



Tööstusalade arendamise anatoomia: Ida-Virumaa õppetunnid ja Raplamaa potentsiaal

Teet Kuusmik

Ida-Viru Investeeringute Agentuur

Juhatuse liige

2026

IVIA sisu



- SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur
- 16 aastat tegutsemist
- 15 arendusprojekti kogemus
- Üle 20 detailplaneeringu kogemus
- 290 ha arendatud tööstus- ja äriparke
- Üle 50 kliendi on kinnistu ostnud
- 25 investeeringut teostatud
- Erainvesteeringuid üle 200 milj EUR
- Uusi otseseid töökohti üle 1000

Tööstus- ja äripargid

- 290 ha maad ette valmistatud – detailplaneeringud tehtud, maa omand, taristu
 - Narva Tööstuspark – 130 ha
 - Jõhvi Äripark – 70 ha
 - Kohtla-Järve Tööstuspark – 80 ha
 - Kiviõli Äripark – 7 ha
 - **Kompaktselt rajatud tööstuspargid**
 - **Keskküte**
 - **Otseliiniga elekter**
 - **Lokaalsed elektri ja sooja tootmise lahendused**
 - **Akupargid**

Aquaphor International



- Narva Tööstuspark
- Veepuhastusseadmete tootmine
- Hoone suurus 20 000 m²
- 2024 käive 90 milj EUR
- Töötajaid (Narva, Sillamäe) 754



NPM Narva



- Narva Tööstuspark
- Püsimagnetite tootmine
- Hoone suurus 25 000 m²
- CapEx 100 milj EUR
- Töötajaid 210 (plaan 1 etapp 300+)



NPM Narva case

- MoU allkirjastamine – 23.11.2022
- IVIA nõukogu otsus – 20.12.2022
- Kinnistute tehing – 31.03.2023
- Ehitusluba – 10.05.2023
- Kasutusluba – 19.02.2025



Freen

- Kohtla-Järve Tööstuspark
- Mikrotuulikute tootmine
- Hoone suurus 16 000 m²
- 2024 käive 7,1 milj EUR
- Töötajaid 79



ELME Messer HYDG

- Narva Tööstuspark
- Vesiniku tööstuslik tootmine

IVIA
EXPAND YOUR BUSINESS



Narva Tööstusinkubaator



- Kasutusluba 02.2026
- Tootmisruumid ca 6000 m²
- Büroo ca 600 m²
- Üürileping kuni 5 aastaks
- Tugiteenused ettevõtetele
- Investeering ÕÜF 6,5 milj EUR



Narva Tööstusinkubaator



- **Kliendid:**
 - **R-S Osa Services**
 - **Silbetool Solutions**
 - **SKAT Keskus**
 - **Stell Eesti**
- **2 klienti läbirääkimistes**



Ettevõtlusalade hetkeseis I

1. **Rebastemäe äripark (Stipend Investments OÜ)** – toode valmis: 4 kommunikatsioonidega varustatud krunti (ligipääs, vesi-kanal, side), kokku 2,7ha; 20EUR/m².
2. **M-Treff logistika- ja tööstuspark Orgital (Restate OÜ)** – DP muutmisel, taristu väljaarendamine plaanis paralleelset 2+2 maantee valmimisega 2027 a. Ala ligi 13ha, ehitusalune pind kuni 2,8ha. 6 suuremat tootmis- ja ärimaa kinnistut (0,7-1,6 ha, kokku ligi 7ha) + trassi teenindav ala (tanklad jm). 65EUR/m².
3. **Kohila ettevõtlusala (Kohila vald + eraomanikud)** – kokku kasutusele võtmiseks ligi 20 potentsiaalset kinnistut (u 31 ha), neist 4 KOV (kokku u 12,3ha) ja 1 riigi omandis. Kolmele valla kinnistule (kokku 7,3ha) DP koostamisel. Vesi-kanal plaanis 2027 a rajada.
4. **Järvakandi tööstusala (Kehtna vald)** – võimalik välja arendada 2 KOVile kuuluvat kinnistut (11,1+ 2,1 ha, 100% tootmismaa). Vajalik käivitada ettevalmistustegevused.

Ettevõtlusalade hetkeseis II

5. **Rapla Haigru ettevõtlusala** (eraomanikud, Rapla vald) – 5 vaba kinnistut (u 8,3ha), neist 2 KOVile ja 1 riigile kuuluv. Koheselt pakkumisel Stipend Real Estate OÜ-le kuuluv kinnistu (4252m², kommunikatsioonid olemas, ehitusluba (netopind 435m²) olemas). Ettepanek koostada Haigru tn äärde jäävate kinnistute osas DP (eraomanikud+vald) ning alad sihtotstarbeliselt kasutusele võtta.
6. **Rapla Koidu-Kastani ettevõtlusala (Koidu äripark)** – eraomandis, sh erinevad hoonestamata kinnistud. Stipend Real Estate OÜ poolt (üüri)pakkumisel 2 arendusprojekti (kinnistut): ühele väljastatud ehitusluba (843,7 m² lao- ja tootmishoone rajamiseks, võimalus ühendada kõrvalhoonetega), teine projekteerimisel (500 m² stock-office tüüpi hoone).
7. **Orgita tööstusala (Märjamaa vald)** – vallal perspektiivne plaan (Printsu kinnisasja laiendus – KOV+era+riik, u 3,5ha). Väljaarendamise kava täpsustub 2027. a sügisel.
8. **Märjamaa** – (hetkel) konkreetset pakkumist välistele osapooltele ei ole.

Sihtgrupid

- 👉 Kõige olulisem sihtgrupp on **Eesti ettevõtted, kes on välja kasvanud/kasvamas Tallinna või Harjumaal** olemasolevatest tootmis- ja logistikapindadest (piiratud arendusvõimalused).
- 👉 Teine sihtgrupp – **logistikasektor, mis on tundlik nii ajakulu kui ka liikumise prognoositavuse suhtes.**
- 👉 Kolmas sihtrühm **sihtgrupp ka mujalt Eestist pärit** keskmise suurusega tööstusettevõtted, kes on jõudnud oma arengutsüklis etappi, kus senised tootmispinnad ei toeta enam kasvu.
- 👉 Neljanda sihtgrupi (ei ole turunduse vaates prioriteetne!) moodustavad **rahvusvahelised tootmisettevõtted, kes otsivad uut asukohta Euroopas** kas kulude optimeerimise, tarneahela ümberkorraldamise või riskide hajutamise eesmärgil.
- 👉 Viies sihtgrupp on **kinnisvarainvestorid/arendajad**, kes otsivad kes otsivad pikaajalise kasvupotentsiaaliga piirkondi.

Väärtuspakkumine

1. Ligipääs Tallinna majandusruumile, ilma selle kulustruktuurita
2. Kahe Euroopa transpordikoridori ristumiskoht
3. Suur ja paindlik arendusruum
4. Tasakaalustatud tööjõu kättesaadavus ja elukeskkond
5. Madalam risk ja suurem prognoositavus (võrdluses Tallinnaga)
6. Arengupotentsiaal ja infrastruktuuri kasvumõju (RB, Via Baltica)

👉 *Raplamaa positsioon on kõige paremini kirjeldatav mitte kui alternatiiv Tallinnale, vaid kui Tallinna regiooni **järgmise kasvufaasi piirkond** – koht, kus järgmise põlvkonna tööstus- ja logistikainvesteeringud saavad ruumi kasvada.*

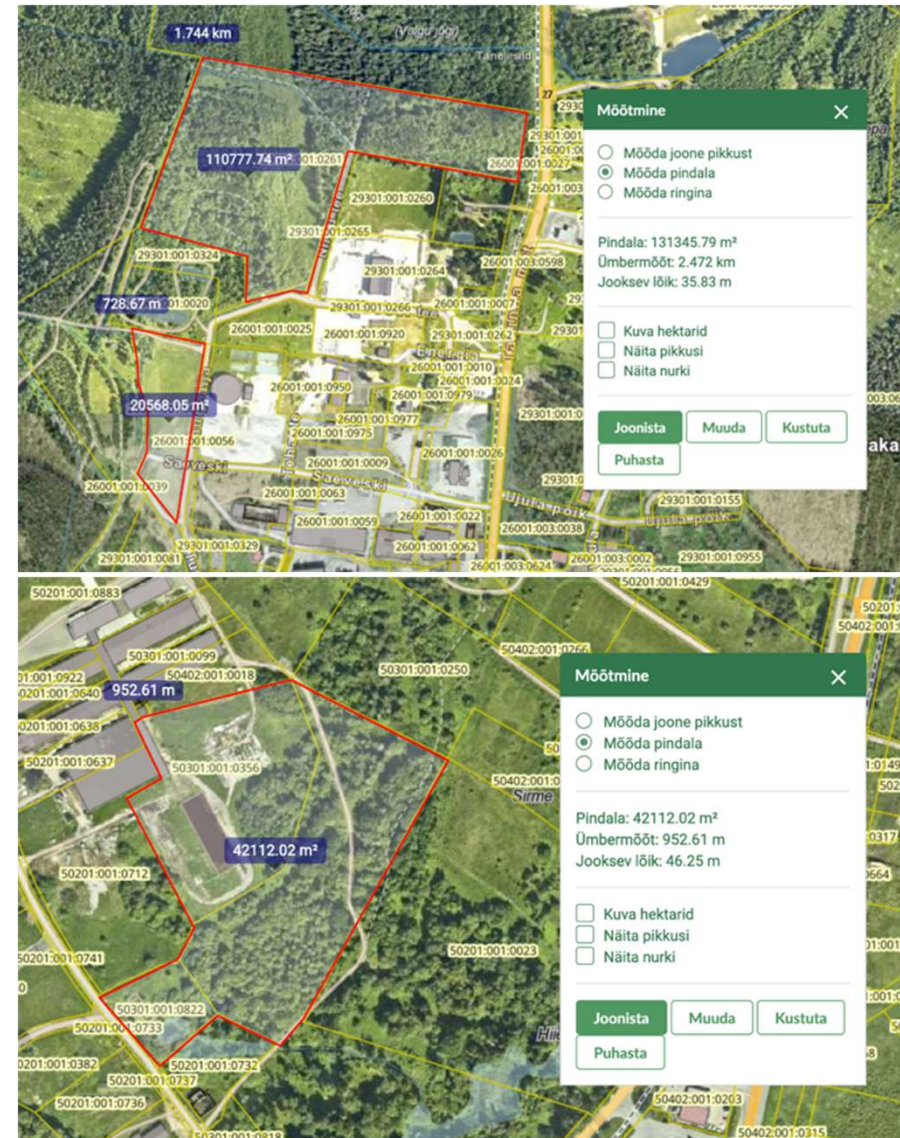
Soovitused arendustegevusteks I

- **Kohila ettevõtlusala:** viia lõpuni algatatud DP + luua valmidus kommunikatsioonide osas, kaaluda DP koostamist Vetuka tee 20 kinnistul.
- **Rapla Haigru ettevõtlusala:** teha ettepanek eraomanikele ja Maa- ja Ruumiametile algatada ühine DP, kruntide jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks 21 ha suurusel alal.



Soovitused arendustegevusteks II

- **Järvakandi ettevõtlusala:** Algatada detailplaneering kinnistul 29301:001:0261. Kinnistu 26001:001:0040 osas on DP 2019 a, aktiveerida planeeringuga seotud tegevused.
- **Orgita tööstusala:** algatada DP 4,2 ha suurusele alale.





Täna

Teet Kuusmik

Teet.kuusmik@ivia.ee

5114685