**TEOSTATAVUS-TASUVUSANALÜÜS**

**Jõhvi Äripark 2. etapp taristu**

**JÕHVI**

**2024**

**SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur**

**SISUKORD**

[1. KOKKUVÕTE 3](#_Toc167897618)

[2. PROBLEEMI KIRJELDUS 5](#_Toc167897619)

[3. PROJEKTI EESMÄRGID 5](#_Toc167897620)

[3.1. Üldine eesmärk 5](#_Toc167897621)

[3.2. Otsene eesmärk 5](#_Toc167897622)

[3.3. Tulemused 6](#_Toc167897623)

[4. PROJEKTI TEOSTAV ORGANISATSIOON (IVIA) 7](#_Toc167897624)

[5. PROJEKTI KONTSEPTSIOON 9](#_Toc167897625)

[5.1. Asukoht 9](#_Toc167897626)

[5.2. Ettevõtluskeskkonna kirjeldus 11](#_Toc167897627)

[5.3. Projekti kontseptsioon 11](#_Toc167897628)

[6. TOOTED JA TEENUSED 14](#_Toc167897629)

[6.1. Põhitooted 14](#_Toc167897630)

[6.2. Teenused 14](#_Toc167897631)

[6.3. Hinnad 15](#_Toc167897632)

[7. SIHTGRUPID 16](#_Toc167897633)

[8. TURUNDUS 17](#_Toc167897634)

[9. TEGEVUSPLAAN 18](#_Toc167897635)

[10. PROJEKTI EELTINGIMUSED 19](#_Toc167897636)

[11. FINANTSANALÜÜS 20](#_Toc167897637)

[11.1. Projekti finantsmudel 20](#_Toc167897638)

[11.2. Investeeringud 20](#_Toc167897639)

[11.3. Tasuvusanalüüs 21](#_Toc167897640)

[11.4. Kasumianalüüs avaliku sektori eelarvele 22](#_Toc167897641)

[11.5. Projekti finantsiline jätkusuutlikkus 23](#_Toc167897642)

[12. SOTSIAAL-MAJANDUSLIKU MÕJU ANALÜÜS 23](#_Toc167897643)

[13. RISKIANALÜÜS 25](#_Toc167897644)

# KOKKUVÕTE

Jõhvi Äripargi 2. etapi tehnilise taristu rajamine on eelduseks uute erasektori investeeringute teostamiseks Ida-Virumaal ja Jõhvi digi- ja multimeediainkubaatori ning Loometööstuse inkubaatori rajamiseks koos stuudiokompleksiga Jõhvis.

Infrastruktuuri projektiga luuakse eeldused kuni 9 erasektori investeeringu teostumiseks, milleks on äri- ja tootmisüksused järgneva 15 aasta jooksul ja millega kaasneb ca 200-250 uue töökoha loomine Ida-Virumaal. Investeeringute maht nende eraobjektide kohta on varasemate kogemuste alusel kokku ca 40 miljonit eurot.

Jõhvi Äripargi 2. etapi arendusprojekti elluviimine toetab põlvkonnavahetust läbi Jõhvi Äripargi territooriumile rajatavate Jõhvi digi- ja multimeediainkubaatori ja Loometööstuse inkubaatori koos stuudiokompleksiga (eelduseks on nende objektide rajamine). sellega kaasneb rahvusvaheliste filmiprojektide toomine Eestisse, mis võimaldavad teenuste tellimist ja ettevõtete arengut, kes läbivad inkubatsiooniprogramme ning tegelevad loomemajanduse ja digi- multimeediavaldkonnas, s.h. sellised tegevused, nagu helisalvestus, animatsioon, mängude tootmine, järelproduktsioon, grimm, dekoratsioonid, jm. Uue majanduse töökohad võimaldavad mitmekesistada majanduskeskkonda ja järk-järgult liikuda puhtama ja kliimasõbralikuma majandustegevuse suunas, mis on peamine eesmärk kliimamuutuste kontekstis.

Projektiga rajatakse järgmised tehnilise taristu osad:

* Teedevõrgustik, mis tagab juurdepääsu avalikult kasutatavatele teedele;
* Tänavavalgustus;
* Veetrassid;
* Kanalisatsioonitrassid;
* Sidetrassid;
* Sadeveekraavid, mis on ühendatud eeläravooluga, milleks on Pühajõgi.

Erasektori investeeringud äri- ja tootmishoonetesse toovad kaasa uute töökohtade tekkimisel läbi erasektori investeeringute mõju hõive kasvule, tööpuuduse vähenemisele ja konkurentsile tööjõuturul, mille tulemusena suureneb konkurents töötajate pärast ja surve töötasude kasvuks.

Uute töökohtade loomisega väheneb tööpuudus, eriti noorte hulgas, väheneb väljaränne maakonnas ja kasvavad palgad nii konkurentsi tõttu tööjõuturul, kui tänu muutustele erinevates sektorites.

Projekti realiseerimise tulemusena on 15 aasta pärast Ida-Virumaal:

* saanud projektist otsest kasu kuni 9 äripargi territooriumile kinnistud võõrandanud tootmis-, logistika- ja äriteenindusettevõtet, kes on
  + loonud 200-250 uut töökohta Ida-Virumaal Jõhvis.

Projekti investeeringu maksumus on 1 272 522 eurot. Projekti finantseeritakse õiglase ülemineku fondi meetmest „Ettevõtluse mitmekesistamise tugiteenused”.

# PROBLEEMI KIRJELDUS

Jõhvi Äripargi 2. etapi arendusprojekti territooriumil puudub ettevõtluse jaoks vajalik taristu. Ilma taristu ühendusteta ei ole võimalik tarbida kommunaalteenuseid, samuti ei ole võimalik planeeritavatele hoonetele saada kasutusluba. Jõhvi Äripargi 2. etapi arendusprojekti infrastruktuuri rajamine on eelduseks uute erasektori investeeringute teostamiseks ning Jõhvi digi- ja multimeediainkubaatori ja Loometööstuse inkubaatori rajamiseks koos filmistuudiotega.

Vastavalt detailplaneeringule on määratud trassikoridorid, mis tagavad kõikide Jõhvi Äripargi 2. etapi arendusprojekti tootmis- ja äriotstarbega kinnistute varustamise võimalused. Jõhvi Äripargi 2. etapi taristu eelprojekti kohaselt on koostatud tehnilised lahendused kõikide Jõhvi Äripargi 2. etapi arendusprojekti tootmis- ja äriotstarbega kinnistute varustamiseks eelnimetatud infrastruktuuriühendustega. IVIA poolt on võetud esmane kalkulatsioon taristuga seotud investeeringute mahu hindamiseks, mille on koostanud Kohtla Ehitusteenus OÜ. Kalkulatsiooni kohaselt on taristuga seotud investeeringute maht 1 272 523 eurot. Taristu rajamine Jõhvi Äripargi 2. etapis ei ole äriliselt tasuv investeering, mistõttu ilma toetusmeetmeteta ei ole infrastruktuuri rajamine võimalik, seega ei ole ilma toetusmeetmeteta võimalik luua eeldusi uute erasektori investeeringute toomiseks Jõhvi Äripargi 2. etapi arendusse, samuti rajada Jõhvi digi- ja multimeediainkubaatori hoonet ning Loometööstuse inkubaatori hoonet koos filmistuudiotega. Sellisel juhul, kui Jõhvi Äripargi 2. etapi taristu investeeringuid mitte teostada, ei ole võimalik ka olulist sotsiaalmajanduslikku mõju omavat projekti ellu viia.

# PROJEKTI EESMÄRGID

## Üldine eesmärk

Jõhvi Äripargi 2. etapi avaliku tehnilise taristu rajamisega luuakse eeldused äri- ja tootmissektori erainvesteeringute teostumiseks Ida-Virumaal ning Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse ja Loometööstuse inkubaatori rajamiseks koos filmistuudiotega. Kahe viimase objekti kontekstis on oluline teostada taristu investeeringud perioodil 2024 – 2025, kuna nende objektide ehitus vastavalt ajagraafikule on planeeritud 2025-2026. aastal.

## Otsene eesmärk

Rajada avalik tehniline infrastruktuur Jõhvi Äripargi 2.etapi territooriumil, kindlustades seeläbi ettevõtjad-investorid vajalike kommunaalteenustega tootmisprojektide realiseerimiseks:

* Vee- ja kanalisatsioonitrassid
* Kraavitus
* Sõidu/kõnniteed ja tänavavalgustus
* Sidetrassid

Peale taristu valmimist on kruntidel võimalik liituda elektrivõrgu ja keskküttetrassiga.

## Tulemused

Loodud on tingimused kuni 9 erasektori investeeringu teostumiseks, milleks on äri- ja tootmisüksused järgneva 15 aasta jooksul, millega kaasneb ca 200-250 uue töökoha loomine Ida-Virumaale.

Selle tulemusel laekub täiendavaid maksulaekumisi ca 27,2 miljonit eurot, sealhulgas:

* sotsiaalmaksu ca 10,2 mln eurot;
* tulumaksu ca 4,7 mln eurot;
  + sh KOV-ide eelarvetesse ca 2,5 mln eurot;
* käibemaksu ligikaudu 9,8 mln eurot.

2026. aasta augustiks on territooriumil valminud ka Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse ning Loometööstuse inkubaatorid koos filmistuudiotega.

# PROJEKTI TEOSTAV ORGANISATSIOON (IVIA)

IVIA on 2010.a Eesti Vabariigi ja 4 kohaliku omavalitsuse (Narva, Kohtla-Järve, Kiviõli linn ja Jõhvi vald) asutatud ettevõtluse arendusorganisatsioon põhieesmärgiga ettevõtluseks sobiva taristu ettevalmistamine ning arendamine investeeringute toomiseks maakonda.

Tabel 1. IVIA põhiandmed

|  |  |
| --- | --- |
| Andmete kirjeldus | 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 registreerimisnumber | EE101370875 |
| Käibemaksukohustuslase registreerimiskuupäev | 26.05.2010 |
| Esindusõigus | Teet Kuusmik, Juhatuse liige |
| Kontaktid | +372 5114685, [info@ivia.ee](mailto:info@ivia.ee) |

*Andmed: Äriregister*

IVIA on Ida-Virumaa ja Eesti edukaim organisatsioon (välis)investorite toomisel regiooni. Investoritele pakutakse kompleksteenust: detailplaneeringuga ja avaliku taristuga varustatud kinnistuid tööstusobjektide rajamiseks ja *soft-landing* tugiteenused. Alates organisatsiooni asutamisest 2010 on tööstusparkide territooriumil omandanud kinnistud kokku 42 ettevõtet, kellest 16 on tänaseks oma tootmis- ja äriobjektid täielikult välja ehitanud ja käivitanud. Nendes ettevõtetes töötab ligikaudu 1000 inimest ja erainvesteeringute kogumaht on üle 100 mln eurot. IVIA tööstusparkides tegutsevad ettevõtted tasuvad iga-aastaselt ca 15 mln eurot makse riigi ja kohalikku eelarvesse.

Uute erainvestorite aktiivne otsimine toimub sihipärase ja järjepideva turundustegevusena. Sihtturgudel kasutatakse erinevaid turunduskanaleid: reklaam trüki- ja digimeedia kaudu, ärifoorumite korraldamine, tööstusmessidel osalemine jms. Igal aastal luuakse kontakte umbes 30 potentsiaalse investoriga. Isegi COVID-19 pandeemia põhjustatud riigiüleste liikumispiirangute ajal jätkas IVIA aktiivset koostööd välisinvestoritega, kasutades kõiki kättesaadavaid kaugturunduse ja -müügi vorme. Selle tulemusena sõlmiti aastatel 2020-2021 maa ostu-müügitehingud kaheksa investoriga.

IVIA-l on pikaajalised kogemused tööstusinvestorite jaoks kruntide ettevalmistamisel, mis hõlmab muuhulgas detailplaneeringute koostamist, *greenfield* alade arendamist, avaliku tehnilise taristu projekteerimist ja ehitamist. Alates 2010. aastast on ehitusvalmis krunte loodud 250 ha suurusel territooriumil, valmistatud ette ehitusvalmis maa, taristusse on investeeritud üle 10 mln euro nii EL struktuurifondide vahenditest kui IVIA omavahenditest.

IVIA on rajanud reformimata riigimaadele neli tööstus/äriparki neljas Ida-Virumaa omavalituses (Narva, Kohtla-Järve linnas ja Lüganuse linnas ja Jõhvi vallas), alates detailplaneeringu algatamisest avaliku tehnilise taristu ehitamise ning esimeste erainvesteeringute käivitamiseni.

Tööstuspargid on spetsialiseerunud järgmiselt:

* Narva Tööstuspark (Kulgu ja Kadastiku) – töötlev tööstus;
* Kohtla-Järve Tööstuspark– rohetehnoloogiad;
* Jõhvi Äripark 1.etapp - äriteenindusettevõtted (regionaalsed esindused), logistika ja väiketootmine;
* Kiviõli Äripark– väiketootmine.

1. PROJEKTI KONTSEPTSIOON

## Asukoht

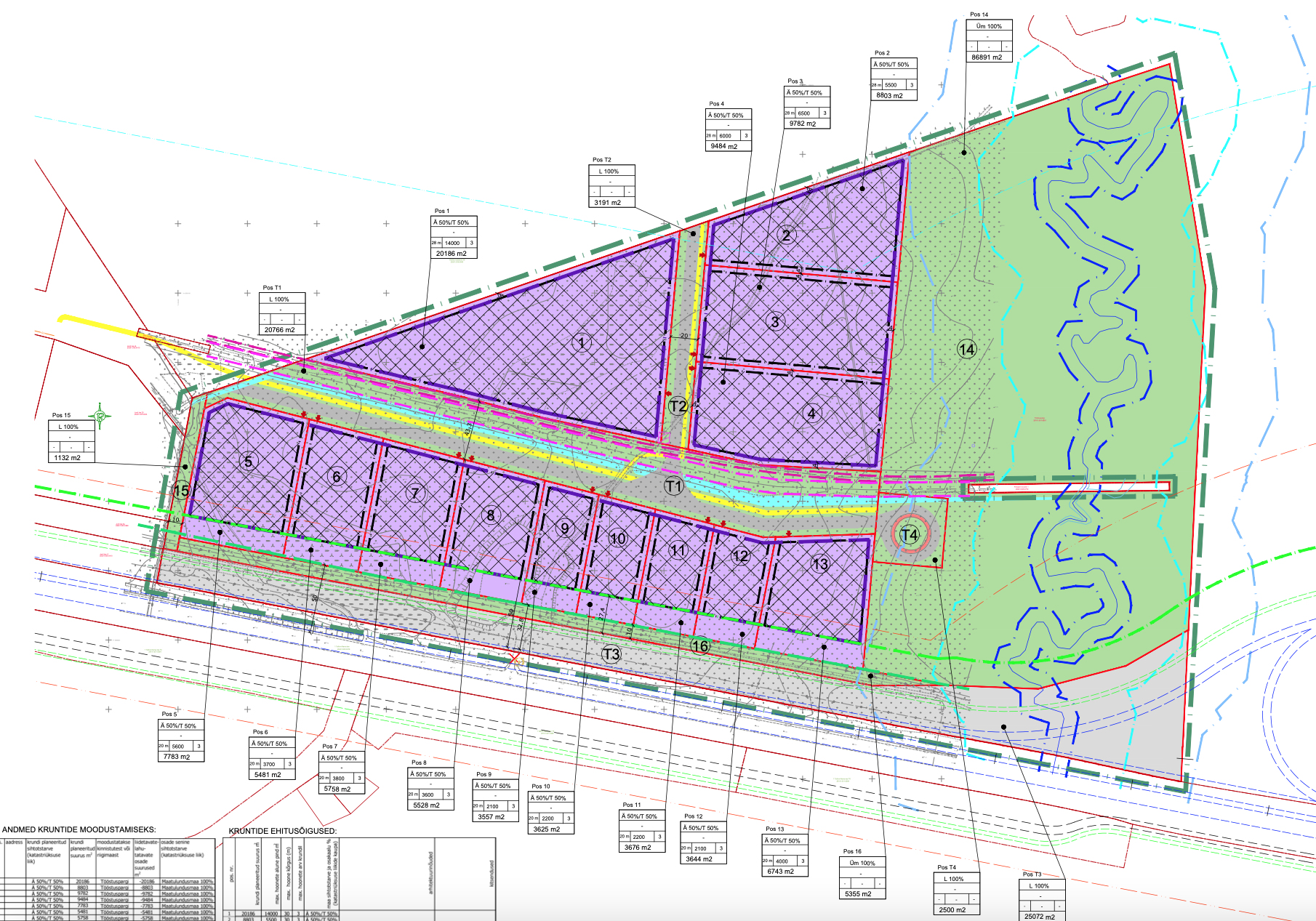
SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur (IVIA) tegeleb Ida-Viru maakonnas 14 erineva arendusprojekti elluviimisega, s.h. nelja tööstus- ja äripargi arendusega, s.h. Jõhvi Äripark, mille peamisteks sihtgruppideks on äriteenindusettevõtted (regionaalsed esindused), logistika ja väiketootmine. Esimeses etapis on välja arendatud ca 45 ha maad. Rajatud on järgnevad kommunikatsioonid: teed, tänavavalgustus, side, vee- ja kanalisatsioonitrassid ning gaasitrass. Infrastruktuur on kohustuslik komponent arendusprojektis, et uued ettevõtted oleksid valmis tegema investeerimisotsuse. Kokku 24 ärimaa ja tootmismaa krunti, millest seisuga 22.05.2024 on vabad 2 (Joonis 1). Vabadele kruntidele on IVIA poolt tehtud väärtuspakkumised uutele ettevõtetele. Seisuga 22.05.2024 on 9 krundil teostatud ettevõtete poolt investeeringud summas ca 20 milj EUR. Ettevõtete poolt on seoses investeeringutega loodud üle 70 töökoha. Perioodil 2024-2025 planeerivad teised kinnistu omandanud ettevõtted oma investeeringud teostada summas ca 40 milj EUR, mis on fikseeritud kohustusena kinnistute ostu-müügi lepingutes.

A map of land with white pointers

Description automatically generated

*Joonis 1. Jõhvi Äripark 1.etapp*

Kuna Jõhvi Äripargi 1. etapi arendusprojekt on jõudnud lähedale 100% realiseerumiseni, on IVIA poolt elluviimisel Jõhvi Äripargi 2. etapi arendus (ca 24 ha). Arendusprojekti detailplaneering on kehtestatud. Vastavalt detailplaneeringule moodustatakse 2. etapis 13 äri- ja tootmismaa krunti (Joonis 2), millest 9 krunti on planeeritud erasektori ettevõtetele, 1 krunt Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse ehitamiseks, 2 krunti Loometööstuse inkubaatori rajamiseks koos filmistuudiotega ning 1 krunt viimase objekti teenindamiseks vajalike majutusasutuste rajamiseks.



*Joonis 2. Jõhvi Äripark 2. etapp. Detailplaneeringu joonis*

Jõhvi Äripargi 2. etapi arendusprojekti elluviimiseks on möödapääsmatu taristu rajamine uuele arendusprojekti territooriumile. Seisuga 22.05.2024 on taristu eelprojekt (Joonis 3) koostatud ja Jõhvi Vallavalitsusele on esitatud taotlus ehitusloa väljastamiseks.



*Joonis 3. Jõhvi Äripark 2.etapp. Eelprojekti joonis*

## Ettevõtluskeskkonna kirjeldus

Jõhvi on maakonnakeskus, mistõttu on linnas tegutsemise vastu suur ettevõtjate poolne huvi. Lisaks on olulisteks argumentideks:

* Jõhvi asub geograafiliselt Eesti rahvaarvult teise maakonna keskel;
* 10 km raadiuses Jõhvist asuvad mitmed suured asumid (s.h. Kohtla- Järve linnaosad), kokku elab 10 km raadiuses ca 50 000 elanikku;
* Jõhvit läbib Tallinn- Narva maantee ja raudtee, mis on ühed olulisemad transpordikoridorid Eestis;
* Jõhvi on koondunud paljud riiklikud asutused – regionaalsed osakonnad;
* Paljud hulgimüügifirmad, logistikaettevõtted, ärikliente teenindavad ettevõtted on tänaseks koondunud Jõhvi, mitmed neist planeerivad laiendada oma tegevust;
* Jõhvi piirkonnas tegutseb mitmeid tootmisettevõtteid, s.h. toiduainetetööstus-, elektroonika-, metallitöötlemis-, puiduettevõtteid;
* Jõhvis asub Virumaa suurim kutseõppeasutus – Ida- Virumaa Kutsehariduskeskus ning eraalgatuslik täiendõppe IT kool kood/Jõhvi

## Projekti kontseptsioon

IVIA eesmärk on projekti raames rajada taristukommunikatsioonid Jõhvi Äripargi 2.etapis, kus tegutsevad keskkonnasõbralikud tootmisettevõtted, logistikaettevõtted, ärikliente teenindavad ettevõtted ning rahvusvahelist audiovisuaaltootmist teenindavad ettevõtted. Äripargi territooriumile rajab IVIA rajab

Projekt on planeeringulahendust arvestades jagatud tinglikult 3 osasse (Joonis 4):

* Tootmis-, logistika-, (äri)teenindus ettevõtete ala (märgitud joonisel punasega)
* Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse ning Loometööstuse inkubaatori ala koos stuudiokompleksiga (märgitud joonisel sinisega)
* Stuudioid teenindav ala – *back lot* ala ja kaasneva majutuse välja arendamise võimalus (märgitud joonisel rohelisega)

Pilt, millel on kujutatud tekst, diagramm, kaart, joonistamine

Kirjeldus on genereeritud automaatselt

*Joonis 4. Jõhvi Äripark 2.etapp.*

Detailplaneering on koostatud arvestades vastava kliendirühma vajadusi:

* Tootmis-, logistika- ja äriteenindusettevõtete alal on kruntide suurused 3500 – 7700 m², täisehitamise mahud 2100 – 5600 m², ehituskõrgused kuni 20 m, krundid asuvad visuaalselt esiplaanil vaadelduna Tallinn- Narva maanteest;
* Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse krundi suurus on 9484 m², täisehitusmahuga 6000 m², ehituskõrgusega 28 m ning Loometööstuseinkubaatori alal on kruntide suurused kokku 18585 m², täisehitamise maht kokku 12000 m², ehituskõrgus kuni 28 m, krundid asetsevad territooriumi põhjapoolsel alal piki põhja-lõuna suunas lookleva Pühajõe sängi läänekülge metsa sees.
* Stuudioid teenindava krundi suurus on 20186 m², täisehitamise mahuga 14000 m², ehituskõrgusega kuni 28 m, krunt asetseb kolmnurga kujulisena inkubatsioonikeskuse ja stuudiote läänepoolsel küljel.

2024-2026.a planeerib IVIA krundile 4 (detailplaneeringu järgi) rajada digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse hoone, kus pakutakse tehnoloogia startupidele inkubatsiooniprogrammi ÕÜF rahastamise toel ning ettevõtetele üüritakse ruume turutingimustel. Kruntidele 2-3 rajab IVIA regioonis ja üle-eestiliselt filmitööstuse arenguks vajaliku loometööstuse inkubaatori koos filmistuudiote kompleksiga. Inkubaatorite teostatavuse kohta on koostatud eraldi teostatavus-tasuvusanalüüsid, koostatud eelprojektid ehitusloa taotlemiseks. Hoonete ehituse finantseerimine on tagatud Õiglase Ülemineku Fondi meetme „Ettevõtluse mitmekesistamise tugiteenused“ sekkumisest „Inkubaatorite rajamine Narva ja Jõhvi“. Jõhvi Äripargi 2. etapi projekti elluviimine toetab läbi Jõhvi Äripargi territooriumile rajatava Jõhvi digi- ja multimeediainkubaatori ning Loometööstuse inkubaatori koos stuudiotega (eelduseks taristute rajamine) põlvkonnavahetust. Pakutavad start-up ja loometööstuse programmid on suunatud noorte ettevõtjate põlvkonna kasvatamiseks ning laieneb Ida-Virumaal Narvast Jõhvi.

Jõhvi Äripargi puhul on oluline võtta suund keskkonnasõbralike ja kestlike põhimõtete rakendamiseks. Eesmärk on vältida traditsioonilist lähenemist tööstuskeskkonnale ning leida kaasaegsed nutikad lahendused: pargi turundust toetavad visuaalsed lahendused, kõrghaljastuse võimalikult maksimaalne säilitamine jne.

1. TOOTED JA TEENUSED

## Põhitooted

Peamisteks toodeteks on:

* Väljaehitatud infrastruktuuriga tootmis/ärimaa kinnistud, millele on kehtestatud detailplaneering
* Pikaajaline ruumide üürimine, mis on varustatud tootmise jaoks vajaliku infrastruktuuri komponentidega.

## Teenused

Peamisteks teenusteks on:

* Kommunaalteenuste osutamine:
* Tootmise jaoks vajalike kommunaalteenuste osutamine – täiendav teenus investori jaoks, mida tööstuspargid pakuvad. Investorid võivad osta kommunaalteenuseid kohalikelt firmadelt või mõningal juhul tööstuspargis tegutsevatelt firmadelt
* Infrastruktuurielementide teenendus, mis jäävad krundile (lumekoristus, teede liivatamine, muruniitmine, jne). Antud teenust võib sisse osta äripark või siis ostab teenuse investor otse teenuse pakkujalt
* *Soft- landing* teenus äripargi resident-ettevõtetele:
  + Ettevõtte käivitamisega seotud nõustamine ja asjaajamine (s.h. e-residentsus ettevõtjale, ettevõtte registreerimine, arvelduskonto avamine, käibemaksukohuslus, maksundus jne);
  + Asjaajamise korraldamine (asjaajamine kohalikus omavalitsuses, teistes kohalikes ja/või riiklikes organisatsioonides tegevuse alustamiseks, tegevuslubade saamiseks, abi planeerimisprotsessi juhtimisel, planeerimistegevuste asjaajamine kohalikul tasandil);
  + Konsultatsioonid (konsulteerimine ja nõustamine äriplaani, turundusplaani, TTA jne koostamisel, vajadusel partnerkonsultantide kaasamine allhanke korras mahukamate arengudokumentide koostamiseks);
  + Finantsnõustamine (finantsplaanide koostamine, abi finantseerimise taotlemisel toetusfondidest, krediidiasutustest, riskikapitali allikatest jm)
  + Nõustamine arenguprojekti käivitamisel (abi partnerite leidmisel ehitus- ja äriprotsessi sisenemisel, nõustamine ehitusprotsessides, abi kooskõlastuste taotlemisel ametiasutustes jm)

## Hinnad

**Krundid**

Maa müügitehingute hindade kehtestamisel lähtub IVIA samalaadsete toodete pakutavast turuhinnast.

Kuna viimase 5 aasta jooksul on pakkunud tootmismaa müüki ilma ehitisteta ja väljaehitatud infrastruktuuriga ainult IVIA (Narva Tööstuspark Kadastiku ja Kulgu territooriumidel, Kohtla-Järve Tööstuspark, Jõhvi Äripark 1.etapis, Kiviõli Äripark), siis IVIA poolt kehtestatud hinnad on faktiliselt kujunenud antud toote turuhinnaks regioonis:

* Maa müük – 20,00 EUR/m²

**Ruumid**

Ruumide üürimine äripargi territooriumile rajatud hoonetes – Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuses ja Loometööstuse inkubaatoris koos stuudiokompleksiga. Hinnatase on välja toodud nimetatud objektide teostatavus-tasuvusanalüüsides.

**Kommunaalteenused resident-ettevõtetele**

Kommunaalteenuste osutamine teostatakse nullkasumiga, vastavalt tarbitud kogusele ja võrguettevõtete hinnakirjale.

***Soft – landing* teenus resident-ettevõtetele**

Nn. „pehme maandumise“ tugiteenus on äripargi territooriumile kinnistu(d) omandavatele ja omandanud ettevõtetele IVIA poolt kaasnev teenus, osa äripargi kinnistute turundus- ja müügistrateegiast.

1. SIHTGRUPID

Jõhvi Äripargi klientidena on eelistatud – innovaatilised tootmisettevõtted, nutikaid- kõrgtehnoloogilisi lahendusi väljatöötavad ning rakendavad logistika- tootmisettevõtted, filmitööstusele teenuseid pakkuvad loometööstusettevõtted, teenindusettevõtted.

IVIA näeb Jõhvi Äripargi klientidena:

**Tootmisettevõtted:**

* Arvestades Jõhvi Äripargi asukohta (Tallinn- Narva maantee naabrus, Jõhvi linna eramurajoonide lähedus, jne.) on detailplaneeringuga kohaselt piirkonda sobiv keskkonnasõbralik tootmine;
* Tootearenduse-, prototüüpe tootvate, tootedisaini, insenertehnilisi lahendusi pakkuvad jms tegeleva ettevõtted (kontseptuaalselt pärast inkubaatorite ja stuudiote projektide käivitumist).

Samas ei välista IVIA muude valdkondade tootmisettevõtete tegevuse alustamist Jõhvi Äripargis, kui need sobivad pargi keskkonda ning sobituvad teiste valdkonna ettevõtetega.

**Logistikaettevõtted**

* Logistikaga tegelevad ettevõtted, perspektiivis filmistuudiotes tootmise *back up* korraldamiseks; nt. filmitootmisseadmete ja eritehnika laod jne.;
* Äriklientidele suunatud hulgi- ja jaemüügiettevõtted: torud, elektritarvikud, metallmaterjalid, seadmed jne.

**Äriteenindusettevõtted**

* Ärikliente teenindavad ettevõtted: tööriistalaenutus, eritehnikaga teenuste pakkumine, puhastusfirmad, majutus, transport jne.

**Äriettevõtted**

* Keskkonda sobituv büroohoone, milles asub IVIA kontor ja startup inkubaator, hoones on võimalik välja üürida ruumid erinevatele ettevõtetele: erinevaid tugiteenuseid pakkuvad ettevõtted, äriteenuseid osutavad ettevõtted (IT, jur. teenused jms), toitlustus, jne. (kontseptuaalselt „Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskus“ ja „Loometööstuse inkubaator koos stuudiokompleksiga“ projektide raames);

1. TURUNDUS

Oluline osa tööstus- ja äriparkide arendamisest on turundustegevuste teostamine uute klientide leidmiseks parkide territooriumile. Selleks viib IVIA läbi sihitud tegevusi väljakujunenud turunduskanalite kaudu:

* reklaamimine sotsiaalvõrgustikes (Facebook, LinkedIn, Youtube);
* äriseminarid sihtgruppidele;
* veebileht [www.ivia.ee](http://www.ivia.ee);
* osalemine (rahvusvahelistel) valdkondlikel messidel (näiteks Tampere; Oulu);
* sisuturundus sihtturgude digimeedias;
* IVIA info- ja reklaambrošüürid;
* perioodilised reklaamid kohalikes ja piirkondlikes meediaväljaannetes eesmärgiga leida äriteenindusettevõtteid;
* artiklite avaldamine Eesti majandusajakirjanduses;
* osalemine valdkondlikel konverentsidel võrgustiku laiendamiseks.

Aastane eelarve antud tegevuste läbiviimiseks on ca 15 000 eurot, toetudes IVIA varasemale kogemusele sarnaste turundustegevuste läbiviimisel.

Eeltoodud tegevused teostatakse IVIA omavahendite arvelt.

# TEGEVUSPLAAN

|  |  |
| --- | --- |
| Tähtajad | Tegevus |
| 04.-06.2024 | Jõhvi Äripargi 2.etapi territooriumi katastritoimingute teostamine |
| 05.-08.2024 | ТТА ja Käskkirja kooskõlastamisprotseduurid |
| 09 - 10.2024 | Infrastruktuuri rajamise riigihanke läbiviimine |
| 11.2024 - 09.2025 | Infrastruktuuri ehitamine |
| 11.2024 – 08.2026 | Digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse ehitamine; Loometööstuse inkubaatori ja stuudiokompleksi ehitamine |
| Al. 11.2024 | Jõhvi Äripargi turundamine |
| Al. 09.2025 | Jõhvi Äripargi haldus ja arendus |

# PROJEKTI EELTINGIMUSED

Jõhvi Äripargi 2. etapi taristu rajamiseks on seisuga 22.05.2024 tehtud alljärgnevad eeltööd:

* Detailplaneeringu koostamise tehniline protsess on läbi viidud;
* Jõhvi valla poolt on detailplaneering kehtestatud;
* Jõhvi Äripargi 2. etapi taristu rajamise ettevalmistustöödest on saadud tehnilised tingimused võrguvaldajatelt ja koostatud eelprojekt. Väljastatud on ehitusluba
* Lahendatud on maaomandi küsimus;
* Koostatud on Jõhvi digi- ja multimeedia inkubatsioonikeskuse ja Loometööstuse inkubaatori teostatavus-tasuvusanalüüsid, koostatud eelprojektid, esitatud ehituslubade taotlused;
* Jõhvi Äripargi 1. etapis on teostatud turundustegevusi, mille tulemusena käivad konsultatsioonid eraettevõtetega investeeringute tegemiseks Jõhvi Äripargi 2. etapi projektis, pärast taristu valmimist.
* IVIA omab pikaajalist kogemust sarnaste projektide elluviimisel (Narva Tööstuspark 2. etapis, Jõhvi Äripargi 1. etapp, Kohtla-Järve Tööstuspark, Kiviõli Äripark); IVIA meeskond on kompetentne ja suutlik sarnaseid projekte ellu viima ning saavutama oodatud tulemus;
* IVIA meeskond on kogemustega sarnaste projektide elluviimisel, eesmärgiks on osaliselt ajaliselt paralleelselt tööde läbi viimine Jõhvi Äripargi 2. etapi taristu rajamisel ja inkubaatorite rajamisel koos filmistuudiotega, mistõttu on ajagraafikud tulemuste saavutamiseks ambitsioonikad; IVIA meeskond omab sarnast kogemust Narva Tööstuspargi 1.etapi taristu rajamise projektis, kus samaaegselt teostati taristu ehitustöid ja 2 logistikakeskuse ehitustöid;

1. FINANTSANALÜÜS

## 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 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 |  |
| Maade müügi hind | 20 eurot/m² lähtudes olemasolevast hinnatasemest Jõhvi Äripargis |
| Müügiprognoos | Konservatiivse stsenaariumi järgi (lähtudes IVIA pikaajalisest kogemusest tööstusparkide arendamisel) 1 kinnistu müük aasta jooksul, alates esimesest aastast peale projekti elluviimist 2027. |
| Tegevuskulud |  |
| Halduskulud | Tuginedes Jõhvi Äripargi territooriumile rajatud äriobjektide halduskuludele.  Konkreetsed kulud ja hinnad esitatud finantsanalüüsi lisades |
| Tööjõukulud | Põhineb IVIA töötajate 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 | Eelarve on koostatud lähtudes eelpakkumisest ehitusettevõtte poolt. Investeerimiskulude konkreetsed suurused on esitatud finantsanalüüsi lisades. Taristu ehitamiseks viiakse läbi riigihange. |
| 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. |

## Investeeringud

Esialgsete arvestuste kohaselt on projekti teostamiseks vajaliku investeeringu kogumaht 1 272 522 eurot (ilma käibemaksuta).

*Tabel 7. Projekti elluviimise kulud*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Ühik | **2024** |  | **2026** | **KOKKU** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **1. Kinnisasja ost** | | Eur |  |  |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **2. Ehituslikud eeltööd (põhiprojekt)** | | Eur | 50 000 |  |  | **50 000** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **3. Ehitamine** | Sõiduteed | Eur |  | 589 512 |  | **589 512** |
| Keskküttetrassi tööd | Eur |  | 50 000 |  | **50 000** |
| elekter | Eur |  | 25 000 |  | **25 000** |
| tänavavalgustus | Eur |  | 63 930 |  | **63 930** |
| vesi | Eur |  | 94 180 |  | **94 180** |
| kanalisatsioon | Eur |  | 129 168 |  |  |
| side | Eur |  | 18 332 |  |  |
| Kraavid | Eur |  | 141 263 |  | **141 263** |
| Reserv10% | Eur |  | 111 138 |  | **111 138** |
| **3. Inkubaatori või tootearenduskeskuse arendamise kulud kokku** | | Eur | **-** | **1 222 522** | **-** | **1 222 522** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **4. Struktuuritoetuse andmisest avalikkuse teavitamine** | | Eur |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **PROJEKTI KULUD KOKKU** | | Eur | **50 000** | **1 222 522** | **-** | **1 272 522** |

## Tasuvusanalüüs

*Jooksvad tulud*

Projekti jooksvad tulud tekivad:

* Maade müügist

*Jooksvad kulud*

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

Teisteks tegevuskuludeks on:

* Turunduskulud
* Tänavavalgustuse kulud
* Territooriumi korrashoiu kulud
* Teede remondi kulu

Muud kulud: maamaks, maa müügiga seotud maksud.

*Kasumlikkus*

Puhastulu analüüs finantsmudelis näitab, et projekti diskonteeritud tulud 15aastase perioodi korral moodustavad 677 246 eurot/aastas, kulud (amortisatsioonita) 692 042 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 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*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Näitaja | Tähendus | |
|  |
| NPV | 16 | mln eurot |  |
| PI | 14,5 | eurot |  |
| DPP | 6 | aasta |  |

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

* raha ajaväärtust arvestades tasub investeering ära 6 aasta jooksul (DPP näitaja), mis on seda tüüpi ettevõtluse infrastruktuuri projekti puhul aktsepteeritav periood;
* projekti tulemusena on avaliku sektori nüüdispuhasväärtus (NPV) täiendavatest maksutuludest 16 miljonit eurot (raha väärtus 2024. aastal)
* diskonteeritud investeeringutasuvuse indeks (PI) on 14,5. See tähendab, et iga projekti investeeritud 1 euro pealt saab avalik sektor tuluna tagasi 14,5 eurot 2024. aasta raha väärtuses.

## Projekti finantsiline jätkusuutlikkus

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

# SOTSIAAL-MAJANDUSLIKU MÕJU ANALÜÜS

Projekti positiivne sotsiaalmajanduslik mõju:

* Uute ettevõtete tegevuse tulemusel suureneb maksulaekumine nii kohalike omavalitsuste kui riigieelarvesse (20% tulumaks ja 33% sotsiaalmaks otseselt ja kaudselt lisandunud töökohtadelt ja 22% käibemaks müügitulult).
* Tekivad uued töökohad
* 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 15 aastase tegevuse jooksul kasu:

* Kuni 9 tootmis-, logistika- või äriteenindusettevõtet, kes loovad 200-250 uut töökohta.

Selle tulemusel laekub 13 aasta jooksul täiendavaid maksulaekumisi ca 27,2 miljonit eurot, sealhulgas:

* sotsiaalmaksu ca 10,2 mln eurot;
* tulumaksu ca 4,7 mln eurot;
  + sh KOV-ide eelarvetesse ca 2,5 mln eurot;
* käibemaksu ligikaudu 9,8 mln eurot.

Allpool on loetletud nende mõjude võtmeindikaatorid:

*Tabel 10. Sotsiaalmajandusliku mõju võtmeindikaatorid*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Summaarsed näitajad peale Jõhvi Inkubaatori käivitamist | | |
|  |  | 5 aastat | 10 aastat | 13 aastat |
| Uued töökohad, in | | 50 | 175 | 225 |
| Maksude täiendav laekumine, mln eurot | |  |  |  |
| sh sotsiaalmaks, mln eurot | | 0,38 | 5,19 | 10,18 |
| sh tulumaks, mln eurot | | 0,18 | 2,42 | 4,74 |
| sh KM, mln eurot | | 0,37 | 4,99 | 9,79 |
| sh laekumine kohalikesse eelarvetesse, mln eurot | | 0,09 | 1,27 | 2,49 |
| Müügitulu uutest ettevõtmistest, mln eurot | | 2 | 27 | 53 |
| Ekspordi kasv regioonis, mln eurot | | 2 | 22 | 43 |
| Lisandväärtuse kasv, mln eurot | | 2 | 23 | 45 |

# 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 tühistatakse  2. Uue riigihanke läbiviimise protsess lükkab edasi taristu valmimise tähtaja ca 3-4 kuuks, mis seab omakorda ohtu taristu valmimise abikõlbliku perioodi jooksul | Keskmine/  Suur | 1.Riigihanke dokumentatsioon kooskõlastatakse eelnevalt rakendusüksusega  2.Taristu rajamise riigihanke protsessi läbiviimiseks ostab IVIA teenust kõrge kompetentsiga ettevõttelt, kellel on pikaajalised kogemused riiklike hangete ettevalmistamises ja läbiviimises riigisektoris |
| Taristu ehitamine osutub kallimaks kui selleks eraldatud toetus | Taristu rajamine võib jääda ootele või seisma, mis ei võimalda realiseerida ka inkubaatorite rajamist ning nendega seotud tulemuste saavutamist | Väike/suur | 1.Lahendada läbi koos ekspertidega nutikaimad ja soodsaimad lahendused juba eelprojekteerimise käigus  2. Leida täiendavaid finantseerimisallikaid omafinantseeringu kaasamiseks |
| Tõrked taristu ehitamisel | Planeeritud ehitusperiood võib pikeneda, mis seab ohtu taristu valmimise tähtaja | Keskmine/  Keskmine kuni suur | 1.Ehitusjärelevalve teenuse sisse ostmine ehitusprotsessi juhtimiseks  2.Ehitusprojekti ekspertiisi teostamine |
| (Välis)ettevõtete vähene huvi Ida-Virumaale investeerimiseks/laienemiseks | Oodatud erainvesteeringud, loodavad töökohad, majanduse mitmekesistamine ning teised sotsiaal-majanduslikud mõjud jäävad saavutamata | Keskmine/Suur | Sihitud turundustegevuste läbiviimine sihtgruppidele |