminek süsinikuheitmete rohke majanduse ümberkorraldamist majandus- ja ettevõtluskeskkonna mitmekesistamisel koos töötajate oskuste arendamise ja elukeskkonna parandamisega, mis tagab muuhulgas ka piirkondliku tööhõive ja sissetulekute säilimise. Maakonnas on vähe kaasaegseid, noortele atraktiivseid sobivaid töökohti ja ettevõtlusvõimalusi.

Õiglase ülemineku territoriaalse kava kohaselt on Ida-Virumaal kliimaneutraalsele majandusele ülemineku kontekstis esmatähtis nüüdisaegse töötleva tööstuse arendamine. Edukas majanduse ümberkujundamine seisneb selle mitmekesistamises, mille eesmärk on suurema lisandväärtusega konkurentsivõimeliste toodete ja teenuste väljatöötamine, mis omakorda loob töökohti, mille palgatase ületab keskmist. Mitmekesistamine ei toimu iseenesest. Seepärast on regiooni majanduse terviklikul üleminekul tähtis idufirmade, IKT ja muude abivaldkondade ökosüsteemi tekke jaoks spetsiaalse tugitaristu loomine.

Ida-Virumaa ettevõtluse tugisüsteemi analüüs näitab, et erinevad toetusmeetmed ettevõtlusega alustamiseks erinevate partnerite poolt pakutuna on regioonis põhiliselt olemas:

* Alustava ettevõtja nõustamine
* Alustava ettevõtja baaskoolitus
* Starditoetus
* Ettevõtjate mentorklubid
* Ettevõtjatele suunatud erinevad spetsiifilised toetused
* Tegutsevate ettevõtete nõustamine
* Kontaktreisid välisturgudele
* *Soft-landing* teenus (välis)investoritele

Ida-Viru maakonnas tegutseb kaks inkubaatorit:

* TalTech Virumaa Kolledži Põlevkivi Kompetentsikeskus (PKK) Kohtla-Järvel
* Narva Loomeinkubaator SA (OBJEKT)

PKK on spetsiifilise suunitlusega ja selle teenused ei sobi laiemale sihtgrupile. Sellest tulenevalt on ka seal tegutsevate inkubantide arv väike. Keskus OBJEKT tegutseb põhiliselt Narvas ning tema mõju on samuti vähene, keskusel pole ka tegelikku võimekust eestikeelse inkubatsiooniteenuse osutamiseks.

Eeltoodust tulenevalt on maakonnas selgelt väljendunud kitsaskohaks inkubatsiooniteenuse pakkumine laiematele sihtrühmadele ning erinevates keeltes. **Puudu on ettevõtlusega alustamisel turu mahtu ja vajadusi arvestav inkubatsiooniteenus, sh tulemusliku startup ettevõtluse kogemuse olemasolu.**

Digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse loomise põhiliseks ajendiks on viimaste aastate põlevkivisektorist õiglase ülemineku kiire areng Ida-Virumaal, otsides lahendusi majandusstruktuuri muutusteks süsinikuneutraalsetest sektoritest, nagu seda pakub audiovisuaalvaldkond. Keskus loob soodsa pinnase startup ettevõtluse hüppeliseks arenguks Ida-Virumaal tervikuna ning loodetavasti saavutab sünergia nii piirkonna teiste ettevõtetega (eelkõige läbi brändingu, tootedisaini, e-platvormide jms lisandväärtuse pakkumise),kui ka Ida-Virumaal tegutsevate kõrg- ja kutseharidust pakkuvate asutuste (kolledžid, kõrgkoolide filiaalid ja kutsehariduskeskus) ning ka eraalgatustega (kood/Jõhvi).

1. VÄLISKESKKONNA ANALÜÜS

## Tegevuspiirkond

*Geograafiline asukoht*

Ida-Virumaa on Eesti kõige kirdepoolsem maakond, mis asub Euroopa Liidu idapiiril. Ida-Virumaad läbib Tallinn-Narva maantee ja raudtee. Sillamäel tegutseb Euroopa Liidu idapoolseim sadam Silport. Ida-Virumaa tööstuslinnad asuvad maakonna põhjaosas läänest itta suunduvas koridoris Tallinn-Narva maantee ja raudtee vahetus läheduses. Maakonnakeskuseks on Jõhvi linn, mis asub Tallinnast 165 km kaugusel.

*Elanikkond*

Ida-Virumaa on üks linnastunumaid maakondi Eestis – umbes 80% elanikest elab linnades. Seisuga 31. detsember 2021 elas Ida-Virumaal 130 362 inimest, mis moodustas 9,49% Eesti rahvastikust (allikas: Statistikaamet). Rahvaarvult on Ida-Virumaa Harjumaa ja Tartumaa järel kolmandal kohal. Probleemiks on rahvastiku vähenemise ja selle vananemise pidev negatiivne dünaamika. Viimase 30 aasta jooksul on piirkonna rahvaarv vähenenud 40%, mis on riigis kõige märgatavam rahvastiku vähenemise tendents. See on omakorda kaasa toonud tööealise elanikkonna vähenemise ja ülalpeetavate osakaalu suurenemise. Seega eristub Ida-Virumaa teistest Eesti piirkondadest kõige kehvemate sotsiaalmajanduslike näitajate poolest (nt suhteline vaesus, ebavõrdsus tervise ja sotsiaalse kuuluvuse seisukohast).

*Tööhõive*

Alates 1990. aastatest on töötuse määr Ida-Virumaal olnud peaaegu alati kõrgem kui teistes Eesti maakondades. Kui Ida-Virumaa töötuse määr oli 31.01.2024 seisuga 14,0%, siis Eesti keskmine oli 8,3% (allikas: Eesti Töötukassa). Ka Ida-Virumaa palgatase on Eesti keskmisest oluliselt madalam. Nii oli Ida-Virumaa keskmine brutokuupalk 2023. aasta septembris statistikaameti andmetel 1462 eurot, mis oli 21,7% madalam riigi keskmisest (1868 eurot) ja 30% madalam Harjumaa tasemest (2090 eurot).

*Majandus*

Ida-Viru maakond annab olulise panuse riigi SKPsse ja eksporti. 2022. aasta andmete põhjal on Ida-Virumaa osatähtsus 7,3% Eesti SKPst ning 11,9% tööstus- ja ehitusvaldkonna SKPst. Ekspordimahu poolest oli Ida-Virumaa 2022. aastal Eestis kolmandal kohal, jäädes alla vaid Harju- ja Tartumaale, kusjuures maksebilanss oli Ida-Virumaal nendest kahest maakonnast parem (173 miljonit eurot perioodil jaanuar-oktoober 2022).

Ligikaudu sajandi jooksul on piirkonnas arendatud põlevkivisektorit, millest sai juba alates 1920. aastast Eesti majanduse strateegiliselt oluline sektor. Kuni käesoleva ajani on põlevkiviettevõtted olnud Ida-Virumaa majanduse selgroog, seda nii käibe kui ka mõju poolest. See sektor on piirkonna suurim tööandja. Kui 2021. aasta jaanuari seisuga töötas selles sektoris 4737 inimest (13% kõigist töötajatest), siis erinevatel hinnangutel sõltus põlevkivisektorist 6158-18 474 töökohta teistes sektorites ehk 20% kuni 42% kõigist Ida-Virumaa töötajatest.

*Haridus ja täiendõpe*

Ida-Viru maakonnas on esindatud neli Eesti kõrgkooli – TalTech Virumaa Kolledž ja Tallinna Tervishoiu Kõrgkooli struktuuriüksus Kohtla-Järvel, Tartu Ülikooli Narva Kolledž ja Sisekaitseakadeemia õppekeskus Narvas.

Kutseharidust pakub Ida-Virumaa Kutsehariduskeskus õppebaasidega Jõhvis, Sillamäel ja Narvas. Audiovisuaalse tehnika ja meedia õppekavarühma kutsehariduse lõpetanud inimeste arv Ida-Virumaa Kutsehariduskeskuses oli 2016/2017 – 33, 2017/2018 – 25 ja 2018/2019 – 24[[1]](#footnote-1).

IT-alast täiendkoolitust pakub Jõhvis eraalgatuslik innovaatiline programmeerimiskool kood/Jõhvi.

*Ettevõtluse tugimised regioonis*

2020 avas Tehnopol Startup Inkubaator oma Narva esinduse. Narva ja Ida-Eestisse laienemine oli strateegiline samm. Narva HUB nõustab alustavaid ettevõtteid, mis tegutsevad eelkõige rohe-, tervise-, targa linna või ärilt ärile suunatud tehnoloogiate valdkonnas. Tehnopol Startup Inkubaator on osa Baltimaade suurima teadus- ja ärilinnaku Tehnopol terviklikust tugiteenusest. Teadus- ja ärilinnaku Tehnopol eesmärk on aidata kaasa maailmatasemel tehnoloogiaettevõtete tekkele ja kasvule Eestis ning toetada nende laienemist välisturgudele, pakkudes lahendusi ärikinnisvarast kuni vajaduspõhiste äriarendusteenusteni. Narva HUB keskendub pigem venekeelse kogukonna loomisele. Kevadel 2024.a alustas Tehnopol filmi- ja multimeedia startup programmi elluviimisega Ida-Virumaal.

EAS initsiatiivil loodud Startup Estonia on esindatud ka Ida-Virumaal – eesmärk on luua Eestile rohkem idufirmade edulugusid, arendades selleks nende ökosüsteemi. 2018. aasta lõpus alustati koostööd Rahandusministeeriumiga, et luua Ida-Virumaale toimiv ökosüsteem idufirmade tekkeks ning toetada siinseid ettevõtluse tugistruktuure, et luua idufirmadele hea kasvukeskkond. Selleks rahastab Startup Estonia erinevate iduettevõtluse ökosüsteemi loomiseks vajalikke algatusi.

Narvas tegutsev loomeinkubaator OBJEKT pakub büroopindasid ja korraldab projektipõhiseid üritusi ettevõtlusest huvitatutele ja ettevõtjatele.

*Taristu*

Maakonnas on välja arendatud ca 300 ha suurusel alal 5 kehtestatud detailplaneeringutega tööstus- ja äriparki Narvas, Kohtla-Järvel, Kiviõlis ja Jõhvis, kuhu on rajatud ettevõtluseks vajalik tehniline taristu – vee- ja kanalisatsioonitrassid, küttetrassid (keskküte või gaas), sõiduteed ja tänavavalgustus, sidevõrk ja valmisolek elektrivõrguga liitumisteks.

Tööstuspargid on spetsialiseerunud järgmiselt:

* Narva Tööstuspark– töötlev tööstus;
* Kohtla-Järve Tööstuspark– rohetehnoloogiad;
* Jõhvi Äripark - äriteenindusettevõtted (regionaalsed esindused), logistika ja väiketootmine
* Kiviõli Äripark– väiketootmine.

Tööstusparkidesse on viimase 13 aasta jooksul tehtud erainvesteeringuid kokku ca 110 miljonit eurot, seal tegutseb 18 investorit, kes on rajanud või just rajamas suur- ja väiketootmised, logistikakeskused või äriteenindused, luues kokku üle 1000 töökoha. Oma investeerimisprojekte tootmises valmistavad ette veel 22 ettevõtet, kelle panus Ida-Virumaale realiseeruks järgmise viie aasta jooksul.

## Ida-Virumaa eelised

Tulenevalt eesmärgist mitmekesistada Ida-Virumaa majandus- ja ettevõtluskeskkonda ning saavutada põlevkivisektorist väljumine uute valdkondade arendamise ja kasvatamise läbi, on startupide võimestamiseks inkubatsioonikeskuse rajamine just Ida-Viru maakonnas argumenteeritud.

Digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse asukohta regioonis toetavad ka järgmised tegurid:

*Vajalike toetavate teenuste pakkujate ja toetava tugistruktuuri olemasolu ja kättesaadavus*

* IVIA, IVEK, Eesti Kaubandus-Tööstuskoda Ida-Viru esindus
* Startup Estonia startup programmid ja tugi
* Tehnopol Startup
* Haridus-, turismi-, loomeklastrid võrgustikega

*(Kõrg/kutse)haridusasutuste esindused ja filiaalid regioonis, mis toetavad audiovisuaalvaldkonna IT õpet*

* Tartu Ülikooli Narva Kolledž (äri IT)
* TalTech Virumaa Kolledž (robootika)
* Programmeerimiskool Kood/Jõhvi (tehnoloogia IT)
* Ida-Virumaa Kutsehariduskeskus (multimeedia, IT)

*Tööstusettevõtete suur kontsentratsioon ja vajadus uute süsinikuneutraalsete tehnoloogiate järele*

* Olemasolevad suur- ja väiketööstused, kes vajavad CO2 neutraalseid lahendusi uute ärimudelite loomiseks
* Ida-Virumaa tööstusparkides tegutsevad ettevõtted, kes arendavad edasi olemasolevaid tooteid, tehnoloogiaid

*(Ettevõtlus)toetused õiglase ülemineku fondist*

* Alates 2022. aastast rakendusid esimesed Ida-Virumaal õiglase ülemineku fondi toetusprogrammid juba tegutsevatele/piirkonda tulevatele ettevõtjatele. Toetuse kogusumma suunal „Mitmekesine ja nutikas ettevõtluse areng” on kuni 2029. aastani 273 miljonit eurot. Ka inkubatsioonikeskuse rajamist toetatakse sellest rahastust.
* Fondi toetused taseme/täiendõppeprogrammide ümberkujundamiseks, toetades uute sektorite arengut põlevkivisektorist väljumiseks

Logistiliselt soodne asukoht Jõhvis:

* Võimaldab olla Ida-Virumaa tööstus- ja äriparkide olemasolevatele ja tulevastele residentidele kui potentsiaalsetele klientidele vahetus läheduses
* Jõhvi asub logistiliselt soodsas asukohas – transpordi sõlmpunkt Tallinna, Tartu ja Narva kontekstis
* kontseptuaalselt on Jõhvi asukohana Tallinna, Tartu ja Pärnu kontekstis parim valik, kattes regiooni keskuste võrgustikus

## Ärikinnisvara turg

### Sihtrühmad ja nende vajadused

Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse sihtrühmadeks ärikinnisvara arendamise seisukohast on:

* Tehnoloogia startupid, kes tulevad keskusesse üüripindadele tegutsema, saades osa kogukonnategevustest, koosloomekeskkonnast, võrgustamisest ja ökosüsteemist
* IKT ettevõtted, kes tulevad keskusesse üüripindadele tegutsema, pakkudes startupidele osalemist ühisprojektides, tootearenduses, meeskonnatöös.

Mikro- ja väikeettevõtete vajadust büroopinna järele iseloomustab paari töökohaga bürooruumide või töökoha kättesaadavus *open office* keskkonnas. Audiovisuaalvaldkonna ettevõtetes töötab keskmiselt 1,6 töötajat[[2]](#footnote-2). Valdkonna ettevõtjad ja startupid vajavad tegevuse esimestel aastatel reeglina pigem üüripindasid, et algusaasta(te)l keskenduda pigem oma toote arendamisele ja võimestamisele, kaasates investoreid. Oma esimestel tegutsemisaastatel vajavad ettevõtted lisatuge oma äri ja meeskonna, teenuste ja/või toodete arendamisel, turundamise korraldamisel, investeeringute kaasamisel jpm. Sel juhul on ettevõtete edenemisele soodsam, kui asutakse füüsilises keskkonnas, kus pakutakse ettevõtluse tugiteenuseid, kus tegutsevad ka teised valdkonnaettevõtted, kellega suure tõenäosusega tekivad toote- ja teenusearenduse ühisprojektid ning läbi ühiselt kasutatavate nõupidamis- ja puhkeruumide ning tehnilise ühistaristu hoitakse kokku ka kulusid. Sellist koosloome keskkonda pakuvad reeglina inkubatsiooni- ja loomekeskused, tänu kelle turundustegevustele on ettevõtetel võimalik teha lisakäivet ning hoida kokku ka turunduskulusid.

Seega erinevus traditsioonilise büroo üüripinna ja inkubatsioonikeskuses pakutava vahel on keskuses olemasolev toetav kogukond, tugiteenused ja sellest tulenev lisaväärtus alustavatele ettevõtetele.

### Pakkumine ärikinnisvara turul

Teostatavus-tasuvusanalüüsi koostamisel lähtutakse bürooruumide üürituru ülevaates bürooruumide pakkumisest kinnisvaraportaalides [www.kv.ee](http://www.kv.ee), [www.city24.ee](http://www.city24.ee) ja [www.kinnisvara24.ee](http://www.kinnisvara24.ee) Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse üüripindade esialgse hinnangulise maksumuse kujundamiseks.

*Jõhvi*

Jõhvis on peaaegu kogu ärikinnisvara üüriturg esindatud pikaajalises kasutuses olnud äripindadega. Teostatavus-tasuvusanalüüsi koostamise ajal pakkumised bürooruumide rendiks ärikinnisvara turul põhimõtteliselt puuduvad.

Aastal 2022 renoveeriti kesklinnas asuvas kaubanduskeskuses Tsentraal äripinnad ning loodi uus kontseptsioon „Büroohotell“, kus ettevõtetel on võimalik üürida büroopinda nii pika- kui lühiajaliselt. Üürnike kasutuses on ka ühisruumid (puhkeala, köök, nõupidamisruumid, kõneboksid). Samal ajal pakutakse üüripindasid edasi ka keskuse renoveerimata osas, kus pakutavad tingimused on lisamugavusteta ja madalama kvaliteediga.

Üürihindade tase renoveerimata osas: 5 eurot/m².

Üürihindade tase büroohotellis: 9,35-11,2 eurot/m².

*Tallinn*

Heas korras või uute kuni 1000 m² bürooruumide rendipakkumised on hinnavahemikus 4,50 kuni 19 eurot ruutmeeter. Bürooruumide otsingusse on lisatud pakkumised üle terve Tallinna, sõltumata linnaosast, sõltumata hoonete kasutusotstarbest. Hinnale lisanduvad kommunaalkulud. Turg on suur, valik on lai ja hinnatase mitmekülgne.

*Bürooruumide rendipakkumised ja –hinnad inkubatsiooni- ja koostöötamise kontseptsiooniga keskustes*

Tehnopol Startup Inkubaatoris Tallinnas, Tartu Teaduspargis, Lift99 Tallinn HUB-is, Spring HUB-is ja Tallinnas Workland-is pakutavate töökohtade üürihinnad jäävad vahemikku 110-225 eurot/kuus, fikseeritud lauakohtade hinnad on vahemikus 150-275 eurot/kuus. Bürooruume pakutakse alates 15 eurot/m² või al. 1900 eurot/kuus al. 6 töökohast ja al. 330 eurot/kuus al 1 töökohast kontoriruumis. Töökohta avatud büroos pakutakse päevahinnaga alates 15 eurot.

Võttes arvesse ärikinnisvara üüriturul pakutavast on Jõhvi inkubatsioonikeskuses pakutavate büroopindade hinnanguline maksumus ettevõtjatele 15 eurot/m²/kuus (sisaldavad kommunaalkulusid), töökoht avatud büroos 15 eurot/päevas (sisaldab kommunaalkulusid) ning büroopinnad ettevõtluse tugiorganisatsioonidele 7 eurot/m²/kuus (lisanduvad kommunaalkulud).

1. JÕHVI DIGI- JA MULTIMEEDIA INKUBATSIOONIKESKUSE KONTSEPTSIOON

## Üldkontseptsioon

Käesoleva projektiga luuakse Ida-Virumaal nn ökosüsteem, kus kohtuvad regioonis olemasolevad teenused ja sektori arengut toetav (tugi)taristu, kus arendatakse ja toetatakse audiovisuaalvaldkonna idufirmade arengut ja rahvusvahelist võrgustumist, moodustades klastri ettevõtetest, kes suudavad pakkuda lisaväärtust loovaid teenuseid ja tooteid konkurentsivõimeliselt nii rahvusvaheliselt kui ülevabariiklikult. Nendeks teenusteks ja toodeteks võivad olla näiteks muusika-, foto-, disaini-, video-, vektorgraafika-, 3D-, heli-, litsentsid, VFX, e-platvormid jms.

IVIA rajab Jõhvi Äripargi territooriumile digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse. Rajatav keskus on projekteeritud universaalse bürootaristuna, kus nii ettevõtted kui ettevõtlust toetavad tugistruktuurid saavad üürida kaasaegseid bürooruume koosloomekeskkonnana. Huvitatud kasutajatel on pakutavaid bürooruume võimalik üürida peale avanenud võimalustest teavitamist keskuse operaatori poolt avalikult. Üürihinnad on viidud vastavusse turuhindadega.

Jõhvi digi- ja multimeedia **inkubatsioonikeskus** on 5korruseline büroohoone, kus:

* 1.korrusel asub kohvikuala ning seminariruumid keskuse residentidele. Kohvik teenindab nii keskuse residente, külalisi, Jõhvi Äripargi residente kui linnakodanikke. Kohvik tegutseb ruumide üürilepingu alusel ning rentnik selgitatakse välja avaliku konkursi tulemusel. Seminariruumide kasutuse õigus sisaldub ruumide üürihinnas ning kasutuskord reguleeritakse vastavas broneerimiskeskkonnas;
* 2., 3. ja 4.korrusel on saadaval üüripinnad nii tehnoloogia ja audiovisuaal startupidele ja VKE-dele, ettevõtluse tugiorganisatsioonidele, kes pakuvad oma teenuseid edaspidi inkubatsioonikeskuses ja teistele ettevõtetele (IKT) nii avatud büroo, üksikute töökohtade või väiksemate bürooruumidena;
* 5.korrusel on IVIA bürooruumid ning üüritoad keskuse residentide partneritele (rahvusvaheliste) projektide läbiviimise ajal Ida-Virumaal;
* Katusekorrusel asuvad tehnoruumid ning rajatakse puhkeala ja väliterrass.

Mitme ettevõtluskeskkonna arendamise eesmärgil tegutseva organisatsiooni vahetu lähedus ning tihe omavaheline kontakt loob hea vastastikuse sünergia, vahendades kontakte ja vahetades infot mitmest erinevast valdkonnast. Selline vahetu info- ja kontaktivahetus aitab arendusorganisatsioonidel paremini mõista valdkonnaüleseid probleeme ning leida koos lahendusi kitsaskohtadele. Ida-Virumaa on majanduslikult ja strateegiliselt Eestis oluline regioon, mille arenguväljakutsetele vastamiseks teevad erinevad piirkonna ja riigi tasandi partnerid koostööd.

## Säästlikkus ja kestlikkus

Jõhvi inkubatsioonikeskuse projekteerimisel ja ehitamisel arvestatakse kaasaegsete energiasäästlike tehnoloogiate rakendamise nõuetega, tagatakse kõikide siht- ja huvigruppide ligipääsetavus objektile, hinnatakse projekti kliimakindlust ning „ei kahjusta oluliselt“ keskkonnasäästlikkuse põhimõtetele vastavust.

Üldnõuded hoonele ja ruumidele:

* Hea ligipääsetavus nii ühistranspordiga, autoga, jalgrattaga kui jalgsi
* Kõrge energiatõhusus, keskkonnasäästlike energiavarustustehnoloogiate rakendamine (päikesepaneelide paigaldamine katusele, LED sise- ja välisvalgustus)
* Kommunaal- ja energiaressursside kasutamise automatiseerimine ja nutikas juhtimine
* Elektrooniline juurdepääsusüsteem ruumidesse sisenemiseks
* Hoone küttesüsteem lahendatakse tsentraalse keskkütte baasil

Suunad CO₂ jalajälje vähendamiseks ja rohelise jalajälje suurendamiseks:

* Prügimajanduse korraldamine jäätmete liigiti sorteerimiseks
* Taaskasutuse propageerimine
* Autoparklas varjulised rohesaared
* Kõrghaljastuse võimalikult maksimaalne säilitamine
* Elektriautode laadimispunktide loomine
* Jalgrattaparkla rajamine

## Projekti eesmärk

*Projekti üldeesmärk:*

Luua audiovisuaalvaldkonna tehnoloogia startup ettevõtete arengu hüppeks inkubatsioonitaristu ja seal pakutavate teenuste rakendamise kaudu eeldused majandusstruktuuri muut(u)miseks, uute ettevõtete tekkimiseks Ida-Virumaal, pakkudes atraktiivseid uusi töökohti nii maakonna noortele kui põlevkivisektorist vabanevatele inimestele.

*Projekti strateegilised eesmärgid:*

1. Rajada hiljemalt august 2026. Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskus;
2. Tagada taristu haldusvõimekus teenuste võimaldamiseks keskuse turundus- ja müügitegevuse toel

## Oodatavad tulemused

Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse projekti käivitamise ja elluviimisega luuakse Ida-Virumaal eeldused startup ettevõtluse arenguks:

* ettevõtluskeskkonna mitmekesistamises
* uute kiire kasvu ja arenguga ettevõtete tekkimises
* tänapäevaootustele vastavate toodete ja teenuste väljaarendamises
* uute kõrgelt tasustatud töökohtade tekkimises Ida-Virumaal, sh IT-sektoris, mis on just noortele atraktiivne

ning kõrvaldatakse kitsaskoht alustavate ettevõtjate inkubatsiooni ja selleks sobiva taristu puudumises:

1. 2026. aastaks on loodud Jõhvis ja Ida-Virumaal esimene kaasaegne startup inkubatsiooni- ja bürootaristu;
2. 2038. aastaks on Jõhvi inkubatsioonikeskuse tegevuse tulemusel Ida-Virumaal:
* saanud avaliku sektori sekkumisel kasu ligikaudu 195 audiovisuaalvaldkonna tehnoloogiaettevõtet (sh uued ettevõtted);
	+ loodud 600-700 otsest ja kaudset töökohta audiovisuaalsektoris.
1. PROJEKTI OBJEKTI KIRJELDUS

## Asukoht

Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskus rajatakse Jõhvi Äripargi 2.etapi territooriumile (Joonis 1).



*Joonis 1. Jõhvi Äripargi 2.etapp*

Jõhvi Äripargi 2.etapi territooriumi detailplaneering koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega on kehtestatud jaanuaris 2022. Kogu ala jaotatakse 13 krundiks. Krunt 4 hoonestatakse Jõhvi digi ja multimeedia inkubatsioonikeskuse asukohana, mis võimaldab nii büroohoone kui mahuka parkimisala rajamist.

Ühendus Tallinn-Narva maanteelt inkubatsioonikeskusega on võimalik Jordi teelt, mis on äripargi keskne juurdepääsutänav ja kulgeb Tallinn-Narva maanteega paralleelselt. Jõhvi linnaga on ühendus Jaama tänava pikenduselt tuleva ristmiku kaudu. Tulevikus ehitatakse see kahetasandiliseks. Planeeritav Tallinn-Narva neljarealine maantee võimaldab tulevikus ligipääsu äripargi alale selleks ette nähtud mahasõitude ja ristmike kaudu.

Põhiline juurdepääs sõiduauto või kergliiklusvahendiga linna poolt tulles on mööda Jaama tänavat. Ka juurdepääs maanteelt on väga hea, kui arvestada Tallinna ja Narva poolt saabujatega - nii suurematest linnadest kui regioonist.

Krundil puuduvad linnaehituslikud piirangud, kuid arvestama peab Pühajõe ehituskeeluvööndiga.

*Joonis 2. Jõhvi Äripargi 2.etapi detailplaneeringu põhijoonis*

Jõhvi Äripargi kaugus peamistest taristu sõlmpunktidest:

* Tallinna lennujaamast 170 km;
* Narva lennuväljalt 50 km;
* Tallinn- Narva maanteest – 0,6 km;
* Jõhvi vaksalist ja bussijaamast – 1,5 km.

Krundi kirjeldus vastavalt detailplaneeringule on toodud Tabelis 4.

*Tabel 4. Jõhvi inkubatsioonikeskuse krundi andmed*

|  |  |
| --- | --- |
|  | Krunt 4 |
| Krundi suurus: | 9484 m² |
| Sihtotstarve:  | tootmistegevus 50% /äritegevus 50% |
| Ehitiste maks kõrgus:  | 28 m |
| Hoonestusala suurus: | 6000 m² |
| Hoonete arv | 3 |

Andmed: Maa-ameti geoportaal

Krunt asub soodsalt ca 0,6 km kaugusel tiheda liiklusega Tallinn-Narva maanteest, kuid on siiski varjatud ümbritseva metsa ja piirnedes idas Pühajõe käänulise sängi ning kaldaäärse looduskeskkonnaga, mida planeeritakse maksimaalselt säilitada. Loodus- ja tehiskeskkonna sujuv ühendamine loob taristule miljööväärtuslikkust, millel on loometööd soodustav mõju.

## Hoone ja ruumid

Jõhvi inkubatsioonikeskuse hoone asukoht, komplektsus ja tehniline eskiislahendus töötati välja kaasates valdkonna eksperte ja huvigruppe, et luua Ida-Virumaa moodsaim, efektiivseim ja inspireerivaim koosloomekeskkond startup sektori arenguks.

Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuses (kasuliku pinnaga 1712 m²) asuvad (Joonis 3):

* + 1.korrusel seminariruumid (kokku ca 40 kohta) ja toitlustusala koos köögi ja abiruumidega. Kohviku teenust saavad kasutada kõik majaasukad, külalised, äripargi ettevõtted ja linnakodanikud.
	+ 2., 3. ja 4.korrusel üüripinnad nii tehnoloogia ja audiovisuaal startupidele ja VKE-dele, ettevõtluse tugiorganisatsioonidele ja teistele sidusettevõtetele (IKT) – 2-4kohalised kabinetid (keskmine pindala 8-14 m2) kuni 70 töökohaga ning töökohad avatud kontoris üldpindalaga 227 m2 – 60 töökohta. Igal korrusel on kööginurk, puhkeala, nõupidamisruumid;
	+ 5. korrusel IVIA bürooruumid. Võimalus välja üürida ka paar 3kohalist bürood, kui bürookorrustel kitsaks peaks minema. Samal korrusel asuvad ka 4 üürituba startup ettevõtete võrgustikettevõtjate majutuseks B&B kontseptsioonil.
	+ Katusekorrusel asub terrassiga puhkeala. Siin asub ka hoone tehnosüsteemide ruum.



Allikas: Jõhvi inkubatsioonikeskuse eskiisprojekt (Novarc Group AS) 2024

*Joonis 3. Hoone eskiisjoonis läbilõige*

Territooriumile rajatakse autode ja jalgrataste parkimiskohad ning elektrisõidukite laadimispunktid.

## Juhtimine

IVIA on Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse hoone omanik ning vastutab (kinnis)vara haldamise eest.

IVIA loob rentnikega üürisuhete korraldamiseks ning IVIA hoonete vara ja tehnosüsteemide haldamiseks haldusjuhi ametikoha, seadmete ja tehnosüsteemide tõrgeteta funktsioneerimise tagamiseks majandusjuhi ametikoha ning majasiseste ja -väliste teenuste ja toodete arendustegevuste, sh kestlikkuse ja rohepõhimõtete elluviimiseks arendusjuhi ametikoha. Need loodavad töökohad kaetakse IVIA omavahenditest.

Kohviku tegevuse juhtimiseks leitakse operaator-ettevõte avaliku konkursi korras selle valdkonna ettevõtete seast, kes hakkab inkubatsioonikeskuses teenust pakkuma üüritingimustel.

Inkubatsioonikeskuse toimimiseks vajalikud muud tugiteenused (näiteks raamatupidamine, juriidiline nõustamine) kaetakse IVIA tsentraalsel juhtimisel või ostetakse sisse vastavate teenuste pakkujatelt. Taristu kommunaalteenused ja tehnosüsteemide hooldus ostetakse sisse teenusepakkujatelt.

1. TEENUSED

## Teenuste kirjeldus ja maksumus

Üüripindade pakkumise kontseptsioon inkubatsioonikeskuses põhineb turuhindadel. Teostatavus-tasuvusanalüüsi koostamise ajal on finantsanalüüsi koostamisel lähtutud turupakkumistest sarnaste teenuste/toodete pakkumisel.

**Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuses pakutakse järgmisi teenuseid:**

* Bürooruumide rentimine uues kaasaegses keskuses:
	+ Startupidele ja IKT ettevõtetele (VKE-d)
	+ ettevõtluse tugiorganisatsioonidele;
* *Startup* inkubatsiooniprogramm tehnoloogia idufirmadele audiovisuaalvaldkonnas

*Bürooruumid koos ühisruumide (puhkeruum, avatud köök, kõneboksid, seminari- ja nõupidamisruum(id)) kasutamise võimalusega ettevõtetele (hind sisaldab kommunaalkulusid):*

* kaasaegsed sisustatud 2-4kohalised bürooruumid 15,00 EUR/m²/kuus
* töökoht avatud büroos 15,00 EUR/päevas

*Bürooruumid koos ühisruumide (puhkeruum, avatud köök, kõneboksid, seminari- ja nõupidamisruum(id)) kasutamise võimalusega ettevõtluse tugiorganisatsioonidele (hinnale lisanduvad kommunaalkulud)* 7,00 EUR/m²/kuus

1. TURUNDUS

## Sihtrühmad ja turunduskanalid

Inkubatsioonikeskuse sihtrühmaks on ärikinnisvara arendamise seisukohast:

* **Tehnoloogia startupid**, kes vajavad tegutsemiseks keskuses pakutavaid kontoriruume või töökohti
* **IKT ettevõtted (VKE-d)**, kelle tegevus kattub ka audiovisuaalvaldkonnaga ning kes pakuvad teenuseid nii keskuse kui ka Jõhvi Äripargi residentidele. Koosloome idufirmade ja tööstusettevõtetega.

Sihtgruppideni jõudmiseks kasutatakse järgmisi kanaleid:

*Tabel 5. Turunduskanalid*

| Sihtgrupp | Turunduskanal | Müügikanal |
| --- | --- | --- |
| 1. Tehnoloogia startupid
 | * Sotsiaalmeedia (FB, Instagram jm)
* Veebileht
* Demo/infopäevad
 | * Tehnopol
* Startup Estonia
 |
| 1. IKT ettevõtted
 | * Sotsiaalmeedia (FB, Instagram jm)
* Demo/infopäevad
* Veebileht
* Turundusmaterjalid (video, trükk)
 | * Trüki- ja e-meedia väljaanded
* Regiooni kolledžid, kood/Jõhvi
* Ettevõtlusmessid
 |

## Turundusstrateegia ja eelarve

Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse turunduse esimesed strateegilised sammud avalikkuse, sh turuosaliste ja võtmepartnerite teavitamiseks leiavad aset juba varases staadiumis. Selleks viiakse läbi:

* inkubatsioonikeskuse veebilehe valmistamine
* hoone ehitustegevuse algul pidulik nurgakivi panek
* hoone valmimisel pidulik avamine
* sündmuste kajastused meedias, sotsiaalmeedias (FB) ja IVIA kodulehel

Turundusstrateegia kavandamiseks ning selle efektiivseks teostamiseks, samuti avaliku üldise teadlikkuse ning tegevuse nähtavuse tõstmiseks on oluline teha ja arendada koostööd järgmiste võtmepartneritega:

* IKT ja audiovisuaalvaldkonnas kõrg/kutse/täiendõpet pakkuvad haridusasutused (TÜ Narva Kolledž, TalTech Virumaa Kolledž, Kood/Jõhvi, Ida-Virumaa KHK).
* Regionaalsed klastrid (haridus, turism, loomemajandus)
* Startup Estonia
* Tehnopol
* OBJEKT
* Ida-Virumaa KOV-id

Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse kodumaistele turuosalistele viiakse läbi regulaarseid teavituskampaaniaid hoonekompleksis pakutavatest (võrgustiku)teenustest ja üritustest FB-s, kodulehel.

*Laiema üldsuse teadlikkuse tõstmine ja teenuste parema nähtavuse tagamine*

* Visuaalvirtuaalse brändi loomine – veebileht ja CVI
* Koostöövõrgustiku arendamine (ettevõtluse ja audiovisuaalse valdkonna tugi- ja katusorganisatsioonid, investorid, ettevõtjad, koolitus- ja haridusasutused, jt)
* Kommunikatsioon avalikkusele (sh rahvusvahelised ja regionaalsed meediakajastused)

Turundusstrateegia eesmärkide täitmiseks koostatakse iga-aastane turundusplaan sihtgruppidele suunatud turundustegevuste, ajakava, planeeritava eelarvega.

IVIA senine 14aastane kogemus turundustegevuste läbiviimisel investorite leidmiseks tööstusparkidesse on näidanud, et aastane turunduseelarve jääb vahemikku 30 000 -40 000 eurot.

1. TEGEVUSKAVA

Jõhvi digi ja multimeedia inkubatsioonikeskuse projekti võib jagada kahte põhilisse etappi. Esimene etapp hõlmab perioodi alates 2022. a kuni inkubatsioonikeskuse ja filmistuudiote käivitamiseni 2025.a. Teine etapp hõlmab tugiteenuste osutamist ja keskuse turundamist ning arendamist kuni 2029. aastani.

**Esimese etapi põhitegevusteks on 2023-2025:**

* Digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse taristu projekteerimine
* Ehitusloa taotlemine
* ТТА ja meetme käskkirja kooskõlastamine
* Startup inkubatsiooni käivitamine
* Taristu ehituse riigihankeprotsessi läbiviimine
* Taristu ehitamine
* Inkubatsioonikeskuse turundus
* Hangete läbiviimine ja lepingute sõlmimine inkubatsioonikeskuse katmiseks kommunaal- ja tehnohooldussüsteemide teenustega
* Inkubatsioonikeskuse käivitamine

**Teise etapi tegevusteks on alates 2026:**

* Startup inkubatsiooni osutamine
* Üüriruumide pakkumine
* Keskuse haldamine, majandamine ja turundamine
1. PROJEKTI TASUVUSANALÜÜS

## Projekti finantsmudel

Projekti tasuvuse, majandusliku ja finantsilise jätkusuutlikkuse ja sotsiaalmajandusliku mõju hindamiseks koostati projekti finantsmudel. Mudel on koostatud 15-aastaseks perioodiks, millest esimesed kaks aastat on investeerimisetapp ja järgnevad 13 aastat tööetapp. Arvestusperiood on valitud juhendi alusel äriinfrastruktuuri projektide valdkonnas.

Projekti finantsmudel on esitatud Lisas 1 ja sisaldab:

* projekti elluviimise kulude prognoosi;
* projekti jooksvate tulude, kulude ja kasumi prognoosi;
* puhastulu analüüs;
* rahavoogude prognoosi;
* sotsiaalmajandusliku mõju prognoosi;
* investeeringute tasuvuse prognoosi avaliku sektori eelarvele.

Peamised sisendandmed, mida finantsmudeli koostamisel kasutati:

*Tabel 6. Finantsmudeli sisendandmed*

|  |  |
| --- | --- |
| Andmed | Argumendid väärtuste valimiseks finantsmudelis  |
| Tegevustulud  |  |
| Üürihind | Põhineb 2 põhilise üüriobjekti kontseptsioonile (üürihind koos kommunaalkuludega ja üürihind, millele lisanduvad kommunaalkulud), hinnatase lähtub sarnaste objektide üürihinna turutaseme analüüsist:* Bürooruumide üürimine ettevõtluse tugiorganisatsioonidele – 7 eurot m² + kommunaalkulud

Antud hinnapakett on suuremat pikaajalist püsivat üüripinda vajavatele, ettevõtluseks vajalikke teenuseid pakkuvatele ettevõtetele/organisatsioonidele, kelle kommunaalteenuste tarbimise maht võib olla suure kõikumisega. Rakendatakse büroohoonetes pikaajaliste üürilepingute korral. Ettevõtluse tugiorganisatsioonid siin on pigem lähtudes inkubatsioonikeskuse kontseptsioonist – ruume üürivatel ettevõtetel oleksid ettevõtlust toetavad teenused ja võrgustik lihtsasti kättesaadav (hea ligipääsetavus infole ja teenustele).Eritingimusi või eeliseid tugiorganisatsioonidele üüripindade pakkumisel ei kehtestata, kõigil on võrdne võimalus avaldada soovi inkubatsioonikeskuses kontoripindade üürimiseks. Info üüripindade pakkumise kohta saab kuulutada välja avalikult peale inkubatsioonikeskuse rahastamise otsust.* Bürooruumide ja töökohtade üürimine ettevõtetele – 15 eurot/m² kuus ja 15 eurot töökoht/päevas (sisaldab kommunaalkulusid)

Antud hinnapakett lõpphinnaga klientidele – üüritakse ühte kontoriruumi (2-4 töökohta) või ühte töölauda avatud kontoris (lühi- või pikaajaliselt või ühekordselt), mistõttu pole kommunaalteenuste arvestamine võimalik. Nende klientide kommunaalteenuste puhul on võetud arvesse, et kulu on suvel madalam, talvel kõrgem, seetõttu arvestatakse, et teenuse pakett oleks aastaringselt sarnase hinnaga. Ka turunduslikult on oluline, et väikekliendil oleks täpne arusaam töökohaga seotud kuludest.Sama ruumide üürile andmise loogikat kasutatakse ka teistes *coworking* mudeliga büroohoonetes. |
| Täituvusprotsent | Täituvuse prognoosimisel rakendatakse täituvuse kolmeastmelise kasvu mudelit

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Periood (aastat alates inkubatsioonikeskuse käivitumisest) | 1 - 3 | 4 - 7 | 8 - 13 |
| Keskmine täituvus | 73% | 80% | 86% |

 |
| Tegevuskulud  |  |
| Hoone kasutus- ja kommunaalkulud | Tuginedes Jõhvi Äripargi territooriumile rajatud äriobjektide ja Jõhvi linnas asuva kaubanduskeskuse opereerimise kogemusele.Konkreetsed hinnad ja kommunaalkulude mahud on esitatud finantsanalüüsi lisades |
| Tööjõukulud  | Põhineb IVIA töötajate Jõhvi digi ja multimeedia inkubatsioonikeskuse tegevuses osalemise plaanil ja nende tööjõukuludel. Tööjõukulude suurus on esitatud finantsanalüüsi lisades. |
| Amortisatsioonikulud  | Lähtudes Eestis üldtunnustatud amortisatsiooninormidest projektis soetatud varale.Amortisatsioonikulude konkreetsed väärtused soetatud põhivara liikide lõikes on toodud finantsanalüüsi lisades  |
| Investeerimiskulud  | Lähtudes esialgsest plaanist hoone parameetrite järgi ja konsultatsioonidest ehitusorganisatsioonide, projekteerijate, teiste valdkonna spetsialistide, seadmete ja mööbli tarnijatega. Investeerimiskulude konkreetsed suurused on esitatud finantsanalüüsi lisades |
| Inflatsioon  | Prognoos on tehtud raskesti prognoositavat inflatsiooni mitte arvesse võttes, kuid eeldades, et inflatsiooni muutus mõjutab kõiki nii kulusid kui ka projekti tulusid. |
| Hinnad | Hinnad on eurodes. Prognoosid on koostatud püsihindades. Hinnad arvestatud ilma käibemaksuta. |

Hoone ehitusega kaasnevad jooksvad kulud (nt ehituse ajal kasutatav elektrienergia) sisalduvad ehituslepingus ja neid rahastatakse 100% ÕÜF vahenditest. IVIA peamised kulud algavad 2026. aastal pärast hoone kasutuselevõttu.

## Investeeringud

Esialgsete arvestuste kohaselt on projekti teostamiseks vajaliku investeeringu kogumaht 3 272 000 eurot (ilma käibemaksuta).

*Tabel 7. Projekti investeeringud*



## Tasuvusanalüüs

*Jooksvad tulud*

Jõhvi digi ja multimeedia inkubatsioonikeskus koos filmistuudiote kompleksiga hakkab saama tulu:

* ruumide rentimisest, (üle 80% kõikidest tegevustuludest)
* tulud üürnikega jagatavate kommunaalkuluarvete tasumisest

*Jooksvad kulud*

Jooksvate kulude struktuuris moodustab valdava osa vara amortisatsioon (üle 50% kõikidest tegevuskuludest).

Peamisteks tegevuskuludeks on (5% kõigist tegevuskuludest):

* kommunaalkulud;
* tööjõukulud;
* remondikulud;
* tehnohooldus;
* turunduskulud;
* hoolduskulud (hooned, territoorium).

Muud kulud, mille osa tegevuskulude struktuuris on alla 5%: valve, kindlustus, muud kulud.

*Kasumlikkus*

Lähtudes inkubaatori finantsmudelis rakendatava täituvusstsenaariumist on inkubaatoril järgmised tulu, kulu, EBITDA ja kasumi suurused:

*Tabel 8. Kasum*

|  |  |
| --- | --- |
|   | Keskmise täituvuse stsenaariumid |
| vähene | keskmine | kõrge |
| 73% | 80% | 86% |
| Tulud, eurot/aastas | 110 072 | 147 802 | 185 559 |
| Kulud (amortisatsioonita), eurot/aastas | 153 401 | 153 610 | 153 923 |
| EBITDA, eurot/aastas | -43 329 | -5 808 | 31 636 |
| Kasum, eurot/aastas | -178 560 | -141 039 | -103 595 |

Puhastulu analüüs finantsmudelis näitab, et Jõhvi digi ja multimeedia inkubatsioonikeskuse diskonteeritud tulud 13aastase perioodi korral moodustavad 1 341 572 eurot/aastas, kulud (amortisatsioonita) 1 357 920 eurot/aastas, puhaskasum puudub.

Nende arvutuste põhjal ei ole projekt kasumlik ega tasu end ära, mistõttu ei ole see äriprojektina eraarendajate jaoks atraktiivne.

## Kasumianalüüs avaliku sektori eelarvele

Ülaltoodud kasumlikkuse (puhastulu) analüüs näitab, et projekt ei too tulu, kui seda käsitleda äriprojektina. Kuid projektil on suur sotsiaalmajanduslik mõju nii lühikeses kui ka pikemas perspektiivis. See teeb projekti realiseerimise avaliku sektori jaoks majanduslikult kasulikuks.

Tasuvuse hindamiseks viidi avaliku sektori jaoks läbi majandusanalüüs, kus võrreldi avaliku sektori poolt projekti tehtud investeeringuid avaliku sektori tuludega, mis tekkisid projekti sotsiaalmajandusliku mõju hindamisest.

Analüüs viidi läbi investeeringute tulemuslikkuse üldtunnustatud hindamise meetodil diskonteeritud rahavoo alusel. Vastavalt metoodikale võrreldi projekti teostamisel tekkivaid lisatulusid ja –kulusid eeldusega, et projekt ei realiseeru.

Projekti lisatuluks on täiendav maksutulu Jõhvi digi ja multimeedia inkubatsioonikeskuses pakutavatest inkubatsiooniprogrammidest väljunud uute ettevõtete tegevusest.

Projekti lisakuluks on õiglase ülemineku fondi meetme „Ettevõtluse mitmekesistamise tugiteenused” rahastus.

Üksikasjalikumalt on andmed projektiga seotud avaliku sektori lisatulude ja -kulude arvestuste kohta esitatud lisas olevas finantsanalüüsis.

Projektis tuvastatud lisatulud ja -kulud diskonteeriti vastavalt 4% diskontomäärale.

Saadud diskonteeritud rahavoogu analüüsiti investeeringute absoluutse ja suhtelise tootluse kriteeriumide alusel.

Allpool on esitatud avaliku sektori poolt projekti tehtud investeeringute tasuvuse näitajad:

*Tabel 9. Projekti tasuvusnäitajad*





Analüüsi tulemused näitavad, et projekt on avalikule sektorile tulus ja kiire tasuvusajaga, kuna:

* raha ajaväärtust arvestades tasub investeering ära 4 aasta jooksul (DPP näitaja), mis on seda tüüpi ettevõtluse infrastruktuuri projekti puhul aktsepteeritav periood;
* projekti tulemusena on avaliku sektori nüüdispuhasväärtus (NPV) täiendavatest maksutuludest 60 miljonit eurot (raha väärtus 2024. aastal)
* diskonteeritud investeeringutasuvuse indeks (PI) on 20,0. See tähendab, et iga projekti investeeritud 1 euro pealt saab avalik sektor tuluna tagasi 20,0 eurot 2024. aasta raha väärtuses.
* IRR (51%) ületab hinnangulist diskontomäära (4%) 12,8 korda, mis tähendab projekti kõrget turvamarginaali.

## Projekti finantsiline jätkusuutlikkus

Projekt on finantsiliselt jätkusuutlik, kuna igal arvestusperioodil on projektikulude täielik katmine tagatud järgmiste allikate kombinatsiooniga: fondi toetus, projektiteenuste müük, IVIA laen.

1. SOTSIAALMAJANDUSLIK MÕJU

Võttes arvesse, et startup ettevõtetes luuakse töökohti keskmiselt 2,3 korda rohkem ning keskmine palk on 1,8 korda kõrgem, siis toob startup ettevõtlusesse panustamine järgneval perioodil tagasi nii uute töökohtade, inimeste täiendava eneseteostusvõimaluse ning laekunud maksutulu näol.

Projekti positiivne sotsiaalmajanduslik mõju:

* Rahvusvaheliselt konkurentsivõimeliste Startup ettevõtete kasvu tulemusel suureneb maksulaekumine nii kohalike omavalitsuste kui riigieelarvesse (20% tulumaks ja 33% sotsiaalmaks otseselt ja kaudselt lisandunud töökohtadelt ja 22% käibemaks müügitulult.
* Tekivad uut tüüpi töökohad, mis on atraktiivsed ka noortele
* Tõuseb piirkonna konkurentsivõime

Projekt annab olulise panuse Ida-Virumaa majanduskeskkonna mitmekesistamisesse ning omab suurt sotsiaalmajanduslikku mõju piirkonnale.

Kuna projekt ei ole erasektorile selle mittetasuvuse tõttu huvipakkuv, kuid selle mõju ettevõtluse arengule ja regiooni majandusele suur, on riigil võimalus turutõrke tingimustes sekkuda.

Projekti realiseerimise tulemusel saab Ida-Virumaal toetusmeetme sekkumisest Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse 13 aastase tegevuse jooksul kasu:

* indikatiivselt 195 audiovisuaalvaldkonna tehnoloogiaettevõtet (sh uued ettevõtted), kes loovad 600-700 otsest ja kaudset töökohta audiovisuaalvaldkonna või seda teenindavates sektorites.

Selle tulemusel laekub 13 aasta jooksul täiendavaid maksulaekumisi ca 97 miljonit eurot, sealhulgas:

* sotsiaalmaksu ca 37 mln eurot;
* tulumaksu ca 19 mln eurot;
	+ sh KOV-ide eelarvetesse ca 10 mln eurot;
* käibemaksu ligikaudu 31 mln eurot.

Allpool on loetletud nende mõjude võtmeindikaatorid:

*Tabel 10. Sotsiaalmajandusliku mõju võtmeindikaatorid*



1. FINANTSEERIMINE

Võttes arvesse, et projekt omab suurt sotsiaalmajanduslikku mõju Ida-Virumaale ning erasektori jaoks pole projekt tulus, rahastatakse projekti summas 3 272 000 eurot avaliku sektori vahendite arvelt õiglase ülemineku fondi meetme „Ettevõtluse mitmekesistamise tugitaristu” sekkumisest „Inkubatsioonikeskuste rajamine Narvas ja Jõhvis“, mis avatakse 2024. aastal.

1. RISKIANALÜÜS

Projekti läbiviimisel võivad esile kerkida järgmised peamised riskid:

*Tabel 11. Projekti riskianalüüs*

| Risk | Riski realiseerumise tagajärjed  | Tõenäosus/Mõju | Riski ärahoidmise või selle tagajärgede vähendamise meetmed  |
| --- | --- | --- | --- |
| Taristu rajamise riigihanke protsess ei ole läbiviidud korrektselt ja ei vasta riigihanke seaduse tingimustele | 1.Riigihanke tulemused vaidlustatakse rahastaja poolt ning riigihanke tulemus tühistatakse2. Uue riigihanke läbiviimise protsess lükkab edasi taristu valmimise tähtaja ca 3-4 kuuks, mis seab omakorda ohtu taristus partnerite poolt planeeritavad tegevused | Keskmine/Suur | Taristu rajamise riigihanke protsessi läbiviimiseks ostab IVIA teenust kõrge kompetentsiga eksperdilt, kellel on pikaajalised kogemused riiklike hangete ettevalmistamises ja läbiviimises riigisektoris, kooskõlastatakse rakendusüksusega enne hanke väljakuulutamist |
| Taristu ehitamine osutub kallimaks kui selleks eraldatud toetus | Tuleb teha kärpeid taristu väljaehitamises senise mahu arvelt, mis võib seada ohtu projekti eesmärkide saavutamise planeeritud mahus, mis omakorda mõjutab negatiivselt loodetud mõju saavutamist Ida-Virumaa ettevõtluskeskkonna mitmekesistamisele | Suur/Suur | 1.Lahendada läbi koos ekspertidega nutikaimad ja soodsaimad lahendused juba eelprojekteerimise käigus2. Viia riigihange läbi selleks sobivaimas ajaperioodis, et saada ehitusturul parim võimalik soodsaim pakkumine ehitustööde läbiviimiseks3. Leida täiendavaid finantseerimisallikaid või finantseerida omavahenditest |
| Tõrked taristu ehitamisel | Planeeritud ehitusperiood võib pikeneda, mis seab ohtu taristu valmimise tähtaja | Keskmine/Keskmine kuni suur | 1.Ehitusjärelevalve teenuse sisse ostmine ehitusprotsessi juhtimiseks2.Ehitusprojekti ekspertiisi teostamine |
| Inkubatsioonikeskuse vähesest täituvusest tingitud halduskoormuse oluline kasv | Inkubatsioonikeskuse tegevuskahjum kuni haldussuutmatuseni | Väike/Suur | 1.Turundusstrateegia ja -plaani ümberkorraldamine2.Teenuste mitmekesistamine täiendavatele sihtgruppidele3.Sihitud turundustegevuste läbiviimine sihtgruppidele |
| Energiahindade kasv, energiadefitsiit | Kompleksi kütte- ja elektrikulude hüppeline kasv või pikemad energiakatkestused | Keskmine/Keskmine | 1.Balansserida küte kasutuses olevate ruumide ja kasutuseta ruumide vahel2.Rakendada hoones energiasäästlikke süsteeme |
| Pandeemia, piiride sulgemine.  | Välisettevõtted ei tule ja/või ei saa Ida-Virumaal tegutseda | Väike/Keskmine | Eesti sisese klientuuri suurendamine, turundusstrateegia ümbervaatamine |

# KASUTATUD ALLIKAD

Eesti Arhitektide Liit, 2022. Loomeinkubaatori kohaanalüüs Jõhvis

Eesti Konjunktuuriinstituut, 2021. Eesti Loomemajanduse olukorra uuring ja kaardistus. Film ja video.

Haridus- ja teadusministeerium. Eesti teadus- ja arendustegevuse, innovatsiooni ning ettevõtluse arengukava 2021–2035

Ida-Viru maakonna arengustrateegia 2023-2035 ja tegevuskava 2023-2029

Jõhvi Vallavalitsus, 2022. Jõhvi äri- ja logistikapark II detailplaneering

Jõhvi Vallavalitsus, 2022. Võrdlustabel Jõhvi ettevõtluse inkubatsioonikeskus-filmistuudio asukoha valikutest

Novarc Group AS, 2023. Jõhvi inkubaator. Eskiis.

Poliitikauuringute Keskus Praxis 2020. Ida-Virumaa majanduse ja tööturu kohandamine põlevkivitööstuse vähenemisega

Startup Estonia Database 2023.

1. *Konjunktuuriinstituut “Eesti loomemajanduse olukorra uuring ja kaardistus. Film ja video“ (2022)* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Konjunktuuriinstituut “Eesti loomemajanduse olukorra uuring ja kaardistus. Film ja video“ (2022)* [↑](#footnote-ref-2)