



Foto: Arne Ader, Loodusmehe pildipank

JÄGALA-JOA PUHKE- JA SPORDIKESKUS

Arengukontseptsioon
Tasuvus- ja teostatavusanalüüs



2011

SISUKORD

Kokkuvõte	4
I. Tegevuskeskkond	
1.1. Objekti kirjeldus	6
1.2. Turu analüüs	8
1.2.1. Turu arengutrendid ja nõudlus	8
1.2.2. Konkurendid	13
II. Arengukontseptsioon	
2.1. Eesmärgid ja arengueeldused	18
2.1.1. Missioon ja visioon, eesmärgid	18
2.1.2. Keskuse arengut mõjutavad tegurid. SWOT analüüs	18
2.2. Sihtturud, sihtrühmad ja arendatavad teenused	20
2.2.1. Sihtturud	20
2.2.2. Sihtrühmad	23
2.2.3. Teenused	30
2.3. Juhtimine ja koostöö	32
2.3.1. Keskuse juhtimismudel	32
2.3.2. Koostööpartnerid	33
2.4. Marketingistrateegia ja müügikanalid	34
2.4.1. Marketingistrateegia kujundamise põhimõtted	34
2.4.2. Turundustegevused ja müügikanalid	35
2.5. Investeeringuvajadus ja rahastamisvõimalused	37
2.5.1. Investeeringuvajadus	37
2.5.2. Projekti rahastamisvõimalused	38

III. Tasuvus- ja teostatavusanalüüs

3.1. Finantsanalüüs ja majanduslik jätkusuutlikkus	40
3.1.1. Kasutajamaksud	40
3.1.2. Tegevustulud ja –kulud	41
3.1.3. Finantsprognoos ja projekti tasuvus	42
3.2. Sotsiaalmajanduslik analüüs	43
3.2.1. Projekti sotsiaalmajanduslik mõju	43
3.2.2. Mõju indikaatorid	44
3.2.3. Kasusaajad	44
3.3. Projekti riskianalüüs	45

LISA 1. Finantsanalüüs

2. Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse projekti eskiis

KOKKUVÕTE

Jägala juga ja selle lähiümbrus on vaatamisväärne igal aastajal. Kõrgvee ajal suurepäraselt veemängu ja ekstreemsportlastele kärestikusõidu võimalusi pakkuv juga pakub imetlusväärset vaatepilti ka talvel, kui see on jääkardinaga kaetud.

Eesti kõrgeim looduslik juga on populaarne külastusobjekt nii sise- kui välituristide hulgas. Jõelähtme vald, mille territooriumil juga asub, on otsustanud suure arengupotentsiaaliga loodusliku turismiobjekti välja arendada ning rajada sinna Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskus (*edaspidi ka Keskus*) on kavandatud aastaringse külastuskeskusena, kus suveperioodil on võimalus ujuda välibasseinis, külastada seiklusparki, matkata looduse õpperajal, sõita rattaga, mängida tennist või linnagolfi jpm. Talveperioodil on külastajate kasutuses valgustatud suusarajad ja uisuväljak. Üheks huvipakkuvaimaks atraktsiooniks on kindlasti köisraudtee, mis viib külastajad Jägala jõe kohale.

Keskuses pakutakse kõiki vajalikke lisateenuseid alates toitlustamisest ning lõpetades riietus- ja pesuruumidega ning erinevate majutuse variantidega. Viimastest on võimalus valida nii külalistemaja, kámpingumajade, telkimisplatsi või autokaravani parkla vahel.

Keskuse teenuste valikul on lähtutud turu analüüsist, mille kohaselt nõudlust valitud teenuste järele on nii sise- kui väliturul. Sihtrühmade määratlemisel on aluseks võetud erinevate uuringufirmade poolt läbiviidud küsitlused ja analüüsid, uuringud.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse arendusprojekti elluviimiseks vajamineva investeeringu suuruseks on esialgsete hinnangute kohaselt 3 439 310 eurot.

Projekti tasuvus- ja teostatavusanalüüs on koostatud *Tulu teenivate projektide juhisest* lähtuvalt, mis on eeltingimuseks Euroopa Liidu struktuurifondidest toetuse taotlemisel.

Tasuvus- ja teostatavusanalüüsi tulemused näitavad, et projekt ei ole majanduslikult tasuv, sest projekti elluviimiseks vajaminevad investeeringud on liialt suured võrreldes

sissetulekutega. Projekti finantsanalüüs on koostatud 30 aasta peale. Kasutatud on nominaalset diskontomäära.

Kui eeldada, et tööjõukulud kasvavad analoogselt Euroopa Liidu majanduspoliitika komitee makromajanduse näitajate prognoosis äratoodud reaalspalga kasvuga, siis muutub rahavoog 12. tegevusaastal negatiivseks ehk projekti tegevustulud ei kata tegevuskulusid. Kumulatiivne rahavoog on siiski positiivne. Kui tööjõukulude kasvu planeerida väiksemana, katavad projekti tegevustulud tegevuskulusid ka prognoosiperioodi teisel poolel ning projekti võib pidada majanduslikult jätkusuutlikuks.

Kuna projekti elluviimine tõstab märgatavalt kogu piirkonna atraktiivsust, toob juurde hulgaliselt turiste ning pakub aktiivse vabaaja veetmise võimalusi, on projektil oluline sotsiaalmajanduslik mõju.

I. TEGEVUSKESKKOND

1.1. Objekti kirjeldus

Jägala juga on aastaid olnud üks Põhja-Eesti külalastatumaid looduslikke vaatamisväärsusi vaatamata sellele, et selle lähiümbruses turistidele mingeid teenuseid ei osutata.

Jägala juga asub Harju maakonnas Jõelähtme vallas Jägala jõel. Joa kõrgus on umbes 8 meetrit ja laius kuni 60 meetrit. Tegemist on kõige kõrgema loodusliku joaga Eestis, mille vesi on aastatuhandete jooksul kulutanud klindiserva ning selle tulemusel on tekkinud ligi 300 m pikkune ja 12-14 m sügavune järskude kallastega org.

1917. a. ehitati Jägala joa energia ärakasutamiseks sellest umbes 1 km allavoolu väike elektrijaam ja puupapivabrik, mis sõjaajal hävisid. Tänapäeval töötab samas kohas Jägala Energy OÜ-le kuuluv hürdoelektrijaam.

1922. a. ehitati joast umbes 2 km allavoolu Linnamäele 1500 KW võimsusega, Eesti mõistes suurejooneline hürdoelektrijaam. Sellegi hürdoelektrijaama, millele omistati kunagi Eesti kaunima tööstusehitise nimetus, õhkisid taganevad Nõukogude väed 1941. aastal. Praegu töötab Linnamäel Eesti Energiale kuuluv Eesti suurim hürdoelektrijaam, mis on taastatud endist arhitektuurset stiili järgides. HEJ tammi kohale on ehitatud rippild koos vaateplatvormidega. Linnamäe HEJ on populaarne külustusobjekt kooli- ja turismigruppide hulgas.

Linnamäel, selles Jägala jõe suudmest umbes 1 km kaugusel asuva jõekääru kõrgel kaldapealsel asus hilises neoliitikumis muinaseestlaste üks suurimaid (siseõue pindala 2,8 ha) linnuseid. MTÜ Jägala Linnamäe eestvedamisel kavandatakse sinna arheoloogilise külustuskeskuse rajamist.

Jägala joa vasakut kallast hooldatakse regulaarselt ning sinna on rajatud külustajate jaoks parkla. Parema kalda külustamiseks tuleb joale läheneda Jägala-Kaberneeme teelt, liikudes Neeme küla suunas. Joani jääb siit vaid kilomeetri jagu ekslemist kunagise (1917-41) Jägala puupapivabriku ehitajatest ja töolistest jäänud barakkide

vahel. Jägala joa paremkallast momendil ei hooldata ning joale puudub korrastatud juurdepääsutee.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse projekt hõlmab kokku 96 ha suurusega maa-ala.

Ala on jaotatud kolmeks tsooniks:

I. tsoon 31,4 ha, mille sisse jääb endise pioneerilaagri territoorium suurusega 4, 14 ha,
mis kuulub Jõelähtme vallale.

Olulisemateks objektideks pioneerilaagri territooriumil on:

1. Külalistemaja (rekonstrueeritavas hoones);
2. Multifunktsionaalne õppe- ja koolitushoone (rekonstrueeritavas hoones)
3. Spordiväljak (jalgpall, maahoki, ragbi jms; vibu laskmine)
4. Laste mänguväljak
5. Seiklusrada
6. Looduse õpperada
7. 20 kämpingumaja, 20 kohta karavanautodele
8. Kohvik (mille köök ja toiduladu teenindavad ka Joa kohvikut)
9. Välibassein
10. Uisuväljak
11. Linnagolfi väljak

II. tsoon 25,5 ha – joa paremal kaldal

Olulisemad objektid joa ümbruses:

1. Joa välikohvik
2. Paemurru amfiteater (400 kohta)
3. Parkla Ruu – Ihasalu mnt ääres

III. tsoon 39,3 ha – joa vasakul kaldal

Olulisemad objektid:

1. Laululava
2. Valgustatud ja veebikaameraga varustatud juga
3. Olemasolev parkla joa vasakul kaldal

Mõlemad eelnimetatud alad on samuti kavas taotleda munitsipaalomandisse. Praegu hooldab Jõelähtme vald joa vasakkaldal ca 3 ha suurust maa-ala.

1.2. Turu analüüs

1.2.1. Turu arengutrendid ja nõudlus

Väliturism

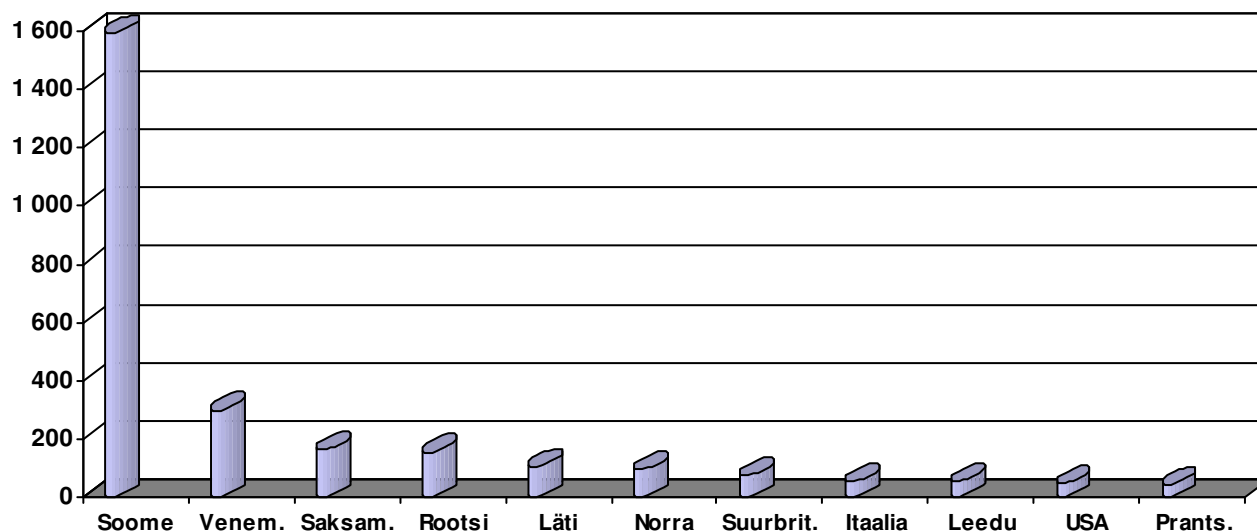
2010. aastal kasvas reisimine kõigisse maailmajagudesse. Maailma Turismiorganisatsioon prognoosib käesolevaks aastaks Euroopa turismi kasvu 2-4% võrra.

EAS poolt koostatud ülevaate Eesti ja maailmaturism 2010 (uuendatud 16.03.2011) kohaselt oli 2010. aasta (nii nagu ka 2008. a. ja 2009.a.) Eesti turismi tulemused paremad kui Euroopa keskmised.

2010. aastal ööbis Eesti majutusasutustes 1,56 miljonit välituristi. Käesoleva aasta esimese 8 kuu jooksul kasvas Eesti majutusasutustes ööbinud välituristide arv 15% võrreldes 2010. aasta sama perioodiga; majutusasutustes viibitud ööde arv kasvas 17%.

Päritoluriikidest lähtuvalt viibisid 2010. aastal Eestis kõige sagedamini soomlased (1 549 000 ööd) ja venelased (298 000 ööd). Neile järgnevad Saksamaalt pärit turistid (162 000 ööd) ning neljandal kohal on rootslased (154 000 ööd).

Joonis 1. Välituristide ööbimised Eestis 2010. aastal päritoluriikide järgi (tuh).



Allikas: Eesti ja maailmaturism 2010

Lisaks majutusteenuse kasutajatele ööbis Eestis veel 0,56 miljonit välisturisti, kes kasutasid ööbimiseks kas sugulaste/tuttavate elukohta, oma korterit või suvilat vms. Seega ööbis Eestis möödunud aastal kokku 2, 12 miljonit välisturisti, mis on 12 % rohkem kui 2009. aastal.

Kuna ööbimiste arv kasvas rohkem, kui majutatute arv, oli majutusasutustes viibimise aeg mõnevõrra pikem kui varasematel aastatel. Kõige enam kasvas puhkusereisidel viibinud välisturistide ööbimiste arv (21%); puhkusereiside arv, mis moodustab 2/3 kõigist reisidest, kasvas kõige enam ka absoluutarvudes.

Kuude lõikes ületas ööbimiste arv jaanuaris ja detsembris ning juulis- augustis tunduvalt möödunud aastate tulemusi; ülejäänud kuudel oli kasv väiksem.

Riikide kaupa tulemusi vaadates selgub, et 2010. aastal kasvas ööbimiste arv eelkõige tänu kahe suurima sihturu- **Soomest** ja **Venemaalt** pärit turistide ööbimiste arvu kasvule.

Majutustevõtetes ööbinud soomlaste arv kasvas 2010. aastal 11% ning neis veedetud ööde arv 17%. Käesoleva aasta esimese 8 kuu jooksul jäi Soomest pärit turistide ja nende ööbimiste arv võrreldes möödunud aastaga samale tasemele.

Kuigi Venemaalt pärit turistide arv on soomlaste arvust rohkem kui 10 korda väiksem, saavutas see 2010. aastal rekordilise taseme. 2010. aastal ööbis Eesti majutusasutustes 141 965 Venemaalt pärit turisti ehk 51% rohkem kui 2009. aastal. Käesoleva aasta 8 kuuga ületati rekord taas, sest vene turistide arv ületades 48% võrra eelneva aasta sama perioodi.

Venemaalt pärit turistid veetsid Eestis 330 276 ööd ehk keskmiselt 2,3 ööd. Rohkem kui 2/3 Eestis oldud öödest veetsid vene turistid Tallinna majutusasutustes. Ööbimiste arv kasvas võrreldes 2009. aastaga 49%. 2011. aastal kasvas vene turistide ööbimiste arv kõige enam Ida-Virumaal (65%) ja Tallinnas (50%).

Venemaalt pärit turistide arv ei näidanud kasvutrendi mitte ainult möödunud, vaid ka ülemöödunud aastal, kui teiste maade turistide arv oli languses. Seega majanduskriis

Venemaalt pärit turistide reisimist ei vähendanud ning eeldada võib, et kasvutrend jätkub ka järgnevatel aastatel.

Ka suurem osa muid Eesti turismi sihtturge näitas 2010. aastal kasvutendentsi. Näiteks **Lätist** pärit turistide arv hakkas kasvama alates suve algusest. Tallinnat külastanud läti turistide arv suurenes võrreldes 2009.aastaga 9%. Ka **Saksamaalt** pärit turistide ööbimine näitab kasvutendentsi; sakslaste hulgas kõige populaarsemas sihtkohas Tallinnas kasvas ööbimiste arv 2010.aastal 15%, 2011.aasta 8 kuuga juba 29%.

2011. aasta esimese 8 kuuga jõudis rekordtasemeni **Suurbritanniast** pärit turistide arv. Sealt saabunud turiste oli majutusettevõtetes esimese 8 kuuga 46 777 (kasv 94%) ja nende ööbimisi 114 327 (kasv 105%). Kasv tuleneb eelkõige uute odavlennuliinide avamisest mitmete Suurbritannia linnade ja Tallinna vahel. Valdav osa (92%) sealt pärit turiste ööbib Tallinnas.

Väiksematest sihtturgudest kasvas märkimisväärselt Itaaliast, Hispaaniast ja Hollandist pärit turistide arv, mida samuti võib seostada uute odavlennuliinidega.

Siseturism

EAS poolt tellitud 2011. aasta suviste sisereiside uuringu kohaselt käis vähemalt ühel Eesti-sisesel vabaaja reisil 649 000 inimest (63% 15-74- aastastest elanikest). Kultuuri- ja meelelahutusürituste külastamiseks sooritati kokku **1,6 miljonit ühepäevast väljasõitu**. Tööga mitteseotud ühepäevastel reisidel käis 505 000 inimest (49% 15-74-aastastest elanikest). Iga mitmepäevasel reisil käinud inimene tegi keskmiselt 3,88 reisi. **Ööbimisega sisereise** tehti 2011. aasta suvel kokku **1,95 miljonit**. Võrreldes 2009. aastaga on reisikäitumine muutunud – reisijaid on vähem, kuid need kes reisivad, teevad seda varasemast aktiivsemalt.

2011.aasta esimese kaheksa kuu kokkuvõttes ööbis Eesti majutusasutustes 647 732 siseturisti; võrreldes 2010. aastaga kasvas nende arv 11% ning nende poolt veedetud ööde arv 12%.

Tabel 1. Siseturistide arv ja ööbimised Eesti majutusasutustes 2007-2010

	2007	2008	2009	2010
Eesti majutusasutustes ööbinud siseturistide arv	962 721	944 325	766 593	837 811
Ööbimiste arv	1 759 045	1 669 550	1 381 830	1 496 959

Allikas: Eesti ja maailma turism, 2010

Absoluutarvudes kasvas siseturistide poolt veedetud ööde arv 2010.a. kõige rohkem Tallinnas ja Harjumaal. Siseturistide ööbimised puhkusereisidel kasvasid 13%.

Tabel 2. Tallinna ja Harjumaal majutusasutustes ööbinud siseturistide arv

	2006	2007	2008	2009	2010	2011 jaan.-aug.
Tallinna majutusasutustes ööbinud siseturistide arv	160 407	175 532	166 098	135 964	147 677	153 654
Harjumaal majutusasutustes ööbinud siseturistide arv	51 236	72 115	62 781	40 854	50 808	43 502

Allikas: Statistikaamet

Harjumaal majutusasutustes veetsid siseturistid 2010. aastal kokku 88 550 ööd ning Tallinnas 235 665 ööd. Käesoleval aastal jäävad need näitajad umbes samale tasemele.

Tabel 3. Siseturistide ööbimised Tallinnas ja Harjumaal

	2006	2007	2008	2009	2010	2011 jaan.-aug.
Siseturistide ööbimised (ööde arv) Tallinnas	289 230	324 648	284 709	213 462	235 665	196 685
Siseturistide ööbimised (ööde arv) Harjumaal	77 607	116 142	103 067	68 362	88 550	71 115

Allikas: Statistikaamet

Kui välituristide ja nende poolt Eesti majutusasutustes veedetud ööde arv on märgatavalt suurem suvekuudel, siis siseturistide ööbimised jagunevad kuude lõikes ühtlasemalt (juulis ja augustis on ööbimiste arv siiski suurem, kui teistel kuudel).

Siseturistide poolt tehtud kulutused nii puhkuse- kui tööreisidel on alates 2008. aastast pidevalt vähenenud.

Tabel 4. Siseturistide kulutused Eesti-sisestel puhkusereisidel

	2006	2007	2008	2009	2010
Siseturistide keskmised kulutused puhkusereisidel Eestis	35.41 EUR (554 EEK)	77.14 EUR (1207 EEK)	73.69 EUR (1153 EEK)	63.20 EUR (989 EEK)	57.99 EUR (907 EEK)

Allikas: Statistikaamet

Puhkusereisidel tehtud kulutused vähenesid 2010. aastal eelneva aastaga võrreldes 8% (2009.a. oli langus 14%). Eesti elanike poolt tööreisidel tehtud kulutused olid 2009. aastal eelnevaga võrreldes 32% väiksemad. 2010.a. oli langus poole väiksem ehk 15%.

Tabel 5. Eesti elanike kulutused Eesti-sisestel tööreisidel (sh seminarid, koolitused)

	2006	2007	2008	2009	2010
Eesti elanike keskmised kulutused Eesti – sisestel tööreisidel	29.01 EUR (454 EEK)	56.24 EUR (880 EEK)	67.81 EUR (1061 EEK)	46.46 EUR (727 EEK)	39.63 EUR (620 EEK)

Allikas: Statistikaamet

Konverentsiturism Eestis

Eesti populaarsus konverentside sihtkohana on viimastel aastatel kasvanud, kuigi konverentsituristide arv on kahel viimasel aastal vähenenud.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse konverentsiteenus on mõeldud väiksema osavõtjate arvuga ürituste läbiviimiseks ning suunatud pigem sisemaistele teenuse tarbijatele, aga ka välismaistele, eelkõige Soome ettevõtjatele, kes võiksid oma ettevõtte aastakoosoleku, seminari või koolituse korraldada Eestis.

Statistikaameti andmetel vähenes Eesti majutusasutustes ööbinud konverentsituristide (nii sise- kui välituristid) arv 2010. aastal (võrreldes 2009. aastaga) 20 %.

Tabel 6. Konverentsituristid Eestis ja Harjumaal aastatel 2005-2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Konverentsist või koolitusest osavõtjate arv Eesti majutusasutustes	118 635	119 220	123 673	94 320	75 950
Konverentsist või koolitusest osavõtjate arv Harjumaal (sh Tallinn) majutusasutustes	57 257	54 107	70 301	58 881	40 036

Allikas: Statistikaamet

Turismitulud

Majutusasutuste tulu kasv oli 2010. aastal ööbimiste arvu kasvust märgatavalt väiksem. Kui majutusasutustes ööbimiste arv kasvas möödunud aastal 14%, siis majutusettevõtete tulud 8,7%. See näitab, et nõudluse kasv saavutati odavamate pakumiste arvelt ning ka lähiaastatel tuleb nõudluse suurendamiseks kasutada ilmselt

samu meetmeid. Seoses suurenenud nõudlusega kasvas 2010. aastal ka Eesti majutusasutuste täituvus.

Eesti väliturismitulu 2010. aastal kasvas 4,5%, mis ületab ka seni rekordilist 2006. aastat.

Euroopa Turismikomisjoni (ETC) poolt koostatud kokkuvõtte „*Tourism Trends for Europe*“ (www.etc-corporate.org) kohaselt on lähiaastate turismitrendide suund üha enam sellele, et varasema reisimise väliste determinantide (geograafiline asend, kliima jms) asemel tehakse valik sisemiste determinantide alusel nagu soov enesetäiendamiseks, mitmesugused interaktiivsed ja loovad tegevused. Mida rohkem selliseid tooteid turismiettevõtted suudavad pakkuda, seda rohkem „toidavad“ varasemad reisikogemused soovi taas midagi põnevat kogeda jällegi uus reis ette võtta.

Ühelt poolt soovivad turistid ikka ja jälle midagi uut avastada ja proovida, teiselt poolt on tendents juba korra külastatud ja meeldinud kohti taaskord külastada, eesmärgiga rohkem süveneda kohalikku elu-olusse ja kogukonda.

Kuna reisimine on aastatega muutunud üha kättesaadavamaks nii majanduslikus mõttes, kui transpordiühenduste lisanduse tõttu, tehakse palju viimase minuti otsuseid reisile minekuks. Samuti on üha süvenevaks tendentsiks soov vabaneda nn tavaturisti staatusest ehk reisid korraldatakse ise ning reisitakse omal käel ilma turismifirmasid kasutamata.

1.2.2. Konkurendid

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse konkurente võib jaotada põhiteenustest lähtuvalt ehk konkurendid konverentsiteenuse turul, piirkonnas asuvad toitlustus-, majutus- ja vabaaja veetmise teenuste pakkujad jne. Suur osa turismiteenuse pakkujaid pakub mitmeid eelnimetatud teenuseid.

Konkurendid võib jaotada ka otsesteks ja kaudseteks. Viimased pakuvad teenuseid ja tooteid, mida nimetakse asenduskaubaks ning mis rahuldab kliendi konkreetset

vajadust analoogsel viisil. Antud juhul võivad selleks olla erinevad meelelahutus- ja vabaaja teenused jms.

Käesoleva osa eesmärgiks ei ole käsitleda üksikasjalikult Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse konkurente, vaid tuua välja Keskuse erisused ja neist tulenevad konkurentsieelised. Konkurentide poolt osutatavad teenused ja nende maksumused on esitatud näitena, eesmärgiga võrrelda analoogsete teenuste hinnataset.

Suurema osa Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse klientidest moodustavad puhkusereisijad (sise- ja välituristid), kes soovivad näha Baltimaade suurimat juga, teha väljasõit loodusesse ja veeta aktiivselt vaba aega. Keskuse oluliseks konkurentsieeliseks võrreldes teiste analoogsete teenuse pakkujatega on asjaolu, et suur osa Keskuse prognoositavatest külastajatest külastab Jägala juga ja selle ümbrust juba praegu.

Lisaks mitmesugustele vabaaja veetmise võimalustele on teenustest olulisel kohal majutus ja toitlustus. Majutusteenuse osas võiks konkurentideks olla kõik Tallinnast ca 50 km raadiuses paiknevad sama tasemega teenuse osutajad.

Alljärgnevas tabelis on väljatoodud hinnapäited majutusteenuse osas.

Tabel 7. Näiteid majutusteenuse pakkujatest

Ettevõtte	Maakond	2-se standardtoa maksumus eurodes	Luksuslikumad variandid
Nelijärve Puhkekeskus	Harjumaa	31 €	51-89 € (Pääsu Villa)
Pedase Hotell ja Külalistemaja	Harjumaa	44 €	63 € suit
Jägala-Joa PSK	Harjumaa	45 €	-
Jänedä Külalistemaja	Lääne-Virumaa	45 €	84 EUR Junior Suit
Viinistu Külalistemaja	Harjumaa	55 €	-

Allikas: Ettevõtete veebilehed seisuga 07.11.2011

Tabeli 7 põhjal on näha, et Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskus pakub teenust keskmise hinnaga ehk hind ei ole siin konkurentsieeliseks. Küll aga on konkurentsieeliseks asukoht ehk Keskus asub Tallinnale lähemal kui teised eelnimetatud (ja enamus teisigi pealinnast väljaspool asuvaid) teenuse pakkujad.

Toitlustus ei ole Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse põhiteenus, vaid kuulub lisateenusena vabaajaveetmise ja majutusteenuse juurde.

Konverentsiteenuse osas võib konkurentideks pidada kõiki Tallinnast kuni 50 km kaugusel asuvaid konverentsiteenuse osutajaid.

Veebilehe www.puhkaeestis.ee andmetel on Harjumaal (v.a. Tallinn) kokku 22 teenusepakkujat, kes rendivad ruume kuni 100 osavõtjaga koolituste ja seminaride läbiviimiseks.

Alljärgnevas tabelis on toodud valik Harjumaal (v.a. Tallinn) ja Lääne-Virumaal asuvaid konverentsiteenuse osutajaid, kes võiksid olla Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse konkurentideks.

Tabel 8. Konverentsiteenuse pakkujad- potentsiaalsed konkurendid

Ettevõtte	Maakond	Lisateenused	Ruumi suurus (m ²)	Kohtade arv (klassi-stiil)	1 h hind (€)	1 päeva hind (€)
Vihula mõis	Lääne-Virumaa	Majutus Toitlustus Aktiivse vanaja teenused (sh tennis, jalgratta rent jms) Öko-spa	Saal	150	70	485
			Palmimaja		34	225
Sagadi mõis	Lääne-Virumaa	Toitlustus Majutus Saun Massaaz Muuseum Aktiivse puhkuse teenused	110 (peasaal koos esindusruumidega)	32	160	447
			60	22	20	115
Jäneda Mõisa Turismi-keskus	Lääne-Virumaa	Toitlustus Majutus Saunad Käsitöö õpitoad Spa Suurürit. Teatrietend.	75	36	10	64
			72	48	22	128
			Hotelli konv. ruum	30	11	77
Saku mõis	Harjumaa	Toitlustus Majutus Saun	90	60	50	275
			73	35	28	150
Viinistu Konv. Keskus	Harjumaa	Toitlustus Majutus Saun Kunsti-muuseum	68	38	20	65
Keila Tervise-keskus	Harjumaa	Tervise-keskuse teenused sh ujula	60	30	27	-
Pedase Hotell ja	Harjumaa	Toitlustus Majutus	150	80	-	96

Külaliste- maja		Seiklus- mängud Veematkad Rabamatkad	50	22	-	57
Sausti mõis	Harjumaa	Toitlustus Majutus	Mõisa- valitseja maja	20	-	191
			2 saali	40	-	420
			4 ruumi	80	-	768
Nelijärve Puhke- keskus	Harjumaa	Toitlustus Majutus Saun ATV Maastiku- mängud Veiniseiklus	90	50	6	38
			100	50	6	51
			220 (Pääsu villa 3 saali)	60	57	320
Saku Pruulikoda	Harjumaa	Toitlustus Majutus Muuseum	Suur saal	32	16	96
Jägala-Joa PSK	Harjumaa	Toitlustus Majutus Erinevad aktiivse vabaaja veetmise võimalused	Konv. saal 80	60	35	180
			Õppekl. 45	30	15	70
			Õppekl. 40	25	12	70

* Tabelis toodud loetelu ei ole täielik

Allikas: Ettevõtete veebilehed seisuga 07.11.2011

Ülaloleva tabeli kohaselt on Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse ruumide rendi hind keskmisel tasemel, samas pakuvad enam-vähem sama kohtade arvuga ruume oluliselt odavamalt Nelijärve Puhkekeskus, Pedase Hotell ja Külalistemaja ning Viinistu Konverentsikeskus. Seega nagu majutusteenuse puhul, ei ole ka siin hind oluliseks konkurentsieeliseks. Sarnaselt majutusteenusele võiks aga pidada eeliseks asukohta ja seda mitte ainult pealinna lähedust arvestades, vaid ümbritsevast looduskeskkonnast lähtudes.

Konverentsiteenuse osutamine erineb enamikust teistest teenustest selle poolest, et ka teenusega rahulejäänud klient läheb järgmisel korral enamasti siiski konkurendi juurde, sest soovitakse uudsust ja vaheldust.

Konkurentsieelise konverentsiteenuste turul võib anda koostöö arendamine koolitusfirmadega kes, erinevalt ettevõtetest ja asutustest, on valmis teenust kasutama korduvalt.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse konkurentsieelised on lühidalt kokkuvõttes järgnevad:

- 1) väga head eeldused Keskuse arendamiseks (Jägala juga on piirkonna külastatuimaid vaatamisväärsusi juba praegu; läheduses asub Eesti üks tuntumaid golfikeskusi Estonian Golf & Country Club);
- 2) hea asukoht (pealinna lähedus, Peterburi maantee lähedus, Ida-Harju olulisel turismimarsruudil, mere lähedus, Neeme ja Kaljunuki väikesadamate lähedus);
- 3) terviklik külastuselamus, mille loomiseks kasutatakse erinevate turismitoodete sidumist (konverentsi/elamusturism, aktiivne vabaaja veetmine, toitlustus, majutus, spordivõistlused, üritused).
- 4) suurürituste korraldamise võimalus, mis suurendab teiste teenuste kasutamist;
- 5) laialdane sihtrühm, erinevad kliendisegmendid (kõik vanusegrupid, loodushuvilised, liikumis- ja spordiharrastajad, üksikkülastajad ja turismigrupid, pered, sõpruskonnad);
- 6) teenuste mitmekesisus ja sesoonsuse väiksem mõju (külastajaid peaks jaguma ka talvel).

II. ARENGUKONTSEPTSIOON

2.1. Eesmärgid ja arengueeldused

2.1.1. Missioon, visioon, eesmärgid

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse **missioon** on pakkuda igas eas külastajatele mitmekülgeid sportimis- ja vabaaja veetmise võimalusi koos kõigi vajalike lisateenustega.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse **visiooni** kohaselt on Keskus aastaks 2020 Põhja-Eesti tuntuim ja populaarseim väljaspool pealinna paiknev vabaaja veetmise keskus.

Jägala- Joa Puhke- ja Spordikeskuse **peaesmärgiks** on suure arengupotentsiaaliga Jägala joa piirkonna väljaarendamine ja selle omanäolise looduspärandi tutvustamine, loodusmatkade ning liikumis- ja sportimisharrastuste propageerimine.

2.1.2. Keskuse arengut mõjutavad tegurid. SWOT analüüs

Analüüs näitab, et nn kaugkeskkonna faktoritest avaldavad käesolevale projektile mõju majanduslikud ja sotsiaalsed faktorid.

Esimestest on olulisimaks finantseerimisega seotud küsimused ehk kas leidub huvitatud erainvestoreid ning kas projektile õnnestub saada toetust Euroopa Liidu toetusfondidest. Majanduslikest faktoritest on olulisel kohal ka elanikkonna sissetulekud ning kätte jääv vaba raha hulk. Viimased on otseses seoses tööturu olukorraga, mis on üks olulisemaid sotsiaalseid faktoreid. Kui sissetulekud või vaba raha hulk väheneb ning olukord tööturul halveneb, langeb ka spordi- ja meelelahutusürituste külastatavus. Seda, kinnitab ka siseturistide poolt sisereisidel tehtavate kulutuste analüüs, mis näitab, et kulutused on viimastel aastatel pidevalt vähenenud.

Lähikeskkonna faktoritest omab käesoleva projekti puhul suurimat tähtsust konkurents. Konverentsiteenuse pakkumisi ning spordi- ja liikumisharrastuste võimalusi on juba käesoleval ajal piisavalt ehk konkurents on selles osas tugev. Samas on Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse projektil mitmeid eeliseid (tugevusi), mistõttu on põhjust eeldada, et projekt osutub konkurentsivõimeliseks ja jätkusuutlikuks.

Jägala- Joa Puhke- ja Spordikeskuse SWOT analüüs

Tugevused	Nõrkused
<ul style="list-style-type: none"> • Väga hea asukoht (pealinna lähedus, Peterburi mnt lähedus, looduskaunis koht) • Väga head eeldused Keskuse arendamiseks, sest Jägala juga on Põhja-Eesti populaarseim looduslik külastusobjekt • Mitmekülgne ja erinevatele sihtgruppidele suunatud teenuste valik, mis vähendab sesoonsuse mõju ja aitab hajutada riske 	<ul style="list-style-type: none"> • Rahaliste vahendite nappus • Suhteliselt suur investeringuvajadus võrreldes projekti tulevaste sissetulekutega • Kuna vald on projekti algataja kaasneb sellega riigihanke kohustus, mille tulemused ei tarvitse eraettevõtjast finantseerijale meelepärased olla
Võimalused	Ohud
<ul style="list-style-type: none"> • Erainvestorite kaasamine lisateenuste arendamisel • Nii Eestis kui välismaal üha populaarsemaks muutuv loodusturism • Suurürituste korraldamise võimalus mis suurendab teiste teenuste kasutamist • Koostöö teiste piirkonna turismiettevõtjatega, reisibüroode ja laevafirmadega 	<ul style="list-style-type: none"> • Analoogete liikumis- ja sportimisvõimaluste paljus, mistõttu ei jätku huvilisi • Eraettevõtjate vähene huvitatus • Projekti elluviimine viibib ning konkurendid jõuavad haarata sihtturu • Elanikkonna sissetulekute vähenemine, millega kaasneb spordi- ja meelelahutusürituste külastatavuse langus

2.2. Sihtturud, sihtrühmad ja arendatavad teenused

2.2.1. Sihtturud

Jägala- Joa Puhke- ja Spordikeskuse teenuste põhilisteks sihtturgudeks siseturu kõrval võiksid olla meie lähinaabrid Soome, Venemaa ja Rootsi, aga ka Suurbritannia, kust pärit turistide arv tegi möödunud aastal ootamatult suure tõusu.

Soome

Eesti on aastaid olnud soomlaste populaarseim sihtkoht. Soomest pärit turistide ööbimisi oli 2010.aastal Eesti majutusasutustes kokku 1 549 000, mis moodustab 51,8% kõigist välituristide ööbimistest Eestis. Umbes sama osakaal on soome turistidel olnud ka varasematel aastatel.

Möödunud aastal oli ööbimiste arvu kasv kõige suurem Tallinnas, kus ööbivad välituristid moodustavad olulise osa Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse sihtgrupist. Kui Tallinnat külastavate turistide arvu kasv jäi samale tasemele Eesti keskmise kasvuga, siis soome turistide ööbimiste arv Tallinnas kasvas peaaegu neljandiku võrra ehk 23%, saavutades sellega kõigi aegade rekordi – 1, 664 miljonit ööbimist.

See näitab, et soomlaste reisirid Tallinna on hakanud märgatavalt pikenema, mistõttu jääb neil rohkem aega ka Tallinna lähiümbrusega tutvumiseks.

Soomest pärit turistide arvu kasv 2010. aastal on tingitud mitmetest erinevatest asjaoludest, millest olulisemaks on üldine välisreiside kasvutrend, aktiivsem turundustegevus ning uute turismivõimaluste pakkumine. Viimast tuleks kindlasti ära kasutada ka Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse puhul.

Erinevate turismiuuringute ja küsitluste kohaselt on 2/3 Soomest pärit turistidest üle 45-aastased. Lõuna-Soome elanikest on enamik Eestit vähemalt korra külastanud ning mida rohkem on soome turistid Eestis käinud, seda tõenäolisemalt nad jälle tagasi tulevad. Seega on soome turistid Eestis pakutavate turismiteenustega rahul ning nõudlus nende järele Soome turul olemas.

EAS-i poolt tellitud Soome elanikkonna hulgas 2010. aasta oktoobris läbiviidud küsitluse (Norstadt Finland omnibussuuring) kohaselt on Eestis käinud 79% 15-74-aastastest

soomlastest. Olulisim sihtgrupp Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse jaoks on Helsinki elanikud, kellest 80% plaanib Eestit külastada lähema kolme aasta jooksul ning Lõuna-Soome elanikud, kellest kavatseb Eestisse tulla 68%.

Ajaveetmisvõimalustest kõige olulisematena nimetasid soomlased puhkuse veetmise võimalust mere ääres ning ostuvõimalusi (mõlemad 55%), restorane ja kohvikuid (53%) ning looduslikke vaatamisväärsusi (52%).

Soome turistidest veidi vähem kui 1/3 reisib Eestis ringi. Selleks kasutatakse nii liinitransporti kui eksursioonibusse. Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskus sobib suurepäraselt turismigruppide peatuspaigaks, kus lisaks kaunitele loodusvaadetele pakutakse ka toitlustusteenust ning mitmekülgseid vabaaja veetmise võimalusi.

Kuna Soomest pärit turistide ööbimiste arv Harjumaa majutusasutustes on juba mitmendat aastat langustrendis, siis on põhjust eeldada, et ka Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse teenustest tarbitakse eelkõige toitlustus- ja vabaaja veetmise teenuseid, kuid ööbima siirdutakse enamasti siiski tagasi Tallinna.

Venemaa

Venemaa on pikemaajalises perspektiivis Eesti kõige suurema kasvupotentsiaaliga sihtturg. Kui 2010. aastal jõudis Venemaalt pärit turistide arv rekordtasemeni (Eesti majutusasutustes ööbis 141 965 turisti), siis käesoleva aasta esimese kaheksa kuu jooksul ületas Venemaalt pärit turistide arv möödunud aasta sama perioodi veel peaaegu poole võrra ehk 48%.

Venemaalt pärit turistid veetsid Eestis keskmiselt 2,3 ööd. Põhilisteks ööbimiskohtadeks olid ja on Tallinn ja Ida-Virumaa.

Oluliseks põhjuseks Eestit külastanud Venemaa turistide arvu kasvul on kindlasti üldine välisreiside arvu kasv (Venemaalt pärit turistide arv on kasvanud peaaegu kõigis Euroopa riikides). Eesti külastuste arvu oluline kasv tuleneb Eesti kui aastavahetuse sihtkoha populaarsuse kasvust, *tax-free* ostude piirmäära alandamisest 2010. aasta alguses ning uute transpordiühenduste loomisest St. Peterburiga.

Oluline osa Venemaalt pärit turiste külastab Eestit ka seetõttu, et neil on siin sugulasi ja tuttavaid, kellega koos puhkust veedetakse. Seda tuleks Venemaa sihtturule suunatud turundustegevustes arvesse võtta.

2009. aastal Peterburi ja Moskva elanike seas läbiviidud küsitluse kohaselt pole Eestis käinud 50% Peterburis ja 76% Moskvast elavatest küsitletutest.

Lähiaastate jooksul pidas Eesti külastamist võimalikuks umbes 50% vastanutest. Lähema kolme aasta jooksul pidas Eesti külastamist tõenäoliseks 14% Peterburi ja 9% Moskvast küsitletutest.

Mõlema linna elanikud eelistasid Eestit külastada suvel; aastavahetus oli Peterburi elanikele pigem teine eelistus ning Moskva elanikele kolmas.

Rootsi

Möödunud aastal tegi Eestisse ööbimisega külastusreisi 76 541 Rootsist pärit turisti. Rootsi turistid moodustasid 2010. aastal Eestit külastavatest välisturistidest 5,2%. Rootsi turistide ööbimiste arv oli 158 905 ehk keskmiselt ööbis iga rootsi turist Eestis 2 ööd. Valdav enamus Eestit külastanud rootsi turistidest ööbis Tallinnas.

Möödunud aastatel rootsi turistide arv Eestis veidi vähenes, mille põhjuseks peetakse lennuliikluse halvenemist. Nüüd on lennusedus oluliselt paranenud ning Tallinnast toimuvad Estonian Air'i regulaarlennud Stockholmisse 24-27 korda nädalas. Alates 2010. aasta juunist lisandusid ka airBaltic'u lennud 5-6 korda nädalas. Uute lendude lisandumine Eesti ja Rootsi vahel on rootslaste transpordieelistusi arvestades väga oluline, sest näit 2009. aastal oli 60% Eestis ööbinud rootsi turistidest saanud siia lennukiga.

2010. aastal Rootsi uuringufirma GfK Sverige AB poolt läbiviidud küsitluse kohaselt mõjutavad Eesti külastamist sh korduskülastusi kõige rohkem vanus ja elukoht. Kõige rohkem oli Eestit külastanud Stockholmist piirkonna elanike seas (ligi 40%), järgnesid Kesk-Rootsi (Svealand) elanikud, kellest 30% oli külastanud Eestit.

Rootsist reisivad Eestisse valdavalt keskealised ja vanemad inimesed. Eestis eelistavad rootsi turistid eelkõige külastada toitlustusasutusi ning tutvuda vaatamisväärsustega omal käel.

Suurbritannia

Suurbritanniast pärit turistide arv kasvas käesoleva aasta esimese kaheksa kuuga peaaegu kahekordseks- 46 777 turisti veetis Eestis 114 327 ööd (kasv 105%). Sellise hüppelise turistide arvu kasvu põhjuseks on eelkõige uute odavlennuliinide avamine mitmete Suurbritannia linnade ja Tallinna vahel.

Erinevalt Soomest ja Rootsist, on Suurbritanniast pärit turistide hulgas igas vanuses inimesi, teistest veidi suurem on kuni 25 – aastaste ja üle 65- aastaste osakaal. Suurbritannia elanike hulgas 2011. aastal läbiviidud küsitluse kohaselt on huvi Eesti külastamise vastu neil, kes Eestis juba käinud 58% ehk pea kolm korda suurem, kui mittekäinutel.

Valdav osa (92%) Suurbritanniast pärit turiste ööbib Tallinnas. Seda eelistust tõendas ka küsitlus, siiski oleks 39% turistidest huvitatud ka maapuhkusest, 61% oleks huvitatud parkide, aedade jms külastamisest.

2.2.2. Sihtrühmad

Jägala- Joa Spordi- ja Puhkekeskuse teenused on suunatud nii sise- kui välituristidele. Prognoosi kohaselt võiksid esimesed moodustada umbes 75% Keskuse külastajatest ning välituristid vastavalt 25%.

Jaotades kliendid sihtrühmadesse Keskuse teenuste kasutamisest lähtuvalt, võiksid need olla järgmised:

1. puhkusereisijad;
2. turismigrupid;
3. seminaridest ja koolitustest osavõtjad (konverentsituristid);
4. suurüritustest osavõtjad;
5. harrastussportlased ja spordiüritustel osalejad;
6. suve- ja spordilaagritest osavõtjad.

Puhkusereisijad

Siin on mõeldud nii sise- kui välituriste, kes koos pere või sõpradega teevad ühepäevase väljasõidu piirkonda või külastavad mitmepäevase ringreisi raames Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskust, samuti majutusteenust kasutavad puhkajad.

Sellesse kategooriasse kuuluvad ka karavanautodega reisijad, eelkõige Soomest, Rootsist ja Saksamaalt pärit turistid, kes on avastanud enda jaoks Põhja-Eesti rannikualad ja Lahemaa Rahvusparki ning kes otsivad uusi peatuskohti. Lähipiirkonnas momendil karavaniparklat ei ole (lähim neist asub Võsul). Seega sobib Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskus, mis asub Tallinnale suhteliselt lähedal, samas pakkudes ka kohapeal kõiki vajalikke teenuseid ja erinevaid ajaveetmise võimalusi, neile suurepäraseks peatuspaigaks.

Võrreldes mõne teise Harjumaa turismiobjektiga, on Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse külastajate hulgas eeldatavasti rohkem Venemaalt pärit turiste, kuna Keskus asub Peterburi maantee läheduses. Keskust külastavad siseturistid üle vabariigi, kuid kindlasti on see väga sobiv paik lühikeseks väljasõiduks Tallinna ja Harjumaa elanikele.

Majutusteenust mittekasutavate külastajate arvu kindlaksmääramisel on aluseks võetud varasemalt korraldatud jao külastajate loendused ning teiste Harjumaa spordi- ja puhkekeskuste külastajate arv.

2006.a. 11. ja 12. märtsil (vastavalt laupäev ja pühapäev) korraldati OÜ Ecoman poolt Jägala jao külastajate loendus (viidi läbi keskkonnamõjude hindamise käigus). Uuring viidi läbi keskpäeval 4 h jooksul. Loenduse kohaselt külastas laupäeval 119 ja pühapäeval 217 autot. Kuna enamuses autodest oli 3 või rohkem inimest, korrutati autode arv 3-ga. Selle tulemusena saadi külastajate arvuks vastavalt 390 ja 650 külastajat. Seega külastas 2006.a. eelnimetatud nädalavahetusel Jägala juga 1040 inimest. (analoogne loendus viidi läbi ka 1999. aasta 27. aprillil, kus juga külastanud autode arvuks saadi 288 ning inimeste arvuks vastavalt 864.)

Kui eeldada, et sügiskuudel on jao külastatavus umbes poole väiksem ehk 500 inimest nädalavahetusel, samal ajal eeldades, et suvekuudel külastatakse juga ka tööpäevadel (min 300 in päevas), võiks Jägala jao iga- aastaseks külastajate arvuks tagasihoidlikuma

prognoosi kohaselt olla ca 65 000 inimest; optimistlikuma prognoosi kohaselt kuni 100 000 inimest. Ja seda vaatamata asjaolule, et seal mingeid teenuseid ei pakuta.

Majutusteenuse kasutajate arvu kindlaksmääramisel on lähtutud Harjumaa majutusasutuste keskmisest täituvusest, aga ka spordi- ja suvelaagritest osavõtjate arvust.

Soome *Matkailun Edistämiskeskus*’e (www.mek.fi) poolt 2010. aastal läbiviidud loodusmatkade uuringu kohaselt (sihtrühmadeks Saksamaa, Prantsusmaa, Madalmaad, Suurbritannia ja Venemaa) eelistavad loodusmatkadest huvitatud turistid ise korraldatud matku, kuid peavad soovitatavaks, kui konkreetne marsruut on teada. Rohkem kui pooled vastajatest olid huvitatud Põhjamaadest loodusmatkade sihtkohana ning üle 70% (venelased 95%) eelistasid kohti, kus on võimalus tegelda mitmete erinevate harrastustega. Seega võiks eeltoodud küsitlusest lähtuvalt pidada Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse võimalusi Euroopast pärit loodusturistide huviobjektina päris heaks.

Turismigrupid

Turismigruppide koosseisus võiksid Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskust külastada samuti nii sise- kui välituristid.

Valdav osa välituriste saabub Eestisse Tallinna kaudu ning suur osa mitmepäevase reisi tegijatest on huvitatud tutvuma Tallinna lähiümbrusega ja veetma aega looduses. Tallinnast väljaspool asuvate objektide külastamine eeldab aga oma transpordi olemasolu, mida paljudel välituristidel ei ole.

Seega on üheks lahenduseks hakata soovijatele koostöös teiste piirkonna turismiteenuse pakkujatega, korraldama ühepäevaseid turismireise Ida-Harjumaale.

Samas saabub Tallinna ka hulgaliselt turismigruppe nii liini- kui kruisilaevadel. Liinilaevadega saabuvad Eestisse põhiliselt soome ja rootsi grupid. Tegemist on nii turismifirmade poolt korraldatud reisidega kui muudel alustel (teatud piirkonna ettevõtjate, pensionäride vms ühendused, ühise huvialal või harrastusel põhinevad mittetulundusühingud jms) moodustatud gruppidega.

Kruisilaevadega saavad turistid veedavad Eestis üldjuhul vaid ühe päeva ning eelistavad enamasti seetõttu Tallinna. Samas saabub ainuüksi ühe kruisilaevaga suur hulk (ja eeldatavasti ka mitmesuguste eelistustega turiste), mistõttu võiks kaaluda neile poolepäevase tutvumisreisi korraldamist Jägala joale ja selle lähiümbrusse.

Liinilaevadega saabunutele sobiks hästi Ida-Harju turismiobjektide ja – marsruutide väljaarendamise kavas (koost. SA Harju Ettevõtlus- ja Arenduskeskus, 2009) väljapakutud üldmarsruut, mis on mõeldud ühepäevaseks läbimiseks ning hõlmab järgnevaid turismiobjekte: 1) Viimsi Vabaõhumuuseum ja Rannarahva Muuseum 2) Rootsi- Kallavere küla, 3) Rebala muuseum, 4) Jägala juga, 5) Kiiu torn, 6) Muuksi linnamägi, 7) Kolga mõis, 8) Viru raba, 9) Viinistu, 10) Jaani-Tooma suurkivi, 11) Neeruti matkarajad 12) Aegviidu rongijaam 13) Anija mõis.

Tulevikus võiks marsruuti lisada ka Jägala Linnamäe, mille näol on tegemist Põhja-Euroopa suurima vanemast rauaajast pärit linnusega, kuhu nüüd kavandatakse arheopargi rajamist. Looduslikult kaunis keskkond, head kalapüügivõimalused ja Linnamäe HEJ lähedus, mida huvilistel on võimalus külastada, teevad Jägala Linnamäest populaarse väljasõidu koha, mida erinevatel andmetel külastab aastas 10-15 000 inimest.

Seminaridest ja koolitustest osavõtjad (konverentsituristid)

Keskuses on võimalus korraldada ühepäevaseid seminare, koolitusi jms kuni 60-le osavõtjale, mitmepäevaseid üritusi kuni 40-le inimesele.

Konverentsiturismina on käesolevas osas käsitletud seminaride, koolituste, aga ka ettevõtete, asutuste, organisatsioonide aastakoosolekute jms korraldamist väljaspool igapäevast töökeskkonda. Lisaks ettevõtte või asutuse enda poolt korraldatud üritusele, on Keskuse ruume võimalus rentida koolitusfirmadel, sest huvi linnast väljas asuvate koolituse läbiviimise kohtade vastu on järjest kasvanud. See on tingitud asjaolust, et üha enam soovitakse töist tegevust (töökoosolek või koolitus) ühendada lõõgastusega ning selliste väljasõitude puhul ei olegi enam tegemist tavapärase konverentsiturismiga, vaid *incentive*- ehk elamusturismiga, mille eesmärgiks on muuhulgas klientidega sidemete tugevdamine, parimate töötajate motiveerimine jms.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse konverentsituristidest valdava osa moodustavad Eestist ja eelkõige Harjumaalt pärit ettevõtete ja asutuste töötajad; välituristide osakaal võiks olla 10-15%. Konverentsiturismi puhul on peamiseks sihtturuks Soome, kust korraldatakse kõige enam paaripäevaseid tööga seotud reise Eestisse.

Konverentsiteenus on Keskuse tegevuse seisukohalt oluline seetõttu, et aitab vähendada sesoonsust, tuues külastajaid Jägala- Joale ka suvisest ja talvisest kõrghooajast väljaspool.

Pulmad, sünnipäevad ja muud üritused

Jägala juga on aastate jooksul saanud populaarseks pulmadega seotud paigaks, kus noorpaarid koos pulmaseltskonnaga peatuvad selleks, et joa taustal pilte teha. Mõned seltskonnad on kohapeal ka piknikulaadis pulmapeo korraldanud, mis avaliku korra reeglitega paraku kokku ei lähe. Seega on Jägala –Joal nõudlus vastavate ruumide ja toitlustusteenuse järele olemas ka selles valdkonnas.

Suurüritustest osavõtjad

Jõelähtme vald on perioodiliselt korraldanud peamiselt piirkonna elanikele mõeldud kogupereüritusi Jägala jõe vasakkaldal, kuhu käesoleva projekti raames plaanitakse laululava ehitust. Sellistest üritustest nagu laulupidu, jaanipäeva pidu jt võtab sageli osa kuni 1000 inimest.

Jõe paremkaldal olevasse endisesse paemurdu kavandatakse 400-kohalise amfiteatri rajamist.

Mõlemad rajatised (koos vajaliku infrastruktuuri ja lisateenustega) võimaldavad Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuses hakata korraldama ka vabariiklikul tasemel suurüritusi.

Harrastussportlased ja spordiüritustest osavõtjad

Ühelt poolt võib liikumis- ja spordiharrastajad liigitada ka puhkajate sihtrühma, sest aktiivse puhkuse veetmise võimalused muutuvad üha populaarsemaks ning Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskus pakub selleks mitmekülgseid võimalusi loodus- ja seiklusrajast kuni erinevate pallimängudeni. Samas kuulub sihtrühma teatud hulk inimesi, kes

külastavad Keskust spordiga tegelemise eesmärgil. Need on eelkõige harrastussportlased, kes talvisel ajal kasutavad valgustatud suusarada, suveperioodil aga jalgrattasõidu jm võimalusi.

Eesti oludes veel vähetuntud harrastuseks on linnagolf (*citygolf*), mis mujal maailmas on saavutanud juba hulgaliselt poolehoidjaid. Tegemist on tavapärasest lihtsama golfi harjutamise võimalusega, kus harrastajatel on võimalus oma oskusi täiendada, samas sobib see ala ka neile, kes varem ei ole golfi mänginud. Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskusesse kavandatud väljak annab hea võimaluse ka neile, kes soovivad nn pärisgolfiga jätkata lähedal asuvas Eesti ühes tuntumas golfiklubis Estonian Golf & Country Club.

Spordiga tegeldakse ka mitmete laagrite ja võistluste raames (jalgpall, maahoki, rugby, sõudmine, suusatamine).

Kaasaegsed pesu-, riietus- jm vajalikud ruumid ja lisateenused võimaldavad Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuses korraldada erineva tasemega võistlusi (suusatamine, süstaslaalom, jalgpall jms). Kevadeti ja sügiseiti korraldatakse Jägala jõel kärestikusõite, mis muutuvad järjest populaarsemaks. Juba aastaid korraldatakse samas ka rahvusvahelise tasemega võistlusi süstaslaalomis, millest tuntuimaks on Balti karikavõistluse etapid. Tänapäeval ei ole võistlejatele võimalik pakkuda vajalikke lisateenuseid.

Suvepäevadest ja spordi- ning suvelaagritest osavõtjad

Keskus pakub võimalust korraldada seal suvepäevi ja kokkutulekuid, aga ka suve- ja talvelaagreid nii lastele kui täiskasvanutele. Loodusharidusega seotud laagreid, maali- ja joonistuslaagreid jm korraldab ka Keskus ise.

Tabel 10. Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse sihtrühmad

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Puhkusereisijad						
Seikluspargi külastajad	0	0	800	800	900	1000
Välibasseini kasutajad	0	0	2000	2500	2800	3000
Majutusteenuse kasutajad	0	0	4500	4500	4550	4550

Karavanautodega reisijad	0	0	1000	1100	1150	1150
Telkijad	0	0	700	700	700	700
Muud (toitlustusteenuse kasutajad, joa küllastajad)	0		30 000	33 000	35 000	38 000
Turismigrupid (in)						
eestimaalased	0	0	3500	3500	3800	3800
välismaalased	0	0	1000	1000	1200	1200
Konverentsituristid						
eestimaalased	0	0	2000	2000	2200	2200
välismaalased	0	0	200	200	220	220
Harrastussportlased ja spordiüritustest osavõtjad						
Suusavõistlustest osavõtjad	0	0	500	500	600	600
Jalgpalli, maahoki, rugby võistlustest osavõtjad	0	0	300	300	350	350
Jalgratta-, jooksu jms võistlustest osavõtjad	0	0	500	600	700	700
Tenniseväljakute kasutajad	0	0	300	300	320	320
Muud liikumis- ja tervisespordi harrastajad (kepikõnd, jalgrattasõit jms)	0	0	1000	1200	1300	1400
Talvelaagritest osavõtjad	0	0	200	200	200	200
Suvelaagritest osavõtjad	0	0	180	180	200	200
Suvepäevadest, kokkutulekutest jms osavõtjad	0	0	1200	1300	1400	1500
Teatrietenduste ja kontsertide küllastajad	0	0	5000	5000	5500	5500
Suurüritustel osalejad	1800	1800	2000	2000	2200	2200
Küllastajaid KOKKU	1800	1800	56 880	60 880	65 240	68 740

2.2.3. Teenused

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskus pakub mitmekülgseid vabaaja veetmise võimalusi ja teenuseid nii suvisel kui talvisel hooajal.

Suvehooajal on küllastajate kasutuses:

- Kõisraudtee
- Seiklusrada
- Spordiväljak (jalgpall, maahoki, rugby)
- Välibassein
- Jõusaal
- Tenniseväljakud (2)
- Matkarada
- Kergliiklustee Neeme küalani

Talvisel hooajal on küllastajate kasutuses:

- Valgustatud suusarajad
- Valgustusega liuväli
- Jõusaal
- Matkarada

Mõlemal hooajal on võimalus rentida:

- Konverentsiruum (60 kohta)
- Õppeklassid (25 ja 30 kohta)
- Kogu kompleks või osa sellest

Lisateenustena pakutakse:

- Pesu- ja riietusruumi kasutamine
- Sporditarvete laenutus (suusad, uisud, jalgrattad)
- Majutus kämpingumajades (20, kokku 40 kohta)
- Majutus külalistemajas (2-sed toad, kokku 40 kohta)
- Karavanikohti (20)
- Telkimiskohti
- Toitlustus Keskuse suures kohvikus
- Toitlustus Joa kohvikus

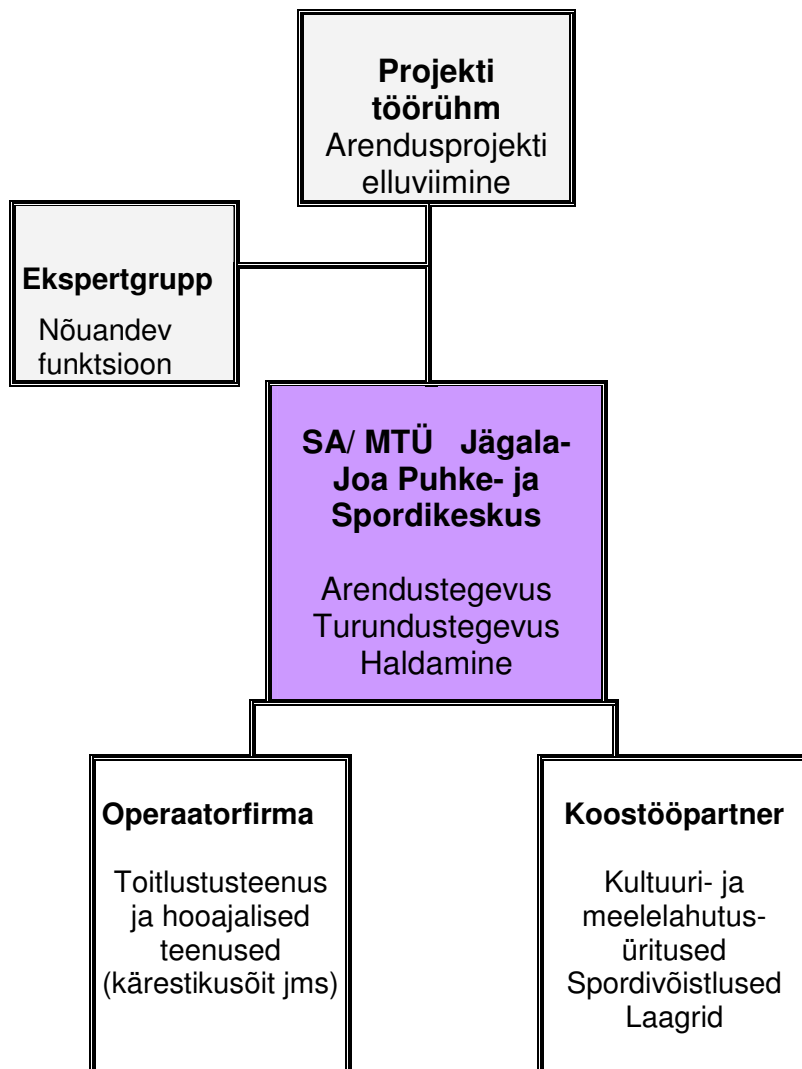
Tasuta teenused

- Laste mänguväljak
- Looduse õpperada
- Suusa- ja terviserada
- Joa külastamine

Edaspidi arendatavateks turismitoodeteks on erinevad puhkusepaketid, mis on suunatud valitud sihtturgudele. Paketid on kavas väljatöötada koostöös teiste piirkonna turismiettevõtjate ning laevafirmade esindajatega.

2.3. Juhtimine ja koostöö

2.3.1. Jägala- Joa Puhke- ja Spordikeskuse juhtimismudel



Projekti elluviimiseks moodustatakse töörühm, mille koosseis kinnitatakse valla poolt. Vallavalitsuse juurde moodustatakse ekspertgrupp, kelle ülesandeks on töörühma nõustamine eelkõige tehnilistes küsimustes.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse juhtimiseks ja edasiarendamiseks moodustatakse sihtasutus (või MTÜ). Sihtasutuse nõukogu poolt valitakse juhatus, mille üks liige täidab Puhke- ja Spordikeskuse tegevjuhi ülesandeid. Sihtasutuse ülesandeks on Jägala-Joa

Puhke- ja Spordikeskuse territooriumi ja hoonete haldamine, igapäevategevuse korraldamine ning turundus- ja arendustegevus.

Toitlustusteenust nii peamaja kohvikus kui Joa kohvikus osutab operaatorfirma. Mitmesuguseid üritusi, laagreid ja spordivõistlusi korraldatakse koostöös erinevate partneritega.

2.3.2. Koostööpartnerid

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse koostööpartneriteks on **kohalikud ettevõtjad**, kellega tehakse koostööd nii majutus-, toitlustus- kui vabaaja veetmise teenuste pakkumisel.

Kavas on väljatöötada ühised turismipaketid, samuti kavandatakse **piirkonna ettevõtjatega** ühisturundust.

Koostööd kavandatakse **vabatahtlike- ja noorteorganisatsioonidega**, kelle kaasabil leitavad huvilised võimaluse suveperioodil Keskuse tegevustes osaleda ja abiks olla.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse teenuste müügil ja turundamisel on Keskuse koostööpartneriteks **suurimad laevafirmad** (Tallink, Viking Line).

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskus teeb loodusturismi teenuste ja loodushariduse arendamisel koostööd **SA-ga Rebala Fond**.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskus kavandab koostööd erinevate ettevõtjatega spordivarustuse ja -vahendite hoolduse ja rentimise osas ning spordi- ja meelelahutusürituste korraldamise ja läbiviimise osas.

Keskuse tõenäoliseks koostööpartneriks on **Hawaii Ekspress**, kes pakub teenust talispordivahendite korraliseks hoolduseks, samuti jalgrataste iga-aastaseks remondiks ja hoolduseks. Hawaii Ekspress võiks olla Keskuse koostööpartneriks ka tervisespordiürituste korraldamisel ja vajadusel täiendava varustuse rentimisel.

Spordivõistluste korraldamisel teeb Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskus koostööd **Kõrvemaa Sportlandiga**, kelle poolt korraldatavad spordiüritused on saavutanud suure populaarsuse kogu vabariigis ning kes omab pikaajalisi kogemusi triatlonite, suusamaratonide ning jalgrattamaratonide läbiviimisel.

Eesti-siseste reiside korraldamisel endale ja oma perele eestlane üldjuhul abi ei vaja. Seda tõestavad ka Turu-uuringute AS poolt läbiviidud küsitluse „Aktiivsed harrastused Eesti- sisestel reisidel“ tulemused, mille kohaselt enamuse (79%) aktiivsetest harrastajatest korraldab oma reisi ise või teevad seda sõbrad/tuttavad. Seetõttu tehakse koostööd **turismifirmadega** ainult välituristidele suunatud teenuste osas.

2.4. Marketingistrateegia ja müügikanalid

2.4.1. Marketingistrateegia kujundamise põhimõtted

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse marketingistrateegia kujundamisel tuleks arvesse võtta asjaolu, et tegemist on nii äriturul tegutseva kui avalikkusele suunatud teenuse pakkujaga. Seetõttu on võrdselt oluline nii personaalne suhtlus ja klientide hoidmine kui avalikkusele suunatud turundustegevused.

Seega on otstarbekas kujundada Keskuse marketingistrateegia kahesuunalisena.

Suuremate meelelahutusürituste ja spordivõistluste korraldajatega suhtlemisel kasutatakse isiklike kanaleid ning ka uute kontaktide loomisel toimub fookuseeritud sihtgruppidega (näit koolitusfirmad, ettevõtete koolitusjuhid) personaalne suhtlemine. Samas kasutatakse Keskuse poolt korraldatavatest üritustest, võistlustest ja aktiivse vabaaja veetmise võimalustest teavitamiseks avalikke müügikanaleid.

Välituristidele suunatud turundus sarnaneb üldjoontes siseturuga, kuid erisuseks on siin koostöö turismi- ja laevafirmadega.

Kuna tervisespordi ja liikumisharrastustega seotud teenused moodustavad olulise osa Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse tegevustest, siis oleks otstarbekas neile eraldi tähelepanu pöörata.

Inimeste spordi- ja liikumisharrastusi mõjutavad nii objektiivsed kui subjektiivsed tegurid. Objektiivseteks teguriteks võib lugeda spordirajatiste olemasolu, treeningseadmete ja – vahenditega varustatust, kompetentsete treenerite ja juhendajate olemasolu ning koolitust. Subjektiivseteks teguriteks on inimeste hoiakud, sportimise väärtuselised aspektid ja sotsiaalsed tegurid (perekonna eelistused, sportivad sõbrad-tuttavad jms).

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse turundussõnumites tuleks lähtuda eelkõige objektiivsetest teguritest ehk sellest, et Keskuse liikumis- ja spordihuvilisele küllastajale pakutakse vajalikku varustust, heas korras rajatisi/radasid ning kõiki vajalikke lisateenuseid.

Harjumaa Ettevõtlus- ja Arenduskeskuse poolt koostatud Ida-Harjumaa turismiobjektide ja marsruutide väljaarendamise kava kohaselt on üheks otseseks põhjuseks, mis Eestisse paariks päevaks saabunud ja Tallinnas peatuv väliturist sealt kaugemale ei lähe, turistile huvipakkuvate turismimarsruutide ning kompleksteenuste puudumine.

Kompleksteenuse ongi üheks oluliseks Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse tegevust iseloomustavaks märksõnaks. Mitmekesine teenustevalik alates aktiivse vabaaja veetmise- ja sportimisvõimalustest kuni loodushariduse ja kunstiharrastuste edendamiseni koos toitlustus- ja majutusvõimalusega loob kõik eeldused selleks, et turistil oleks põhjust kauemaks kohale jääda ja puhkust nautida.

2.4.2. Turundustegevused ja müügikanalid

Turunduskommunikatsioon koosneb erinevatest meetmetest, mis üksteist toetavad ning mille integreeritud kasutamine võimaldab luua toimiva kuvandi (brändi) ning seda ka säilitada.

Kuna Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse näol on tegemist uue turismiobjektiga, siis peaksid põhikohal olema turundussõnumid (kanalina kasutatakse internetti,

koostööpartnerite infovõrke, väikeärkiseid, turismimesse), mille eesmärgiks on turismitoodete tutvustamine ning potentsiaalse kliendi veenmine vastava toote ostmiseks.

Teine osa sõnumeist on mõeldud reklaamina, milles teavitatakse konkreetsetest üritustest, hooajalistest soodustustest jms (kanaliks raadio, ajalehed, internet).

Turunduskommunikatsioonis ja reklaammaterjalidel tuleks kasutada järjepidevalt ühtset visuaalset identiteeti.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse toodete ja teenuste turundamiseks kasutatakse järgmisi **info- ja müügikanaleid**:

- elektroonsed kanalid (Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse veebileht, turismiportaalid www.visitestonia.com, www.puhkaeestis.ee; Jõelähtme valla veebileht);
- üleriigilised-, maakondlikud- ja lähivaldade ajalehed;
- raadio;
- turismimesseid Eestis, Soomes ja Venemaal (Peterburis);
- turismifirmad Eestis (Kaleva Travel, Baltic Travel), Soomes (Kaleva Travel Finland, Suomen Matkatoimisto), Rootsis ja Peterburis;
- laevafirmad (Tallink, Viking Line);

Tegevused:

- paber kandjal reklaamvoldikute trükkimine, mis on huvilistele kättesaadavad suuremates Tallinna hotellides, Tallinna sadamas, Soome ja Rootsi sõitvatel laevadel;
- Paber kandjal reklaamlehtede trükkimine, mis saadetakse Keskuse avamisel Harju maakonna elanikele kasutades kojukandeteenust;
- Keskust tutvustava ürituse korraldamine Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse avamisel, kuhu kutsutakse ka erinevate meediakanalite esindajad;
- Teemaatilised kingitused ja meened, millega peetakse meeles koostööpartnereid ning mis on müügil kohapeal;
- Välireklaami paigaldamine Peterburi maanteele;
- Reklaamstendi paigaldamine (koos teenuste tutvustusega) Keskuse asukohas.

Meediakajastused:

- pressiteated ja Keskust tutvustavad artiklid, mida avaldatakse perioodiliselt maakonnalehes Harju Elu, ajalehes Pealinn ja Jõelähtme valla lehes Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse arendusprojekti elluviimise jooksul;
- uudisnupud ja pressiteated olulisemate sündmuste puhul maakonnalehes Harju Elu ja Jõelähtme valla lehes „Jõelähtme“;
- reklaam erilehtedes ja -ajakirjades.

2.5. Investeeringuvajadus ja rahastamisvõimalused

2.5.1. Investeeringuvajadus

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse projekti elluviimise investeeringuvajaduse määratlemisel on lähtutud teiste analoogsete objektide elluviimise kuludest. Konkreetse objekti investeeringuvajadus tuleb täpsustada pärast projektide koostamist.

Tabel 11. Jägala- Joa Puhke- ja Spordikeskuse investeeringuvajadus (esialgne hinnang)

Tegevus/ seadmed/ inventar	Ühik/Suurus	Ühiku hind (€)	Maksumus kokku (€)
Ettevalmistavad tööd			
Projekteerimine	1 tk	70 000	70 000
Ehitusprojekti ekspertiis	1 tk	1800	1800
Ehitusliku riigihanke korraldamine	1 tk	2400	2400
Eeltööd kokku			74 200
Ehitustööd			
Külastemaja rekonstrueerimine	1062 m ²	680	722 160
Multifunktsionaalne hoone (olemasoleva hoone rekonstrueerimine)	1000 m ²	700	700 000
Välisvõrgud (valgustus, side jm)		15 000	15 000
Kämpingumaja koos püstitusega	20 tk	2500	50 000
Joa välikohvik	1 tk	19 200	19 200
Paemuru amfiteater	1 tk	32 000	32 000
Välibassein (kütteta)	1 tk	56 600	56 600
Väliõppekoda	1 tk	3000	3000
Spordi- ja mänguväljak	2 tk	22 400 (2)	22 400
Seiklusrada	1 tk	9550	9550
Looduse õpperada	1 tk	1200	1200
Kõisraudtee		1 500 000	1 500 000
Laululava		20 000	20 000

Kergehitus tualettruumide jaoks	1 tk	2000	2000
Parkla		12 000	12 000
Hoonete sisustus, inventar		190 000	190 000
Ehitustööd kokku			3 355 110
Omanikujärelevalve		10 000	10 000
KOKKU			3 439 310

2.5.2. Projekti rahastamisvõimalused

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse arendusprojektiga seoses tulevad kõne alla järgnevad finantseerimisallikad:

- Omaniku ehk vallapoolne finantseerimine
- Toetused ja abirahad
- Eraettevõtjatest partnerite finantseeringud
- Pangalaen

Ülalnimetatud allikad võib tinglikult jaotada kahte gruppi.

Esimesse gruppi kuuluvad omaniku finantseerimine ja toetused, mis peavad tagama arendusprojekti elluviimise ka juhul, kui see ei ole majanduslikult tasuv. Põhjenduseks, miks sellist projekti finantseerida on projekti ellurakendamisega kaasnev oluline positiivne sotsiaalmajanduslik mõju.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse projekti on kohalikul omavalitsusel omavahenditest raske ellu viia. Seetõttu on järgmisel programmiperioodil (2014- 2020) kavas taotleda toetust Euroopa Liidu struktuurivahenditest jt toetusfondidest.

Teise grupi moodustavad eraettevõtjatest koostööpartnerite finantseeringud ja pangalaenu. Mõlema puhul ootavad finantseerijad oma investeeringule vastavat tootlust.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse arendusprojekti kaasatakse erakapitali tõenäoliselt toitlustusteenuse ning erinevate aktiivse vabaaja veetmise teenuste (tennis, linnagolf jms) osutamiseks.

Mis puudutab laenu võtmist, siis kõik Eesti suuremad pangad on Euroopa Liidu poolt kaasfinantseeritavate projektide rahastamiseks väljatöötanud spetsiilised laenutooted nagu sildfinantseerimine. Sildfinantseerimist on võimalik taotleda nii Euroopa Liidu struktuurifondide toetuse kui kogu projekti kulude osas. Üldise põhimõtte kohaselt kaetakse Euroopa Liidu toetuse osa lühiajalise laenuga kuni toetuse laekumiseni ning omafinantseering (ja vajadusel ka muud mitteabikõlblikud kulud) pikemaajalise laenuga. Tagatist nõutakse olenevalt taotleja krediitireitingust, kuid maksimaalselt on see 1/3 omafinantseeringust. Samas võib kõrge krediitireitingu puhul saada toetust kogu projekti maksumuse ulatuses. Sildfinantseerimise eeltingimuseks on rakendusüksuse positiivne otsus.

III. TASUVUS- JA TEOSTATAVUSANALÜÜS

3.1. Finantsanalüüs ja majanduslik jätkusuutlikkus

3.1.1. Kasutajamaksud

Kasutajamaksude määramisel on lähtutud teiste analoogse teenuse osutajate hindadest.

Tabel 12. Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse kasutajamaksud (eurodes)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Seiklusraja pilet	-	-	14	14	15	15
Kõisraudtee pilet	-	-	5	5	5.50	6
Väljastõu pilet	-	-	5	6	6	6
Liuvälja pilet	-	-	3	3	3	4
Linnagolf (102 palli)	-	-	8	8	9	9
Golfikomplekti rent	-	-	10	10	11	11
Rannatooli laenutus päev	-	-	3.50	3.50	4	4
Suusavarustuse laenutus 1 h/ päev	-	-	3.50/ 10	3.50/10	3.50/11	3.50/11
Uiskude laenutus 1 h/ 4 h	-	-	2/ 4	2/4	2/4	2/4
Jalgratta laenutus 1 h/ päev	-	-	3.50/ 11	3.50/11	4/12	4/12
Suusaradade rent võistlusteks, päev	-	-	200	210	220	220
Tenniseväljaku rent (2 väljakut) 1 h/ päev	-	-	11/ 35	11/35	11.50/37	12/38
Pesemis- ja riietusruumi kasutusmaks	-	-	3	3	3.50	3.50
Jõusaali kasutus			4	4	5	5
Pesemis- ja riietusruumide rent (võistlusteks, suvelaagritele jms) päev	-	-	100	100	110	110
Konverentsiruumi rent 1 h/ päev	-	-	35/180	36/180	37/190	38/190
Õppeklasside rent päev	-	-	70	70	75	75
Kämpingumaja rent ööpäev	-	-	22	22	24	24
Külalistemaja tuba (2 in) ööpäev	-	-	45	45	46	47
Telkimiskoha rent (pesemis- võimalusega)/ ööpäev	-	-	10	10	11	11
Autokaravani koha rent /ööpäev	-	-	12	13	13	14
Laululava rent / päev	-	-	250	250	270	270
Amfiteatri rent/ päev	-	-	300	300	320	320

3.1.2. Tegevustulud ja –kulud

Tegevustulud

Jägala- Joa Puhke- ja Spordikeskuse tulud koosnevad põhiliselt piletituludest (seiklusrada, välibassein, erinevad üritused, riietus- ja pesuruumid), rendituludest (konverentsi- ja seminariruumid, kämpingud, karavanikohad, majutusruumid, spordiväljakud, spordivarustus jms) ja spordivahendite laenutustuludest.

Keskuse tulude prognoosimisel on lähtutud planeeritavast küllastajate arvust. Omatulude arvestamisel on esimestel aastatel aluseks võetud tabelis 12 toodud kasutajamaksud; edaspidi on tulude kasv seotud SKP kasvuga.

Tegevuskulud

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse projektiga seotud kulud jagunevad investeringuteks ja tegevuskuludeks.

Tegevuskulud võib omakorda jaotada neljaks:

- 1) halduskulud;
- 2) tööjõukulud;
- 3) teenuste osutamisega seotud kulud;
- 4) muud kulud (turundus, meenete valmistamine jms).

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse halduskulu sisaldab territooriumi ja suusaradade hooldust (muru niitmine, lumekoristust, üldelektrit jms) ning kommunaalkulusid, hoonete elektrit ning jooksvaid remondi- ja hoolduskulusid.

Hoonete netopind kokku on 2062 m², sellest köetavat pinda on arvestatud 1800 m².

Halduskulude prognoosimisel on arvesse võetud Rahandusministeeriumi 2011. aasta kevadises majandusprognoosis arvestatud tarbijahinnaindeksit ja alates 2015. aastast Euroopa Liidu majanduspoliitika komitee makromajanduse näitajate prognoos (www.struktuurifondid.ee).

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse personal on kavandatud alljärgnevas koosseisus:

- juhataja/ müügijuht;
- administraator (2 inimest);
- spordivarustuse laenutaja (2);
- hooldustehnik/radade hooldaja (2 in);
- koristaja (1,5 kohta).

Töötasude määramisel on aluseks võetud analoogsete töökohtade töötasud samas regioonis. Tööjõukulude prognoosimisel on arvesse võetud Rahandusministeeriumi 2011. aasta kevadine majandusprognoosi (keskmise palga reaalkasv) ning alates 2015. aastast Euroopa Liidu majanduspoliitika komitee finantsprognoosi (www.struktuurifondid.ee).

Teenuse osutamisega seotud kulud sisaldavad tehnika hoolduseks vajalikke materjale, vahendeid ja kütust, sporditarvete hoolduskulusid jms.

Muud tegevuskulud sisaldavad on eelkõige turundustegevusega seotud kulusid.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse tegevustulud ja -kulud on väljatoodud finantsanalüüsi tabelis, mis on äratoodud käesoleva dokumendi lisa (lisa 1).

3.1.3. Finantsprognoos ja projekti tasuvus

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse finantsprognoosi koostamisel on lähtutud *Tulu teenivate projektide juhisest*.

Sellest tulenevalt on finantsprognoos koostatud projekti vara kasuliku eluea perioodiks 2 + 30 aastat. Amortisatsiooni on arvestatud 3,33% aastas ehk perioodi lõpuks on vara jääkväärtus null.

Kuna tegemist on uue objektiga, siis kogu projekti tegevusest saadav tulu ning tegevusega seotud kulu on käsitletav inkrementaalse tulu ja kuluna.

Projekti elluviimiseks vajaminevate investeeringute kogumaht on 3 439 310 €, mille diskonteeritud väärtus on 3 161 622 €.

Kuni 2024. aastani katavad projekti tegevustulud tegevuskulusid ning projekt lisatoetust ei vaja. Alates 2025. aastast ületavad kulud tulusid ehk rahavoog muutub negatiivseks. See on tingitud tööjõukulude kasvu sidumisest Euroopa Liidu majanduspoliitika komitee finantsprognosis toodud keskmise palga reaalkasvuga.

Tegelikkuses palk ja seega kogu tööjõukulu tõenäoliselt nii palju ei kasva ning seetõttu on alust eeldada, et tegevustulud katavad tegevuskulusid ka tulevikus. Kui reaalsalga kasv jääb siiski prognoositud tasemele, on võimalus teatud määral tõsta teenuste hindu, sest praeguses prognoosis on teenuste hinnatase prognoositud pigem keskmisest veidi madalamana.

3.2. Sotsiaalmajanduslik analüüs

3.2.1. Projekti sotsiaalmajanduslik mõju

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse arendusprojekti positiivne sotsiaalmajanduslik mõju avaldub kogu Ida- Harjumaal ning tõenäoliselt ka naabermaakondades.

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse projekti elluviimisega kaasneb:

- Põhja-Eesti populaarseima loodusliku vaatamisväärsuse ümbruse korrastamine ning Jägala joa kui turismiobjekti väljaarendamine
- Turistide arvu suurenemine piirkonnas
- Uute töökohtade loomine
- Aktiivse vabaaja veetmise võimaluste mitmekesistumine

Jägala- Joa Puhke- ja Spordikeskuse arendusprojekt loob eeldused:

- Turismiinfrastruktuuri ja turismiettevõtluse arendamiseks piirkonnas
- Koostöö arendamiseks piirkonna turismiettevõtjate vahel
- Suusa-, jalgrattakrossi-, jalgpalli-, vibulaskmise jt aladel võistluste korraldamiseks Jõelähtme vallas
- Tervisespordi ja liikumisharrastustega tegelevate inimeste arvu kasvuks
- Valla tulubaasi suurenemiseks

3.2.2. Mõju indikaatorid

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse projekti elluviimisega kaasnevat mõju tuleks hinnata nii kvalitatiivsetest kui kvantitatiivsetest näitajatest lähtuvalt.

Kvalitatiivsed näitajad:

- Jõelähtme valla tuntuse kasv nii sise- kui väliturismi sihtkohana
- Jägala joa ja selle lähipiirkonna atraktiivsuse kasv iseseisva turismiobjekti ja vabaaja veetmise kohana
- Aktiivse vabaaja veetmise teenuste mitmekesistumine, spordi- ja liikumisharrastajatele pakutavate teenuste taseme kvalitatiivne tõus ning sellega kaasnev rahulolu

Kvantitatiivsed näitajad:

- Jõelähtme valda külastavate sise- ja välituristide arvu kasv
- Harju maakonda külastavate ning maakonnas ööbivate turistide arvu kasv
- Uute töökohtade arv
- Jõelähtme vallas korraldatavate spordivõistluste ja neist osavõtjate arvu kasv
- Jõelähtme vallas korraldatavate ürituste ja neist osavõtjate arvu kasv

3.2.3. Kasusaajad

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse arendusprojektist kasusaajad on järgmised:

Jõelähtme vald- suureneb valla tuntus ja atraktiivsus turismisihtkohana; turistide arvu kasvuga areneb turismiga seotud ettevõtlus, luuakse uusi töökohti, suureneb valla tulubaas.

Jõelähtme valla ja lähipiirkonna elanikud – kasvab valla atraktiivsus elu- ja töökohana, luuakse juurde uusi töökohti, laienevad vabaaja veetmise ja sportimise võimalused.

Spordiliidud- ja ühingud, lähipiirkonna koolid – lisandunud on võimalus erineva tasemega spordivõistluste läbiviimiseks, samuti nii suviste kui talviste spordilaagrite korraldamiseks.

Tallinna elanikud - lisandunud on uus pealinnalähedane turismi sihtkoht, mille mitmekülgsest teenustepaketist peaks igas eas külastaja leidma endale sobiva.

Tallinna ja Lõuna- Soome ettevõtted ja asutused – loodud on uus elamusturismi sihtkoht ning suurepärase võimalused seminaride, koolituste jms läbiviimiseks.

Koolitustufirmad, laste- ja kunstilaagrite korraldajad – lisandunud on uus koht koolituste ja laagrite korraldamiseks, kus loodukaunis ümbruses pakutakse täisteenust ning mitmekülgseid vabaaja veetmise võimalusi.

3.3. Projekti riskianalüüs

Jägala-Joa Puhke- ja Spordikeskuse arendusprojektiga seonduvad riskid võib jaotada kahte suuremasse rühma:

- 1) projekti teostamise riskid;
- 2) projekti mõju saavutamise seonduvad riskid.

Alljärgnevalt on analüüsitud erinevat tüüpi riske - toodud välja olulisemad riskitegurid ning kirjeldatud riskide maandamise vahendeid.

Projekti teostamise riskid

Projekti finantseerimisraskused

Risk realiseerub, kui projekt ei saa investeeringute tegemiseks tagastamatut finantsabi Euroopa Liidu struktuurivahenditest või muudest allikatest.

Riski esinemise tõenäosus on keskmine.

Riski aitavad maandada hästi läbimõeldud tegevused ja põhjendatud taotlus koos nõuetekohaselt vormistatud lisadokumentidega.

Organisatsiooni ja inimressursside puudujääk- kaasneb oht, et projekti ei suudeta nõuetekohaselt ellu viia organisatoorsete või inimressursi puudujääkide tõttu.

Riski esinemise tõenäosus on väike, sest projekti elluviimiseks moodustatakse kompetentne ja mitmekülgsete kogemustega projekti meeskond. Projektijuht vastutab vajalike ressursside olemasolu ning projekti nõuetekohase elluviimise eest ning mistahes ressursside puudujäägi korral võtab tarvitusele vajalikud abinõud puudujäägi kompenseerimiseks.

Koostööpartnerite vead – oht, et töövõtjate süül jääb projekt planeeritud viisil ja/või ettenähtud tähtajaks teostamata.

Riski esinemise tõenäosus on pigem väike.

Riski mõju vähendamiseks sõlmitakse töövõtjatega lepingud, kus nähakse ette ka erijuhud ning tegutsemine võimalike riskide ilmnemisel. Otstarbekas on lisada töövõtulepingusse sätte, mille kohaselt töövõtjal tuleb esitada garantii lepingu täitmise tagamiseks.

Huvigruppide vastutegevus – oht, et teatud huvigruppide või asjaga seotud isikute tõttu jääb projekt tähtajaks ja/või ettenähtud mahus elluviimata.

Riski esinemise tõenäosus on väike.

Riski mõju vähendamiseks on tehtud ning planeeritakse ka edaspidi laialdast teavitus- ja selgitustööd. Projekti idee läbiarutamiseks erinevate huvigruppidega (piirkonnas tegutsevad mittetulunduslikud organisatsioonid, olemasolevad ja uued võimalikud teenusepakkujad, Jägala Energy OÜ, külade esindajad jt) on vallavanema eestvõttel korraldatud ümarlaud.

Kulude alplaneerimine – risk realiseerub, kui tegelikud kulud ületavad planeerituid.

Riski esinemise tõenäosus on seda suurem, mida kaugemasse tulevikku projekti elluviimine lükkub.

Riski maandamiseks planeeritakse eelarvesse reserv ettenägematuteks kuludeks. Laenu võtmisel kaalutakse põhjalikult erinevate pankade finantseerimisskeeme ja laenupakkumisi.

Projekti mõju saavutamise seonduvad riskid

Puudulik koostöö kasusaajatega- oht, et kavandatud kasu ei realiseeru ning projekti mõju jääb oodatust väiksemaks.

Riski esinemise tõenäosus on väike.

Jägala juga külastab aastas kümneid tuhandeid inimesi vaatamata sellele, et seal mingeid teenuseid ei pakuta. Keskuse turundusstrateegia üldpõhimõtete kohaselt kavandatakse laiaulatuslikku teavitust nii interneti, meedia, kui turismifirmade vahendusel (mõeldud eelkõige välisturistidele). Projekti ettevalmistamisel on lähtutud valitsevatest turismitrendidest.

Projekti majanduslik ebaefektiivsus – risk realiseerub, kui projekti elluviimise viibimise tõttu jõuavad lähipiirkonnas paiknevad konkurendid sihtturu haarata

Riski esinemise tõenäosus on keskmine.

Riski maandamiseks tuleb ettevalmistavate tegevustega (kogu kavandatava maa-ala munitsipaalomandisse taotlemine jms) võimalikult varakult alustada.

Ebapiisav koostöö partneritega - risk realiseerub, kui koostöö ja ühisturundus turismiettevõtjatega jääb oodatust nõrgemaks; samuti siis kui ei suudeta leida erainvestorist koostööpartnerit toitlustusteenuse osutamiseks.

Riski esinemise tõenäosus on keskmine.

Riski maandamiseks alustatakse läbirääkimisi potentsiaalsete koostööpartneritega juba projekti ettevalmistamise staadiumis. Näit MTÜ-ga Jägala Linnamäe on läbirääkimisi juba peetud.