

**VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI
TEHNILISED TINGIMUSED
KASTEHEINA JA JÕEMETSA TEE 2 KINNISTUTE ARENDUSALA
EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.**

OÜ Kohila Maja

Väljastatud 02.03.2026

Tehniliste tingimuste taotleja: Avora Capital OÜ

Planeeritav ala asub Pukamäe külas 20107 Lohu-Kohila tee ja Keila jõe vahelisel alal ja koosneb Kasteheina (endine katastritunnus 31701:004:0472 enne maaüksuse kinnistuteks jagamist) ja Jõemetsa tee 2 (endine kat.tunnus 31701:004:0212 enne maaüksuse kinnistuteks jagamist) kinnistutest ja nende lähialast. Planeeritud on 10 väikeelamu krunti, ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumine arvestada 11 eramule tarbimisega $11 \cdot 0,6 = 6,6 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$.

1. Üldised nõuded projekteerimiseks.

- 1.1. Projekteerimisel lähtuda valdkonnapõhistest Eesti õigusaktidest, projekteerimisstandarditest ja kehtivast Kohila valla ÜVK arengukavast.
- 1.2. Liitumiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga koostada liitumisprojekt vähemalt põhiprojekti staadiumis ja sõlmida vee-ettevõttega liitumisleping.
- 1.3. Objekti liitumispunktide alase teostusjoonise puudumise korral, tuleb objekti projekti koostamise käigus liitumispunktide paiknemine ja torustike sügavused üle kontrollida. Veetorustiku sügavuse hindamisel lähtuda eeldusest, et veetorustiku paiknemise sügavus on 1,80 meetrit (toru pealt arvestatuna). Kanalisatsiooni puhul tuleb liitumiskaevus üle mõõta kinnistu poolse toru põhja sügavus.
- 1.4. Kõikide projekti raames rajatavate ja rekonstrueeritavate ehitiste projekteerimistööd kuuluvad lepingu mahtu ja moodustavad osa töövõtja kohustustest. Töövõtja on vastutav käsiraamatus või muudes lepingudokumentides, seadustes ja määrustes sätestatud ning kohaliku omavalitsuse ja/või tellija poolt nõutavate jooniste valmistamise eest. Projekteerimistööd tuleb teha kvalifitseeritud projekteerimisettevõtete poolt, kes omavad vajalikke kutsetunnistustega spetsialiste.
- 1.5. Projekteerimise käigus määrata ÜVK torustikele ja rajatistele, mis plaanitakse vee-ettevõttele ehitusjärgselt üle anda, servituudialad nii detailplaneeringu kui ka sellest väljajääva ala piires OÜ Kohila Maja kasuks;
- 1.6. Detailplaneeringukohase vee- ja kanalisatsioonitaristu projekteerimisel arvestada planeeringuala ja selle lähiala(de) maaüksuste võimalike arendustega s.h piirkonda eelnevalt koostatud ja koostamisel olevate DP-te ja ehitusprojektidega;
- 1.7. Planeeringu tehniline lahendus peab enne ehitusprojekti kooskõlastamist saada kirjaliku heakskiidu käesolevad tehnilised tingimused väljastanud vee-ettevõttelt.
- 1.8. Ehitusprojekt esitada vee-ettevõttele tutvumiseks ning omapoolse arvamuse esitamiseks;
- 1.9. Ehitustööde teostamisel tuleb kõik kõrvalekaldumised projektdokumentatsioonist fikseerida ning kooskõlastada kõikide asjassepuutuvate instantsidega, tehnovõrkude valdajatega jne. Oluliste muudatuste korral tuleb muudetava töö osa kohta tellija nõudmisel koostada uus projektdokumentatsioon.

- 1.10. Konstruksioonide, torustike, seadmete jne projekteeritud eluiga peab olema järgmine:
Vee- ja kanalisatsioonitorustikud - 40 aastat;
Kaablid, elektriseadmed, elektrikilbid - 25 aastat;
Tehnoloogilised seadmed - 20 aastat.
- 1.11. Projektdokumentatsioon peab olema koostatud ja vormistatud vastavalt ehitusseadustikule ja selle rakendusaktide nõuetele ühes staadiumis tööprojektina.
- 1.12. Tööprojekt koostada piisava detailsusega kooskõlastuste hankimiseks, ehitusloa taotlemiseks, ehitustööde läbiviimiseks ja kontrollimiseks. Tööprojekti tuleb esitada kõik materjalid, tooted ja seadmed konkreetsete toodetena (näidata ära valmistaja, tüüp jne).
- 1.13. Tööprojekti seadmete ja torustiku dimensioneerimisel tuleb lähtuda tellija poolt etteantud veetarbimise ja kanalisatsioonikoguse prognoosist.
- 1.14. Projekti koosseisus peab olema seletuskiri, sh materjalide spetsifikatsioon ja tööde mahud ning joonised. Joonise mõõtkava peab olema 1:500.

2. Veevarustus

- 2.1. Vee-ettevõtte poolt tagatavad olmevee kogused Kasteheina ja Jõemetsa tee 2 (DP) alale on 6,6 m³/d (Q_{max}, arvestatud vastavalt DP-le 11 kinnistu liitumiseks).
- 2.2. Liitumispunkti tähis: tinglik tähis V1 või V-39-79, kui olemasolev veetoru kuni punktini V1 on DN 110 PE (vt joonis). Punktide V1 ja V-39-79 vahelise veetoru läbimõõt tuleb üle kontrollida.
- 2.3. Ühisveevärgi torustik näha ette DN 110 PE või PP plasttorudest, nominaalrõhule PN 10 ning markeerida kontrolltraadiga varustatud märklindiga. Torustikud rajada avalikult kasutatavale (tee)maale.
- 2.4. Igale planeeritud kinnistule rajada vahetult kinnistupiirile veevarustuse liitumispunkt 1m väljaspool kinnistu piiri. Liitumispunktid ühisveevärgiga liitumiseks projekteerida avalikult kasutatavale maale. Maakraan DN25. Ühele kinnistule mitme liitumispunkti rajamine on keelatud.
- 2.5. Tuletõrjervee saamine lahendada magistraaltorustikule rajatavate maapealsete tuletõrjehüdrantide baasil. Lähtuda standardist EVS 812-6:2012+A1:2013. Osa 6. Tuletõrje veevarustus. Hüdrante rajada seadusega ette nähtud tihedusega. Tuletõrjehüdrant peab olema sertifitseeritud vastavalt Eesti standardile EVS-EN 14384:2005 „Sambakujuline tuletõrjehüdrant“. Kõik uued hüdrandid peavad olemapaigaldatud murtavate poltidega kinnitusega Storz 125 liitmik. Hüdrandid peavad olema maapealsed teleskoopilised soojustatud hüdrandid. Hüdrandid peavad olema surveklassiga PN10. Paigaldatavate hüdrantide tõusutorud peavad külmumise vältimiseks pärast kasutamist automaatselt tühjenema. Tuletõrjehüdrandi isevooleks tühjenemiseks vajalik tühjendustorustik (immutustoru) tuleb paigutada killustikprismasse ja ümbritseda geotekstiiliga. Hüdrantide tõusutoru tühjendustorustikku ei tohi ühendada kanalisatsiooniga. Hüdrandi jalg (poogen) tuleb toetada raudbetoontoega C 30/37. Hüdrandid peavad olema rangelt vertikaalses asendis ning tagasitõmbumise ja pinnase tihendamistööde käigus tuleb hoolega jälgida, et nende vertikaalne asend säiliks kuni kaevik ümber hüdrandi on maapinnani täidetud. Hüdrandid, mis ei rahulda neid tingimusi, tuleb uuesti paigaldada. Tuletõrjehüdrandid tuleb tähistada vastavalt Siseministri 18. 02 2021. a määrusele nr 10 „Veevõtukoha

rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord.“

- 2.6. Kui hüdrantidest ei ole võimalik saada kinnistul toimuva tegevuse tuleohutuse tagamiseks piisavat kogust vett, tuleb konkreetsele kinnistule või kinnistu jaoks rajada lisaks tuletõrjervee mahuti koos kuivhüdrandiga (mis jääb konkreetse kinnistu hallata ja vastutada).
- 2.7. Avalikult kasutatavale maale rajatavad torustikud, sh tuletõrjehüdrant ja liitumispunktid on võimalik peale rajamist üle anda vee-ettevõttele, kui on järgitud käesolevaid tehnilisi tingimusi ning ka Lisas 2 kohalduvaid tingimusi.
- 2.8. Kinnistustiseste veetorustike rajamiseks ja ühisveevärgiga liitmiseks tuleb igal kinnistu omanikul taotleda eraldi tehnilised tingimused peale seda, kui magistraaltorustikud on valminud.
- 2.9. Kõik DP elluviimiseks planeeritavad torustike ümberpaigutamisega, rajamisega, planeerimisega, liitumisega ja planeeringualal mõistliku veesurve tagamisega seotud kulud tasub arendaja.
- 2.10. Täpsemad tingimused projekteerimiseks ja ehitamiseks on leitavad OÜ Kohila Maja kodulehelt <https://www.kohilamaja.ee/uldised-tehnilised-tingimused-projekteerimis-ehitustoodeks/>.

3. Kanalisatsioon

- 3.1. Vee-ettevõtte poolt tagatavad reovee kogused Kasteheina ja Jõemetsa tee 2 DP alale on 6,6 m³/d (Q_{max}, arvestatud vastavalt DP-le 11 kinnistu liitumiseks).
- 3.2. Liitumispunkti tähis: tinglik tähis K1 (vt joonis)
- 3.3. Kinnistute reovee ärajuhtimiseks rajada tänavate alale iseoolne kanalisatsioonitorustike süsteem, mis ühendatakse rajatava reoveepumplaga. Reoveepumpla tehnilised tingimused on leitavad OÜ Kohila Maja kodulehelt <https://kohilamaja.ee/uldised-tehnilised-tingimused-projekteerimis-ehitustoodeks/>
- 3.4. Rajatavast reoveepumplast liitumispunktini K1 rajada survetorustik, vajadusel vahetada olemasolev voolurahustuskaev välja.
- 3.5. Iseoolne ühiskanalisatsioonitorustik näha ette minimaalselt DN 160 PVC või PP plasttorudest SN8, ja surveelised torustikud vastavalt projektlahendis näidatud dimensioneerimisele, PE või PP torudest nominaalrõhule PN 10 ning markeerida kontrolltraadiga varustatud märklindiga.
- 3.6. Juhul, kui planeeringualalt lisanduvad reoveekogused ületavad hetkel olemasolevate reoveepumplate pumpamis- ja/või mahutavusvõimet, tagab arendaja omal kulul ja vee-ettevõtte poolt antavate tingimuste alusel kaevude ja pumpade vahetuse (või täiendava pumba paigalduse, kui kaevu mahutavus lisapumpa võimaldab).
- 3.7. Igale kinnistule rajada liitumispunkt (kuni 1m väljaspool kinnistu piiri) reovete ärajuhtimiseks. Liitumiskaevu mõõdud - min DN põhitorule on 315 mm ja tõusutorule 400 mm. Liitumispunktid (kaevud) ühiskanalisatsiooniga projekteerida avalikult kasutatavale maale.
- 3.8. Kõik rajatavad vahekaevud (sh liitumiskaevud) iseoolse kanalisatsiooni puhul peavad olema veetihedad, sh kaevu krae ja tõusutoru ühendus. Kaevud peavad vastama EVS-EN 13598 nõuetele. Kaevupõhjad peavad olema varustatud hüdrauliliselt sobivate voolurennidega (keelatud on 90° nurgad ja liitumised voolurennides jms). Kõik ühendustorude liited kaevudesse peavad olema tehaseliselt paigaldatud, kohapeal

tehtavad ühendused tõusutorusse ei ole aktsepteeritavad. Tehaseliselt valmistatud elementidest komplekteeritavad kaevud (nn Lego-kaevud) on keelatud.

- 3.9. Ühele kinnistule mitme liitumiskaevu rajamine on keelatud.
- 3.10. Kaevu absoluutsed kõrgused ja koordinaadid täpsustada liitumistorustiku projekteerimise käigus. Maksimaalne lubatud paisutuskõrgus liitumispunktis on kaevukaane kõrgusmärgist+ 100 mm.
- 3.11. Kinnistuiseste kanalisatsioonitorustike rajamiseks ja ühiskanalisatsiooniga liitmiseks tuleb igal kinnistu omanikul taotleda eraldi tehnilised tingimused peale seda, kui magistraaltorustikud on valminud.
- 3.12. Täpsemad tingimused projekteerimiseks ja ehitamiseks on leitavad OÜ Kohila Maja kodulehelt <https://www.kohilamaja.ee/uldised-tehnilised-tingimused-projekteerimis-ehitustoodeks/>.

4. Sademevee kanalisatsioon.

- 4.1. Sademevee, drenaažvee, sh liigvee ärajuhtimine ühisvoolsena on keelatud ning nende vete ärajuhtimine lahendatakse eraldi.

5. Muud tingimused

- 5.1. **Käesolevad tehnilised tingimused kehtivad Kasteheina ja Jõemetsa tee planeeringuala kohta praegustes piirides. Kui toimub kinnistute edasist jagamist, kokku liitmist või soovitakse kaasata suuremaid alasid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni hõlmamiseks, siis on vee-ettevõttele õigus nõuda uute tingimuste taotlemist ja täpsustavaid asjaolusid.**
- 5.2. Enne ehitustöödega alustamist peab olema sõlmitud pooltevaheline liitumisleping, mis annab õiguse rajatavad torustikud liita vee-ettevõttele kuuluvate torustikega. **Õigus teenuse kasutamiseks tekib alles peale teenuse osutamise lepingu sõlmimist.**
- 5.3. Torustike rajamisel kolmanda osapoolle kinnistule tuleb planeeritud tegevus (projekt) kooskõlastada kinnistu omanikuga, vajadusel seada sundvaldus või notariaalne kasutusõigus.
- 5.4. Rajatavad torustikud (kinnistute liitumispunktid ja torustikud kuni arendusala liitumispunktini) ja pumpla on poolte kokkuleppel võimalik tööde lõppedes üle anda vee-ettevõttele. Selleks tuleb muuhulgas järgida Lisas 2 toodud tingimusi.
- 5.4.1. Kui arendusala veetaristut ei anta üle vee-ettevõtjale tuleb arendusala vee liitumispunkti (vastavalt lisatud skeemile) rajada üldarvesti paigaldamiseks veemöödukaev. Veemöödukaevu tehnilised tingimused on leitavad <https://kohilamaja.ee/uldised-tehnilised-tingimused-projekteerimis-ehitustoodeks/>
- 5.5. Veevarustuse kanalisatsiooni liitumis-ja kasutamislepingu sõlmimiseks pöörduda OÜ Kohila Maja poole.
- 5.6. Rajatava ühisveevärgitorustiku tasuta üle andmine arendaja poolt vee-ettevõttele lepatakse kokku sõlmitavas ühisveevärgi ja kanalisatsiooni liitumislepingus. Ilma vee-ettevõtte ja arendaja vahel sõlmitava ühisveevärgi ja kanalisatsiooni liitumislepinguta ja teenuse kasutamise lepinguta on DP alal asuvatel kinnistutel keelatud ühisveevärgist vett võtta ja reovett suunata vee-ettevõttele kuuluvasse ühiskanalisatsiooni võrku.
- 5.7. Juhul, kui detailplaneeringut ei kehtestata ning vee- ja kanalisatsioonisüsteeme ei rajata ning neid ei anta üle vee-ettevõttele 2 aasta jooksul käesolevate tehniliste tingimuste väljastamisest, siis vee-ettevõtte ei garanteeri käesolevate tehniliste tingimustega

broneeritud veekoguseid detailplaneeringualale.

5.8. Täpsemad nõuded ehitustööde teostamiseks on leitavad Kohila Maja OÜ kodulehelt:
<https://www.kohilamaja.ee/uldised-tehnilised-tingimused-projekteerimis-ehitustodeks/>.

6. Tehniliste tingimuste kehtivus

6.1. Tehnilised tingimused kehtivad kuni 03.09.2027.a

6.2. Käesolevate tingimuste väljastamine muudab kehtetuks eelnevalt planeeringule/katastriüksusele väljastatud tingimused.

Tehnilised tingimused väljastas:

(allkirjastatud digitaalselt)

Nele Leitaru
OÜ Kohila Maja
tootmis- ja ÜVK spetsialist

Lisa 1 Kasteheina DP liitumispunktide skeem

Lisa 2 Torustike üleandmise dokumentatsioon