

Viljandi maakonna
kogunõudlus
ettevalmistatud
tööstusalade järele

Sisukord

Sissejuhatus.....	2
Tööstusalade paiknemine Viljandi maakonnas.....	2
Aktiivsed ja potentsiaalsed tööstusalad väljakujunenud tööstuspiirkondades.....	3
Aktiivne tööstusala arendamine Viljandi vallas (Viljandi linna lähiümbrus)	3
Potentsiaalsed tootmisalad Viljandi linnas	8
Aktiivne tööstusala arendamine Suure-Jaani vallas.....	9
Tööstusalad Karksi-Nuias, Abja Paluojaal, Võhmas, Mustlas ja Mõisakülas.....	10
Kokkuvõte	11

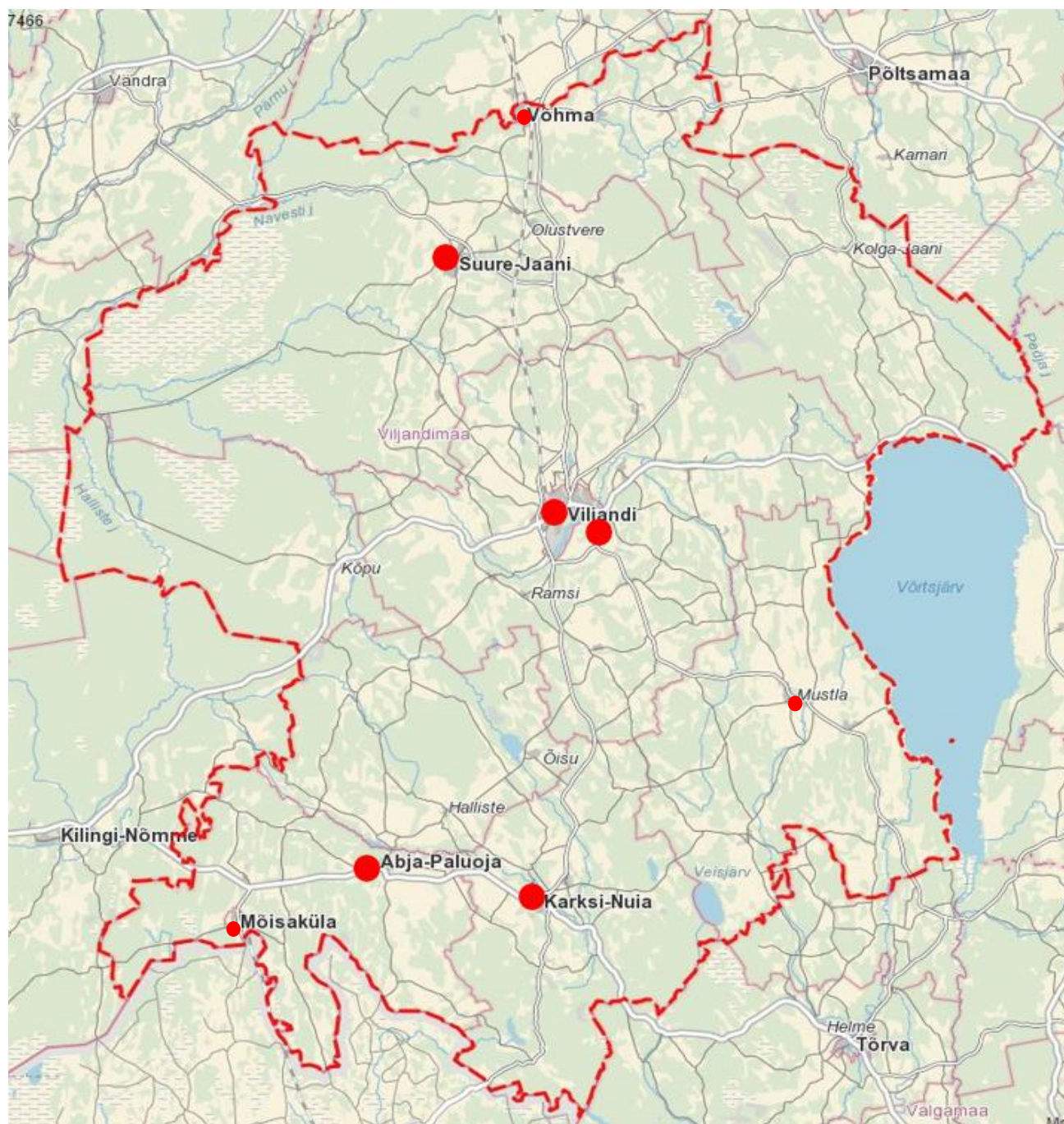
Sissejuhatus

Ülevaate eesmärk on anda hinnang, kas Viljandi maakonnas planeeritavad tööstuspiirkondade aktiivsed arendused vastavad piirkonna vajadusele ja kas on olemas reaalne nõudlus.

Dokument on koostatud 2015. aasta septembris.

Tööstusalade paiknemine Viljandi maakonnas

Ajalooliselt paiknevad töötleva tööstusega seotud ettevõtted Viljandimaal suuremates keskustes või nende lähikümbruses. Suuremad tööstusalad paiknevad Viljandi linnas ja selle lähikümbruses, Karksi-Nuias, Abja-Paluoja ja Suure-Jaanis. Väiksemad alad on olemas Võhmas, Mustlas ja Mõisakülas.



Skeem 1 – Tööstusalade asukohad Viljandi maakonnas

Aktiivsed ja potentsiaalsed tööstusalad väljakujunenud tööstuspiirkondades

Aktiivne tööstusala arendamine Viljandi vallas (Viljandi linna lähiümbrus)

Seisuga september 2015 tegeletakse aktiivselt tööstusala arendamisega Viljandi linna lähedal, Viljandi vallas, Mäeltküla tööstuspargis.

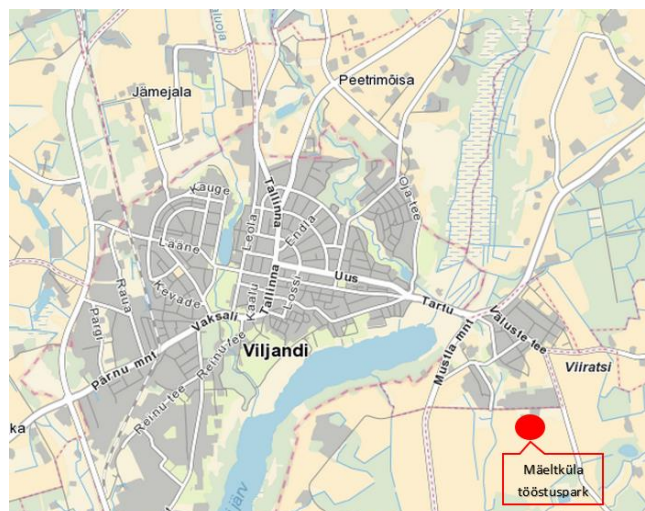
Arenduse veebileht: <http://ipviljandi.ee>

Tööstuspargi eestvedaja on [Viljandi vallavalitsus](#).

Tööstuspargi arendamiseks on loodud Viljandi valla poolt MTÜ Mäeltküla Tööstuspark. MTÜ kasutusse on arendustegevuseks antud munitsipaalmaad.

Arenduse eesmärgiks on soov parendada piirkonnas paiknevate ettevõtete tugitaristut ja luua võimalused uute ettevõtete tulemiseks piirkonda, milleks ollakse kohe valmis välja arendama ettevõtlusala ca 20 hektarile (vaata Skeem 3).

Koosatatud on ala [detailplaneering](#).



Skeem 2 – Mäeltküla tööstuspargi arenduse asukoht



Alates 2015 aasta algusest on aktiivselt tegeletud vabade kruntide turundamisega ja võimalike arendajate kaardistamisega. Mäeltküla Tööstuspargi arendusega ja haldamisega seotud tööjõukulud finantseerib mittetulundusühing. Äriskeem näeb ette, et uuele ettevõttele antakse tema vajadusi rahuldav maa hoonestusõigusega ning maa müüakse peale ehitise kasutusloa väljastamist hinnaga vahemikus 2-3 €/m².

Vajalikud tegevused Mäeltkülas tegutsevate ettevõtete jaoks

Piirkonnas tegutsevate ettevõtete jaoks on vajalik rekonstrueerida 1478 meetrit kruusateed (asfaltkattega teeks), uuendada 1000 meetrit veetrassi ning ehitada piirkonda eraldi puurkaev ja pumbamaja riskide maandamiseks vett kasutatavate ettevõtete jaoks (nt angerjakasvandus).

Vajalikud tegevused Mäeltküla vaba maa-ala kasutusele võtuks

Ala arendamise esimeses etapis ollakse valmis kasutusele võtma ca 20 ha. Selleks on vajalik investeerida tehnilisse taristusse. Arendatava ala jaoks on vajalik ehitada 700 meetrit kanalisatsiooni trasse, 1160 meetrit teid koos valgustuse ja kõnniteedega, luua liitumispunktid elektri-, side- ja gaasitrassidega.

Tabel 1. Vajalike tegevuste eelarve

TEGEVUSED	kogus	ühiku hind	Summa
Tööstuspargi taristu (teed, vesi, kanal, side) projekteerimine			25 000 €
Vesi ja kanalisatsioon			
Tööstuspargi sisesed veetrassid	1160 m	110 €/m	127600 €
Veetrassi vahetus kuni Viiratsi endise tanklani	1000 m	110 €/m	110 000 €
Tööstuspargi sisesed kanalisatsioonitrassid	1160 m	110 €/m	127600 €
Kanalisatsioonitrass liitumiskohast Tiigi tänavalt kuni Tööstuspargini	700 m	110 €/m	77 000 €

Teed koos valgustuse ja kõnniteega	1160 m	800 €/m	928000€
Puurkaev ja pumbamaja			365 000 €
Iva tee rekonstrueerimine	1478 m	700 €/m	1034600 €
Side ja gaasitrassid			180 000 €
Turunduskulud (kodulehe loomine ja haldamine, messidel osalemine, reklaamid)			130 000 €
Kõik kokku			3 124 800 €

Vaba tootmismaa arendamise eelised

1. Kompaktna lahendus tööstusalale, kus tulenevalt planeeringust on elamumaa lahutatud tööstusalast puhke- ja virgestusalaga, mis on oluline konfliktide vältimiseks ja võimaldab areneda nii tööstusalal kui ka elamumaal;
2. logistiliselt hea asukoht Viljandi ringtee ääres. Piirkonda saavad probleemideta ligi suuremat pöörderaadiust vajavad raskeveokid. 2016. aastal on Maanteeamet planeerinud kergliiklustee ehituse Viljandist tööstuspargi alguseni (Iva tee ja Viljandi-Rõngu maantee ristumiskohani);
3. Juba toimiv ettevõtlusala 17 ettevõttega (59 töötajat, arenguperspektiiv aastaks 2020 on 104 töötajat), mille toimimiseks ja arenguks on oluline piirkonna taristu arendamine;
4. Kogu tööstusparki täielikult rahuldav elektrivõimsuse olemasolu. Gaasitrassiga liitumise võimalus, samuti on lähedal olemas piisava võimekusega kaugkütte-, puhta vee- ja kanalisatsiooni süsteemid;
5. Tööstuspargi laienemisel on võimalik minimaalsete muudatustega tuua alale maakonna ühistranspordi võrk;

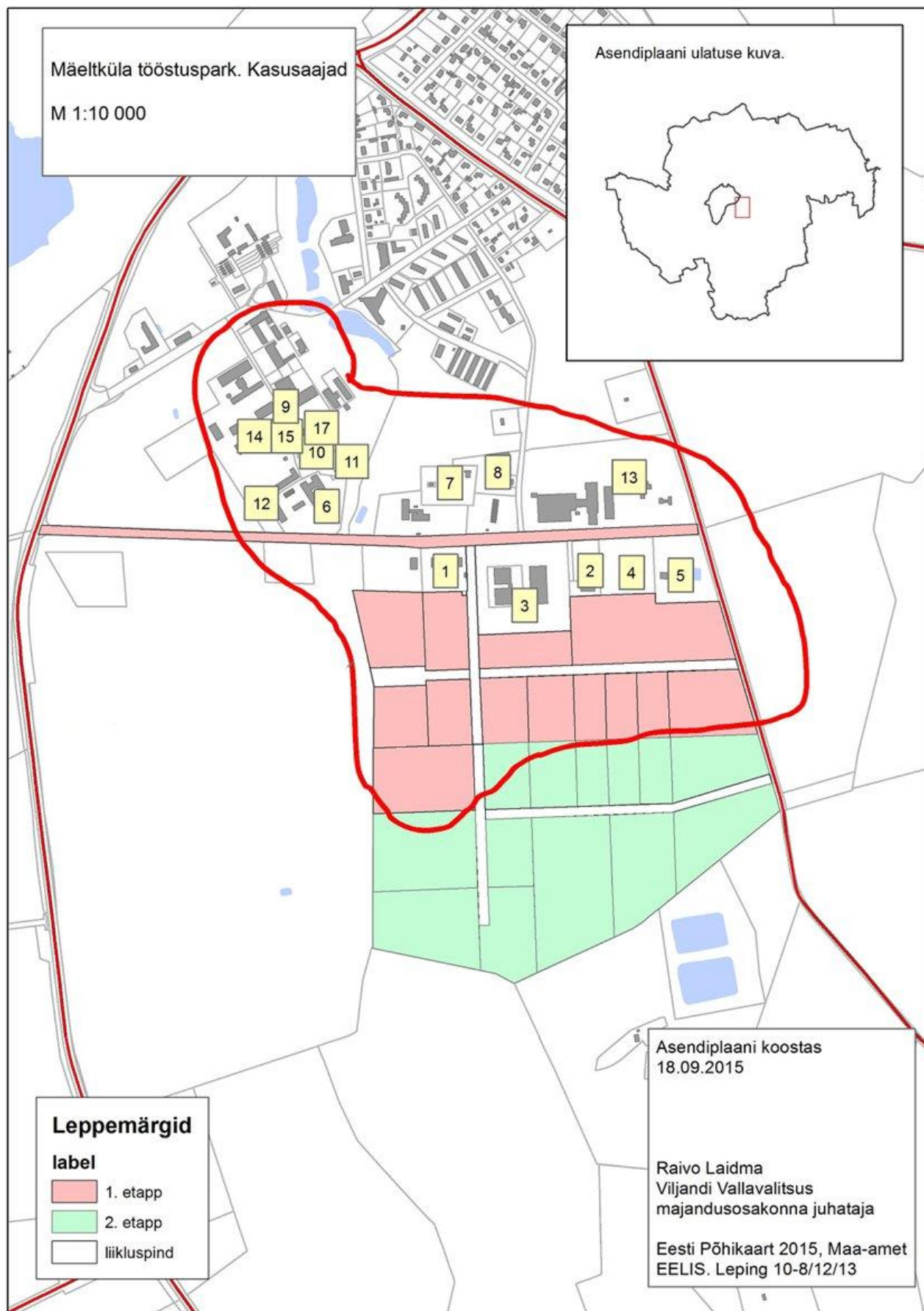
Tööstuspargi alal tegutsevad ettevõtted

Piirkonnas tegutsevatele ettevõtjate ootus on, et tolmune kruusatee (Iva tee) muudetakse kaasaegseks asfaltkattega teeks.

Tabel 2 - Ettevõtluspiirkonnas tegutsevad ettevõtted

Ettevõtte	Katastrüksus	Tegevusala	Töötajate arv	Perspektiivne töötajate arv aastaks 2019
1. BM Trade OÜ	89201:002:1330	angerjakasvatus	6	9
2. JIT AS	89201:004:0316	Metallkonstruktsioonid , roostevaba teras, metallseadmed. Reoveekäitlusseadmed ja tehnoloogiad	10	12-14
3. Mivar Viva AS	89201:004:0043 89201:004:0004	Tekstiilitööstuse laopinnad	3	6-8
4. AS Elion	89201:004:0051	Mast (andmeside)		
5. Autelsig OÜ	89201:004:0059	Automaatika, elekter, signalisatsioon	2	2-3
6. Rümene Ehitus AS	89201:002:1330	Purjete õmblustöökoda, ehitus	Ettevõtte laienemine	15-18
7. IS Engineering OÜ	89201:002:0032	toiduainete tööstuse seadmed; eksportiv ettevõtte	5	8-11
8. Store OÜ	89201:002:0042	Jaekaubandus, laomajandus	2	3

9. Ostakatel OÜ	Rent Viiratsi Agro OÜ-lt	Katlamajandus	4	4-6
10. Motolammutus OÜ	89201:002:0022	Varuosad	2	2-3
11. Kopraabi MTÜ	89201:002:1340	Kobrase püük	2	2
12. Viiratsi Agro OÜ	89201:002:1330	Põllumajandus	Ettevõtte rendib maid ja hooneid; omab vabu pindu	
13. Saimre Viljakasvatus OÜ	89201: 002:0640	Põllumajandus, laomajandus	5	7
14. Tõnisson Transport OÜ	rent Viiratsi Agro OÜ lt	Transporditeenus, rahvusvahelised veod	14	18
15. Kullis OÜ	89201:002:0029	Ei tegutse kohapeal, kavandab arendamist perspektiivis		2-3
16. Vismet OÜ	Katastriüksus moodustamisel	Jaekaubandus, toitlustus	0	2-3
17. OÜ RTR Investment	89201.002 0022, rendib omanikult	metsamasinad, transporditeenus	4	4-6



Skeem 3 – Mäeltküla tööstuspark. Uus loodav ettevõtlusala märgitud punasega. Roheliseks värvitud alal on võimalik perspektiiv tulevikus. Numbritena on märgitud piirkonnas tegutsevad ettevõtted (vaata Tabel 1).

Mäeltküla tööstusparki vabadest aladest huvitatud ettevõtted

Uute ettevõtluspiirkonda sisenevate ettevõtte osas on läbi viidud uuring perioodil detsember 2014 - juuli 2015. Reaalne huvi ja vajadus sõltub taristu ettevalmistamise ajagraafikust.

Tabel 3 – Mäeltküla vabadest maadest huvitatud ettevõtted

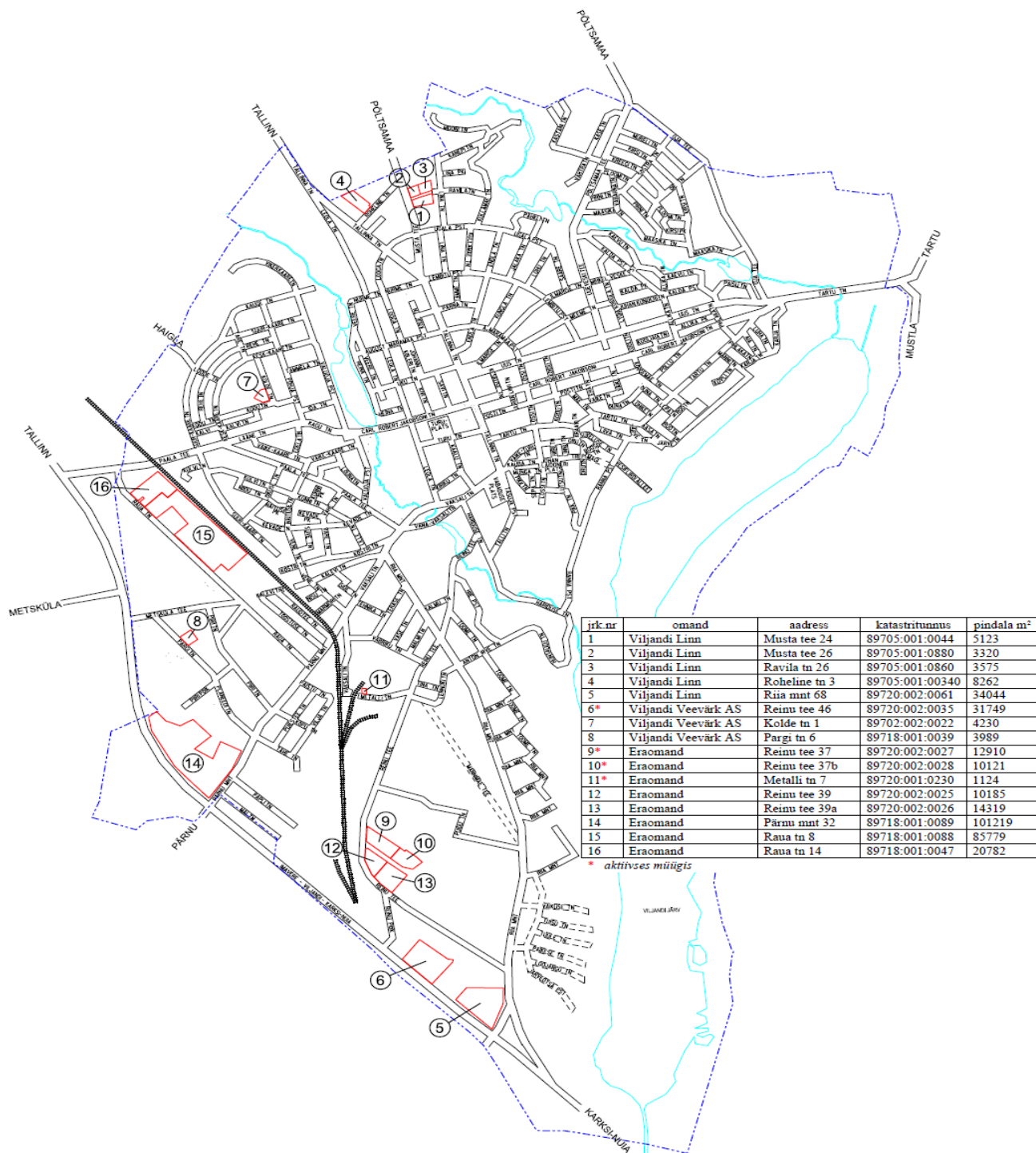
Ettevõtte	Tegevusvaldkond	Taristu [vajadused peale ligipääsu tee, puhta vee, kanalisatsiooni, elektri, side]	Eelläbirääkimistel soovitud maa-ala suurus [m ²]	Võimalik töötajate arv aastaks 2019
Tekone OÜ	Värvimistehnoloogiad	Gaas	10 000	4
Alfa Technologies OÜ	Meditšiinilise vee tootmine	Gaas	10 000	25
Yamazaki Mazak Danmark AS	tehnoloogia arendus ja õpe		5000	3
Nordest Metall OÜ	Konsultatsiooniteenused, inkubatsiooniteenused, kompetentsikeksus		10 000	4
Stone House OÜ	Tootmine		12 000- 15 0090	11
Passiivmajad OÜ	bürooruumide ja tootmispindade rentimine		30 000	2
Tööstuselekter OÜ	elektriseadmed, soovib rendipinda		Rendib pakkuvalt	4
Espak Viljandi AS	pakendite tootmine		10 000	10
Northern Icon OÜ	Logistikakeskus, toodete komplekteerimine		20 000	13
Arendus	Ühistulise piimatööstuse rajamine, asukoha valik sõltub planeeritava tööstusala valmisolekust ja riiklikest otsustustest meetme avamiseks	Gaas, eraldi puurkaev	100 000	160-180
Specagra OÜ	Traktorite müük, hooldus, varuosad; tegemist Leedu ettevõttega, kellel on edasimüüja, kavandavad arengut Eestisse		7000-10 000	5-6
Nordamus OÜ,	Põllumajandusseadmete ja masinate müük, esindab peamiselt Poola tootjaid		7500- 8000	4-5

Potentsiaalsed uued tootmisalad Viljandi linnas

Seisuga september 2015 on Viljandi linnas aktiivses müügis neli tootmismaad suurustega 31749 m², 12910 m², 10121 m² ja 1124 m² (vaata Skeem 4). Kõik müüdavad alad kuuluvad erinevatele juriidilistele isikutele.

Viljandi linna vabasid ja potentsiaalseid tootmisalasid iseloomustab tehnilise taristu (side, eleter, vesi, kanalisatsioon) liitumispunktide lähedus. Vabadel aladel puuduvad detailplaneeringud.

Juba välja kujunenud tööstusalade osas võib Viljandi linnas saada arengu piduriks ettevõtlusalade tehnilise taristu varustuskindlus. Ettevõtlusalade sisene tehniline taristu on suuremas osas kaasaegne, aga transpordikanalid mis ettevõtlusaladele vajaliku ressursi kohale toovad, vajavad parendamist ja läbilaskevõime suurendamist.



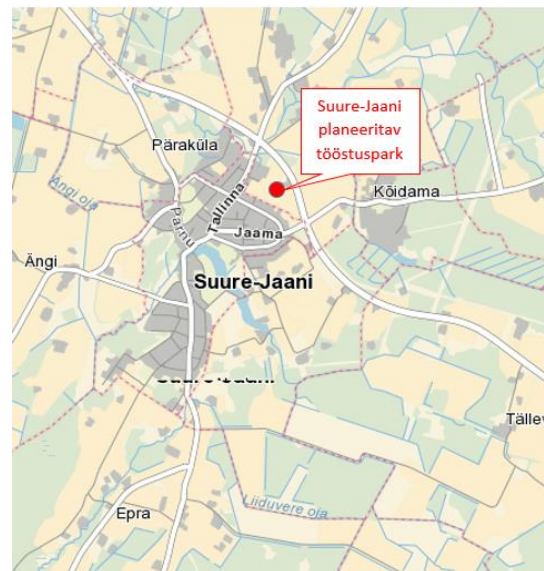
Skeem 4 – Potentsiaalsed tootmismaad Viljandi linnas seisuga 2015 aasta september. Allikas Viljandi linnavalitsus.

Aktiivne tööstusala arendamine Suure-Jaani vallas

September 2015 seisuga arendatakse aktiivselt Suure-Jaani vallavalitsuse ja ettevõtjate koostöös tootmisala, mis lähtub konkreetsete ettevõtjate vajadustest ja soovist piirkonnas ettevõtlust arendada. Tööstuspargi arendamisest on huvitatud 5 ettevõtet (OÜ Combimill, OÜ Tefire Tootmine, OÜ Tefire Group, OÜ Kraner Investments, OÜ Paala, OÜ Vilpak). OÜ Vilpak on juba omandanud krundi kavandataval tööstusalal, kus soovib oma tegevust arendada.

Tööstuspargi arendamiseks on alatatud detailplaneering ning keskkonnamõjude hindamine (vaata skeem 6).

Suure-Jaani vald teeb koostööd MTÜ Mäeltküla Tööstuspargiga vabade ettevõtlusmaade turunduse valdkonnas.



Skeem 5 – Suure-Jaani planeeritava tööstuspargi asukoht

Vajalikud tegevused vaba tootmismaa-ala kasutusele võtuks

Suure-Jaani piirkonna ettevõtete jaoks on laienemisel probleemiks vaba elektrivõimsuse reserv, seepärast on käesoleva tööstusala rajamisel kavandatud uue elektrialajaama väljaehitamine. Lisaks on vajalik rajada tootmisala sisesed juurdepääsuteed, 660 meetrit vee ja kanalisatsiooni trasse ning side-, elektri- ja soojustrasside liitumised.

Tabel 4 – Vajalike tegevuste eelarve

	kogus	ühiku hind	maksumus
Tööstuspargi veetrassid (420+240)	660 m	110 €/m	72 600 €
Kanalisatsioonitrass (420+240)	660 m	110 €/m	72 600 €
Juurdepääsuteed kruntideni koos valgustuse ja kõnniteega	420,00 m	434 €/m	182 280 €
Elektrivõimsuse suurendamine (4, 0 MW liitumispunkti väljaehitamine)	1 kompl	1350000 €/m	1 350 000 €
Sidesüsteemide rajamine	860	20	17 200 €
Turunduskulud	kompl	1	30 000 €
Vajalikud tegevused kokku			1 724 680 €

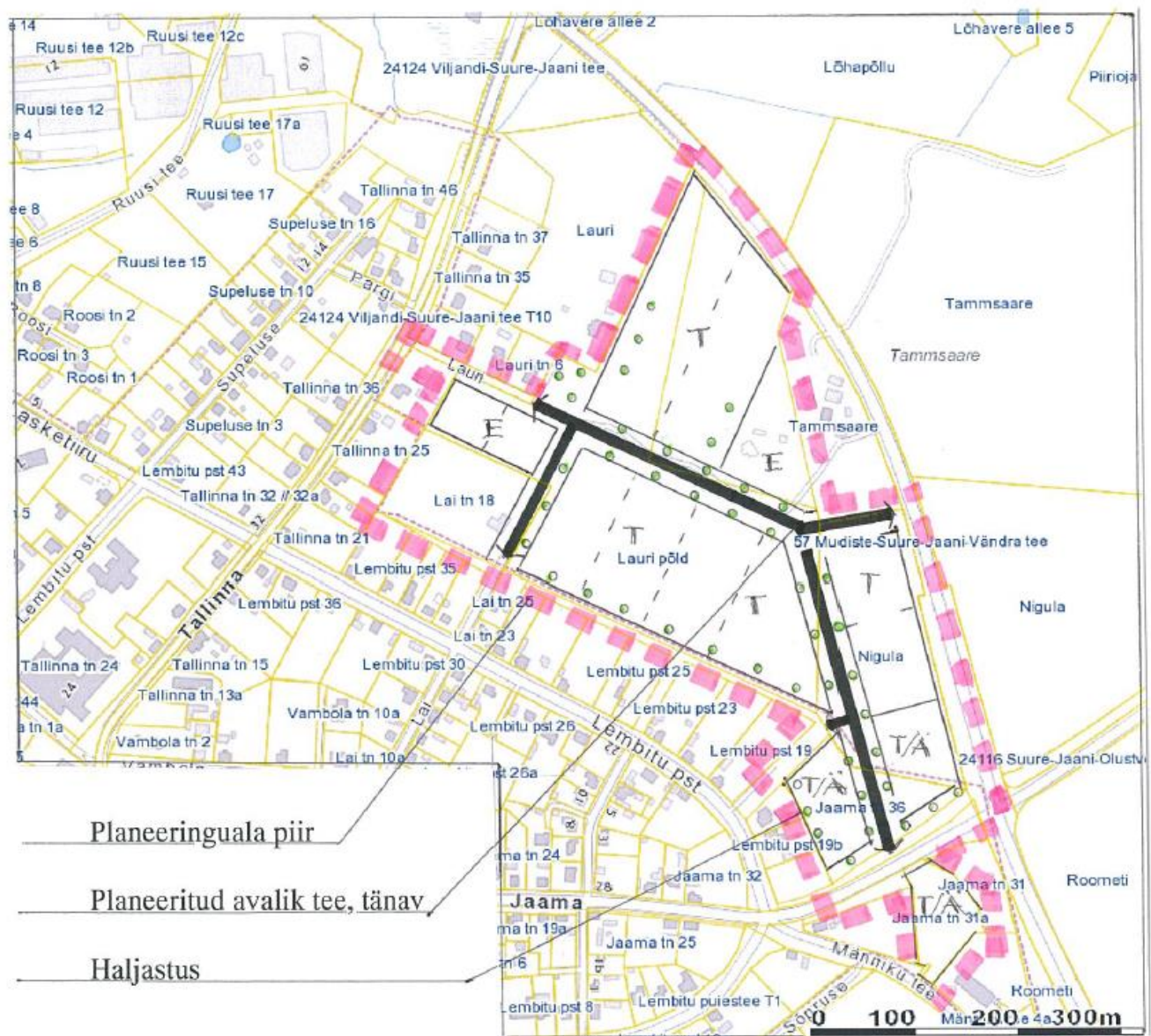
Tabel 5 – Suure-Jaani arendatavate alade omanikud

1.	Jaama tn 31 a, Suure-Jaani	76001:002:0028	OÜ Vilpak
2.	Jaama tn 36, Suure-Jaani	76001:002:0029	OÜ Kraner Investments
3.	Nigula	75901:002:1231	OÜ Paala
4.	Lauri põld	75801:001:0138	OÜ Kraner Investments
5.	Tankla	75903:001:0590	OÜ Combimill Sakala

Tabel 6 – Tööstuspargi arendusest huvitatud ettevõtted ja võimalik uute töökohtade arv

OÜ Tefire Tootmine	tuletökkematerjalide tootmine	12
OÜ Tefire Group	tuletökkematerjalide paigaldus ja müük	8
OÜ Vilpak	ehitusmaterjalide müük ja tootmine	10
OÜ Combimill	puidutööstus	35
OÜ Paala	piimatoodete töötlemine (meierei)	5

Planeeringu põhimõtteline skeem



Tootmisotstarbega krundid - T

Tootmis- ja äriotstarbega krundid – T/Ä

Elamukrundid - E

Skeem 6 – Suure-Jaani planeeritav tööstuspargi uue arenduse ala (punane katkendlik joon)

Tööstusala Karksi-Nuias, Abja Paluojaal, Võhmas, Mustlas ja Mõisakülas

Karksi-Nuias, Abja Paluojaal, Võhmas, Mustlas ja Mõisakülas puudub aktiivne tootmismaa pakkumine kui ka nõudlus. Potentsiaal tootmismaa osas on piirkondades olemas.

1. Arvestades Viljandi maakonna prognoositavat elanikkonna vähenemist ja vananemist, võttes arvesse maakonnas pakutavate avalike teenuste võrku ja majanduslikku otstarbekust, on optimaalne tööstusalade arendamine piirkondades, kus on olemas tööstuspotentsiaal ja on välja kujunenud ettevõtete alad.
2. Maakonnas on vajadus toetada olemasolevate ettevõtete konkurentsivõimet ning luua eeldusi investeeringuteks uutele ettevõtetele läbi tööstusalade ühiskasutuse.
3. Maakonna tasandil on olemas kolm piirkonda (Viljandi linn, Viljandi vald, Suure-Jaani vald), kus on olemas vaba tootmismaa ja selle nõudlus ning arendajate huvi uusi tööstusalasid rajada.

- a. **Viljandi linn** – Viljandi linnas eksisteerib suur hulk suuri tegutsevaid ettevõtjaid, kellel on olemas ettevõtte edasiseks arenguks vastav maa.

Seisuga september 2015 on Viljandi linnas aktiivses müügis neli tootmismaad suurustega 31749 m², 12910 m², 10121 m² ja 1124 m² (vaata Skeem 4). Kõik müüdavad alad kuuluvad erinevatele juriidilistele isikutele. Aktiivses müügis olevate tootmismaade arv muutub pidevalt.

Viljandi linna vabasid ja potentsiaalseid tootmisalasid iseloomustab tehnilise taristu (side, eleter, vesi, kanalisatsioon) liitumispunktide lähedus. Viljandi linna piirkonna tervikliku arengu seisukohalt on tähtis, et Viljandi linn teeb koostööd lähedal asuva MTÜ Mäeltküla Tööstuspargiga.

Juba välja kujunenud tööstusalade osas võib Viljandi linnas saada arengu piduriks ettevõtjate tehnilise taristu varustuskindlus. Ettevõtjate sisene tehniline taristu on suuremas osas kaasaegne, aga transpordikanalid, mis ettevõtjatele vajaliku ressursi kohale toovad, vajavad parendamist ja läbilaskevõime suurendamist.

- b. **Viljandi vald Mäeltküla** – Seisuga september 2015 tegeletakse aktiivselt tööstusala arendamisega Viljandi linna lähedal, Viljandi vallas, Mäeltküla tööstuspargis. Eestvedaja on Viljandi Vallavalitsus. Tööstusala paikneb logistiliselt heas asukohas Viljandi ringtee ääres. Alal tegutsevate ettevõtete jaoks on takistavaks teguriks lva tee tehniline seisukord.

Tööstuspargis on olemas potentsiaal suuremat tootmismaa-ala vajavate investeeringute kaasamiseks. Esialgne uuring annab lootust, et nõudlus vabale maale on olemas, samas reaalne huvi sõltub taristu võimalikust ettevalmistamise ajagraafikust, mis on seotud Viljandi valla võimekusest taristusse investeerida.

Uute tootmisalade kasutusele võtmise praktika on näidanud, et otstarbekas ei ole korraga investeerida kogu arendusala taristusse, vaid teostada projekt etappide kaupa vastavalt nõudlusele. Viljandi linna piirkonna tervikliku arengu seisukohalt on tähtis, et Mäeltküla tööstuspark teeb koostööd Viljandi linnaga.

- c. **Suure Jaani** – Seisuga september 2015 arendatakse aktiivselt Suure-Jaani Vallavalitsuse ja ettevõtjate koostöös tootmisala, mis lähtub konkreetsete ettevõtjate vajadustest ja soovist just kavandatud piirkonnas ettevõtlust arendada. Antud arenduse juures ei saa jätta mainimata arenduse tähtsust maakonna tasakaalustatud arengule.