



VÕRUMAA ETTEVÕTLUSALADE MISSO, VÄIMELA, VÕRUSOO,
KOBELA, VASTSELIINA JA RÕUGE VÄLJAARENDAMISE
TEOSTATAVUS-TASUVUSANALÜÜS NING TURUNDUSPLAAN

Võrumaa
November 2013

Käesolev dokument on koostatud Euroopa naabus- ja partnerlusinstrumendi Eesti–Läti–Vene piiriülese koostöö programmi 2007–2013 rahalise abiga. Dokumendi sisu eest vastutab ainuisikuliselt Võru Maavalitsus ja mitte mingitel tingimustel ei saa tõlgendada dokumendi sisu Programmi, Programmis osavate riikide ja Euroopa Liidu seisukohti peegeldavana.

Euroopa naabus- ja partnerlusinstrumendi Eesti–Läti–Vene piiriülese koostöö programm 2007–2013 toetab rahaliselt ühiseid arendustegevusi regiooni konkurentsivõime parandamiseks, kasutades ära regiooni potentsiaali ja soodsat asukohta Euroopa Liidu ja Vene Föderatsiooni vahelisel ristteel.

Programmi koduleht on www.estlatrus.eu.



Projekt *“Fostering Socio-economic Development and Encouraging Business in Border Areas”*

Projekti partneriks ja töö tellijaks on Võru Maavalitsus

Kontaktisik: Britt Vahter

Tel: +372 786 8318

E-post: britt.vahter@mv.werro.ee

Koostajad: Cumulus Consulting OÜ ja Civitta International OÜ

SISUKORD

SISUKORD	3
KOKKUVÕTE	5
1 ÜLEVAADE ETTEVÕTLUSALADEST	7
2 ETTEVÕTLUSALADE VISIOON JA EESMÄRGID	11
2.1 POSITSIONEERING JA VISIOON	11
2.2 EESMÄRGID AASTANI 2020	12
3 ETTEVÕTLUSALADE TOOTED JA TEENUSED	13
3.1 PÕHITOOTED	13
3.2 LISATEENUSED	14
3.3 TUGITEENUSED	14
4 ETTEVÕTLUSALADE ORGANISATSIOON	16
4.1 VORM JA ASUTAJAD	16
4.2 STRUKTUUR	18
5 ETTEVÕTLUSALADE TURUNDUS	22
5.1 GLOBAALSED TENDENTSID JA OTSEINVESTEERINGUD EESTISSE.....	22
5.2 SIHTGRUPID	23
5.3 TURUNDUSSTRATEEGIA	26
5.4 KONKURENTSIANALÜÜS	27
5.5 TURUNDUSTEGEVUSED	29
6 ETTEVÕTLUSALADE VÄLJAARENDAMISE TEGEVUSKAVA	31
6.1 TEGEVUSKAVA.....	31
6.2 SWOT	33
7 FINANTSANALÜÜS	34
7.1 ANALÜÜSI METOODIKA	34
7.2 INVESTEERINGUVAJADUS	35
7.3 ETTEVÕTLUSALADE TULUD.....	36
7.4 ETTEVÕTLUSALA KULUD.....	37
7.5 ETTEVÕTLUSALA FINANTSEELARVETE JA TASUVUSNÄITAJATE ANALÜÜS	38
8 SOTSIAALMAJANDUSLIKU MÕJU ANALÜÜS	42
8.1 ANALÜÜSI ALUSED.....	42
8.2 FISKAALPARANDUSED.....	43
8.3 RAHAS HINNATAVAD VÄLISMÕJUD	45

8.4	MITTERAHALISED VÄLISMÕJUD	48
8.5	ETTEVÕTLUSALADE SOTSIAAL-MAJANDUSLIKU ANALÜÜSI TULEMUSED	48
9	VÄLJAARENDAMISE KRIITILISED EDUTEGURID JA RISKIANALÜÜS.....	50
9.1	KRIITILISED EDUTEGURID	50
9.2	RISKIANALÜÜS.....	50
LISAD	53
LISA 1.	HETKEOLUKORRA ANALÜÜS	53
	<i>Makromajanduslik keskkond.....</i>	<i>53</i>
	<i>Ettevõtlusalad Eestis.....</i>	<i>54</i>
	<i>Regionaalne ülevaade.....</i>	<i>57</i>
	<i>Misso ettevõtlusala.....</i>	<i>61</i>
	<i>Väimela ettevõtlusala.....</i>	<i>68</i>
	<i>Võrusoo ettevõtlusala.....</i>	<i>72</i>
	<i>Kobela ettevõtlusala.....</i>	<i>76</i>
	<i>Vastseliina ettevõtlusala</i>	<i>81</i>
	<i>Rõuge ettevõtlusala.....</i>	<i>86</i>
LISA 2.	ETTEVÕTLUSALADE ESKIISID	92
LISA 3.	MÜÜGILEPINGU NÄIDIS	92
LISA 4.	FINANTSANALÜÜS	92

KOKKUVÕTE

Võrumaa ettevõtlusalade Misso, Väimela, Võrusoo, Kobela, Vastseliina ja Rõuge teostatavus-tasuvusanalüüsi ning turundusplaani (TTA) üldiseks eesmärgiks on aidata kaasa Eesti, Läti ja Vene piirialade majandusliku ning sotsiaalsele integratsiooni edendamisele läbi kohalike ja regionaalsete asutuste koostöö, samuti laiendada väike- ja keskmise suurusega ettevõtete äritegevuse võimalusi.

Analüüsi otseseks eesmärgiks on koostada tegevuskava Võrumaa ettevõtlusalade arendamiseks ja turundamiseks, selgitades selleks eelnevalt välja arendamise teostatavuse, tasuvuse, sotsiaalmajanduslikud mõjud ning teostamise riskid. Selleks koostatakse investeerimis- ja tegevuskavad: määratletakse tömahud, piiritletakse teostamise järjekord ja etapid, hõlmates seejuures ka tööstusalade turundamist potentsiaalsetele sihtgruppidele

Teostatavus- ja tasuvusanalüüsi ning turundusplaani koostamisel on lähtutud asjaolust, et tegemist on avaliku sektori arendusprojektiga, mis on plaanis ellu viia toetusmeetmete abil ja mis on suunatud eelkõige uute investeeringute ning töökohtade tekkele.

Teostatavus- ja tasuvusanalüüs ning turundusplaan koosneb üheksast peatükist ja kolmest lisast.

Esimeses peatükis antakse Võrumaa ettevõtlusaladest lühiülevaade. Käesoleva projekti raames peetakse silmas kuue omavalitsuse territooriumile jäävaid tööstusalasid kogupindalaga 112 ha, mille maa-alad on valdavalt riigi omandis. Analüüsi käigus ilmnes, et kõige perspektiivikamad neist on Võrusoo, Väimela ja Misso ettevõtlusalad, mida on otstarbekas eelisarendada, võõrandades need loodavale arendusorganisatsioonile.

Teises peatükis käsitletakse ettevõtlusalade visiooni ja eesmäärke. Visioon baseerub ettevõtlusalade positsioneerimisel – igale alale on ette nähtud kindlad ettevõtlusvaldkonnad, kõige perspektiivikamate alade puhul kattuvust praktiliselt ei esine. Võrumaa ettevõtlusalade visiooniks on pakkuda rahvusvahelistele ja kohalikele ettevõtetele arenguks soodsaid tingimusi ning tagada piirkonnas kõrge tööhõive. Eeldused luuakse kuni 100 ettevõtte tekkeks, eesmärgiks on luua kuni 1000 täiendavat töökohta.

Kolmandas peatükis antakse ülevaade ettevõtlusalade toodetest ja teenustest. Võrumaa ettevõtlusalade põhitoodeteks on tootmis- ja/või ärimaa sihtotstarbega detailplaneeringuga varustatud infrastruktuuri rajatistega kinnistute ning hoonestusõiguse müük. Keskmiseks ruutmeetri hinnaks on 7 eurot. Põhitoodetele lisanduvad mitmesugused täiendavad ja lisatooted (nt investorteenindus).

Neljas peatükk käsitleb ettevõtlusalade organisatsiooni. Alade arendamiseks ja haldamiseks sobivaim vorm on sihtasutus, mis mille loomine võiks toimuda 2015. a alguses (SA Võrumaa Ettevõtlusalade Arendus – SAVEA). Enne seda tegeleb arendamisega selleks palgatud isik, kes ühtlasi valmistab ette SAVEA loomise. SA olulisteks ametikohtadeks on tegevjuht, turundusjuht ning arendus- ja haldusjuht.

Viies peatükk keskendub turundusele. Ettevõtlusalade peamisteks sihtriikideks on Soome, Rootsi, Norra ja Venemaa – riigid, kellel on Eestisse investeerimise kogemus. Igale alale on ette nähtud spetsiifilised tegevusvaldkonnad. Alade turundamine toimub ühiselt, olulisimaks lähenemiseks on isiklik müük.

Kuues peatükk annab ülevaate ettevõtlusalade väljaarendamise tegevuskavast. Väljaarendamise jaguneb kahte etappi, esimene keskendub peamiselt infrastruktuuri rajamisele Võrusoos, Väimelas ja Missos. Etapi lõpuks 2018. a alguses on esimesed ettevõtted aladele tegutsema asunud. Aastaks 2020 võib eeldada, et aladel tegutseb kuni 10 firmat, mis on loonud ligikaudu 250 uut töökohta. Teine etapp sisaldab Kobela, Vastseliina ja Rõuge ettevõtlusalade väljaarendamist.

Seitsmes peatükk toob finantsanalüüsis välja peamised kulud ja tulud. Kokku on kuue ettevõtlusala investeringuvajaduseks u 14,7 miljonit eurot. Peamiste finantseerimisallikatena nähakse Euroopa Liidu struktuuritoetusi, samuti omafinantseeringut. Finantsanalüüsi tulemusena võib järeldada, et projekt vajab elluviimiseks tagastamatut abi, kuivõrd omakapitali tasuvuse määr on -3%.

Kaheksas peatükk analüüsib projekti sotsiaalmajanduslikke mõjusid. Rahas on võimalik hinnata avalikule sektorile lisanduvat maamaksu, riigile töökohtade loomise tulemusena makstavaid makse, tööjõumakse infrastruktuuri ja uute hoonete ehitamisega seonduvatelt tööjõukuludelt, uute hoonete ehitamisel makstavat käibemaksu ja ettevõtete käibelt riigile makstavat käibemaksu. Negatiivsete mõjudena saab välja tuua teehoiukulude ja transpordi ühiskondlike kulude kasvu. Lisanduvad veel rahas mittemõõdetavad mõjud, milles positiivsed ületavad selgelt negatiivseid. Analüüs näitas, et sotsiaalmajandusliku tasuvuse määr on 75%, mis tähendab, et sotsiaalmajanduslikult on Võrumaa ettevõtlusalade väljaarendamine tasuv.

Üheksas peatükk toob välja projekti realiseerimise kriitilised edutegurid ja riskifaktorid. Projekti õnnestumisel on määrava tähtsusega arendusorganisatsiooni loomine ning pädevate inimeste palkamine. Tähtis on ka järjepidev poliitiline toetus ning ettevõtlusalade arendamise prioritseerimine.

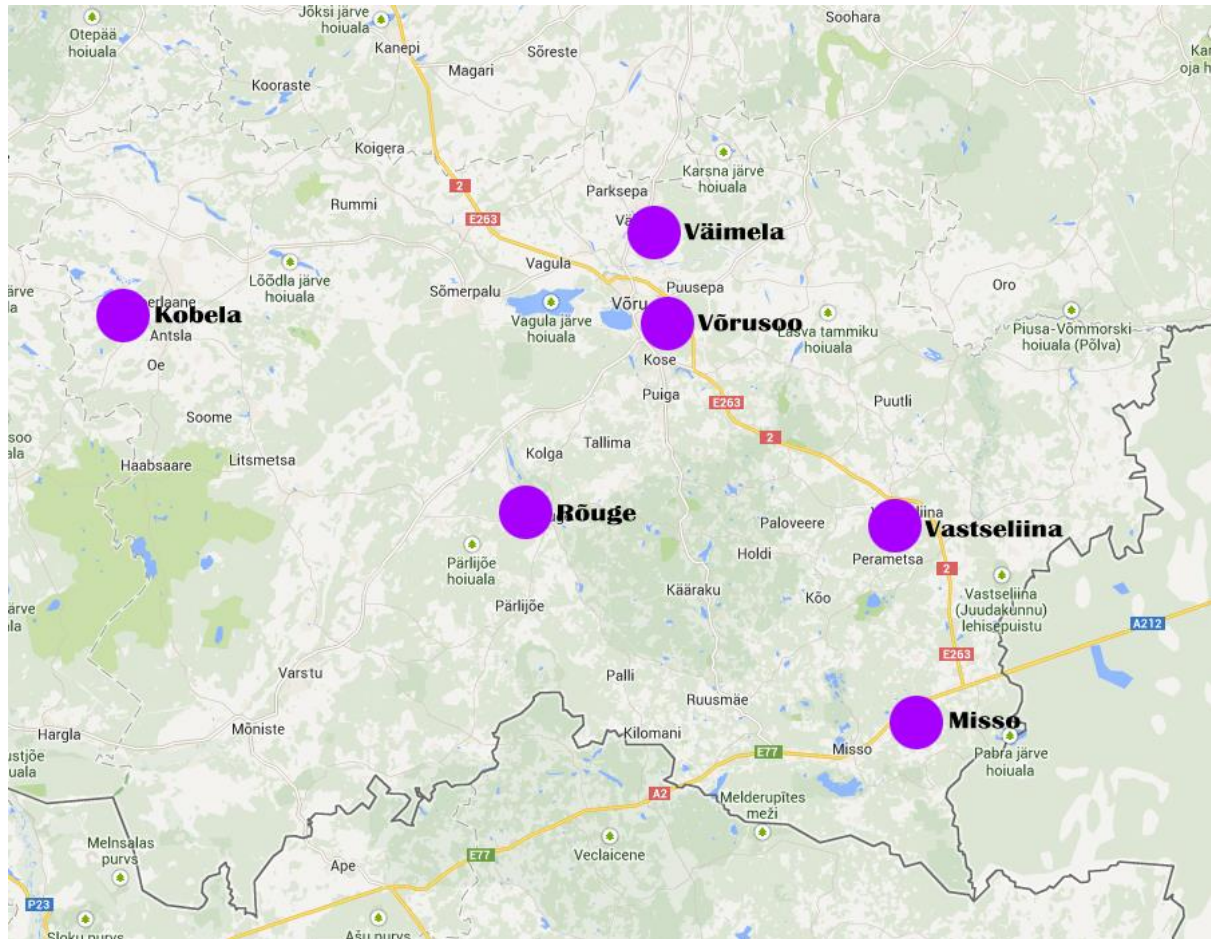
Analüüsi **lisas 1** asub hetkeolukorra analüüs, milles antakse ülevaade Eesti makromajanduslikust keskkonnast, ettevõtlusaladest ja Võru maakonnast, samuti käsitletakse üksikasjalikult iga Võrumaa ettevõtlusala. **Lisas 2** asuvad ettevõtlusalade eskiisid, näidates ära kruntide potentsiaalse jaotuse iga ala lõikes. **Lisas 3** asub näidise näidise müügileping kruntide võõrandamiseks. **Lisas 4** on välja toodud finantsanalüüsi tabelid.

Analüüsi koostajateks olid OÜ Cumulus Consulting eesotsas konsultantide Mihkel Laan'i ja Jaan Urb'iga ning OÜ Civitta International eesotsas konsultant Ander Ojandu'ga. Lisaks oli sisulise eksperdina kogu protsessi kaasatud SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus tegevjuht Teet Kuusmik. Töö teostati tihedas koostöös Võru Maavalitsuse kui tellijaga, samuti kaasati asjakohaste omavalitsuste ning Võrumaa Arenguagentuuri esindajaid.

Töö teostajad tänavad kõiki osalejaid!

1 ÜLEVAADE ETTEVÕTLUSALADEST

Käesoleva analüüsi raames käsitletakse kuut Võrumaa ettevõtlusala – Misso, Väimela, Võrusoo, Kobela, Vastseliina ja Rõuge kogupindalaga 112 ha (vt joonis 1).



Joonis 1. Võrumaa ettevõtlusalad

Misso ettevõtlusala asub Misso vallas, Võru maakonna kaguservas Luhamaa piiripunkti lähedal. Esimeses etapis arendatava ettevõtlusala suuruseks on 27 ha. Ettevõtlusala moodustavad kinnistud kuuluvad Riigimetsa Majandamise Keskusele. Misso ettevõtlusala kinnistuid iseloomustavad reljeefsed ebataasasused. Täiendavat investeeringut nõuab maa-ala puhastamine ehitustöödeks kuna ca 2/3 maa-alast on kaetud metsaga ning ca 1/3 maa-alast (idapoolne maa-ala osa) on puistuga soola.

Väimela ettevõtlusala asub Võru vallas, Võru linnast ca 5 km kaugusel asuvas Väimela alevikus. Perspektiivse ettevõtlusala suuruseks on kokku 25,7 ha. Ettevõtlusala asub väga tasasel looduslikult lagedalt pinnal, mis on ehituseks sobiv. Ala läbib vaid ida-edela suunaline kitsas ning suhteliselt madal kraav, mis ei takistaks ehitustöid.

Märkus: algselt oli kavas hõlmata Väimela ettevõtlusalaga ka 1,8 ha suurune kinnistu, kuid töö käigus selgus, et see pole otstarbekas, kuna ala asub maanteekaitsevööndis, mistõttu jääks ehitusalune pind liiga väikeseks.

Võrusoo ettevõtlusala asub Võru linna kaguosas, olemasoleva Pika ja Roopa tänava tööstuspiirkonna lähedal. Arendatava Võrusoo ettevõtlusala pindalaks on 39,4 ha. Ettevõtlusala paikneb maakatastris registreerimata, riigi omandis oleval maal. Linna üldplaneeringus on antud maa-ala perspektiivseks sihtotstarbeks tootmismaa. Ala on liigniiske ja peaaegu üleni kaetud turbakihiga, millel kohati kasvab umbes 20-30-aastane kase ja pajunoorendik. 2,3 ha suurune maatükk Roopa tänava ääres on umbes 20-25 aastat tagasi täidetud, kusjuures täide on veetud turbapinnase peale. Aluspõhja pealispinna reljeef on väga muutlik ning omab suuri kõrgusevahesid. Ala lõuna-, põhja- ja kirdeosas on aluspõhjaks kõva liivakivi või savi 5-9 m sügavusel maapinnast, keskosas aga sügavamal kui 23 m.

Kobela ettevõtlusala asub Antsla vallas, Kobelas. Kobela on Võru maakonna idaserva jääv väike alevik, mis asub Võrust 38 km kaugusel. Lähimaks asulaks Kobelale on Antsla vallasisene linn (4 km). Kobela aleviku perspektiivse ettevõtlusala pindalaks on 5,57 ha. Ala asetseb Valga maantee äärsel tasasel ja lagedal alal ning ainsaks märgavaks ebatasasuseks on mööda ettevõtlusala põhjapoolset serva jooksev teeäärne vesikraav.

Vastseliina ettevõtlusala asub Vastseliina vallas, Vastseliina alevikus. Vastseliina alevik jääb Võru linnast ca 22-24 km kagusse Võru-Luhamaa maantee äärde. Alevikus asuv planeeritav ettevõtlusala on 10,2 ha suurune, maakatastris registreerimata riigi omandis olev maa. Vastavalt Vastseliina valla üldplaneeringule on ala perspektiivne sihtotstarve tootmismaa. Põhja poolt piirneb Vastseliina ettevõtlusala Piusa jõega ning idast läbib ettevõtlusala Rauba oja. Oja lõikab ära otsese maaühenduse maa-ala ning ainsa tee vahel, mis maa-ala vahetus läheduses asub.

Rõuge ettevõtlusala asub Rõuge alevikus, mis on Võru maakonna keskmes paiknev enam kui 400 elanikuga väike asula. Piirkond jääb Võru linnast ca 15 km lõunasse ning on Võru maakonna kuue tugimaantee ristumispaigaks. Rõuge kavandatava ettevõtlusala suuruseks on 3,9 ha. Rõuge ettevõtlusala jääb Soojuse ja Tehnika tänava üleminekuale. Rõuge alevikul on ühendus kuue erineva suunaga asfaltkattega maanteega.

Tabel 1. Ettevõtlusalade üldiseloomustus

Ettevõtlusala	Eelised	Puudused
Misso	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Majandusgeograafiliselt atraktiivne asukoht – asumine olulise transpordikoridoril ning Schengeni piiripunkti vahetus läheduses ▪ Ettevõtlussõbralik KOV 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suur investering taristusse ▪ Piiratud tööjõu kättesaadavus ▪ Loodusliku tasakaalu mõjutamine
Väimela	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aluspinna hea ehitatavus ▪ Sidevõrgustiku hea olukord ning arenguvõimalused ▪ Tööjõu lähedus ning lihtne kättesaadavus ▪ Ettevõtlussõbralik KOV 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keskkütte torustik ei ulatu tööstusalani
Võrusoo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tööjõu hea kättesaadavus ▪ Sidevõrgustiku hea olukord ▪ Hästi arenenud kommunaalteenuste võrgustik ▪ Hea majandusgeograafiline asukoht (asumine keskses) ▪ Ettevõtlussõbralik KOV 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aluspinnasest tulenevad võimalikud raskused ettevõtlusala arendamisel ▪ Suur investering seoses elektriliinide maa-alla viimisega
Kobela	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ala vahetus läheduses on toimivad ettevõtted 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kohaliku tööjõu vähesus ning võimaliku pendelala kaugus

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suhteliselt madal investeeringuvajadus ▪ Ettevõtlussõbralik KOV 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Majandusgeograafiliselt ebasoodne asukoht (kaugus keskustest) ning teede kehv olukord ▪ Amortiseerunud kommunaalvõrgustik ning reoveepuhastusjaam
Vastseliina	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vastseliina alajaama lähedus ▪ Olemasolevad, tegutsevad ettevõtted ▪ Ettevõtlusala traditsioon ▪ Ettevõtlussõbralik KOV 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kohalikku vaba tööjõuressursi suhteliselt vähe ▪ Halb sidevõrgustiku kvaliteet
Rõuge	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suhteliselt odav perspektiivne 6 MW liitumise võimalus energiaringiga ▪ Ettevõtlussõbralik KOV 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Majandusgeograafiliselt halb asukoht (kaugus keskustest) ning ümbritsevate teede olukord ning tähtsus ▪ Kommunaalteenuste võrgustiku halb olukord ning suur arendusmaht

Nimetatud aladest kerkib arengupotentsiaali ja investeeringuvajadusi arvesse võttes selgelt esile kaks ettevõtlusala: **Väimela** ning **Võrusoo**. Kolmas oma mastaabi ja eripärase potentsiaali tõttu esilekerkiv ala on **Misso**.

Võrusoo on vaadeldud aladest suurima edutõenäosusega ala. Selgeteks eelisteks on asumine Võrumaa keskses, mis pakub ettevõtlusalale lisavõimalusi tänu kommunaal- ning sideteenuste heale olukorrale, samuti hea ligipääsu tööjõule ning ka asula hea ühenduse näol suuremate asulate ning majandusgeograafiliselt tähtsate piirkondadega. Samuti lisab Võrusoo piirkonnale ülekandvalt lisaväärtust Väimela ning seal paiknev Võrumaa Kutsehariduskeskus. Võrusoo puudusteks on suur keskkonna mõjutamine läbi antud soola täitmise ning lagedamise. Tegevus võib mõjutada looduslikku tasakaalu piirkonnas ning mõjutada sealset pinnavee liikumist.

Väimela ettevõtlusala eelisteks on Võrumaa kutsehariduskeskuse paiknemine alevikus. Antud asjaolu pakub lisaväärtust võimaliku koostöö ning seeläbi vajaliku tööjõu väljaõppele vastavalt ettevõtlusala ettevõtete vajadustele. Ülekandvalt annab ettevõtlusalale palju väärtust asukoht Võru linna külje all, mis on oluline eelkõige tööjõu kättesaadavuse aspektist.

Nii Väimela kui ka Võrusoo puhul on võrreldes teiste aladega selgeks eeliseks ligipääs tööjõule.

Kolmandaks eelisjärjekorras arendatavaks piirkonnaks on **Misso** ettevõtlusala. Missol on eelis, mida ei ole võimalik teistel ettevõtlusaladel kopeerida. Misso asukoht Riia-Pihkva maantee äärsel alal, Luhamaa piiripunkti läheduses loob transpordikoridori näol võimalusi arendamiseks logistikaalana. Logistikapargi poolt räägib nii maa-ala asukoht kui sektori suhteliselt väiksem tööjõu vajadus. Samas on Misso võrreldes teiste aladega ka konkurentsivõimeline suurema investeeringuvajadusega ala. Kohalik omavalitsus ei ole võimeline vajalikke investeeringuid teostama ning seega on vaja leida tugev avaliku sektori organisatsioon, kes on võimeline vajalikus mahus investeeringuid toetama.

Ülalkirjeldatud kolme ala puhul on hinnatud eelkõige potentsiaali pakkuda regiooni tulevatele investoritele väärtust, millest tulenevalt julgetakse teha investeerimisotsuseid. Kõigil kolmel alal puuduvad täna asukad.

Kõige aktiivsemate ettevõtjatega on hetkel ümbritsetud **Vastseliina** tööstusala, kellel on ka mõningane valmisolek laienemiseks. See on ka Vastseliina suurimaks tugevuseks, mis tõstab

ta esile **Rõuge** ja **Kobela** aladega võrreldes. Rõuge ala tugevuseks on Rõuge valla populaarsuse kasv elukohana, mis loob senisest parema tööjõubaasi. Kobela ala vahetusse lähedusse on hetkel investeerimas puidutööstus SanMan, mis näitab et kohal on atraktiivsus kohalike ettevõtjate seas. Sarnaselt Vastseliinale on ka Rõuge ja Kobela alade puhul **esmajoones potentsiaalseteks klientideks kohalikud ettevõtjad.**

Kõigi kuue ala puhul on otstarbekas teostada detailplaneeringud ja projekteerida infrastruktuur. Enne ettevõtte leidmist ei ole mõistlik teha suuremaid investeeringuid kui detailplaneeringu koostamine ja selle osa infrastruktuuri projekteerimine, mis ei ole sõltuvusest konkreetsest ettevõttest.

Kõikide ettevõtlusalade detailsed kirjeldused asuvad dokumendi lisan 1. Täiendavalt on igale alale koostatud eskiislahendused, mis asuvad lisan 2.

2 ETTEVÕTLUSALADE VISIOON JA EESMÄRGID

2.1 Positsioneer ja visioon

Võrumaa ettevõtlusalade visiooni aluseks on alade hetkeolukorra analüüs ning sellest tulenev alade positsioneer. Analüüsi teostajad pakkusid olemasolevatele andmetele tuginedes välja võimaliku lahenduse, mida arutati ning täiendati Võru Maavalitsuse, Võrumaa Arenguagentuuri ja asjassepuutuvate kohalike omavalitsuste esindajatega.

Alade positsioneeringu näol (vt tabel 2) on tegemist kokkuleppena omavalitsuste vahel, määratlemaks, millise valdkonna ettevõtteid kuhugi oodatud on. Ühtlasi on positsioneer ka sisendiks turundustegevustele ning aitab vähendada ettevõtlusalade omavahelist konkurentsi.

Alade fookuste kokkuleppimine ei välista kindlasti erandite tegemist, näiteks võiks Võrusoo ettevõtlusalale sobida ka energiamajandus koostootmisjaama näol vms. Siiski tuleks selliseid erandeid käsitleda erijuhtudena.

Tabel 2. Võrumaa ettevõtlusalade positsioneer

	Misso	Väimela	Võrusoo	Kobela ¹	Vastseliina ³	Rõuge ¹
Puidutööstus		+		+	+	+
Metallitööstus		+			+	(+) ⁴
Ehitusmaterjalitööstus		+			+	
Toiduainetetööstus			+	+	+	+
Elektroonikatööstus			+			
Tekstiilitööstus			+			
Logistika	+					
Põllumajandus ²				+	+	+
Transport	+			+		
Masinatööstus		+				

¹ Alade suurust arvestades sobib Kobelasse ja Rõugesse väiksemahuline tootmine.

² Põllumajandus sobib väiksematele aladele.

³ Vastseliina ettevõtlusala vastu on tundnud huvi ka ettevõtteid muudest sektoritest (nt energeetika), kuid antud juhul on välja toodud peamised sihtgrupid.

⁴ Metallitööstus pole Rõuge ettevõtlusala peamine sihtgrupp, kuid samas on vastava sektori ettevõtteid tundnud huvi ettevõtlusala vastu.

Tabelist on näha, et igale ettevõtlusalale on ette nähtud kindlad valdkonnad, kõige perspektiivikamate alade (Misso, Väimela ja Võrusoo) puhul sektorite kattuvust praktiliselt ei esine. Misso fookuseks on logistika ja transport, Väimelasse on oodatud töötleva tööstuse ettevõtteid, arvestades mh Võrumaa Kutsehariduskeskuse vahetat lähedust, mis võimaldab pakkuda ka muid tugiteenuseid (näiteks IKT, inkubatsioon). Võrusoosse on kavandatud pigem tööjõumahukamad ettevõtteid, arvestades ala asukohta, Kobela ja Rõuge on väiksemate aladena profiililt pigem sarnased. Vastseliina ettevõtlusala positsioneer arvestab olemasolevate ettevõtete ja traditsioonidega.

Ülaltoodust lähtuvalt on sõnastatud Võrumaa ettevõtlusalade visioon:

- **Võrumaa ettevõtlusalad pakuvad nii rahvusvahelistele kui ka kohalikele ettevõtetele arenguks soodsaid tingimusi, tagades seeläbi uute investeeringute kaasamise ning töökohtade loomise piirkonda. Alade väljaarendamisega luuakse pikas perspektiivis eeldused kuni 100 ettevõtte tekkeks ning kuni 1000 täiendava töökohta loomiseks. Alade arendamine ja turundamine toimub ühtse juhtimise alusel tihedas koostöös omavalitsustega.**

2.2 Eesmärgid aastani 2020

Võrumaa ettevõtlusalade visiooni saavutamiseks on püstitatud järgmine eesmärk:

- **aastaks 2020 tegutseb aladel 10 ettevõtet, mis on piirkonda loonud 250 töökohta.**

Eesmärgini jõudmisel on püstitatud järgmised alaeesmärgid:

- 2014. aasta lõpuks on aladel kehtestatud detaiplaneeringud ning koostatud kommunikatsioonide rajamiseks ehituslikud põhiprojektid.
- Aastast 2015 toimub ettevõtlusalade arendamine ja turundamine selleks eraldi loodud organisatsiooni poolt. Alade arendamise eest vastutaval organisatsioonil on olemas vajalikud inim- ja rahalised ressursid alade infrastruktuuride väljaarendamiseks ja turundamiseks. Piirkonda siirduda soovivad ettevõtted juhatatakse neile kõige sobivamale alale, võttes arvesse valdkondlikku positsioneerimist.
- Aastaks 2016 on ühiselt välja arendatud Misso, Võrusoo ja Väimela ettevõtlusalade infrastruktuur (teed ja kommunikatsioonid). Teiste alade arendamine toimub projekti/investori-põhiselt, turundamine aga ühiselt. Kõik omandiküsimused on lahendatud: Misso, Võrusoo ja Väimela ettevõtlusalade maad kuuluvad arendamise eest vastutavale organisatsioonile, teiste alade maad on munitsipaalomandis.
- Aastast 2018 tegutsevad aladel esimesed ettevõtted. Aastas lisandub 2-3 uut ettevõtet koos 20-30 täiendava töökohtaga.

Pikemat perspektiivi silmas pidades võiksid kõik Võrumaa ettevõtlusalad olla kasutuses aastaks 2030.

3 ETTEVÕTLUSALADE TOOTED JA TEENUSED

Ettevõtlusalade toodete ja teenuste pakkumisel on mõttekas olla paindlik, pidades silmas klientide vajadusi, ootusi ning võimalusi. Eesmärkide täitmiseks on tarvis igale kliendile pakkuda just temale sobivat toodet ja/või teenust, mis koosneb erinevatest komponentidest.

Toodete ja teenuste väljatöötamise aluseks on teised sarnased, eeskätt Ida-Virumaa ettevõtlusalad¹.

3.1 Põhitooted

Võrumaa ettevõtlusalade põhitoodeteks on:

1. tootmis- ja/või ärimaa sihtotstarbega, kehtestatud detailplaneeringuga ja infrastruktuuri rajatistega varustatud (teed, kommunikatsioonid, va elekter) kinnistute müük investeeringu teostamise ja töökohtade loomise kohustusega (lepingu näidis asub lisas 3);
2. tootmis- ja/või ärimaa sihtotstarbega, kehtestatud detailplaneeringuga ja infrastruktuuri rajatistega varustatud (teed, kommunikatsioonid, va elekter) kinnistute hoonestusõiguse müük investeeringu teostamise ja töökohtade loomise kohustusega (väljaostuõigusega tulevikus).

Põhitoodete hinnakujundus on alljärgnev:

1. kinnistute müügihinnaks on keskmiselt 7 eurot ruutmeeter, seejuures:
 - Väimela, Võrusoo ja Misso puhul on müügihinnaks 8 eurot ruutmeeter;
 - Kobela, Vastseliina ja Rõuge puhul on müügihinnaks 6 eurot ruutmeeter;
2. hoonestusõiguse aastatasu suuruseks on 1/10 kinnistu müügihinnast.

Antud hindade puhul on tegemist baastasemega, mis on otstarbekas kord poole aasta jooksul üle vaadata ning vajadusel korrigeerida. Maakonna ja Eesti jaoks strateegiliselt oluliste ettevõtete puhul tuleks otseinvesteeringute kaasamiseks kaaluda põhitoodete hindade langetamist kuni nullini.

Võrumaal toimus Maa-ameti andmetel² perioodil 1.01.2012-31.12.2012:

- 3 müügitehingut hoonestamata ärimaaga;
- 6 müügitehingut hoonestatud ärimaaga (keskmiseks pindalaks oli 1395 m² ning hinnaks 45 339 eurot, ruutmeetri keskmiseks hinnaks oli seega 32,5 eurot);
- 1 tehing hoonestamata tootmismaaga;
- 22 tehingut hoonestatud tootmismaaga (keskmiseks pindalaks oli 7084 m² ning hinnaks 16 626 eurot, ruutmeetri keskmiseks hinnaks oli seega 2,3 eurot).

Hinnakujunduse aluseks on võrdlevad hinnad teistes Ida-Euroopa riikides ja ELi ning Venemaa piiräärsetel aladel, mis asuvad väljaspool suurlinnasid. *Greenfield* tüüpi arendusprojektide maa võõrandamise hinnatase on 5-10 eurot Lätis, Leedus, Ida-Soomes, Poolas, Slovakkias, Tšehhis jt sarnastes riikides, aga ka näiteks Ida-Virumaal.

¹ www.ivia.ee

² http://www.maaamet.ee/data/Eesti_kinnisvaraturg_20121.pdf?t=20130131111534

Esimeste klientide puhul on soovitatav pakkuda tehingut 50% hinnaalandusega – esimesed ettevõtted võtavad suurema riski projekti käivitumise osas, samas kasvab ettevõtlusala atraktiivsus, kui alal juba ettevõtted tegutsevad.

3.2 Lisateenused

Võrumaa ettevõtlusalade võimalikeks lisateenusteks on:

1. infrastruktuuri rajatistega (teed, kommunikatsioonid, va elekter) maa rent;
2. tootmiseks ja/või laomajanduseks sobivate hoonete väljaüürimine. Tegemist on pikemas perspektiivis (2020+) välja arendatava teenusega, kui tekib finantsvõimekus ja nõudlus ettevõtete poolt;
3. kommunaalteenuste pakkumine;
4. hooldusteenuste pakkumine (kinnistute haldus, lumekoristus, liivatamine).

Kinnistute renti on tootena mõttekas kasutada vaid erijuhtudel, mis ei ole pikaajalise iseloomuga. Rentimise puhul antakse kinnistu ettevõttele kasutusse tegevusteks, mille puhul ei rajata hoonestust (näiteks materjalide ajutine ladustamine, ümbertöötlemine, komposteerimine). Kinnistute rendi aastatasu suuruseks on 1/5 kinnistu müügihinnast. Hinnakujunduse aluseks on lepingu lühiajalisus ja võimalikud kulud kinnistu hilisemaks korrastamiseks.

Hoonete rentimise hinnakujundusel tuleb lähtuda mudelist, mis võimaldaks nii tehingute sõlmimist kui ka tehtud alginvesteeringute katmist ja reinvesteeringuks vajaliku kasumi teenimist pikemas perspektiivis. Ruumide väljaüürimise aluseks on objekti rajamise omahind. Käesoleva analüüsi käigus antud teemal pikemalt ei peatuta, kuna teenuse väljaarendamine jääb hilisemasse perioodi (2020+).

Üldjuhul pakub kommunaalteenuseid ettevõtlusalal vastavatele teenustele spetsialiseerunud firma piirkonnas tulenevalt oma hinnakirjast. Alade arendamise eest vastutav organisatsioon reeglina kommunaalteenuseid ei vahenda, vaid annab trassid kommunaalteenuste pakkujatele nullhinnaga rendile. Erandiks on olukord, kus kommunaalteenuse pakkuja ei soovi otse teenuse tarbijaga lepingut sõlmida. Sellisel juhul kohaldatakse teenusele 10% võrra kõrgemaid hindasid.

Hooldusteenuste (lume lükkamine, liivatamine) pakkumise eest vastutavad omavalitsused, mille maal vastav ettevõtlusala asub. Tehtavad kulutused kaetakse saadava maamaksu arvelt, mis lisandub KOVide eelarvetesse läbi uute maade kasutuselevõtu ettevõtlusaladel..

3.3 Tugiteenused

Võrumaa ettevõtlusalade tugiteenusteks on:

1. asjaajamise korraldamine, sh asjaajamine kohalikus omavalitsuses, teistes kohalikes ja/või riiklikes organisatsioonides tegevuse alustamiseks, tegevuslubade saamiseks, planeerimisprotsessi juhtimine, planeerimistegevustega seonduv asjaajamine kohalikul tasandil, kohtumiste korraldamine võtmeisikutega (omavalitsuste ja kommunaalteenuste pakkujate juhid, ehitajad, projekterijad, riiklikud asutused);
2. konsultatsioonide pakkumine, sh äriplaani koostamise nõustamine, finantsnõustamine (finantsplaanide koostamine, finantside kaasamisele kaasaitamine fondidest, krüdiiasutustest, riskikapitali allikatest);
3. raamatupidamine;

4. juriidiline nõustamine;
5. koolituste pakkumine;
6. äriinkubatsioon.

Asjaajamise korraldamine on ettevõtlusaladele siirduda sooviva firma jaoks tasuta teenus, suurendamaks tema motivatsiooni maa või hoonestusõiguse ostmiseks.

Konsultatsioone on võimalik pakkuda nt SA Võrumaa Arenguagentuuri³ baasil, kellel on olemas vajalik kompetents ja võimekus täiendava oskusteabe kaasamiseks.

Ülejäänud tugiteenuseid pakutakse tunnihinna alusel, mis jääb vahemikku 30-75 eurot. Täpne hind sõltub teenuse mahust ja iseloomust; kliendile tehakse igakordselt vastav pakkumus. Tugiteenuseid pakutakse koostöös partnerite ja/või allhankijatega, alapid arendava organisatsiooni koosseisu ei ole esialgu kavatsuseid kompetentse kaasata. Tugiteenuseid nr 3-6 pakutakse pikemas perspektiivis, kui aladel tegutseb juba mitmeid ettevõtteid.

³ www.vaa.ee

4 ETTEVÕTLUSALADE ORGANISATSIION

Ettevõtlusalade visiooni ja eesmärkide täitmisel on määrava tähtsusega vastutava arendusorganisatsiooni olemasolu. Arendajal, kes on maa ja varade omanik, on selge vastutus alade haldamisel, turundamisel, müügil, investorteenindusel ning vastutus investori ees tagada lubatud toode ja teenused.

4.1 Vorm ja asutajad

Ettevõtlusalade arendamisel ja haldamisel saab kõne alla tulla alljärgnevad organisatsiooni vormid (vt tabel 3).

Tabel 3. Ettevõtlusalade võimalikud arendusorganisatsiooni vormid

	AS - aktsiaselts	OÜ - osaühing	MTÜ - mittetulundusühing	SA - sihtasutus
Vormi tugevused	<ul style="list-style-type: none"> Selge omandi- ning otsustus- protsesside struktuur Partnerite kaasamine omanike ringi ning vajadusel hilisem väljumine on lihtne 	<ul style="list-style-type: none"> Selge omandi- ning otsustus- protsesside struktuur Partnerite kaasamine omanike ringi ning vajadusel hilisem väljumine on lihtne 	<ul style="list-style-type: none"> Paindlik Võimalik kaasata lisapartnereid 	<ul style="list-style-type: none"> Selge kontroll ettevõtluspiirkonna tegevuse üle Vara valitsemiseks ning haldamiseks avalike organisatsioonide puhul selleks levinuum vorm Suurem regulatsioonivabadus põhikirjaga
Vormi nõrkused	<ul style="list-style-type: none"> Avalik sektor ei saa garanteerida kontrolli Võimalus tulusid mitte- sihtotstarbeliselt kasutada Kasumit saab dividendidena välja võtta (negatiivne arendus- organisatsiooni kontekstis) 	<ul style="list-style-type: none"> Avalik sektor ei saa garanteerida kontrolli Võimalus tulusid mitte- sihtotstarbeliselt kasutada Kasumit saab dividendidena välja võtta (negatiivne arendus- organisatsiooni kontekstis) 	<ul style="list-style-type: none"> Kontroll tegevuse üle nõrk Vaja vähemalt kahte asutajat Liikmetevaheliste sisendpanuste võrdsuse keeruline saavutamine 	<ul style="list-style-type: none"> Ei saa partnereid kaasata, jäik asutajate- /omanikeringi vaatenurgast
Toetus- rahade kaasamine	Tõenäoliselt ei ole abikõlblik taotleja	Tõenäoliselt ei ole abikõlblik taotleja	Abikõlblik taotleja	Abikõlblik taotleja
Kokkuvõtte Võrumaa ettevõtlusalade kontekstis	<ul style="list-style-type: none"> Sobilik kinnisvara- arenduseks atraktiivsetel aladel ilma toetusrahadeta Ei ole Võrumaa puhul otstarbekas 	<ul style="list-style-type: none"> Sobilik kinnisvara- arenduseks atraktiivsetel aladel ilma toetusrahadeta Ei ole Võrumaa puhul otstarbekas 	<ul style="list-style-type: none"> Ei ole otstarbekas, kuna tegemist on liiga ebastabiilse vormiga 	<ul style="list-style-type: none"> Sobivaim vorm Võrumaa ettevõtlusalade arendamiseks ja haldamiseks

SA on Võrumaa ettevõtlusalade arendamiseks ja haldamiseks sobivaim vorm, sest:

- võrreldes ASi ja OÜga ei ole organisatsiooni peamiseks eesmärgiks kasumi teenimine tema omanikele, vaid piirkondlike arengueesmärkide saavutamine;
- kasumi jagamine on võimalik ainult läbi likvideerimise, mis tagab organisatsiooni finantside kaitstuse võimalike poliitiliste riskide eest;
- SAI on nõukogu, kelle ees on juhatus kohustatud aru andma. See tähendab, et tagatud on kontroll juhatuse tegevuse üle, samuti täidab nõukogu järelevalvefunktsiooni strateegiliste dokumentide täitmise üle;
- SAI on kohustus koostada ja auditeerida majandusaasta aruandeid;
- SA võib oma tulusid kasutada üksnes põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks.

TTA koostamise raames toimunud koosolekul⁴ lepitakse kokku, et 2014. aasta jooksul (kuni toimub alade detailplaneeringute tegemine ja infrastruktuuri projekteerimine) tegeleb ettevõtlusaladega maakondlik arenduskeskus – SA Võrumaa Arenguagentuur, kus on olemas vajalikud tugiteenused (kontor jms). Agentuur palkab 2014. a alguses alade arendamisega tegelemiseks konkreetse inimese, kelle peamisteks ülesanneteks on:

- detailplaneeringute koostamise protsessi juhtimine ja infrastruktuuri projekteerimise koordineerimine, sh suhtlus projekteerijate, omavalitsuste, millel alad asuvad, ja kommunikatsioonide valdajatega;
- eraldi alade arenduseks loodava sihtasutuse asutamise ettevalmistamine, sh läbirääkimine asutajatega, nende ringi täpsustamine ja dokumentatsiooni ettevalmistamine;
- alade omandiküsimuse lahendamise ettevalmistamine, sh läbirääkimine riigiga maade munitsipaliseerimise ja alade loodavale sihtasutusele üle andmise osas;
- eelturundus, sh avalikkuse informeerimine, artiklite publitseerimine, olulisematel messidel osalemine ja alad tutvustavate ringsõitude korraldamine ajakirjanikele ning potentsiaalsetele välisinvestoritele;
- loodava SA rahastamise ette valmistamine, sh potentsiaalsete finantseerimisallikate kaardistamine.

Kokkuvõtvalt on Arenguagentuuri palgatava inimese rolliks valmistada ette alade arendusorganisatsiooni käivitamine. Tal peab olema:

- kogemus kinnisvara-arendusprojektide elluviimisel;
- varasem detailplaneerimise ja taristu projekteerimise protsessi juhtimise kogemus, sh asjaajamine omavalitsustes;
- kohaturundusega tegelemise kogemus, sh projektide esitlemine eesti, vene ja inglise keeles;
- läbirääkimiste kogemus äriklientidega;
- teadmine organisatsiooni loomise protsessist, sh osapoolte kaardistamine, neile idee müümine, organisatsiooni loomine/registreerimine, käivitamine ja meeskonna komplekteerimine, finantseerimisküsimuste lahendamine jne;
- toetustaotluste koostamise kogemus.

Alates 2015. aastast vastutab Võrumaa ettevõtlusalade arendamise eest selleks eraldi loodav organisatsioon – SA Võrumaa Ettevõtlusalade Arendus (SAVEA). **On otstarbekas, et SA tegevjuhiks saab 2014. a tööd alustanud isik, kuna tema on kõikide teemadega enim kursis ja nii saab tegevustega koheselt edasi minna.** SAVEA loomiseks on käesoleval hetkel kaks alternatiivi, täpne lahendus peab selguma hilisemate läbirääkimiste käigus:

⁴ Koosolek 19.09.2013, osalejateks Võru Maavalitsuse, Võrumaa Arenguagentuuri, Antsla, Võru, Vastseliina, ja Võru linna esindajad

- I. SAVEA asutatakse kuue omavalitsuse (Misso vald, Vastseliina vald, Rõuge vald, Antsla vald, Võru linn ja Võru vald) poolt;
- II. SAVEA asutatakse kuu omavalitsuse ja Eesti riigi poolt.

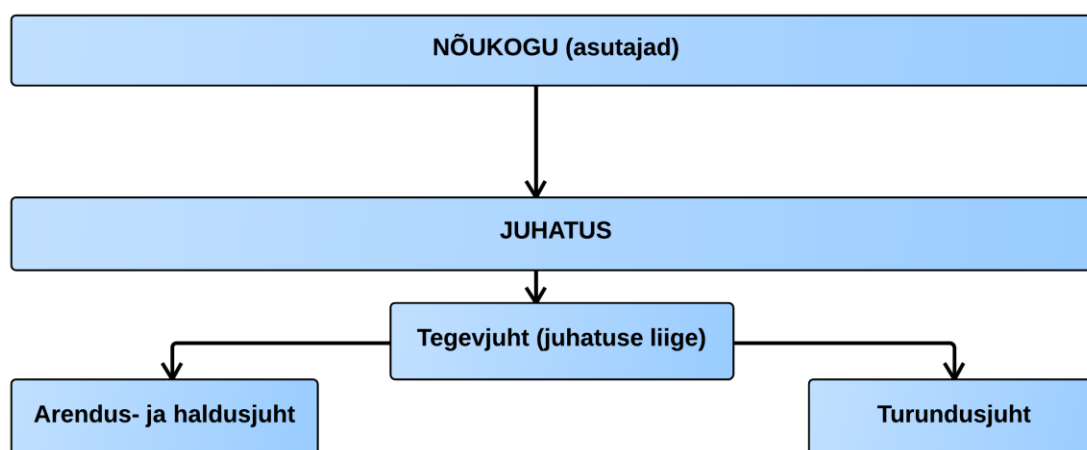
Millist alternatiivi eelistada, tuleb välja selgitada 2014. a jooksul, välistatud pole ka teiste Võrumaa omavalitsuste osalemine SA asutamisel.

Alternatiivi valik sõltub maade omandiküsimuse lahendamisest. Kui kõik alad on võimalik munitsipaliseerida, on eelistatum esimene alternatiiv, vältimaks täiendavat administratiivset koormust, mis kaasneb riigi osalemisega SA asutamises ning edasises tegevuses. Kui aga maade munitsipaliseerimine osutub keeruliseks, tuleks eelistada teist alternatiivi, kus riik osaleb SA asutamises, andes vajalikud maad otse organisatsioonile üle.

Kui võrd SAVEA peab hakkama omavalitsustele maamaksu maksma, on otstarbekas, et SA omandusse lähevad ühiselt arendatavad alad (Misso, Võrusoo ja Väimela). Teised alad (Kobela, Rõuge ja Vastseliina) jääksid aga munitsipaalomandisse ning nende arendamine toimub projektipõhiselt. Neid kolme omavalitsust (Rõuge, Vastseliina ja Antsla) seob SAVEAga partnerlusleping, milles lepatakse kokku poolte omavahelised õigused ja kohustused, sh SAVEA kohustus turundada kõiki alasid ühiselt.

4.2 Struktuur

SAVEA on nõukogu, mis koosneb asutajate esindajatest, ja juhatus ning töötajad, kes on oma ala eksperdid (vt joonis 2). Alade edasise arendamise käigus võib juhatus vastavalt vajadusele lisajõude palgata.



Joonis 2. SAVEA struktuur

Nõukogu ülesanded on alljärgnevad:

- SA arengustrateegia kinnitamine, sh strateegiliste arengusuundade määratlemine;
- Teiste strateegiliste dokumentide kinnitamine: eelarve, tegevuskava, varade kasutamise kord jne.
- juhatuselise liikmete valimine; uus juhatuselise koosseis valitakse reeglina eelmise juhatuselise volituste perioodi kolme viimase kuu jooksul;
- SA nimel juhatuselise liikmetega lepingute sõlmimine ja makstava tasu suuruse määramine;

- juhatus liikmete tagasikutsumine; seejuures on nõukogu kohustatud oma otsust motiveerima;
- juhatuses tagasi astunud liikme asendamine;
- audiitorite arvu määramine ja audiitorite kinnitamine SA tegevuse kontrollimiseks;
- SA tegevuse sihipärasuse ja raamatupidamise õigsuse kontrollimine;
- põhikirja muutmine;
- laenu võtmise otsustamine ja selle tagamine, kui laenu suurus ületab 5% SA eelmise majandusaasta käibest.

Juhatus ülesanded on alljärgnevad:

- SA igapäevase tegevuse korraldamine ning selle seaduslikkuse ja häireteta toimimise eest vastutamine;
- SA strateegiliste arengudokumentide (arengukava, investeerimiskava jms) koostamine, nõukogule kinnitamiseks esitamine ja nende täitmise tagamine;
- SA eelarve koostamine ja nõukogule kinnitamiseks esitamine;
- aasta- ja tegevusaruannete koostamine ning nõukogule kinnitamiseks esitamine;
- vahendite kasutamise sihipärasuse tagamine;
- töötervishoiu ja tööohutuse eest vastutamine;
- SA tegevust kajastavate aruannete koostamine seaduste ja teiste õigusaktidega ettenähtud korras ning nende esitamine asjakohastele isikutele;
- juhatus tööplaani koostamine ja selle täitmise järgimine;
- töötajate valikuks nõuete kehtestamine ja töötajate palkamine;
- laenu võtmise otsustamine, kui see jääb alla 5% SA eelmise majandusaasta käibest;
- vajadusel erinevate töögruppide moodustamine, ülesannete määratlemine ja nende töö korraldamine;
- mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrile audiitori(te) ja nõukogu liikmete nimekirja esitamine;
- juhatus liikme pädevuse statuudi, mis sätestab juhatus liikmete kohustused, õigused ja vastutuse, koostamine ning esitamine nõukogule kinnitamiseks;
- muude SAgaga seotud ülesannete täitmine, mis ei kuulu seaduste ja põhikirja kohaselt nõukogu pädevusse.

Detailselt tuleb nõukogu ja juhatus pädevused fikseerida SAVEA asutamislepingus ja põhikirjas.

SAVEA juhatus on üheliikmeline ja sinna kuulub tegevjuht. Arendus- ja haldusjuht ning turundusjuht on palgalised töötajad. Vastavalt töökoormuse suurenemisele on võimalik palgata täiendavat jõudu – vastava valdkonna või tugifunktsioonide spetsialiste (näiteks sekretär-juhiabi, Euroopa Liidu toetuste projektijuht, äriinkubaatori teenuste pakkuja). SAVEA käivitamisest alates (2015. a algus) on koheselt vajadus kahe inimese – tegevjuhi ja turundusjuhi – järele, arendus- ja haldusjuhti läheb tarvis hetkest, mil hakatakse ette valmistama finantseerimistaotlusi infrastruktuuri rajamiseks ning läbi viima vastavaid riigihankeid (alates 2015. a keskepaigast). Seega on infrastruktuuri ehituse alguseks vajalik kõigi kolme töökoha olemasolu.

Tegevjuhi ülesanded on alljärgnevad:

- SA tegevuse juhtimine taktikalisel ja operatiivsel tasandil, vastutamine finantside eest, nende juhtimine;
- organisatsiooni strateegia väljatöötamine ja selle igapäevane rakendamine;
- suhete arendamine kohalike, riiklike ja rahvusvaheliste partneritega;

- administratsiooni juhtimine;
- SA käivitamise etapis muude selleks vajalike tegevuste elluviimine.

Tegevjuhil peab olema varasem juhtimiskogemus ja teadmised tööstuskinnisvara arendamisest ning partnersuhete loomisest ja hoidmisest. Vajalikud on ka teadmised ja oskused rakendada Euroopa Liidu toetuskeeme, samuti teatav õiguslane kompetents.

Turundusjuhi (allub tegevjuhile) ülesanded on alljärgnevad:

- infoteeninduse, ürituste korraldamise, avalikkussuhete ja reklaami eest vastutamine, samuti neis küsimustes ettevõtlusalade klientide nõustamine;
- koostöö arendamine rahvusvaheliste ja siseriiklike võrgustikega;
- Võrumaa ettevõtlusalade ja klientide PR ja turundus;
- messidest osavõtmise korraldamine ja neil osalemine;
- turundus- ja müügiplaanide koostamine ning nende elluviimine;
- personaalne suhtlemine potentsiaalsete klientidega;
- investorteenindus, sh kliendi vastuvõtt, kohtumiste korraldamine, partnerite leidmine, abi asjaajamisel jne.

Turundusjuht peab olema põhjalike teadmiste ja kogemustega (tööstus)kinnisvara turundamises. Ta peab valdama kaasaegseid turundusteooriaid ja –metoodikaid, olema võimeline tegema võrgustikutööd, valdama vähemalt eesti, vene ja inglise keelt. Samuti peab tal olema varasem avalikkusega, sh ajakirjanikega suhtlemise kogemus ning suutma korraldada investorteenindust.

Arendus- ja haldusjuhi (allub tegevjuhile) ülesanded on alljärgnevad:

- planeerimisprotsesside juhtimine, projekterimisprotsesside juhtimine, taristu investeeringute korraldamine ja järelevalve ettevõtte poolt, suhtlemine ehitajaga ning investeerimisprojektide aruandluse teostamine;
- pakutavate tugiteenuste osutamise korraldamine ja varade jooksev haldamine, kasutamine ja arendamine;
- tugiteenuste arendamine;
- koolituste korraldamine;
- kinnisvarahaldus ja –arendus;
- rendiküsimustega tegelemine;
- kogu infrastruktuuri hooldus ja remont;
- kulumaterjalidega varustamine;
- arendusideede otsimine ja nende analüüsimine;
- suhtlemine klientidega ja kinnisvata ja taristuga küsimustele lahenduste leidmine.

Arendus- ja haldusjuht peab olema varasemate kogemustega (tööstus)kinnisvara arendamisel ja haldamisel. Muuhulgas on vajalikud teadmised kruntide jaotamisest, kommunikatsioonide rajamisest ja turuhindadest.

SAVEA toimimiseks vajalikud muud tugiteenused (näiteks raamatupidamine ja juriidiline nõustamine) ostetakse sisse vastavate teenuste pakkujatelt.

Vastavalt vajadusele pakkuda SAVEA klientidele mitmesuguseid tugiteenuseid, ostetakse need sisse allhankijatelt:

- administratiivsed tegevused: raamatupidamine, juriidiline ja kinnisvara halduse alane konsultatsioon;

- kinnisvarahaldus: hoonete remont, seadmete hooldus, sidesüsteemide hooldus, turvateenus.

Äriarendusteenused lahendatakse SA Võrumaa Arenguagentuur baasil.

5 ETTEVÕTLUSALADE TURUNDUS

5.1 Globaalsed tendentsid ja otseinvesteeringud Eestisse

Maailmamajanduse probleemides on 2013. aasta kolmandas kvartalis (käesoleva dokumendi valmimise aeg) näha positiivseid märke, viidates arenenud riikide majanduslangusest väljatulekule. Kui võrrelda omavahel maailma suurimaid majandusi, on tugevamas positsioonis arenenud riigid (USA, Euroala, Jaapan), samas kui arenevad turud (Hiina, Brasiilia, Venemaa) näitavad jätkuvalt majanduskasvu aeglustumist. Ka Euroala on pärast kuut järjestikust languskvartalit taas kasvamas ning näitab märke, et kasv peaks jätkuma. Võrumaa ettevõtlusalade arengu jaoks oluline ning eeldatavate investeeringute päritoluriik Venemaa majandusareng on aga aeglustunud ja 2013. aasta teise kvartali majanduse kogutoodang koguni langes.

Eestis tehtavate otseinvesteeringute mahud on viimase kümne aasta jooksul olnud pidevalt kasvava tendentsiga, pidurdudes majanduslanguse aastateks ning hakates 2011. aastast taas tõusma (2012. aasta otseinvesteeringute maht Eestisse oli 14 666, 7 miljonit eurot). Suurim maht otseinvesteeringuid on läbi aastate Eestisse tulnud Rootsist, Soomest, Hollandist ja Venemaalt (vt tabel 4).

Tabel 4. Otseinvesteeringud Eestisse (MEUR)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<i>Kokku</i>	5553.2	7374.3	9560.5	9643.8	11386.4	11774.6	11670.2	12495.4	13108.6	14666.7
EL-27	4717.3	6284.7	8307	8432.8	10174	10258.1	10135	10781.4	10908.9	11931.3
Euro-ala 17	2144.5	2518.9	3311.5	3772.3	4688.2	4681.3	4884.6	5431.6	6109.9	6603.5
SRÜ	83	151.3	186.8	260.7	276.9	399.2	421.2	552.3	615.3	774.1
<i>Offshore riigid</i>	162	162.4	204.8	148.7	224.6	270.9	236.3	257.9	455.8	531.7
Rootsi	2298	3351	4512.2	3826.9	4445.1	4597.6	4515.2	4394.7	3713.2	3948.5
Soome	1483.3	1755.2	2215.6	2517.2	2808.9	2553.6	2575.4	2834.1	3092.9	3459.7
Holland	184.1	193.3	315.6	328	647	853.6	1041.5	1033.2	1399.5	1500.3
Norra	132.6	209	210.2	306.9	266.7	362.3	396.4	359.1	466.8	683
Venemaa	80.3	144.5	178.6	252.3	290.1	395.3	406.7	493.5	539.4	681.4
Leedu	13.8	18.2	51.9	77.1	181.1	165	163.6	231.7	318.3	467
Küpros	28.5	42.4	84	154.2	255.4	287.6	304.8	353.3	372.1	416.6
USA	318.7	378.1	327.3	223.6	181.2	187.1	172.6	197.6	318.1	351.2
Taani	135	155.8	163.3	180.3	504.9	422.6	205.7	302.9	282.9	343.3
Suur-britannia	118.7	202.3	227.2	364.5	233.1	291.6	269.9	252.6	262.8	307

Tegevusalade lõikes on otseinvesteeringud kõige suuremad finantssektorisse. Oluline osa investeeringutest on tehtud ka kinnisvarasse. Nendele kahele järgneb töötlev tööstus ning kaubandus, kutse-, teadus- ja tehnikalane tegevus ning laondus ja veondus.

Võrumaa ettevõtlusalade sihtgruppide fookust määratledes on oluline arvestada üldiste tendentsidega ning seetõttu suunata peamised investorotsingud riikidesse, kes on harjunud Eestisse investeerima (Soome, Rootsi, Norra ja Venemaa).

5.2 Sihtgrupid

Käesoleva töö objektiks olevatel ettevõtlusaladel on kõigil erinevad karakteristikud ning investorite jaoks erinevad väärtused. Alade sihtvaldkonnad on määratletud peatükis 2.1. Nendest valdkondadest olulisemad (tõenäolisemad, kuhu investeringuid tehakse) on puidu-, toiduainete-, metalli- ja masinatööstus ning elektroonikatööstus. Misso puhul on ainuvõimalikud aga transport ja logistika.

Kui Misso, Võrusoo ja Väimela alade puhul on tugevas fookuses välismaised investorid, siis Vastseliina, Rõuge ja Kobela puhul on sihtgrupiks eelkõige kohalikud (Eesti päritolu) ettevõtjad.

Planeeritava **Misso** ettevõtlusala vahetus läheduses ettevõtlustegevus sisuliselt puudub. Enamus valla (ligi 100%) ettevõtteid on alla kümne töötajaga ning ei ole seetõttu ka ettevõtlusala sihtgrupiks.

Tulenevalt ettevõtlusala asukoha erilisusest (Riia-Peterburg ning Tallinna-Luhamaa maantee ääres ja Schengeni piiriületuspunkti lähedal ning sobiv kaugus) on ala sihtgrupiks transpordi- ja logistikavaldkonna firmad, kes tegelevad lääne-ida ja ida-lääne suunaliste kaubavoogudega.

Ettevõtted, kes alale tulevad, pakuvad teenuste näol nii tolli- kui ka tavaladustamis- ning ümberjaotusteenust, ümberpakendamist, samuti piiriületuseks vajaliku dokumentatsiooni vormistamisteenust. Iga ladu pakub tööd 15-30 töötajale⁵ sõltuvalt laosuurusest, teenuste pakkumise eripärast ning automatiseerituse astmest. Töötajate hulka kuuluvad nii laosuheldajad kui ka juhtiv personal.

Misso ettevõtlusalalale on esialgselt kavandatud 19 krunti kogupindalaga u 250 000 ruutmeetrit (ilma transpordimaata). Kruntide suurused võiksid varieeruda 5000 ruutmeetrist kuni 19 000 ruutmeetriini (vt lisa 2).

Väimela ettevõtlusala sihtgrupiks on ettevõtted, kes tegutsevad puidu-, metalli-, materjali-, ehitismaterjalitööstuse ning masinaehituse valdkondades. Alale sobivad ettevõtted on reeglina kuni 50 töötajaga, sh ka ettevõtted, mis on välja kasvanud Võrumaa Kutsehariduskeskuse lõpetajate algatustest. Nendele ettevõtetele on oluline haritud tööjõu kättesaadavus ning hea ligipääs.

Väimela ettevõtlusalale on esialgselt kavandatud 23 krunti kogupindalaga u 240 000 ruutmeetrit. Kruntide suurused võiksid jääda vahemikku 5000 ruutmeetrist kuni 28 000 ruutmeetriini (vt lisa 2).

Võrusoo ettevõtlusala sihtgrupiks on ettevõtted, kes tegutsevad toiduainete-, elektroonika- ja tekstiilitööstuse valdkonnas. Ettevõtted on suuremad kui Väimela ala sihtgruppi kuuluvad

⁵ Vastavalt läbiviidud uuringutele ning praegusele praktikale maailmas ning Eestis:

1. http://www.redprairie.co.uk/uploadedFiles/ResourceCenter/Resources/IndustryReports/IR_UWEBCW_kfcPlan.pdf?LangType=2057
2. http://www.bls.gov/oes/current/naics4_493100.htm#53-0000
3. http://www.xrail.eu/IMG/pdf/2013_03_25_ressortpresentation_t_1_englisch.pdf
4. <http://phx.corporateir.net/External.File?item=UGFyZW50SUQ9MTc1NjkyfENoaWxkSUQ9LTF8VHlwZT0z&t=1>

ettevõtted – kuni 100 töötajat. Ala sihtgrupiks olevatele ettevõtetele on oluline sobiva tööjõu lähedus ning asumine kõigile vajalikele ressurssidele väga lähedal, samuti hea ligipääs.

Võrusoo ettevõtlusalalale on esialgselt kavandatud 35 krunti kogupindalaga u 370 000 ruutmeetrit. Kruntide suurused võiksid varieeruda 4000 ruutmeetrist kuni 20 000 ruutmeetriini (vt lisa 2).

Kobela ettevõtlusala sihtgrupiks on ettevõtted, kes tegutsevad puidu-, toiduainetetööstuse ning transpordi ja põllumajanduse valdkonnas. Sobivateks ettevõteteks on pigem väiksed, kuni 10 või 20 töötajaga firmad, kellele ei ole oluline niivõrd ligipääs kui kohalikud valdkondlikud traditsioonid ning seeläbi olemas tööjõud või kelle poolt pakutav töö ei nõua spetsiifilist kompetentsi ning oskused on kiiresti omandatavad. Ettevõtted on pigem kohalikku päritolu.

Kobela ettevõtlusalalale on esialgselt kavandatud 8 krunti kogupindalaga u 54 000 ruutmeetrit. Kruntide suurused võiksid varieeruda 5000 ruutmeetrist kuni 10 000 ruutmeetriini (vt lisa 2).

Vastseliina ettevõtlusala sihtgrupiks on ettevõtted, kes tegutsevad puidu-, metalli-, toiduainete-, ehitusmaterjalitööstuse ning põllumajanduse valdkonnas. Sihtgrupiks olevad ettevõtted on reeglina kuni 50 töötajaga, kellele on oluline hea ligipääs, kuid pole oluline kaugus suurtest keskustest ning kellele on oluline toimiva ja traditsioonidega ettevõtlusala naabus (ettevõtted, kellega saab vajadusel koostööd teha).

Vastseliina ettevõtlusalalale on esialgselt kavandatud 12 krunti kogupindalaga u 95 000 ruutmeetrit. Kruntide suurused võiksid varieeruda 6000 ruutmeetrist kuni 12 000 ruutmeetriini (vt lisa 2).

Rõuge ettevõtlusala sihtgrupiks on ettevõtted, kes tegutsevad puidutööstuse ja põllumajanduse valdkonnas ning kelle suurus on reeglina kuni 10 töötajat. Kuna Rõuge on viimase kümnendi jooksul arenenud kvaliteetse elukeskkonnana, siis on lisaks tavapärastele ettevõtetele/investoritele sihtgrupiks ka ettevõtlikud inimesed, kellel Rõuge on sobilikuks elukeskkonnaks.

Rõuge ettevõtlusalalale on esialgselt kavandatud 7 krunti kogupindalaga u 33 000 ruutmeetrit. Kruntide suurused võiksid varieeruda 3000 ruutmeetrist kuni 6 000 ruutmeetriini (vt lisa 2).

Kokku on Võrumaa ettevõtlusalade esialgselt kavandatud 104 krunti. Seega on teoreetiliselt potentsiaali u 100 ettevõttele. Arvestades, et mõni ettevõtte soovib suuremat krunti ning kõiki krunte tõenäoliselt ei müüda, võib eeldada, et realistlik on u 50 uue ettevõtte loomine Võrumaa ettevõtlusaladele. See tähendab u 1000 täiendava töökoha loomist (keskmiselt 20 töökohta ettevõtte kohta). Finantsprognosis arvestatakse aga kõikide kruntide müümisega pikemas perspektiivis.

Sihtgruppide täpne kirjeldamine võimaldab turundustegevusi efektiivsemaks muuta, kuna:

- osatakse koostada täpne pakkumine;
- turundusmeetmistikku kasutatakse sihipärasemalt;
- ressursside kasutamine on mõjusam;
- teenuseid on võimalik positsioneerida.

Ettevõtlusalade turundustegevuste planeerimisel on otstarbekas vaadelda sihtgruppe tööstusharuti ja riigiti, kuna sõnum peaks olema suunatud mingi riigi mingis tööstusharus tegutsevatele ettevõtetele, samuti tuleb arvestada ka rahvuslike eripäradega. Sihtgruppe ei ole mõttekas piirata ettevõtete suuruse alusel, vaid lähtuda tuleks iga konkreetse investori vajadustest ja nende vastavusest olemasolevatele võimalustele.

Investorid vajavad esmajoones kaasaegse taristuga keskkonda, mis pakub lisaks tootmis- ja laopindadele ka tugiteenuseid. Ettevõtjad on huvitatud kohtadest, kus teistega ühes paigas tegutsemisest tekiks kõigile kasulik sünergia. Samuti vajatakse keskkonda, kus ümbritsevat puudutavad igapäevased küsimused lahendatakse kellegi teise poolt ning ettevõtja saab keskenduda oma põhitegevusele. Lisaks vajatakse oskuslikku tööjõudu, et uusi tehnoloogiaid kasutusele võtta.

Ettevõtluskeskkonnaga seotud ootused on järgmised:

- poliitiline ja seadusandlik stabiilsus;
- kuulumine Euroopa Liitu;
- kuulumine eurotsooni;
- madalad tegevuskulud, maksud ja minimaalsed piirangud;
- vähene bürokraatia;
- soosiv suhtumine välisinvestoritesse;
- heal tasemel infrastruktuur;
- sünergia olemasolevate ettevõtetega;
- arenenud äriteenuste turg;
- madal korruptsioonitase;
- suur koduturg või logistiline sobivus suurte turgude suhtes;
- avaliku sektori toetused;
- võimalus keskenduda oma põhitegevusele;
- arenenud kinnisvaraturg.

Olmekeskkonnaga kohaga seotud ootused on järgmised:

- meeldiv ja aktiivne elukeskkond;
- vaba aja veetmise võimaluste olemasolu.

Tööjõuga seotud ootused on järgmised:

- hea hinna ja kvaliteedi suhtega tööjõu olemasolu;
- insenertehnilise kaadri olemasolu;
- oskus- ja lihttöölise olemasolu;
- vajaliku keeleoskusega töötajate olemasolu.

Erinevatest riikidest pärit investorite puhul eksisteerivad teatavad iseärasused, näiteks:

- Soomes oodatakse rendipindade olemasolu, odavamalt elukeskkonda;
- Rootsis oodatakse hea tasemega tööjõu olemasolu, turvalist elukeskkonda, rootsikeelse tugiisiku olemasolu;
- Saksamaal oodatakse riiklike toetuste olemasolu tööjõu osas, saksakeelse tugiisiku olemasolu;
- Inglismaal oodatakse mugavat elukeskkonda.

Võrumaa ettevõtlusalade eelisteks on logistiliselt suhteliselt hea asukoht, odav ja looduslikult mitmekesine elukeskkond, suure hulga maa kättesaadavus, suhteliselt heas korras tugiteede

võrgustik. Vajakajäämisi on (oskus)tööjõu olemasolu, ettevõtluse infrastruktuuri ja teenuste pakkumise osas.

5.3 Turundusstrateegia

Võrumaa ettevõtlusalade turundamisel on peamiseks lähenemiseks isiklik müük, kuna pakutavate toodete ja teenuste näol on tegemist nn rätsepatoodetega. See tähendab, et igale potentsiaalsele investorile pakutav pakett on teistest erinev. Kuivõrd sihtgrupe on palju, siis on parimaks võimaluseks kasutada erinevaid katusorganisatsioone ja ühendusi:

- Eesti puhul:
 - Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium;
 - erialaliidud;
 - Eesti Kaubandus-Tööstuskoda;
 - Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus ja tema võrgustik;
 - Eesti saatkondade majandusatašeed välismaal;
- Soome puhul: Finpro⁶, SITRA⁷, advokaadibüroode ketid, erialaliidud;
- Rootsi puhul: Ekspornöukogu⁸, erialaliidud;
- Saksamaa puhul: Saksa-Eesti Kaubanduskoda, liidumaade majandusesindused, erialaliidud;
- Norra puhul: *Innovation Norway*⁹, erialaliidud;
- Inglismaa puhul: Briti-Eesti Kaubanduskoda, erialaliidud.

Ettevõtlusalade turunduse kavandamisel on seega vajalik keskenduda esmajoones isiklikule müügile, mis on strateegia alustalaks, reklaamitegevustele, müügitoetusele ja avaliku arvamuse kujundamisele.

Turunduskommunikatsioon on pikaajaline protsess, mis on suunatud kõikidele sihtgruppidele. Kommunikatsiooni peamiseks eesmärgiks on potentsiaalsete investorite informeerimine Võrumaal pakutavatest võimalustest.

Isiklik müük on Võrumaa ettevõtlusalade turundamisel olulisima tähtsusega turunduskommunikatsiooni kanal. Selle all peetakse silmas vahetut suhtlemist potentsiaalsete investoritega. Kasutades ühendusi ja katusorganisatsioonide kontakte, on turundusjuhi ülesandeks võimalike klientide leidmine. Tähtis on teha selgeks konkreetsete klientide vajadused ning pakkuda neile sobivaid lahendusi. Siinkohal on oluline nende organisatsioonidega pikaajalistesse koostöösuhetesse astumine, sõlmides näiteks ka vajalikud koostöömemorandumid.

Reklaamitegevuse all peetakse Võrumaa ettevõtlusalade arendamisel silmas trükitavat reklaammaterjali, mis on vajalik üldisema informatsiooni edastamisel otsekontaktide kinnistamisel ning ka erinevatel messidel. Samuti kuulub reklaamitegevuse alla informatiivse veebikeskkonna loomine, mis sisaldab vähemalt infot olemasolevate ressursside ja võimaluste kohta, pakkudes ka ülevaatlikku kaardimaterjali.

Müügitoetus seisneb mitmesuguste infopäevade korraldamises nii kohapeal kui ka mujal Eestis ja välismaal. Samuti hõlmab müügitoetus (välis)messidel osalemist. Infopäevi

⁶ <http://www.finpro.fi/web/english-pages>

⁷ <http://www.sitra.fi/en>

⁸ <http://www.swedenabroad.com/et-EE/Embassies/Tallinn/Kaubandus/Rootsi-Ekspornoukogu/>

⁹ <http://www.innovasjon Norge.no/Contact-us/>

korraldatakse nii avaliku sektori esindajatele kui ka erasektorile (katusorganisatsioonid, erialaliidud).

Avaliku arvamuse kujundamine toimub eeskätt meedia (pressiteated, artiklid erialakirjanduses, veebis jne) vahendusel. Oluline on avalikkust pidevalt teavitada Võrumaa ettevõtlusaladega seonduvatest arengutest ja sündmustest. Arvamuse kujundamine on oluline nii kohalikus (elanike suhtumine) kui ka üleriigilises ja rahvusvahelises kontekstis.

5.4 Konkurentsianalüüs

Käsitledes Võrumaa ettevõtlusalade turundamist ühiselt, võib väita, et Eestis on aladel vaid üks konkurent, kelleks on SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus (SAIVTA). Nimelt ei eksisteeri Eestis ühtegi teist sarnast arendust. Käsitledes kõiki ettevõtlusalasid eraldiseisvaina, on konkurente enam. Alljärgnevalt peatutakse nii terviklikul kui ka eraldiseisval käsitlusel.

SAIVTA on organisatsioon, mis on loodud riigi ja kohalike omavalitsuste poolt Ida-Virumaa tööstusalade arendamiseks ning turundamiseks. Nii piirkonnal kui ka organisatsioonil on mitmeid olulisi konkurentsieeliseid:

- Ida-Virumaal on välja kujunenud tööstustraditsioonid, seal tegutsevad erinevate valdkondade suurtootmisettevõtted;
- maakonna kaubandusbilanss on positiivne;
- olemasoleval tööjõul on tööstusettevõtetes töötamise kogemus, vajaliku oskusteabega tööjõudu on enam kui mujal Eestis;
- tööjõukulu on Eesti keskmisest madalam;
- suur osa põhiinfrastruktuurist on tööstusaladel olemas, sh elektrienergiaga, vesi ja kanalisatsioon, gaas (võrgud on välja ehitatud), soojusenergia on madalam kui mujal tänu põlevikivikeemia ettevõtetele;
- piirkond on logistiliselt hästi ligipääsetav: Tallinn-St. Peterburgi maantee, Sillamäe sadam, läheduses on Venemaa piir, Loode-Venemaa turg 10 miljoni potentsiaalse ostjaga on 120 km kaugusel;
- suur osa maa-aladest on kättesaadavad, pinda on rohkesti;
- SAIVTA on avaliku sektori valitseva mõju all olev organisatsioon, mis võimaldab maade võõrandamist turuhinnast madalamalt;
- organisatsiooni asutajate ringi kuulub Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, mis on oluliseks kanaliks rahvusvaheliste suurettevõtete suunamisel;
- piirkonnas on hästi arenenud tugiorganisatsioonide (nt Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, SA Ida-Viru Ettevõtluskeskus, olemasolevate tööstusalade arendusorganisatsioonid) võrgustik.

Teisest küljest võib SAIVTAt pidada Võrumaa ettevõtlusaladele koostööpartneriks, kuivõrd alad asuvad üksteisest piisavalt kaugel.

Võrumaa ettevõtlusalasid eraldi käsitledes on otstarbekas vaadelda teisi maakonnas ning Lõuna-Eesti regioonis asuvaid sarnaseid arendusi. Võru maakonnas asuvad üksikud tugevad ettevõtted või väiksemate äriühingute kooslused. Mitmed ettevõtted on asunud tugevama endistesse kolhoosikompleksidesse ja mahajäänud tootmishoonetesse.

Olemasolevad/arendatavad tööstusalad Lõuna-Eesti regioonis on järgmised:

- Raadi tööstuspark;

- Ropka tööstuspark;
- Vahi tööstuspark;
- Ravila tööstuspark;
- Viljandi tööstuspark;
- Valga/Väike-Laatsi tööstusala;
- Tartu Teaduspark;
- Võrukivi tööstusala.

Raadi tööstuspark¹⁰ on Tartu vallas asuv küllalt väikese pindalaga ala (4,2 ha). Vahi tööstuspargis¹¹ on tugiinfrastruktuur välja arendatud, müüdnud on ligi pooled krundid (kokku on alal 70 krunti suurusega 3000-23000 m²). Ropka (49 ha) ja Ravila (31 ha) tööstusparkide¹² kinnistuid müüb Tartu linn, olemas on kehtivad detailplaneeringud. Mõlemal alal asuvad mõned suuremad ettevõtted (Ropka kruntide hinnad varieeruvad 18 EUR/m² kuni 24 EUR m² koos käibemaksuga, Ravilas on ruutmeetri maksumuseks 30 eurot koos käibemaksuga). Viljandi tööstuspargis on kokku 6 krunti, mis asuvad linna vahetus ääres. Väike-Laatsi tööstusalal on kehtestatud detailplaneering, alal tegutsevad ettevõtted (peamiselt metallitööd) ning rajatud on ka põhiinfrastruktuur. Tartu Teaduspark¹³ on 1992. a asutatud, käesoleval hetkel on pargi asutajateks Tartu linn ja maakond, Tartu Ülikool, Eesti Maaülikool ja TÜ Füüsika Instituut. Teaduspark positsioneerib ennast innovatsiooni tugistruktuurina, mille eesmärgiks on teadus- ja tehnoloogiamahukate ettevõtete tekke, arendamise ning tegevuse toetamine, pakkudes infrastruktuuri- ja ärirenditeenust Tartu regioonis.

Võrukivi tööstusala¹⁴ on äsja avatud ligi 10 ha suurune ala Võru linnas. Euroopa Liidu struktuurivahendite toetusel on rajatud vajalik tugiinfrastruktuur, ala arendab eraettevõtte. Ühtegi ettevõtet alal veel ei tegutse. Arvestades aga, et tegemist on ainsa väljaarendatud infrastruktuuriga kaasaegse tööstusalaga, võib Võrukivi pidada kõikide teiste ettevõtlusalade kõige otsesemaks konkurendiks.

Tabel 5. Võrumaa ettevõtlusalade eelised ja puudused

Eelised	Puudused
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Transpordikoridoride (Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee) lähedus ▪ Alade ühine arendamine ja turundamine ▪ Suure hulga vaba maa olemasolu ▪ Eestis on vaid üks sarnane arendus (teisi alasid arendatakse eraldiseisvana), seega on konkurents selles osas väike, samuti on võimalik koostöö SAIVTAgaga ▪ Olemas on tugiorganisatsioonid, nt Võrumaa Arenguagentuur, kellega koostöös on võimalik teenuseid arendada ja turundustegevusi ellu viia ▪ SAVEA oleks avaliku sektori valitseva 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tööstustraditsiooni puudumine piirkonnas ▪ Tugiinfrastruktuur on välja arendamata, aladel praktiliselt tegevust ei toimu ▪ Oskustööjõu nappus ▪ Kuvandi puudumine, piirkonda ei peeta tööstuslikuks

¹⁰ www.raadi.ee

¹¹ www.vtp.ee

¹² <http://ettevotlus.tartu.ee/toetus-ja-arendusvoimalused/tartu-toostuspargid>

¹³ www.teaduspark.ee

¹⁴ <http://www.voru.ee/?Menu=2&ID=2132>

mõju all olev organisatsioon, mis võimaldab vajadusel maid allapoole turuhinda võõrandada (hinnaeelis)	
--	--

Kokkuvõtvalt võib öelda, et eraldi võetuna Võrumaa ettevõtlusalad konkurentsivõimelised ei ole, kuna teistes piirkondades ollakse arendustegevustega ees, kehtestatud on detailplaneeringud ning aladel tegutsevad ettevõtted. Samuti võib eeldada, et eraldiseisvalt arendataks alasid omavalitsuste põhiselt, mis tähendab, et teemaga ei tegeleks professionaalsed arendajad ja turundajad, puuduks konkreetne vastutaja. Senine praktika on aga näidanud, et edukad on need alad, millel on eestvedaja.

Ühiselt alasid arendades ja turundades tekiks aga omavaheline sünergia, eksisteeriks konkreetne organisatsioon, kus töötaksid professionaalid. Selliselt lähenedes on võimalik konkurentsivõimeliselt edukam olla.

5.5 Turundustegevused

Turundusstrateegia elluviimiseks on vajalik mitmete tegevuste teostamine, et täita kommunikatsiooni peamist eesmärki – informeerida potentsiaalseid investoreid Võrumaa ettevõtlusaladel pakutavatest võimalustest, saavutamaks püstitatud arenduseesmärke (vt pt 1.2). Alljärgnevalt on loetletud peamised turundustegevused.

Visuaalse identiteedi (*corporate visual identity* – CVI) loomine, et anda edasi Võrumaa ettevõtlusalade olemust ja visiooni. CVI on piirkonna visuaalne põhiraamistik, mille baasil luuakse ülejäänud kujundused (nt koduleht, erinevad reklaammaterjalid). CVI on standard, mis piiritleb logo, hüüdlauseid ja toote esitlemise. CVI:

- hõlmab ettevõtlusalade olulisemaid märksõnu;
- lähtub nii hetke- kui ka tulevikuvajadustest, visioonist;
- sisaldab edasiarendatavaid algmotive.

Koduleht on tänases kontekstis praktiliselt asendamatu turunduskanal. Seega on ka Võrumaa ettevõtlusaladele tarvis luua veebilehekülge, mis annaks tervikliku ülevaate pakutavatest võimalustest. Koduleht peab sisaldama infot kõikide ettevõtlusalade kohta ning pakkuma võimalust erinevate parameetrite järgi sobivat krunti otsida. Otsinguparameetritena peab olema võimalik kasutada kruntide suuruseid, olemasolevaid ressursse, sh tööjõud, vee- ja kanalisatsiooni kasutamise võimalusi jne. Kodulehe kujundus peab baseeruma loodud visuaalsel identiteedil.

Eraldi tähelepanu on tarvis pöörata kodulehe leitavusele peamistes otsingumootorites (nt *Google, Yahoo, Bing* jt), kasutades selleks erinevaid märksõnu (nt *industrial areas, industrial parks, science parks, technology parks* jne; veeb peab olema mitmekeelne). Selleks tuleb koostööd teha kodulehe arendajate ja veebiturundust pakkuvate ettevõtetega.

CVI ja kodulehe loomine on põhjendatud 2014. a jooksul, kasutamaks neid vahendeid eelturunduse raames.

Väga oluliseks turundustegevuseks on **partnersuhete loomine**. Esmajoones sisaldab see põhjalike informatiivsete tegevuste elluviimist, kasutades selleks nii trükimaterjale, kodulehe infot kui ka erinevaid visiite potentsiaalsete partnerite (vt pt 5.3) juurde.

Turundustegevuste alla kuulub ka aktiivne **PR-tegevus**: pressiteadete edastamine, artiklite avaldamine meedias, intervjuude andmine. Eriti oluliseks tuleb pidada artiklite kirjutamist spetsialiseerunud väljaannetele. Artiklid peavad olema kirjutatud positiivses võtmes ning kajastama piirkonna olulisemaid arenguid. Samuti on tähtis tööstus- ja ettevõtlusalade temaatika käsitlemine teoreetilisel tasandil. Tähelepanu tuleb pöörata võõrkeelsete artiklite avaldamisele välismeedias.

Partnersuhete loomise ja PR-tegevusega on otstarbekas alustada koheselt, kui Võrumaa Arenguagentuuri juures vastav isik tööd alustab, kujundamaks sobivat fooni SAVEA loomiseks ning alade turundamiseks, samuti vajalike kontaktide sõlmimiseks.

Lisaks veebipõhisele infole on vajalik ka paber kandjal **infomaterjalide tootmine ja levitamine**. Trükised peavad baseeruma visuaalsel identiteedil, kajastades nii ettevõtlusalade hetkeolukorda kui ka tulevikuvisioni. Trükimaterjalide tootmine on põhjendatud peale SAVEA loomist, mil oluline osa informatsioonist on paigas.

Kõik Võrumaa ettevõtlusalad peavad olema varustatud **välireklaamiga asukohas**. See tähendab visuaalsel identiteedil põhinevate silmatorkavate infosiltide paigaldamist teelt hästi nähtavatesse kohtadesse. Välireklaami paigaldamine on põhjendatud peale alade omandiküsimuse lahendamist.

Võrumaa ettevõtlusalade ühine turundamine eeldab **osalemist erinevatel messidel/konverentsidel** nii eksponendina kui ka külastaja või esinejana erialamessidel ja konverentsidel, kus kogunevad potentsiaalsed investorid. Messide ja konverentside külastuste alla mahuvad ka mitmesugused seminarid ja avatud uste päevad, mis vastavat temaatikat käsitlevad. Vaheses mahus on osalemine messidel ja konverentsidel õigustatud juba 2014. a jooksul, viimaks ennast viimaste arengutega kurssi.

FDI (otseinvesteeringute) seminaride korraldamine ja neil osalemine – EASi väliesindajate abil või ühiselt koostööpartneritega (teiste piirkondade arendajatega) korraldatud üritused investeeringuvõimaluste tutvustamiseks.

Tõenäolisemalt kõige viljakamaks saab pidada **otsekohtumisi potentsiaalsete investoritega**. Nende kokkuleppimise eelduseks on aga suurema osa ülalloetletud tegevuste elluviimine. Kohtumised peavad sisaldama eeskätt adekvaatse ja olulise info jagamist ettevõtlusalade kohta, potentsiaalsete investorite huvide väljaselgitamist ning neile vastava pakkumise tegemist. Reaalsed võimalused otsekohtumisteks tekivad peale SAVEA loomist ja maade omandiküsimuse lahendamist, mil tekivad konkreetne müüja ning toode.

Toetavate tegevustena on otstarbekas kaaluda osalemist maakondliku ja riikliku tasandi strateegiadokumentide koostamisel (ettevõtlusalade huvide esindamine, investeeringute kavadesse sisendi andmine) ning partnerite projektides ja arenguprogrammides (uued teadmised ja kontaktid).

6 ETTEVÕTLUSALADE VÄLJAARENDAMISE TEGEVUSKAVA

6.1 Tegevuskava

Võrumaa ettevõtlusalade väljaarendamise võib jagada kahte etappi. Esimene etapp hõlmab perioodi käesolevast hetkest (2013. a lõpp) kuni esimeste ettevõtete asumiseni ettevõtlusaladele (2018. a algus). Teine etapp hõlmab alade edasist arendamist ja turundamist alates 2018. aastast kuni 2020. aasta lõpuni.

Esimese etapi tegevusteks on:

- kõikidele aladele detailplaneeringute koostamine;
- kõikide alade kommunikatsioonide projekteerimine;
- maade munitsipaliseerimine;
- SAVEA asutamine;
- Väimela, Võrusoo ja Misso maade üleandmine SAVEA omandisse;
- infrastruktuuri väljaarendamiseks investeringutaotlus(te) koostamine Väimelale, Võrusoole ja Missole, sh ehituse riigihangete läbiviimine;
- infrastruktuuri väljaarendamine Väimelas, Võrusoos ja Missos;
- turundus;
- lepingute sõlmimine esimeste ettevõtetega ja nende asumine aladele.

Detailplaneeringute koostamise ja kommunikatsioonide projekteerimise tähtjaks on tulenevalt projektist "*Fostering Socio-economic Development and Encouraging Business in Border Areas*" 31.12.2014. Sellest tulenevalt on üles ehitatud ka ülejäänud tegevuste ajakava (vt joonis 3).

Maaomandite küsimust saab lahendada hakata alates 2014. aasta teisest poolest, mil detailplaneeringud valmis on. Samuti tuleb 2014. a jooksul ette valmistada SAVEA loomine ja käivitamine. Aktiivselt saab turundustegevustega alustada 2015. a esimesest poolest, mil maade omandiküsimus lahendatud on – tekib toode, mida turundada. Hetkest, mil omandiküsimus lahendatud on, saab alustada konkreetseid läbirääkimisi ettevõtetega. Viimastel kulub otsuse tegemiseks, sh tasuvusanalüüside teostamiseks u 5 kuud, seega saab esimesed lepingud sõlmida 2016. a alguses. Ettevõtetel kulub hoonete rajamiseks u aasta.

Teise etapi tegevusteks on:

- infrastruktuuri väljaarendamine Kobelas, Rõuges ja Vastseliinas (võimalusel tasub seda teha paralleelselt esimese kolme alaga);
- sihipärane aktiivne turundus;
- SAVEA kui organisatsiooni väljaarendamine toimivaks ja kaalukaks partneriks Eestis ja välismaal;
- Võrumaa ettevõtlusalade kujundamine atraktiivseks ja rahvusvaheliselt tunnustatud tootmispiirkonnaks;
- keskkonna, mis pakub kiireid ja paindlikke lahendusi ettevõtete tegevuse alustamiseks ning laiendamiseks, väljakujundamine;
- klastrite tekkele kaasaaitamine ning innovatsiooni ja tehnoloogiasirde alase oskusteabe koondamine ja pakkumine Võrumaal.

Orienteeruvalt võiks aastas lisanduda 2-3 ettevõtet, seega aastaks 2020 võib eeldada, et aladel tegutseb u 10 firmat. Logistikaettevõtte töötajate arv on u 20, tootmisettevõttel u 30 inimest, seega tekib aastaks 2020 u 250 uut töökohta.

6.2 SWOT

Alljärgnevalt on toodud Võrumaa ettevõtlusalade väljaarendamisega seotud tugevused, nõrkused, võimalused ja ohud (SWOT).

Tugevused

- Avaliku sektori (maavalitsus, Võrumaa Arenguagentuur, kohalikud omavalitsused) huvi ja motivatsioon ettevõtlusalade arendamiseks
- Suure hulga maa, kuhu ettevõtlusalasid rajada, olemasolu
- Maad asuvad enamasti soodsates asukohtades (tugimaanteede läheduses)
- Läti ja Venemaa piiri lähedus
- Finantsvahendite olemasolu detaiplaneeringute ja infrastruktuuri põhiprojektide koostamiseks

Nõrkused

- Maad ei ole omavalitsuste omandis, seega ei saa neid hetkel kasutada. Samuti on nende munitsipaliseerimine keerukas ja pikaajaline protsess
- Infrastruktuuri väljaarendamiseks suurte investeeringute kaasamisvajadus
- Konkreetse arendusorganisatsiooni puudumine. Selle asutamine nõuab erinevate osapoolte tihedat koostööd

Võimalused

- Võimalus kaasata suures mahus reformimata riigimaid
- SAVEA loomine laiapõhjalise kokkuleppe alusel
- Omavahendite teenimine efektiivse turundustegevuse tulemusena (ettevõtjate huvi maa või hoonestusõiguse ostuks)

Ohud

- Poliitiliste otsuste (nt SAVEA loomine, talle maade üleandmine) ebastabiilsus
- Finantsvahendite vähesus omafinantseeringu tagamiseks Euroopa Liidu projektides
- Euroopa Liidu toetusprogrammidest väljajäämine (nt vastava meetme puudumine, taotlusele negatiivse rahastusotsuse saamine)
- SAVEA käivitamiseks ja juhtimiseks ei leita sobiva kvalifikatsiooniga inimesi

7 FINANTSANALÜÜS

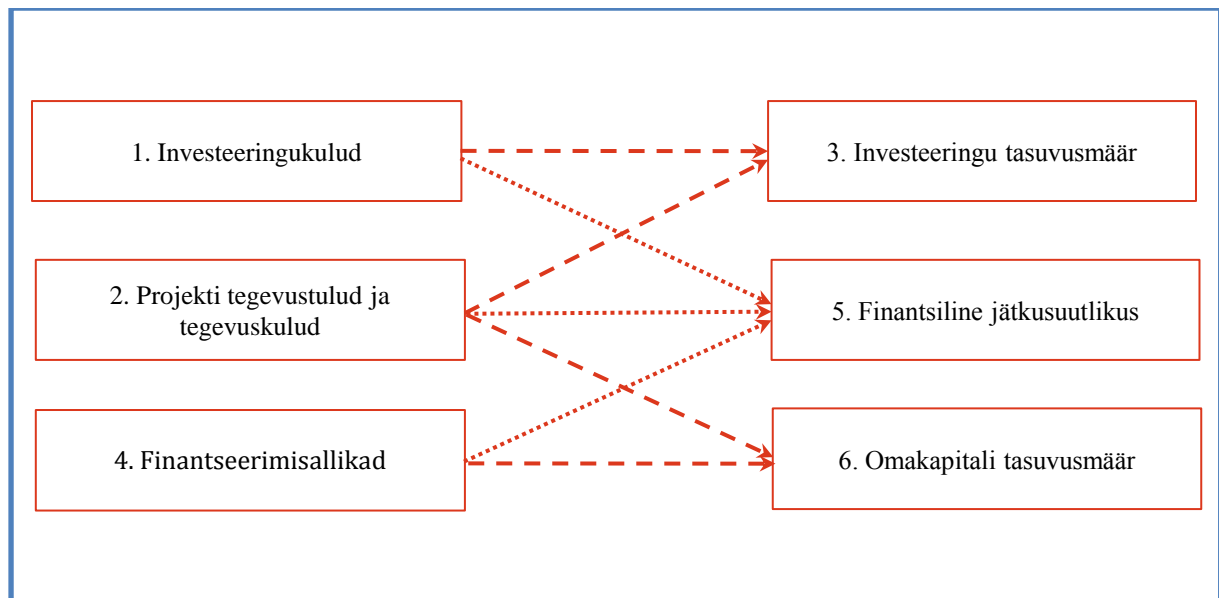
7.1 Analüüsi metoodika

Finantsanalüüsi koostamisel juhendatakse Euroopa Komisjoni juhendmaterjali „*Guide to cost-benefit analysis of investment projects, 2008 (Structural funds – ERDF, Cohesion Fund and ISPA)*” metodoloogiast.

Finantsanalüüsi käigus hinnatakse eelkõige järgmist:

- investeeringute rahalist tasuvust ja omakapitali rahalist kasumlikkust;
- investeeringute rahastamisvõimalusi;
- projekti rahastamise jätkusuutlikust.

Alljärgneval joonisel on esitatud finantsanalüüsi läbiviimiseks struktuur ja loogiline ahel ning erinevate osade omavahelised seosed.



Joonis 4. Finantsanalüüsi läbiviimiseks struktuur

Analüüs viiakse läbi diskonteeritud rahavoogude meetodil (*Discounted Cash Flow (DCF)*). Finantsanalüüsi rahavoogude prognoosid on koostatud püsivhindades. Tulevaste rahavoogude nüüdisväärtused arvutatakse, lähtudes riiklikust reaalsest finantsdiskontomäärast (*Financial Discount Rate* ehk FDR) 6% (Riigiraamatupidamise üldeeskiri § 36 lg 4).

Projekti finantsanalüüsi koostatakse lähtuvalt projekti varade 30 aastat kestvast majanduslikult kasulikust elueast („*Guide to cost-benefit analysis of investment projects, 2008*”, lk. 35). Arvestusperiood on 30 aastat:

1. Misso, Väimela ja Võrusoo tööstusalade puhul:
 - 1.-3. aasta, mille jooksul viiakse ellu planeeritud investeeringud põhiinfrastruktuuri rajamiseks;
 - 4.-30. aasta, mille jooksul toimub kruntide müük ja regulaarne majandustegevus;
2. Kobela, Vastseliina ja Rõuge tööstusalade puhul:
 - 1.-5. aasta, mille jooksul viiakse ellu planeeritud investeeringud põhiinfrastruktuuri rajamiseks;

- 6.-30. aasta, mille jooksul toimub kruntide müük ja regulaarne majandustegevus.

Projekti raames rajatavate teede, trasside ja välisvõrkude majanduslikult kasulikuks elueaks on hinnanguliselt 30 aastat. Seega ühtib projekti arvestusperiood projekti varade majanduslikult kasuliku elueaga ning projekti lõpuks puudub projekti varadel jäävääratus.

Kõik töös viidatud finantsanalüüsi tabelid on esitatud *MS Excel*'i failis lisa 4 „Finantsanalüüs.xlsx“

7.2 Investeeringuvajadus

Finantsanalüüsis eeldatakse, et tööstusalade väljaarendamiseks on vajalik esmalt koostada detailplaneering ning projekteerida põhiinfrastruktuurid.

Põhiinfrastruktuuride investeeringud hõlmavad investeeringuid vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamiseks, soojuse, elektrivarustuse, gaasitrasside ehitamiseks, sideteenuste rajamiseks ja teede ehituseks koos tänavavalgustusega.

Lähtuvalt tegevuskavast on tööstusalade investeeringute plaan aastate lõikes alljärgnev.

Tabel 6. Võrumaa tööstusalade investeeringute plaan

Investeeringute plaan	2014	2015	2016	2017	2018	Kokku
Detailplaneering ja projekteerimine	156 000					156 000
Elektrivarustus		3 534 583	3 610 417		2 885 000	10 030 000
Põhiinfrastruktuur (tehnilised võrgud, põhiteed)		1 616 667	2 263 333		730 000	4 610 000
Investeeringud kokku	156 000	5 151 250	5 873 750	0	3 615 000	14 796 000

Järgnevalt on eraldi välja toodud toodud iga tööstusala investeeringute plaan.

Tabel 7. Misso tööstusala investeeringute plaan

Investeeringute plaan	2014	2015	2016	Kokku
Elektrivarustus		1 951 250	1 393 750	3 345 000
Põhiinfrastruktuur (tehnilised võrgud, põhiteed)		829 167	1 160 833	1 990 000
Investeeringud kokku	0	2 780 417	2 554 583	5 335 000

Tabel 8. Väimela tööstusala investeeringute plaan

Investeeringute plaan	2014	2015	2016	Kokku
Elektrivarustus		500 000	700 000	1 200 000
Põhiinfrastruktuur (tehnilised võrgud, põhiteed)		266 667	373 333	640 000
Investeeringud kokku	0	766 667	1 073 333	1 840 000

Tabel 9. Võrusoo tööstusala investeeringute plaan

Investeeringute plaan		2014	2015	2016	Kokku
Elektrivarustus			1 083 333	1 516 667	2 600 000
Põhiinfrastruktuur (tehnilised võrgud, põhiteed)			520 833	729 167	1 250 000
Investeeringud kokku		0	1 604 167	2 245 833	3 850 000

Tabel 10. Kobela tööstusala investeeringute plaan

Investeeringute plaan		2014	2015	2016	2017	2018	Kokku
Elektrivarustus						950 000	950 000
Põhiinfrastruktuur (tehnilised võrgud, põhiteed)						220 000	220 000
Investeeringud kokku		0	0	0	0	1 170 000	1 170 000

Tabel 11. Vastseliina tööstusala investeeringute plaan

Investeeringute plaan		2014	2015	2016	2017	2018	Kokku
Elektrivarustus						905 000	905 000
Põhiinfrastruktuur (tehnilised võrgud, põhiteed)						310 000	310 000
Investeeringud kokku		0	0	0	0	1 215 000	1 215 000

Tabel 12. Rõuge tööstusala investeeringute plaan

Investeeringute plaan		2014	2015	2016	2017	2018	Kokku
Elektrivarustus						1 030 000	1 030 000
Põhiinfrastruktuur (tehnilised võrgud, põhiteed)						200 000	200 000
Investeeringud kokku		0	0	0	0	1 230 000	1 230 000

7.3 Ettevõtlusalade tulud

Projekti otsesteks tegevustuludeks on tööstusala kruntide ja hoonestusõiguse müük:

- tootmis- ja/või ärimaa sihtotstarbega detailplaneeringuga varustatud infrastruktuuri rajatistega (teed, kommunikatsioonid, va elekter) kinnistute müük investeeringu teostamise ja töökohtade loomise kohustusega;
- tootmis- ja/või ärimaa sihtotstarbega detailplaneeringuga varustatud infrastruktuuri rajatistega (teed, kommunikatsioonid, va elekter) kinnistute hoonestusõiguse müük investeeringu teostamise ja töökohtade loomise kohustusega.

Kruntide hinnakujundus on alljärgnev:

1. kinnistute müügihinnaks on keskmiselt 7 eurot ruutmeeter, seejuures:
 - a. Väimela, Võrusoo ja Misso puhul on müügihinnaks 8 eurot ruutmeeter;
 - b. Kobela, Vastseliina ja Rõuge puhul on müügihinnaks 6 eurot ruutmeeter;
2. hoonestusõiguse aastatasu suuruseks on 1/10 kinnistu müügihinnast.

Projekti esimese etapis ehitatakse välja Misso, Väimela ja Võrusoo tööstusalad. Antud tööstusalad valmivad 2017. aastaks ning esimesed ettevõtted tegutsevad tööstusalal alates 2018. aastast (esimesed müügitehingud on aga kavandatud aastasse 2016, finantseerimaks infrastruktuuri rajamist). Teises etapis ehitatakse välja Kobela, Vastseliina ja Rõuge tööstusalad. Ehitustegevused nendel tööstusaladel toimuvad 2018. aastal ning esimesed ettevõtted alustavad tegevust 2020. aastal. Finantsanalüüsis eeldatakse, et aastast lisandub olenevalt tööstusalast orienteeruvalt 1-3 ettevõtet. Samuti arvestatakse finantsprognoside puhul kõikide kruntide müümiseks pikemas perspektiivis.

- **Misso** tööstusalal on võimalik müüa 248 550 m² maad. Maa on jaotatud 22 krundiks ning hinnangute kohaselt kulub kõikide kruntide müümiseks ligikaudu 11 aastat.
- **Väimela** tööstusalal on vabade kruntide suuruseks 235 199 m². Krunte on kokku 23 ning hinnangute kohaselt kulub kõikide kruntide müümiseks ligikaudu 11 aastat.
- **Võrusoo** tööstusalal on võimalik müüa 368 700 m² maad. Krunte on kokku 35 ning hinnangute kohaselt kulub kõikide kruntide müümiseks ligikaudu 13 aastat.
- **Kobela** tööstusalal on vabade kruntide suuruseks 54 000 m² ning krunte on kokku 8. Hinnanguliselt kohaselt kulub kõikide kruntide müümiseks ligikaudu 5 aastat.
- **Vastseliina** tööstusalal on võimalik müüa 94 900 m² maad, mis on jaotatud 12 krundiks. Hinnangute kohaselt kulub kõikide kruntide müümiseks ligikaudu 6 aastat.
- **Rõuge** tööstusalal on vabade kruntide suuruseks 33 310 m². Krunte on kokku 7 ning hinnangute kohaselt kulub kõikide kruntide müümiseks ligikaudu 6 aastat.

7.4 Ettevõtlusala kulud

Tegevuskuludeks on teede ja põhiinfrastruktuuri regulaarne hooldus ja erakorralised kapitaalremondid, turundustegevused ostjate ja rentnike leidmiseks, personalikulud ning administreerimis- ja halduskulud.

Teede regulaarseks hoolduseks planeeritakse 4-20 tuhat eurot aastas olenevalt ettevõtlusaladest ja rajatavate teede pikkusest. Lisaks planeeritakse iga viie aasta järel erakorraliseks hoolduseks 4-20 tuhat eurot olenevalt ettevõtlusalast.

Turundustegevuste peamiseks eesmärgiks on informeerida potentsiaalseid investoreid Võrumaa ettevõtlusaladel pakutavatest võimalustest, saavutamaks püstitatud arenduseesmärgi. Peamisteks turundustegevusteks on visuaalse identiteedi loomine, kodulehe valmimine, partnersuhete loomine, PR-tegevused, infomaterjalide tootmine ja levitamine, välireklaami paigaldamine ettevõtlusalade äärde, erinevatel messidel ja konverentsidel osalemine ning otsekohtumised potentsiaalsete investoritega. Turundustegevusteks on arvestatud keskmiselt 15 000 eurot aastas.

Administreerimis- ja halduskulud sisaldavad ettevõtlusalade kruntide ettevalmistamise, müügi ja rentimisega seotud juriidiliste toimingute kulusid, olemasolevate ettevõtete teenindamisega seotud kulusid ning samuti kontori-, side-, transpordi-, raamatupidamise- ja muid taolisi kulusid jmt.

Personalikuludes on arvestatud SAVEA tegevjuhi, turundusjuhi ning arendus- ja haldusjuhi, samuti 2014. a palgatava inimese palkadega. Palgakuludeks on arvestatud brutotasuna tegevjuhil 2000 eurot kuus, turundusjuhil ligi 1500 eurot kuus ning arendus- ja haldusjuhil 1120 eurot kuus.

7.5 Ettevõtlusala finantseelarvete ja tasuvusnäitajate analüüs

Finantseerimise allikad

Tabelis „Finantseerimisallikad“ on toodud projekti rahastamisallikad aastate lõikes. Projekti investeringukulude peamiseks finantseerimisallikaks on Euroopa Liidu struktuurifondide poolne toetus, mis on eeldatavalt 85% alginvesteeringust. Omafinantseering jaguneb kaheks: esiteks, omaosalus alginvesteeringu kulude katmiseks (eeldatavalt 15% alginvesteeringust) ning teiseks tegevuskahjumi katmine.

Tabel 13. Finantseerimisallikad

Finantseerimisallikad	2014	2015	2016	2017	2018	Kokku
EU toetus	132,600	4,378,563	4,992,688	0	3,072,750	12,576,600
Omafinantseering (alginvesteeringuks)	23,400	772,688	881,063	0	542,250	2,219,400
Omafinantseering (tegevuskuludeks)	36,800	98,514	0	0	0	135,314
Finantsressursid kokku	192,800	5,249,764	5,873,750	0	3,615,000	14,931,314

Tabel 14. Misso tööstusala finantseerimisallikad

Finantseerimisallikad		2014	2015	2016
EU toetus		0	2,363,354	2,171,396
Omafinantseering (alginvesteeringuks)		0	0	417,063
Omafinantseering (tegevuskuludeks)		0	0	298
Finantsressursid kokku		0	2,780,715	2,554,882

Tabel 15. Väimela tööstusala finantseerimisallikad

Finantseerimisallikad		2014	2015	2016
EU toetus		0	651,667	912,333
Omafinantseering (alginvesteeringuks)		0	106 250	115,000
Omafinantseering (tegevuskuludeks)		0	760	760
Finantsressursid kokku		0	767,426	1,073,333

Tabel 16. Võrusoo tööstusala finantseerimisallikad

Finantseerimisallikad		2014	2015	2016
EU toetus		0	1,363,542	1,908,958
Omafinantseering (alginvesteeringuks)		0	192 500	240,625
Omafinantseering (tegevuskuludeks)		0	1,191	0
Finantsressursid kokku		0	1,605,358	2,245,833

Tabel 17. Kobela tööstusala finantseerimisallikad

Finantseerimisallikad	2014	2015	2016	2017	2018
EU toetus	0	0	0	0	994,500
Omafinantseering (alginvesteeringuks)	0	0	0	0	160 500
Omafinantseering (tegevuskuludeks)	0	0	0	0	0
Finantsressursid kokku	0	0	0	0	1,170,000

Tabel 18. Vastseliina tööstusala finantseerimisallikad

Finantseerimisallikad	2014	2015	2016	2017	2018
EU toetus	0	0	0	0	1 032 750
Omafinantseering (alginvesteeringuks)	0	0	0	0	182 250
Omafinantseering (tegevuskuludeks)	0	0	0	0	0
Finantsressursid kokku	0	0	0	0	1 215 000

Tabel 19. Rõuge tööstusala finantseerimisallikad

Finantseerimisallikad	2014	2015	2016	2017	2018
EU toetus	0	0	0	0	1,045,500
Omafinantseering (alginvesteeringuks)	0	0	0	0	184,500
Omafinantseering (tegevuskuludeks)	0	0	0	0	0
Finantsressursid kokku	0	0	0	0	1,230,000

Finantsiline jätkusuutlikkus

Projekti finantsilise jätkusuutlikkuse analüüsimiseks võrreldakse investeeringu arvestusperioodil sissetulevaid rahavoogusid väljaminevate rahavoogudega.

Sissetulevate rahavoogude hulka arvestatakse:

- projekti toetus;
- omavahendid;
- tegevustulud.

Väljaminevate rahavoogude hulka arvestatakse:

- investeeringu kulutused;
- tegevuskulud.

Projekti sissetulevad ja väljaminevad rahavood on esitatud lisa 4 tabelis „Jätkusuutlikkus“.

Projekti jätkusuutlikkus on 12,6 mln euro ulatuses tagatud Euroopa Liidu struktuurifondide toetusega. Lisaks investeeringutega seotud omafinantseeringule (2,22 mln) eurot tuleb täiendavalt finantseerida esimeste tegevusaastate tegevuskahjum kokku 135 tuhat eurot.

Tabelis „Jätkusuutlikkus“ esitatud kumulatiivne rahavoog on igal aastal vähemalt 0 või positiivne ning seega saab projekti lugeda tõendatult jätkusuutlikuks.

Investeeringutulustus

Investeeringutulustuse analüüsi eesmärgiks on selgitada, kas investeering vajab tagastamatut toetust. Arvutused koostatakse projekti rahavoogude põhjal, kuhu kuuluvad:

1. tegevustulud;
2. tegevuskulud;
3. investeeringu kulutused;
4. investeeringu jääkväärtus kui sissetulev voog.

Projekti rahavood investeeringutulustuse arvutamiseks on esitatud lisa 4 tabelis „Investeeringu tasuvuse määr“.

Investeeringutulustust analüüsitakse kahe arvutuse abil:

- arvutatakse rahavoogude nüüdispuhasväärtus FNPV/C, rakendades reaalsel finantsdiskontomäära (6%). Nüüdispuhasväärtus arvutatakse *Excel*'i funktsiooniga NPV. Käesoleva projekti **rahavoogude nüüdispuhasväärtus FNPV/C = -9,6 mln eurot**. Kuna arvutatud netonüüdisväärtus on **negatiivne**, siis projekti raames kavandatavaid investeeringuid **pole võimalik ilma toetuseta realiseerida**;
- leitakse investeeringu tasuvuse määr FRR/C, mis on selline diskontomäär, millega diskonteerides elluviidava investeeringu tulemusena loodavate rahavoogude nüüdispuhasväärtus on võrdne nulliga, st leitakse selline diskontomäär, mille puhul sissetulevate rahavoogude kogusumma on võrdne väljaminevate rahavoogude kogusummaga. Diskontomäär arvutatakse *Excel*'i funktsiooniga IRR (*Internal Rate of Return*). Käesoleva projekti ühist **investeeringu tasuvuse määra arvutada ei ole võimalik**. Arvutatud diskontomäära FRR/C võrreldakse finantsdiskontomääraga FDR (6%). Kuna arvutatud diskontomäär FRR/C < FDR, siis näitab see, et projekt vajab rahastamist tagastamatu abina.

$$\begin{aligned} \text{FNPV/C} &= -9,6 \text{ mln eurot} < 0 \\ \text{FRR/C} &< \text{FDR} = 6\% \end{aligned}$$

Projekt vajab toetust tagastamatu abina

Omakapitalitulustus

Omakapitalitulustuse analüüsi eesmärgiks on selgitada projekti tulusust ainult riigi kapitalipaigutuse seisukohalt, st rahavoogudes ei võeta arvesse Euroopa Liidu toetust.

Arvutused koostatakse projekti rahavoogude põhjal, kuhu kuuluvad:

- tegevustulud;
- investeeringu jääkväärtus kui sissetulev voog;
- lisanduvad tegevuskulud;
- omavahendid kui väljaminev voog.

Projekti rahavood omakapitalitulustuse arvutamiseks on esitatud lisa 4 tabelis „Omakapitali tasuvuse määr“.

Kapitalitulustust analüüsitakse kahe arvutuse abil:

- arvutatakse rahvusliku kapitali rahavoogude nüüdispuhasväärtus FNPV/K, rakendades reaalsel finantsdiskontomäära (6%). Nüüdispuhasväärtus arvutatakse

Excel'i funktsiooniga NPV. Käesoleva projekti **rahavoogude nüüdispuhasväärtus FNPV/K = 0,5 mln eurot;**

- leitakse omakapitali tasuvuse määr FRR/K, mis on selline diskontomäär, millega diskonteerides elluviidava investeeringuga seotud rahvusliku kapitali rahavoogude nüüdispuhasväärtus on võrdne nulliga, st leitakse selline diskontomäär, mille puhul sissetulevate rahvusliku kapitali rahavoogude kogusumma on võrdne väljaminevate rahvusliku kapitali rahavoogude kogusummaga. Diskontomäär arvutatakse *Excel'i* funktsiooniga IRR (*Internal Rate of Return*). Käesoleva projekti **omakapitali tasuvuse määr FRR/K = -3%**. Arvutatud diskontomäära FRR/K võrreldakse finantsdiskontomääraga FDR. Kui arvutatud diskontomäära FRR/K puhul kehtib seos **FRR/C < FRR/K < FDR**, siis ELi toetussumma lisamine projekti kapitali hulka ei tekita toetuse saajale olulist, konkurentsireegleid rikkuvat kasumit.

$$\text{FNPV/C} = -9,6 \text{ mln} < \text{FNPV/K} = 0,5 \text{ mln}$$
$$\text{FRR/C} < \text{FRR/K} = -3\% < \text{FDR} = 6\%$$

ELi toetussumma lisamine projekti kapitali hulka ei tekita toetuse saajale olulist, konkurentsireegleid rikkuvat kasumit

8 SOTSIAALMAJANDUSLIKU MÕJU ANALÜÜS

8.1 Analüüsi alused

Sotsiaalmajanduslikus analüüsis vaadeldakse projekti mõju kogu ühiskonna heaolu kasvule. Kui finantsanalüüsis vaadeldi projekti otseste tulude ja kulude seisukohast, siis sotsiaalmajanduslikus analüüsis vaadeldakse projekti ühiskonna seisukohalt.

Projekti sotsiaalmajanduslike mõjude analüüsis tuginetakse „*Guide to cost-benefit analysis of investment projects, 2008 (Structural funds – ERDF, Cohesion Fund and ISPA)*” metoodikale. Juhendi kohaselt tuleks finantsanalüüsist sotsiaalmajandusliku analüüsini jõudmiseks võtta aluseks tabel „Investeeringu tasuvuse määr“, kus analüüsiti investeeringu tasuvust sõltumata selle finantseerimise allikast. Selles tabelis esitatud sissetulekutele ja väljaminekutele lisatakse sobivad konversioonifaktorid ning sotsiaalmajanduslikud tulud ja kulud. Kirjeldatud metodoloogia sisaldab endas viit põhi sammu:

1. raamatupidamislike hindade teisendamine turuhindadeks;
2. turuväliste mõjude rahaline hindamine;
3. täiendavate kaudsete mõjurite lisamine;
4. hinnatud tulude ja kulude diskonteerimine;
5. sotsiaalmajanduslike indikaatorite arvutamine (sotsiaalmajanduslik tasuvusmäär, sotsiaalmajanduslik nüüdispuhasväärtus, kulude-tulude suhe).

Tabel 20. Finantsanalüüsist sotsiaalmajandusliku analüüsini

Investeeringu tasuvusmäär					
	1	2	3	4	5
Tegevustulud	x	x	x	x	x
Tegevuskulud	-x	-x	-x	-x	-x
Investeeringud	-x	-x	-x	-x	-x
Neto rahavoog	x	x	x	x	x
Investeeringu rahaline tasuvusmäär (FRR/C)					
Investeeringu rahaline nüüdispuhasväärtus (FNPV/C)					

Finantsanalüüsist sotsiaalmajandusliku analüüsini

- Fiskaalparandused
- Rahas hinnatavate välismõjude leidmine
- Diskonteerimine
- Sotsiaalmajanduslike indikaatorite arvutamine

Sotsiaalmajanduslik tasuvuse määr						
	CF	1	2	3	4	5
Fiskaalparandused		x	x	x	x	x
Rahas hinnatavad välismõjud		x	x	x	x	x
Tegevustulud	a	x	x	x	x	x
Tegevuskulud	b	-x	-x	-x	-x	-x
Investeeringud	c	-x	-x	-x	-x	-x

Neto rahavoog		x	x	x	x	x
Sotsiaalmajanduslik tasuvuse määr (ERR)						
Sotsiaalmajanduslik nüüdispuhasväärtus (ENPV)						

Analüüsis kasutatakse sotsiaalse diskontomäärana reaalset diskontomäära, milleks on 6%.

8.2 Fiskaalparandused

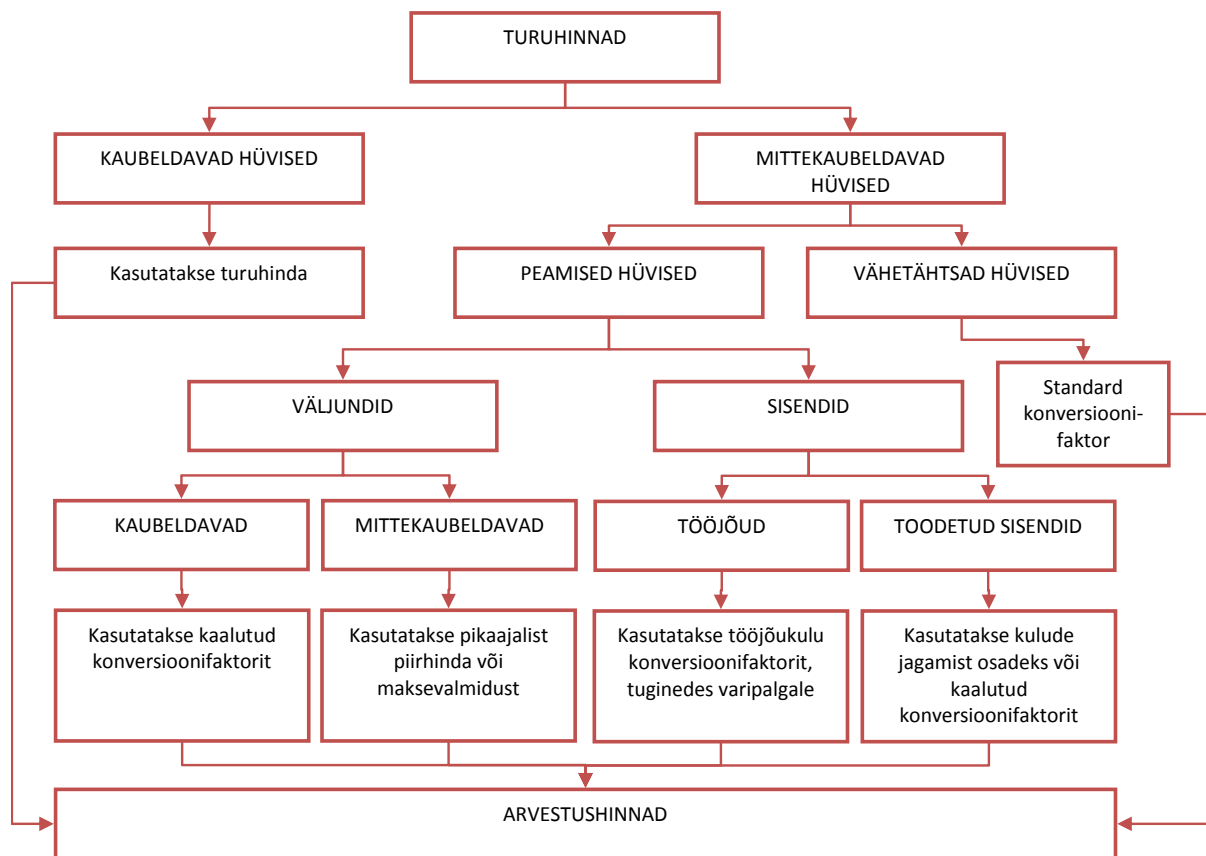
Mõningaid finantsanalüüsis esitatud tulusid-kulusid saab käsitleda kui lihtsalt siirdeid ühelt majandusagendilt teisele. Näiteks Euroopa Liidu toetuse saaja poolt makstud maksud on selle liikmesriigi valitsusele eelarvetulud. Seevastu valitsuse subsiidiumid investoritele on ühiskonna seisukohast jälle puhas siire, mis ei loo sotsiaalmajandusliku väärtust, kuigi on kasusaajale otsene tulu.

Selliste moonutuste kõrvaldamiseks tuleks sotsiaalmajanduslikus analüüsis:

- kõikide sisendite ja väljundite hinnad arvesse võtta ilma käibemaksuta ja muude kaudsete maksudeta: makse maksavad projekti teenuste tarbijad, projekti elluviija maksab need Maksuameti kaudu riigile ja sealtkaudu jõuavad need tagasi tarbijani läbi riigi kulutuste avalikele teenustele;
- sisendite hinnad, kaasa arvatud tööjõukulud, peaksid olema kajastatud ilma otseste maksudeta: töötajad saavad netopalgat ja maksud lähevad riigile, kes maksab need tagasi töötajatele, pensionäridele ja nende perekondadele avalike teenuste pakkumise või toetuste näol;
- avaliku sektori toetuseid on puhtad siirded projekti elluviijatele ning need peaks sotsiaalmajanduslikust analüüsist tulude poole pealt välja jätma.
- Võrumaa tööstusala sotsiaalmajanduslikus analüüsis tehakse järgnevat fiskaalparandust (vt tabel „Sotsiaalmajanduslik tasuvuse määr“):
- eeldatakse, et SA Võrumaa Ettevõtlusalade Arendus võtab ennast käibemaksukohuslaseks ja saab investeeringutelt ja tegevuskuludelt käibemaksu tagasi. Seega on finantsanalüüsis juba kõikide sisendite ja väljundite hinnad kajastatud ilma käibemaksuta;
- kõrvaldatakse sotsiaalmaksu, töötuskindlustusmaksu ja erisoodustusmaksu mõjud. Finantsanalüüsis sisaldub tööjõukuludes 33% sotsiaalmaksu ning 1% töötuskindlustusmaksu. Tööjõukulused korrigeeritakse regioonispetsiifilise varipalgat määraga, mis ühtlasi viib sisse ka vastava fiskaalparanduse.

Konverteerimisfaktorid

Kehtivad hinnad, mis on seatud turu või valitsuse poolt ei ole alati sotsiaalse alternatiivkulu heaks mõõdikuks. Sotsiaalse alternatiivkulu leidmiseks teisendati kehtivad hinnad arvestushindadeks (varihindadeks). Nimetatud protsessi teostamisel on lähtutud alljärgneval joonisel esitatud loogikast.



Joonis 5. Turuhindade teisendamine arvestushindadeks¹⁵

Arvestushindade leidmiseks erinevate sisendite ja väljundite puhul kasutada seega sobivaid konversioonifaktoreid. Analüüsis kasutatud konversioonifaktorid on kokkuvõtlikult esitatud alljärgnevas tabelis.

Tabel 21. Sotsiaalmajandusliku analüüsi konversioonifaktorid

Kulu tüüp	CF	Selgitus
Standardne konverteerimisfaktor (SCF)	0,97	SCF
Tööjõud	0,62	Arvestatakse varipalgaga $SWRF = (1-u) (1-t)$
Materjalid	0,97	Vabalt kaubeldavad; $CF=SCF$
Tegevuskulud	0,97	$CF=SCF$
Detailplaneering ja projekteerimine	0,56	90% tööjõud, 10% kasum ($cf = 0$)
Infrastruktuur	0,80	70% materjalid (SCF), 20% tööjõud, 10% kasum ($cf = 0$)
Jääkväärtus	0,78	10% detailplaneering ja projekteerimine, 90% infrastruktuur

Vähetahtsate mittekaubeldavate hüviste hindade teisendamisel kasutati standard konversioonifaktorit (SCF), mis arvutati perioodi 2010-2012 keskmise tasemena alljärgneva valemi baasil iga vaatlusaluse aasta kohta:

$$SCF = \frac{(M+X)}{[(M+X)+(M-X)]}, \text{ kus } M \text{ on riigi koguimport}$$

$$X \text{ on riigi kogueksport}$$

¹⁵ „Guide to cost-benefit analysis of investment projects, 2008”, täiendatud AS Innopolis Konsultatsioonid poolt 2011. a

T_x on impordimaksud
 T_m on ekspordimaksud

Tabel 22. Standard konversioonifaktori (SCF) leidmine

	2010	2011	2012	
Ekspord (mln EUR)	8 743	12 014	12 550	
Import (mln. EUR)	9 268	12 721	13 762	
Impordi maksud (mln. EUR)	619	711	791	
Ekspordi maksud (mln. EUR)	0	0	0	Keskmine
Konverteerimisfaktor	0,97	0,97	0,97	0,97

Tööturu moonutused nagu miinimumpalgad ja töötushüvitised annavad enamasti tulemuseks suurema rahalise palga kui tööjõu alternatiivkulu (inimesed oleksid valmis töötama ka madalama palga eest). Sellest tulenevalt on tööjõukulused korrigeeritud regioonispetsiifilise varipalga määraga (*Shadow Wage Rate Factor – SWRF*), mis arvutatakse valemiga:

$$SWRF = (1-u)*(1-t), \text{ kus}$$

u – piirkonna töötuse määr
 t – sotsiaalmaks ja vastavad tööjõukulu maksud

Tabel 23. Varipalga faktori (SWRF) leidmine

Varipalga faktor	
Töötuse määr piirkonnas	6,5%
Tööjõumaksud	34,0%
Varipalga faktor – SWRF	0,62

Materjalikulude näol on tegemist sisemaiste kaupade ja teenustega ning konversioonifaktorina on kasutatav standardne konversioonifaktor. Investeeringu-, hooldus- ja ehituskulude puhul on kasutatud kaalutud konversioonifaktoreid, lähtudes erinevate sisendite osakaaludest tegevuses.

8.3 Rahas hinnatavad välismõjud

Järgmine samm sotsiaalmajandusliku analüüsi läbiviimisel on lisada hinnang nendele projekti mõjudele, mis on olulised ühiskonna jaoks, kuid mille turuväärtus ei ole kättesaadav ning mida finantsanalüüsis otseselt arvesse ei võetud.

Finantsanalüüsis on arvesse jäänud võtmata järgnevad sotsiaalmajanduslikud välismõjud (vt tabel „Sotsiaalmajanduslik tasuvuse määr“):

- avalikule sektorile lisanduv maamaks;
- riigile töökohtade loomise tulemusena makstavad maksud;
- tööjõumaksud uute hoonete ehitamisega seotud tööjõukuludelt;
- ettevõtete käibelt riigile makstav käibemaks.

Avalikule sektorile lisanduv maamaks

Maamaksu arvestatakse müüdü kinnistutelt ning maamaksumäär väljendatakse protsendina maa maksustamishinnast. Võrumaa valdade keskmiseks tootmismaa maksustamishinnaks on

0,14 eur/m². Valdade keskmine kehtiv maksumäär on ligikaudu 2%¹⁶ maa maksustamishinnast ehk siis Võrumaa tööstusalade puhul kujuneb maamaksuks 0,0028 eur/m².

Riigile töökohtade loomise tulemusena makstavad maksud

Riigile töökohtade loomise tulemusena makstavad maksud on sotsiaalmaks koos töötuskindlustusmaksuga (33%+1%) ning üksikisiku tulumaks. Tulumaksu puhul on arvestatud üksikisiku tulumaksuvaba miinimumiga ning määrade muutustega vastavalt Tulumaksuseadusele¹⁷.

Uute töökohtade loomist planeeritakse müüdü hektarite arvu järgi. Eeldatakse, et iga müüdü hektari kohta luuakse 10 uut töökohta. 2012. aastal oli Võrumaa keskmine palk 717,16 eurot. Selle põhjal on välja arvatud riigile uute töökohtade loomise tulemusena tekkiv tulu.

Tööjõumaksud infrastruktuuri ja uute hoonete ehitamisega seotud tööjõukuludelt

Tööstusaladele asuvatel ettevõtetel tuleb esmalt teostada investeeringud hoonete ehitamiseks ning sisustamiseks. Hoonete rajamise maksumus on ca 400-600 eur/m². Sotsiaalmajanduslikus analüüsis eeldatakse, et keskmiselt rajatakse 1 ha kohta 4 000 m² pinda ning rajamise maksumus on keskmiselt 500 EUR/m², ehk 2 mln eurot ühe väljaarendatava hektari kohta. Lisaks investeeritakse ladude sisustamisse ja seadmetesse. Seega on erasektori eelduslik investeering 1 ha kohta ca 3 mln eurot.

Uute hoonete ehituse puhul eeldatakse, et 20% kuludest moodustavad tööjõukulud ning sotsiaalmajandusliku tuluna võetakse arvesse nende tööjõukuludega seotud riigile makstav sotsiaalmaks ja üksikisiku tulumaks.

Uute hoonete ehitamisel makstav käibemaks

Sotsiaalmajanduslikus analüüsis eeldatakse, et keskmiselt rajatakse 1 ha kohta 4 000 m² pinda ning rajamise maksumus on keskmiselt 500 eur/m². Lisaks investeeritakse ladude sisustamisse ja seadmetesse. Selle alusel saab sotsiaalmajanduslikus analüüsis leida riigile laekuva käibemaksu suuruse.

Ettevõtete käibelt riigile makstav käibemaks

Ettevõtete käibelt riigile makstav käibemaks leitakse uute ettevõtete puhta lisandväärtuse¹⁸ alusel. Kui võtta aluseks, et ühe hektari kohta teostatav algne investeering on ca 3 mln eurot ning ettevõtjad ootavad 12% kapitali hinna juures tasuvusaega keskmiselt 8-9 aastat, siis peaks ettevõtte suutma luua vaba rahavoogu ca 0,6 mln eurot aastas. Sellise vaba rahavoo loomiseks peaks tegevustulu olema ca 3 mln eurot aastas. Statistikaameti andmete põhjal moodustas perioodil 2010-2012 Eesti ettevõtete keskmine puhas lisandväärtus 17,4%

¹⁶ <http://www.emta.ee/index.php?id=33918>

¹⁷ § 4. Maksumäärad (1) Tulumaksu määr, välja arvatud lõikes 2 ning § 43 lõikes 4 nimetatud juhtudel, on: 1) 21%; 2) alates 2015. aastast 20%. § 23. Maksuvaba tulu Residendist füüsilise isiku maksustamisperioodi tulust arvatakse maha maksuvaba tulu 1728 eurot.

¹⁸ Puhas lisandväärtus = (müügitulu – kulud kokku) + tööjõukulu

tegevustulust. Selle alusel saab sotsiaalmajanduslikus analüüsis leida riigile laekuva käibemaksu suuruse.

Tabel 24. Müügitulu ja lisandväärtuse suhe¹⁹

Näitaja	2010	2011	2012	Keskmine
Müügitulu, (tuhat eurot)	35 729 445	42 100 619	46 262 682	
Puhas lisandväärtus, (tuhat eurot)	6 160 257	7 394 371	8 087 673	
Lisandväärtus/müügitulu	17,24%	17,56%	17,48%	17,43%

Teehoiukulude kasv

Maanteede hooldeks kasutati 2012. aastal 44,3 miljonit eurot. Sellest kulus talihooldeks 15,7 miljonit eurot ja suvihooldeks 28,6 miljonit eurot. Ühe kilomeetri riigimaantee kohta tehti 2693 eurot hooldekulutusi (2011. aastal 2350 eurot, 2010. aastal 2300 eurot)²⁰.

Sotsiaalmajanduslikus analüüsis eeldatakse, et tööstusalade rajamisega suureneb tunduvalt piirkonna liikluskoormus ja kasvavad teehoiukulud. Negatiivse välismõjuna arvestatakse, et iga 10 000 m² laopind toob endaga kaasa liikluskoormuse kasvu, mis vastab teehoiukulud suurenemisel ca 50 000 euro võrra aastas.

Transpordi ühiskondlikud kulud

Transpordi kasvuga seotud negatiivsed mõjud, nagu keskkonnakahjustamine, liiklusõnnetused ja liiklusummikud, põhjustavad kulusid. Osa neist kuludest on sise- ja osa väliskulud. Sise- ehk isiku kulud on sellised kulud, mida transpordikasutaja ise arvesse võtab, näiteks kütusekulu, sõiduki hooldus- ja remondikulu, ajakulu jne. Väliskulud tekivad muudele isikutele, kui transpordikasutaja neid ise oma transpordiotsuseid tehes arvesse ei võta. Sellised kulud jäävad ühiskonna kanda.

Eesti maismaatranspordi negatiivsetest mõjudest põhjustatud kulud on arvatud 2007. aasta kohta Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile tehtud mudeli abil (Anspal, Poltimäe 2009)²¹. Eesti maismaatranspordi negatiivse välismõju kulud olid 2007. aastal kokku 6,917 miljardit kr ehk 3,1% loodud lisandväärtusest. Sellest suurima osa moodustasid liiklusõnnetused (1,782 miljardit kr). Suured kuluallikad olid ka õhusaaste (1,663 miljardit kr) ja müra (1,253 miljardit kr), teiste kululiikide osas on summad alla ühe miljardi krooni.

Kui analüüsida Eesti transpordi väliskulusid sõidukitüüpide lõikes, siis on peaaegu kõikides kululiikides suurim osakaal sõiduautodel. Vaid müra ning pinnase- ja veereostuse puhul on suurimaks panustajaks veoauto. Kokkuvõttes tekitabki üle poole maismaatranspordi väliskuludest sõiduauto – 3,7 miljardit kr. Suhteliselt suure panusega on ka veoautod (1,65 miljardit kr) ja väikekaubikud (930 miljonit kr).

Sotsiaalmajanduslikus analüüsis eeldatakse, et tööstusalade rajamisega suureneb tunduvalt liikluskoormus ja kasvavad transpordiga seotud ühiskondlikud kulud. Negatiivse välismõjuna

¹⁹ Statistikaamet 2013

²⁰ http://www.mnt.ee/public/MA_Aastaraamat_2013_eesti.pdf

²¹ https://valitsus.ee/UserFiles/valitsus/et/riigikantselei/strateegia/poliitika-analuusid-ja-uuringud/tarkade-otsuste-fondi-uuringute-kokkuvotted/MKM_Transpordi%20valiskulud.pdf

arvestatakse, et transpordi ühiskondlikud kulud moodustavad keskmiselt 3,1% tööstusaladel loodavast lisandväärtusest.

8.4 Mitterahalised välismõjud

Järgnevalt on välja toodud mõned olulisemad projektiga kaasnevad välismõjud, mida pole võimalik rahas hinnata, või mille rahas hindamine oleks liialt ebatäpne. Võrumaa tööstusalade rajamisega kaasneb:

- ettevõtluse arenemine ka väljaspool tööstusalasid (sh suurettevõtteid teenindava ettevõtluse teke – hooldus-, remondi-, toitlustusteenused jne);
- piirkondade positiivse maine kujunemine seoses ettevõtluse intensiivistumisega;
- maa ja kinnisvara hindade kasv seoses piirkondade maine tõusuga;
- rakendusvõimaluste suurenemine piirkonnas leiduvate haridusasutuste õpilastele praktikakohana ning lõpetajatele töökohana;
- tööpuuduse vähenemine;
- piirkonna maksutulude tõus;
- palgataseme suurenemine;
- töötava elanikkonna väljarände kahanemine;
- piirkonna atraktiivsuse suurenemine välisinvestoritele.

Lisaks positiivsele sotsiaalmajanduslikule mõjule toob tööstusalade arendamine kaasa järgnevad negatiivsed sotsiaalmajanduslikud mõjud:

- konkurentsi kasv piirkonnas ettevõtlusharude siseselt;
- struktuurse tööjõupuuduse kasv;
- piirkonna tööjõu konkurentsivõimelisuse langus;
- liikluskoormuse kasv põhimaanteedel.

8.5 Ettevõtlusalade sotsiaal-majandusliku analüüsi tulemused

Sotsiaalmajanduslik tulusus arvutatakse kvantitatiivse sotsiaalmajandusliku analüüsi põhjal, lähtudes projekti rahavoogudest. Sotsiaalmajandusliku tulususe analüüsi eesmärgiks on selgitada, kas projektil on positiivne mõju ühiskonnale ja kas projektiga kirjeldatud investeering vastab seeläbi rahastamiskriteeriumitele Euroopa Liidu Ühtekuuluvusfondist (vt tabel „Sotsiaalmajanduslik tasuvuse määr“).

Projekti positiivset mõju ühiskonnale analüüsitakse kahe arvutuse abil:

- arvutatakse sotsiaalmajanduslike rahavoogude nüüdispuhasväärtus ENPV, rakendades sotsiaalset diskontomäära (6%). Nüüdispuhasväärtus arvutatakse *Excel*'i funktsiooniga NPV. Käesoleva analüüsi **sotsiaalmajanduslike rahavoogude nüüdispuhasväärtus ENPV = 109 mln eurot**. Kuna arvutuse tulemuseks saadakse, et nüüdispuhasväärtus on positiivne **ENPV > 0**, siis on ettevõtlusalade arendamisel positiivne mõju ühiskonnale;
- leitakse sotsiaalmajandusliku tasuvuse (*Economic Rate of Return*) määr ERR, millega diskonteerides elluviidava investeeringu tulemusena loodavate rahavoogude nüüdispuhasväärtus on võrdne nulliga, st leitakse selline diskontomäär, mille puhul diskonteeritud majandustulu summaarne rahavoog on võrdne diskonteeritud majanduskulu summaarse rahavooga. Diskontomäär arvutatakse *Excel*'i funktsiooniga IRR. Käesoleva analüüsi **sotsiaalmajandusliku tasuvuse määr ERR = 75%**. Arvutatud diskontomäära ERR võrreldakse sotsiaalse diskontomääraga SDR (6%). Kuna arvutatud tasuvuse määr **ERR = 75% > SDR = 6%**, siis loetakse tõendatuks, et

tööstusalade arendamine on väärt rahastamist.

<p>ENPV = 109 mln > 0 ERR = 75% > SDR = 6%</p> <p>Ettevõtlusalade arendamisel on vaadeldavas piirkonnas positiivne mõju ühiskonnale</p> <p>Projekt on väärt rahastamist</p>
--

Tabel 25. Kokkuvõtte sotsiaalmajandusliku analüüsi põhinäitajatest

Näitaja	Väärtus
Sotsiaalne diskontomäär	6%
Sotsiaalmajanduslik tasuvuse määr	72%
Sotsiaalmajanduslik nüüdispuhasväärtus	104 206 119
Uued töökohad	1042

Tabel 26. Sotsiaalmajanduslikud tulud/kulud

Tulu		Koguväärtus	% kogutulust
Maamaks müüdnud kinnistutelt		28,533	0.014%
Riigile töökohtade loomise tulemusena makstavad maksud		41 681 931	20,3%
Tööjõumaksud uute hoonete ja rajatiste ehitamisega seotud tööjõukuludelt		11 700 010	5,7%
Uute hoonete ehitamisel makstav käibemaks		42,590,894	20.6%
Tööjõumaksud tööstusalade rajamisega seotud tööjõukuludelt		879 784	0,4%
Ettevõtete käibelt riigile makstav käibemaks		106,387,964	51.4%
Tulud maa müügist		4,837,633	2.3%
Kulu		Koguväärtus	% kogumaksumusest
Teehoiukulude kasv		50,952,090	64.6%
Transpordi ühiskondlikud kulud		16,490,134	20.9%
Tegevuskulud kokku		1,566,590	2.0%
Investeeringud kokku		9,884,452	12.5%

9 VÄLJAARENDAMISE KRIITILISED EDUTEGURID JA RISKIANALÜÜS

9.1 Kriitilised edutegurid

Võrumaa ettevõtlusalade väljaarendamiseks on vajalik alljärgnevate tingimuste täitmine:

1. pädeva töötaja palkamine Võrumaa Arenguagentuuri poolt 2014. a alguses – väga palju sõltub sellest, miks, mida ja kuidas tulevane juht teeb. Selleks, et olla konkurentsivõimeline ja efektiivne, tuleb hoolikalt valida majandus- ja turundusküsimustes kompetentne inimene;
2. SAVEA loomine – ettevõtlusalade arendamiseks on teiste Eesti tööstus- ja ettevõtlusalade senise praktika põhjal hädavajalik luua eraldi organisatsioon. Eraldi organisatsiooni loomine on vajalik, et aladel oleks konkreetne omanik ja tegevuste eest vastutaja. Samavõrra oluline on organisatsiooni mehitamine professionaalsete töötajatega;
3. detailplaneeringute algatamine ja kehtestamine – on aluseks muude tegevuste alustamisel (detailplaneeringute koostamine, taristu projekteerimine);
4. maade omandiküsimuse lahendamine – alade munitsipaliseerimine ning Väimela, Võrusoo ja Misso alade andmine SAVEA omandisse;
5. SAVEAle stardikapitali andmine asutajate poolt – organisatsiooni loomisega kaasnevad märkimisväärsed kulutused. Rahaliste vahenditeta pole võimalik palgata pädevaid inimesi ega tegevustega alustada.

9.2 Riskianalüüs

Võrumaa ettevõtlusalade väljaarendamisel tuleb rakendada aktiivset riskijuhtimist, ennetamiseks ja/või maandamiseks võimalikke tagasilööke.

Riskianalüüsis liigitatakse riskid lähtuvalt välis- ja sisekeskkonnale. Väliskeskkonna riskide analüüsimisel kasutatakse PEST-analüüsi põhimõtet, see tähendab, et riskid tuletatakse poliitilistest, majanduslikest, sotsiaalkultuurilistest ja tehnoloogilistest teguritest (*Political, Economical, Socio-Cultural, Technological - PEST*).

Sisekeskkonna analüüsil käsitletakse riske, mille realiseerumise tõenäosus ja juhtimine on vahetult tegevuste elluviijate vastutusallas.

Tõenäosust on hinnatud kolmesel skaalal – madal, keskmine ja kõrge, mõju on hinnatud neljasel skaalal – nõrk, keskmine, tugev ning väga tugev (sisuliselt tegevusi lõpetav).

Tabel 27. Riskianalüüs

Väliskeskkonnast tulenevad riskid				
Risk/kirjeldus	Tõenäosus	Mõju	Ennetav tegevus	Korrektiivne tegevus
Poliitilised tegurid				
Poliitilise tahte puudumine – alade väljaarendamine ei ole mingist hetkest alates enam prioriteediks	Keskmine	Väga tugev	Tegevuste algatamine praeguses soodsas situatsioonis, kuna hiljem on juba alustatud protsesse (nt detailplaneeringute koostamine, palgatud töötaja	Alade väljaarendamine eraldi omavalitsuste põhiselt

			vallandamine) keeruline tagasi pöörata	
SAVEAd ei looda	Keskmine	Väga tugev	Laiapõhjalise teavitustöö tegemine, eelkõikuleppe (lepingu, memorandum) sõlmimine	Alade väljaarendamine Võrumaa Arenguagentuuri ja/või omavalitsuste poolt
Maid ei õnnestu munitsipaliseerida ja/või SAVEA omandusse üle anda	Keskmine	Väga tugev	Pidev koostöö riigi ja omavalitsustega, põhjalik lobitöö	Ilma maadeta ei ole võimalik ettevõtlusalasid arendada
Majanduslikud tegurid				
Teiste sarnaste alade edukam turundustegevus	Keskmine	Tugev	Läbimõeldud ja sihipärase turundustegevuse elluviimine	Turundusstrateegia parendamine ja kohandamine vastavalt oludele
Kiired muutused kinnisvaraturul ja hindade ootamatu kallinemine	Keskmine	Tugev	Pidev trendidega kursis olemine	Omavahendite hulga suurendamine
Üldine majanduslangus	Keskmine	Tugev	Võimalike stsenaariumidega arvestamine, paindlikkus	Arendamise mahu vähendamine, toodete pakkumine hinnasituatsioonist tulenevalt atraktiivsemate hindadega
Ettevõtjate ja investorite vähene huvi	Keskmine	Väga tugev	Läbimõeldud ja sihipärase turundustegevuse elluviimine	Alade sihtgruppide ümberhindamine
Investeeringu- taotluse esitamiseks ei leidu sobivaid meetmeid või taotletavat rahalist ressursi ei eraldata	Väike	Väga tugev	Taotlus(t)e põhjalik ette valmistamine, lobitöö	Omavahendite osakaalu suurendamine, alternatiivsete katteallikate otsimine
Sotsiaalsed tegurid				
Kohalike elanike vastuseis alade arendamisele (põhjuseks nt metsa raadamine vms)	Väike	Keskmine	Teavitus- ja PR-tegevuste elluviimine	Täiendava selgitustöö tegemine
Kvalifitseeritud tööjõu nappus – ei leita sobivaid töötajaid SAVEAsse ning hiljem investoritele	Keskmine	Tugev	Töötajatele täiend- ja ümberõppe pakkumine	Mujalt tööjõu sissetoomine
Tehnoloogilised tegurid				
Alade planeeringute, taristu projektide ja/või ehitustööde kvaliteet osutub halvaks	Väike	Keskmine	Pädeva inimese palkamine Arenguagentuuri, omanikujärelevalve kasutamine	Lepinguliste sanktsioonide rakendamine

Sisekeskkonnast tulenevad riskid				
Finantsvahenditest ei piisa (algkapital SAVEAle, omafinantseeringu nappus taristu ehitusprojektide elluviimisel)	Keskmine	Väga tugev	Läbimõeldud tegevus- ja finantsplaani koostamine ning rakendamine	Täiendavate finantsvahendite kaasamine, omavahendite osakaalu suurendamine
Projekti tegevused viibivad ja ajakava venib	Keskmine	Keskmine	Pädevate inimeste palkamine, ajakavasse täiendava reservi sisse planeerimine	Kavandatud ajareservi kasutamine, vajadusel ka inimeste ja/või teenusepakkujate väljavahetamine

LISAD

Lisa 1. Hetkeolukorra analüüs

Makromajanduslik keskkond

Eesti majanduskasv aeglustus 2012. aastal 3,2%. Aeglustumise peamisteks põhjusteks olid nõrgenenud välisnõudlus ja tootmiskahtude vähenemine töötlevas tööstuses. Enim panustasid majanduskasvu avaliku sektori investeeringud hoonetesse ning rajatistesse.

Rahandusministeeriumi kevadise majandusprognoosi järgi on Eesti majanduskasvu 2013. aastal vedamas sisenõudlus, mida alates aasta teisest poolest toetab taas ekspordikasvu kiirenemine. Selle aasta majanduskasv on ministeeriumi hinnangul 3 protsenti ning 2014. aastal suureneb see kuni 3,6 protsendini.

Rahandusministeeriumi prognooside kohaselt kasvatab sisenõudlust investeeringute järkjärguline taastumine. Kuigi valitsussektori investeeringud vähenevad, kompenseerivad seda ettevõtete investeeringute kasv masinatesse ja seadmetesse. Lisaks on tõusnud eratarbimine läbi tööpuuduse vähenemise ja reaalse palgatulu kasvu²².

Eesti majandus on suurel määral sõltuv ekspordi käekäigust, mida mõjutab eelkõige meie peamiste kaubanduspartnerite majanduse areng. Kaupade ja teenuste eksport moodustas kokku 2012. aastal 80% Eesti SKPst, kusjuures puhaseksport jäi sealjuures 5,6% juurde SKPst. Prognooside kohaselt suureneb kaupade ja teenuste eksport 2013. aastal 4,5%²³.

Tarbijahinnaindeksi tõus oli 2012. aastal 3,9%, mis aeglustub 2013. aastal 3,4 protsendini. Hinnatõusu aeglustumise põhjusena nähakse peamiselt maailmaturul kütuse hindade stabiliseerumist, soojuse hinnatõusu pidurdumist ning elektrituru avanemise mõju taandumist.

Palga reaalkasv oli 2012. aastal 1,9%, mis prognooside kohaselt aga tõuseb 2013. aastal 2,5%. Keskmise palga kasv kiirenes 2012. aastal pea 6 protsendini ning ka käesolevaks aastaks prognoositakse sarnasel 6% kasvu. Palgatõusu peamise põhjusena nähakse eksporditurgude kosumist ning vaba tööjõu vähesust.

Järgnevalt on toodud Rahandusministeeriumi 2013. aasta kevade makroprognoosid²⁴.

Tabel 28. Makromajanduslikud prognoosid 2012-2017²⁵

	2012	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*
SKP reaalkasv	3,2	3,0	3,6	3,5	3,5	3,5
SKP nominaalkasv	6,6	6,6	6,8	6,6	6,5	6,4
Tarbijahinnaindeks	3,9	3,4	2,8	2,8	2,8	2,7
Tööhõive (tuh inimest)	624,4	626,3	628,8	628,8	628,8	628,8
Tööhõive kasv	2,5	0,3	0,4	0,0	0,0	0,0

²² <http://www.fin.ee/eesti-majanduse-uhtlane-kasvutempo-pusib-lahiaastatel/>

²³ http://www.eestipank.ee/sites/default/files/publication/et/Maksebilanss/Kvartaliulevaade/2012/mb_2013_est_v.eeb.pdf

²⁴ <http://www.fin.ee/majandusprognoosid>

²⁵ Rahandusministeeriumi ja Eesti Statistikaameti andmed

Tööpuuduse määr	10,2	9,1	8,3	7,8	7,5	6,9
Keskmise palga reaalkasv	1,9	2,5	3,5	3,3	3,1	3,2
Keskmine palk (eurot)	884	937	997	1 059	1 122	1 189
Keskmise palga nominaalkasv	5,9	6,0	6,4	6,2	6,0	6,0

Lisaks sisemistele teguritele mõjutavad Eestit ka üleilmsed suundumused ja Euroopa Liidu poliitika. Olulisemateks mõjutatavateks trendideks on rahvastiku vananemine, teadmispõhise majanduse kasv, linnastumine, üleminek laialdasele taastuvenergia kasutamisele ja maailmamajanduse raskuskeskme nihkumine Aiasiasse.

Rahvastiku vananemine on Eestis vältimatu protsess, mida võimendab negatiivne loomulik iive. Lisaks rahvastiku vananemisele ja rahvaarvu vähenemisele on Eestile iseloomulikuks ka aeglane linnastumine. Eriti puudutab see suuremaid linnu, nagu Tallinn, Tartu ja Pärnu, kus on ülekaalus just nooremate vanuserühmade sisseränne. Suuremate linnade põhilised tõmbeallikad on kõrgkoolide olemasolu ja teadmispõhise majandusega seotud töökohtade kasv. Linnastumine väljendub ka maaelanike tööalases pendelrände kasvus²⁶.

Ettevõtlusalad Eestis

Era- ja avaliku sektori huvi tööstusparkide loomise vastu on viimasel kümnendil märkimisväärselt tõusnud. Mitmes piirkonnas on ettevalmistustööd käimas ning kohati on ka juba jõutud väljaarenduseni, näiteks Jõhvis, Tartus, Pärnus, Tamsalus, Viljandis ning Järvamaa valdades. Kuna ettevõtlusalade üldiseks eesmärgiks on majandustegevuse elavdamine piirkonnas, siis on enamasti idee algatajaks ja eestvedajaks kohalik omavalitsus. Piirkondades, mis jäävad pealinnast kaugemale, ei ole teistsugune lähenemine ka otstarbekas. Põhjuseks ettevõtete väiksem arv ning asjaolu, et erakapitalil rajatud ettevõtlusala ei oleks ilma kohaliku omavalitsuse toetuseta majanduslikus mõttes piisavalt tulus ettevõtmine. Siiski on lisaks avaliku sektori toetusel rajatavatele tööstusparkidele Eestis ka mitmeid erainvesteeringutel põhinevaid tehnoloogia- ja tööstusparke.

Lõuna-Eesti regiooni eeliseks võib pidada suurt teadus- ja arenduspotentsiaali, kvalifitseeritud tööjõu kättesaadavust ning olemasolevaid ettevõtlusalasid. Piirkonda läbivad mitmed transpordikoridorid: Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteetrass, rahvusvaheline transpordikoridor *Via Estica*, raudteetransiit ning lennuühendus Tartu lennujaama näol. Puuduseks on ülekoormatud maanteeühendus ning kohati selle halb kvaliteet, samuti ei ole asukoht logistiliselt soodne rahvusvaheliste turgude lõikes.

Vaadates Võru maakonda, siis piirkonnas asuvad üksikud tugevad ettevõtted või väiksemate äriühingute kooslused. Maakonnas asub mitmeid tööstuspiirkondi, kus ettevõtetele pakutakse erinevaid tootmise alustamist või laienemist soodustavaid võimalusi. Tööstuspiirkonnad asuvad üle maakonna hajeli ning kujutavad endast peamiselt nõukogude ajal tekkinud ning peale Eesti Vabariigi taastamist osaliselt kasutusele võetud tööstuspiirkondasid. Mitmed ettevõtted on asunud tegutsema endistesse kolhoosikompleksidesse ja mahajäänud tootmishoonetesse.

Olemasolevad/arendatavad ettevõtlusalad Lõuna-Eesti regioonis on järgmised:

- Raadi tööstuspark;
- Ropka tööstuspark;
- Vahi tööstuspark;

²⁶ http://eesti2030.files.wordpress.com/2012/09/eesti-2030-tekst_120725.pdf

- Ravila tööstuspark;
- Viljandi tööstuspark;
- Võrukivi ettevõtlusala;
- Valga/Väike-Laatsi ettevõtlusala;
- Tartu Teaduspark.

Lääne-Eesti piirkonna ettevõtlusalad on koondunud valdavalt Pärnu linna ümbrusesse. Ettevõtlusalade puhul on peamiselt tegemist uute arendustega, kus kohati on arendaja poolt välja ehitatud laohooned ja hallid boksidesse jaotatuna ning seeläbi sobilikud ennekõike kaubandus-, teenindus- ja logistikateenuste haldamiseks. Regiooni eelisteks on *Via Baltica* maanteetrass, sadama lähedus, lennuühendus, raudteetransiit – antud nimistust on viimased kaks suhteliselt vähekasutatud. Samuti on Pärnu linna näol olemas suur tööjõu valik ning palju tugevaid ettevõtteid. Puuduseks on linnalähiste arenduste piirangud laienemiseks - mitmed alad koosnevad paljudest erinevatele omanikele kuuluvatest väikestest kinnistutest. Uuemad arendused on regioonis alles algstaadiumis, omades vaid detailplaneeringut.

Olemasolevad/arendatavad ettevõtlusalad Lääne-Eesti regioonis on järgmised:

- Mauri tehnoküla;
- Nurme tehnopark;
- Hiiuvälja tehnopark;
- Reldori tööstuspark;
- Loode-Pärnu ettevõtlusala;
- Sindi ettevõtlusala;
- Sauga tehnopark;
- Audru ettevõtlusala.

Harju regioon on Eesti suurim tööstuspiirkond, kus suurima panuse toodangusse annab Tallinn ning seda vahetult ümbritsevad vallad. Arendamisel on mitmed ettevõtlusalad- ning pargid, lisaks mitmed äriinkubaatorid. Paljude objektide puhul on tegu ennekõike kinnisvaralise tegevusega ning need on suunatud peamiselt teenindusele ja kaubandusele (logistikakeskused). Põhja-Eesti eeliseks on ennekõike selle suur tööjõu kontsentratsioon ning hea logistiline asukoht sadamate, lennujaama ning raudteetransiidi näol, pakkudes seeläbi ka rahvusvahelist logistikateenust. Olemasolevad logistikakeskused teenindavadki just nimelt pigem kohalikku suurt tarbijaskonda ning ettevõtteid.

Tootmispindade ja tööjõuga seotud kulud on aga Põhja-Eesti priikonnas kõrgemad kui mujal Eestis ning lähimate aastate jooksul on seetõttu ette näha ka investorite liikumist teistesse Eesti piirkondadesse - eelkõige madalamaid tootmiskulusid otsides.

Olemasolevad/arendatavad ettevõtlusalad Põhja-Eesti regioonis on järgmised:

- Tondiraba tööstuspark;
- Betooni tööstuspark;
- Suur-Sõjamäe tööstuspark;
- TTÜ tehnoloogiakeskus;
- Jüri tehnopark;
- Keila tööstuspark Allika tööstuspark;
- Tööstuse tööstuspark;
- Muuga tööstuspark;
- Dvigateli tööstuspark;
- Paldiski tehnopark;

- Pakri Teadus- ja tööstuspark.

Kesk-Eesti regioon on selgelt põllumajandusliku suunitlusega – piirkond on peamiselt atraktiivne põllumajandusega seotud tööstusele. Regioon on Eesti siseses plaanis hea logistilise asukohaga, rahvusvahelises mastaabis on tegemist Tallinnale ehk rahvusvahelistele logistikasõlmedele lähedal asuva piirkonnaga.

Olemasolevad/arendatavad ettevõtlusalad regioonis on järgmised:

- Rakvere tööstuspark;
- Mäo tööstusküla;
- Tapa tööstuspark;
- Tamsalu ettevõtlusala.

Vaieldamatult kõige edukamaks tööstusrajooniks on Eestis aga Ida-Virumaal asuv tööstuskompleks, kuhu kuuluvad Narva logistika- ja tööstuspark, Jõhvi logistika- ja äripark, Kohtla-Järve tööstuspark, Kiviõli ettevõtlusala ning Jõhvi tööstuspark. Ettevõtlusalade arendamiseks on ka loodud vastav sihtasutus SA Ida-Virumaa Ettevõtlusalade Arendus, kes tegeleb ettevõtlusalade planeerimise ning kavandamisega²⁷.

Ida-Eesti piirkonna eeliseks on tööstuspiirkonna traditsioonid, olemasolev suurtööstus, kõrge tasemega kutsehariduskoolide olemasolu, ressursside (elektri, auru, vee ja gaasi) ülejääk, hea logistiline asukoht Venemaa suunal ning arenenud transpordiinfrastruktuur. Samuti iseloomustab piirkonda pikaajaliste (põlvkondade pikkuste) tööstusettevõtetes töötamise traditsioonidega tööjõu kättesaadavus. Just tööstuste traditsioonilist kontsentratsiooni regioonis saab pidada üheks tähtsamaks Ida-Virumaal toimunud edasise arengu edu võtmeks – tänu olemasolevale ettevõtlusele on välja arendatud ümbritsev keskkond ning toetav teenindus, mis soodustab ning lihtsustab uute ettevõtete alustamist ning võimaldab laiaulatusliku koostöö ettevõtlusalade ning –ettevõtete vahel. Ida-Virumaale jääb suurem osa Eesti energeetika- ning tööstusvõimsusest. Piirkonna tugevuseks ja eripäraks on ettevõtlusalade ühine arendamine ja turustamine - koostatud on ka sellekohane ühine interneti andmebaas. Puudusena võib Ida-Eesti piirkonna puhul välja tuua kvalifitseeritud tööjõu (keskastme juhtide, IT spetsialistide jt) puudus. Lisaks raskendab regiooni arengut maa-alade laias ulatuses riigi omandisse kuulumine ning puudulikult arenenud üldised äriteenused ning vaba aja veetmise võimalused.

Olemasolevad/arendatavad ettevõtlusalad regioonis on järgmised:

- Jõhvi tööstuspark;
- Narva tööstuspark;
- Kiviõli ettevõtlusala,
- Kohtla-Järve ettevõtlusala;
- Püssi ettevõtlusala;
- Sillamäe ettevõtlusala.

Kokkuvõtvalt võib välja tuua, et Eesti edukamaid ettevõtlusalasid iseloomustavad järgmised tunnused:

- logistiliselt hea asukoht (põhimaantee, raudtee või sadama lähedus);
- tööjõu kättesaadavus (elamurajooni lähedus, mugav ühistranspordi ühendus);
- haridusasutuste lähedus (ülikoolid, kutsehariduskoolid);

²⁷ <http://www.ivia.ee/index.php?nid=74&pid=2>

- tööstuslikud traditsioonid/ettevõtete kontsentratsioon regioonis;
- vajaliku infrastruktuuri pakkumine sihtgruppidele (juurdepääsuteed, kaugküte või gaasitrass, vesi ja kanalisatsioon, elekter, side).

Regionaalne ülevaade

Võru maakond paikneb Eesti kaguosas, olles seeläbi riigi piiriäärseks nurgakiviks – lõunast piirneb Läti Vabariigiga ja idast Vene Föderatsiooni Pihkva oblastiga. Põhjas ja kirdes on Võrumaa naabriteks Põlva maakond ning läänes ja loodes Valga maakond. Võru maakonna pindala on 2305 km², mis moodustab 5,1% kogu Eesti Vabariigi pindalast. Võrumaa on territooriumi suuruselt Eestis 12. maakond. Võrumaa on pealinnast kaugeim maakond: Võru linn asub Tallinnast 253 km, Jõhvist 201 km, Tartust 71 km ja Pärnust 192 km kaugusel. Maakonda läbib Eesti pikim maantee, Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa mnt ning rahvusvahelised transpordikoridorid *Via Estica*, Riia-Pihkva maanteed ning Riia – Sankt Peterburg raudtee. Võru maakonnas Luhamaal asub Eesti–Venemaa piiripunkt. Maakonda läbivad trassid tagavad hea ühenduse nii Eesti oluliste keskustega kui ka piirinaabritega.

Võru maakonnas on 13 omavalitsusüksust: Võru linn ja 12 valda (Antsla, Haanja, Lasva, Meremäe, Misso, Mõniste, Rõuge, Sõmerpalu, Urvaste, Varstu, Vastseliina, Võru). Võru maakonnas on 1 omavalitsuslik linn, 1 vallasisene linn (Antsla), 10 alevikku ja 566 küla. Maakonnakeskuseks on Võru linn, mis on ühtlasi kogu maakonna tõmbekeskus. Võrus pakutakse nii avaliku kui erasektori teenuseid, mis on kättesaadavad vaid maakonnakeskuses.



Joonis 6. Võru maakonna kaart

Tugevused

Maakonna tugevusteks on loodusressursside, nagu puit, turvas, savi, kruus ja liiv, olemasolu. Oluliseks eeliseks on Võru maakonna asend, olles piiriks kahele naaberriigile, Lätile ja Venemaale, ning tihe teedevõrk: maakonda läbib Eesti pikim maantee, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ning rahvusvahelised transpordikoridorid ja raudteevõrk. Maakonnas on kaunis loodus puhta keskkonna, vahelduva reljeefi ja omapärase kultuurimaastikuga ning meeldiv keskkond arenenud turismpiirkonnaga.

Tööhõive olukord ja trendid²⁸

2011. Aasta rahvaloenduse andmete järgi elab Võru maakonnas 33 452 inimest, kellest 64% on tööealised.

Iga 100 mehe kohta on maakonnas 110 naist. Loomulik iive maakonnas on olnud negatiivne viimased 22 aastat. Võrumaa on 2011. aasta rahvaloenduse ajaks võrreldes 2000. aasta rahvaloendusega kaotanud 16,1% elanikkonnast. 95,3% maakonna elanikest on eestlased. Võru maakond on rahvaarvult Eesti keskmine maakond, esindades vastavas edetabelis järjekorranumbrit seitse.

Võrumaa rahvaarvu vähenemine on tingitud eelkõige negatiivsest loomulikust iibest ja noorte (15-24 aastaste) lahkumisest suurematesse linnadesse (Tartu, Tallinn), tuues põhjuseks kõrget kvalifikatsiooni ja motiveerivat tasu pakkuvate töökohtade vähesust. Samas kompenseerib rahvaarvu kõikumist osaliselt vanemate inimeste sissetuule. Võru linna lähedus tagab maapiirkondades head eelised elada väiksemas asulas, omades endiselt ligipääsu kõikidele vajalikele teenustele. Võru maakonna keskmine asustustihedus on 15 in/km², olles poole väiksem Eesti keskmisest 29,6 in/km². Kõige tihedamini on asustatud Võru linn ja Võru vald. 2012. aastal oli Võrumaa maakonna rändesaldo -452 inimest. Elanikkonna vähenemine maapiirkondades on peamiselt seotud piiratud tööhõive võimalustega. Elanikkonna vähenemine kriitilise piirini kahjustab piirkonna jätkusuutlikku arengut (ettevõtete tööjõuvajaduse mitterahuldamine, KOVi maksubaasi alanemine), mistõttu on oluline tagada piisav tööhõive.

Tööturu tulevikutrende kajastab demograafiline töötururindeindeks, mis näitab eelseisval kümnendil tööturule sisenevate noorte (5-14-aastased) ja sealt vanuse tõttu väljalangevate inimeste (55-64-aastased) suhet. Kui indeks on ühest suurem, siseneb järgmisel kümnendil tööturule rohkem inimesi, kui sealt vanaduse tõttu potentsiaalselt välja langeb. Võru maakonna töötururindeindeks on ca 0,79 ehk tööturult lahkuvate inimeste arv ületab lähema 10 aasta jooksul tööturule sisenevate inimeste arvu. Antud näitaja on natuke kõrgem Eesti keskmisest (0,78), kuid antud vahe pole piisavalt suur, et pakkuda statistilist alust väitmaks, et ta erineb Eesti keskmisest.

Aasta keskmine hõivatute arv (15-74-aastased hõivatud) Võru maakonnas oli 2012. aastal 15,1 tuhat. Erasektori osakaal tööhõive seisukohalt on Võru maakonnas ligi 70%, seega on erasektori panus tööhõivatuse Võrumaal pisut väiksem Eesti keskmisest, mille vastavaks näitajaks on Eesti statistikaamet andmetel 74%. Vaadates hõivatute haridustaset Võru maakonnas, siis kolmanda taseme haridus on 27,8%, teise taseme haridus 63% ja esimese taseme haridus või madalam 9,3% hõivatutest.

Registreeritud töötuid oli Võrumaal 31.12.2012 seisuga 1267 ning töötute osakaal oli suurim Misso vallas (7,3%) ja väikseim Mõniste vallas (2,4%). Töötuse määr 2012. aastal oli 7,1%, olles madalam Eesti keskmisest (10,2%). Töötuse määr oli kõrgeim 2009. aastal, ulatudes 16%. Praeguseks on töötus langenud 2008. aasta tasemele. Suurim oli töötus 31.12.2012 seisuga ehituse valdkonnas (153 inimest) majaehitaja, üldehitaja (66 inimest) ja ehituse abitöölise, ehituslihttöölise (29 inimest) ametialal. Järgnevad kaubanduse ja klienditeeninduse valdkond ning puhastusteeninduse ja majapidamise valdkond (89 inimest).

²⁸ Eesti Statistikaamet, rahvaloenduste andmed

Tabel 29. Registreeritud töötute arv Võru maakonna valdades aastatel 2008-2012²⁹

	2008	2009	2010	2011	2012
Võru maakond, sh	1216	2651	2010	1482	1267
Võru linn	431	964	718	517	448
Antsla vald	170	297	228	170	136
Haanja vald	38	83	77	52	45
Lasva vald	43	111	80	52	50
Meremäe vald	26	42	45	36	34
Misso vald	45	80	62	50	40
Mõniste vald	26	63	35	32	20
Rõuge vald	59	179	138	99	86
Sõmerpalu vald	88	154	113	75	56
Urvaste vald	41	104	74	52	57
Varstu vald	45	97	65	48	43
Vastseliina vald	68	122	106	87	78
Võru vald	136	355	269	212	174

Keskmine brutotulu oli Võrumaal 2012. aastal 717,16 eurot, samas kui Eesti keskmine ulatus 844,44 euron. Seega on Võru maakonna inimeste aasta keskmine brutopalk madalam vabariigi keskmisest brutotasust, moodustades sellest ca 92%. Võrumaa siseselt on madalaim palgatase registreeritud Meremäe, Mõniste ja Antsla valdades. Võrreldes Harjumaa ja Tallinnaga on Võrumaa töajõu hind keskmiselt 24% madalam ja võrreldes Tartumaaga ligi 15% madalam. Antud tegur mis on investoritele oluline näitaja ettevõtte asukoha valikul ning üheks soodustavaks teguriks just projekti piirkonnas ettevõtlusega tegelemiseks.

Tabel 30. Palgatöötaja kuukeskmine brutotulu, eurot³⁰

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Kogu Eesti	704,75	805,61	770,58	766,78	797,65	844,44
Lõuna-Eesti	657,01	752,69	713,38	711,82	740,28	779,69
Võru maakond	597,00	685,32	656,76	657,31	682,29	717,16
..Võru linn	605,88	687,94	661,93	657,26	680,21	714,61
..Antsla vald	596,62	665,32	627,36	635,36	659,27	691,65
..Haanja vald	602,75	686,03	647,17	647,63	681,74	745,82
..Lasva vald	541,91	641,61	618,03	628,90	643,27	695,48
..Meremäe vald	514,11	598,53	557,18	571,34	630,85	688,97
..Misso vald	604,67	704,50	653,56	629,60	641,91	712,68
..Mõniste vald	519,41	620,13	600,45	603,04	633,57	662,76
..Rõuge vald	592,33	692,16	652,67	664,66	686,57	716,34
..Sõmerpalu vald	600,58	707,37	705,78	706,36	723,61	740,82
..Urvaste vald	589,46	681,11	659,95	636,21	657,50	698,44
..Varstu vald	610,61	730,19	712,93	716,05	758,75	777,28
..Vastseliina vald	605,12	685,39	669,35	678,11	699,70	716,90
..Võru vald	609,46	708,01	670,94	675,64	704,09	740,02

Paljude piirkonna töötajate jaoks on pendelränne igapäevane - samas on pendelränne inimestele üheks stressiallikaks ning sellega kaasneb ajakulu, tekivad liiklusummikud linnalistes asulates ning avaldub negatiivne keskkonnamõju. Võrumaa valdadest käib pea 16% töötavatest elanikest töö Võru linnas, lisaks töötavad paljud ka Tartus ja välismaal.

²⁹ Eesti Töötukassa

³⁰ Eesti Statistikaamet

Majanduselu ja -võimaluste arendamine ning laiendamine võimaldavad pendelrännet vähendada, luues võimalused käia tööl kodukohale lähedal.

Haridus

Koolieelseid lasteasutusi on Võrumaal 19, üldhariduskooli 22, täiskasvanute gümnaasiumeid 1 ja kutseõppeasutusi 2. Kutsehariduskoolid loovad eelised tööpuuduse vähenemisele ning ümber- ja täiendõppeks. Koolieelsetes lasteasutustes oli 2011. aastal lapsi 1569. Kooliõpilaste arv 2011. aastal oli 3942, sealhulgas gümnaasiumiklassides õppis 796 õpilast. Täiskasvanute gümnaasiumis õppis 191 ja kutseharidusasutustes 514 õpilast.

Tööstus

31.12.2012 seisuga oli Võrumaal ettevõtjaid 3 435, kellest füüsilisest isikust ettevõtjaid 1 519, äriühinguid 1 914 ja välismaa äriühingute filiaale 2. Mittetulundusühinguid oli 2012. aasta lõpu seisuga 816 ja sihtasutusi 14. Ettevõtete müügitulu oli kokku 271,5 miljonit eurot ja puhaskasum 15,2 miljonit eurot. Investeeringuid põhivarasse tehti 2012. aasta jooksul 15,5 miljoni väärtuses.

Võru maakonna majanduse tähtsamad valdkonnad on puidu- ja mööblitööstus, toiduainetetööstus, metalli- ja plastitöötlemine, kergetööstus, ehitus ning transport. Puidu- ja mööblitööstuse jaoks on kohapeal olulises mahus olemas nii kvalifitseeritud tööjõud kui tooraine. Enamik regiooni arengule suuremat mõju avaldavaid ettevõtteid tegeleb just selles sektoris (AS Toftan, AS Antsla-Inno, AS Barrus, AS Wermo, Anro PT OÜ). Suuremateks ettevõteteks toiduainetetööstuses on Arke Lihatööstus AS, Cristella VT OÜ ja Võru Juust AS. Metall- ja plastitöötlemise suuremateks nimedeks on AS Lapi MT, AS Rauameister, AS VG Holding ja OÜ Rehol ning kergetööstuse ettevõtetest on Võrumaal esindatud OÜ Abris, OÜ Ritico, OÜ Võru Rõivas, OÜ Nancotex Eesti ja OÜ Flamelle. Suhteliselt heal tasemel on ka autotransport (AS Auto Võru, AS Plangi Trans) ja ehitus (AS Semuehitus, AS Kurmik, OÜ Selista Ehitus). Majutuskohi oli 2012. aastal Võrumaal 62.

Intensiivne põllumajandustootmine on säilinud Võru linna lähiümbruses (Väimela POÜ). Maapiirkonnas tegutsevatest ettevõtetest on suur osa spetsialiseerunud kindlale valdkonnale, näiteks Nopri Talumeierei OÜ. Samuti tähtsustatakse üha enam mahepõllumajandust ning sellest tulenevalt on näiteks MTÜ Võrumaa Talupidajate Liit koostöös ettevõtjate ja partnerorganisatsioonidega asunud tegutsema kohaliku toidu ning mahetoodangu propageerimise nimel.

2011. aastal oli tööstustoodangu müük Võru maakonnas 155,4 miljonit eurot ning tööstustoodangu müük mitteresidentidele 90,2 miljonit eurot. Põllumajanduses oli aga põllukultuuride kasvupind kokku 21 455 ha, kust saadi kogusaagiks 39 113 tonni teravilja, 7 888 tonni kartulit, 6 351 tonni rapsi- ja rüpsiseemneid, 4 467 tonni avamaa köögivilja ning 581 tonni kaunvilja.

SKP ja lisandväärtus

Võrumaa SKP oli 2010. aastal 215,1 miljonit eurot, mis moodustas kogu Eesti SKP-st 1,5%. Lisandväärtus kokku oli samal aastal 187,5 miljonit eurot, millest primaarsektor moodustas 9% (16,9 mln eurot), sekundaarsektor 35% (65,1 mln eurot) ja tertsiaarsektor 56% (105,5 mln eurot). SKP elaniku kohta (5 721,4 eurot) summeerus vaid 53,5%-ni Eesti keskmisest.

Eksport, import

2012. aastal oli eksportivate ettevõtete arv 180, kelle ekspordi kogumahuliseks väärtuseks jäi 116,6 miljonit eurot. Importivate ettevõtete arv oli 275 ning impordi väärtus 49,1 miljonit eurot. Võrreldes viimase viie aasta näitajaid, oli eksport ja import väikseim 2009. aastal. Antud hetkeks on import jõudnud taastuda 2008. aasta tasemeni ning eksport isegi ületada 2008. aasta taset. Ekspordis on olulisimal kohal puit, mööbel ja puidust valmistatud tooted³¹.

Keskkond

Võrumaa loodus on väga mitmekesine. Haanja kõrgustikul asub Baltimaade kõrgeim tipp, Suur Munamägi – 318 m merepinnast, mäel on vaatetorn, kust avaneb ilus vaade Lõuna-Eesti loodusele. Lisaks kõrgeimale tipule on Võrumaal veel Eesti sügavaim järv Rõuge Suurjärv (38 m), pikim jõgi Võhandu, suurima kõrguste vahega jõgi Piusa, kõrgeimad ja erakordselt maalilised liivakivipaljandid (43 m) Piusa jõe kallastel, Eesti jämedaim puu (8 m) Tamme-Lauri tamm Urvastes ja Eesti kõige lõunapoolsem tipp Naha küla Mõnistes.

Metsasuse protsent Võrumaal on 47,6% ning peamisteks puuliikideks mänd, kuusk ja kask. Peamisteks kaevandatavateks maavaradeks on ehitusliiv, ehituskruus ja turvas ning maavarade varud piirkonnas on järgmised: tehnoloogilist ja keraamikaliiva 4,5 miljonit kuupmeetrit, ehitusliiva 78 miljonit kuupmeetrit ja ehituskruusa 9,3 miljonit kuupmeetrit.

Looduskaitsealuseid territooriume on Võrumaal kokku ligikaudu 16% ning suurimaks kaitstavaks loodusobjektiks on osa Karula rahvuspargist.

Transport

Võru maakonda katab Kagu-Eestile omane tihe teedevõrk, mis on suures osas kruusakattega. Riigimaanteed on heas seisukorras. Võru maakonnas on riigimaanteed kokku 1254 km ulatuses, millest moodustavad põhimaanteed 71 km, tugimaanteed 120 km, kõrvalmaanteed 1063 km. Riigimaanteede võrgust on tolmuva kattega 47% teedest. Riigiteedel on 72 silda pikkusega 2658 m. Avalikke teid ja tänavaid on maakonnas kokku 1 702 km. Peamised transpordi- ja logistikakanalid on Võrumaad läbivad Tallinn-Tartu-Luhamaa mnt ning rahvusvahelised transpordikoridorid Via Estica, Riia-Pihkva mnt ja Riia-Sankt Peterburg raudtee. Võru maakonnas Luhamaal asub Eesti–Venemaa piiripunkt.

Rahvusvahelised maanteed ja raudtee on loonud head eeldused transpordi- ja logistikasektori arenguks. Maakonda läbib lääne-ida suunas Valga-Petseri laiarööpmeline raudtee (pikkus Võru maakonnas on 51 km), mis moodustab 5,3% Eesti raudteevõrgust. Raudtee tehniline seisukord on rahuldav, ühtlasi on Valga-Petseri raudteelõik Eesti üks parimaid. Kauba laadimine toimub Võru ja Antsla raudteejaamades, kusjuures laadimismaht on näidanud kasvutrendi (puit).

Misso ettevõtlusala

Misso ettevõtlusala asub Misso vallas, Võru maakonna kaguservas, Luhamaa piiripunkti lähedal. Maa-ala jääb maakonna keskusest ligikaudu 40 km kaugusele mööda Võru-Luhamaa

³¹ Võrumaa Arengustrateegia 2009 - 2019

maanteed, Eesti-Venemaa piiripunktist 6 km, Eesti-Läti piiripunktist 16 km, Pihkvast 66 km ning Läti lähimast asulast, Apest, ligikaudu 40 km kaugusele mööda Riia-Pihkva maanteed.

Hinnatava ettevõtlusala suuruseks on 27 ha ning kogu ala on riigi omandis olev maa, mida on võimalik anda üle kohaliku omavalitsuse omandisse. Ettevõtlusala moodustavad kinnistud katastritunnustega 46801:002:0440; 46801:002:0430; 46801:002:0460. Need on reformitud maad ning kuuluvad Riigimetsa Majandamise Keskusele. Misso ettevõtlusala kinnistuid iseloomustavad reljeefsed ebatasasused, mis võivad ehitustöid raskendada. Täiendavat investeeringut nõuab maa-ala puhastamine ehitustöödeks kuna ca 2/3 maa-alast on kaetud metsaga ning ca 1/3 maa-alast (idapoolne maa-ala osa) on puistuga soola.

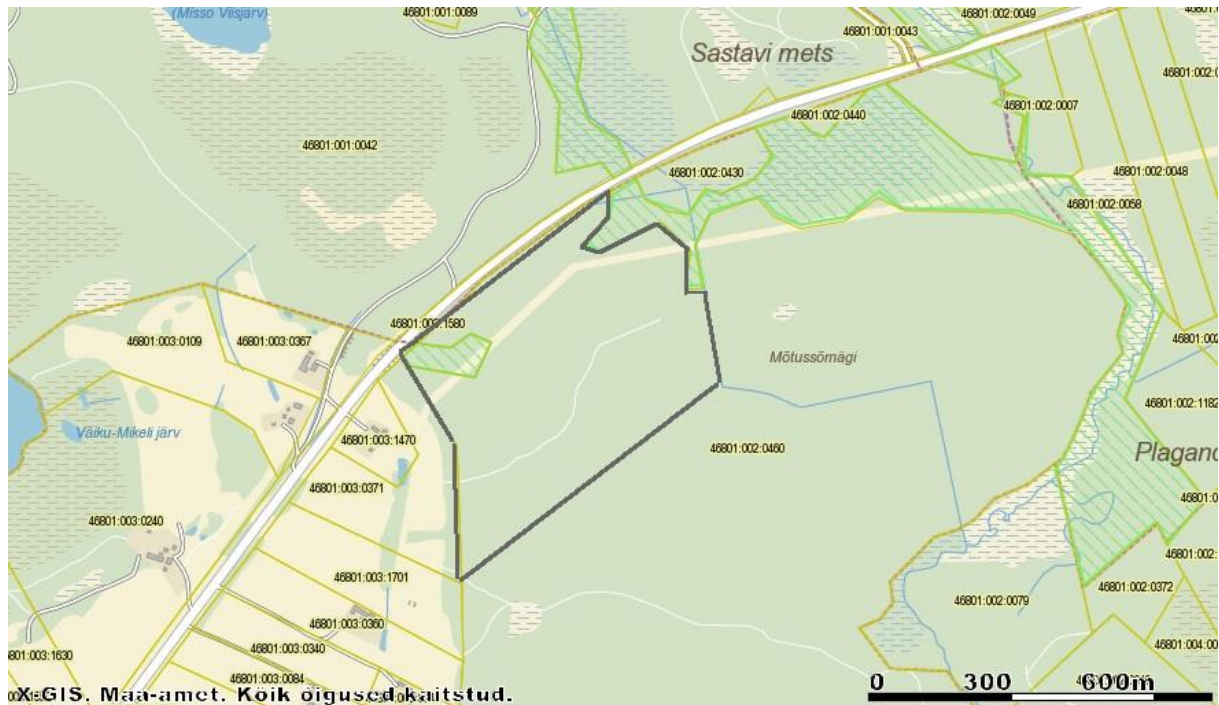
Misso ettevõtlusala jääb kahe põhimaantee ristumisala vahetusse lähedusse: Riia-Pihkva mnt ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt. Mõlemad maanteed on asfaltbetoonkattega III klassi põhimaanteed, mis tähendab, et nad omavad hooldamisel kõrget prioriteeti. Tallinn-Luhamaa maantee on osa ühenduseks Tallinn-Pihkva-Moskva vahel ning Riia-Pihkva maantee on tähtsaks ühenduslüliks Riia-Peterburi vahel. Antud asjaolu on ka maa-ala üheks suurimaks logistiliseks eeliseks lisaks Eesti-Venemaa piiripunkti lähedusele. Eesti-Venemaa piir on ühtlasi nii Schengeni kui ka Euroopa Liidu piirialaks.

Misso vallas on 2012. aasta novembri kuu seisuga registreeritud kokku 65 ettevõtet, millest 64 on vähem kui 10 töötajaga väikeettevõtted. Pea pooled (31) ettevõtet on hõivatud põllumajandus-, metsamajandus-, ja kalapüügisektoris; 12 ettevõtet ehituse ning töötleva tööstuse sektoris ning ülejäänud on teenindava sektori ettevõtted.



Kaart: reljeef³²

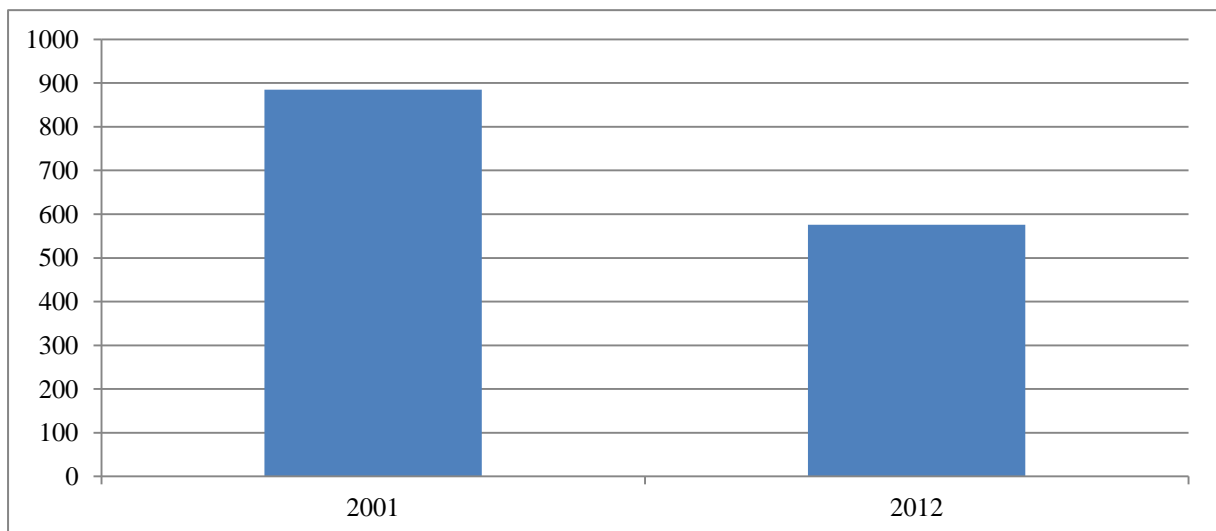
³² Eesti geoportaal: <http://inspire.maaamet.ee/>; Maanteeamet: <http://www.mnt.ee/index.php?id=10571>; SA Ida-Viru Ettevõtlusala Arendus ekspert Teet Kuusmik: +3725114685; teet.kuusmik@ivia.ee)



Kaart: asendiplaan

Inimressurss

Misso vald on kõige väiksema elanike arvuga vald Võrumaal. 2012. aasta jaanuari³³ seisuga elab Misso vallas 576 inimest. Kümne aastaga on elanike arv oluliselt vähenenud. Aastal 2001 elas vallas 885 inimest. Elanike arvu märgatav vähenemine on põhjustatud tugevast negatiivsest siserändesaldost ning vähesel määral ka negatiivsest loomulikust iibest.



Joonis 7. Misso valla elanike arvu muutus aastatel 2001-2012

Misso valla tööealiste elanike arv on 479, sh 258 meest ja 221 naist. 2013. aasta 01. juuli seisuga oli Misso vallas registreeritud töötuid 39. Piirkonda iseloomustab töökohtade ja tegevusvaldkondade puudus.

³³ Siin ja edaspidi näidatakse rahvastikuandmeid eesmärgiga iseloomustada rahvastikumuutuse suunda. Baasiks on 2001. ja 2011. aasta rahvaloenduse andmed.

Kuna Misso vald on elanike arvu poolest väike, siis võimalik tööjõu allikas Misso ettevõtlusalale on pendelränne Vastseliina alevikust või Võru linnast ja vallast. Vastseliina alevik jääb ettevõtlusala piirkonnast 20 min ning Võru linn 30 min sõidutee kaugusele autotranspordiga. Ühistranspordiühendus nimetatud punktide vahel ei ole ratsionaalne pika sõiduaja ning ebaühtlase sõidugraafiku tõttu. Bussisõit Misso piirkonnast Võru linna kestab kuni 1 h 30 min, ning Vastseliinasse 30-40 min³⁴.

Eesti Statistikaameti andmetel oli 2012. aastal Võru maakonna keskmine brutokuupalk 654 EUR, mis on Eesti keskmisest brutokuupalgast ligikaudu veerandiku võrra väiksem.

Täiendavalt on võimalik kaaluda pendelränne võimalust ka lähimatest piiritagustest suurematest asulatest – Lätis Ape ja Aluksne ning Venemaal Pihkva. Piiritaguse tööjõu piiranguks on eelkõige keel, Pihkva puhul ka linna kaugus ning range piirirežiim.

Vesi ja kanalisatsioon

Huvipakkuvast piirkonnas on ühisvee- ning kanalisatsioonisüsteem rajatud vaid Misso alevikku, mis jääb Misso ettevõtlusalast ca 4km kaugusele. Vallavalitsuse halduses on 3 puurkaevu, ca 4km vee- ja kanalisatsioonitorustikke ning üks 1 biopuhasti (ringkanal ja kaks biotiiki, üldpinnaga 3190 m²), kuhu tööstuslikku reovett ei juhita. Misso vallale kuuluvad puurkaevud on:

- Misso keskuse puurkaev katastritunnusega 46801:003:0342 (lubatud veevõtt 28000 m³/aastas, 7000 m³/kvartalis), mis asub Luhamaal Riia-Pihkva ja Kiviora tee ristis ca 200m Kiviora suunas vasakul tee ääres;
- Luhamaa puurkaev (lubatud veevõtt 600 m³/aastas, 150 m³/kvartalis) (munitsipaliseerimata);
- Töökoja puurkaev (lubatud veevõtt 600 m³/aastas, 150 m³/kvartalis), mis asub kinnistust 46801:003:0043 läänes teede ristumisest moodustuva kolmnurga keskel. (munitsipaliseerimata).

Suuremad põhjavee tarbijad on ümbritsev elanikkond, OÜ Misso Savitööstus ja Misso Põhikool³⁵.

Mainitud puurkaevud tuletõrje veevarustust tagada ei võimalda, mistõttu on ettevõtlusalale vajalik luua kohalik puurkaev. Puurkaevu rajamise võimalikkus ning sellest vee kättesaadavuse maht tuleb täpsustada loodava detailplaneeringu käigus. Loodava puurkaevu maksumus sõltub põhjavee sügavusest. 100 m puurkaevu rajamine koos pumpla ja puhastusseadmete maksumusega on ligikaudu 150 000 EUR. Lisaks tuleb arvestada territooriumisestest trasside ehitusega, mille maksumus võib ulatuda ca 160 000 euronit.

Ühiskanalisatsiooniga on liitunud 180 eratarbijat, mitmed ettevõtted ning ühiskondlikud asutused nagu kool, lasteaed jt. Ülejäänud elanikkond juhib tekkiva reovee kas kogumiskaevudesse või septikutesse. Samuti on Luhamaa piiripunkti reoveepuhastus lahendatud lokaalselt³⁶. Reoveepuhastisse juhitud reovee kogus Misso alevikus on keskmiselt 25 m³/päevas. Misso vallavanema Urmas Peegel'i andmetel on antud maht võrreldes maksimaalse puhasti töövõimsusega väike. Vallavalitsus planeerib reoveepuhasti

³⁴ <http://www.tpilet.ee>

³⁵ <http://misso.ee/index.php/kaustad-dokumendid-62>

³⁶ Misso vallavanem, Urmas Peegel, 530 0016

rekonstrueerimist kahe aasta pärast, mis võimaldaks reovee mahte kohandada vastavalt Misso ettevõtlusala vajadustele.

Kanaliseerimisvõrgu väljehitamise maksumus ettevõtlusalalt puhastini koos pumplate ning nende elektrivarustusega on ligikaudu 600 000 eurot. Ettevõtlusalasisesse kanalisatsioonivõrgustike välja ehitamine (arvestatavalt 1,2 km ulatuses) nõuab suurusjärgus 160 000 euro suurust investeeringut.

Kirjeldatud asjaolude tõttu ei ole Misso ettevõtlusalale otstarbekas luua oma tootmisprotsessis palju vett tarbivat ning kõrge jäätmesisaldusega vett tootvat tööstuslikku ettevõtet.

Soojus

Soojusvõrgustik Misso vallas puudub, kõik kütelahendused on lokaalsed. Misso alevikus on välja arendatud gaasitrass ning kasutusel on mitmed lokaalsed gaasikütteseadmed. Misso ettevõtlusala piires tuleb luua lokaalne kütelahendus või arvestada gaasitrassi rajamisega seotud suurte kuludega (käsitletud täpsemalt punktis gaas). Kohaliku ühise katlamaja rajamise võimsust ning seetõttu ka hinda on väga keeruline planeerida, kuna investeeringud ja sellest tulenevalt ka tarbimine tekivad keskmises ja/või pikemas ajaperspektiivis.

Elekter

Lähimateks toitealajaamadeks on:

- Vastseliina 2,5 MVA võimsusega (35/10kV) alampinge alajaotusjaam (katastritunnusega 87401:004:1250; kaugus hinnanguliselt 13,5km linnulennult);
- Ruusmäe (110/10kV) keskpinge alajaotusjaam (katastri tunnusega 18102:002:1280; kaugus hinnanguliselt 12,5km linnulennult).

Misso Ettevõtlusalast jookseb üle paralleelselt Riia-Pihkva maanteega 10 kV kõrgepingeliin, mis saab oma toite samadest ülalmainitud toitealajaamadest.

Arvestades planeeritava ettevõtlusala kaugust ülalpool nimetatud suurematest alajaamadest on eksperthinnangute kohaselt³⁷ võimalik hetkel tagada madalpinge maksimaalselt kuni 400 A ja kuni 250 kW (juuni 2013. a seisuga). Olemasolevast võimsusest piisab maksimaalselt ühe uue ettevõtte vajaduste rahuldamiseks.

Stabiilse energiavarustuse loomiseks ning perspektiivseks (6 MW võimsuse) liitumiseks vajaliku Ruusmäe alajaama rekonstrueerimiseks ja transformaatori vahetuseks (Eesti Energialt saadud informatsiooni põhjal) vajaminev investeering ulatub hinnanguliselt 1 000 000 euroni (alajaama omanik tõenäoliselt valmis katma kuni 1/3 maksumusest) ning Vastseliina alajaama sarnase ehitustöö maksumus 800 000 euroni (alajaama omanik tõenäoliselt valmis katma kuni 1/3 maksumusest). Ettevõtlusala ühendamine alajaamadega ning nendega seonduvad tööd lähevad kokku maksma ligikaudu 1 365 000 eurot (kaabel Ruusmäe alajaamast – kaabel Vastseliina alajaamast – alal oleva õhuliini viimine maa-alla + esmane liitumine). Lisaks tuleb arvestada territooriumisest liinide vedamisega 1,2 km ulatuses, mille maksumus on ligikaudu 180 000 eurot. Kokkuhoidlikuma, kuid mitte täielikult töökindla lahenduse puhul võib jätta ära ühenduse Vastseliina alajaamaga. Sel juhul

³⁷ Elektrilevi OÜ, Planeerimise juhtivspetsialist, Uno Lillemäe, 53 00 183; 511 4689

jääks ära 800 000 euro suurune alajaamainvesteering ning 640 000 eurot kaabli rajamise investeering (kokkuhoid kokku 1 440 000 eurot). Selline kokkuhoid sisaldab endas riske, mis realiseeruvad elektrikatkestuste puhul, kuna puudub ühendus teise alajaamaga, kes katkestust kompenseeriks.

Vajaminev investeering stabiilse energiavarustuse loomiseks on suhteliselt suur. Antud investeeringust on kasu ühiskonnale laiem - kasu saab ka Vastseliina alevik Vastseliina alajaama rekonstrueerimistööd tuleb teostada ka Vastseliina ettevõtlusala arendamisel.

Side

Misso ettevõtlusala asub kolme (Teliasonera, Tele2, Elisa) mobiilsideoperaatori levialas. Tele2 pakutava leviala kiiruseks on 3G, Teliasonera ja Elisa leviala kiiruseks kuni 4G.

Alates Misso alevikust kuni Luhamaa piiripunktini jookseb Riia-Pihkva maantee kõrval, Eesti Lairiba Arenduse SA EstWin projekti raames rajatud, fiiberoptiline baasvõrgu kaabel (ELA066). Antud lairibaühendus võimaldab kasutada internetti kiirusel 100Mbit/s. Selleks tuleb välja ehitada valguskaablil põhinevad lõppühendused baasvõrgu liitumispunktist tarbimiskohtadeni. Hetkel kohalikku teenusepakkujat välja valitud ei ole, kuid Misso vallavanema sõnul ühenduse loomisel takistavaid asjaolusid ette näha ei ole³⁸.

Ettevõtlusala jätkusuutlikuks arenguks on kindlasti vaja välja arendada andmeside püsiühendus. Kiire andmeside ning sellest tulenevad lisavõimalused võivad luua ettevõtlusalale teiste piiräärsete alade suhtes konkurentsieelise. Kuna antud piirkond on suhteliselt hõredalt asustatud, loob ettevõtlusala arendamine piirkonda ka sideteenuse pakkujatele lisamotivatsiooni rajooni leviala parandamiseks, millest saavad kasu ka piirkonna elanikud ja juba tegutsevad ettevõtted³⁹.

Gaas

Luhamaa ettevõtlusalast jookseb Misso aleviku poolsest servast üle 2 gaasi transiitorustiku: Izborsk - Inčukalns (DN 700, PN 55 bar) ja Valdai - Pihkva - Riia (DN 700, PN 55 bar), mille kaudu toimub gaasi transportimine Venemaa ja Läti vahel. Antud torustik on D-kategooria gaasitorustik, kust Misso ettevõtlusalaga sarnase arenduse puhul tarbimist toimuda ei saa.

Lähim B-kategooria gaasitoru, millest oleks võimalik varustada ka ettevõtlusala asub Misso alevikus ca 4 km kaugusel piki Riia-Pihkva teed kinnistu 46801:002:0460 piiril. Ekspert hinnangu kohaselt⁴⁰ on maksimaalne võimalik maagaasi tunnikogus ca 400 m³/h, (so tarbitav võimsus ca 4000 kW).

Suurema tarbitava võimsuse korral on vajalik teostada Misso gaasijaotusjaama ja gaasitorustiku suuremahuline rekonstrueerimine (s.o. uue gaasijaotusjaama ehitamine ning

³⁸Vallavanem: Urmas Peegel, tel: 530 0016

³⁹Misso ettevõtlusala teostatavus- ja tasuvusanalüüs; Tele2 võrgu leviala: http://intra.tele2.ee/4g_levi/est/index.php; Teliasonera võrgu leviala: <https://www.emt.ee/firmast/leviala>; Teliasonera püsiühenduse võimalused: <https://www.elion.ee/eraklient/internet/interneti-p%C3%BCsi%C3%BChendus>; Elisa võrgu leviala: <https://www.elisa.ee/et/Eraklient/mint/565/Kiirused-ja-leviala#>

⁴⁰ AS EG Võrguteenus projektijuht, Andrus Mulla, tel: 51 33418

olemasoleva B-kategooria toru suuremale läbimõõdule rekonstrueerimine). Gaasijaotusjaama ja gaasitoru rekonstrueerimiseks tehtava investeeringu suurus sõltub vajaminevast võimsusest. Investeering gaasijaotusjaama võimsuse suurendamiseks poole võrra oleks suurusjärgus 200 000 eurot. Gaasitrassi rajamise kulud on ca 80-100 eur/m (ca 400 000 eurot Missost ettevõtlusalani).

Teed

Tuleb arvestada ka territooriumi siseste teede loomisega (hinnanguliselt 1,2 km). 1,2 km tee ehitusmaksumus koos tänavavalgustuse paigaldamisega on tänaste hindade juures ligikaudu 480 000 eurot. Ehitusmaksumus on hinnanguline ning võib varieeruda vastavalt ehituseks vajaliku materjali veo kaugusest ning ehitushindade muutusest lähiajal.

Ettevõtted alal ja ala lähistel

Planeeritaval alal ja selle vahetus läheduses ettevõtlustegevus puudub.

Kokkuvõte

Suhtelised eelised teiste ettevõtlusaladega võrreldes:

- majandusgeograafiliselt hea asukoht Luhamaa piiripunkti ning Riia-Pihkva ja Tallinn-Luhamaa maanteed läheduses – sobilik logistikasektori jaoks.

Suhtelised puudused teiste ettevõtlusaladega võrreldes:

- suhteliselt suur investeeringuvajadus;
- loodusliku tasakaalu võimalik rikkumine ehitustööde käigus;
- puudub võimalus tööstusliku reovee ärajuhtimiseks;
- suhteliselt halb tööjõu kättesaadavus (pendelala on piirkonnast kaugel).

Tabel 31. Vajalikud investeeringud

	Olemasolev	Investeeringuvajaduse kirjeldus	Investeeringu suurus
Vesi ja kanalisatsioon	Ei ole. Lähim 4 km kaugusel Misso alevikus	Kohalik puurkaev ja torustik	910 000 EUR
Soojus	Tsentraalne lahendus puudub. Ka 4 km kaugusel Missos puudub tsentraalne lahendus	Vastavalt ettevõtetele	Vastavalt vajadusele
Energia	Võimalik tagada madalpingel maksimaalselt kuni 400 A ja kuni 250 kW (juuni 2013.a seisuga).	Olemasolevast võimsusest piisab maksimaalselt ühe ettevõtte jaoks. Vaja rajada alajaotusjaamadest uued ühendused ja alajaamad rekonstrueerida.	3 345 000 EUR lahenduse puhul, kus on kahepoolne võrguühendus 1 905 000 EUR lahenduse puhul, kus on ühepoolne võrguühendus
Side	Olemas fiiberoptiline baasvõrgu kaabel. Võimaldab interneti kiirust 100Mbit/s. Olemas mobiilioperaatorite levialad	Vaja välja ehitada valguskaablil põhinevad lõppühendused baasvõrgu liitumispunkti tarbimiskohtadeni.	Teenusepakkuja kulu
Gaas	Lähim B-kategooria gaasitoru, millest oleks	Suurema tarbitava võimsuse korral on vajalik teostada	600 000 EUR (vajalik, kui kütet ei lahendata muude

	võimalik varustada ka ettevõtlusala asub Misso alevikus ca 4 km kaugusel. Maksimaalne võimalik maagaasi tunnikogus ca 400 m ³ /h, (s.o. tarbitav võimsus ca 4000 kW).	Misso gaasijaotusjaama ja gaasitorustiku suuremahuline rekonstrueerimine	alternatiivsete lahendustega) /vt kommentaar punkti 1.6 juures gaasi lahenduse kirjelduse asjakohasuse kohta/
Teed	Ettevõtlusalasisesed teed puuduvad	Territooriumi siseste teede loomine (hinnanguliselt 1,2km).	480 000 EUR
Kokku			Minimaalne investeringuvajadus 3 295 000 – 5 335 000 EUR

Väimela ettevõtlusala

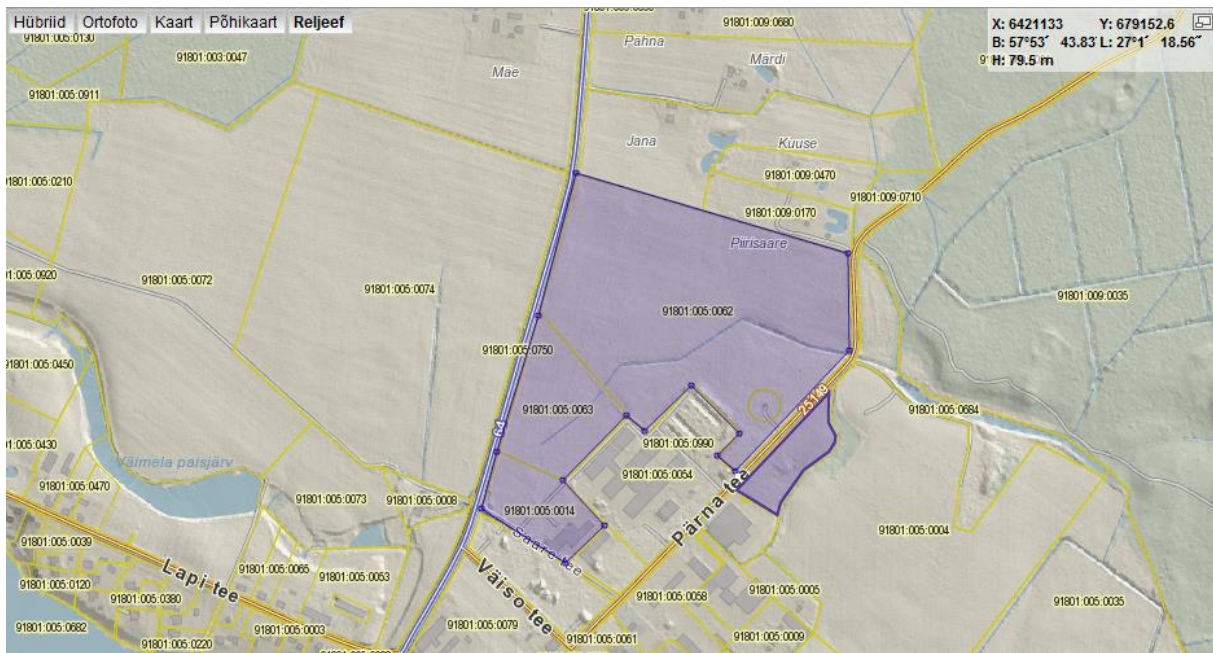
Väimela ettevõtlusala asub Võru vallas, Võru linnast ca 5 km kaugusel asuvas Väimela alevikus. Ettevõtlusala suuruseks on kokku 25,7 ha. Maakatastris registreeritud maa-ala koosneb kolmest kinnistust: Eraomanikele kuuluv Saare tee 1, katastritunnusega 91801:005:0014, pindalaga 2,6 ha; ning Võru Vallale kuuluvad Karikakra katastritunnusega 91801:005:0063, pindalaga 3,89 ha ja Piiripõllu katastritunnusega 91801:005:0062, pindalaga 19,25 ha. Esimese, maakatastris registreerimata ala perspektiivne sihtotstarve on vastavalt Võru valla üldplaneeringule teadus- ja haridusasutuste maa, mida on võimalik käesoleva töö käigus koostatava detailplaneeringuga muuta tootmismaaaks. Teiste maa-alade perspektiivne sihtotstarve on vastavalt üldplaneeringule tootmismaa.

Kirjeldatud ettevõtlusala asub väga tasasel looduslikult lagedalt pinnal, mis on ehituseks sobiv alus. Ala läbib vaid ida-edela suunaline kitsas ning suhteliselt madal kraav, mis ei takistaks ehitustöid.

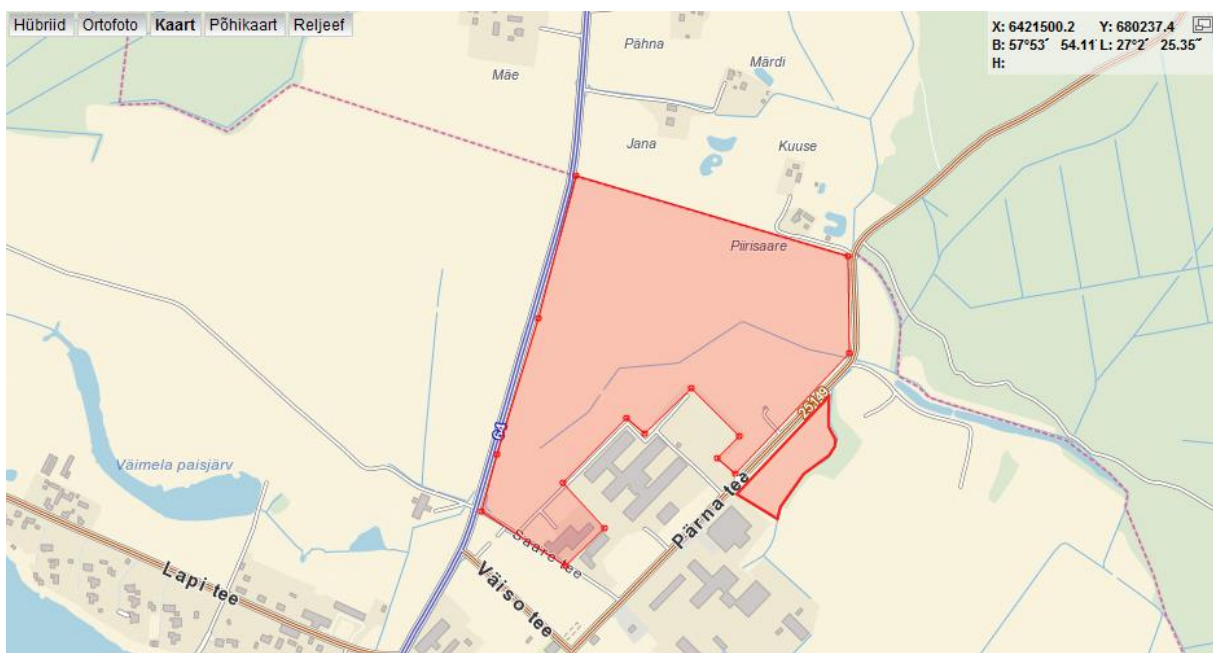
Ettevõtlusala piirab lääneservast Võru-Põlva tugimaantee, mis on hea pinnakattega ning piisavalt lai tööstusliku toodangu veoks. Antud tugimaantee on ühenduses Tallinn-Luhamaa põhimaanteega ning jääb ettevõtlusalast 5 km kaugusele. Samuti on kõvakattega teelõigud ettevõtlusala idast piirav Pärna tee ning Võru-Põlva maanteed ja Pärna teed ühendav alast lõunasse jääv Väiso tee. Nii Pärna kui ka Väiso tee on suhteliselt kitsad, kuid kuna tee-äärne ala on kogu ettevõtlusala ulatuses vähemalt ühepoolselt lage, siis ei ole võimalikke tõkkeid C-kategooria sõidukite ligipääsetavusele märgata. Nimetatud teedel puuduvad piirangud raskeveokitele⁴¹.

Võru vallas on kokku registreeritud ettevõtteid 271 ning Võru linnas 898. Enim kuulub ettevõtteid hulgi- ja jaekaubandussektorisse (209) ning seejärel võrdselt ehitussektorisse (138); töötleva tööstuse sektorisse (135); ning põllumajandus-, metsamajandus ja kalapüügisektorisse (131). Piirkonna ettevõtete lai ning suhteliselt ühtlane jaotus alasektorite vahel viitab ka mitmekesise väljaõppega tööjõu olemasolule. Antud eripära teeb ka Võru vallast kõige atraktiivsema tööjõu allika Võru maakonnas.

⁴¹Lähteülesanne; Eesti geoportaal: <http://inspire.maaamet.ee/>; Maanteeamet: <http://www.mnt.ee/index.php?id=10571>



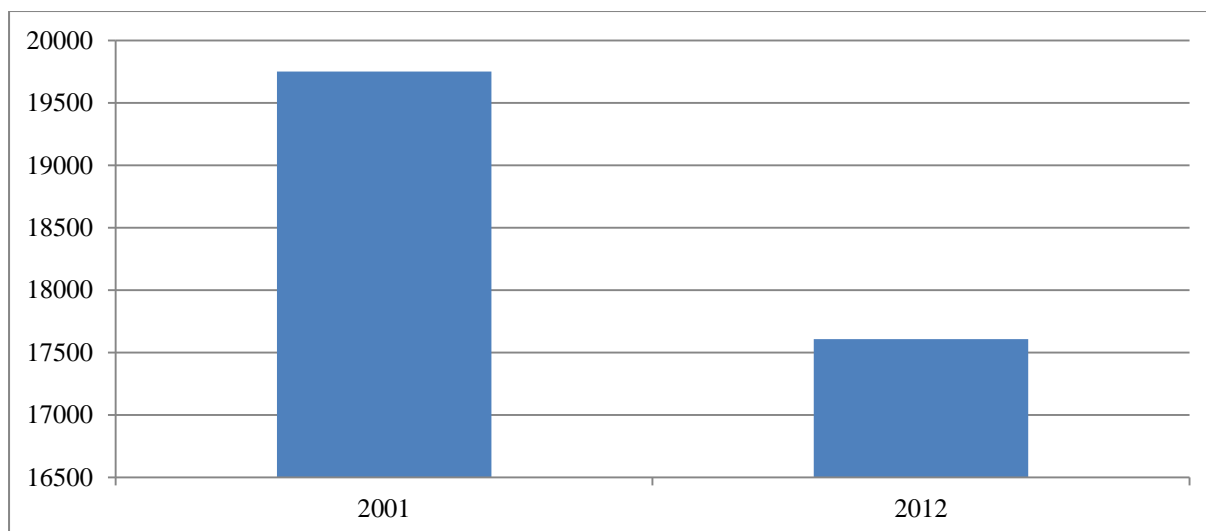
Kaart: reljeef



Kaart: asendiplan

Inimressurss

Väimela ettevõtlusala asub Võru vallas, mistõttu on otstarbekas arvestada nii Võru linna kui ka Võru valla üldise demograafilise situatsiooniga. Võru linnas elab 2011. aasta lõpu seisuga kokku 12 667 elanikku, Võru vallas 4942 elanikku. Aastal 2001 olid vastavad näitajad 14 845 ja 4905. Demograafiline struktuur on regioonis sarnane Eesti keskmisega. Kokku on tööelisi elanikke Võru linnas 9 756 ja Võru vallas 3148 (15-64 aastased). 2013. aasta juuni seisuga oli linnas registreeritud töötuid 421, vallas 139.



Joonis 8. Võru linna ja Võru valla elanike arv aastatel 2001-2012

Väimela aleviku ning Võru vahel on olemas hommikune ja õhtune bussiühendus, mis teeb võimaliku pendelrände kahe asula vahel atraktiivseks. Bussisõit Väimela ning Võru vahel võtab hinnanguliselt 10 min ning autosõit 7-8 min⁴².

Väimela ettevõtlusalale lisab potentsiaalse tööjõu näol väärtust ka Võrumaa Kutsehariduskeskus, mis on Võru maakonna ainus kaasaegne kutsehariduskeskus, kus pakutakse rakenduslikku kõrgharidust ning kutseharidust nii keskhariduse kui ka põhihariduse baasil. Muuhulgas kuulub antud keskuse õppekavva näiteks mehhatroonika, puidutehnoloogia, metalli töötlemine, arvjuhtimisega metallpinkide käsitlemine jm ettevõtlusalaga perspektiivselt sobivaid erialasid. Lisaks kutseharidusele pakub Võrumaa Kutsehariduskeskus koolitusi ka täiskasvanutele. Ettevõtlusala paiknemine kooli läheduses loob võimaluse rakendada koostööd haridusasutuse ja ettevõtlusala vahel.

Vesi ja kanalisatsioon

Väimelas haldab vee- ning kanalisatsioonitorustiku sõlmesid Väimela Soojus OÜ. Väimela Soojus OÜ juhatuse liikme Üllar Ristioja hinnangul toimib vee- ning kanalisatsioonitorustik maksimumi lähedal, mistõttu võimaldab olemasolev torustik vastu võtta ning pakkuda vaid põhilist olmevett. Veemahukate tööstusettevõtmete rajamise korral tuleb välja ehitada lokaalne lahendus. Praegu kehtiva hinnakirja järgi on veekasutuse hinnaks 0,93 eur/m³ ning reovee ärasuunamise tasu 1,06 eur/m³ koos käibemaksuga⁴³.

Soojus

Väimela kohalik keskkütte võrk, mida haldab Vee-Ekspert OÜ, rajatavasse ettevõtlusala piirkonda ei ulatu. Antud piirkonnas tegutsev Rauameister AS on lahendanud kütte kohaliku katlamaja lahendusena. Küte toimub kergkütte õlidega⁴⁴.

⁴² <http://www.tpilet.ee/>

⁴³ Väimela Soojus OÜ, Üllar Ristioja 5036784, yllar.ristioja@mail.ee

⁴⁴ Toomas Sepp, OÜ Vee-Ekspert Juhatuse Liige

Energia

Väimela ettevõtlusalale lähim kesk- ja alapinge toitealajaamaks on Võru 110/35/10 kV toitealajaam (katastri tunnusega 91801:009:0101; kaugus hinnanguliselt 4,8 km linnulennult) võimsusega 16 MVA. Maa-ala esmaseks liitumiseks 0,4 kV tariifiga vajamineva investeeringu suuruseks koos krundi vabastamise ning liinide vedamisega on hinnanguliselt 204 000 eurot. 3 MW perspektiivseks liitumiseks on vaja alajaam rekonstrueerida ning transformaator välja vahetada. Investeeringukogumaksuseks on ligikaudu 1 200 000 eurot (alajaama omanik tõenäoliselt valmis katma kuni 1/10 kuludest).

Side

Väimela ettevõtlusala piirkonda lairiba valguskaabel ei ulatu. Tartu-Võru-Luhamaa maantee otsani ulatuv fiiberoptika baasvõrgu kaabel jääb Väimela ettevõtlusalast mööda maanteed ligikaudu 5 km kaugusele. Ettevõtlusala arenduse puhul on vältimatu fiiberoptilise ühenduse olemasolu. Sellise kaabli 5km vedamise maksumus on ligikaudu 100 000 eurot. Teliasonera on võimeline pakkuma, piirkonna piisavalt suure huvi korral, ka 100Mbit/s kiirusega andmeside püsiühendust. Tele2 pakub piirkonnas 3G võrguühendust, Elisa ning Teliasonera 3,5G võrku. Elisa ning Teliasonera poolt pakutava 4G võrguala tugevus on piirkonnas olemas, kuid tugevus kaheldav. Hoolimata 4G võrgu ebastabiilsest levist, on võrreldes teiste ettevõtlusaladega piirkonnas leviv 3,5G võrk küllalt tugev ning 100Mbit/s püsiühenduse loomise võimalus asjakohane. Seetõttu osutub just sidevõrgustiku olukord piirkonna üheks suhteliseks eeliseks võrreldes teiste ettevõtlusaladega⁴⁵.

Teed

Väimela ettevõtlusala välja arendades tuleb arvestada ka territooriumi siseste teede loomisega (hinnanguliselt 1km). 1km tee ehitismaksumus koos tänavavalgustuse paigaldamisega on tänaste hindade juures ligikaudu 400 000 eurot. Ehitismaksumus on hinnanguline ning võib varieeruda vastavalt ehituseks vajaliku materjali veo kaugusest ning ehitushindade muutusest lähiajal.

Ettevõtted alal ja ala lähistel

Ala vahetus läheduses (naaberkrundil) asub metallkonstruktsioone valmistav ettevõtte AS Rauameister. Ettevõttel on üle 90 töötaja ning ettevõtte mõtleb ka tootmispindade laienemise peale. Ettevõtte asub samas asupaigas juba aastast 1996.

Alast umbes 1 km kaugusel asub betooni ja betoonelemente tootev Koido Tootmine OÜ (16 töötajat), kellel laienemisplaane lähiajal ei ole.

Rohkem tootmisettevõtteid ala vahetus läheduses ei ole, järgmised suuremad tootmisettevõtted (Lapi metall AS, Kagu-Eesti Turvas AS, Estelaxe OÜ ja Decanord OÜ) asuvad ca 3 km kaugusel Parksepa alevikus. Ettevõtetel aktuaalseid laienemisplaane ei ole.

⁴⁵ Tele2 võrgu leviala: http://intra.tele2.ee/4g_levi/est/index.php; Teliasonera võrgu leviala: <https://www.emt.ee/firmast/leviala>; Teliasonera püsiühenduse võimalused: <https://www.elion.ee/eraklient/internet/interneti-p%C3%BCsi%C3%BChendus>; Elisa võrgu leviala: <https://www.elisa.ee/et/Eraklient/mint/565/Kiirused-ja-leviala#>

Kokkuvõte

Suhtelised eelised teiste ettevõtlusaladega võrreldes:

- ettevõtlusala aluspind on ehituseks sobiv ning ehitustegevusel on suhteliselt vähene negatiivne mõju looduskeskkonnale;
- sidevõrgustiku hea olukord ning arenguvõimalused;
- tööjõu lähedus ning lihtne kättesaadavus Võru linna ning Võrumaa kutsehariduskeskuse näol.

Suhtelised puudused teiste ettevõtlusaladega võrreldes:

- keskkütte puudumine ala vahetus läheduses.

Tabel 32. Vajalikud investeeringud

	Olemasolev	Investeeringuvajaduse kirjeldus	Investeeringu maksumus
Vesi ja kanalisatsioon	Olemasolev torustik võimaldab vastu võtta ning pakkuda vaid põhilist olmevett.	Trassid tööstusalale (100 EUR/m). Veemahukate tööstusettevõtmiste korral tuleb välja ehitada lokaalne lahendus.	140 000 EUR
Soojus	Väimela kohalik keskkütte võrk tööstuspiirkonda ei ulatu.	Tööstuspiirkonda tuleb rajada kohalik kütelahendus	Vastavalt vajadusele
Energia	Lähim Võru 110/35/10kV toitealajaam (4,8km linnulennult) võimsusega 16MVA.	Võimalik liituda 0,4 kV, mis eeldab krundi vabastamist ja liinide vedamist (ca 204 000 eur). 3MW liitumiseks on vaja Võru 110kV alajaama rekonstrueerimine ning transformatori vahetus (ca 1 200 000 eur).	204 000-1 200 000 EUR
Side	Lähim fiiberoptika baasvõrgu kaabel jääb ca 5 km kaugusele. Tele2 pakub 3G võrguühendust, Elisa ning Teliasonera 3,5G võrku. 3,5G võrk küllalt tugev ning võimalik on 100Mbit/s püsiühenduse loomine.	Fiiberoptika kaabli ühenduse loomine.	100 000 EUR
Teed	Vähesel määral olemas	Territooriumi siseste teede väljaehitamine (hinnanguliselt 1,2km).	400 000 EUR
Kokku			844 000 – 1 840 000 EUR

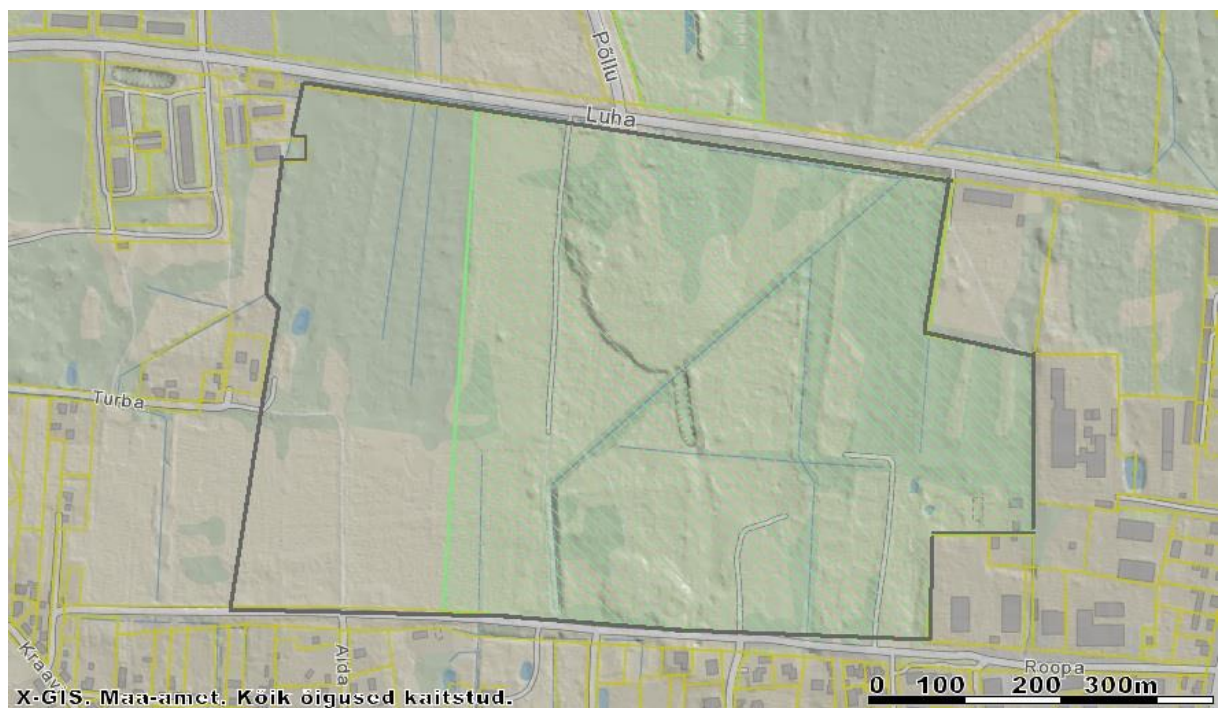
Võrusoo ettevõtlusala

Võrusoo ettevõtlusala asub Võru linna kaguosas, olemasoleva Pika ja Roopa tänava tööstuspiirkonna lähedal. Võrusoo ettevõtlusala pindalaks on 39,4 ha. Ettevõtlusala paikneb maakatastris registreerimata, riigi omandis oleval maal, mida on võimalik taotleda munitsipaalomandisse. Linna üldplaneeringus on antud maa-ala perspektiivseks sihtotstarbeks tootmismaa.

Võrusoo ettevõtlusala on piiratud põhjast Luha ning lõunaküljest Roopa tänavaga. Luha tänav on ühenduses Põllu tänavaga, mis viib otse Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteeaga ühendava Räpina maanteeeni. Räpina maantee on asfaltbetoonkattega trassi osa ning Põllu ning Luha tänavad mustkattega linnatänavad. Mööda raskeveokitega läbitavat Põllu tänavat ning Räpina maanteed on nimetatud põhimaanteeeni 2,5 km.

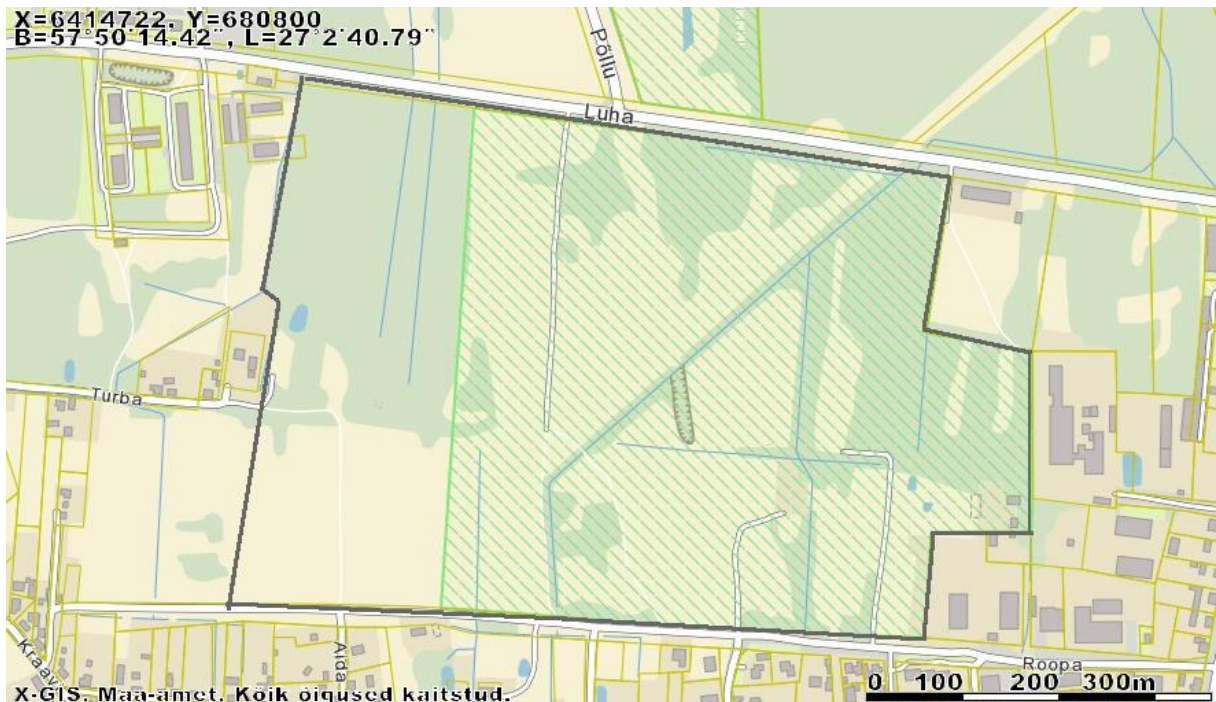
Ala on liigniiske ja peaaegu üleni kaetud turbakihi, millel kohati kasvab umbes 20-30-aastane kase ja pajunoorendik. 2,3 ha suurune maatükk Roopa tänava ääres on umbes 20-25 aastat tagasi täidetud, kusjuures täide on veetud turbapinnase peale. Aluspõhja pealispinna reljeef on väga muutlik ning omab suuri kõrgusevahesid. Ala lõuna-, põhja- ja kirdeosas on aluspõhjaks kõva liivakivi või savi 5-9 m sügavusel maapinnast, keskosas aga sügavamal kui 23 m.

Pinnasevee tase paikneb valdaval osal territooriumist vähem kui 1m sügavusel, enamasti maapinna vahetus läheduses, mistõttu on ehitusgeoloogilised tingimused Võrusoos keerulised. Veetase on aastaringselt kõrge, vee kõrvaldamise võimalused halvad ning vee juurdevool süvenditesse intensiivne. Turvas ei sobi ehitusaluseks, suhteliselt halvad on ka turbakihte sisaldava liiva geotehnilised omadused (ebaühtlane vajumine)⁴⁶.



Kaart: reljeef

⁴⁶Lähteülesanne; Eesti geoportaal: <http://inspire.maaamet.ee/>; Maanteeamet: <http://www.mnt.ee/index.php?id=10571>; Ettevõtlusala teostatavusuuring 2003: http://www.werro.ee/meedia/failid/maakond/dokumendid/uuringud/toostusala_teostatavusuuring.pdf



Kaart: asendiplaan

Inimressurs

Võru linna tööhõive ning ettevõtluse kirjeldus kattub Väimela ettevõtlusala inimressursi kirjeldusega.

Vesi ja kanalisatsioon

Mööda Luha tänavat, ettevõtlusala põhjapoolset serva, jookseb olemasolev veetrass, mis on ehitatud ligikaudu 10 a tagasi. Antud huvipiirkonda jääb kaks hüdranti: Luha ja Põllu tänava ristumispaigal ning ettevõtlusala kirdenurgas.

Luha tänavas on olemas vabasurve veetorustik PE De 160 ning Roopa tänavas lõiguti veetorustik PE De 110 ja kanalisatsioonitorustik PVC De 160. Vee- ning kanalisatsioonitorustikku haldab Võrusool AS Võru Vesi. Veevõtu hinnaks on 1,02 eur/m³ ning reovee ärajuhtimise eest 1,72 eur/m³⁴⁷.

Soojus

Soojatrass on hetkel olemas Põllu 11 katlamajast Põllu-Luha ristini ning seal edasi Jüri tn poole. Luha tn lõigul Põllu-Pikk tn soojatrassi planeeritakse ning on hetkel projekteerimisjärgus. Liitumine kaugküttega on piirkonnas ka hetkel võimalik ning lähimaks liitumispunktiks on Põllu-Luha ristmiku juures asuv soojakamber. Hetkel kehtiv MWh hind Danpower Eesti AS katlamajast Võrus on kõigile klientidele 58,27 eurot, millele lisandub käibemaks. Danpower Eesti AS (endine AS Võru Soojus) on eraomandis olev Võrusoo 39 MW, Laane 2,2 MW ning Võrukivi 2,5 MW katlamaju haldav Võru linna soojusteenuse

⁴⁷Võru linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2013-2025 - <https://www.riigiteataja.ee/akt/419042013005>; Vee- ja kanalisatsiooni kasutamiseeskiri: <https://www.riigiteataja.ee/akt/423042013005>; <http://www.nsv.ee/pages/et/avaleht.php>

pakkuja. Hetkel on soojuspakkumise võimsus 2MW/h, kuid antud soojuspakkumise võimsust on võimalik kohandada ka vastavalt tööstusettevõtte vajadustele⁴⁸.

Energia

Võrusoo ettevõtlusala lähimaks energiavarustuspunktiks on Soo 10 MVA võimsusega 110/10 kV keskpinge toitealajaam (katastri tunnusega 91901:013:0123; hinnanguline kaugus linnulennult 2,7 km). Ala läbiva õhuliinide asendamine maakaabliga maksab hinnanguliselt koos 3000 A esmase liitumisega 2 MW võimsuse juures 1 400 000 eurot. 6 MW perspektiivse liitumise lisainvesteering (sealjuures 110 kV alajaama rekonstrueerimine ja transformaatori vahetus) ulatub 1 200 000 euroni. Energiavarustusse vajamineva investeeringu suurus on ka ettevõtlusalale üheks väheseks oluliseks puuduseks.

Side

Võrusoos Jaama tänavani (Roopa tänavaga paralleelne lõunas asuv linnatänav) ulatub Eesti Lairiba Arenduse SA EstWin projekti raames rajatud fiiberoptiline baasvõrgu kaabel (ELA046). Antud lairibaühendus võimaldab kasutada interneti kiirusel 100 Mbit/s ning sellega liitumiseks tuleb esitada vastav liitumistaotlus teenusepakkujale. Ettevõtlusala põhjapoolsest servast ligikaudu 600 m kaugusele jääv Olevi tänav piirkond on läbi Elioni antud teenusega ühinenud, mis kinnitab, et ühendus on piirkonnas toimiv ning teostatav.

Tele2, Teliasonera ja Elisa mobiilse 3,5G võrgu leviala piirkonnas on rahuldav. Piirkond jääb ka Elisa ning Teliasonera 4G võrgu levialasse, kuid antud leviala tugevused on kaheldavad.

Võrusoo piirkonna sideühendus on kõigi ettevõtlusalade seast parimate võimalustega. Ümbritsev elanikkond annab sarnaselt kommunaalteenuste pakkujatele ka sideteenuspakkujatele lisamotivatsiooni sideühendust piirkonnas hoida ning arendada⁴⁹.

Teed

Tuleb arvestada territooriumi siseste teede väljaehitamisega (hinnanguliselt 1,2 km). 1,2 km tee ehitusmaksumus koos tänavavalgustuse paigaldamisega on tänaste hindade juures ligikaudu 480 000 eurot. Ehitusmaksumus on hinnanguline ning võib varieeruda vastavalt ehituseks vajaliku materjali veo kaugusest ning ehitushindade muutusest lähiajal.

Ettevõtted alal ja ala lähistel

Alal ühtegi ettevõtete ei asu. Ala asub Võru linnas ning temale suhteliselt lähedal asuvad kõik linna olulised tootmisettevõtted.

Kokkuvõte

Suhtelised eelised teiste ettevõtlusaladega võrreldes:

- tööjõu laialdane kättesaadavus ning koostöövõimalused haridusasutusega;

⁴⁸ Valter Banhard, Danpower Eesti AS tootmisjuht, tel: 5253717, valter.banhard@mail.ee

⁴⁹ Tele2 võrgu leviala: http://intra.tele2.ee/4g_levi/est/index.php; Teliasonera võrgu leviala:

<https://www.emt.ee/firmast/leviala>; Teliasonera püsiühenduse võimalused:

<https://www.elion.ee/eraklient/internet/interneti-p%C3%BCsi%C3%BChendus>; Elisa võrgu leviala:

<https://www.elisa.ee/et/Eraklient/mint/565/Kiirused-ja-leviala#>

- sidevõrgustiku hea olukord ning arenguvõimalused;
- kommunaalteenused on lähedal ning mahud tagatud;
- hea majandusgeograafiline paiknemine ning ümbritsevate teede hea olukord.

Suhtelised puudused teiste ettevõtlusaladega võrreldes:

- aluspinnasest tulenevad võimalikud raskused ettevõtlusala arendamisel ning sellest tulenev võimalik kahju keskkonnale;
- suur investeering seoses elektriliinide maa-alla viimisega.

Tabel 33. Vajalikud investeeringud

	Olemasolev	Investeeringuvajaduse kirjeldus	Investeeringu maksumus
Vesi ja kanalisatsioon	Luha tänavas on olemas vabasurve veetorustik PE De 160 ning Roopa tänavas lõiguti veetorustik PE De 110 ja kanalisatsioonitorustik PVC De 160.	Trassid tööstusalale (100 EUR/m)	140 000 EUR
Soojus	Võimalik liituda kaugküttega. Hetkel soojuspakkumise võimsus on 2 MW/h, kuid seda on võimalik kohandada ka vastavalt ettevõtte vajadustele.	Trassid tööstualale 350 EUR/m	630 000 EUR
Energia	Lähim energiavarustuspunkt on Soo 10 MVA võimsusega 110/10 kV keskpinge toitealajaam (kaugus linnulennult 2,7 km).	Liitumiseks vajamineva krundi vabastamise koos 2 MW võimsuse juures 3000 A vooluga esmase liitumisega maksumus ca 1 400 000 eurot. 6 MW perspektiivse liitumise lisainvesteering (sh alajaama rekonstrueerimine ja transformatori vahetus) 1 200 000 euronit	1 400 000 – 2 600 000 EUR
Side	Olemas fiiberoptiline baasvõrgu kaabel (ELA046) ja 3,5G leviala.	Investeeringuvajadus puudub, vaja esitada liitumisavaldus teenusepakkujale	Teenusepakkuja kulu
Teed	Pargisisesed teed puuduvad	Territooriumi siseste teede väljaehitamine (hinnanguliselt 1,2 km).	480 000 EUR
Kokku			Minimaalne investeeringuvajadus 2 650 000 – 3 850 000 EUR

Kobela ettevõtlusala

Kobela ettevõtlusala asub Antsla vallas, Kobelas. Kobela on Võru maakonna idaserva jääv väike alevik. Lähimaks asulaks Kobelale on Antsla vallasisene linn.

Kobela aleviku ettevõtlusala on jaotatud kaheks osaks. Esimene osa, pindalaga 0,67 ha on maakatastris registreerimata, riigi omandis olev maa. Teine osa, pindalaga 5,6 ha on riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0803140195. Mõlemad alad on võimalik taotleda munitsipaalomandisse ning vastavalt Antsla valla koostatavale üldplaneeringule on mõlema ala perspektiivne sihtotstarve tootmistamaa.

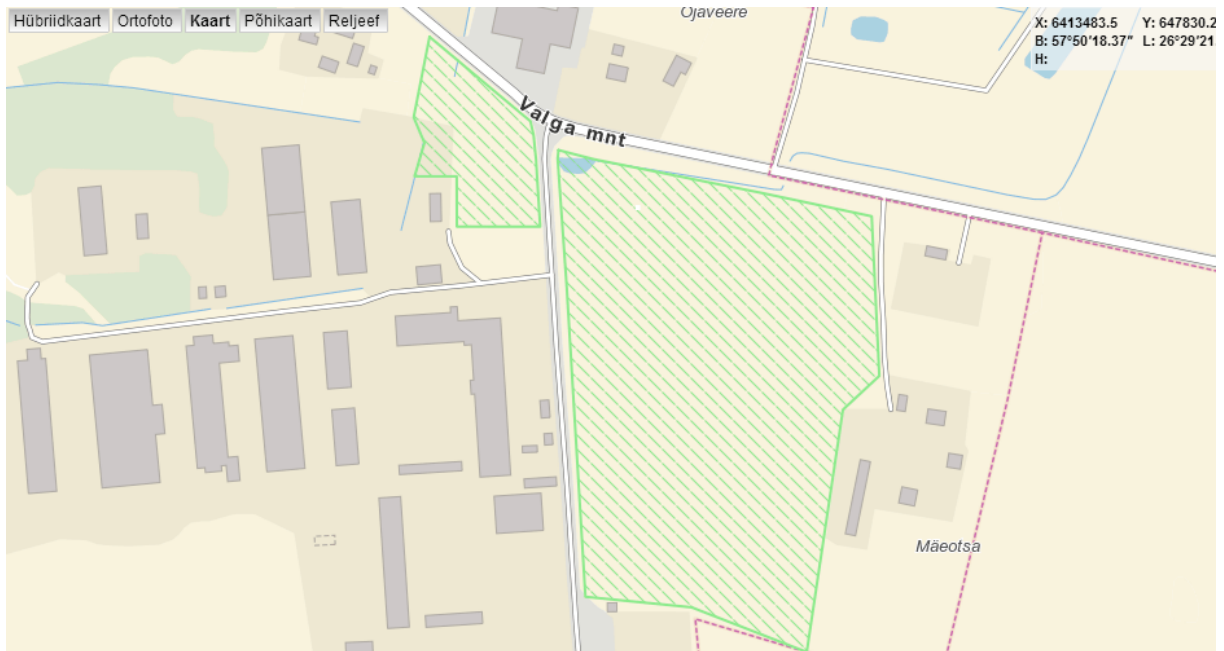
Alad asetsevad Valga maantee äärsel tasasel ja lagedal alal ning ainsaks märgavaks ebatasasuseks on mööda ettevõtlusala põhjapoolset serva jooksev teeäärne vesikraav. Valga maantee on asfaltbetoonkattega, kuid tegemist on kõrvalmaanteega, millel puudub otsene ühendus põhimaanteega. Majandusgeograafiliselt ei ole asukoht seetõttu ka piisavalt atraktiivne. Samuti jääb Antsla valda 5 raskeveokitele sobimatut sildehitist, mis võivad raskendada ligipääsetavust: Vana-Antsla – Lüllemäe; Vana-Antsla – Uue-Antsla; Võru – Tõrva; Visela – Kassi; Sillaotsa – Restu nimelistel maanteelõikudel⁵⁰.

Antsla vallas on kokku registreeritud 281 ettevõtet, kusjuures pooled neist tegutsevad primaarses põllumajandus-, metsandus-, ning kalandussektoris. Vallas on registreeritud 30 hulgi- ning jaekaubandusettevõtet ning 24 ehitusettevõtet.



Kaart: reljeef

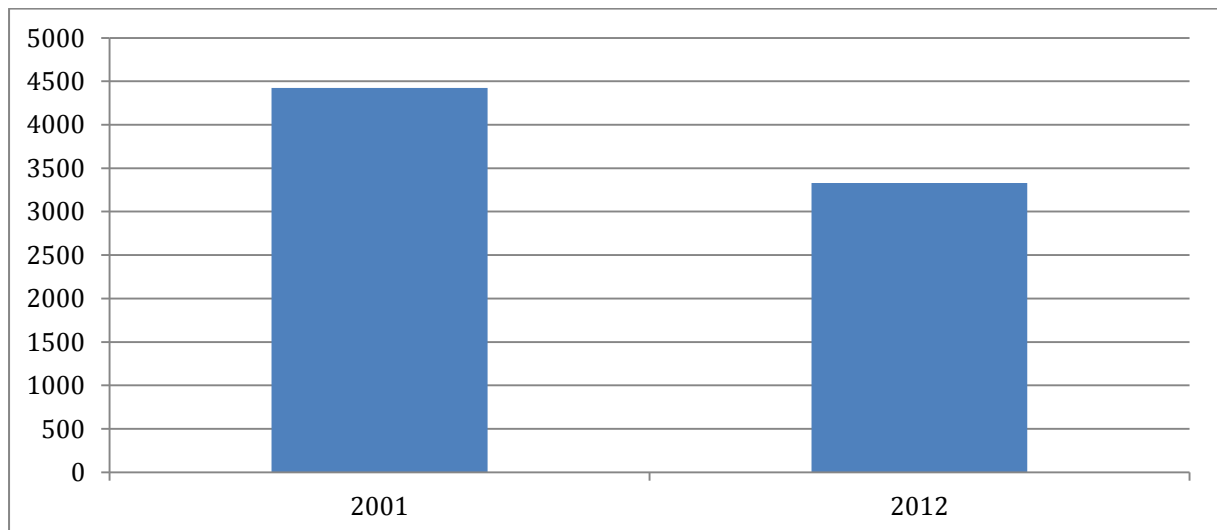
⁵⁰Lähteülesanne; Eesti geoportaal: <http://inspire.maaamet.ee/>; Maanteeamet: <http://www.mnt.ee/index.php?id=10571>



Kaart: asendiplaan

Inimressurs

Antsla vald on Võru valla ja Võru linna järel suuruselt kolmas haldusala Võru maakonnas. Vallas elas 2011. aasta lõpus 3330 elanikku. Aastal 2001 elas vallas 4425 elanikku. Suurim asustustihedus on Antsla vallas just Antsla linnas ning Kobela piirkonnas. 2013. aasta juuni seisuga oli Antsla vallas 114 registreeritud töötut.



Joonis 9. Antsla valla elanike arv 2001-2012

Antsla vallas puudub vajalik hulk kvalifitseeritud tööjõudu, sest enamik inimesi on hõivatud primaarsektoris, mistõttu tuleb ka Kobela ettevõtlusala puhul hinnata võimalikku pendelrände ala. Kuna Antsla vallast ning Kobela piirkonnast läänes asuvates Valgamaa valdades ei ole samuti kvalifitseeritud tööjõudu, siis on Kobela piirkonnale parimaks kvalifitseeritud tööjõu allikaks Võru vald ja linn. Ettevõtlusalal puudub mugav ühistranspordiühendus Võru linnaga, mistõttu on pendelränne võimalik vaid autodega. Eeltoodud asjaolud muudavad ettevõtlusala inimressursi kättesaadavust hinnates mitte-atraktiivseks.

Vesi ja kanalisatsioon

Kobela aleviku ühisveevarustusega oli 2012. aasta seisuga liitunud 288 inimest ehk ca 90% aleviku elanikest. Majapidamised, millel puudub liitumine ühiskanalisatsiooniga, kasutavad reovee kogumis-settekaeve. Vett ühisveevarustuse tarbeks võetakse 2012. aasta seisuga peamiselt ühest puurkaevust (katastri nr 10731). Lisaks on ühisveevõrku ühendatud ka keskuse puurkaev (katastri nr 10728), kust saab vee aleviku kaguosas asuv töökoda. Ühisveevõrgu kogupikkus on ligikaudu 3780 meetrit ning torustikud on rajatud aastakümneid tagasi, mistõttu on nad käesolevaks ajaks amortiseerunud. Tihti esineb avariisid, mille tagajärjel muutub joogivesi roosteseks ning tarbijale vastuvõetamatuks. Tulenevalt torustike vanusest võib esineda aeg-ajalt ka kogu torustiku ulatuses lekkeid.

Kobela aleviku kanalisatsioon on valdavalt iseoolne ning reovesi suunatakse aleviku põhjaosas olemasse reoveepuhastisse isevoolselt. Ühiskanalisatsiooniga varustatud piirkonnas on kasutusel ka kolm reoveepumplat. Ka kanalisatsioonitorustikud on rajatud ligikaudu 30-40 aastat tagasi, mistõttu on torustik käesolevaks ajaks on amortiseerunud. Torustike seisukorra, läbimõõtude ning läbilaskemahtude kohta Antsla Vallavalitsusel ning torustikke haldavatel ettevõtetel täpsemad andmed puuduvad.

Kobela alevikus juhitakse ühiskanalisatsiooni elanike, asutuste ja ettevõtete olmereovett ning lisaks ASist Linda Nektar ka tööstuslikku reovett. Kohalik reoveepumplal sisuliselt vaba ressursi ei ole.

Vee ning kanalisatsioonitorustikku haldab AS Võru Vesi. Praegu kehtiva hinnakirja järgi on Antsla vallas filtreeritud vee- ja kanalisatsiooni hinnaks 2,69 eur/m³ ning filtreerimata vee ning kanalisatsiooni hinnaks 2,39 eur/m³ (hinnad näidatud käibemaksuga).

Vastavalt Antsla valla ühisveevõrgi arengukavale on lähiaastatel planeeritud rajada tööstusalani vee- ja kanalisatsiooni trassid ning renoveerida reoveepumpla.

Soojus

Käesoleval hetkel on ühine soojavõrgustik olemasolevate tootmishoonete juures likvideeritud ning ümbritsevad krundid on lahendanud soojavarustuse lokaalselt. Ettevõtlusalale tuleb luua lokaalne soojavarustus vastavalt sinna asuvate ettevõtete vajadustele⁵¹.

Energia

Kobela ettevõtlusalale lähimaks toitealajaamaks on Linda 110/10 kV alajaam (katastritunnusega 14301:003:0600; ala tsentrist kuni 200 m). Antud alajaamaga esmaseks liitumiseks tuleb teostada krundi vabastamine ning keskpingeliini vedamine, mille kogumaksumuseks on hinnanguliselt 560 000 eurot. Esmase liitumise puhul on võimsuseks 3 MW ning elektrivoolu tugevuseks 4500 A. Perspektiivseks liitumiseks ning 6 MW võimsuse saavutamiseks vajaminev 110 kV alajaama rekonstrueerimine ning transformaatori vahetus läheb hinnanguliselt maksma 950 000 eurot.

Side

⁵¹ Antsla valla maakorraldaja: Ester Hommik, 5230842 ester@antsla.ee

Laatre-Antsla maantee äärsel alal jookseb Eesti Lairiba Arenduse SA EstWin projekti raames rajatud fiiberoptiline baasvõrgu kaabel (ELA002). Antud lairibaühendus võimaldab kasutada interneti kiirusel 100 Mbit/s. Läbi Elioni teenuspakkuja on antud piirkonnal võimalus ka kiire interneti püsiühendusega liituda. Tele2 pakub 3G võrguühendust, Elisa ning Teliasonera suudavad piirkonnas pakkuda stabiilset 3,5G võrguühendust.

Kuna kohalik elanikkond ei ole piisavalt suur tarbijagrupp suuremate sideteenuse pakkujate jaoks, loob ettevõtlusala arendamine piirkonnale täiendavaid läbirääkimiseeliseid ning – võimalusi⁵².

Teed

Tuleb arvestada territooriumi siseste teede väljaehitamisega (hinnanguliselt 0,3 km). 0,3 km tee ehitusmaksumus koos tänavavalgustuse paigaldamisega on tänaste hindade juures ligikaudu 120 000 eurot. Ehitusmaksumus on hinnanguline ning võib varieeruda vastavalt ehituseks vajaliku materjali veo kaugusest ning ehitushindade muutusest lähiajal.

Ettevõtted alal ja ala lähistel

Ala vahetus läheduses (naaberkruntidel) asub kuus ettevõtet: OÜ Sän&Män (põllumajandus, saetööstus, transporditeenused, mullatööd. ca 20 töötajat), Linda Nektar AS (joogitööstus. ca 23 töötajat), OÜ Harri Reised (reisijatevedu. 2 töötajat), OÜ MPPuit (puidu töötlemine. 3-5 töötajat), FIE Merlis Niklus (remonditeenused. 2-3 töötajat) ja FIE Kaido Kuusk (kartulikasvatus. 2-3 töötajat).

OÜ Sän&Män omab maad, kuhu laieneda, Linda Nektar samuti ning on värskelt leienenud. Uue väikse üksuse on eelmisel aastal Antsla lähistelega rajanud ka MPPuit. Teistel laienemisplaani ei ole.

Kokkuvõte

Suhtelised eelised teiste ettevõtlusaladega võrreldes:

- ala vahetus läheduses on toimivad ettevõtted.

Suhtelised puudused teiste ettevõtlusaladega võrreldes:

- kvalifitseeritud tööjõu puudumine ning võimaliku pendelala kaugus ja ühenduse ebamugavus;
- majandusgeograafiliselt ebasoodne asukoht;
- amortiseerunud kommunaalvõrgustik ning ülekoormatud reoveepuhastusjaam;
- infrastruktuuri arendamiseks vajaminevate investeeringute suur maht;
- väike elanike arv piirkonnas.

⁵² Tele2 võrgu leviala: http://intra.tele2.ee/4g_levi/est/index.php; Teliasonera võrgu leviala: <https://www.emt.ee/firmast/leviala>; Teliasonera püsiühenduse võimalused: <https://www.elion.ee/eraklient/internet/interneti-p%C3%BCsi%C3%BChendus>; Elisa võrgu leviala: <https://www.elisa.ee/et/Eraklient/mint/565/Kiirused-ja-leviala#>

Tabel 34. Vajalikud investeeringud

	Olemasolev	Investeeringuvajaduse kirjeldus	Investeeringu maksumus
Vesi ja kanalisatsioon	Kobelas ühisveevõrk on käesolevaks ajaks amortiseerunud.	Trassid tööstusalale (100 EUR/m)	100 000 EUR
Soojus	Puudub.	Tuleb lahendada lokaalselt vastavalt ettevõtete vajadustele	Vastavalt vajadusele
Energia	Lähim toitealajaam on Linda 110/10 kV (ala tsentrist kuni 200 m).	Liitumiseks vajamineva krundi vabastamise ning keskpingeliini vedamine, (ca 560 000 eurot). Esmase liitumise puhul on võimsuseks 3 MW ning elektrivoolu tugevuseks 4500A. 6 MW võimsuse saavutamiseks vajaminev 110 kV alajaama rekonstrueerimine ning transformatori vahetus maksab 950 000 eurot.	560 000 – 950 000 EUR
Side	Olemas fiiberoptiline baasvõrgu kaabel (ELA002) ja 3,5G leviala.	Investeeringuvajadus puudub, vaja esitada liitumisavaldus teenusepakkujale	Teenusepakkuja kulu.
Teed			120 000 EUR
Kokku			780 000 – 1 170 000 EUR

Vastseliina ettevõtlusala

Vastseliina ettevõtlusala asub Vastseliina vallas, Vastseliina alevikus. Vastseliina alevik jääb Võru linnast ca 22-24 km kagusse, Võru-Luhamaa maantee äärde.

Alevikus asuv ettevõtlusala on 10,2 ha suurune, maakatastris registreerimata, riigi omandis olev maa, mida on võimalik taotleda munitsipaalomandisse. Vastavalt Vastseliina valla üldplaneeringule on ala perspektiivne sihtotstarve tootmismaa.

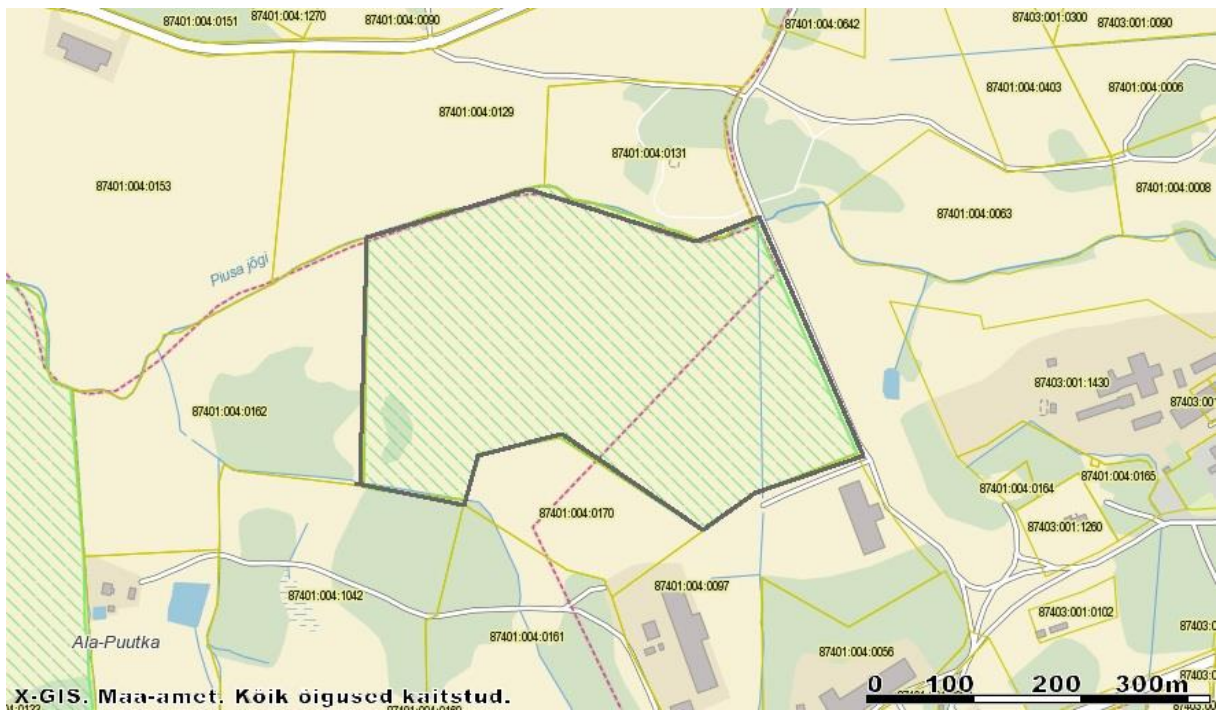
Põhja poolt piirneb Vastseliina ettevõtlusala Piusa jõega ning idast läbib ettevõtlusala Rauba oja. Oja lõikab ära otsese maaihenduse maa-ala ning ainsa tee vahel, mis maa-ala vahetus läheduses asub. Nimetatud tee on mustkatttega ning viib läbi Rõuge-Vastseliina asfalteeritud kõrvalmaanteed pidi Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee ühenduseni. Põhimaantee kaugus on ettevõtlusalast hinnanguliselt 1,3 km⁵³.

Võru maakonna valdadele iseloomulikult on suurim hõivatus Vastseliina vallas primaarsektoris, kus on registreeritud ka pea pooled valla ettevõtted (71 ettevõtet 153 valla ettevõttest on registreerinud põhitegevusalaks põllumajandus, metsandus või kalandus).

⁵³ Lähteülesanne; Eesti geoportaal: <http://inspire.maaamet.ee/>; Maanteeamet: <http://www.mnt.ee/index.php?id=10571>; SA Ida-Viru Ettevõtlusala Arendus ekspert Teet Kuusmik: +3725114685; teet.kuusmik@ivia.ee



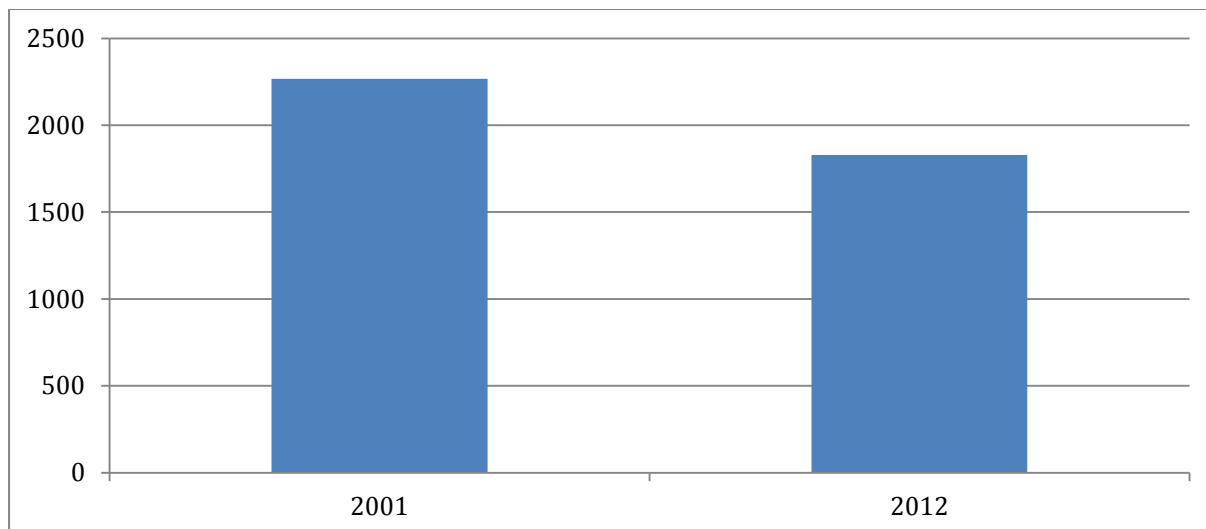
Kaart: reljeef



Kaart: asendiplaan

Inimressurss

Vastseliina vallas elab 2011. aasta lõpu seisuga 1829 elanikku. 2001 aastal elas vallas 2268 inimest.



Joonis 10. Vastseliina valla elanike arv 2001-2012

2013. aasta juunis oli vallas registreeritud töötuid 62. Kuigi vallas tegutseb suhteliselt palju töötleva tööstuse ettevõtteid (12%), võib ettevõtjate hinnangul tööstuslikuks ettevõtluseks sobiliku kvalifikatsiooni- ning haridusega tööjõu kättesaadavust lugeda vallas puudulikuks. Seetõttu peab ka Vastseliina ettevõtlusala puhul arvesse võtma võimalikku ühendust ning ümberasustust Võru vallast. Võru linna ning Vastseliina aleviku vahel on olemas bussiyhendus, kuid bussireisi pikkus võib varieeruda 30min-60min olenevalt kellaaajast ning marsruudist. Võru ning Vastseliina vaheline ühendustee on heas korras ning kuni 25 min autosõidu kaugusel.

Vesi ja kanalisatsioon

Kanalisatsioonitorustik ulatub ettevõtlusala kagu-servani ning veetorustik on maa-ala lõunaservast 150m kaugusel. Maa-ala idaküljest üle sõidutee asub sanitaartsooni kuuluv puurkaev ning hüdrant/pumbamaja.

2013. aastal paigaldati ettevõtlusala tee äärde veetrass läbimõõduga 63 mm, mille surve ulatub ligikaudu 4 ATMini. olemasolev kanalisatsioonitorustik on mõõtudega PVC 160 ja PP 250. Survekanalisatsioon on ühendatud aleviku puhastusseadmetega ning eelnevalt peab toimuma suurte setete ja raskemetallide puhastamine. Teenuse pakujaks Vastseliina piirkonnas on OÜ Vaks. Heitvee ärajuhtimise eest tuleb ettevõtjal tasuda koos käibemaksuga 1,52 EUR/m³ ning ühisveevärgist võetud vee eest 1,33 EUR/m³.

Ettevõtlusala arendamisel tuleb arvestada torustike väikesest läbimõõdust tulenevate veevõtupiirangutega. Lisaks tuleb välja ehitada territooriumisisene torustik, mille hinnanguline ehitusmaksumus on 150 000 eurot⁵⁴.

Soojus

Käesoleval hetkel kaugkütte võimalus ettevõtlusalal puudub, kuid AS Förmann NT planeerib 5 aasta perspektiivis uue katlamaja ehitamist, millel võiks olla ka kaugkütte teenuse

⁵⁴ Vastseliina vee arenduskava: <http://www.vastseliina.ee:81/index.php?picfile=1413>; Intervjuu Vastseliina valla vanemaga: Raul Trohy; tel: 5086750; raul@vastseliina.ee; SA Ida-Viru Ettevõtlusala Arendus ekspert Teet Kuusmik, tel: 5114685; teet.kuusmik@ivia.ee.

osutamise võimalus. Antud asjaolu, aga ei lisa väärtust ettevõtlusalale arenguprioriteedi andmisel, sest AS Förmann NT plaanidon perspektiivsed ning hüpoteetilised. Ettevõtlusala arengu raames tuleb maa-alale luua lokaalse lahendusega soojusvarustus.

Energia

Lähimaks energiaallikaks on Vastseliina 35/10 kV alapinge toitealajaam (katastritunnusega 87401:004:1250; kaugus hinnanguliselt 500 m linnulennult), mille võimsuseks on 2,5 MVA. Ala esmaseks liitumiseks 0,4 kV tariifiga 0,25 MW võimsuse juures tuleb investeerida 105 000 eurot. Perspektiivseks liitumiseks 6 MW võimsuse juures tuleb täiendavalt investeerida 35 kV alajaama rekonstrueerimiseks ning transformaatori vahetuseks alajaamas 800 000 eurot (alajaama omanik tõenäoliselt valmis katma kuni 1/3 maksumusest).

Antud investeeringud on väikseimad investeeringud, mis on vajalikud energiaühenduse loomiseks hinnatavate Võrumaa ettevõtlusalade seas. Vastseliina alajaama rekonstrueerimine on vajalik ka Misso ettevõtlusala ühendamisel energiaringiga, mis viitab alajaama investeerimisest tulenevale suuremale lisandväärtusele.

Sidevõrgustik

Mööda Vastseliina-Kirikumäe maantee äärset ala (ettevõtlusalast linnulennult 350m) jookseb Eesti Lairiba Arenduse SA EstWin projekti raames rajatud fiiberoptiline baasvõrgu kaabel (ELA065). Antud lairibaühendus võimaldab kasutada interneti kiirusel 100Mbit/s, mille vahendajaks piirkonnas on Elion. Vastseliina jääb ka Elisa ning Teliasonera 3,5G võrgu leviala piiridesse. Tele2 poolt pakutav mobiilne andmeside on piirkonnas 3G.

Sidevõrgustik ning selle arenguvõimalused on seega Vastseliina alevikus suhteliselt kehvad võrreldes teiste ettevõtlusala piirkondadega. Kommunikatsiooniteenuse kättesaadavus on tänapäeval väga oluline ning kuna uuenduslike IT lahenduste kasutamine võimaldab luua konkurentsieeliseid, siis on kvaliteetse sideteenuse olemasolu ettevõtlusalal esmatähtis⁵⁵.

Teed

Maa-alal tuleb arvestada ka ettevõtlusalasiseste teede ehitamisega. Territooriumisiseste teede rajamine (ca 400m) koos tänavavalgustusega läheb hinnanguliselt maksma 160 000 eurot.

Tabel 35. Ettevõtted alal ja ala lähistel

	Ettevõtte	Töötajate arv	Laienemisplaanid	Tegevusvaldkond
1.	Förmann NT AS	60	Võimalik laienemine viie aasta perspektiivis.	Puidutöötlemine. Saematerjal ja edasine töötlus.
2.	OÜ Scan Production	60	Vajalik investeering tuletõrje veevõttu.	Mööblitööstus.
3.	Mahta Kütus AS	4	Ei ole	Kütuse müük
4.	OÜ Umaraud	5	Soov on tootmisruume	Metallitööd, ahjud, grillid

⁵⁵ Tele2 võrgu leviala: http://intra.tele2.ee/4g_levi/est/index.php; Teliasonera võrgu leviala: <https://www.emt.ee/firmast/leviala>; Teliasonera püsiühenduse võimalused: <https://www.elion.ee/eraklient/internet/interneti-p%C3%BCsi%C3%BChendus>; Elisa võrgu leviala: <https://www.elisa.ee/et/Eraklient/mint/565/Kiirused-ja-leviala#>

			parandada.	jne.
5.	OÜ Metal Spec	4	Soov on tootmisruume parandada.	Peamisteks toodeteks on <u>väligrillid, saunaahjud ning kümblustünnide ahjud.</u>
6.	OÜ Armo Teenus	24	-	Trassi ehitus. Vesi, kanalisatsioon, elektrivõrguehitus, teehitus.
7.	FIE Ago Pärg	1	Soov on teenuseosutamise tingimusi parandada.	Rehvide remont ja paigaldus.
8.	OÜ Vaks	7	-	Kommunaalteenused, kütte-, vee- ja kanalisatsiooniteenused.
9.	FIE Riho Tarros	2	Võimalik laienemine viie aasta perspektiivis.	Metsamaterjali töötlemine.
10.	FIE Ago Keir	1	Omab 400 m ² pinda. Hetkel ei tegutse aga soov alustada Vastseliinas metallitöödega. Uue hoone ehitus.	Metallitööd.
11.	FIE Peeter Ruuda	1	-	Transporditeenus ja põllumajandus
12.	OÜ Külaoru Vili	1	-	Põllumajandusmasinate remont, hooldus ja masinate parkimine.

Kokkuvõte

Suhtelised eelised teiste ettevõtlusaladega võrreldes:

- suhteliselt odav liitumine energiarõngiga;
- ala vahetus läheduse asuvad tegutsevad tootmisettevõtted.

Suhtelised puudused ettevõtlusaladega võrreldes:

- sidevõrgustiku madal kvaliteet piirkonnas.

Taristu põhjal on maa-alale sobilik väike- ja keskmise suurusega tootmine.

Tabel 36. Vajalikud investeeringud

	Olemasolev	Investeeringuvajaduse kirjeldus	Investeeringu maksumus
Vesi ja kanalisatsioon	Ettevõtlusala tee ääres on veetrass läbimõõduga 63 mm, mille surve ulatub ligikaudu 4 ATMini. Kanalisatsioonitorustiku mõõdud on PVC 160 ja PP 250. Torustikud on väikese läbimõõduga, mistõttu piirkonnas on veevõtupiirangud.	Territooriumisese torustiku väljaehitamine.	150 000 EUR
Soojus	Puudub	Tuleb lahendada lokaalselt vastavalt ettevõtete vajadustele.	Vastavalt vajadusele
Energia	Lähim on Vastseliina 35/10 kV alapinge toitealajaam (kaugus hinnanguliselt 500	Ala esmaseks liitumiseks 0,4 kV tariifiga 0,25 MW võimsuse juures tuleb	905 000 EUR

	m linnulennult), mille võimsuseks on 2,5 MVA.	investeerida 105 000 eurot, lisaks alajaama rekonstrueerimiseks ning transformatori vahetuseks alajaamas 800 000 eurot.	
Side	Võimalused hetkel keskpärased. Lähim fiiberoptiline kaabel asub linnulennult 350 m kaugusel Vastseliina-Kirikumäe maantee ääres. 3.5G ja 3G leviala olemasolu.	Täiendavaid investeeringuid ei ole ilmingimata vajalikud.	
Teed	Territooriumisisesed teed puuduvad.	Territooriumisisesete teede rajamine (ca 400m) koos tänavavalgustusega.	160 000 EUR
Kokku			Minimaalne investeeringuvajadus 1 215 000 EUR

Rõuge ettevõtlusala

Rõuge ettevõtlusala asub Rõuge alevikus, mis on Võru maakonna keskmes paiknev enam kui 400 elanikuga väike asula. Piirkond jääb Võru linnast ca 15 km lõunasse ning on Võru maakonna kuue tugimaantee ristumispaigaks.

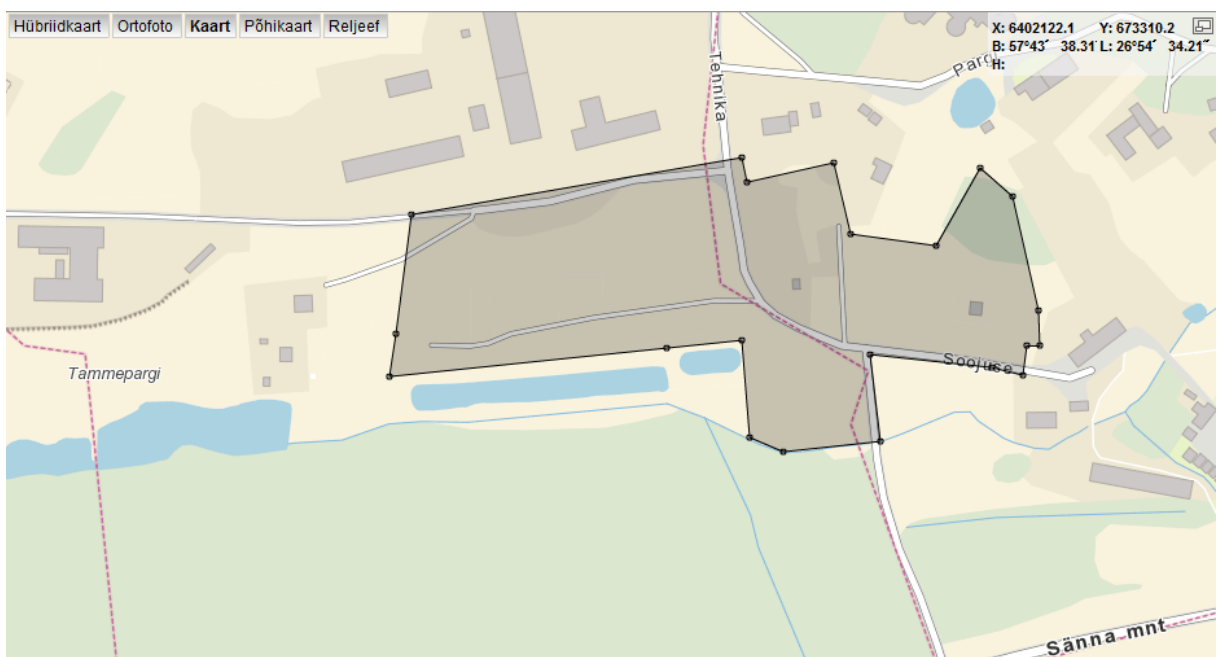
Rõuge ettevõtlusala moodustavad 4,1 ha suurune maakatastris registreerimata riigi omandis olev maa ning Soojuse tn 3, katastritunnusega 69701:004:0163 0,56 ha suurune Rõuge vallale kuuluv maa. Vastavalt Rõuge valla koostatavale üldplaneeringule on antud maa-ala perspektiivne sihtotstarve tootmismaa.

Rõuge ettevõtlusala jääb Soojuse ja Tehnika tänava üleminekualale. Rõuge alevikul on ühendus kuue erineva suunaga asfaltkattega maanteega, kuid kõigil juhtudel on tegu neljanda astme tugimaanteega, mis tähendab, et majanduspoliitiliselt tähtsate põhimaanteedega või asulatega otsene ühendus puudub. Maa-alale jäävad Soojuse ja Tehnika tänava teelõigud on pindamata teekattega kitsad sõiduteed. Kaugus suurimast Võru-Valga maanteest on ligikaudu 6,2 km⁵⁶.

⁵⁶ Lähteülesanne; Eesti geoportaal: <http://inspire.maaamet.ee/>; Maanteeamet: <http://www.mnt.ee/index.php?id=10571>



Kaart: reljeef

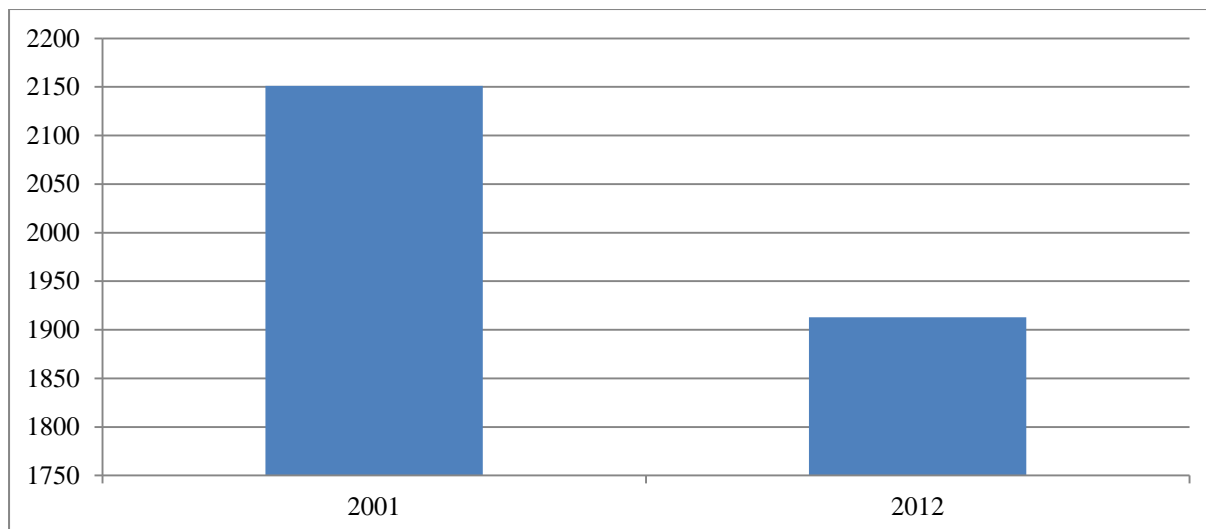


Kaart: asendiplaan

Inimressurss

Rõuge valla elanike arv aasta 2011 lõpus oli 1913. Aastal 2001 oli vallas 2151 elanikku. Registreeritud töötuid oli vallas 2013. aasta juunikuuga sisuga 71.

Viimase 12 aastaga on rahvaarv vallas vähenenud pisut enam kui 10%. Valda iseloomustab viimasel kahel aastal positiivne siserände saldo.



Joonis 11. Rõuge Valla elanike arv 2001-2012

Piirkonna töajõud ei oma suurtele tööstuslikele ettevõttele sobilikku väljaõpet, mistõttu tuleb kaaluda pendelrände võimalusi. Kvalifitseeritud töajõud on potentsiaalselt olemas Võru vallas ja Võru linnas. Bussisõit võtab Võrust Rõugesse hinnanguliselt 30-40 min ja autosõit 20 min. Võrreldes teiste ettevõtlusaladega (nt Võru linna ja Väimela alevikuga) ei ole Rõuge ettevõtlusala tööajakättesaadavuse osas piisavalt heal positsioonil.

Vesi ja kanalisatsioon

Elanike joogiveega varustamisega ning ühiskanalisatsiooniteenuse pakkumisega tegeleb Rõuge alevikus OÜ Rõuge Kommunaalteenus. Rõuge Vallavalitsuse hallata on Rõuge põhikooli puurkaev ning kooli piirkonnas paiknevate eramajapidamiste poolt kasutatav veetrass. Veetarbijad, kes jäävad OÜ Rõuge Kommunaalteenuse ühiskanalisatsiooni piirkonnast välja, omavad oma kogumiskaevusid või väikepuhasteid.

Ettevõtte OÜ Rõuge Kommunaalteenus haldab endise Rõuge sovhoosi keskasula trasse, mis on ehitatud ajavahemikus 1970 – 1988. Veevõtmiseks kasutatakse kahte puurkaevu (katastri nr 10873, rajatud 1964 aastal; katastri nr 10870, rajatud 1964). Esimene neist on maapealse rekonstrueeritud pumbamajaga ja paikneb korruselamute piirkonnas, teine puurkaev on maa-aluse pumbajaamaga ning asub Rõuge ettevõtlusala vahetus läheduses, Tehnika tänaval. Ettevõtlusala lähedusse jääv puurkaev on sügavusega 100 m ning registreeritud võimsusega 10 m³/h ehk 2,71 l/s. Vee erikasutusloa L.VV.VÕ-175605 alusel on lubatud veevõtt kummastki puurkaevust kokku 20 tuhat m³ aastas. 2012. aastal oli Rõuge aleviku aastane vee kogutarbimine 10 180 m³.

Rõuge aleviku kanalisatsioonitorustiku pikkus on ca 2000 m. Rõuge aleviku heitveed kanaliseeritakse Rõuge puhastisse (nii ühiskanalisatsiooni kui ka väljaveo teenuse kaudu kogumiskaevudest). Puhasti koosneb ringkanalist ja biotiigist (1500 m²). Puhastatud heitvesi suunatakse Muhkametsa oja. Saasteainete suurim lubatud sisaldus vastavalt vee erikasutusloale: BHT7 50 mg/l; heljum 70 mg/l; KHT 125 mg/l. Saasteained, mille keskkonda viimist loaga ei limiteerita, aga saastetasu arvutatakse on: üldlämmastik ja üldfosfor. Järeldpuhastuseks on biotiik, pinnaga ca 2 400 m² (160*15 m).

Ettevõtlusala piirkonda jääva Soojuse-Tehnika tänaval jookseb olemasolev vee magistraaltrass ning kanalisatsiooni isevoolukanal. Rõuge vallavanema ja kohaliku

ehitusspetsialisti saadud info kohaselt puuduvad täpsed andmed vee- ning kanalisatsioonivaru kohta. Suuremahulise tööstusliku ettevõtte veega varustamiseks tuleb läbi viia nimetatud torustiku uuendus.

2010. aastal 04. novembril jõustunud Rõuge vallavalitsuse määruse kohaselt on Rõuge alevikus ühisveevärgist vee kasutamise hinnaks ilma käibemaksuta 0,83 EUR/m³ (1 EUR/m³ koos käibemaksuga) ning kanalisatsiooni reovee juhtimise hinnaks 1,28 EUR/m³ (1.54 EUR/m³ koos käibemaksuga)⁵⁷.

Soojus

Rõuge alevikus tegeleb soojusvõrgustiku haldamisega valla kapitalil põhinev OÜ Rõuge Kommunaalteenus. Soojustrasside võrk Rõuge alevikus on aegunud ning vajab uuendamist. Samuti on katlamajade seadmed amortiseerunud ja ressursid ammendunud. Lähiaastatel plaanitakse nii torustik kui katlamajade seadmed rekonstrueerida.

Vastavalt Rõuge Vallavalitsuse poolt välja antud määruse kohaselt on Rõuge piirkonnas kehtestatud soojuse piirhinnaks 57,76 EUR/MWh, millele lisandub käibemaks⁵⁸.

Energia

Rõuge ettevõtluks lähima toitealajaam on Rõuge 10 MVA 110/10 kV alajaam (katastritunnusega 69701:004:1040; kaugus ala tsentrist hinnanguliselt 2,4 km). Perspektiivseks 6 MW liitumiseks 9000 A voolutugevusega tuleb investeerida ühendustöödeks kokku hinnanguliselt 1 030 000 eurot. Energiavarustuse loomiseks vajamineva investeeringu suurus on küll suhteliselt väike, kuid investeeringust tulenev lisandväärtus on vaid arendataval ettevõtluks. Arvestades ala iseloomu võib alale piisata ka 2 MW võimsusega energiavarustusega liitumisest.

Side

Nursi-Rõuge maantee (linnulennult ettevõtluks 500 m) ulatub Eesti Lairiba Arenduse SA EstWin projekti raames rajatud fiiberoptiline baasvõrgu kaabel (ELA004). Antud lairibaühendus võimaldab kasutada internetti kiirusel 100 Mbit/s ning selleks tuleb ehitada välja valguskaablil põhinevad lõppühendused baasvõrgu liitumispunktist tarbimiskohtadeni. Ettevõtluks piirneval kinnistul (Rõuge katlamaja, 69701:004:0145) asub Elioni sidesõlm, millel on ühendus valguskaabliga ning mida saab pikendada ka tööstusalani. Rõuge jääb ka Elisa 3,5G mobiilse hea tugevusega võrgu levialasse ning piirkonnas levib Teliasonera nii 3,5G kui 4G mobiilse andmeside võrk. 3,5G võrgu leviala tugevus on antud piirkonnas hea, kuid 4G võrgu tugevust saab hinnata Võru maakonna suhteliselt ebatasase maastikku tõttu vaid kohapeal. Tele2 on suuteline pakkuma Rõuge alevikus 3G mobiilset andmesidet⁵⁹.

Teed

⁵⁷ <http://avalik.amphora.ee/ROUGEVV/document.aspx?df=256590&format=pdf>

<https://rouge.kovtp.ee/documents/653896/3934256/Rouge+valla+UVK+arendamise+kava+2013-2025.pdf>

⁵⁸ <http://avalik.amphora.ee/ROUGEVV/document.aspx?df=276901&format=pdf>

⁵⁹ Tele2 võrgu leviala: http://intra.tele2.ee/4g_levi/est/index.php; Teliasonera võrgu leviala:

<https://www.emt.ee/firmast/leviala>; Teliasonera püsiühenduse võimalused:

<https://www.elion.ee/eraklient/internet/interneti-p%C3%BCsi%C3%BChendus>; Elisa võrgu leviala:

<https://www.elisa.ee/et/Eraklient/mint/565/Kiirused-ja-leviala#>

Tuleb arvestada ka territooriumi siseste teede loomisega (hinnanguliselt 0,25 km). 0,25 km tee ehitusmaksumus koos tänavavalgustuse paigaldamisega on tänaste hindade juures ligikaudu 100 000 eurot. Ehitusmaksumus on hinnanguline ning võib varieeruda vastavalt ehituseks vajaliku materjali veo kaugusest ning ehitushindade muutusest lähiajal.

Ettevõtted alal ja ala lähistel

Ala lähistel (1 km raadiuses) asub hulk väikseid ettevõtteid 1-5 töötajat (enamasti ühe töötajaga) ning kaks suuremat ettevõtet – Trendwood OÜ (16 töötajaga saematerjali tootja) ning Võru Sako OP (9 töötajaga pagaritoodete tootja). Väiksemate ettevõtete seas on nii saematerjali tootjaid, tiseriteenuse pakkujaid, ehitusettevõtteid, kui ka põllumajandusettevõtteid, briketitootja ning ilu ja hooldusteenuse pakkujaid. Nendest ainuke laienemissooviga ettevõtte on Võru Sako OÜ, kes plaanib oma praegusele tootmisele juurdeehitust.

Kokkuvõte

Suhtelised eelised teiste ettevõtlusaladega võrreldes:

- suhteliselt odav perspektiivne 6 MW liitumise võimalus energiaringiga.

Suhtelised puudused ettevõtlusaladega võrreldes:

- majandusgeograafiliselt suhteliselt ebaatraktiivne asukoht ning ettevõtlusala ümbritsevate teede halb olukord;
- kommunaalteenusevõrgustiku halb olukord ning suur vajaminev investeeringumaht.

Tabel 37. Vajalikud investeeringud

	Olemasolev	Investeeringuvajaduse kirjeldus	Investeeringu maksumus
Vesi ja kanalisatsioon	Ettevõtlusala piirkonda jääva Soojuse-Tehnika tänaval jookseb olemasolev vee magistraaltrass ning kanalisatsiooni isevoolukanal.	Suuremahulise tööstusliku ettevõtte varustamiseks tuleb läbi viia olemasoleva torustiku uuendus. Trassid tööstusalale (100 EUR/m).	100 000 EUR
Soojus	Soojustrasside võrk on aegunud ning vajab uuendamist. Katlamajade seadmed on amortiseerunud ja ressursid ammendunud.	Tuleb lahendada lokaalselt vastavalt ettevõtete vajadustele	Vastavalt vajadusele
Energia	Lähim on Rõuge 10 MVA 110/10 kV alajaam (kaugus ala tsentrist hinnanguliselt 2,4 km). Vaba võimsust 6 MW.	Vajalikud investeeringud kui soov 6 MW liitumiseks 9000 A voolutugevusega	1 030 000 EUR
Side	Nursi-Rõuge maanteeni (linnulennult ettevõtlusalast 500m) fiiberoptiline baasvõrgu kaabel. Olemas 3,5G leviala.	Vaja välja ehitada valguskaablil põhinevad lõppühendused baasvõrgu liitumispunktist tarbimiskohtadeni.	Teenusepakkuja
Teed	Territooriumisisesed teed	Territooriumisisesed teed	100 000 EUR

	puuduvad	välja ehitamine	
Kokku			Minimaalne investeeringuvajadus 200 000 - 1 230 000 EUR

Lisa 2. Ettevõtlusalade eskiisid

Ettevõtlusalade eskiisid asuvad eraldi *Portable Document Format* failides:

1. “Lisa 2.1. Misso ettevõtlusala eskiis”;
2. “Lisa 2.2. Väimela ettevõtlusala eskiis”;
3. “Lisa 2.3. Võrusoo ettevõtlusala eskiis”;
4. “Lisa 2.4. Kobela ettevõtlusala eskiis”;
5. “Lisa 2.5. Vastseliina ettevõtlusala eskiis”;
6. “Lisa 2.6. Rõuge ettevõtlusala eskiis”.

Märkus: eskiisid on koostatud hiljem kui hetkeolukorra analüüs. Seetõttu võivad nendes toodud pindalad analüüsis toodust mõnevõrra erineda. Eskiisid annavad ettevõtlusaladest täpsema ülevaate, samas lepatakse täpsetes kruntides kokku detaiplaneeringu koostamise käigus.

Lisa 3. Müügilepingu näidis

Müügilepingu näidis asub eraldi *MS Word*'i failis nimega “Lisa 3. Müügilepingu näidis”.

Lisa 4. Finantsanalüüs

Kõik töös viidatud finantsanalüüsi tabelid on esitatud *MS Excel*'i failis nimega „Finantsanalüüs.xlsx“