

Kontsept AB (Helena Ojabstein)

From: Kontsept AB (Margo Koppel) <margo@kontsept.ee>
Sent: Friday, 31 October 2025 16:34
To: 'Kadri Alatalo'
Cc: 'Uku Möls'; 'Rene'; 'Mehis'; helena@kontsept.ee; '"Kontsept AB (Kaidi Pöder)'"
Subject: RE: Tehnilised tingimused (Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala DP, Kohtla-Järve linn)
Attachments: Lisa 1.pdf

Tere Kadri ja Uku,

tanud TT eest. Nüüd on meil ka VKv TT olemas ja saame selle pinna alusel edasi liikuda DP koostamisega.

Oleks ettepanek teha koosolek 05.11.2025(Kolmapäeval), kell 10:30 Teamsis. Andke märku, kas Teile antud aeg sobib, kui sobib, siis saadaksin Teile kutsed?

Parimat soovides,

Margo Koppel
Arhitekt/Partner

Kontsept Arhitektuuribüroo OÜ
Maakri 19, Tallinn
Mob +372 55 609 301
info@kontsept.ee
www.kontsept.ee

KONTSEPT
arhitektuuribüroo

From: Kadri Alatalo <kadri@vesitalo.ee>
Sent: 30 October, 2025 09:33
To: 'Kontsept AB (Margo Koppel)' <margo@kontsept.ee>
Subject: Ed: Tehnilised tingimused (Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala DP, Kohtla-Järve linn)

Saatja: aleksandr.petuhhov@idavesi.ee <aleksandr.petuhhov@idavesi.ee>
Saatmisaeg: neljapäev, 30. oktoober 2025 09:09
Adressaat: Kadri Alatalo <kadri@vesitalo.ee>
Teema: RE: Tehnilised tingimused (Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala DP, Kohtla-Järve linn)

Teie: 09.10.2025 e-kiri
Meie: 30.10.2025 e-kiri nr 2-1.2025/1648-7

Tere,

Käesolevaga edastame Teile tehnilised tingimused uuesti ning palume lugeda käesolevaid tingimusi õigeteks (30.10.2025 e-kirjaga nr 2-1.2025/1648-7 edastatud tehnilised tingimused).

Tehnilised tingimused Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala DP detailplaneeringu koostamiseks

1. Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi ka Detailplaneering) koostamisel tuleb arvestada sellega, et planeeritaval alal asuvad olemasolevad OÜ Järve Biopuhastus ühisveevärgi torustikud (edaspidi ka JBP veetorustikud), mille kaudu tagatakse Kohtla-Järve linna piirkonna veevarustuse teenus. Detailplaneeringu lahendused ei tohi kahjustada olemasolevate JBP veetorustike nõuetekohast toimimist. Detailplaneeringu koostamisel tuleb ette näha sellised lahendused, mis ei takista edaspidiseid JBP veetorustike hooldus- ja/või remonttöid. Tegemist on elutähtsa veevarustuse teenuse rajatistega, mille nõuetekohane toimimine tuleb tagada 24/7 (OÜ-l Järve Biopuhastus on kohustus tagada tegevuspiirkondades pidev veevarustus, OÜ Järve Biopuhastus on hädaolukorra seaduses sätestatud elutähtsa teenuse osutaja (ÜVVKS § 7 lg 1^a)) ning igasugune tegevus, mis võib seda mõjutada on keelatud.
2. Planeeritavate uute kruntide (kokku 10 krunti) Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 7, Pos 8, Pos 9, Pos 10 joogiveega varustamiseks ühisveevärgist tuleb hinnata olemasoleva ühisveevärgi reserv ühenduspunktis A – B (vt Lisa 1), st tuleb teostada olemasoleva ühisveevärgi hüdrauliline arvutus, mille tulemusel selgub, kas on võimalik liituda olemasoleva ühisveevärgiga ning osutub võimalikuks määrata ühenduspunktis A – B tagatavad maksimaalsed joogivee vooluhulgad (l/s, m³/h, m³/d). Ühenduspunktiks ühisveevärgiga on iga punkt olemasoleva veetorustiku lõigul A – B (vt Lisa 1). Ühenduspunkti täpne asukoht tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.
3. Lubatud joogivee vooluhulgad, mis tagatakse vee-ettevõtja poolt kui liitumise ajal on olemas piisav kinnitatud veemaht veeallikas ning vajadusel tehtud selleks täiendavad investeeringud ning see ei halvenda teiste tarbijate teenustasemeid:
 - 3.1. Planeeritavate äri- ja tootmiskruntide kruntide Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 7, Pos 8, Pos 9, Pos 10 olmeveevarustuseks maksimaalne veevooluhulk 60 l/d (60 liitrit ööpäevas) ühe töötaja kohta.
4. Vajaduse korral tuleb joogivee vooluhulkade piikide ühtlustamiseks rajada detailplaneeringu alasse ühtlustusmahutid.
5. Ühisveevärgi ühenduspunkti kõrvale tuleb planeeritavale veetorustikule ette näha veemõõdukaev (väljapoole ühisveevärgi torustiku kaitsevööndit), mille lahendus ja asukoht tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.
6. Veevarustuse teenuse arvestus toimub joogivee mõõтури alusel. Veemõõdusõlm tuleb paigaldada vastavalt mõõteseadusele ja OÜ Järve Biopuhastus nõuetele.
7. Reoveekanalisatsiooni lahenduse planeerimisel tuleb arvestada sellega, et:
 - 7.1. Käesoleva detailplaneeringu ala piirkonnas puudub olemasolev ühiskanalisatsioon, aga lähim ühiskanalisatsiooni torustik asub Ehitajate tn 114a kinnistul;
 - 7.2. Käesoleva detailplaneeringu ala asub väljaspool olemasolevat reoveekogumisala;
 - 7.3. Kohtla-Järve linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga aastateks 2014-2026 ei nähta ette ühiskanalisatsiooni rajamist detailplaneeringu ala piirkonda.
8. Ülaltoodut arvestades (vt ülaltoodud p 7) teeme ettepaneku planeeritavatelt kruntidelt (kokku 10 krunti) Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 7, Pos 8, Pos 9, Pos 10 reovee ärajuhtimiseks hinnata olemasoleva ühiskanalisatsiooni vastuvõtu- ja läbilaskevõimet ühenduspunktis KK-1 (vt Lisa 1), st tuleb teostada olemasoleva ühiskanalisatsiooni hüdrauliline arvutus, mille tulemusel selgub, kas on võimalik liituda olemasoleva ühiskanalisatsiooniga ning osutub võimalikuks määrata ühenduspunktis KK-1 vastuvõetavad maksimaalsed reovee vooluhulgad (l/s, m³/h, m³/d). Ühenduspunkti asukoha koordinaadid L-EST97 süsteemis: X=6583947,47; Y=694341,88.
9. Vajaduse korral tuleb reovee vooluhulkade piikide ühtlustamiseks rajada detailplaneeringu alasse ühtlustusmahutid.
10. Ühiskanalisatsiooniga liitumise korral tuleb arvestada reovee survekanalisatsiooni rajamise vajadusega, kuna maapinna kõrgustaseme tõttu ei ole iseoolse kanalisatsiooni rajamine võimalik. Planeeritava

reoveepumpla vajalik tootlikkus tuleb täpsustada projekteerimise käigus võttes ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

11. Reovee ärajuhtimise teenuse arvestus toimub reovee mõõturi alusel. Reovee mõõdusõlm tuleb paigaldada vastavalt mõõteseadusele ja OÜ Järve Biopuhastus nõuetele.
12. Veevarustuse ja reoveekanalisatsiooni vajalikud vooluhulgad (l/s, m³/h, m³/d) tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.
13. Ühenduspunktideni paigaldatavate vee- ja reoveetorustike diameetrid ja pikiprofiilid tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.
14. OÜ Järve Biopuhastus ei vastuta veekvaliteedi ja tööõrõhu eest väljaspool ühisveevärki.
15. Liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ei tohi kahjustada olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni nõuetekohast toimimist.
16. Neljakorruseliste hoonete veevärgi projekteerimisel tuleb planeeritavatele kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 7, Pos 8, Pos 9, Pos 10 ette näha vajaliku rõhu tagamiseks survetõstepumplad.
17. Rasvu või õlijäätmete olemasolul tuleb enne reovee juhtimist ühiskanalisatsiooni reovesi lokaalselt puhastada (rasva- ja õlipüüdur). Reovesi peab vastama järgmistele nõuetele: rasvad – piirnäit 50 mg/l ja naftasaadused, õlid – piirnäit 2,3 mg/l.
18. Ühiskanalisatsiooni ei tohi juhtida:
 - 18.1. kontsentreeritud reovee ja reostushulki;
 - 18.2. tinglikult puhast heitvett;
 - 18.3. lokaalsetest puhastusseadmetest (restidelt) kogutud jäätmeid, olmeprügi, ehitusprahti, tööstusjäätmeid jne;
 - 18.4. heitvett, mille temperatuur ületab 35 kraadi C;
 - 18.5. sademe- ja drenaaživett;
 - 18.6. reoainete kontsentratsioonid ei tohi ületada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjaga kehtestatud piirväärtusi, ega kahjustada ühisveevärki ja -kanalisatsiooni ja/või põhjustada puhastusprotsessi häireid:

Piirnäitajad ühiskanalisatsiooni juhitalvare reoveele:

BHT 266 mg/l;
KHT 557 mg/l;
Nüld 58 mg/l;
Püld 11 mg/l;
Heljum 299 mg/l;
Kloriidid 284 mg/l;
Sulfaadid 296 mg/l;
Sulfiidid 9 mg/l.
19. Tuleb tagada esinduslik proovivõtt ja ligipääs proovivõtu kohale.
20. Detailplaneeringu koostamisel tuleb määratleda detailplaneeringu alal vajalik tulekustutusvee normvooluhulk l/s ja kestvus. Tuletõrjeveevarustuse planeerimisel tuleb arvestada sellega, et detailplaneeringu alale lähim olemasolev ühisveevärgi torustik on väikese hüdraulilise võimsusega (tegemist on tupiktorustikuga ca 3,5 km pikkusega) ja seetõttu ei ole olemasoleva ühisveevärgi baasil võimalik tagada tulekustutusvee vooluhulka (ükskõik millist: 10 l/s, 20 l/s, 30 l/s jne). Kogu vajalik tulekustutusvee vooluhulk tuleb tagada lokaalselt detailplaneeringu alasse rajatavate tuletõrjeveemahutite baasil. Veevõtukohtade rajamisel lähtuda kehtivast määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
21. Lähimad olemasolevad OÜ Järve Biopuhastus tuletõrjehüdrandid JÄ038H ja JÄ140H asuvad Ehitajate tänava lõik 5 kinnistul Ehitajate tn 126a ja Ehitajate tn 126c kinnistute vastas (vt Lisa 1). OÜ-le Järve Biopuhastus teadeolevalt on kõnealuste hüdrantide tegelik veevooluhulk ca 8 l/s.
22. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni jaoks projekteeritud ja ehitatud rajatised tuleb üle anda üleandmise-vastuvõtmise aktiga OÜ-le Järve Biopuhastus. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni jaoks projekteeritud ja ehitatud rajatiste üleandmiseks OÜ-le Järve Biopuhastus tuleb esitada ehitatud rajaiste kohta täitedokumentatsioon ja kasutusluba ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni talumiseks selle asukoha kinnistule (või kinnistutele) seada sundvaldus või isiklik kasutusõigus OÜ Järve Biopuhastus kasuks.
23. Tuleb arvestada sellega, et detailplaneeringuga moodustatud kinnistute Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 7, Pos 8, Pos 9, Pos 10 eraldi (individuaalsete) veevarustuse ja reovee ärajuhtimise

teenuslepingute sõlmimine OÜ-ga Järve Biopuhastus on võimalik ainult juhul, kui nimetatud kinnistute piirideni üldkasutatavale maale rajatud vee- ja reoveetorustikud on kogu ulatuses üle antud OÜ-le Järve Biopuhastus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste jaoks ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni talumiseks selle asukoha kinnistule (või kinnistutele) on seatud sundvaldus või isiklik kasutusõigus OÜ Järve Biopuhastus kasuks.

24. Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida JBP veetorustike paigaldussügavusnõudeid [maa(tee-) pinnast], st vertikaalplaneering ei tohi halvendada olemasolevat olukorda JBP veetorustike paigaldussügavuse osas (sh JBP veetorustike kaitsevööndites ei tohi vertikaalplaneering muutuda olemasoleva maapinna taseme alandamiseks).
25. Olemasolevate ühisveevärgi torustikega paralleelselt kulgevad tehnovõrgud tuleb planeerida mitte lähemal kui 2,0 m kaugusel ühisveevärgi torustike telgjoonest.
26. Sademeveekanaliseerimise planeerimisel tuleb arvestada sellega, et reoveekanaliseerimise ei tohi juhtida sademe- ja drenaaživett (OÜ Järve Biopuhastus tehniliste tingimuste ja Kohtla-Järve linna ÜVK eeskirja kohaselt). Kuna Ehitajate tn 130 kinnistu piirkonnas puudub OÜ-le Järve Biopuhastus kuuluv sademeveekanaliseerimine, siis tuleb kinnistult sademevee ärajuhtimisega seotud küsimusega pöörduda Kohtla-Järve Linnavalitsuse poole.
27. Tehnilised tingimused kehtivad kaks (2) aastat alates väljastamise kuupäevast.
28. Valitud ehitusmeetod peab vastama kohaliku omavalitsuse, asjassepuutuvate maaomanike ja tehnovõrkude valdajate nõuetele kaevikute ulatuse ja hulga, liikluse ümberkorraldamise jms suhtes.
29. Detailplaneeringu koostamise aluseks kasutatav geodeetiline alusplaan tuleb kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.
30. OÜ Järve Biopuhastus valdusesse jäävate kommunikatsioonide kaitsevööndites kavandatud tööd tuleb eelnevalt kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.
31. **Kõik liitumisega (sh olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni hüdrauliliste arvutustega ning Ehitajate tn 130 kinnistu väliste vee- ja reoveetorustike rajamisega kuni ühenduspunktideni olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga) seotud kulud ja riskid (projekteerimine, ehitus, ehitus- ja kasutusload, isikliku kasutusõiguse seadmise lepingud, kooskõlastuste hankimine jne) kannab Ehitajate tn 130 kinnistu omanik.**
32. Veevarustuse, reovee- ja sademeveekanaliseerimise rajatise hõlmavad projektid ja tehnilised lahendused tuleb koostada projekteerimise staadiumis ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.
33. Detailplaneering tuleb esitada kooskõlastamiseks digitaalsel kujul (e-posti teel: gis@idavesi.ee), joonised DWG (AutoCAD 2007) ja PDF formaadis.
34. Planeeritavate kommunikatsioonide ehitusprojektid tuleb kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.
35. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise soovi korral peab liituja peale detailplaneeringu kehtestamist taotlema liitumistingimusi (Kohtla-Järve linna ÜVK liitumise eeskirja kohaselt).

OÜ Järve Biopuhastus jätab endale õiguse esitada täiendavaid tingimusi juhul kui väljastatud Tehnilised tingimused seda ei sisalda.

Lisa 1. Ühenduspunktide asukoha skeem (1 lehel)

Lugupidamisega

Aleksandr Petuhhov

Veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener



OÜ Järve Biopuhastus

Uus-Tehase 3, Kohtla-Järve 30328

Telefon: 53 066 188

From: Kadri Alatalo <kadri@vesitalo.ee>
Sent: Thursday, October 9, 2025 10:35 AM
To: aleksandr.petuhhov@idavesi.ee
Subject: Vs: Tehniliste tingimuste taotlus (Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala DP, Kohtla-Järve linn)

Tere!
Hästi, see on asjakohane märkus.
Siis lähtuks sellest?

Sõlme nr	Kinnistu	Korterite arv või maja	Inimeste arv	Veetarbe norm	Q _{ööp} kesk	K _{ööp}	Q _i
V1-3	Majas	10	300	30	9,00	1,1	

Saatja: aleksandr.petuhhov@idavesi.ee <aleksandr.petuhhov@idavesi.ee>
Saatmisaeg: neljapäev, 9. oktoober 2025 10:29
Adressaat: Kadri Alatalo <kadri@vesitalo.ee>
Teema: RE: Tehniliste tingimuste taotlus (Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala DP, Kohtla-Järve linn)

Tere,

Esitatud vooluhulkade 0,6 l/s ja 1,9 m³/h arvutuskäigu kohta üheks märkuseks on see, et kuna antud juhul on tegemist äri- ja tootmishoonetega (mitte eluhoonetega), siis arvutusel ei võeta tundide arvu 24. Aga kui võtta tundide arvu näiteks 8-10, siis sekundiline ja tunnine vooluhulgad on kindlasti suuremad, kui esitatud tabelis.

Täname selgituste eest ning edastame tehnilised tingimused järgmisel nädalal.

Lugupidamisega

Aleksandr Petuhhov
Veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener



OÜ Järve Biopuhastus
Uus-Tehase 3, Kohtla-Järve 30328
Telefon: 53 066 188
aleksandr.petuhhov@idavesi.ee
www.idavesi.ee

From: Kadri Alatalo <kadri@vesitalo.ee>

Sent: Monday, October 6, 2025 10:12 AM

To: aleksandr.petuhhov@idavesi.ee

Cc: margo@kontsept.ee

Subject: Vs: Tehniliste tingimuste taotlus (Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala DP, Kohtla-Järve linn) - õige kiri

Tere!

Kuna tegemist on detailplaneeringuga, siis vooluhulgad on ka olnud oletuslikud arvestasime ca 1 l/s hoonele, kuna me ei tea, mis sorti tootmine tulevikus sinna tuleb või mitte. Usun, et kui võtame arvesse ka üheaegsuse siis võime arvestada ca 0,6 l/s seega **5-6 l/s**. Võimalik, et see tuleb väiksem, kui liigume staadiumitega edasi. (Ma ei julge päris välisvõrkude arvutuste järgi öelda ka vooluhulka, sest funktsionaalsus võib väga erinev olla, kui välisvõrkudega arvutada, siis tuleb see number väga väike 0,6 l/s vms).

Kanaliseerimise võime ka mõelda vähendada **10 l/s** peale.

Kindlasti on meil vaja tulekustutus vesi tagada ja arvestame kõige kriitilisema hoone tüübi ja selle vajadusega ehk **30 l/s**. Kui see pole tagatud peame juurde vajadusel lisama mahuteid.

Saatja: aleksandr.petuhhov@idavesi.ee <aleksandr.petuhhov@idavesi.ee>

Saatmisaeg: teisipäev, 30. september 2025 12:19

Adressaat: Kadri Alatalo <kadri@vesitalo.ee>

Koopia: margo@kontsept.ee

Teema: RE: Tehniliste tingimuste taotlus (Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala DP, Kohtla-Järve linn) - õige kiri

Tähtsus: Kõrge

Teie: 15.09.2025 e-kiri

Meie: 30.09.2025 e-kiri nr 2-1.2025/1648-3

Tere,

Käesolevaga teatame Teile, et oleme esitatud taotlusega tutvunud ning edastame täpsustava küsimuse taotluses toodud sekundiliste joogivee ja reovee vooluhulkade kohta.

Palume esitada lihtustatud vormis arvutuse käik, kust nähtub, kuidas on saadud taotluses esitatud joogivee vooluhulk 10 l/s ja reovee vooluhulk 27 l/s? Antud küsimus on tekkinud, kuna esitatud sekundilised joogivee ja reovee vooluhulgad on väga suured.

Lugupidamisega

Aleksandr Petuhhov

Veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener



OÜ Järve Biopuhastus

Uus-Tehase 3, Kohtla-Järve 30328

Telefon: 53 066 188

aleksandr.petuhhov@idavesi.ee

www.idavesi.ee

From: Kadri Alatalo <kadri@vesitalo.ee>

Sent: Monday, September 15, 2025 1:25 PM

To: info@idavesi.ee

Cc: 'Kontsept AB (Margo Koppel)' <margo@kontsept.ee>

Subject: Ehitajate tn 130, Kohtla-Järve tehniliste tingimuste taotlus detailplaneeringu jaoks

Tere!

Saadame tehniliste tingimuste taotluse detailplaneeringu jaoks. Aadress Ehitaja tn. 130, Kohtla-Järve linn.

Vooluhulgad on oletatud hoonestuse pealt, mis teadagi võivad varieeruda erinevates staadiumites.

Kadri Alatalo

Tegevjuht/Veevarustuse- ja
kanalisatsiooniinsener, tase 7

kadri@vesitalo.ee

Tel: + 372 51 17 829

www.vesitalo.ee

