

Töö number: 2020-0013
Tellija Viimsi Vallavalitsus
Konsultant Skepast&Puhkim OÜ
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795;

Kuupäev 28.05.2020

Haabneeme aleviku ettevõtlusanalüüs

Alusanalüüs Viimsi valla üldplaneeringu koostamiseks



Version **2**
Kuupäev **28.05.2020**
Koostanud: **Anni Konsap (Skepast&Puhkim OÜ), Kristo Kiiker (Consultare OÜ) ja Agne Peetersoo (Consultare OÜ)**

Projekti nr **2020-0013**

Uuringut finantseeritakse Euroopa Sotsiaalfondi vahenditest.

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Ülevaade planeeringualast	4
2. Haabneeme aleviku rahvastiku analüüs ja prognoos	6
3. Haabneeme ja Miiduranna ettevõtluse analüüs	8
3.1. Ettevõtete profiil	8
3.2. Tootmis- ja ärimaid puudutava küsimustiku tulemused.....	13
3.3. Tööjõud	14
3.4. Teenused	15
3.5. Võimalikud arengusuunad	21
4. Planeeringute analüüs	23
5. Kokkuvõte ja ettepanekud	26

Lisad

- Lisa 1. Küsitlus Haabneeme alevikus / Miiduranna külas asuva tootmis- või ärimaa sihtotstarbega kinnistu omanikele

Sissejuhatus

„Ettevõtluse tähtsust ja selle potentsiaali käivitada ka muude elualade arengut, parandada inimeste toimetulekut, elukvaliteeti jms, on raske üle hinnata. Samavõrd oluline on, et ettevõtlusega kaasnevad häiringud ja muud negatiivsed mõjud on avalike huvide taustal põhjalikult läbi kaalutud ja saavutatud nende suhtes mõistlikud kokkulepped”, leiab Riigikontroll oma aruandes „Kohalike omavalitsuste roll ettevõtluse edendamisel. Kas ja mil viisil saaksid omavalitsused senisest enam ettevõtluse arengusse panustada?”¹.

Viimsi vald on atraktiivne elukoht, kus elanike arv on pidevalt kasvanud ja eeldatavalt kasvab veelgi, tulumaksu laekumine on väga hea ning omavalitsusel ei ole seni olnud põhjust ettevõtluse arendamise pärast muret tunda. Riigikontroll on oma aruandes teinud ettepaneku omavalitsustele võtta suurem roll ettevõtluse arendamisel ja muuta omavalitsuste rahastamismudelit, et riigi finantsvahendite jaotus omavalitsuste vahel sõltuks ettevõtluse seisu iseloomustavatest näitajatest (nt töökohtade arvust) omavalitsuses. Selline muudatus motiveeriks ka seni pigem passiivseid omavalitsusi ettevõtluse arendamisega tegelema.

Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegia 2020-2024² pöörab ettevõtlusele suhteliselt vähe tähelepanu. Arengukavas on välja toodud, et Viimsi valla elanike kaasamise uuringus (2019) töid vastanud keskmisest rohkem välja, et vallas peaks olema erinevaid kaupluseid, pangakontor ning rohkem kohapealseid töökohti ja büroopindu. See seab vallale järgnevatel aastatel väljakutse lõpule viia valla keskuse üldplaneeringu kehtestamine, et luua ruumilised eeldused ettevõtluse arengut soosiva atraktiivse kaubandus- ja teenindusasutusi (teenuseid) koondava ning täiendavaid töökohti pakkuva tömbekeskuse näol. Oluline on, et valda juurde tekkivad töökohad oleksid kõrget lisandväärtust loovad, kuna need pakuvad huvi ka Viimsi valla elanikele. Arengukavas esitatud Viimsi arenguvision näeb ette Haabneeme äri- ja loomekeskuse arendamist, mille väljundiks on kohapealsed (targad) töökohad ja paremad võimalused kõrge lisandväärtusega tööks. Kohapealsete (tarkade) töökohtade teket nähakse ka ühe elukeskkonna kvaliteedi tagamise tegevussuunana, et vähendada elanike pendelrännet ja piirkonna transpordikoormust. Tootmist kui üht olulisimat ettevõtlusvormi arengukavas ei mainita.

Viimsi Vallavolikogu on 27.04.2015 vastu võtnud otsuse nr 24 „Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla tööstusettevõtete paiknemine, tootmisalade arengu põhimõtted ning üldised kasutamise- ja ehitustingimused”, kuid planeeringu koostamisele ei ole asutud.

Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneering koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega algatati Viimsi Vallavolikogu 10.01.2006 otsusega. Planeeringu eesmärk on valla üldplaneeringu lahenduse täpsustamine aleviku vajadustest lähtudes ning valla keskasula arengukontseptsiooni väljatöötamine. Planeeringu eskiislahendus valmis 2012. aastal, kuid erinevate vastuolude tõttu selle kehtestamiseni ei jõutud. 2019. aastal jätkas Viimsi vald planeeringu koostamisega.

Käesolev Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu ettevõtluskeskkonna analüüs vaatleb ettevõtluse olemasolevat olukorda ja ruumilist paiknemist Haabneeme alevikus ja Miiduranna külas. Analüüsi aluseks on äriregistri ja rahvastikuregistri andmed ning alal kehtivad ja koostamisel olevad planeeringud. Analüüsi tulemusena tehakse ettepanekuid ruumiliste eelduste loomiseks, mis toetavad ettevõtluskeskkonna arendamist ja ettevõtete paiknemist, millega arvestada Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu koostamisel.

¹ Riigikontrolli aruanne Riigikogule, Tallinn, 12. veebruar 2020. <https://www.riigikontroll.ee/tabid/206/Audit/2498/language/et-EE/Default.aspx>

² Viimsi valla arengukava ja eelarvestrateegia 2020-2024. <https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/inline-files/VIIMSI%20VALLA%20ARENGUKAVA%20JA%20EELARVESTRAATEEGIA%20AASTATEKS%202020-2024%2010.12.19%20kinnitamiseks%20volikogu%20II%20lugemisel-final.pdf>

1. Ülevaade planeeringualast

Haabneeme alevik (pindalaga 3,48 km²) asub Tallinna lahe kaldal piirnedes põhjas Pringi külaga, idas Lubja külaga ning lõunas Viimsi aleviku ja Miiduranna külaga. Edelas ja läänes külgneb alevik Tallinna lahega, idast, lõunast ja läänest piiravad alevikku rohealad, väiksemaid rohealasid on ka aleviku sees. Aleviku idaservas asub klindias tang, mille kaitseks moodustati Haabneeme klindias tangu kaitseala.

Üldplaneeringus käsitletav ala (Joonis 1. Planeeringuala (sinine joon – planeeringuala piir, lilla joon – asustusüksuse piir)) pindalaga 2,41 km² hõlmab Haabneeme alevikku osaliselt - planeeringuga ei ole kaetud aleviku loode- ja põhjaosa elamualad nn Haabneeme aedlinn, mis moodustab tervikliku väljakujunenud asustusstruktuuri. Planeeringualasse on lisaks haaratud Viimsi aleviku edelanurk Krüsanteemi tee ja Alpikanni tee elamukvartali ning Viimsi pargiga, samuti Miiduranna küla v.a. olemasolevad elamualad (Miiduranna aedlinn).



Joonis 1. Planeeringuala (sinine joon – planeeringuala piir, lilla joon – asustusüksuse piir)

Planeeringuala keskosas paiknevad korruselamud, samuti kaubandus-, teenindus- ja tootmishooned. Aleviku keskus on endise Kirovi nimelise näidiskalurikolhoosi keskasula, mille ehitamist alustati 1960-ndatel aastatel, enamik tootmis- ja ühiskondlikke hooneid ehitati aastatel 1973-1985. Põhjaossa jääb uuselamuala, uuseramuid on ka ala edelanurgas. Planeeringualasse on haaratud ka Haabneeme

aleviku ranna-ala Madise tee ja Männi tee vahelises lõigus, mille ruumiline seotus aleviku keskusega on hetkel nõrk.

Planeeringu lõunaosas Miiduranna külas asub Miiduranna sadam koos AS Milstrandi naftasaaduste terminaliga. Miiduranna sadam valmis 1974³. Sadama juurde rajas Kirovi kalurikolhoos laevaremonditehase ja mitmeid tsehhe, sadama juurde rajatud kütuseterminalil oli riigikaitseoline otstarve. Kütuseterminal ja sadama tankerikai on ühendatud torujuhtmega kütuse pumpamiseks. Terminalist viib raudteeharu Muuga Sadamasse. Miiduranna sadam eraldab Miiduranna küla kaks asumit. Haabneeme keskust eraldab Miiduranna sadamast ja kütuseterminalist roheala.



Joonis 2. Liiklussagedused Viimsi-Randvere ja Viimsi-Rohuneeme teel

Planeeringuala läbib kaks riigimaanteed: Viimsi-Rohuneeme (T11251) ning Viimsi-Randvere (T11250), mis on ühendusteks ka valla põhjaosa küladele (Joonis 2). Mõlemad teed on olulise liiklussagedusega teed⁴: Viimsi - Randvere tee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2019. aastal oli Ranna tee ja Rohuneeme tee vahelises lõigus 18991 autot ning edasi 8895 autot, Viimsi-Rohuneeme tee Haabneeme alevikku läbivas lõigus oli see 8285 autot.

Haabneeme alevikus on tihe kohalike teede / tänavate võrgustik. Planeeringuala on valdavalt kaetud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Osa planeeringualast katab kaugküttevõrgustik. Planeeringuala asub Adven Eesti AS maagaasi võrgu piirkonnas.

³ <http://www.miiduranna.ee/ajalugu>

⁴ Vastavalt Maanteeameti soovitudele tuleb üldplaneeringutes eristada olulise liiklussagedusega teed (OLT) - riigiteed liiklussagedusega (AKÖL) >6000a/ööpäevas. OLT teedel on normidega piiratud riigiteede kohalike teedega ristumiskohtade arv.

2. Haabneeme aleviku rahvastiku analüüs ja prognoos

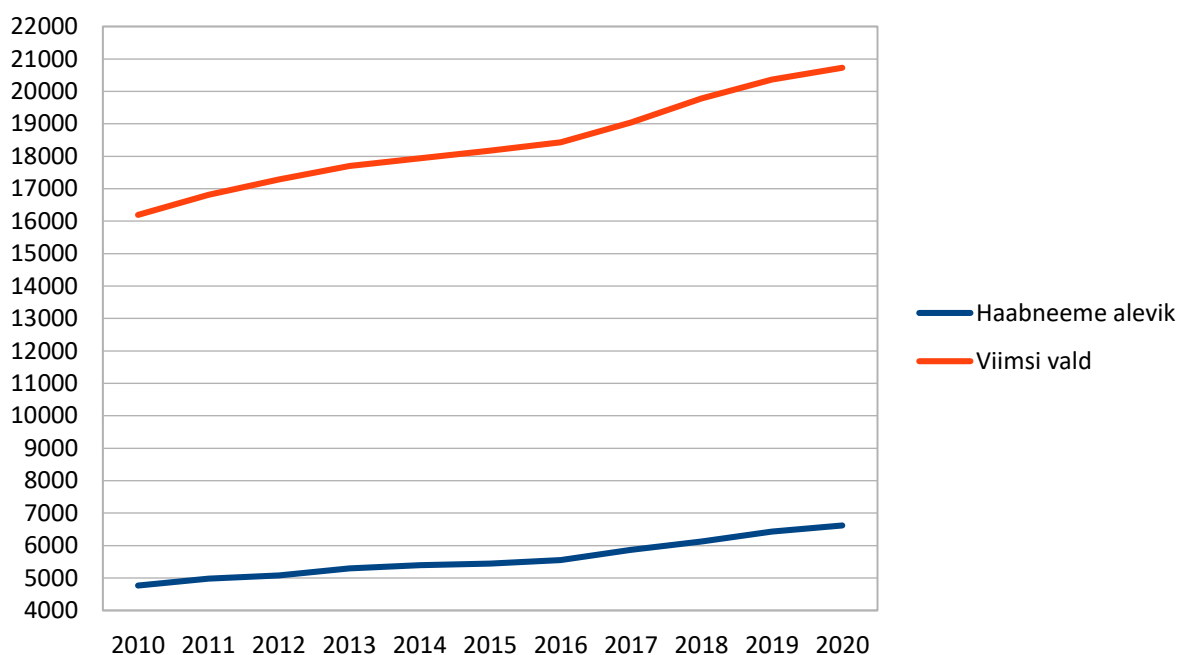
Haabneeme alevikus on 30.03.2020 seisuga 6620 elanikku. Sarnaselt kogu Viimsi vallaga on elanike arv viimasel kümnel aastal kiiresti kasvanud (joonis 3), võrreldes 2010 aastaga on kasv olnud 28% ehk 1852 inimest.

Haabneeme aleviku rahvastikupüramiidilt (Joonis 4) võib näha, et kõige rohkemaarvulised on vanusrühmad 0 kuni 14 ja 30 kuni 49, seega valdava osa sisserändest ja rahvastikust moodustavad lastega perekonnad. Kõige väiksem on vanusrühm 20 kuni 29. Ebatüüpiliselt suuremale osale Eestist moodustavad Haabneeme alevikus lapsed (0-14) 26%, tööealised (15-64) 62% ja vanemaealised 12% rahvastikust (Tabel 1). Vanusrühmas 20 kuni 64 on 3722 inimest. Maksumaksjaid on Haabneeme alevikus mõnevõrra rohkem – 3839, seega võib eeldada, et on ka palju töötavaid pensionäre. See on vanusrühm, kes igapäevaselt pendeldab ja vajab rohkem töökohti kohapeal. Eeldatavalt on paljudel neist juba Haabneemele elama asudes olemas töökoht Tallinnas ja elukoha muutusega ei kaasne töökohta muutust. Ainult atraktiivsed ja samaväärsed töökohad kodule lähemal saaks pendelrännet vähendada.

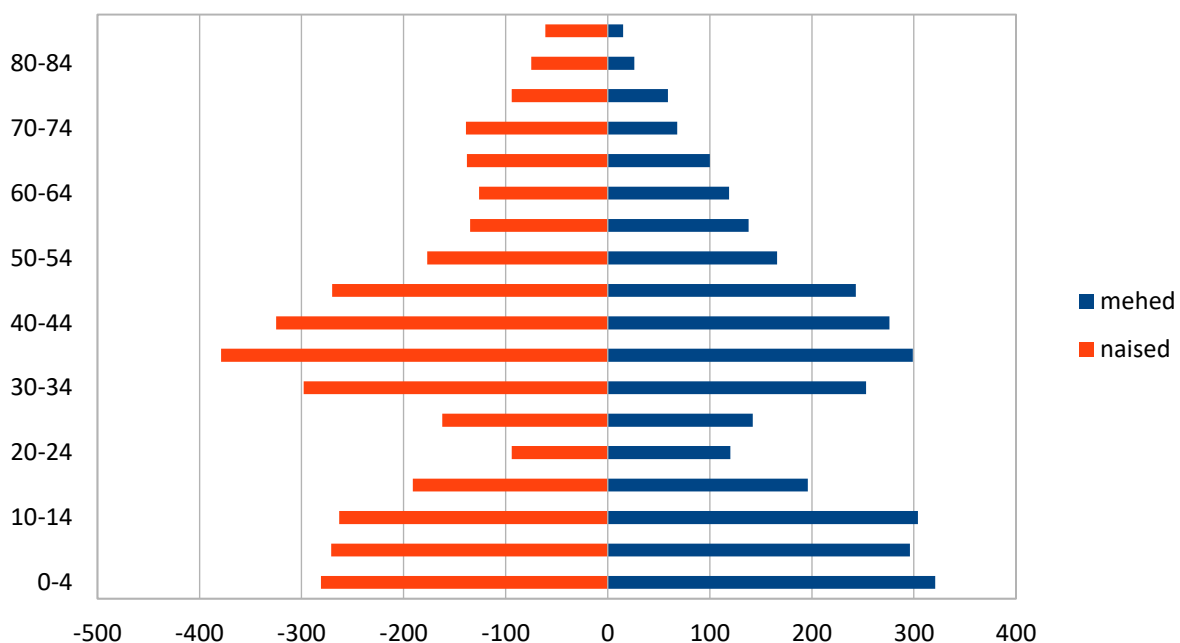
Tabel 1. Haabneeme aleviku elanike vanuseline jaotus (rahvastikuregistri andmed 30.03.2020)

Vanusrühm	Elanikke	Osatähtsus rahvastikust (%)
0-4	602	9,1
5-14	1134	17,1
15-19	387	5,8
20-64	3722	56,2
65+	775	11,7
Kokku	6620	100%

Statistikaameti koostatud Harju maakonna rahvastikuprognoosi järgi väheneb aastaks 2040 Harju maakonna rahvaarv 4% võrra, seda peamiselt Tallinna arvel. Eakate osakaaluks elanikkonnast prognoositakse ligi 20,4% (2,7% kasvu), 15 kuni 64 aastaste määraks 64% (väheneb 0,8%) ning 0-14 aastaste laste osakaaluks 15,6% (väheneb 2%). Laiendades prognoosi Haabneeme alevikule ning arvestades rahvastikupüramiidi, võib eeldada, et eakate osatähtsus mõnevõrra kasvab – 15%ni ning laste arv mõnevõrra väheneb – 25%ni.



Joonis 3. Elanike arvu muutus Haabneeme alevikus ja Viimsi vallas 2010-2020



Joonis 4. Haabneeme aleviku rahvastikupüramiid (Rahvastikuregistri andmed, 30.03.2020)

3. Haabneeme ja Miiduranna ettevõtluse analüüs

3.1. Ettevõtete profiil

Haabneeme alevikku ja Miiduranna küla, nagu Viimsi valda tervikuna, iseloomustab väga kõrge ettevõtlusaktiivsus (Tabel 2). Haabneeme alevikus on 213 ettevõtet 1000 elaniku kohta, Miiduranna külas on see näitaja koguni 504. Tegelikult igal teisel Miiduranna küla elanikul oma ettevõtet loomulikult ei ole, kuid see näitab väikese Miiduranna küla olulisust kogu Viimsi valla ettevõtluse kontekstis.

Tabel 2. Ettevõtlusaktiivsus (Äriregistri andmed 10.03.20, rahvastikuregistri andmed 01.01.20)

Asustusüksus	Registreeritud ettevõtete arv ⁵	Elanike arv	Ettevõtteid 1000 elaniku kohta	Aktiivsete ettevõtete arv	Aktiivseid ettevõtteid 1000 elaniku kohta
Haabneeme alevik	1408	6620	213	890	134
Miiduranna küla	179	355	504	113	318
Haabneeme + Miiduranna	1587	6975	227	1003	144

Majanduslikult aktiivsete ettevõtete arv on siiski u 40% väiksem, 2018. aastal oli neid Haabneeme alevikus 890 ja Miiduranna külas 113. Majanduslikult aktiivsetest ettevõtetest 98% on kuni 10 töötajaga mikroettevõtted (Tabel 3). Iseloomulik on, et valdav osa mikroettevõtetest on registreeritud eluruumidesse, ettevõtte reaalne tegevus võib toimuda kusagil mujal, näiteks Tallinnas. Suurel osal mikroettevõtetel ei ole töötajaid st ettevõtte omanikul on tõenäoliselt töökoht ka kusagil mujal.

Mikroettevõtete ruumivajadus on väike, need kuuluvad tertsiaarsektoris ning kohalikul omavalitsusel ei ole palju võimalusi nende tegevust ruumiliselt suunata. Üks võimalus on pakkuda kodulähedast kontoripinda nn *co-working* kontorites või väikest äripinda nn *stock-office* tüüpi hoonetes (vt ptk 3.5.). Üldplaneeringu koostamisel väärivad siiski suuremat tähelepanu üle 10 töötajaga ettevõtted ning kõik sekundaarsektori töötleva tööstuse ettevõtted, mille nõudmised ruumile, logistikale, taristule ja tööjõule on suuremad. Töötajate arvult on suurimad ettevõtted AS Fertilitas (135 töötajat), Inspectorate Estonia AS (57), AS Tampe (40) ja AS Viimsi Keevitus (35). Sealjuures AS Tampe on tootlustusettevõtte, mille kolmest kohvikust asub üks Haabneemes ja AS Viimsi Keevitus on ehitusettevõtte, mis tegutseb üle Eesti. Üle 10 töötajaga ettevõtteid on kõige rohkem töötlevas tööstuses (Tabel 4). Suurima käibega ettevõtted on laonduses ning hulgi- ja jaekaubanduses (Tabel 5), kuid seal loodud töökohtade arv ettevõtetes on reeglina väga väike (< 5 töötajat).

Tabel 3. Ettevõtete jaotus töötajate arvu järgi (2018. a andmed)

Töötajate arv	Ettevõtete arv
Kuni 1	816
2 kuni 5	132
6 kuni 10	32
10 kuni 50	20

⁵ Äriregistri kontaktaadressi järgi

51 kuni 250	2
-------------	---

Tabel 4. Üle 10 töötajaga ettevõtete jaotus valdkonniti (31.12.2018 seisuga, äriregister)

Valdkond	Ettevõtteid kokku	Töötajaid kokku
tervishoid ja sotsiaalhoolekanne	3	177
töötlev tööstus	5	74
majutus ja toitlustus	3	65
ehitus	3	63
kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	1	57
kunst, meelelahutus ja vaba aeg	2	35
haridus	1	23
veondus	1	22
laondus	1	21
info ja side	1	11
muud teenindavad tegevused	1	11
Kokku	22	559

Valdkonniti on enim ettevõtteid (204) kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevuses (siia kuuluvad arvepidamine, raamatupidamine, auditeerimine, maksualane nõustamine, suhtekorraldus ja teabevahetus, ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine, —arhitektitegevused, ehituslik inseneritehniline projekteerimine ja nõustamine, teadus- ja arendustegevus, reklaamiagentuurid, reklaami vahendamine meedias, turu-uuringud ja avaliku arvamuse küsitlused, disainerite tegevus, fotograafia, kirjalik ja suuline tõlge), järgnevad hulgi- ja jaekaubandus ning kinnisvaraalne tegevus (Tabel 5). Järgnevad hulgi- ja jaekaubandus (116) ning kinnisvaraalne tegevus (89 ettevõtet).

Tabel 5. Ettevõtete jaotus valdkonniti (2018. a äriregistri andmed⁶)

Valdkond	Ettevõtteid	Müügitulu	Eksporditulu	Ekspordi osatähtsus %	Keskmine müügitulu ettevõtte kohta	Keskmine eksporditulu ettevõtte kohta
laondus	13	61 674 703	575 486	1	4 744 208	44 268
hulgi- ja jaekaubandus	116	29 297 813	9 802 878	33	252 567	84 508
ehitus	57	26 816 657	486 456	2	470 468	8 534
kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	204	16 637 373	4 831 693	29	81 556	23 685
tervishoid ja sotsiaalhoolekanne	35	12 144 917	1 195 513	10	346 998	34 158
töötlev tööstus	39	11 809 279	3 631 266	31	302 802	93 109

⁶ Arvesse ei ole võetud väga suurte müügituludega kaubanduses ja laonduses tegutsevaid ettevõtteid ZEIN TRADE OÜ (104 856 545 eurot), Transgroup Systems OÜ (21 987 407 eurot), Transit Group OÜ (19 674 883 eurot) ja DB2 Management OÜ (24 991 789 eurot).

Tõrge! Rakendage vahekaardi Avalaht kaudu käsk Title tekstile, mida soovite siin kuvada.

Alusanalüüs Viimsi valla üldplaneeringu koostamiseks

kinnisvara alane tegevus	89	8 145 925	34 506	0	91 527	388
mootorsõidukite ja mootorrataste hulgi- ja jaemüük ning remont	17	4 571 661	602 525	13	268 921	35 443
veondus	25	4 483 765	865 647	19	179 351	34 626
info ja side	51	41 73 630	1 987 527	48	81 836	38 971
kunst, meelelahutus ja vaba aeg	69	3 955 127	39 755	1	57 321	576
majutus ja toitlustus	16	3 919 931	0	0	244 996	0
haldus- ja abitegevused	42	2 149 419	344 970	16	51 177	8 214
haridus	40	1 623 533	14 820	1	40 588	371
elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	2	1 243 936	0	0	621 968	0
muud teenindavad tegevused	44	1 102 024	22 463	2	25 046	511
veevarustus; kanalisatsioon; jäätme- ja saastekäitlus	5	727 619	0	0	145 524	0
põllumajandus, metsamajandus ja kalapüük	9	565 939	100 282	18	62 882	11 142
finants- ja kindlustustegevus	16	269 246	0	0	16 828	0

Suurima summaarse müügituluga majandusvaldkonnad olid 2018. aastal laondus, hulgi- ja jaekaubandus ning ehitus (tabel 4). Hulgi- ja jaekaubandus oli ka suurim eksporditulu saaja, järgnesid kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus ning töötlev tööstus. Eksportivaid ettevõtteid kokku oli 98. Kõige suurem on ekspordi osatähtsus kogu müügitulust info ja side valdkonnas (48%), järgnevad ligikaudu hulgi- ja jaekaubandus (33%), töötlev tööstus (31%) ning kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus (29%).

Haabneeme ja Miiduranna piirkonnas on mitmeid kütuste müügi ja transiidiga seotud ettevõtteid, mille müügitulud on kümnetes miljonites eurodes, kuid töötajate arvu poolest on tegemist

Tõrge! Rakendage vahekaardi Avalaht kaudu käsk Title tekstile, mida soovite siin kuvada.

Alusanalüüs Viimsi valla üldplaneeringu koostamiseks

mikroettevõtetega, nagu ZEIN TRADE OÜ (105 milj eurot), Transgroup Systems OÜ (22 milj eurot) ning Transit Group OÜ (20 milj eurot). Nende ettevõtete müügitulu ei ole seotud Miiduranna sadama füüsilise vedelkütuse transiidiga, mis oli samal perioodil vaid 31 tuhat tonni. Suured müügitulud on seotud veoste ekspedeerimiste ja kaupade vahendamisega rahvusvahelisel turul. Omavalitsusele ei too sellised ettevõtted paraku ei maksutulust ega töökohti, samuti on nende ettevõtete ruumilised vajadused üldplaneeringu kontekstis ebaolulised, kuigi tegemist on kõrget majanduslikku lisandväärtust loovate ettevõtetega.

Piirkonna olulisemate ettevõtete väljatoomisel ei saa seetõttu lähtuda ainult müügitulust. Oluliste ettevõtete väljaselgitamisel on analüüsis lähtutud:

- müügitulust
- eksporditulust
- töötajate arvust
- ettevõtte kontakt-aadressist kui reaalne tegevuskoht on kõnealuses piirkonnas.

Olulisematest ettevõtetest neli on tegevad töötlevas tööstuses, neli hulgi- ja jaekaubanduses, kolm laonduses ja kaks ehituses (Tabel 6). Erandlikuks ettevõtteks on meditsiiniteenuseid pakkuv AS Fertilitas.

Tabel 6. Haabneeme aleviku ja Miiduranna küla olulisemad ettevõtted (äriregistri andmed).

Ettevõtte nimi	Valdkond	Aadress	Eksport 2018	Müügitulu 2018	Töötajate arv 2018	Keskmine tulu 2014-2018	Keskmine töötajate arv 2014-2018	Keskmine eksport 2014-2018
Regreta OÜ	hulgi- ja jaekaubandus	Laeva tee 4	5 627 502	6 330 690	4	20 235 874	5	4 333 082
AS Viimsi Keesitus	ehitus	Kaluri tee 13	0	13 129 999	35	11 584 200	38	0
OÜ ESTMARE LOGISTIKA	laondus	Miiduranna 46	0	10 320 108	7	11 154 422	7	0
Aktsiaselts Fertilitas	tervishoid ja sotsiaalhoolekanne	Kaluri tee 5a	0	5 597 189	135	5 358 551	111	0
Energel Estonia OÜ	hulgi- ja jaekaubandus	Randvere tee 1b	878 042	3 026 818	2	3 059 249	3	619 987
Inspectorate Estonia AS	kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	Laeva tee 4	2 777 148	3 220 190	57	2 804 659	51	2 365 190
Icrowave Trade OÜ	hulgi- ja jaekaubandus	Tuulekivi tee 7	0	2 704 481	3	2 691 222	3	37 345
AS Milstrand	laondus	Laeva tee 4	154 018	643 835	21	2 047 285	20	30 804
OÜ Kostamena	töötlev tööstus	Rohunee me tee 1	665 181	1 047 357	22	1 748 410	19	1 530 509
Tallinna Veekeskus Vesikaru OÜ	kunst, meelelahutus ja vaba aeg	Randvere tee 11	0	1729359	22	1 476 584	27	0
Sincotron OÜ	töötlev tööstus	Kaluri tee 5	1 415 288	2 546 652	9	1 357 729	7	560418
Polarfoam OÜ	töötlev tööstus	Rohunee me tee 1	48 780	1 885 508	10	1 202 766	6	32719
AS Tampe	majutus ja toitlustus	Rohunee me tee 32	0	895 810	40	1 125 316	44	0
M.K. International OÜ	hulgi- ja jaekaubandus	Kaluri tee 3	0	1 822 156	5	987 159	3	0
OÜ MNC TRANSPORT	laondus	Paadi tee 3	395 162	899 619	5	937 794	4	459 864
Rito elektritööd AS	ehitus	Kaluri tee 13		837 615	17	910 792	16	0

Tõrge! Rakendage vahekaardi Avalaht kaudu käsk Title tekstile, mida soovite siin kuvada.

Alusanalüüs Viimsi valla üldplaneeringu koostamiseks

HEA-Metall OÜ	töötlev tööstus	Miiduranna 46	935	1 299 888	14	909 747	13	187
---------------	-----------------	---------------	-----	-----------	----	---------	----	-----

Üldplaneeringuga hõlmataval alal on selgelt välja kujunenud kaks olulisemat ettevõtluspiirkonda (Joonis 5. Olulisemad ettevõtluspiirkonnad), kuhu on koondunud enamus töötleva tööstuse ettevõteteid, samuti laonduses, ehituses ja muudes valdkondades tegutsevad suuremad ettevõtted. Mõlemad alad on olnud kasutuses juba 1970. aastatest, kui rajati Kirovi kalurikolhoosi tootmishooneid ja militaartstarbeline kütusehoidla.

Haabneeme keskuses on see Kaluri tee, Muuli tee ja Rohuneeme tee vaheline ala koos üle Viimsi – Rohuneeme tee asuva Rohuneeme 4 kinnistuga. Ala pindala on kokku 9,5 ha. Siin asub erinevaid ettevõtteid, sh Haabneeme olulisemaid ettevõtteid - AS Viimsi Keesvõit. Rohuneeme tee 1 aadressile on registreeritud 22 ettevõtet kokku 57 töötajaga.

Miiduranna külas on sadama ja Randvere tee vaheline ala kogupindalaga u 29 ha. Siin asub suurem osa Miiduranna küla ettevõteteid, näiteks Miiduranna tee 53 on registreeritud 16 ettevõtet 34 töötajaga, Miiduranna tee 46 29 ettevõtet 39 töötajaga, Laeva tee 4 kolm ettevõtet 85 töötajaga.



Joonis 5. Olulisemad ettevõtluspiirkonnad

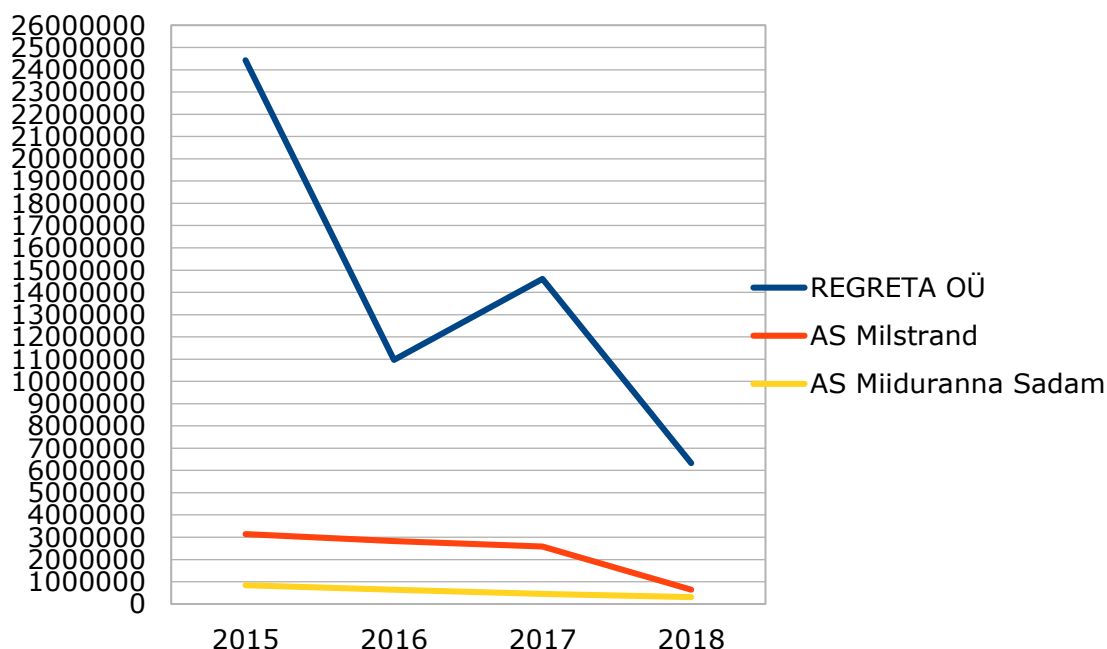
Alates 1970ndatest aastatest on piirkonna arengut paljuski suunanud Miidurannale rajatud sadam koos kütuseterminaliga. Viimastel aastatel on koos transiitkauba veo üldise langusega kaubavedu läbi Miiduranna sadama kokku kuivanud ja 2019. aastal puudus sootuks. Siiski on Miiduranna sadam veel arvestatav kalasadam traallaevadele. 2019. aastal lossiti siin traalidelt 3123,5 tonni kala (PRIA andmed), mis on u 10% kogu Eestis traalidelt lossitud kalast. Samas, lossitavad kogused on 10 aastaga oluliselt langenud, 2009. oli see veel 13 624,2 tonni.

2010. aastal Eesti Mereinstituudi poolt läbi viidud Traallaevade poolt kasutatavate sadamate moderniseerimisvajaduse analüüsis⁷ märgitakse, et vaatamata Miiduranna sadama aktiivsele kasutamisele ei saadud kuigi palju hinnanguid sadamale ja laekunud vastustes ei saanud see sadam

⁷ Traallaevade poolt kasutatavate sadamate moderniseerimisvajaduse analüüs. https://www.agri.ee/sites/default/files/public/juurekataloog/KALAMAJANDUS/EKF/Microsoft_Word_-_SADAMAD_ARUANNE_FINAL.pdf

eriti kõrgeid hinnanguid ei püügifirmadelt ega töötajatelt. Sadama ühe puudusena on märgitud kehva juurdepääsu maalt. Miiduranna sadama kodulehe põhjal teenindatakse seal ka jahte, kuid erinevalt teistest Eesti jahisadamatest Miiduranna sadama külastatavuse kohta Veeteede Ametil andmed puuduvad. Miiduranna Sadama AS-i käive on viie aastaga langenud 2,5 korda 793 651 eurolt 2014. aastal 311 459 euroni 2018. aastal.

Teine kogu piirkonna arengut mõjutav ettevõtte on AS Milstrand, 1995. aastal asutatud ettevõtte, mille põhitegevuseks on heledate naftasaaduste laadimine ja ladustamine. Terminal asub endise NSVL-i sõjaväebaasi 17,62 ha suurusel maa-alal. Edelast-lõunast piirneb kütuseterminal Muuli tee ja Miiduranna sadamaga ning lääne-kirde suunalt Viimsi pargi ja Randvere teega. Terminalis on 11 mahutit kogumahuga 125 000 m³. Terminal on varustatud pumbaseadmetega, mis võimaldavad vedelkütuseid laadida peale ja maha nii autodest, vagunitest kui laevadelt. Ettevõttele kuulub lisaks 11,2 km pikkune Maardu-Viimsi raudteeharu. Sarnaselt Miiduranna Sadama AS-le on AS Milstrandi müügitulu järsult langenud, kui 2015. aastal oli see 3 141 810 eurot, siis 2018. aastal 643 835 eurot. Sama on juhtunud samas tegutseva OÜ Regreta müügituluga, 24 427 249 eurot 2015. aastal 6 330 690 eurole 2018. aastal (Joonis 6). Seega võib nentida, et Miiduranna sadamal baseerunud kütuste müük on kahanemas ja ettevõtjatel võib tekkida vajadus otsida uusi väljundeid.



Joonis 6. Miiduranna sadama kaubaveoga seotud ettevõtete müügitulud 2015-2018 (äriregistri andmed)

3.2. Tootmis- ja ärimaid puudutava küsimustiku tulemused

Lähtuvalt ettevõtete analüüsist mõjutavad Haabneeme aleviku ja lähiümbruse ettevõtluse tulevikku enim kahe suurema ettevõtluspiirkonna - Haabneeme keskuse ja Miiduranna sadama maaomanike ning seal tegutsevate ettevõtete arenguplaanid. Need piirkonnad on koostatava üldplaneeringu alal vähesed maa-alad, kuhu on võimalik ettevõtluse jaoks olulisi funktsioone kavandada. Maaomanike arvamus on oluline, kuna kehtestatud üldplaneering peab olema ka elluviidav ja vastuvõetav. Käesoleva analüüsi raames saadeti küsimustik 24 kinnistu omanikule. Osad kinnistud kuuluvad samale omanikule või on kinnistute omanikering seotud. Küsimused puudutasid ettevõtjate probleeme ja tulevikuplaane oma kinnistutel (küsimustik esitatud analüüsi Lisas 1).

Haabneeme keskuse ettevõtluspiirkonna maaomanikest vastasid kolm. Kaks neist leidis, et nad soovivad oma kinnistuid tootmismaana kasutada ka edaspidi ja ei näe selleks väliskeskonnast

tulenevaid takistusi. Üks maaomanik, kellele kuulub suurem osa Haabneeme keskuse ettevõtluspiirkonnast vastas, et praeguseid tootmismaid soovitakse arendada elamu- ja äripindadeks.

Arvestades küsitlusest laekunud ettevõtete (maaomanike) vastuseid, on Haabneeme keskus otstarbekas kujundada segahoonestusalaks (sh tootmismaad), kus säilitatakse võimalused olemasolevatele ettevõtetele tegutsemiseks.

Miiduranna sadama ettevõtlusala maaomanikest vastas vaid üks, kes leidis, et jätkamine senise kasutusega sõltub sadama edasistest plaanidest.

3.3. Tööjõud

Vaatamata kõrgele ettevõtlusaktiivsusele on enamik Haabneeme ja Miiduranna töötavaid elanikke siiski palgatulu saajad ja nende arv on iga aasta kasvanud (Tabel 7).

Tabel 7. Maksumaksjate jagunemine vastavalt sissetulekule (allikas: viimsidata.ee)

Asula	Tulu liik	2016	2017	2018	2019
Haabneeme alevik	Palgatulu	2328	2498	3064	3383
	Dividenditulu	42	47	28	28
	Palga ja dividenditulu	272	354	345	428
	Maksumaksjaid kokku	2642	2899	3437	3839
Miiduranna küla	Palgatulu	148	144	175	192
	Dividenditulu	0	0	0	0
	Palga ja dividenditulu	30	34	45	48
	Maksumaksjaid kokku	178	178	220	240

Viimsi valla elanikest tervikuna on 15,7% hõivatud hulgi- ja jaekaubanduses, 9,8% avalikus halduses ja riigikaitstes ning 9,2% töötlevas tööstuses (Tabel 8). Sealjuures ainult 7,8% kõigist tööga hõivatutest leiab tööd Viimsi vallas (viimsidata.ee andmed). Laiendades seda Haabneemele võib väita, et üle 3000 Haabneeme elaniku pendeldab tööalaselt Tallinna või mujale ning nende hulgas on väga erinevate valdkondade esindajaid. See on tööjõud, mida võiks osaliselt rakendada kohapeal.

Tabel 8. Viimsi valla elanike töökohtade jaotus valdkonniti (viimsidata.ee, 2018. andmed)

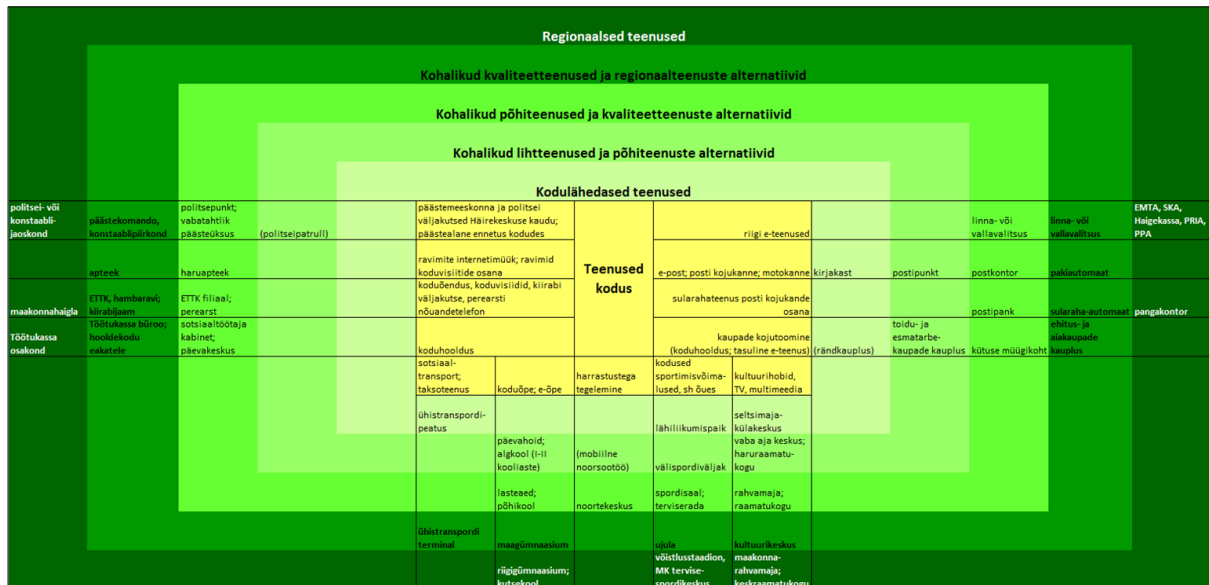
Valdkond	Töötajate arv	%
Hulgi- ja jaekaubandus	2151	15,7
Avalik haldus ja riigikaitse	1338	9,8
Töötlev tööstus	1261	9,2
Kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	1138	8,3
Info ja side	1028	7,5
Haridus	841	6,1
Haldus- ja abitegevused	831	6,1
Veondus ja laondus	826	6,0
Majutus ja toitlustus	795	5,8

Ehitus	723	5,3
Finants- ja kindlustustegevus	533	3,9
Tervishoid ja sotsiaalhoolekanne	522	3,8
Kunst, meelelahutus ja vaba aeg	500	3,7
Kinnisvaraala tegevus	499	3,6
Muud teenindavad tegevused	439	3,2
Elektrienergia	92	0,7
Veevarustus	71	0,5
Põllumajandus	58	0,4
Tegevusala märge puudu	36	0,3
Mäetööstus	10	0,1
Eksterritoriaalsete organisatsioonide ja üksuste tegevus	4	0,0
Kokku	13696	100,0

3.4. Teenused

Teenuste kättesaadavust, sh teenuse osutamise kliendibaasi ja teenuspiirkonna vajalikku suurust on põhjalikult käsitlenud Tartu Ülikooli sotsiaalteaduslike rakendusuuringute keskus RAKE oma 2015. aasta uuringus era- ja avalike teenuste ruumilise paiknemise ja kättesaadavuse tagamisest ja teenuste käsitlemisest maakonnaplaneeringutes⁸. Vastavalt kättesaadavate teenuste kvaliteedile ja mitmekesisusele anti selles ka ettepanekud keskuste võrgustiku kujundamiseks piirkondlike, kohalike ja lähikeskustena. Nimetatud töö alusel on Harju maakonnaplaneeringuga Haabneeme alevik koos Viimsi alevikuga määratletud piirkondlikuks keskuseks. Piirkondlikus keskuses peavad olema nii kohalikud kvaliteetteenused kui ka põhi- ja lihtteenused (Joonis 7).

⁸ RAKE uuring era- ja avalike teenuste ruumilise paiknemise ja kättesaadavuse tagamisest ja teenuste käsitlemisest
https://www.rahandusministeerium.ee/et/system/files_force/document_files/2015-teenuskeskuste_uuringu_lopparuanne-16-05.pdf?download=1



Joonis 7. Teenuste liigitus ja osutamise optimaalne territoriaalne tase: lähikeskus – lihtteenused, kohalik keskus – põhiteenused, piirkondlik keskus - kvaliteetteenused (allikas: RAKE)

Harju maakonnaplaneeringus 2030+ märgitakse, et Haabneeme/Viimsi on eeslinnaline keskus, mida on vaja tugevdada läbi kohapealsete töökohtade ja kvaliteetsete teenuste kättesaadavuse parandamise ning töö- ja kooliaegadega arvestavate ühenduste loomise Tallinnaga. Eeslinnaliste keskuste arendamine lähtub põhimõttest, et Tallinna ja tagamaa vahel peab edaspidi vähenema pendelränne.

Nimetatud uuringu kohaselt määravad teenuse kvaliteetseks osutamiseks vajaliku kliendibaasi suuruse meeskond ja taristu. Teenuse kasutajate arv määrab teenuse majandusliku tasuvuse, kas vahetus konkurentsituatsioonis erateenuste puhul või kaalutusotsuse alusel avaliku sektori poolt finantseeritud teenuste puhul. Iga teenuse puhul on see teenusespetsiifiline ja sõltub ka pakutava teenuse nõutavast või klientide poolt oodatavast kvaliteedist ning on üldjuhul taandatav teenuspiirkonna elanike arvule. Avalike teenuste puhul on ühiskonnale talutava suhtega kliendibaasi ja kulude vahel arvestatud juba erinevates õigusaktides ja arengukavades seatud kriteeriumites ja nõuetes. Kommertsteenuste puhul on majandusliku tasuvuse piir iga ettevõtte jaoks ärisaladus. Parimaks indikaatoriks piirväärtuse määramisel on üldistus asukohtade (paikkond ja selle tagamaa), kus teenuse osutajad on pikemaajaliselt tegutsenud, kliendibaasi suurusest. Tabelis 9 on toodud erinevate teenuste osutamiseks vajaliku kliendibaasi suurus. Haabneeme/Viimsi piirkondliku keskuse potentsiaalne kliendibaasi suuruseks 2030. aastaks on hinnatud 14 125 inimest. Selline kliendibaas võimaldab pakkuda suurt valikut era- ja avalikke teenuseid.

Haabneeme/Viimsi piirkondlikus keskuses on olemas kõik vajalikud kvaliteetteenused v.a oma päästekomando. Osa teenuseid on küll olemas, aga on veelgi arenguruumi ja võimalik teenuseid mitmekesistada, nt kaubandus, noortekeskused, tervishoiuteenused. Arvestades väga suurt laste arvu, tuleb jätkuvalt pöörata tähelepanu erinevatele haridusteenustele, et vältida lastega seotud pendeldamist Tallinna. Rahvastiku vanuselisest koosseisust lähtuvalt on Haabneemes potentsiaali eelkõige teenustel, mis on suunatud lastele, noortele ja peredele. Need võivad olla erinevad vaba aja veetmise võimalused sh ranna-alaga seotud teenindus, söögikohad, iluteenused, spetsiifiline kaubandus, turg jmt. Erateenused on äriplaani põhised ja nende kliendibaas sõltub konkreetse teenuse kvaliteedist, ainulaadsusest ning eripäradest. Head näited on Viimsi Veekehus ja AS Fertilitas, mida külastatakse ka väljapoolt Viimsi valda.

Tabel 9. Teenuste osutamise vajalik kliendibaas ja teenuspiirkonna suurus (rohelisega märgitud Haabneeme-Viimsi keskuses kaetud teenused)

Teenus	Taristu	Optimaalne minimaalne meeskonna suurus	Vajalik klientide arv töötaja või meeskonna kohta	Minimaalse teenuspiirkonna elanike arv
Kaubandus	toidu- ja esmatarbe-kaupade kauplus	väiksemat kauplust on võimalik pidada ka 1-2 töötajaga		Väiksemad maakauplused tegutsevad Eestis 250-300 elanikuga paikkondades.
	ehituskaupade kauplus (remont, aed, kodu)			Mitmekesise ja konkurentsivõimelise kaubavalikuga kauplused toimivad minimaalselt väikelinnades ja alevites.
	autokütuse müügikoht	automaattanklates personali vajadus puudub		Eesti autokütuse müügikohtade suhtarvust (1 müügikoht 3 tuhande elaniku kohta) lähtudes on soodsa asendi korral majanduslikult võimalik opereerida kuni 1500-2000 elanikuga teenuspiirkonnas.
Tervishoiuteenused	esmatasandi tervishoiukeskus	Tervishoiu arengusuunad 2020: tervishoiukeskuses on minimaalselt 3 perearsti ja 3 pereõde, lisaks koduõde, füsioterapeut, ämmaemand.	Teenuse hinnatud vajadus on 1 perearsti u. 1500 elanikku kohta, vanema elanikkonnaga piirkondades ka kuni 1300 elanikku (RAKE, 2015)	Minimaalselt 4-4,5 tuhat isikut kokku teenuspiirkonna perearstinimistutes (RAKE, 2015)
	esmatasandi tervishoiukeskuse filiaal, perearstipraktis	TTKS nõue perearstiteenuse osutamisel: 1 perearst, 1 pereõde; Tervisekeskuse filiaalis 1 pereõde	TTKS: perearsti nimistu suurus on 1200-2000 isikut	1200 elanikku teenuspiirkonnas; Eestis tegutseb ka perearste, kelle nimistu suurus on alla 1000 isiku
	Hambaravikabinet	3 arsti meeskond (Konsultatsioonist Hambaarstide Liidu esindajaga; vt ka Hambaravi eriala arengukavas aastani 2020)	1000 elanikku hambaarsti kohta (Konsultatsioonist Hambaarstide Liidu esindajaga; vt ka Hambaravi eriala arengukavas aastani 2020)	3000-5000 elanikku teenuspiirkonnas sõltuvalt joogivee iseloomust
	maakonnahaigla (kesk-, üld-	SoM määrus Haigla liikide nõuded määrab neis		Üldhaigla teeninduspiirkond 50 000-100 000 elanikku;

Tõrge! Rakendage vahekaardi Avalaht kaudu käsk Title tekstile, mida soovite siin kuvada.

Alusanalüüs Viimsi valla üldplaneeringu koostamiseks

	ja kohalik haigla)	osutatavad tervishoiuteenused, selleks vajaliku taristu ja personali		kohaliku haigla teeninduspiirkond kuni 40000 elanikku
Apteegiteenus	haruapteek	1 apteeker osalise koormusega		1,5 tuhat elanikku teenuspiirkonnas
	apteek	vähemalt 2 apteekrit (konsultatsioonist Ravimiameti esindajaga)	tasuvuse piiriks apteekri kohta on arvestatud 2000-3000 elanikku teenuspiirkonnas (Geomedia, 2014)	4-6 tuhat elanikku teenuspiirkonnas
Pääste- ja kiirabiteenus	kiirabijaam (brigaadi asukoht)	3 kiirabiauto brigaadi liiget		
	vabatahtlik päästeüksus		Päästeasutuse tegevuse planeerimise põhialuseks on piirkondlikud ohutegurid.	Päästekomandode ümberkorralduste kava (2012): riiklik päästekomando on piirkonnas, mille elanike arv on 5000 kuni 24999 elanikku.
	päästekomand o	4 päästjat päästemeeskonnas		
Politseiteenus	politseijaoskond			
	konstaabli-jaoskond		Piirkondliku politseitöö juhend: Konstaabli-piirkond - prefekti käskkirjaga määratud politseijaoskonna tööpiirkonna territoriaalselt kindlaksmääratud osa, kus piirkonna-politseinik täidab oma ülesandeid. Piirkondade moodustamisel arvestatakse järgmisi suhtarvuseid: tiheasustusega suurlinna piirkonnas on keskmine elanike arv piirkonna-konstaabli kohta kuni 15 000 elanikku ja hõreasustusega aladel kuni 10 000 elanikku.	

Tõrge! Rakendage vahekaardi Avalaht kaudu käsk Title tekstile, mida soovite siin kuvada.

Alusanalüüs Viimsi valla üldplaneeringu koostamiseks

	piirkonna-politseiniku vastuvõtupunkt	1 piirkonnapolitseinik	Piirkondliku politseitöö juhend: Vahetuks suhtluseks kogukonnaga peab isikute vastuvõtt toimuma vähemalt üks kord kuus kindlaks määratud asukohas ning kindlal ajal iga kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil.	
Haridusteenus	laste päevahoid	1 lapsehoiutöötaja	Lastehoiurühmad alates 2 lapsest kuni 15 lapseni	
	lasteaed	Lasteasutuse personali miinimumkoosseisu kinnitab valdkonnast vastutav minister määrusega. Lasteasutuses luuakse üks juhataja ametikoht olenemata rühmade arvust. Õpetajate ja muude spetsialistide arv sõltub rühmade arvust.	Seadus määratleb rühma registreeritud laste arvu lasteasutuses: 1) sõimerühmas kuni 14 last; 2) lasteaiarühmas kuni 20 last; 3) liitrühmas kuni 18 last.	Ühele komplekteeritud liitrühmale vastab u 450 elanikuga teenuspiirkond; komplekteeritud sõime ja lasteaiarühmale 700 elanikuga teenuspiirkond
	algkool (I-II kooliaste)	PGS: Koolitöötajad on direktor, õppealajuhataja, õpetajad, tugispetsialistid, teised õppe- ja kasvatusalal töötavad ning muud töötajad. Õpetajate arv sõltub kõige olulisemalt vahetu õppekasvatustöö mahust (klasside arv)	Minimaalselt 5 õpilast klassis, kokku 30 õpilast I-II kooliastmes	Õpilaste arvule vastab 1-3. klassi laste osakaalu alusel maapiirkondades u. 500-600 elanikku teenuspiirkonnas.
	põhikool		90 õpilast põhikoolis; 144 õpilast põhikoolis	Vastava vanusrühma osakaalu maapiirkondade rahvastikus arvestades u. 900 elanikku ja 1500 elanikku.
	maagümnaasium		Täistsükli gümnaasium 1 hästi komplekteeritud paralleelklassiga -84 õpilast gümnaasiumiklassides	Eeldades, et maagümnaasiumi teenuspiirkonna põhikooli lõpetanud noortest 70% jätkab gümnaasiumis ning neist omakord 75% maagümnaasiumis ja 25% riigigümnaasiumis peaks vastava vanusrühma noorte proportsiooni

Tõrge! Rakendage vahekaardi Avaleht kaudu käsk Title tekstile, mida soovite siin kuvada.

Alusanalüüs Viimsi valla üldplaneeringu koostamiseks

				arvestades maa-gümnaasiumi teenuspiirkonnas olama u. 5000 elanikku
	riigigümnaasium		Hästi komplekteeritud 3 õppesuunaga gümnaasium - 254 õpilast gümnaasiumiklassides	Eeldades, et 75% põhikooli lõpetanutest jätkab gümnaasiumis, peaks riigigümnaasiumi teeninduspiirkonnas elama keskmiselt u 11000 elanikku.
	kutsekool			
Noorsootöö	noortekeskus	Noorsootöötaja kvalifikatsiooniga spetsialist	300 noore kohta vähemalt 1 avatud noorsootööd pakkuv asutus.	Rahvastiku vanusstruktuuri arvestades u 1500 elanikku teenuspiirkonnas
Pangateenused	sularaha automaat		Eksperthinnangu na vähemalt 4000 ühe panga klienti.	Uute automaatide paigaldamisel teenuspiirkond alates 7-10 tuhandest elanikust.
	postipank	Postkontori töötaja		Sõltub postkontorite asukohtadest
	pangakontor			Eesti pangakontorite võrgustik on kahandanud ning toimib maakonnakeskuste ja mõne suurema linna tasandil. Vähemalt 10-15 tuhat elanikku
Postiteenus	kirjakast			
	postkontor (postipunkt)	1 töötaja	Postiseadus nõuab igasse valda, mille püsielanike arv ületab 2500 inimest, täiendavalt ühte universaalset postiteenust osutavat postkontorit; praktikas on majanduslikel kaalutlustel 117 postkontorit asendatud postipunktidega.	
Raamatukoguteenused	haruraamatukogu	1 raamatukoguhoidja osalise tööajaga	Üks rahvaraamatukogu u keskmiselt kuni 500 elanikuga teeninduspiirkonna kohta	Minimaalselt 500 elanikuga teenuspiirkond
	raamatukogu	Rahvaraamatukogu tööd juhib direktor.		

		Muude töötajate arv ei ole seaduse tasandil reguleeritud.		
--	--	---	--	--

3.5. Võimalikud arengusuunad

Ettevõtete analüüs selgitas, et majanduslikult aktiivsetest ettevõtetest 98% on kuni 10 töötajaga mikroettevõtted, mis valdavalt on registreeritud eluruumidesse. Kusjuures valdkonniti on enim ettevõtteid kutse-, teadus- ja tehnikaalases tegevuses ning hulgi- ja jaekaubanduses. Mikroettevõtetes oleva potentsiaali kasutuselevõtuks tuleb pakkuda neile kohapealseid arengu- ja laienemisvõimalusi. Kaasaegsed vormid selleks on sõltuvalt ettevõtlusvaldkonnast *co-working* alad erinevates vormides, *hubid* või *stock-office* tüüpi äripinnad.

Coworking on töökorraldus, kus töötajad erinevatest ettevõtetest jagavad kontoriruumi koos vajaliku taristuga, et hoida kokku kulusid. See on atraktiivne eelkõige kodus töötavatele vabakutselistele, nagu teadlased ja IT spetsialistid, väike- ja keskmistele ettevõtetele, kaugtöötajatele, aga ka tihti reisivatele inimestele. Traditsiooniliselt ei tähenda coworking ala mitte ainult kohta töötamiseks, vaid ka kogukonda. On ka kinnisvaraarendusel põhinevaid coworking alasid, kus müüakse vaid töötamise kohta ja kogukond on teisejärguline. Co-working kontoripinda pakub Haabneemes Taru Viimsi, kus on 20 töökohta. Tallinnas ja lähikümbruses on hetkel loodud ca 10 co-working kontorit. Kogemused mujal Eestis näitavad, et üht *co-working* kontorit kasutab keskmiselt 20 inimest, seega nende efekt üldisele tööhõivele ei ole siiski väga suur.

Collaboration hub on samuti keskus, kus pakutakse paindlikku kontoripinna kasutamise võimalust mikroettevõtetele, kodus ja kaugtöötajatele. Erinevus *coworking* aladest on see, et *hub*-ides on keskendunud kindla valdkonna arendamisele ning sellega liitunud ettevõtetele pakutakse ka ärinõustamist ja -tuge. Tihti on *hub*-id inkubaatoriteks start-upidele. *Hubi* näiteks on Port of Power Pirital, mis on idufirmade abistamisele pühendunud rohe- ja energiatehnoloogia iduettevõtete keskus. *Hubi* toomiseks Viimssisse on esmajärjekorras vaja ka omavalitsuse initsiatiivikust vastava ettevõtja ning teadusasutuse Viimssisse meelitamiseks, pakkudes vajalikke ruume ja muud vajaminevat tuge.

Co-working kontoreid ja *hub*'e on teistes riikides kasutatud edukalt linnalistele aladele uute kasutusfunktsioonide andmisel. Sealjuures on oluline, et planeerimislahendus ja arhitektuur toetaksid uut ruumilist keskkonda. Samas peab arvestama, et lisaks füüsilise keskkonna kavandamisele, on eriti *hub*'ide edukaks käivitamiseks reeglina vajalik ka toetav sotsiaalne keskkond - avatud ning toetav kogukond ja kultuuriline mitmekesisus (Lorne, 2020⁹). Edukalt käivitatud *co-working* kontorid mõjuvad positiivselt kogu piirkonna ettevõtlusele (sh ettevõtlusaktiivsuse kasvule), kuid oluline on arvestada, et lisaks füüsilisele keskkonnale peab seda arengut toetama ka sotsiaalne keskkond (Fuzi, 2015¹⁰).

Kokkuvõtvalt - teadustööd rõhutavad *hub*'ide ja *co-working* alade eduka käivitamise ühe peamise eeldusena tugevalt toetavat sotsiaalset keskkonda / kogukonda. Rahvastikuanalüüsile tuginedes võib väita, et Haabneeme kiiresti kasvav, kuid sotsiaalselt ja kultuuriliselt homogeenne kogukond traditsiooniliste *co-working* kontorite teket hetkel ei toeta. Arvestades valdavaid ettevõtlusvaldkondi, eriti jae- ja hulgikaubandust, võiksid Haabneemele seega pigem sobida *stock-office* tüüpi ärihooned.

Stock-office tüüpi äripinnad on multifunktsionaalsed hooned, kus on ühendatud kauplus (esitluspind), kontor, ladu ja mõnedel juhtudel ka tootmine ning need sobivad eriti just mikroettevõtetele. Võrreldes traditsiooniliste tootmis- või laopindadega on need ökonoomsemad, vähendavad ettevõtete ja klientide liikumisvajadusi ning sobivad arhitektuurselt paremini

⁹ Lorne, Colin (2020). *The limits to openness: Co-working, design and social innovation in the neoliberal city. Environment and Planning A: Economy and Space*

¹⁰ Fuzi, Anita (2015). *Regional Studies, Regional Science, 2015*

kaasaegsesse linnakeskkonda. Haabneeme puhul on ka oluline, et enamasti on tegemist madalhoonestusega, mis sobib mereäärsele piirkonda ja elamualade lähedusse või vahele. Koostatava üldplaneeringu üks eesmärke on rannapiirkonna avamine ja väljaarendamine, sh kergliiklusteede ja rannapromenaadi kavandamine. *Stock-office* tüüpi arendused Muuli ja Kaluri tee vahelisel praegusel tootmismaal võimaldaks säilitada olemasolevaid ettevõtteid kui ka aleviku avamist merele ning sujuvat üleminekut ranna-alalt aleviku keskusesse. Ladu-kontorite juurde on võimalik tuua muid funktsioone, nagu väiketootmised, kaubandus-toitlustus, merega seotud teenindus jmt luues nii segahoonestusala, kus on kohta ka elamutel. Lisaväärtus oleks aastaringne elu ja avatus merele, kuna ainult rekreatsioonile suunatud piirkonnad on Eesti kliimatilistes tingimustes suurema osa aastast välja surnud.

Arvestades suurt ettevõtlusaktiivsust ja noort elanikkonda on Viimsi poolsaarel ka piisavalt potentsiaali, et käivitada siin ettevõtluse inkubatsiooniala või tehnoloogiaparki, nt Miiduranna sadamaga seotud ettevõtluspiirkonna baasil. Siin on vajalik omavalitsuse koostöö ettevõtjate, maaomanike ja kõrgkoolidega. Just kõrgkoolidel on olnud oluline roll ettevõtluse inkubaatorite käitamisel. Näiteks on TalTechi toel hästi käivitunud Tehnopol, kus pakutakse mitmeid äriarendusteenuseid ja kust on saanud alguse palju edukaid ettevõtteid.

Teadus/tehnoloogiaparki on defineeritud kui kinnisvaral baseeruvat algatust, millel on lähedased sidemed ülikoolide, uurimiskeskuste ja teiste kõrgharidus- ning uurimisorganisatsioonidega; mis on ellu kutsutud teadmismahukate või lisandväärtust loovate ettevõtete loomise ja kasvu toetamiseks ning mille eesmärk on edendada tehnosiiret ehk teadustulemuste ettevõtlusesse rakendamist¹¹. Ettevõtluse inkubaatorites tegeletakse ettevõtetega, mis on alles algusjärgus ja aidatakse neil kasvada jätkusuutlikeks ettevõteteks. Enamasti tegutsevad tehnoloogiapargid ja inkubaatorid koos. Selleks, et inkubaatorid üldse saaks ettevõtteid toetada, peab olema alustavaid ettevõtjaid, kes soovivad midagi uut teha ja selline potentsiaal on Haabneemes olemas.

Kuivõrd Miiduranna sadam on minetamas oma funktsiooni kauba- ja kalasadamana, peaks Miiduranna sadamat käsitlema pigem väikesadamana, mis teenindab hobi- ja lõbusõitjaid, aga miks mitte ka liinivedu üle Tallinna lahe. Tallinna mereäärsete piirkondade areng on suunatud linna avamisele merele ning selle osa võiks olla ka Tallinna lahe äärsete piirkondade ühendus mööda merd nagu see on teistes Läänemere äärsetes linnades.

Kõigi ettevõtlussuundade arendamisel on võtmeroll kohalikul omavalitsusel, kes peab võtma initsiatiivi planeerimis- ja arendustegevusel kaasates teisi partnereid nagu ettevõtjad, maaomanikud, ülikoolid ja kogukond laiemalt. Üldplaneeringu koostamisel tähendab see jõuliselt arenguideede visioneerimist, nende selgitamist ja vajadusel ka kaitsmist. Sealjuures ei tohi unustada, et planeering peab olema ka elluviidav.

¹¹ teaduspark.ee

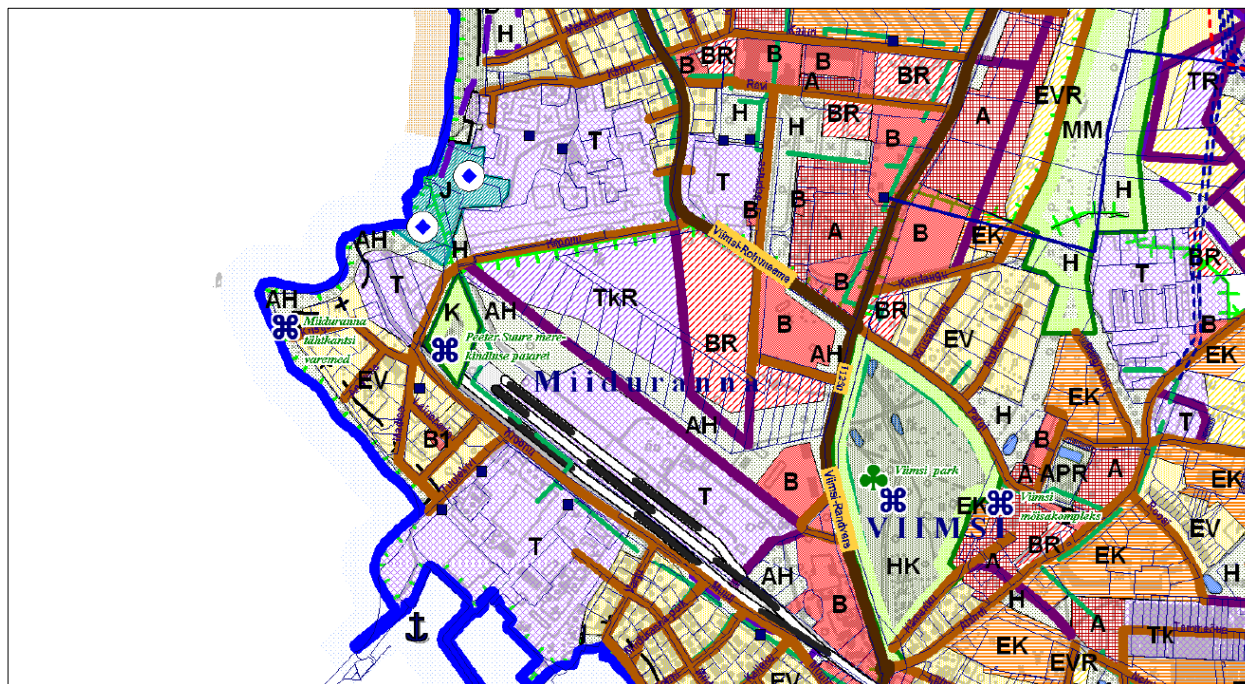
4. Planeeringute analüüs

Haabneeme alevikus ja lähiümbruses kehtib 11. jaanuaril 2000. aastal kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering, mida on täpsustatud erinevate teemaplaneeringutega (Tabel 10).

Tabel 10. Planeeringualal kehtivad ja menetletavad üld- ja teemaplaneeringud

Planeeringu nimetus	Kehtestatud/menetluses
Viimsi valla mandriosa üldplaneering	Kehtestatud 2000
Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted	Kehtestatud 2005
Miljööväärtsuslikud alad ja rohevõrgustik	Kehtestatud 2009
Lapsesõbralik Viimsi	Kehtestatud 2011
Viimsi valla teedevõrk; sõidu- ja kergliiklusteed	Menetluses
Viimsi valla tööstusettevõtete paiknemine, tootmisalade arengu põhimõtted ning üldised kasutamise- ja ehitustingimused	Menetluses

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringus on määratletud maakasutus Haabneeme alevikus ja lähiümbruses sh tootmis- ja ärimaad (Joonis 8.). Üldplaneeringu põhieesmärgiks on kujundada Viimsi vallast meeldiv elamispiirkond. Prognoositi, et Viimsi valla maismaa osas elab tulevikus ligi 13 500 inimest (30.03.2020 seisuga on maismaa osas elanikke 20 515). Olemasolevate tootmismaade laiendamist ette ei nähtud, kõik olemasolevad tootmismaad, mis olid rajatud juba Kirovi kalurikolhoosi poolt, säilitati, samas reserveeriti kergetööstuse alana maa-ala Kalatööstuse (Rohuneeme tee 1) ja AS Milstrandi poolt kasutatava territooriumi vahel. Idee oli reserveerida ala keskkonnasõbralikele ja moodsal tehnoloogial baseeruvatele tööstusettevõtetele. Rajatav kergetööstus ning sellega haakuv äri- ja büroohonete maa pidi saama puhvertsooniks Haabneeme aleviku ja Miiduranna sadama ning sellega haakuva praeguse tootmismaa vahel.



Joonis 8. Väljavõte Viimsi valla üldplaneeringust (kehtestatud 2000)

Tootmismaade osas on üldplaneeringut muudetud 2013. aastal kehtestatud Laivi maaüksuse detailplaneeringuga, millega Muuli tee ja Kaluri tee vaheline tootmismaa on osaliselt muudetud

AS Milstrandi kütuseterminal ja Miiduranna sadam on üldplaneeringus saanud kõrgendatud tähelepanu. Märgitakse, et planeeringuga ei ole võimalik lahendada eksisteerivat konflikti AS Milstrandi territooriumi kasutuse ja Miiduranna elanike vahel. Konflikti paisumise vältimiseks tuleb hetkel veel säilinud looduslike alasid (Statoili tankla ja AS Milstrandi ala vahel, Peeter Suure merekindluse patarei ümbruses, raudtee ja Kroonu tee vahel) säilitada haljasmaana. Vald peab koostöös Miiduranna sadama haldaja ja seal tegutsevate ettevõtetega tagama alade haljastamise selliselt, et suurendada nende müra tõkestavat toimet (vajadusel paigaldada müratõkestav aed), esteetilisust ja tagada nende hilisem hooldus.

Teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" kinnistab Miiduranna sadama ettevõtlusala ja üldplaneeringuga reserveeritud kergetööstusala vahelise rohevõrgustiku koridori. Põhjendusena on toodud, et rohekoridori ala on oluline tootmisala negatiivsete mõjude, sh visuaalse reostuse neutraliseerijana. Kavandatud rohekoridori eesmärk on nii keskkonnakaitseline kui ka puhkemajanduslik, sidudes võimaliku jalutussuunana Viimsi pargi lääne poole jäävate kultuurimälestisi ümbritsevate haljasaladega.

SKEPAST & PUHKIM

Seega, läbi erinevate teemaplaneeringute on kaks tähtsat ettevõtlusala – Haabneeme keskuses ja Miiduranna sadamas, püsinud puutumatutena, neid on sihtotstarbeliselt edasi kasutatud ning maaomanikel on ootus seda teha ka edaspidi.

Põhimõttelisi muutusi nägi ette 2006. aastal algatatud ja koostamisel oleva Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu lahendus 2012. aastast. Planeerimisettepaneku ruumilise arengu põhimõtetes ettevõtlust ei mainita, ka senised tootmisalad on ette nähtud arendada elupiirkondadeks (Joonis 10). Üldplaneeringus on märgitud, et Haabneeme alevikus ja lähialal ei nähta perspektiivis ette elukeskkonda häirivat tööstustegevust, kuna eesmärgiks on eelkõige areng valla keskasulana, mis on atraktiivne elupaik ning väärtustab siinset loodust. ÜPga on kavandatud tootmismaa arendamine äri-, meelelahutus- ja elamisfunktsiooniga uushoonestusalaks Muuli ja Kaluri tee vahelisel alal, rannapiirkonna avamine ja väljaarendamine, sh kergliiklusteede ja rannapromenaadi kavandamine, ranna-ala avatum kasutuselevõtt peaks tõstma oluliselt Haabneeme kui meeldiva elukeskkonna väärtust. AS Milstrandi kütusemahutite territooriumil on pikas perspektiivis ette nähtud praeguse naftatoodete ladustamise likvideerimine, kavandades alale multifunktsionaalse uusasumi.

Üldjoontes planeerimisettepanek toetab käesolevast analüüsist selgunud suundumust segahoonestusalade kavandamiseks. Äri- ja elumumaadele tuleb lisada ka tootmise (soovituslikult keskkonnanähiringuteta väiketootmine) ja ladude funktsioon võimaldamaks olemasolevate elujõuliste tootmisettevõtete tegutsemist ning *stock-office* tüüpi uusarendusi.



Joonis 10. Väljavõte Haabneeme aleviku ja lähiümbruse üldplaneeringu 2012. a planeerimisettepanekust (allikas: OÜ Hendrikson&Ko)

5. Kokkuvõte ja ettepanekud

Potentsiaal ettevõtluse arendamiseks ja töökohtade loomiseks Haabneeme alevikus ja Miiduranna külas on tegelikkuses kõrgem, kui seda seni realiseeritud on. Seni on ettevõtluse areng toimunud isetekkeliselt ja isegi kaootiliselt, ilma omavalitsuse olulise sekkumiseta. Kui omavalitsus soovib ettevõtlust rohkem suunata, tuleb üldplaneeringu koostamisel ettevõtluse arendamiseks ruumiliste eelduste loomisel pidada silmas järgmisi asjaolusid:

- Piirkonnas on väga kõrge ettevõtlusaktiivsus, kuid enamus ettevõtteid on registreeritud eluruumidesse ning vähe on ettevõtteid, mis reaalselt looks töökohti Haabneemes ja Miidurannas;
- Piirkonnas on palju väikesi ekspordipotentsiaaliga ettevõtteid;
- Piirkonnas asuvad töötleva tööstuse ettevõtted on väikesed, maksimaalselt 20 töötajaga;
- Arvestataval hulgal kohapealseid töökohti loovad eelkõige töötleva tööstuse ja üksikud spetsiifilist teenust pakuvad ettevõtted;
- Miiduranna sadam kauba- ja kalasadamana on oma tähtsust minetamas;
- Kütuste müügiga seotud ettevõtete müügitulud kahanevad;
- Suurem osa töökohtadest on koondunud kahte ettevõtluspiirkonda. Võtmekinnistud, mille edasine kasutus määrab ettevõtluskeskkonna, on: Rohuneeme tee 1 (5,8 ha); Rohuneeme tee 4 (2,4 ha); Kaluri tee 13 (0,6 ha); Miiduranna sadama kinnistud (ligikaudu 11 ha); Laeva tee 4 (14,2 ha); Randvere tee 3 (3,1 ha). Maakasutuse kavandamisel tuleb üldplaneeringus soodustada viidatud alade ettevõtluspotentsiaali realiseerumist;
- Üle 3000 Haabneeme aleviku elaniku teeb palgatööd ning pendeldab igapäevaselt töö tõttu Tallinna ja mujale Harjumaale;
- Kõrgeima ekspordi ning lisandväärtuse potentsiaaliga valdkonnad Haabneemes on info ja side ning töötlev tööstus. IT-ettevõtted ning (kõrg)tehnoloogiliste tegevusalade väikesed tööstusettevõtted, mis eeldatavasti on kiiresti kasvavad ja arenevad kõrgepalgalised eksportöörid, võiks olla üks valla ettevõtluse fookusi. Üldplaneeringus maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel tuleb ennekõike arvestada viidatud ettevõtete büroo- ja tootmispiindade vajadust;
- Peamine töötleva tööstust, veondust ja laondust piirav tingimus on juurdepääs mööda maanteid. Nii Viimsi-Randvere kui Viimsi-Rohuneeme tee on väga kõrge liiklussagedusega ja läbivad elamualasid ega ole sobilikud suurveokitega liiklemiseks. Piirangud töötlevale tööstusele seab ka elamualade lähedus, mis välistab mürarikad ja õhku saastavad tegevused. Suured tööstusettevõtted eelistavad kolida kohtadesse, kus on rohkem ruumi, parem juurdepääs ja odavam maa - Haabneeme - Miiduranna selleks ei sobi;
- Rahvastiku vanuselisest koosseisust lähtuvalt on Haabneeme alevikus potentsiaali eelkõige teenustel, mis on suunatud lastele, noortele ja peredele. Need võivad olla erinevad vaba aja veetmise võimalused sh rannateenused, söögikohad, iluteenused, spetsiifiline kaubandus, turg jmt;
- Kehtestatud üldplaneering iseenesest ei sunni maakasutust muutma. Reaalsete muutuste saavutamiseks tuleb teha koostööd kahe olulisema ettevõtluspiirkonna maaomanikega ja selgitada välja nende reaalsed plaanid antud asukohas ka juba üldplaneeringu koostamisel, kuid ka ise pärast üldplaneeringu koostamist näiteks koostöös ettevõtjatega alade detailplaneerimisel, mõjutades nii ise jõulisemalt avaliku ruumi arengut ja Haabneeme aleviku arengut omavalitsusele soovitud suunas. Olulistele ettevõtetele tuleb säilitada võimalus edasi tegutseda ja laieneda;
- Üha enam tootmisettevõtteid on väikesed ja minimaalse keskkonnamõjuga, mistõttu need sobivad ka elamupiirkondadesse. Senised ainult tööstuspiirkonnad on otstarbekas muuta segafunktsioonidega elamis-, teenindus- ja tootmisaladeks seades piirangud tootmise iseloomule;
- Mikroettevõtete vajadusteks sobivad Haabneeme piirkonda eelkõige *stock-office* tüüpi äripinnad, kus on ühendatud kauplus (esitluspind), kontor, ladu ja vahel ka väiketootmine.

Võrreldes traditsiooniliste tootmis- või laopindadega on need ökonoomsemad, vähendavad ettevõtete ja klientide liikumisvajadusi ning paremate arhitektuursete lahendustega;

- Kodus töötamise trend kasvab - kui ettevõtted paiknevad või kaugtöötajad tegutsevad kodus, kasvab vajadus piirkondlike suhtluskohtade järele ja *coworking* kontorite järgi. *Coworking* kontorite edukaks toimimiseks on vajalik kogukonna tugi. Seega eelkõige tuleks toetada selliseid algatusi coworking ruumide/alade leidmiseks, mis tulevad nn rohujuure tasandilt;
- Viimsi poolsaarel on piisavalt potentsiaali, et käivitada siin tehnoloogiaparki ja/või ettevõtluse inkubatsiooniala, nt Miiduranna sadamaga seotud ettevõtluspiirkonna baasil, fookusega näiteks merendusele. Selleks on vajalik koostöö ettevõtjate, maaomanike ja kõrgkoolidega, mille käimalükkamiseks peab initsiatiivi näitama omavalitsus.

Küsitlus Haabneeme alevikus / Miiduranna külas asuva tootmis- või ärimaa sihtotstarbega kinnistu omanikele

Miiduranna ja Haabneeme äri- ja tootmismaad

Lugupeetud Haabneeme alevikus / Miiduranna külas asuva tootmis- või ärimaa sihtotstarbega kinnistu omanik!

Skepast&Puhkim OÜ koostab Viimsi Vallavalitsuse tellimusel uuringut: „Haabneeme aleviku ja lähiala üldplaneeringu ettevõtluskeskkona analüüs.“

Seoses uuringule sisendandmete kogumisega palume Teil vastata lühikesele küsimustikule (5-7 min). Küsimustiku tulemusi kasutatakse Haabneeme aleviku ja Miiduranna küla ettevõtluskeskkonna analüüsiks ja hilisemal planeeringulahenduse koostamisel. Ootame Teie vastuseid hiljemalt 06.04.2020. Küsimustik ei ole anonüümne.

Anni Konsap
Planeeringute üksuse juht
Skepast&Puhkim OÜ

Mob +372 53 453 687
anni.konsap@skpk.ee

* Kohustuslik

1. Millise Haabneeme alevikus ja/või Miiduranna külas asuva tootmis- ja/või ärimaa sihtotstarbega kinnistu kohta järgnevad vastused on? Lisada palun vastuse reale kinnistu aadress.(Juhul kui Teile kuulub Haabneemes või Miidurannas rohkem kui üks äri- ja/või tootmismaa kinnistu ning erinevate kinnistute osas on Teie seisukohad erinevad, palume iga kinnistu kohta ankeet täita. Juhul, kui Teie seisukohad erinevate kinnistute osas on samad, siis täitke üks ankeet ja siia reale kõigi kinnistute aadressid). *

Teie vastus

2. Kuidas kasutate Teie omandis olevat tootmis- ja/või ärimaa sihtotstarbega kinnistut hetkel Miiduranna külas ja/või Haabneeme alevikus?

- ☐ Tootmine
- ☐ Kaubandus
- ☐ Teenindus
- ☐ Elamispind
- ☐ On kasutuseta
- ☐ Muu: _____

3. Millised on Teie plaanid antud kinnistuga 15 aasta perspektiivis?

- ☐ Jätkata praegust kasutust
- ☐ Müüa
- ☐ Arendada olemasolevat kasutust
- ☐ Muuta kasutust
- ☐ Muu: _____

4. Kas on piiranguid, mis takistavad Teie ettevõttel antud kohas soovitud ärimudelit rakendada?

- ☐ Jah
- ☐ Ei

5. Juhul, kui on piiranguid, siis millised piirangud on takistavad?

- ☐ Taristu ei vasta vajadustele
- ☐ Sobilik tööjõud puudub
- ☐ Transpordiühendused ei vasta vajadustele
- ☐ Õigusaktidest (sh planeeringutest) tulevad kitsendused ei võimalda
- ☐ Puuduvad piirangud, mis takistavad
- ☐ Muu: _____

5. Kas Teil on jäänud mõni oluline investeering Teie omandis olevale kinnistule tegemata eelmises küsimuses toodud põhjustel?

- ☐ Jah
- ☐ Ei

6. Kas olete valmis kaaluma Teie omandis olevale kinnistule muud kasutust?

- ☐ Jah
- ☐ Ei

Juhul, kui olete valmis kaaluma muud kasutust, siis millist?

- ☐ Elamumaa
- ☐ Ärimaa
- ☐ Tootmismaa
- ☐ Ei ole valmis kaaluma muud kasutust

Kas olete vajadusel nõus vastama täpsustavatele küsimustele? Kui jah, siis palun lisage oma telefoninumber reale "Muu", et meie ekspert saaks Teiega kontakteeruda.

☐ Jah

☐ Ei

☐ Muu: _____