

UULU TÖÖSTUSALA INFRASTRUKTUURI REKONSTRUEERIMISE TEOSTATAVUS- JA TASUVUSANALÜÜS



REGIONAALARENGU TOETUSEKS

August 2010
Cumulus Consulting OÜ

Sisukord

Sisukord	2
Mõisted	3
Sissejuhatus.....	4
1. Kokkuvõte.....	6
1.1 Eesmärgid	6
1.2 Ala ja rekonstrueeritavate infrastruktuuriobjektide lühikirjeldus	6
1.3 Vastavus arengukavadele.....	7
1.4 Projekti teostamise ajakava	9
1.5 Vajalikud investeeringud ja nende haldamine.....	9
1.6. Sotsiaalmajanduslik mõju	9
2. Tööstusparkide ja –alade arendamine	10
2.1 Parkide omadused	11
2.2 Tööstusparkide liigid	11
2.3 Ülevaade Eesti tööstusparkidest.....	13
2.4 Tööstusala Pärnumaal.....	15
3. Kohalik sotsiaalmajanduslik olukord	16
3.1 Territoriaalne paiknemine.....	16
3.2 Elanikkond ja asustus	17
3.3 Tööhõive ja ettevõtlus	19
3.4 Infrastruktuur	20
4. Tööstusala kirjeldus.....	22
4.1 Ülevaade tööstusalast	22
4.2 Probleemi kirjeldus	25
4.3 Vajaminev infrastruktuur	26
5. Investeeringud ja nende projektijärgne haldamine	28
5.1 Kulude seletuskiri	28
5.2 Projektiga kaasnev kaudne tulu	29
6. Projekti teostamise aja- ja tegevuskava.....	32
7. Sotsiaalmajanduslik mõju	34
8. Riskianalüüs.....	36
Kasutatud materjalid	38
LISAD	39
LISA 1: ettevõtjate arvamused infrastruktuuri rekonstrueerimise kohta.....	39
LISA 2: illustratsioonid.....	40
LISA 3: Tahkuranna üldplaneeringu põhijoonis	43
LISA 4: finantsprognoosid.....	44

Mõisted

Programm – eesmärgistatud ja kindlate kriteeriumidega struktuurivahendite kogum, mis koosneb projektidest ning on mõeldud planeeritud eesmärkide elluviimiseks.

Projekt – kindla eesmärgi saavutamisele suunatud tegevuste kogum, millel on kindel ajavahemik, kindlaksmääratud eelarve, ressursid, organisatsioon ja korraldus, mis arvestavad Programmi eesmärke ja kriteeriumeid.

Teostatavus- ja tasuvusanalüüs – dokument, mis peab aitama projekti ettevalmistajal jõuda järeldusele, kas projekt on piisavalt põhjendatud ja ette valmistatud. Analüüs peab arvestama kõiki projekti teostamisega seotud üksikasju (majanduslikud, poliitilised, tehnilised, institutsionaalsed, juhtimisalased, keskkonnavalased, sotsiaalmajanduslikud aspektid).

Ettevõtluse tugistruktuurid – ettevõtluse arengut toetavad institutsioonid, mis on kutsutud hea seisma konkurentsivõimelise jätkusuutliku ettevõtluskeskkonna eest. Tegevuse sisuks võib olla nii poliitilise kui seadusliku toe tagamine, finantsmeetmed või spetsiifilised ettevõtlust toetavad tugiteenused (näiteks stardiabi algajale ettevõtjale, tasuta konsultatsioonid äriplaani koostamiseks, koolitus jms).

Klaster ehk kobar – ühe valdkonna ettevõtete ja institutsioonide kooslus, mis asub mis teeb koostööd ja samas konkureerib sisemiselt. Tugevad ühised ostja-tarnija sidemed ning toetus spetsialiseeritud ühistele institutsioonidele kujundavad konkurentsieelised ja sünergia, mis aitavad ettevõtetel paremini kasutada töötajate oskusi, arendada uusi majandussidemeid ja suurendada sisetarbimist, parandada efektiivsust, arendada uusi tooteid ja saavutada edu uutel turgudel.

Tehnopark - tööstuspargid, mis on mõeldud nii kergetööstusele kui ka lao- ja äripindadele.

Tööstuspark – tööstuskasutuse tarvis tootmispinnad koos teenindavate maa-aladega, mis on kontsentreeritud piiratud territooriumile ja struktureeritud ning mille administreerimiseks on loodud ühtne juhtimine.

Tööstusala – infrastruktuuriga varustatud ala, kuhu ettevõtted koonduvad logistiliste, tööjaotuslike, maksunduslike või muude eeliste tõttu.

Uulu tööstusala – ala Tahkuranna vallas (Pärnumaa), kuhu on üldplaneeringuga ette nähtud äri- ja tootmismaad ning kus paikneb 8 tööstusettevõtet (seisuga august 2010).

Sotsiaalmajanduslik mõju – projekti tulemusena tekkiv kasu (või kahju) ühiskonnale ja kaudne mõju sisemajanduse koguproduktile.

PEST(LE) analüüs – analüüsimeetod väliste muutujate iseloomustamiseks läbi kuue erineva aspekti: *political, economical, social, technological, legislative, environmental* (poliitilised, majanduslikud, sotsiaalsed, tehnoloogilised, seadusandlikud, keskkonnavalased).

Sissejuhatus

Tahkuranna vald paikneb kitsa ribana Pärnust lõunas, Pärnu ja Liivi lahe idakaldal. Valda läbib tuiksoonena Tallinn-Pärnu-Riia maantee ehk Via Baltica. Alguse saab vald Pärnu linna piirilt, ulatudes Rannametsa luideteni Häädemeeste vallas. Naaberomavalitsusteks on põhjas Pärnu linn, idas Paikuse ja Surju vald ning lõunas Häädemeeste vald. Valla pindala on 103,4 km².

Uulu tööstusala asub Tahkuranna vallas Uulu külas, selle kogupindalaks on ligikaudu 19 ha, millest tegutsevate ettevõtete kasutuses on u 9 ha. Uulu tööstusalal tegutseb käesoleval hetkel kokku 8 ettevõtet, kuigi ruumi oleks palju enamatele. Uulu küla asub Via Baltica vahetus läheduses maakonna keskusest Pärnust 16 km kaugusel.

Seisuga 1.01.2010 elab Statistikaameti andmetel Tahkuranna vallas 2016 inimest (Rahvastikuregistri andmetel 2329), viimaste aastate jooksul on elanikkonna arv näidanud pidevat tõusutendentsi.

Peamiseks probleemiks on kohapealsete töökohtade vähesus, kuna tööealiste elanike arv ületab olemasolevate töökohtade arvu, mis omakorda sunnib inimesi väljastpoolt valla piire tööd otsima.

Töötuid on vallas 2010. a juuli seisuga 138 inimest (Töötukassa andmetel), mis teeb töötute osakaaluks 10,7% tööealisest elanikkonnast.

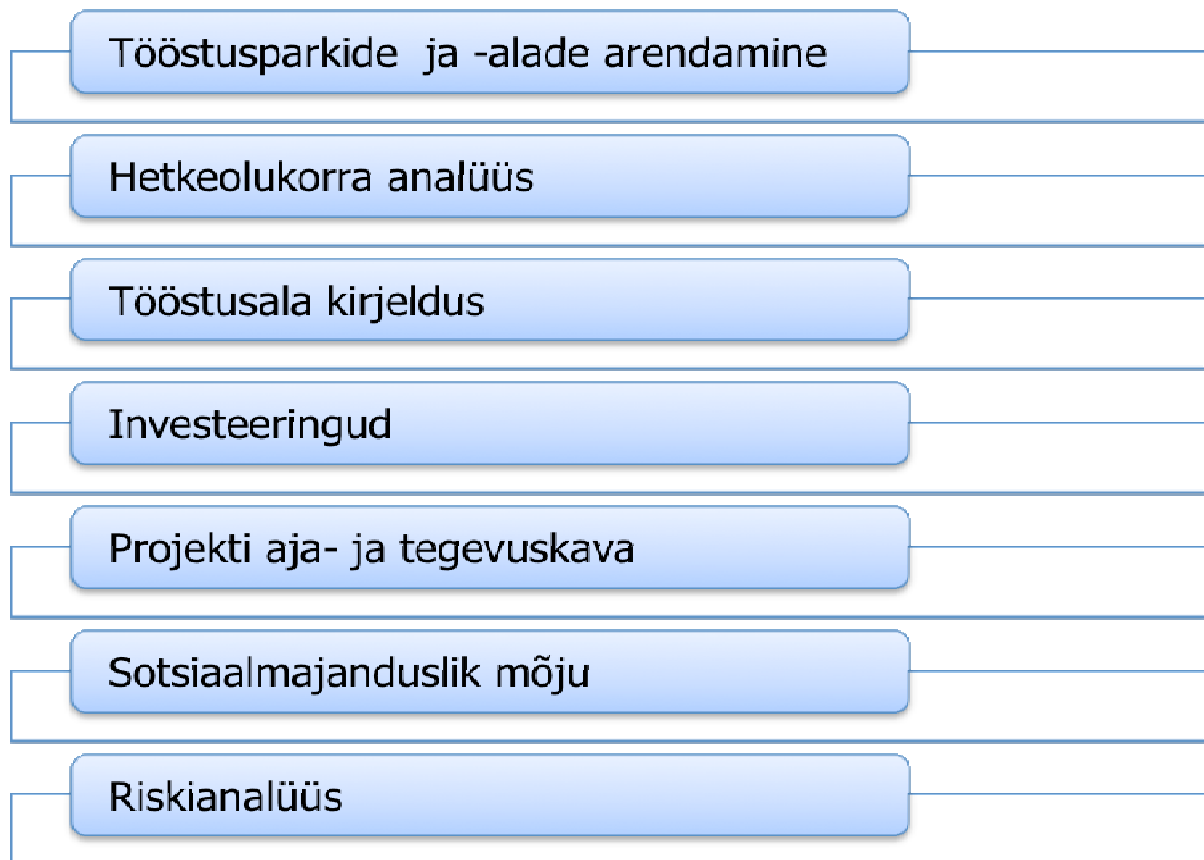
Käesoleva „Uulu tööstusala infrastruktuuri rekonstrueerimise teostatavus- ja tasuvusanalüüsi“ (edaspidi TTA) otseseks eesmärgiks on analüüsida Uulu tööstusala juurdepääsuteede, vee-, kanalisatsiooni- ja soojatrasside rekonstrueerimise sotsiaalmajanduslikku tasuvust ja projekti teostatavust. Lisaks loob dokument aluse investeeringutaotluse koostamiseks Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusele (EAS) toetuse kaasamiseks Piirkondade konkurentsivõime tugevdamise programmist.

TTA koosneb kokku 8 peatükist: kokkuvõte, ülevaade tööstusparkidest, kohalik sotsiaalmajanduslik olukord, tööstusala kirjeldus, vajalikud investeeringud ja nende haldamine, projekti teostamise aja- ja tegevuskava, sotsiaalmajanduslik mõju ning riskianalüüs. Lisaks on töös välja toodud olulisemad kasutatavad mõisted ning kasutatud materjalide loetelu.

TTA koostamise peamisteks meetoditeks olid dokumentide analüüs ja Uulu tööstusalal paiknevate ettevõtete juhtide intervjuuimine nende asukohtades, selgitamaks välja sisendi kapitaliinvesteeringute ja uute töökohtade prognoosimiseks. Jooksvaid küsimusi koordineeris Tahkuranna vallavanem Karel Tõlp. Joonis 1 annab ülevaate töö teostamise protsessist.

„Uulu tööstusala infrastruktuuri rekonstrueerimise teostatavus- ja tasuvusanalüüs“ on koostatud OÜ Cumulus Consulting poolt, kus töö kirjutamist ning materjalide kogumist juhtisid konsultandid Jaan Urb ja Hannes Orgse.

Joonis 1. TTA koostamise protsess



1. Kokkuvõte

1.1 Eesmärgid

„Uulu tööstusala infrastruktuuri rekonstrueerimise teostatavus- ja tasuvusanalüüsi” otseseks eesmärgiks on analüüsida tööstusala infrastruktuuri rekonstrueerimise sotsiaalmajanduslikku tasuvust ja projekti teostatavust. Lisaks loob dokument aluse investeringutaotluse koostamiseks Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusele (EAS) toetuse kaasamiseks Piirkondade konkurentsivõime tugevdamise programmist.

Projekti strateegiliseks eesmärgiks on muuta piirkond konkurentsivõimelisemaks, kaotades kitsaskohad ettevõtlusele olulise infrastruktuuri parendamise läbi, säilitamaks juba olemasolevate ettevõtete konkurentsivõimet ning meelitamaks uusi ettevõtjaid Uulu tööstusalale. Tulemusena paraneb ettevõtete ligipääs nende kruntidele, suureneb liiklusohutus ning luuakse eeldused uute ettevõtete siirdumiseks piirkonda ja seeläbi majanduselu arendamiseks.

Projekti otsesteks eesmärkideks on:

1. tagada igale tööstuskinnistule juurdepääs avaliku tee kaudu;
2. tagada igale tööstuskinnistule avalikud kommunikatsioonid: vesi, kanalisatsioon ja küte;
3. lahendada tööstusala territooriumi kergliiklusteede võrgustik, tagamaks nii ettevõtete töötajate kui ka vallakodanike ohutust;
4. paigaldada tänavavalgustus;
5. rajada tuletõrje veevõtukohad.

Põhjendused

Uulu tööstusala on üks suurimaid Tahkuranna valla tööandjaid. Samas töötab siiski väga suur hulk inimesi väljaspool valda, kuna tööalase elanikkonna arv ületab töökohtade arvu vallas.

Ettevõtluse edasine areng vallas on pärsitud, kuna ühest küljest takistab puudulik infrastruktuur olemasolevate ettevõtete edasist laienemist, teisest aga takistab ka uute siirdumist piirkonda.

Uulu külas paiknev tööstusala on ettevõtluse edasiseks edendamiseks sobivaim, kuna paljud muud alad vallas on looduskaitse alla või elamumaade vahetus läheduses ja seega tööstuse arendamiseks sobimatud. Täna on aga Uulus probleemseks nii ligipääsuteed kui ka muu infrastruktuur (vesi ja kanalisatsioon; kergliiklusteed ja tänavavalgustus; küte).

1.2 Ala ja rekonstrueeritavate infrastruktuuriobjektide lühikirjeldus

Uulu tööstusala asub Tahkuranna vallas Uulu külas, paiknedes Tallinn-Pärnu-Riia maantee (Via Baltica) vahetus läheduses (u 1 km kaugusel). Ala asub Uulu küla serval, olles elamurajoonidest mõistlikul kaugusel.

Tööstusala arendamise aluseks on Tahkuranna valla üldplaneering, kus mh on ära määratletud alad, mis sobiksid äri- ja tootmiskaaks.

Uulu tööstusalal paikneb kokku 8 ettevõtet, mis tegutsevad mitmetes erinevates valdkondades: palkmajade ehitus, jahtlaevade tootmine, põllumajandus.

Uulu tööstusalal on kokku 19 tootmiskinnistut. Neist Seljapõllu ja Majakese kinnistud on detailplaneeringuga omakorda 7 uueks tootmiskaaks jagatud. Kokku kuuluvad kinnistud 7 omanikule.

Peamine kasutatav juurdepääsutee on tee nr T-19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste (alguse saab Via Baltica), mis on riigi omandis. Lisaks paikneb tööstusala sees rida väiksemaid teid, mis on käesoleval hetkel eraomandis, st need kuuluvad ühe või teise kinnistu koosseisu.

Teed on halvas olukorras ning takistavad juurdepääsu ettevõtete kruntidele, samuti on välja arendamata muu ettevõtluse seisukohalt oluline infrastruktuur (vesi ja kanalisatsioon, tänavavalgustus ja kergliiklusteed ning küte).

Täpse ülevaate tööstusalast, sh hetkeolukorra probleemidest annab peatükk 4.

1.3 Vastavus arengukavadele

Projekt "Uulu tööstusala infrastruktuuri rekonstrueerimine" vastab alljärgnevatele regionaalsetele ja riiklikele arengukavadele.

1. Tahkuranna vallavolikogu 28.11.2008. a määrus nr 22 „Tahkuranna valla arengukava aastateks 2008-2013“ www.tahkuranna.ee

Peatükk 3. Visioon tahkuranna vald 2015:

- kruusateid on hakatud ehitama mustkatte alla;
- toimivad senised ja uued väikeettevõtted, töökohti on inimestel valida.

Peatükk 4.3 Tegevuskava; tehniline infrastruktuur:

- Uulu (tehnoküla) tööstusala arendamine. Ettevõtlusega alustajatele võimaluste loomine;
- valla teede ehitus, kapitaalremont ja hooldus vastavalt teehoiukavale;
- tänavavalgustusala laiendamine ja bussipeatuste valgustamine (vastavalt teehoiukavale);
- vee- ja kanalisatsiooni ehitamine ja renoveerimine vastavalt eelprojektile ja tasuvusuuringutele vastavalt ÜVK arengukavale;
- kergliiklusteede (jalakäijad, jalgratturid) ja nende tarvis sildade ehitus.

Peatükk 5. Tahkuranna valla arengukava 2009-2013 prioriteetid 2010. aastal:

- Uulu (tehnoküla) tööstusala arendamine. Ettevõtlusega alustajatele võimaluste loomine.

2. Tahkuranna vallavolikogu 31.01.2007. a otsus nr 3 „Tahkuranna valla üldplaneering“ www.tahkuranna.ee

2.2.5 Tootmishoonete ja -territooriumite kavandamise ja kasutamise põhimõtted:

- üldplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud valla eesmärgiga arendada ettevõtlust vallas ja luua soodne majanduskeskkond. Tahkuranna valla eesmärgiks on eelistada keskkonnasõbraliku tootmistegavuse arendamist;
- olemasolevale tootmise- ja äriettevõttele laienemise võimaluse loomiseks ja uute tootmisettevõtete rajamiseks on alade reserveerimisel olulisemaks faktoriks sobivus keskkonnaga ning ümbruskonna suhtes võimalikult väikse saastava efekti saavutamine, samuti nende alade sobilik paiknemine teede, tehnovõrkude ning elamupiirkondade suhtes.

2.3.1 Teed, kergliiklusteed ja matkarajad:

- hea ühendus Pärnu linnaga on eelduseks igapäevasele pendelmigratsioonile. Vaid toimiva teedevõrgu ja üldplaneeringus ette nähtud uute kogujateede rajamine ning hea igapäevase transpordiühenduse olemasolu tagavad vallaelanikele mõistliku ajakuluga võimaluse käia tööl Pärnus ja vastupidi. Optimaalne sõiduaja kulu on eelduseks valla elanikkonna edasisele kasvamisele ja ettevõtluskeskkonna arenemisele.

2.3.2 Liikluskorralduse ja parkimise üldised põhimõtted:

- oluline on ka kohalike teede seisukorra ja sõidetavuse parandamine. Halvas seisukorras teed ei tohi muutuda kohaliku elu ja turismi segavaks aspektiks.

2.3.6 Veevärk ja reoveekäitlus:

- valla ülesandeks on vallaelanike varustamine puhta veega ühisveevärgi ja kanalisatsiooni alal. Toimivad puhastusseadmed on eelduseks elamuehituse ja ettevõtluse arendamisele, seepärast peab heitvete kanaliseerimise põhieesmärgiks olema võimalikult süsteemsete kanalisatsioonivõrkude rajamine.

3. Pärnu maakonna arengustrateegia

Pärnu maakonna arengustrateegia toob strateegiliste põhieesmärkidena välja – arenev ettevõtlus:

- Pärnumaa on Eesti atraktiivsemaid ettevõtluskeskkondi;
- Pärnumaale tehtud investeeringute osatähtsus on kasvanud;
- tööjõu kvaliteet ja konkurentsivõime on tõusnud;
- pidev uute töökohtade teke;
- töötute osakaal töövõimelisest elanikkonnast on vähenenud;
- moodsa tehnoloogia kasutuselevõtt: tootmise materjalimahukus on vähenenud; kapitali-, töö- ja teadusmahuka tootmise osakaal on kasvanud;
- majandusstruktuuri mitmekülsus on suurenenud;
- kohalike ressursside väärindusaste on tõusnud.

4. Riiklik struktuurivahendite kasutamise strateegia 2007-2013

Prioriteet nr 5 (peatükk 3.8) - piirkondade terviklik ja tasakaalustatud areng toob peamiste tegevustena välja järgmist:

- toetatakse ettevõtluskeskkonna parandamist (sealhulgas ettevõtluse seisukohast olulisi avaliku infrastruktuuri investeeringuid) ning tingimuste loomist kohaliku tööhõive edendamiseks, samuti traditsioonilise oskusteabe edendamist ja rakendamist majandusarengus.

5. Elukeskkonna arendamise rakenduskava

Prioriteetse suuna number 4 (Piirkondade terviklik ja tasakaalustatud areng) alameede on „Piirkondade konkurentsivõime tugevdamine”, mille eesmärgiks on muuta piirkonnad atraktiivseks investorite, kvalifitseeritud tööjõu ja külastajate jaoks. Toetatakse tegevusi, mis on suunatud majandusarengu kiirendamisele piirkondade ainuomaste konkurentsieeliste väljaarendamise teel. Üheks nimetatud tegevuseks on:

- ettevõtluse seisukohast olulise avaliku tehnilise infrastruktuuri arendamine.

6. Eesti Regionaalarengu Strateegia 2005-2015

Riigi regionaalpoliitika meetmestiku üldeesmärk aastani 2015 on kõigi piirkondade jätkusuutliku arengu tagamine, tuginedes piirkondade sisestele arengueeldustele ja eripäradele ning pealinnaregiooni ja teiste linnapiirkondade konkurentsivõime kvalitatiivsele arendamisele. Eesti tervikliku ja tasakaalustatud regionaalse arengu saavutamise huvides on kaasnevaks eesmärgiks rahvastiku ja majandustegevuse pealinnapiirkonda koondumise pidurdamine.

Alameesmärgiks nr 2 on:

- eri piirkondade püsiv konkurentsivõime. Eesmärk on suunatud kõigi piirkondade majandusarengu kiirendamisele ning selle jätkusuutlikkuse suurendamisele. Eesmärgi saavutamiseks on vajalik:
 - aeg-ruumiliste vahemaade vähendamine;
 - piirkondade spetsiifiliste arengueelduste ja -võimaluste senisest parem ärakasutamine;
 - erinevate institutsioonide ja piirkondade vahelise koostöö tihendamine piirkonna arengu suunamisel ning arengutingimuste kujundamisel.

7. Eesti Ettevõtluspoliitika 2007-2013

Eesti Ettevõtluspoliitika 2007-2013 üldvisiooniks on:

- nii potentsiaalseid, alustavaid kui tegutsevaid ettevõtjaid toetab igas Eesti piirkonnas soodne tegutsemiskeskond, mis muuhulgas meelitab Eestisse hulgaliselt otseseid välisinvesteeringuid, mis suunduvad kõrget lisandväärtust loovatesse sektoritesse. Soodsa tegutsemiskeskonna elementideks on tugev ettevõtluskultuur, ettevõtlust ja ettevõtlikkust soosiv õiguskeskkond, ettevõtluseks vajalik infrastruktuur ning hästi toimivad kapitaliturud.

1.4 Projekti teostamise ajakava

Kokku on projekti pikkuseks alates käesoleva dokumendi valmimisest orienteeruvalt 13 kuud. Ehitustegevused on planeeritud 2011. aasta suvesse (mai kuni oktoober – 6 kuud).

Täpne ajakava koos tegevuste kirjeldusega on leitav peatükist 6.

1.5 Vajalikud investeeringud ja nende haldamine

Uulu tööstusala infrastruktuuri rekonstrueerimisega seotud kulud on:

- projekteerimine;
- projekti ekspertiis;
- projektijuhtimine;
- ehitustegevused;
- omanikujärelevalve.

Kokku koos soojatrassidega on investeeringu kogumaksumuseks 19 542 303 krooni. Arvestades EASi-poolseks toetuseks 85%, kujuneb omafinantseeringuks 2 913 345 krooni ja toetuseks 16 610 958 krooni.

Projekti elluviimise järgselt on iga-aastane hoolduskulu 93 000 krooni aastas.

Projekti eelarvest annab ülevaate peatükk 5.

1.6. Sotsiaalmajanduslik mõju

Projekt „Uulu tööstusala infrastruktuuri rekonstrueerimine” avaldab positiivset sotsiaalmajanduslikku mõju. Projekti on mõtet ellu viia, kuna see annab palju juurde omavalitsuse üldisele väärtusele.

Baseeruvalt ettevõtjatega teostatud intervjuudele, on ühe aasta lõikes peale projekti lõppu plaanis luua juurde u 20 uut töökohta, kolme aasta lõikes u 50. Samuti suurenevad projekti tulemusena erasektori investeeringud ühe ja kolme aasta lõikes vastavalt ligikaudu 13,7 ja 52,1 miljonit krooni.

Märkus: tegemist ei ole ainult otseselt infrastruktuuri rekonstrueerimise tulemusena tekkivate töökohtadega. Projekti elluviimine loob aga hea aluse ettevõtete laienemiseks, millega kaasneb töökohtade lisandumine.

Täiendavalt paranevad Uulu küla elanike tingimused liiklemiseks tööstusala piirkonnast tänu rajatavatele kergliiklusteedele – enam pole tarvis liigelda sõidukitega samal teel.

Sotsiaalmajanduslikust mõjust annab ülevaate peatükk 7.

2. Tööstusparkide ja –alade arendamine

Tööstuslikud alad, pargid ja keskused on peamised tööstuse rühmitused, mida suunatakse planeerimise, kobarate, õiguslike aluste ja muude vahendite abil. Tööstuspark on suhteliselt lai määratlus, mille alla kuuluvad teineteisele lähedal asuvatel maatükkidel paiknevad tööstuslikud, laoning kontorihooned. Osad tööstuspargid on loodud ametliku planeeringu või tööstuspargi loomise abil, teised on välja kujunenud iseenesest. Hoolimata tekkimise iseärasustest on tööstuspargid levinud kogu maailmas ning nendest on saamas tööstusinvestorite poolt eelistus uute asukohtade otsimisel.

UNEP (International Development Research Council) tööstusmaa tutvustus pakub välja järgmise kokkuvõtte tööstuslikest aladest ning rühmitustest: tööstusmaa kontseptsioon tekkis 19. sajandi lõpupoole tööstusriikides kui vahend tööstuse arengu edendamiseks, planeerimiseks ja juhtimiseks. Esimesed tööstusmaad loodi 20. sajandi alguses Ühendkuningriigis ja USAs.

Tööstusmaa kõige lihtsam määratlus on "suur maatükk, mis on jaotatud ja arendatud mitme ettevõtte üheaegse tegevuse tarbeks ning millele on iseloomulik ühine infrastruktuur ja ettevõtete tihe paiknemine". Selliste moodustiste kohta kasutatakse tänapäeval mitmeid nimetusi, nagu tööstuspargid, tööstuslikud alad, vabatsoonid, ettevõtluspargid, tööstusliku arendamise alad ja ökotööstuspargid. Siiski on neil kõigil olenemata kasutatavast nimetusest kaks ühist joont: ettevõtete ühine asukoht ja juhtimisskeem.

Tööstusmaa on olnud mitmete riikide majandusarengu strateegia osa juba aastast 1945, kuid alles peale aastat 1970 muutus nende kasv eriti kiireks. Vastavalt Rahvusvahelise Arengu-uuringute Nõukoja (UNEP) poolt aastal 1996 läbi viidud uuringule oli sel ajal 90 riigis kokku üle 12,000 sellise koha. Tänapäevaks on neid kindlasti palju rohkem, prognooside kohaselt koguni üle 20,000. USAs on täna 225 väliskaubandustsooni ja tuhandeid riiklikke ettevõtlustsoone ning mõned arendustsoonid, Hiinas oli 1998. aasta lõpuks 2000 tööstusmaad ning Prantsusmaal on üle 18,000 ala määratud ühiseks arendamiseks.

Tööstuspargid erinevad suuresti nii tüübi kui suuruse poolest. Väiksemad on lihtsad tegevustsoonid väikeste või maaregioonides paiknevate linnade piirimail ning suurimatest on kujunenud praktiliselt uued tööstuslinnad. Maailma suurim tööstuspark on Jebel Ali vabatsoon Dubais, kus umbes 100 ruutkilomeetril tegutseb 1600 rentnikust ettevõtet. Colóni vabatsoon Panamas on 397 hektari suurune ja rendib pinda 1600 ettevõttele ning väliskaubandustsoon Montgomerys USAs on 2,319 hektari suurune ning sinna kuuluvad neli tööstusparki ning lennujaam. Tööstuspargid on tihti tööhõive tõmbekeskused. Näiteks Batamindo tööstuspark Indoneesias annab tööd 60,000 inimesele ning Sushou Hiinas juba 600,000 inimesele.

Kaasaegsetes tööstusparkides on olulise tähtsusega kergetööstuse osakaal, ent populaarsust koguvad ka kontoripinnad. Varasemalt suurt tähtsust omanud rasketööstuse osakaal on tänapäeval tunduvalt vähenenud, kuna inimesed pööravad üha suuremat tähelepanu ümbritseva keskkonna säilitamisele ja kvaliteetsema elukeskkonna loomisele. Suured tootmisfirmad eelistavad eraldi seisvat asukohta pigem väljaspool linnasid, kus maa on odavam. 1950. ja 1960. aastatel alguse saanud tööstuspargid, mis olid tihedalt seotud raudteega ning asusid enamasti linnades sees, on praeguseks liikunud äärelinnadesse, kuna oluline on omada juurdepääsu kiirteedele ja lennujaamadesse. 21. sajandil jätkub laohoonete ja tööstusparkide liikumine äärelinnadesse, kuid samas on populaarsust kogumas ka endised linnade sisesed tööstuskinnistud, millel on olemas hea juurdepääs kiirteedele.

Pärast Teist Maailmasõda on mitmed tööstuspargid spetsialiseerunud kindlat tüüpi asukatele. Mõned pargid on pühendunud ainult tootmisele, teised ladudele ja logistikale. Tööstusparkide suurus ulatub neljast kuni 800 hektarini. Kõige tüüpilisema pargi suurus jääb vahemikku 40 kuni 200 hektarit.

Tööstuspargi arendamisega alustamisel peab arendaja arvestama asukoha valikul piirkonna arenguperspektiividega ning koondama pargi kindlale alale, eemale elamumaast ja looduskaitsealadest. Tööstuspargid asuvad logistiliselt heades asukohtades, mis on eriti oluline eelkõige firmade puhul, kelle põhitegevus on seotud kauba käitlemise ja ladustamisega. Pargid asuvad oluliste liiklussõlmede läheduses, olenevalt pargist on lähedal ka raudtee ja sadam, samuti on

oluline tööjõu lähedus. Tööstusparkides on loodud keskkond, mis on mõeldud tootmiseks ja äritegevuseks. Samuti on park varustatud vajalike kommunikatsioonidega.

Tööstusparki asuval firmal ei tule tegeleda detailplaneeringu, ehituslubade taotlemise ja paljude muude probleemidega (näiteks tööstusettevõtte suhtes vastuolulised naabrid), kuna need on arendaja poolt eelnevalt lahendatud. Olemasolevas piirkonnas on määratletud, millise tegevusvaldkonnaga tegelevad firmad on seal lubatud. Ühte parki kogunenud firmad tekitavad sünergiat, samuti on loodud võimalused tarneahela tekkeks ning kui tööjõud paikneb pargist eemal, on võimalik ettevõtetel jagada töötajate transpordikulusid.

Tööstusparkide parimaks asukohaks oleksid 30 000 kuni 40 000 elanikuga linnade lähiümbrused, et meelitada parki ettevõtteid ja tööstusparkide kulukas arendus- ja ehitusprotsess ennast ära tasuksid. Üldjuhul peaksid pargid asuma suurte maanteed ääres ja kaugemal suurematest loodusladest.

Tööstusparkides, kus puudub reservmaa, peavad sinna asuvad ettevõtted arvestama oma tuleviku arenguplaanidega ning vajadusel ostma suurema krundi, et tegevuse mahtude kasvades oma ala laiendada. Paljud tööstuspargid pakuvad sellise riski vähendamiseks ka üüripindu. Kui firma arenedes olemasolev pind väikseks jääb, on üüripinnalt lihtsam uutele pindadele kolida.

Kõik teadaolevad faktid kinnitavad seisukohta, et tööstuspark on ja jääb majandusarengu strateegiate levinud ja oluliseks osaks kõigis maailma osades.

2.1 Parkide omadused

Tööstusparkidel on uute tootmispindade loomisest huvitatud ettevõtetele pakkuda mitmeid eeliseid.

Parkidel on järgmised omadused:

- kerge alustada, olemasolev infrastruktuur, tulemusena rentnikele oluline kokkuhoid aja ja kulutuste näol, eriti kohalike olusid mittetundvatele välisfirmadele;
- tsoon on naabrite poolt juba heaks kiidetud, tööstuse häiriv tegur (müra, saaste, jäägid, tihe liiklus) on tavaliselt paigutatud elurajoonidest kaugemale;
- ühiste teenuste lähedus;
- üldjuhul on tsoonis arvestatud juba riigi või regiooni seaduste ja regulatsiooniga, millest omakorda tuleneb rentnikele kokkuhoid raha ja tegemata jäänud uuringute näol;
- osadel juhtudel pakutakse ka maksusoodustusi (maksuvaba tsoon);
- teised vajalikud teenused ning konsultatsioonid ettevõtluskeskkonna osas on üldjuhul kergesti kättesaadavad;
- üldjuhul atraktiivne potentsiaalsetele või olemasolevatele klientidele (mainekujundus);
- laseb juhatusel tegeleda ettevõtte, mitte konkreetse tootmispinna probleemidega (detailplaneeringu heaks kiitmine, avalike teenuste kättesaadavus, jäätme probleemid jm);
- seetõttu eelistavad enamik välisfirmasid ning ka paljud kohalikud ettevõtted paigutada oma tootmispiinnad uute tootmispindade ehitamise asemel tööstusparki.

Siiski on tööstusparkidel ka mõningad puudused:

- pargi juhtimiskulud võivad olla kõrgemad;
- laiendamine võib olla raskendatud, kui maatükk on liiga väike (samas võib suurema maatüki rentimine või ostmine koheselt parki asumisel olla liiga kulukas);
- reeglistik lubatud tööstussektorite ja -protsesside osas;
- reeglistik lubatud ehitiste tüübi ja arhitektuurse lahenduse osas;
- nõuded rentimise perioodi kohta.

2.2 Tööstusparkide liigid

Tööstusparke või –maad võib juhtida mitmel viisil, mis üldjuhul kuuluvad niinimetatud avalik-eräõigusliku koostöö alla. Selline koostöö võib võtta erinevaid vorme, millest kõige sobilikum oleneb tööstussektorist, pargi asukohast elanikkonna suhtes jne.

Kohaliku või regionaalse omavalitsuse tööstusparke iseloomustavad järgmised tunnused:

- maa ja park kuulub valitsusasutusele;
- kõik maatükid müüakse ning pargi juhtimise eest kehtestatakse tasu või kõik maatükid renditakse välja ning juhtimise ja rentimise eest kehtestatakse tasu;
- müüakse kommunaalteenuseid;
- pakutakse teisi teenuseid;
- esmaseks eesmärgiks on uute töökohtade loomine ning maksubaasi suurendamine.

Eraomandis tööstusparke iseloomustavad järgmised tunnused:

- maa ja park kuuluvad eraettevõttele;
- maatükid müüakse või renditakse tulevastele asukatele;
- võimalik on ka tootmispindade ehitamine ja rent või müük asukatele;
- esmaseks eesmärgiks kasumi teenimine, parki käsitletakse kui tööstuslikku kinnisvaraettevõtet.

Tööstuspargid on erinevat suurust ja liiki. Nende hulka kuuluvad näiteks:

- teaduspargid (peamiselt laboratooriumid ning teadus- ja arendustöö);
- kontoritööstuspargid (kontorid ja kergetööstus, võib-olla tarkvaraarendus);
- logistikapargid (peamiselt ladustamine ja transiit, võib-olla ümberpakendamine);
- kergetööstuse tööstuspargid;
- rasketööstuse või töötleva tööstuse tööstuspargid;
- inkubaatorpargid;
- kaubanduse-kergetööstuse segapargid;
- öko-tööstuspargid.

Loomulikult võib ette tulla ka eripärasid. Alljärgnevalt on kõiki lühidalt iseloomustatud.

Teaduspargid (peamiselt laboratooriumid ning teadus- ja arendustöö)

Teaduspargid on üldjuhul teaduslaboratooriumid. Tihti seostatakse neid ülikoolide ja teiste uurimis- ning teadusasutustega. Siinkohal heaks näiteks on Tsukuba teaduspark Tokio lähedal, mille vaba mägiõhkkond pakub teadlastele ahvatlevamat elustiili kui teised piirkonnad. Eestis on analoogseks näiteks Tartu Teaduspark.

Kontoritööstuspargid (kontorid ja kergetööstus, võib-olla tarkvaraarendus)

Sellised pargid koosnevad peamiselt väikeste ja keskmise suurusega ettevõtete peakorterite rühmitustest ning nende tegevusala kergetööstuse tootmispindadest. Töötajatele võimaldatakse avaraid parkimisvõimalusi. Pargi kujundus on atraktiivne klientidele ning ümbritsev keskkond sobilik ettevõtetele. Selliseid parke leiab peamiselt suurte linnade ümbrusest.

Logistikapargid (peamiselt ladustamine ja transiit, võib-olla ümberpakendamine)

Logistikapargid asetsevad üldjuhul sadamate, lennujaamade, raudteesõlmede ja peamiste maanteed läheduses. Sellised pargid toetavad transiitveo teenuseid. Teatud juhtudel, nagu näiteks Garonor logistikapark Pariisi lähedal, võtavad sellised pargid hiiglaslikud mõõtmed. Tüüpilised logistikapargid on laohoonete kogumid sadade veoauto laadimiskohtadega. Sellistes parkides paiknevad ka enamus veoteenuseid osutavatest ettevõtetest. Eestis on sellised näiteks Tallinna linna magistraalide ääres paiknevad logistikakeskused.

Kergetööstuse tööstuspargid

Kergetööstuse pargid on kõige levinumad ning nende eesmärgiks on kergetööstuse teenindamine. Sellistes parkides paiknevad paljud keskmise suurusega ettevõtted või välisettevõtete filiaalid. Üldjuhul on sellistel ettevõtetel 25 kuni 200 töötajat. Kujunduse osas sarnanevad nad kõige enam ülalmainitud kontoritööstusparkidele. Tegemist on Eestis küllalt levinud vormiga.

Rasketööstuse või töötleva tööstuse tööstuspargid

Rasketööstusparke ehitatakse saaste piiramiseks juba algstaadiumis. Seal võivad paikneda terase valtsimine, paberitööstus, kemikaalide töötlemine, jäätmetöötlus, kohalikud põletusahjud ja teised sarnased rasketööstussektorid. Park võib pakkuda töötlemise ühiseid teenuseid, nagu aur, kuum vesi või vedelike ja gaasi transportimine. Tihti paiknevad nad sadamate või kanalite läheduses ning neil on oma laeva ja raudtee laadimiskohad. Kohapeal võivad asuda ka kohandatud seadmed. Eestis on peamiseks rasketööstuse alaks Ida-Virumaa.

Inkubaatorpargid

Inkubaatorid on tööstusparkide eriline liik. Peamiselt on tegemist kontorihoonetega, mis pakuvad alustavatele ettevõtetele ühiseid teenuseid, nagu sekretäriteenused, konverentsiruumid, kontoritarbed, jne. Üldjuhul on selliste parkide asukateks väikesed, paari töötajaga ettevõtted.

Kaubanduse-kergetööstuse segapargid

Kaubanduse-kergetööstuse segapargid on üldjuhul eraomandis. Lühiajalise kasumi maksimeerimiseks võib siia hulka kuuluda ka kinnisvaraäri peamise teede ääres ning tööstuspindade loomine kaugemale sisemaale. Eraettevõtjad müüvad tõenäoliselt arendatud maatükid maha, et saada rahastust edasiste kinnisvaratehingute jaoks vajalikeks investeeringuteks. Tegemist on tõenäoliselt kõige levinuma vormiga Eestis.

Öko-tööstuspargid

Öko-tööstuspargid sarnanevad eelmainitud parkidele, kuid nendes arvestatakse täielikult kõiki tööstuspargi ökoloogilisi mõjusid. Sellised pargid püüavad oma nimetusest tulenevalt edendada puhaste tehnoloogiate kasutamist ning jäätmete vähendamist, taaskasutamist või ümbertöötlemist. Öko-tööstusparkide põhimõtete arvestamine on eriti oluline parkide jaoks, kus asub töötlev tööstus või mis genereerivad olulistes kogustes tööstuslikke ohtlikke jäätmeid või muud saastet, mis vastasel juhul jääks töötlemata kujul alles.

2.3 Ülevaade Eesti tööstusparkidest

Peaaegu igas Eesti maakonnas on tööstusega tegelemisele orienteeritud piirkondi. Parimad piirkonnad asuvad Harjumaal ja Ida-Virumaal, kuna nendes maakondades on tagatud juurdepääs peamistele maanteedele, raudteed, sadamad ja piisavas koguses tööjõudu. Tööstusparke pole 2009. aasta seisuga Hiiumaal, Raplamaal ja Põlvamaal.

Klassikaliste tööstusparkide rajamise mudelis ehitab arendaja laod, tootmishooned, abihooned ja muu vajaliku. Kuna sellise arendusprojekti investeeringud ulatuvad sadatesse miljonitesse kroonidesse, levib Eestis peamiselt selline tööstusparkide variant, kus arendaja müüb tehnovõrkude ja teedega varustatud krunte, kuhu klient ise hiljem hooned peale ehitab. Kuigi ise ehitamisega kaasnevad lisakulud ja –vaev, võimaldab see kliendil saada hoone vastavalt oma vajadustele.

Eestis asuvaid tööstusparke nimetatakse nii tööstus- kui ka tehnoparkideks. Vähesed pargid on orienteeritud vaid tööstusettevõtetele, kuna enamikes on ühendatud kergetööstus, laopinnad ja äripinnad. Parke, mis on mõeldud nii kergetööstusele kui ka lao- ja äripindadele, nimetatakse tehnoparkideks. Eestis kasutatakse tööstusparkides maa ja hoonete kasutusse andmiseks erinevaid variante, olenemata, kas tegemist on kohaliku omavalitsuse või eraettevõtte valduses asuva pargiga. Valdavalt müüakse planeeringute ja infrastruktuuridega varustatud krunte, et saada edasisteks arendusteks algkapitali. Stabiilsema sissetuleku tagamiseks planeeritakse tööstusparkidesse ka üürile antavaid krunte. Omavalitsuste poolt arendatavates parkides kasutatakse ka hoonestusõiguse seadmise võimalust. Kokkuleppel kliendiga pakutakse osades tööstusparkide võimalust, et vastavalt kliendi soovidele ehitatakse tema tootmisele sobilik hoone, mis edaspidi müüakse või üüratakse tellimuse esitanud firmale.

Viimase aja trendiks on, et kinnisvara investorid on suunanud oma huvi büroo- ja kaubanduspindadelt Tallinna ja selle lähiümbruse lao- ja tootmispindadele. Kasvav huvi on kaasa toonud viimaste kerkimise Tallinnast väljuvate magistraalide lähedusse pea igasse suunda. Enim nõutud on linna piirist umbes 20 kilomeetri raadiusse jäävad alad. Tallinn-Tartu maantee äär on muutunud ettevõtlusalaks, kuhu on mitmed firmad paigutanud oma laod ja kontorid. Tootmiste väljumise Tallinnast on põhjustanud soodsamad maa hinnad ja hea asukoht, samuti puudub linna piirides laienemise võimalus. Tootmis- ja laopindade arenduste seas on populaarsed tööstuspargid. Seni rajatud parkide krundid on osutunud ettevõtjate hulgas vägagi edukaks. Tootmis- ja laopindade puhul on olulise tähtsusega kommunikatsioonide olemasolu ja logistiliselt toimiv asukoht. Asukoha puhul on oluline magistraalide ja logistiliste lõpp-punktide lähedus ning head juurdepääsutingimused. Tehnovõrkudel peavad olema piisavad võimsustagavarad. Tihti on vajalik ka olme- ja kontoripindade olemasolu.

Tallinn koos Harjumaaga domineerib Eestis nii tööstustoodangu mahus (ca 40% kogumahust) kui ka tööstusparkide arendamises. Linnas ja selle lähiümbruses pakkus esimesena tööstusettevõtetele krunte Tänassilma Tehnopark. Populaarsed on olnud ka Tallinna linna poolt arendatud Lasnamäe Tööstuspark ning erakapitaliga arendatud Jüri ja Mõigu Tehnopargid. Tööstusparkide arendused olid väga erinevates staadiumites - enamikes parkides valitses olukord, kus üheaegselt olid territooriumil valmis hooned koos tegutsevate ettevõtetega, osadel kruntidel käis vilgas ehitustegevus ning mõned krundid olid veel müügis, leidmaks sobivat omanikku.

Tööstusparkide areng Tallinna linna lähemates valdades toob kaasa elanikkonna liikumise nendes valdadesse. Parkides töötavad inimesed on huvitatud elamiset töökohale võimalikult lähedal, mistõttu soetatakse uus eluase samasse piirkonda, kus töötatakse. See suurendab ühtlasi ka omavalitsuse maksumaksjate hulka.

Ida-Virumaa on tööstustoodangu poolest Eesti teine piirkond (ca 14%). Maakond on praktiliselt ainus piirkond väljaspool Tallinna, kus on piisavalt tööstusjõudu, et rajada suuri tööstusettevõtteid. Sillamäe sadam on Euroopa idapoolseim sadam, millest Venemaa piir jääb umbes 25 kilomeetri kaugusele.

Tartu on Eesti kolmas tööstuspiirkond. Vanimaks tööstuspargiks võib pidada 1992. aastast tegutsevat Tartu Teadusparki, mis on orienteeritud noortele teadmismahukatele ettevõtjatele, kelle peamiseks tegevusvaldkondadeks on info- ja biotehnoloogia, elektroonika ja materjalitehnoloogia. Tartu linnas on tööstusparkide rajamiseks sobilikud kolm piirkonda: Raadi, Ravila ja Ropka. Raadi piirkonna arendamisel on vajalik teha koostööd Tartu vallaga, kuna enamik piirkonna maast on nende hallata. Ravila Tööstuspargi piirkonda arendab Tartu Linnavalitsus. Tööstuspiirkonna eesmärgiks on pakkuda ettevõtjatele uusi võimalusi oma tegevuse laiendamiseks ja kõrgema lisandväärtusega töökohtade rajamiseks. Tartu vallas asuvad Vahi ja Ülenurme tööstuspargid.

Tööstuspiirkondi arendatakse ka suuruselt Eesti neljandas tööstuspiirkonnas Pärnus. Pärnu linnas on tänaseks suhteliselt keeruline leida vaba tootmismaad, mistõttu kasvab tootmine Pärnu linnast välja ja keskendub uutele piirkondadele. Eraalgatuseks on Nurme Tehnoküla, mida rajatakse Pärnu ringtee juurde, asub heas asukohas - lennujaama ja sadama vahetus läheduses. Tehnokülaga plaanitakse luua tingimused tootmise, laomajanduse ja logistika arendamiseks. Planeering lubab tehnokülla vaid ettevõtteid, mille tootmine on olulise keskkonnamõjuta. Tegevusaladest on eelistatud laomajandus, kergetööstus ja keskkonnasõbralike tehnoloogiate kasutajad. Pärnu Linnavalitsus tegeleb Loode-Pärnu tööstusala arendamisega.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et Eestis tegutsevad tööstuspargid on enamasti kogunenud maanteed, sadamade, raudteede või lennujaamade lähedusse. Parkides müüdavad krundid on varustatud vajalike kommunikatsioonidega – vesi, elekter, küte (enamasti gaasi- või kaugkeskküte) ja side. Olenevalt pargi spetsiifikast pakuti ka turva- ja koristusteenust. Enamik Eestis tegutsevatest tööstusparkidest on arendatud erinevate ettevõtjate poolt, vaid mõne pargi arendajaks on kohalik omavalitsus ja teaduspargi puhul ka ülikoolid. Eestis arendatavate tööstusparkide krundid valdavalt müüakse ning krundi soetanud firma ehitab sinna oma vajadustele vastava hoone. Vähestes parkides üüritakse hooneid või seatakse krundile hoonestusõigus. Enamasti arendajad müüvad esimesed arendatavad krundid ning piisava stardikapitali omandamisel hakatakse ise hooneid ehitama ja huvilistele üürima, et tagada stabiilne sissetulek.

2.4 Tööstusala Pärnumaal

Viimaste aastate jooksul on tööstusala arendamine Pärnumaal jõudsalt edenenud. Alljärgnev joonis annab ülevaate peamistest tööstusladest maakonnas.

Joonis 2. Peamised tööstusala Pärnu maakonnas



Allikas: www.koda.ee

Märkus: Rae Tehnoküla on küll joonisel märgitud, kuid tänase päevani pole selle väljaarendamiseni realselt jõutud. Seega võib tõdeda, et Tahkuranna vallas komplekselt arendatav tööstusala puudub.

Käesoleval hetkel on Pärnumaal kümme olulisema tähtsusega tööstusala, millest kõik ei ole sugugi mitte välja ehitatud.

Loode-Pärnu tööstusala (arenduspiirkond) on Pärnu Linnavalitsuse poolt arendatav territoorium, kus hetkesisuga on kehtestamisel detailplaneering, mis on aega võtnud mitmeid aastaid ning pole kindel, millal täpselt protsess lõpule jõuab.

Mauri Tehnoküla on erainvestori poolt arendatav ala Pärnu linna piiril Lihula maantee ääres. Valminud on kaks hoonet neljast, mille kogupindala ulatub 17 000 ruutmeetrini. Võimalik on osta või rentida tootmis- ning laopindu suurusega kuni 2300 m².

Audru vald on kehtestanud osaüldplaneeringu, mille sihtotstarbeks on tootmismaa, kuid ehitustegevustega alustatud ei ole.

Savi tn tööstuspiirkond on Pärnu linnas jõudsalt arenenud. Tegemist on erakapitalil põhineva tegevusega. Ala kitsaskohtadeks on ruumipuudus.

Nurme Tehnoküla on erakapitalil põhinev tehnopark, mis asub planeeritava Sauga tehnopargi vahetus läheduses. Nurme pakub täiendust firmadele, mis on otsustanud alale ümber paikneda: turu-uuringud, projekteerimine, personali otsing, ehitus ja finantseerimine.

Sindis on tegemist pigem lokaalse tähtsusega alaga, kuhu on kogunenud ettevõtted. Paikuse tööstusala (pigem ettevõtlusala) on samuti maakonna võtmes vähemolulised. Rae tehnoküla on Tahkuranna vallas paiknev arenduspiirkond, kus on ettevõtjale müüdnud u 6 ha maad.

Kokkuvõtteks; Pärnumaal arendatakse tööstusalasid mitmel pool. Siiski on avaliku sektori algatused pigem algusfaasis (mõnel puhul on näiteks kehtestamata detailplaneering), erasektori ettevõtmised aga eeskätt väiksemamahulised, mis on orienteeritud ruumide rendile ning väiketootmisele. Olemasolevad ning toimivad alad on kohaliku suunitlusega (näiteks Paikuse ettevõtlusala).

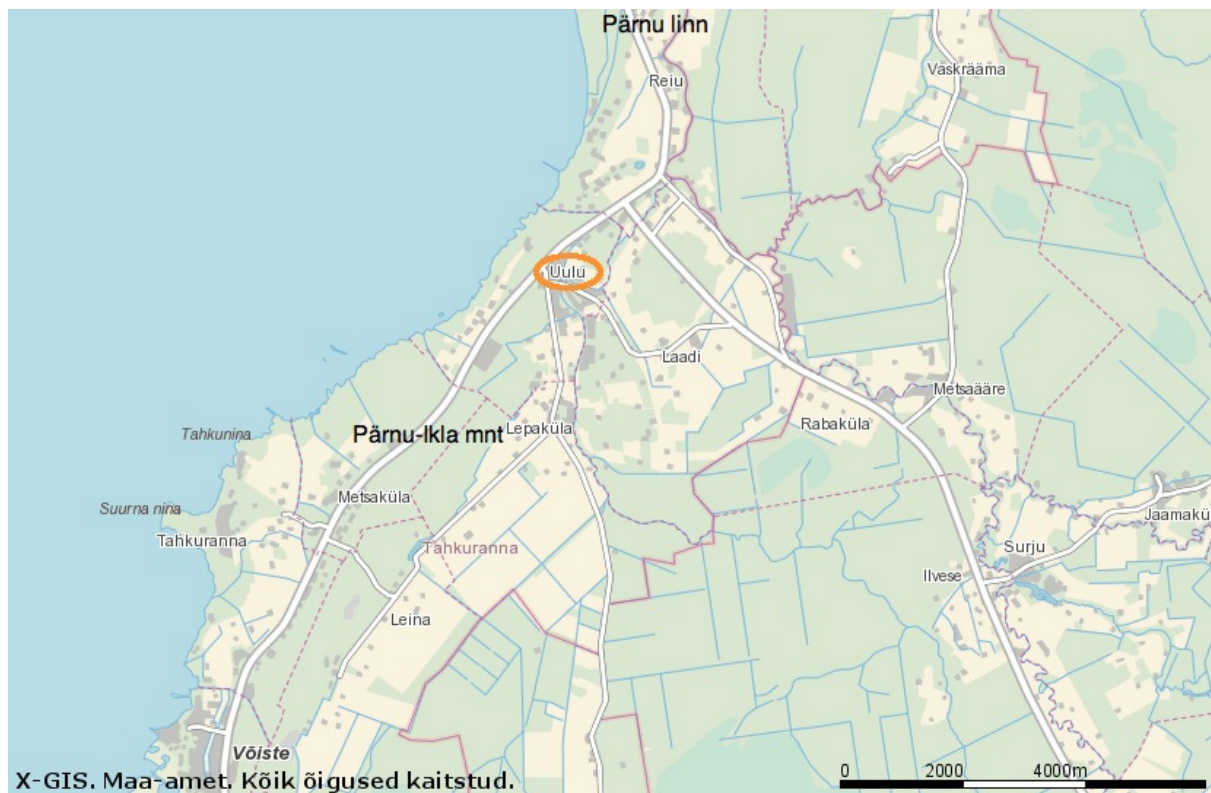
3. Kohalik sotsiaalmajanduslik olukord

Olemasoleva olukorra analüüsis on kasutatud eelkõige Tahkuranna valla arengukavas ja üldplaneeringus väljatoodut. Arvandmed on Statistikaameti ja Äriregistri infosüsteemide põhjal kaasajastatud. Käesoleva TTA seisukohalt olulised teemad on esitletud valdkondade kaupa.

3.1 Territoriaalne paiknemine

Tahkuranna vald paikneb kitsa ribana Pärnust lõunas, Pärnu ja Liivi lahe idakaldal. Valda läbib tuiksoonena Tallinn-Pärnu-Riia maantee ehk Via Baltica. Alguse saab vald Pärnu linna piirilt, ulatudes Rannametsa luideteni Häädemeeste vallas. Naaberomavalitsusteks on põhjas Pärnu linn, idas Paikuse ja Surju vald ning lõunas Häädemeeste vald. Valla pindala on 103,4 km² ja merepiiri pikkus 46,7 km. Administratiivselt on vald jaotatud 8 külaks ja 1 alevikuks: Laadi, Leina, Lepaküla, Metsaküla, Piirumi, Reiu, Tahkuranna ja Uulu. Valla keskuseks, kus asub ka vallavalitsus, on Uulu küla, teised piirkondlikud keskused on Võiste alevik, Tahkuranna, Metsaküla ja Reiu. Sisuliselt on vallas kaks tõmbekeskust – Uulu ja Võiste.

Joonis 3. Tahkuranna valla paiknemine



Allikas: Maa-amet

Tahkuranna vald kuulub Pärnumaa Omavalitsuste Liitu (POL) ja Eesti Maaomavalitsuste Liitu (EMOL).

Joonis 4. Uulu küla



Oranži sõõriga on tähistatud ka tööstusala asukoht.

3.2 Elanikkond ja asustus

Maakonnakeskuse Pärnu linna mõjusfääris olev Tahkuranna valla elanikkond on aasta aastalt mõõdukalt suurenenud. See toimub enamjaolt elamuehituse arvelt Uulus ja selle lähistel ning Reiu ja Laadi külades. Paljude valda kolunud inimeste töökohad on endiselt Pärnu linnas. Seal on mitmekesisemad õppimis-, vaba aja veetmise ja sisseostude tegemise võimalused, mis tähendab, et Tahkuranna valla areng on tihedas seoses Pärnu linnaga.

Tahkuranna valla viimaste aastate rahvastikuareng on olnud sarnane teiste suurte linnade, nagu näiteks Tallinn ja Tartu lähivaldadele: rändesaldo on olnud positiivne ja rahvaarv on kasvanud.

Viimastel aastatel on elanikkond stabiilselt kasvanud. Uusi elamupiirkondi on planeeritud Uulu, Laadi ja Reiu küladesse. Suurim on elanike kasvuproгноos Reiu külas, mis on Pärnule kõige lähemal, järgnevad Uulu, selle lähiümbrus Laadi ning Lepaküla külad. Võistes on elanike juurdekasv väiksem, kuid selle soodustamine on vajalik kooli elujõulisuse tagamiseks.

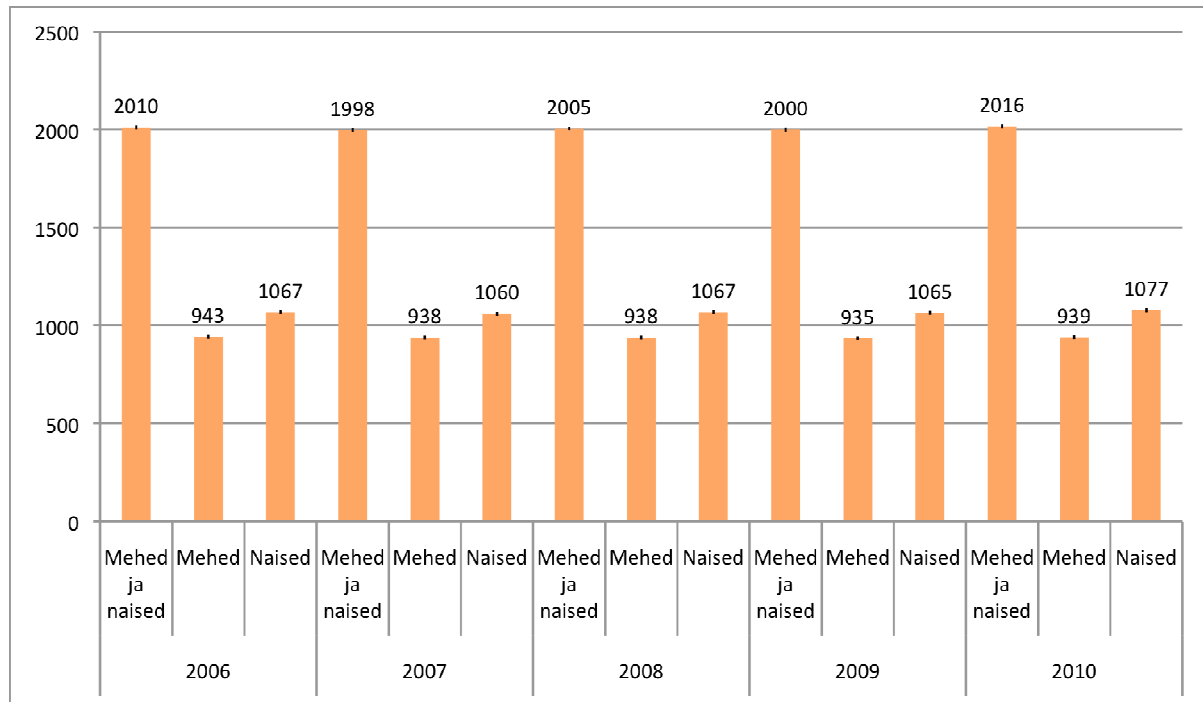
Tahkuranna valla rahvastikuarengu prognoos aastani 2015 on sarnane teistele Pärnu lähivaldadele, kus rahvaarv kasvab, samal ajal kui enamikes teistes maakonna valdades rahvaarv väheneb. Rahvastiku vanuskoostises on märgata töö- ja pensioniealiste arvu kasvu ning laste arvu taastumist pärast 2000. algusaastate langust. Rahvastiku vananemine süveneb Tahkurannas mõnevõrra seoses laste arvu vähenemise ja pensioniealiste arvu suurenemisega.

Kogu Pärnumaa elanikkonnast elab Tahkuranna vallas 2,5 %. Keskmine asustustihedus Tahkuranna vallas on 22 elanikku ruutkilomeetri kohta. Vallaelanike keskmine vanus on 37,9 aastat.

Ülevaate viimasest viiest aastast annab joonis 5.

Naiste osakaal elanikkonnas on meeste omast pisut enam kui 100 inimese võrra suurem (vt joonis 5). Tööealise elanikkonna (vanus 18-65) hulk on kokku 1291 inimest, kellest 631 on mehed ning 660 naised.

Joonis 5. Tahkuranna valla elanike arv ja sooline koosseis aastatel 2006-2010



Allikas: Statistikaamet

Märkus: joonistel ja mujal tekstis on kasutatud Statistikaameti andmeid. Küll aga võib väita, et Rahvastikuregistri omad erinevad mingi suurusjärgu (u 300 inimest) võrra. Seetõttu on ka muudes valla arengud puudutavates dokumentides välja toodud numbrid käesolevast pisut erinevad.

Maakasutust mõjutab kohaliku ettevõtluse areng ja töökohtade loomise vajadus. Olemasolevad ettevõtted paigutuvad Uulu külas küllalt kompleksseks koos, samas aga jääb nende vahele rida välja arendamata krunde, samuti on olemas potentsiaal tööstusala piiride laiendamiseks. Tööstusala arendamise aluseks on Tahkuranna valla üldplaneering (hetkel veel kehtestamata), mis on koostatud ASi Pöyry Entec poolt 2009. aastal ja kus mh on ära määratletud alad, mis sobiksid äri- ja tootmiskaas (vt Lisa 3: Tahkuranna üldplaneeringu põhijoonis). Seega toimub tööstusala laienemine logistiliselt soodsatele aladele, survestades seeläbi küla liiklusintensiivsust, mis omakorda tingib vajaduse teedevõrgu korrastamise järele.

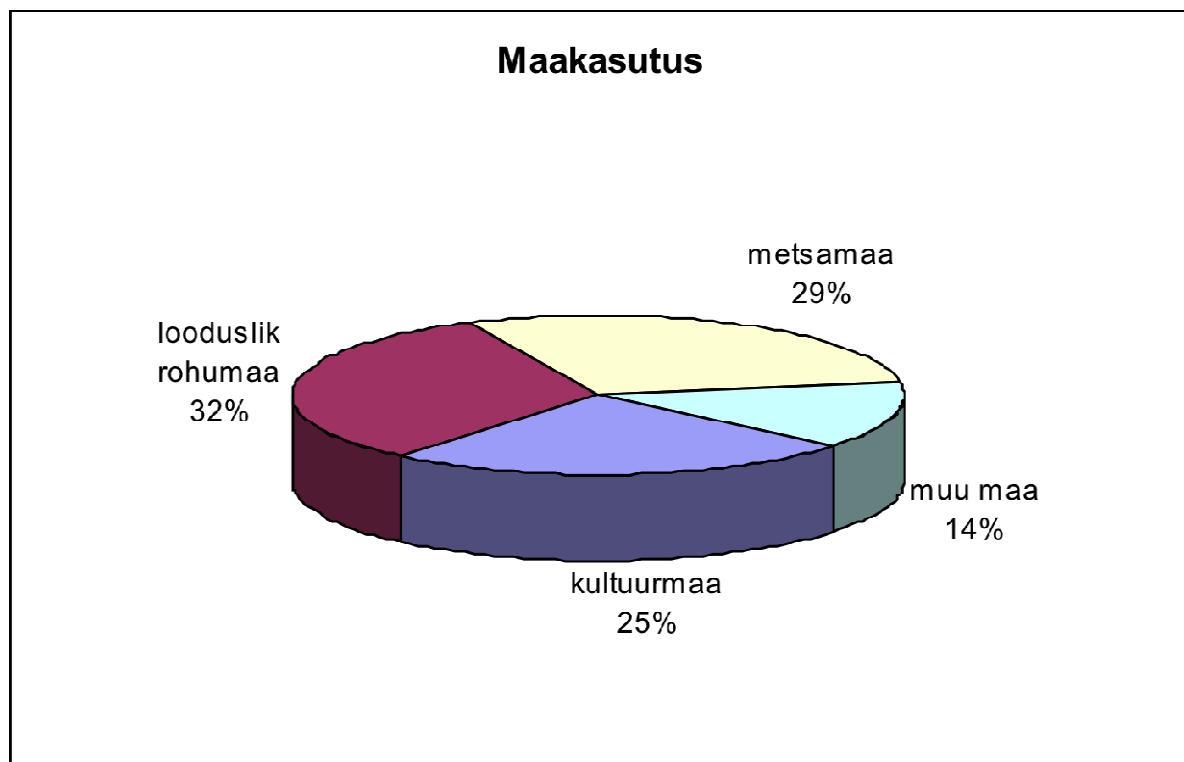
Uulu küla on arenenud funktsionaalse tsoneeringu mõttes soodsalt, kus tööstusterritooriumid paiknevad peamiselt kontsentreerituna küla serval.

Maakasutus

- Kultuurmaa - 2535 ha.
- Looduslikud rohumaad – 3305 ha (kasutatakse karjamaadena või on osaliselt kasutamata).
- Metsamaad - 3002 ha,
- Muu maa – 1494 ha on ehitiste, rajatiste ja teede all ning maa, mis on määratlemata (songermaa, veealused maad jm).

Valla poolt on antud korraldus 504,9 ha maa riigi omandisse jätmise kohta, vallavolikogu on kinnitanud ka Luitemaa looduskaitseala kaitse-eeskirjad.

Joonis 6. Tahkuranna valla maakasutus



Allikas: Tahkuranna valla arengukava

Probleemseks on kujunenud ühendusteede seisukord ettevõtjate tööstusala tugimaanteedega ühendavatel teedel (ja mh tööstusala siseteedel), samuti muu infrastruktuuri (vesi ja kanalisatsioon, tänavavalgustus ning küte) puudulikkus.

3.3 Tööhõive ja ettevõtlus

2008. a 1. oktoobri seisuga on Tahkuranna vallas registreeritud 1 sihtasutus, 123 äriühingut, 50 FIEt, 35 MTÜd, 2 tulundusühistut.

Suurimateks tööandjateks on kohalik omavalitsus, põllumajandusettevõtetest Weiss OÜ, OÜ Uulu Mõis, aiandusega tegelev OÜ Weiss Aiand, puidutöötlemisega tegelevad OÜ Uulu Ehitus, OÜ Arboris, Tarriks AS, palkmaju toodab GG Group ja Loghome, saunasid ja saunatarvikuid OÜ Varleton, hokikeppe tootev Frontier Hockey OÜ, jaekaubandusega tegelevad valla territooriumil Pärnu Majandusühistu ning OÜ Klep. Lisaks paikneb Uulus tankla ning Polar Shipyard ehitab jahtlaevu, laevade sisustuse ja metallkonstruktsioonidega tegeleb Strömberg OÜ. Võiste sadam annab tööd peamiselt füüsilisest isikust ettevõtjatest kaluritele.

Vallaelanikud töötavad 594 erineva tööandaja juures, neist enamik väljaspool valda. Vallas on 3 suuremat tootmispiirkonda: üks Uulu keskuses, kus on vabu krunte, neist osa vajab lõpuni arendamist, ja teine Võiste endise karusloomafarmi piirkonnas tegutseb mitmeid ettevõtteid. Reius piirneb tootmismaa AS Tarriks saeveskiga. Uusi tööstusalasid kavandatakse Uulu külla.

Tööhõivet ja ettevõtlust mõjutab kuulumine Pärnu linnastusse, mis loob valla elanikele märksa suuremad võimalused töö leidmiseks ka väljaspool Tahkuranna valda. Ettevõtjad saavad aga omakorda arvestada nii Pärnu tööjõuga. Ettevõtluse arengu jaoks on võtmetähtsusega infrastruktuuri olemasolu ja kvaliteet. Lisaks on maakasutuse planeerimine peamine vahend, kuidas suunata tööstuse ja ettevõtlusalade territoriaalset paiknemist. Tööhõive üheks mõjuteguriks on töökohtade paiknemine väljaspool valda. Selle põhjuseks on (kvaliteet)töökohtade ja valikuvõimaluste vähesus koha peal, maakonnakeskuse kõrgem palgatase ning mitmete erinevate teenuste kättesaadavus jm.

Koos tööstuse laienemisega Tahkurannas on aga laienemas võimalused samaaegselt nii töökoha leidmiseks kui ka elamaasumiseks valda.

Peamiseks probleemiks ongi kohapealsete töökohtade vähesus, kuna tööealiste elanike arv ületab olemasolevate töökohtade arvu, mis omakorda sunnib inimesi väljastpoolt valla piire tööd otsima. Samuti võib valla arengut takistavaks teguriks saada kaubandus-teenindusvaldkond oma mahajäämusega.

Uulu piirkonna üheks suuremaks probleemiks on, et olemasolev kaubandusvõrk ei rahulda enam kasvava elanikkonna vajadusi. Puudusi esineb nii toidu- kui tööstuskaupade osas, kus valik mõne kauba osas on tagasihoidlik (jalanõud, rõivad, ehitusmaterjalid jm).

Töötuid on vallas 2010. a juuli seisuga 138 inimest (Töötukassa andmetel), mis teeb töötute osakaaluks 10,7% tööealisest elanikkonnast (Statistikaameti andmetel on tööealisi elanikke Tahkuranna vallas (vanusegrupp 18-65) 1291 inimest). 2010. a esimese kuue kuuga on töötute arv vähenenud 16 inimese võrra (aasta alguses oli töötute arvuks 154 inimest).

Märkus: Rahvastikuregistri andmetel on tööealisi inimesi rohkem – 1427. 46% asub aga töökoht väljaspool valla piire.

3.4 Infrastruktuur

Teed

Tahkuranna valda läbib Tallinn-Pärnu-Riia maantee, millega on läbi haruteede ühendatud ka mitmed Uulu tööstusalal paiknevad ettevõtted. Vallast saab alguse ka Uulu-Valga maantee.

Tahkuranna valla teeregistrisse kantud 76 teed ja tänavat kogupikkusega 53,8 km, millest 13,4 km teedest on asfaltkatte all. Lisaks on Teederegistrisse kantud avalikud erateed, mille kogupikkus on 10,9 km ning erateed, mille kogupikkus on 50,6 km. Erateede avalikuks teeks muutmine ja teeddealuse maa valla omandisse vormistamine toimub järjepidevalt. Vallavalitsus tellib suviseks tolmutõrjeks nn "suvesoola". Teehõõveldamist, talvist lumetõrjet ja muid teehooldustöid tellib vald erafirmadelt. Kõik vanemad asfaltteed saavad igal aastal vähemalt ühe paigamiseringi. Iga-aastaselt on suurendatud teehooldustööde mahtu nii vallateedel kui avalikel erateedel.

Eelisjärjekorras on remonditud hooajati mitteläbitavaid teid, samuti on parandatud Võiste aleviku siseteid ja mitmeid suurema liiklusega kruusateid. Juurde on ehitatud teid valla poolt arendatavatesse elamupiirkondadesse.

Volikogu on kinnitanud valla teehoolduskava aastateks 2010-2013, mille alusel korraldatakse tee-ehitust, kapitaalremonti ja hoolet. Lisaks teede ehitamisele hõlmab see ka tänavavalgustuse ehitust. Teehoiukavas on suuremat tähelepanu pööratud kergliiklusteede rajamisele. Lisaks on arvestatud sellega, et Via Baltica võimaliku ümberehituse tagajärjel võivad kaduda osad mahasõidud, seega on pööratud aegsasti tähelepanu Reiu küla mõnede teede rekonstrueerimisele ja mustkatte alla viimisele. Teehoiukava vaadatakse igal aastal üle ja tehakse vajalikud muudatused.

Probleemiks on teede ja tänavate tehniline olukord – need on kas kitsad ja/või auklikud ning lõhuvad sõidukeid, kohati puudub ka mustkate. Keeruline on olukord ka Uulu tööstusala juurdepääsuteedel, kus kõrge liiklusintensiivsus halva kvaliteediga teedel takistab ettevõtluse arengut ja tekitab ettevõtetele lisakulusid. Liiklusohutust vähendab kergliiklusteede ja tänavavalgustuse puudulikkus.

Tänavavalgustus

Tahkuranna vallas on tänavavalgustid paigaldatud peamiselt Uulu ja Võiste keskasulates. Valgustatud on ka suuremad bussipeatused. 2008. aastal suvel paigaldati valgustus Mägra bussipeatusesse.

Valgustatud on ka Metsaküla ja Reiu tee bussipeatused ning Uulu-Valga ja Uulu-Soometsa mnt ristmikud.

Uulu külas on valgustatud kooli ja lasteaia ümbrus, küll aga eksisteerib vajadus rajada tänavavalgustus ka tööstusalale.

Soojamajandus

Tahkuranna vallas koetakse tsentraalselt Uulu keskasulat. Tarbijateks on 7 korrusmaja kokku 90 korteriga, Uulu kool, Kultuuri- ja Spordikeskus, kus asub vallamaja, lasteaed, kauplus ja teenindusasutused.

Kütteettevõtjana tegutseb katlamaja ja soojatrasse omav SW Energia OÜ. Koostöö soojatootjaga on olnud hea, kütmisega tõrkeid ei ole tekkinud, tagatud on investeeringud.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Valla asulatest on ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga rohkemal või vähemal määral varustatud neli asulat/selle osa: Võiste alevik ning Uulu, Laadi ja Reiu külad.

Võiste aleviku ühisveevärg koosneb kahest veevõrgu puurkaevust ja veevõrgu torustikest kogupikkusega 4,2 km. Ühisveevõrgu tarbijate arv on 273 inimest, mis moodustab aleviku elanikkonnast 49%.

Uulu külas on ühisveevärgiga varustatud 39 eramut ja korterelamud, so kokku 357 inimest ehk 64% küla elanikkonnast. Uulu ühisveevärgiga on ühendatud Laadi külast u 100 majapidamist ligi 123 inimesega. Ühisveevärgi koosseisu kuuluvad kaks puurkaevu ja 4,78 km veetorustikku.

Ühiskanalisatsiooniga on varustatud:

- Uulu külas korterelamud, Uulu Põhikool ja Vallavalitsuse hoone, so 239 inimest ehk 43% Uulu küla elanikkonnast;
- Laadi külas nn Siimu ja Rooli elamutepiirkond, so ligikaudu 100 majapidamist ca 94 elanikuga.

Laadi küla ühisvee ja –kanalisatsioonitrassidega liitunute arv on võrreldes kruntide arvuga väga ligilähedane, kuna trassid on rajatud hiljuti, samuti on mitmes uuselamupiirkonnas paljud krundid hoonestamata.

Reiu küla elanike arv on 474 inimest, neist ca 180 inimest ehk 40% on varustatud ühisveevärgiga ja 130 inimest ehk 30% kanalisatsiooniga. Reiu küla piires paikneb kaks eralditoimivat ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni süsteemi.

Eralditoimivaid veevarustuse ja/või reoveepuhastuse süsteeme omavad valla piires alljärgnevad ettevõtted:

- Riigimetsa Majandamise Keskuse ühendpuukool – veevõtt Reiu jõest;
- Uulu Mõis OÜ Laadi Suurfarm – veevõtt puurkaevust, reovee puhastamine;
- OÜ Weiss Metsa laut, Vahtra farm – veevõtt puurkaevust, Vahtra farmi reovee puhastamine;
- Tarriks AS – reovee puhastamine;
- Sihtasutus Jõulumäe Tervisespordikeskus - veevõtt puurkaevust, reovee puhastamine;
- Arso EE AS - veevõtt puurkaevust, reovee puhastamine.

Probleemseks on kujunenud vee- ja kanalisatsioonivarustus Uulu tööstusalal: paljudel ettevõtetel on oma puurkaevud, kus vesi ei ole heade näitajatega, kanalisatsioon on lahendatud kogumispaakide abil, mille tühjendamine on tülikas.

Märkus: välja toodud elanike arvud pärinevad valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavast, seega võivad need erineda Statistikaameti andmetest. Pidevalt toimub vee- ja kanalisatsioonitrasside rekonstrueerimine ja laiendamine, mistõttu võivad numbrid pidevalt muutuda.

4. Tööstusala kirjeldus

Käesolevas TTAs käsitletakse Pärnumaal Tahkuranna valla Uulu küla territooriumile jäävat tööstusala (hetkel kasutuses u 9 ha, perspektiivis 19 ha – kokku 19 tootmismaa kinnistut) ning selle peamist infrastruktuuri (juurdepääsuteed, tänavavalgustus, vesi ja kanalisatsioon ning küte), mille rekonstrueerimiseks kavandatakse toetuse taotlemist Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuselt Piirkondade konkurentsivõime tugevdamise programmist.

4.1 Ülevaade tööstusalast

Uulu tööstusala asub Tahkuranna vallas Uulu külas, paiknedes Tallinn-Pärnu-Riia maantee (Via Baltica) vahetus läheduses (u 1 km kaugusel). Joonisel 7 on tööstusala punase joonega tähistatud. Ala asub Uulu küla serval, olles elamurajoonidest mõistlikul kaugusel. Täiendavalt planeerib Maanteeamet vastavalt Via Baltica projektile mahasõitu Uulu tööstuspiirkonda, muutes selle kergesti ligipääsetavaks ka peale kiirtee valmimist. Uulu tööstusala näol on tegemist ainsa Lõuna-Pärnumaal asuva tööstuspiirkonnaga, mille lähedal on ka Tartu-Viljandi teerist ning mahasõit põhitrassilt.

Tööstusala arendamise aluseks on Tahkuranna valla üldplaneering (hetkel veel kehtestamata), kus mh on ära määratletud alad, mis sobiksid äri- ja tootmismaks (vt Lisa 3).

Joonis 7. Uulu tööstusala paiknemine



Allikas: Maa-amet

Uulu tööstusalal tegutseb kokku 8 ettevõtet, millest kaks (GG-Group ja Loghome) on sisuliselt samad (ühed omanikud) ning paiknevad samadel kruntidel.

Tabel 1. Uulu tööstusalal tegutsevad ettevõtted (kokku 8)

Jrk.	Ettevõte	Kinnistud, katastritunnused
1.	GG-Group OÜ, Loghome OÜ	Selja 84801:001:0176 Majakese 84801:001:1667 Seljapõllu 84801:001:1345

Allikas: Tahkuranna Vallavalitsus

Joonis 8. Kinnistute paiknemine



Kokku annab Uulu tööstusala 2010. a juuli seisuga tööd 101 inimesele. Suurimad tööandjad on Uulu Mõis OÜ koos OÜga Weiss ja GG-Group OÜ vastavalt 30 ja 22 töötajaga. Ettevõtete kogukäive (2009. a seisuga) ulatus enam kui 50 miljoni kroonini (vt ka Lisa 1: ettevõtjate arvamused infrastruktuuri rekonstrueerimise kohta).

Tabel 2. Töötajate arv

Jrk nr	Ettevõte	Tegevusala	Töötajate arv 2009	Töötajate arv 2010
1	GG-Group OÜ ja Loghome OÜ	Palk-karkassmajade tootmine	6	22
2	Uulu Mõis OÜ ja Weiss OÜ	Segapõllumajandus	30	30
3	Uulu Ehitus OÜ	Metsa- ja saematerjali töötlemine	20	20
4	OÜ Arboris	Puidutööstus	25	17
5	Polar Shipyard OÜ	Väikelaevade ehitus	12	12
Kokku			93	101

Tabel 3. Ettevõtete majandusnäitajad

Jrk nr	Ettevõte	Käive 2008 (milj krooni)	Käive 2009 (milj krooni)	Ekspordi osakaal (%)	Eksport 2009(milj krooni) osakaalu alusel
1	GG-Group OÜ ja Loghome OÜ	12.10	6.76	99.80%	6.75
2	Uulu Mõis OÜ ja Weiss OÜ	40.00	30.00	70.00%	21.00
3	Uulu Ehitus OÜ	11.00	7.00	90.00%	6.30
4	OÜ Arboris	10.00	6.00	75.00%	4.50
5	Polar Shipyard OÜ		3.60	100.00%	3.60
Kokku		73.10	53.36		42.15

Uulu tööstuslalal on kokku 19 tootmismaa kinnistut. Neist Seljapõllu ja Majakese kinnistud on detailplaneeringuga omakorda 7 uueks tootmismaaks jagatud. Kokku kuuluvad kinnistud 7 omanikule.

Peamine kasutatav juurdepääsutee on tee nr T-19333 Uulu-Soometsa-Häädemeeste (alguse saab Via Balticalt), mis on riigi omandis. Lisaks paikneb tööstusala sees rida väiksemaid teid, mis on käesoleval hetkel eraomandis, st need kuuluvad ühe või teiste kinnistu koosseisu.

Kõik ettevõtted kasutavad teid kas siis toorme, toodangu või töötajate transpordiks (vt Lisa 1). Keskmiselt läbib teid kuus vähemalt 450 rekkat, veoautot ja kaubikut, millele lisanduvad ka ettevõtete töötajate sõidukid ja bussiveod, ettevõtete kliendid ja teenindav transport.

Tabel 4. Teede kasutamine

Jrk nr	Ettevõte	Rekka	Veoauto	Kaubik	Sõiduauto	Lisaks
1	GG-Group OÜ ja Loghome OÜ	3	30	150	210	
2	Uulu Mõis OÜ ja Weiss OÜ		180		180	Traktorid
3	Uulu Ehitus OÜ	30			150	

4	OÜ Arboris	60			150	Metsaveotraktorid
5	Polar Shipyard OÜ	1	5		210	
Kokku sõiduk koos (tk edasi-tagasi)		94	215	150	900	

Teed on halvas olukorras ning takistavad juurdepääsu ettevõtete kruntidele, samuti on välja arendamata muu ettevõtluse seisukohalt oluline infrastruktuur. Probleemi on täpsemalt kirjeldatud järgnevas peatükis.

4.2 Probleemi kirjeldus

Uulu tööstusala ja seeläbi ettevõtete edasist arengut pärsib juurdepääsuteede halb olukord ning muu infrastruktuuri (tänavavalgustus, vesi ja kanalisatsioon, küte) puudumine. Lisaks on liiklusintensiivsus järjest kasvamas, mis vähendab liiklusohutust ning tingib vajaduse liikluse vallasiseseks ümber korraldamiseks.

Probleemid konkretiseeritult on alljärgnevad:

- puudub ühisveevärk – paljud kasutavad oma puurkaevu, kanalisatsioon on lahendatud kogumispakide abil;
- puudub tänavavalgustus, mis vähendab oluliselt liiklusohutust;
- Tahkuranna valla elanikel ja ettevõtete töötajatel puudub Uulu keskasulast liiklemiseks kergliiklustee Uulu-Soometsa suunal. Autotee on ebaturvaline ja vajab rekonstrueerimist;
- liiklemiseks kasutatakse eramaid, millel puuduvad servituudid, mis tähendab, et ühel hetkel võidakse läbisõidud kinni panna;
- puudub tsentraalne küte.

Uulu tööstusalal paiknevate ettevõtete igapäevategevust ning ettevõtete ja tööstusala kui terviku edasist arengut pärsib paljuskü infrastruktuuri olukord. Paljude ettevõtjate sõnul (vt Lisa 1) on probleemseks territooriumi juurdepääsuteede tehniline olukord ning muu infrastruktuuri puudumine. Kitsal Uulu-Soometsa teel puudub jalakäijatel võimalus ohutult liigelda ning raskused on suuregabariidiliste veostega liiklemisel. Veelgi suuremaks probleemiks on tööstusalasisesed teed - Kuivati, Bensiinjaama tee, Majaka tee, mille teekate on kehvast olukorras või puudub sootuks. Teekatete tõttu lagunevad transpordivahendid kiiremini, mis toob kaasa täiendavaid kulutusi nii kohalikele kui ka teenindavatele ettevõtetele.

Lisaks on muu infrastruktuuri puudumine takistuseks uutele ettevõtetele tööstusalale siirdumisel ja olemasolevate ettevõtete investeeringuplaanide realiseerimisel. Tööstusala asub logistiliselt soodsas asukohas, ka tagab Pärnu linna lähedus piisava hulga kvalifitseeritud tööjõu olemasolu, seega on valla arengu peamiseks kitsaskohaks ettevõtlusele olulise infrastruktuuri puudumine.

Alljärgnevalt on infrastruktuuri tehnilist seisukorda täpsemalt kirjeldatud.

Uulu-Soometsa teelt on käesoleval hetkel 5 mahasõitu, millest 3 asuvad asula piirides. Mahasõidud on asfaltkattega, kinnistusesed kruusa- või killustikkattega. Nii juurdepääsu- kui ka kergliiklusteed läbivad osaliselt kinnistuid, olles seega eraomandis. Teede olukord ei ole rahuldav, kuna need on auklikud ja kitsad, muutes ligipääsu rasketranspordiga keeruliseks ning jalakäijatele ohtlikuks. Kuivõrd ka tööstusalasisesed teed on välja arendamata, on tekkinud olukord, mille tõttu ei saa osad ettevõtjad oma krunte taraga ümbritseda (see kaotaks jalakäijate võimaluse pääseda oma elamute juurde), samuti puuduvad korralikud ligipääsud veel välja arendamata kruntidele.

Tööstusalal puudub osaliselt vee- ja täielikult kanalisatsioonivarustus. Hetkel on probleem lahendatud puurkaevude ning reovee kogumispakide abil. Selline lahendus pole aga otstarbekas, kuna pakide tühjendamine on kulukas ega kuulu ettevõtete põhitegevusala hulka. Seega kulub osa ressursidest tootmisega mitteseotud tegevuste peale.

Alal puudub ka tsentraalne küttesüsteem, iga ettevõtte on leidnud oma lahenduse: peamiselt on kasutusel erinevad katlad, mis kasutavad kütteks kas naftat või puitu. Tsentraalse lahendusega võrreldes on tegemist aga suhteliselt kalli lahendusega.

Täielikult puudub alal tänavavalgustus, mis muudab liiklemise pimedal ajal ohtlikuks nii jalakäijatele kui ka autodele.

Kokkuvõtvalt, infrastruktuuri tänane olukord on mitterahuldav. Teedel normaalse liiklemise tagamiseks tuleb need rekonstrueerida ning rajada puuduolev infrastruktuur.

4.3 Vajaminev infrastruktuur

Peatükis 4.2 välja toodud probleemide lahendamiseks tuleb rekonstrueerida tööstusala juurdepääsuteed koos kergliiklusteede ja tänavavalgustusega, lisaks rajada vee- ja kanalisatsioonitrassid, lihtsustamaks ettevõtete tegevuseks tarviliku transpordi ja tööjõu ligipääsu nende kruntidele, suurendamaks liiklusohutust ning võimaldamaks uutel ettevõtetel piirkonda siirduda.

Kokkuvõtvalt, vajaminev infrastruktuur on alljärgnev:

- juurdepääsuteed kogupikkusega 970 m (puutumata jääb Uulu-Soometsa tee, mis on riigi omandis ning suhteliselt heas olukorras);
- rajada kaks kergliiklusteed kogupikkusega 910 m (Uulu pargist Seljapõllu kinnistu lõpuni ehk piki Uulu-Soometsa teed; vallamaja juurest Hoiuplatsi kinnistuni);
- rajada alale tänavavalgustus kokku 1870 m pikkusel lõigul;
- rajada vee- ja kanalisatsioonitorustik pikkusega 1565 m;
- rajada kütetrassid pikkusega 2797 m;
- rajada kaks kanalisatsiooni ülepumplat ja 3 tuletõrje veevõtukohta.

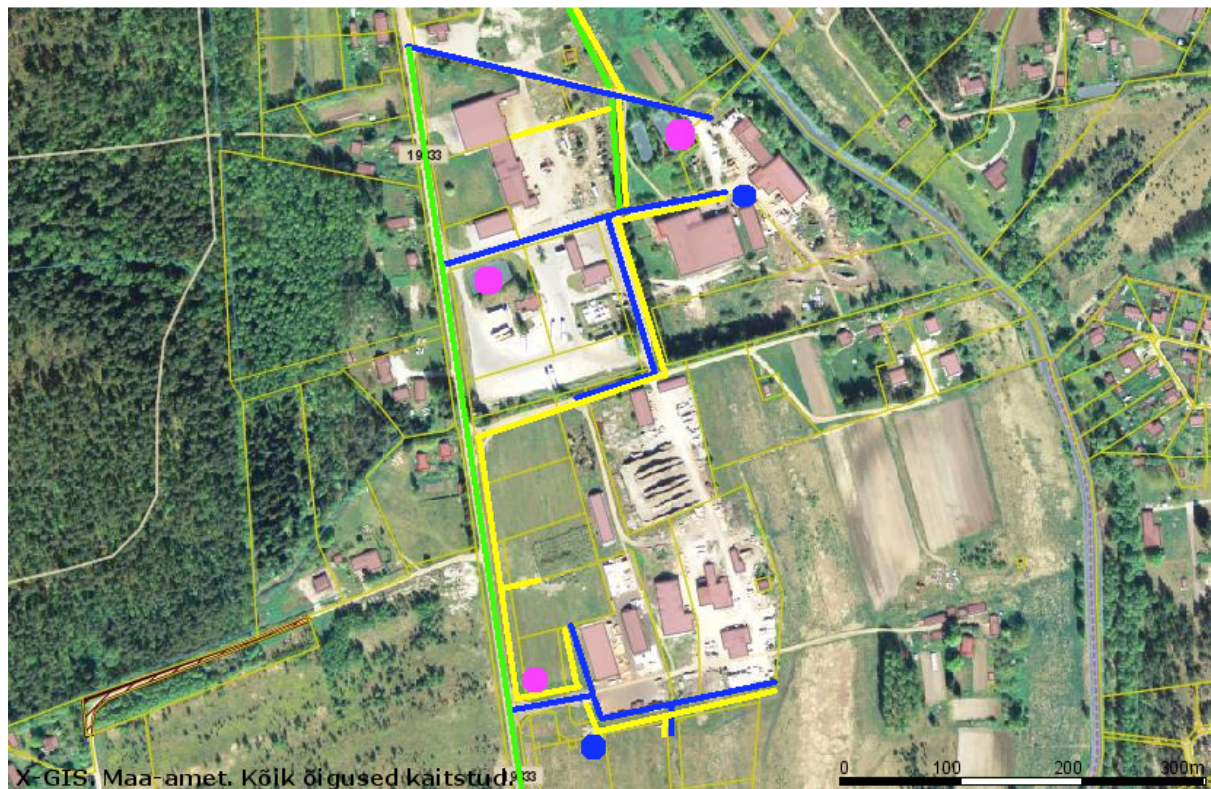
Nimetatud infrastruktuuri investeerides paraneb tööstusala logistiline ligipääsetavus, mis ei too kasu mitte ainult ettevõtetele, vaid tõstab ala väärtust tervikuna.

Joonisel 9 on välja toodud rajatava infrastruktuuri paiknemine.

Lisaks olemasolevale üldplaneeringule on koostatud infrastruktuuri rajamise põhiprojekt ASi Pärnu EKE Projekt poolt. Samuti on olemas ehitusluba ning vajalikud kooskõlastused. Kogu tehniline ettevalmistus taotluse esitamiseks EASi on tehtud.

Projekti tulemusena rajatakse Uulu tööstusalale vajaminev infrastruktuur.

Joonis 9. Rajatav infrastruktuur



Allikas: Maa-amet

Selgituseks: sinise joonega on tähistatud sõiduteed, rohelisega kergliiklusteed, kollasega vee- ja kanalisatsioonitrassid, samuti küte. Lillad ringid tähistavad tuletõrje veevõtukohti, sinised kanalisatsiooni ülepumpaid.

Olemasolevatele amortiseerunud teedele on projekteeritud uued katted. Asfaltkatte laiuks on määratud 6 meetrit, st 2 sõidurada, mille laiuks on 3 m. Teepeenrad rajatakse killustikust laiuks pool meetrit. Asula piirides lisandub üks mahasõit Vahetüki kinnistule, mis tagab parema liikluskorralduse bensiinjaama juures. Väljaspool asula piiri suletakse üks mahasõit ning lisandub uus Teeperve ja Teeveeru kinnistutele kehtestatud detailplaneeringu järgi. Rekonstrueeritavate ja rajatavate teede kogupikkuseks on 970 m.

Kergliiklusteid rajatakse kaks: Uulu-Soometsa tee äärde pikkusega 660 m ja Spordihoone ning Sella kinnistutele pikkusega 250 m. Kergliiklustee laiuks on 3 m, sh asfaltkatte laiuks 2,5 m, mille äärtes on 0,25meetiline killustikkate.

Vee- ja kanalisatsioonisüsteem rajatakse projekteeritud teede alla, kogupikkuseks on 1565 meetrit. Lisaks on planeeritud üks maa-alune (Kuivati kinnistul) ja kaks lahtist (tiigid) tuletõrjeveehoidlat Vahetüki ja Sella kinnistutel. Kõik veetorustikud, millega varustatakse kinnistuid läbi teiste kinnistute, kuuluvad likvideerimisele. Täiendavalt on alale projekteeritud kaks kanalisatsiooni ülepumpplat.

Ehituslik projektdokumentatsioon sisaldab ka soojavarustuse projekti, mille järgselt rajatakse trasse pikkuses 2797 meetrit.

Projekti käigus rajatakse ka tänavavalgustus, mille kaabelliinid viiakse maa alla piki planeeritud kanalisatsioonitrasse. Samuti lahendatakse seeläbi kanalisatsioonipumplate elektrivarustus. Kokku rajatakse kaabelliine 1870 m ulatuses.

Kõik täpsemad kirjeldused on ära toodud ehituslikus põhiprojekti.

5. Investeeringud ja nende projektijärgne haldamine

Käesoleva projekti tegevuseks on Uulu tööstusala infrastruktuuri rekonstrueerimine.

5.1 Kulude seletuskiri

Uulu tööstusala infrastruktuuri rekonstrueerimisega seotud kulud on:

- projekteerimine (eelnevalt tellitud, maksumuseks 144 000 krooni koos käibemaksuga);
- projekti ekspertiis;
- projektijuhtimine;
- ehitustegevused;
- omanikujärelevalve.

Projekteerimine on teostatud, töö teostaja leiti lihthanke korras. Ehitustegevuste maksumuse kalkulatsioon on teostatud OÜ EKE Nora poolt. Projektijuhtimise ja omanikujärelevalve maksumuste kalkulatsioonide aluseks on OÜ Cumulus Consulting hinnang, võttes aluseks eelnevalt teostatud sarnaseid töid:

- omanikujärelevalve maksumuseks on 15 000 krooni/kuus, millele lisandub käibemaks;
- projektijuhtimise maksumuseks on 10 000 krooni/kuus, millele lisandub käibemaks;
- projekti ekspertiisi maksumuseks on 20 000 krooni koos käibemaksuga.

Vajalikud investeeringud on kuluartiklite kaupa välja toodud tabelis 5.

Tabel 5. Uulu tööstusala infrastruktuuri rekonstrueerimise eelarve

<i>Alus: EVS 885, 2005 ehituskulude liigitus</i>					
	MAKSUMUS kroonides, sealhulgas				
NIMETUS	töö	materjalid	masinad	KOKKU	
Välisrajatised	2,612,250	7,732,318	5,626,018	15,998,586	
Välisvõrgud					
Väliskanalisatsioon	400,168	1,139,579	631,010	2,170,757	
Veetorustik	332,490	411,984	769,125	1,513,599	
Kaabelliinid ja valgustus	369,126	869,993	643,335	1,882,454	
Tuletõrjeevarustus	156,440	160,684	324,405	641,529	
Soojatrass	577,046	3,658,758	1,216,687	5,452,491	
Juurdepääsuteed	776,980	1,491,320	2,041,456	4,309,756	
alltöövõtt				28,000	
Kokku	2,612,250	7,732,318	5,626,018	15,998,586	
Projekteerimine				120,000	
Projekti ekspertiis				16,667	
Omanikujärelevalve				90,000	
Projekti juhtimine				60,000	
Kokku				286,667	
Eelarve kokku kroonides	2,612,250	7,732,318	5,626,018	16,285,253	
Eelarve kokku EUR	166,953	494,185	359,568	1,040,817	
	<i>Käibemaks 20% EEK</i>				<i>3,257,051</i>
	<i>Käibemaks 20% EUR</i>				<i>208,163</i>
	Kokku EEK				19,542,303
	Kokku EUR				1,248,981

Iga-aastasteks teede hoolduskuludeks (lumekoristus, liivatamine, puhastus jm) ja tänavavalgustuse hooldus- ja energiakuludeks peale projekti lõppemist on planeeritud ligikaudu 93 000 krooni aastas ning need kaetakse valla eelarvest. Maksumuse kalkulatsiooni aluseks on võetud 0,6 krooni/m² kohta kuus rajatavate teede osas.

5.2 Projektiga kaasnev kaudne tulu

Käesoleva projektiga ei kaasne otsest rahalist tulu, kuna infrastruktuuri rekonstrueerimise tulemusena ei hakata pakkuma pidevalt tasulisi teenuseid. Uulu tööstusala infrastruktuuri rekonstrueerimisega kaasneb kaudne tulu Tahkuranna vallale, sest paraneb ettevõtete ligipääs nende kruntidele ja see loob omakorda aluse ettevõtluse arenguks piirkonnas (tööstusalal), millega kaasneb uute töökohtade teke ning suurenenud investeeringud erasektoris.

Tabel 6. Perspektiivsed lisanduvad investeeringud

Jrk nr	Ettevõte	Laienemisplaanid	Uued töökohad		Investeeringud	
			1 a	3 a	1 a	3 a
1	GG-Group OÜ ja Loghome OÜ	Jah	15	25	6,0	13,0
2	Uulu Mõis OÜ ja Weiss OÜ	Jah	-	-	4,5	5,0
3	Uulu Ehitus OÜ	-	-	-	0,2	0,6
4	OÜ Arboris	Jah	-	10	-	30,0
5	Polar Shipyard OÜ	Jah	5	15	3	3,5
Kokku			20	50	13,7	52,1

Nagu tabelist näha, on tööstusalal perspektiivi edasiseks arenguks: ettevõtjate vastustest ilmneb, et infrastruktuuri olemasolul oldaks valmis laienema. GG-Group OÜ ja Loghome OÜ planeerivad rajada uue tootmishoone, Uulu Mõis OÜ ja Weiss OÜ rekonstrueerida olemasolevat (lisaks veel ka 80 miljoni krooni väärtuses investeeringuid piirkonda), OÜ Arboris on välja toonud, et soojatrasside rajamise korral rajatakse astelpajutöötlemise tehas ja pikemas perspektiivis ka rendihallid, Polar Shipyard plaanib aga olemasoleva tootmishoone laiendust/uue tootmishoone ehitust.

Juurdepääsuteede halb olukord (lõhub sõidukeid), peletab eemale tööstusalal tegutsevate ettevõtete potentsiaalseid kliente (seega suurendab tööpuudust), kuna ettevõtete tegevuseks tarvilik tooraine kui ka nende toodang eeldavad mitmesuguste sõidukite kasutamist.

Kuivõrd tegemist on enamuses ekspordiks tootvate ettevõtetega, on nende tootmise konkurentsivõime säilimine ja võimalik laienemine ka üldriiklikult tähtis.

Täpsemalt on kaudseid tulusid analüüsitud sotsiaalmajandusliku mõju hindamisel (peatükk 7).

Finantsanalüüsi seletuskiri

Finantsanalüüsi arvestusperioodiks on 2011-2031: seejuures 2011 kui projekti elluviimise aeg ja 2012 kuni 2031 kui investeeringuobjekti kasulik eluiga. Seega arvestusperioodi lõpuks projekti tulemil jääkväärtus puudub. Arvestusperioodi valiku pikkus lähtub Euroopa Komisjoni juhendist. Arvestuses on kasutatud raamatupidamise üldeeskirjades sätestatud reaalsel diskontomäära 6% ja arvestus on teostatud reaalhindades 2010. a hindade alusel.

Lähtealused

Peale investeeringu teostamist jäävad soojus ning vee- ja kanalisatsiooni võrgud vähemalt 5 aastaks Tahkuranna valla omandisse. Tahkuranna vald annab võrgud opereerimiseks kohalikele vallas vastaval tegevusalal toimetavatele ettevõtetele - AS SW Energia, OÜ Vesoka. Operaatorid kannavad seejuures võrkudega seonduvad hoolduskulud.

On eeldus, et operaatorid AS SW Energia, OÜ Vesoka uutelt liitujatelt liitumistasusid ei küsi. Liitumisastu on iseloomult tagasiarvestus võrkudega liitumisevõimaluste loomiseks teostatud investeeringu katmiseks, mis küsitakse tagasi liitujatelt. St investeering on käsitletav kui operaatori investeering oma teenuse pakkumise parendamiseks. Käesolev projekt võimaldab lihtsalt selle teostamist, lahendamaks olemasolevat probleemset olukorda tööstusalal.

Hetkel tööstusalal tegutsevate ettevõtete majandustegevuse intensiivsuse tõusust või langusest tulenevaid muutusi kommunaalteenuste tarbimisel ei arvestata. Kuigi hetkeolukord on probleemne, siis tarbimise muutuse kujundab lõppkokkuvõttes ikkagi majanduskonjunktuur. Seega ei ole põhjendatud tarbimise muutuse arvestamine hoonetes, kus tootmistegevus juba toimub.

Arvestatud on tööstusalal paiknevate kinnistute teadaoleval väljaarendamisel/täiendavate investeeringute teostamisel lisanduvat tarbimist. Sellest tekib ka lisanduv tulu operaatoritele teenuse müügi kasumlikkuse (arvestatud puhasrentaabluse alusel) kaudu ehk arvestatud on projekti tulemusena rajatavate pindade pealt lisanduva tarbimisega.

Seega arvestades projekti tegevusmodelit, olemasolevad tegevustulud puuduvad. Ehk ilma investeeringuta ja projekti ellu viimata perspektiivseid tegevustulusid ei laekuks. Seetõttu on projekti tulusid käsitletud kui projekti tulemusena tekkivaid.

Teede ja kergliiklusteede hoolduse korraldab Tahkuranna Vallavalitsus, samuti kannab vald tänavavalgustusega seonduvad kulud.

Investeering

Investeering on planeeritud teostada 2011. a jooksul ja see koosneb neljast põhilisest kululiigist.

Tabel 7. Abikõlblikud projekti elluviimise kulud

Nr	Kulu liik	Ühik	2011	KOKKU
1.	Eeltööd	tuh krooni	164,0	164,0
2.	Omanikujärelevalve	tuh krooni	108,0	108,0
3.	Ehitamine	tuh krooni	19198,3	19198,3
4.	Projektijuhtimine	tuh krooni	72,0	72,0
	Abikõlblikud projekti elluviimise kulud	tuh krooni	19542,3	19542,303

Eeltööde all on arvestatud ehitusprojekteerimise ja projekti ekspertiisi kulu. Ehituskulude arvestamise aluseks on EKE Nora OÜ eelarvestus. Omanikujärelevalve ja projektijuhtimise osas Cumulus Consulting OÜ hinnang tuginedes sarnastele töödele 6 kuu pikkusel perioodil (vt lisa 4, tööleht 1).

Tulud

Prognoosis on arvestatud 2010. a suvel tööstusala ettevõtjate seas läbiviidud küsitlusel saadud vastustega olemasoleva ja perspektiivse teenuste (soojus, vesi, kanalisatsioon) tarbimise kohta.

Teenuste hindade aluseks on 2010. a aastakeskmised hinnad (vt lisa 4, tööleht 3).

Perspektiivsete operaatorite AS SW Energia, OÜ Vesoka jaoks on vastavate kommunaalteenuse pakkumine põhitegevusala. Seega on kasumlikkuse arvutamise aluseks võetud operaatorettevõtete majandusaata aruannetest puhasrentaablus. Kasumlikkus on AS SW Energia ja OÜ Vesoka puhul arvestatud 3 aasta keskmisena ning on vastavalt 8,2% ja 0% (vt lisa 4, tööleht 2).

Projekti sihtpiirkonnaks oleva tööstusala väliseid liitumisi rajatavatesse võrkudesse ei toimu. Liitumistasusid ei ole põhjust prognoosis kajastada, kuna need on samuti nullarvestusega (st ettevõtte teostab investeeringu ja võib liitujalt tagasi küsida maksimaalselt investeeringuks kulunud summa).

Projekti tegevustulu prognoos on välja toodud lisa 4 töölehel 5.

Kulud

Kuna tulude arvestamise aluseks on operaatori kasumlikkuse määr (st juba on arvestatud ka võrkude hooldusega), siis operaatoritega seonduvad tegevuskulud puuduvad.

Käsitletud on Tahkuranna vallale lisanduvaid kulusid teede ja kergliiklusteede hooldamisest ning tänavavalgustuse hooldus- ja elektrikulu. Teede hooldusmaksumuse aluseks on Tahkuranna Vallavalitsuse vastava hinnang hoolduse m² maksumuse osas (lisa 4, tööleht 4) ja ehitusprojekti planeeritud võimsus tänavavalgustuse osas.

Projekti tegevuskulu prognoos on välja toodud lisa 4 töölehel 5.

Puhastulu ja abikõlblikkus

Lähtuvalt tulude prognoosist on kasutades reaalsel diskontomäära 6% teostatud puhastulu arvutus. Projekti tegevuskulud ületavad projekti tegevustulusid. Seega projekt puhastulu ei teeni. Projekti lõplikud abikõlblikud kulud on välja toodud järgnevas tabelis.

Tabel 8. Abikõlblikud kulud

Nr	Näitaja	Diskonteerimata väärtus, tuh krooni	Diskonteeritud väärtus, tuh krooni
1	Projekti investeeringukulud	19 542	18 436
2	Projekti vara jääkväärtus	0	0
3	Projekti tegevustulud		993
4	Projekti tegevuskulud		1 064
5	Projekti puhastulu		0,000
6	Finantseerimisvajak		18 436,135
7	Finantseerimisvajaku määr		100,00%
8	Abikõlblikud investeeringukulud, krooni	19542,30	
9	Toetuse taotluse rahuldamise otsuses või programmis määratletud projekti abikõlblikud kulud	19542,303	
10	Toetuse määr, %	85,00%	
11	Toetuse suurus, krooni	16610,958	

6. Projekti teostamise aja- ja tegevuskava

Käesolev peatükk annab ülevaate projekti „Uulu tööstusala infrastruktuuri rekonstrueerimine” ajakavast, mis hõlmab perioodi käesoleva TTA valmimisest projekti ehitustegevuste lõpuni.

Tabel 9. Projekti teostamise tegevus- ja ajakava

Tegevus	Sisu ja tulemus	Vastutaja	Aeg
Ehituslik projekteerimine	Nõuetekohase ehitusprojekti valmimine, sh valgustus, vee- ja kanalisatsioonitrassid ning küte.	Taotleja	Eelnevalt teostatud (5.01 kuni 17.02.2010)
Ehitusprojekti ekspertiis	Kuivõrd projekti käigus rajatakse uusi konstruktsioone, tuleb ehitusprojektile koostada ekspertiis. See on vajalik ka ehituse käigus potentsiaalsete probleemide vältimiseks.	Taotleja	September-oktoober 2010
Taotluse koostamiseks vajalike toimingute läbiviimine	Kuivõrd rekonstrueeritavad teed on käesoleval hetkel eraomandis ning pole eraldi transpordimaana arvele võetud, tuleb enne taotluse esitamist need välja mõõdistada, katastrisse kanda ning anda valla bilanssi (vastavalt meetme määrusele peab vald olema rajatava või rekonstrueeritava infrastruktuuri omanik). Sama kehtib ka rajatavate trasside kohta.	Taotleja	September-november 2010
Projekttaotluse koostamine EASi Piirkondade konkurentsivõime tugevdamise programmi	Nõuetekohase taotluse koostamine ja esitamine EASi (hõlmab vajadusel ka EASi puuduste kirjale vastamist), sh võrreldavate hinnakalkulatsioonide koostamine, pakkumiste võtmine, taotluse komplekteerimine.	Taotleja	1. detsember 2010
Projektijuhtimine	6 kuud. Projekti tegevuste elluviimise koordineerimine ja jälgimine vastavalt tegevuskavale, samuti aruannete esitamine.	Edukas pakkuja	Mai-oktoober 2011
Ehituse riigihangete läbiviimine	Hanke ettevalmistamise ja läbiviimise korraldab taotleja peale positiivse rahastusotsuse saamist asutusesisese tööna (teed, tänavavalgustus, kergliiklusteed, vee- ja kanalisatsioonitrassid, kanalisatsiooni ülepumplad, tuletõrje veevõtukohtad).	Taotleja	Märts-aprill 2011
Lihthangete läbiviimine	Lihthangete korraldamine omanikujärelevalve tööde teostaja leidmiseks. Korraldatakse asutusesisese tööna.	Taotleja	Märts-aprill 2011

Omanikujärelevalve	6 kuud. Ehitustegevuste järelevalve – ehitusprojektile vastavuse kontrollimine ning ehituskvaliteedi hindamine.	Edukas pakkuja	Mai-oktoober 2011
Ehitustegevused	6 kuud. Projekti eesmärkide täitmiseks vajalike ehitustegevuste elluviimine vastavalt ehitusprojektile. Tegevus 1 – väliskanalisatsiooni ja veetorustiku rajamine. Tegevus 2 – tuletõrje veevõtukohtade rajamine. Tegevus 3 – kütetrasside rajamine. Tegevus 4 – kaabelliinide ja valgustuse rajamine. Tegevus 5 – juurdepääsuteede rajamine.	Edukas pakkuja	Mai-oktoober 2011
Projekti teavitustegevused	6 kuud. Avalikkuse teavitamine projekti käigust, sh pressiteated, info valla kodulehel ja ajalehes, vastavate infotahvlite, mis viitavad struktuurivahendite kasutamisele, paigaldamine objektile.	Taotleja	Mai-oktoober 2011
Kokku on projekti pikkuseks alates käesoleva dokumendi valmimisest orienteeruvalt 13 kuud.			

Tulemused

Projekti tulemusena on rajatud:

- juurdepääsuteed kogupikkusega 970 m;
- kaks kergliiklusteed kogupikkusega 910 m;
- alale tänavavalgustus kokku 1870 m pikkusel lõigul;
- vee- ja kanalisatsioonitorustik pikkusega 1565 m;
- kütetrassid pikkusega 2797 m;
- kaks kanalisatsiooni ülepumplat ja 3 tuletõrje veevõtukohta.

Projekti juhtimise ja elluviimise organisatsioon

Projekti elluviimise eest vastutab Tahkuranna Vallavalitsus, kes palkab projekti juhtimiseks projektijuhi. Projektijuht vastutab projekti elluviimise eest ning esindab taotlejat suhtluses EASiga. Samuti suhtleb projektijuht ehitusprojekti juhtimise ja ehitusjärelvalve teostamise teenust pakkuvate asutuste ja nendepoolsete kontaktisikutega. Vallavalitsuse-poolne vastutav isik on vallavanem Karel Tõlp, kelle rolliks on teostada üldist kontrolli kogu projekti elluviimise üle. Projekti raamatupidamise eest vastutab Tahkuranna Vallavalitsus, kellel on EASi projektidega juba varasem kogemus olemas.

Projekti tegevused leiavad kajastamist Tahkuranna Vallavalitsuse infokandjatel (valla ajaleht ning veeb). Valminud töö varustatakse vajaliku sümboolikaga, samuti informeeritakse laiemat avalikkust projekti algatamisest ja käigust läbi pressiteadete, kus samuti viidatakse struktuuritoetuse kasutamisele.

7. Sotsiaalmajanduslik mõju

Sotsiaalmajandusliku mõju analüüs omab laiemat tähendust kui projekti tasuvuse analüüs, kuivõrd sellega hinnatakse paljusid projektiga seotud tahke, sh tööhõive jms, mida saab hinnata kvalitatiivsest aspektist lähtuvalt. Sotsiaalmajanduslik analüüs hõlmab endas sotsiaalsete tulude ja kulude analüüsi.

Uulu tööstusala juurdepääsuteede rekonstrueerimise projekti on mõtet ellu viia, kuna see annab palju juurde omavalitsuse üldisele väärtusele ning avaldab sotsiaalmajanduslikult positiivset mõju.

Sotsiaalmajandusliku mõju analüüs on koostatud silmas pidades regiooni toodangut, tööturгу, lisanduaid investeeringuid, ettevõtete laienemist ja uute ettevõtete tekkimist piirkonda.

Analüüs on koostatud tuginedes ettevõtjate arvamusele oma arengute suhtes juhul, kui projekt viiakse ellu.

Tabel 10. Projekti sotsiaalmajanduslik mõju

Valdkond	Mõju regiooni arengule
Hetkeolukord	<p>Loomulik iive on Tahkuranna vallas negatiivne, samas on elanike arv sisserände tagajärjel viimase dekaadi jooksul stabiilselt suurenenud.</p> <p>Töötute arv on 2010. a juuli seisuga 10,7%.</p> <p>Väga paljud inimesed on leidnud töö väljaspool valda; peamiselt asuvad töökohad Pärnu linnas.</p> <p>Samas on tööstusala vaieldamatult üks valla suurimatest tööandjatest.</p>
Hetkeolukorra säilimise võimalikud tagajärjed	<p>Lõpptulemusena võib väheneda omavalitsuste tulupotentsiaal, kuna töötuks jäänud elanikud ei leia pikema aja jooksul üldse tööd või leiavad töö linnast väljaspool. Samuti on oht, et sellest tulenevalt väheneb valla elanike arv (elama asutakse (uuele) töökohale lähemal).</p>
Trendi põhjused	<p>Ettevõtted ei laiene/ettevõtlus ei arene, kuna puudub toetav infrastruktuur.</p>
Eesmärk	<p>Projekti strateegiliseks eesmärgiks on muuta piirkond konkurentsivõimelisemaks, kaotades kitsaskohad ettevõtlusele olulise infrastruktuuri parendamise läbi, säilitamaks juba olemasolevate ettevõtete konkurentsivõimet ning meelitamaks uusi Uulu tööstusalale.</p> <p>See tähendab omavalitsuse ettevõtluspotentsiaali täielikku rakendamist.</p>
Eesmärgi saavutamise indikaatorid	<p>Tööstusala infrastruktuur on rekonstrueeritud ning rajatud on uued trassid.</p> <p>Ettevõtluse arengu tulemusena on vallas loodud juurde uusi töökohti.</p>
Projekti kvalitatiivne mõju	<p>On loodud alus ettevõtluse konkurentsivõime</p>

	säilimiseks ja edasiseks arenguks omavalitsuses. Suurenenud on ettevõtete ligipääsetavus nende kruntidele. Suurenenud on liiklusohutus, kuna lisaks uutele mahasõitudele ehitatakse välja ka kergliiklusteed, mis tähendab, et jalakäijad ei pea enam liiklema sõidukitega samal teel.
Projekti kvantitatiivne mõju	<p>Säilitatakse olemasolev tööhõive määr. Lisaks on ühe aasta lõikes juurde loodud 15 uut töökohta ja 3 aasta lõikes 35 uut töökohta.</p> <p>Toodud arvandmed ei kajasta aga kõiki ettevõtteid, kuna osa vastanutest ei osanud loodavate töökohtade arvu prognoosida, mainisid vaid, et olemas on tootmise laiendamisplaanid, mis tähendab, et tekib vajadus ka uute töötajate järgi.</p> <p><i>Märkus: tegemist ei ole otseselt infrastruktuuri rekonstrueerimise tulemusena tekkivate töökohtadega. Projekti elluviimine loob aga hea aluse ettevõtete laienemiseks, millega kaasneb töökohtade lisandumine.</i></p> <p>Lisandunud erainvesteeringud ühe aasta lõikes on ligikaudu 10,7 miljonit krooni ja kolme aasta lõikes ligikaudu 93,6 miljonit krooni.</p>
Tegevused	Uulu tööstusala infrastruktuuri rekonstrueerimine.
Toetavad tegevused	<p>Kohaliku elanikkonna ja ettevõtjate laialdane teavitamine.</p> <p>Ettevõtete kaasamine projekti.</p> <p><i>Märkus: valdav osa intervjuueeritud ettevõtteleid on avaldanud igakülgset toetust projektile, mis näitab, et projekt on ettevõtete seisukohast prioriteetne.</i></p>

8. Riskianalüüs

Projekti „Uulu tööstusala infrastruktuuri rekonstrueerimine“ riskianalüüsis on riskid liigitatud lähtuvalt sellest, kas tegu on välis- või sisekeskkonnast tulenevate riskidega. Väliskeskkonna riskide analüüsimisel kasutatakse PEST(LE)-analüüsi põhimõtet, see tähendab, et riskid tuletatakse poliitilistest, majanduslikest, sotsiaalkultuurilistest, tehnoloogilistest, seadusandlikest ja keskkonnavalastest teguritest (*Political, Economical, Socio-Cultural, Technological, Legislative, Environmental=PEST(LE)*).

Sisekeskkonna analüüsil käsitletakse riske, mille realiseerumise tõenäosus ja juhtimine on vahetult projektiteeskonna juhtida.

Tabel 11. Riskianalüüs

Väliskeskkonnast tulenevad riskid				
<i>Risk/kirjeldus</i>	<i>Tõenäosus</i>	<i>Mõju</i>	<i>Vastutaja/ preventatsioon</i>	<i>Korrektuurid</i>
Poliitilised tegurid				
Muutuvad ELi struktuuri-vahendite kasutamise prioriteedid.	Väike	Väga tugev	Tahkuranna Vallavalitsus/ olemasolevates programmides osalemine, konkurentsivõimelise taotluse esitamine.	TTA kohandamine uutele nõuetele.
Meetme vahendid saavad otsa ning tootmisettevõtete ja tööstusala arendamist ei toetata.	Keskmine	Väga tugev	Tahkuranna Vallavalitsus/ taotluse võimalikult kiire esitamine.	Alternatiivsete katteallikate (nt pangalaen) leidmine.
Majanduslikud tegurid				
Ehitushindade kiire kasv.	Väike	Keskmine	Tahkuranna Vallavalitsus/ arengutrendide jälgimine, projekti sisse täiendavate lisavahendite planeerimine, ehitajatega eelkõikulepete sõlmimine.	Omavahendite osakaalu suurendamine.
Taotletavat rahalist ressursi ei eraldata.	Keskmine	Väga tugev	Tahkuranna Vallavalitsus/ läbi-mõeldud projektitaotluse esitamine, aktiivne lobitöö.	Alternatiivsete katteallikate leidmine.
Keerulisest majanduslikust olukorrast tulenevalt	Väike	Väga tugev	Tahkuranna Vallavalitsus/ olemasoleva ala arendamine,	Tööstusala sihtgruppide ümberorienteerimine, aktiivsem turundustegevus.

koondatakse töötajaid, peatatakse investeeringu-projekte, mille tulemusena sureb tööstusala välja.			infrastruktuuri parandamine, uute potentsiaalsete investorite leidmine, turundus.	
Sotsiaalkultuurilised tegurid				
Hoolimata paremast ligipääsust kruntidele ei soovi ettevõtjad areneda, uued ettevõtted suunduvad aga pigem muudesse piirkondadesse.	Keskmine	Tugev	Tahkuranna Vallavalitsus/ selgitustöö ettevõtjate hulgas, nende vajaduste väljaselgitamine ning kitsaskohtade tekkimise ennetamine.	Uulu tööstusala võimaluste laialdasem tutvustamine Eesti ja välismaa ettevõtjatele, lähtuvalt turu muutustest oma sihtrühmade selgem määratlemine.
Tehnoloogilised tegurid				
Tee ja infrastruktuuri ehituskvaliteet ei ole piisav.	Väike	Keskmine	Omanikujärelevalve/ pidev ehitustegevuse jälgimine.	Lepinguliste sanktsioonide rakendamine, tööde ümbertegemine.
Seadusandlikud tegurid				
Muudatused projekti puudutavas seadusandluses.	Väike	Väike	Tahkuranna Vallavalitsus/ arengutega kursis olemine, aktiivne lobitöö.	Uutele nõuetele ümberkohandamine.
Keskkonnaalased tegurid				
Ala liiga kiirel arenemisel osutuvad liiklustihedus, tolm ja müra ohtlikuks omavalitsuste elanikele.	Väike	Keskmine	Tahkuranna Vallavalitsus /tihe koostöö ja infovahetus ettevõtjatega.	Liikluse kohustuslikus korras ümbersuunamine.
Sisekeskkonnast tulenevad riskid				
Finantsvahendite nappus projekti lõpetamiseks.	Väike	Tugev	Tahkuranna Vallavalitsus/ põhjaliku ja läbimõeldud tegevuskava (sh eelarve) koostamine.	Plaanide korrigeerimine, täiendavate finantsvahendite kaasamine.
Tegevuste viibimine, ajakava venimine.	Keskmine	Keskmine	Tahkuranna Vallavalitsus/ kogenud projektijuhi palkamine, ajakava koostamisel täiendava ajaressursi sisseplaneerimine.	Planeeritud ajareservi kasutamine, efektiivsuse tõstmiseks vajadusel täiendavate ressursside kaasamine.

Kasutatud materjalid

1. **Lauzon, Charles**, Tööstusparkide tasuvusanalüüsi käsiraamat, Riigi Teataja Kirjastuse trükikoda, Tallinn 2003.
2. **Tasuvus- ja teostatavusanalüüsi koostamise juhend**, PriceWaterhouseCoopers Advisors, Tallinn 2004.
3. **Uulu tööstuslal paiknevate ettevõtjate vastused Cumulus Consulting OÜ poolt koostatud küsimustele**, 2010.
4. **Eesti Regionaalarengu Strateegia 2005-2015**, Siseministeerium, Tallinn 2005.
5. **Elukeskkonna arendamise rakenduskava 2007-2013**, Tallinn 2007.
6. **Eesti Ettevõtluspoliitika 2007-2013**, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Tallinn 2007.
7. **Riiklik Struktuurivahendite Kasutamise Strateegia 2007-2013**, Tallinn 2007.
8. **Eesti Statistikaameti andmed**, www.stat.ee.
9. **Eesti Tööturuameti andmed**, www.tta.ee.
10. **Maa-ameti kaardimaterjal**, www.maaamet.ee.
11. **Uulu tööstusala tehnovõrkude ja juurdepääsuteede põhiprojekt**, AS Pärnu EKE Projekt, 2010.
12. **Tahkuranna valla üldplaneering**, AS Pöyry Entec, 2009.
13. **Tahkuranna valla arengukava aastateks 2008-2013**, Tahkuranna 2007.
14. **Tahkuranna valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2009-2021**, AS Maves, 2008.
15. **Talli, Ave, Tööstusparkide arendus Eestis**, magistritöö kinnisvara planeerimise erialal, Tartu 2007.

LISAD

LISA 1: ettevõtjate arvamused infrastruktuuri rekonstrueerimise kohta

Ettevõtjatele esitati järgmised Cumulus Consulting OÜ poolt koostatud küsimused.

ETTEVÕTE

Nimi:

Asukoha aadress:

Tegevusala:

Töötajaid 2008, 2009 ja töötajaid hetkel (1. juuli 2010):

Käive 2008 ja 2009:

INTERVJUEERITAV

Nimi:

Amet:

Kontakttelefon:

Kontaktmeil:

1. Millised on ettevõtte kitsaskohad (kas on midagi, mis füüsiliselt takistab ettevõtet oma eesmärgi täielikult saavutamast)?
2. Milles väljendub tehnilise infrastruktuuri olulisus Teie ettevõtte (tootmisprotsess, transport, kliendid...)?
3. Kui suureks hindate olemasoleva infrastruktuuri puudulikkuse mõju ettevõtte tegevusele (eelkõige tee, vee, kütte seisukohalt)?
4. Rekonstrueeritavate teede kasutamise maht (millised autod (rekka/veoauto/kaubik-väikebuss/sõiduautod ja bussid (sh töötajate transport) ja mitu autot päevas)?
5. Rekonstrueeritava infrastruktuuri tarbimismahud aastal 2009 (vesi/m³, kanalisatsioon/m³, kütte/MW/h)?
6. Kuidas ettevõtte toodang jaguneb ekspordi ja siseturu vahel (protsentides)?
7. Kas Teil on olemas laienemisplaan antud asukohas (milliseid täpsemalt)?
8. Prognoositav uute töökohtade arv 1 ja 3 aasta pärast? (Arvestades, et projekt lõpeb 2011, siis vastavalt 2012 ja 2014)
9. Kavandatavad investeeringud 1 ja 3 aasta pärast? (Arvestades, et projekt lõpeb 2011, siis vastavalt 2012 ja 2014)
10. Millist kasu toob tehnilise infrastruktuuri rekonstrueerimine Teie ettevõttele?
11. Palun prognoosige, kas tehnilise infrastruktuuri rekonstrueerimise tulemusena võiks lisanduda alale uusi ettevõtteid ja milline on mõju olemasolevatele ettevõtetele tegevustele ja mahtudele?
12. Kas soovite veel antud teemal midagi lisada?

Vastused küsimustele saadi intervjuude käigus, mis leidsid aset juuli I poolel 2010. a. Intervjueeritavad olid ettevõtete juhatuste liikmed. Ülevaate ettevõtjate vastustest annab tabel Excelis, mis on käesoleva TTA lisa.

Faili nimi on "Ettevõtjate vastused küsimustele.xlsx".

Paberkujul lisatud.

LISA 2: illustratsioonid

Joonis 10. Vaade Loghome OÜ (ühtlasi ka GG-Group OÜ) krundi sissesõidule



Allikas: Cumulus Consulting OÜ

Selgituseks: Loghome'i (ja ühtlasi ka GG-Group'i) krundist viib läbi tee Fonte PPRi krundile, samuti selle taga olevate elamuteni. Muid ligipääsuteid neil ei ole.

Joonis 11. Vaade OÜ Uulu Mõis krundile



Allikas: Cumulus Consulting OÜ

Selgituseks: otse ees asub OÜ Uulu Mõis krunt, mida käesoleval hetkel ei saa aiaga piirata, kuna seda kasutatakse läbikäiguna jalakäijate poolt muude võimaluste puudumisel. Vasakut kätt jääb Uulu tankla (Aris Baltic OÜ), mille liiklus toimub üle Uulu Mõisa kinnistu.

Joonis 12. Vaade Uulu Ehitus OÜ sissesõidule



Allikas: Cumulus Consulting OÜ

Selgituseks: paremat kätt jääb Uulu tankla (Aris Baltic OÜ), otse ees asub Uulu Ehituse tootmiskinnistu. Pildilt on näha, et juurdepääsutee on korduvalt paigatud, kuid on jätkuvalt auklik.

LISA 3: Tahkuranna üldplaneeringu põhijoonis

Üldplaneering asub eraldi failis .png-formaadis, mis on käesolevale dokumendile lisatud. Faili nimi on „**Tahkuranna üldplaneeringu põhijoonis.png**” (www.tahkuranna.ee).

Paberkujul lisatud.

LISA 4: finantsprognoosid

Finantsprognoosid asuvad eraldi failis .xls-formaadis, mis on käesolevale dokumendile lisatud. Faili nimi on „**Tahkuranna finantsanalüüs.xls**”.