

**Projekti koosseis**

1. Seletuskiri ja joonised. Lisad. Kõide I

**Käesoleva köite koostajad****Amet**

Projektijuht

Arhitekt

Juhtinsener

Juhtinsener

Insener

Insener

**Nimi**

Mati Puusepp

Romet Virkus

Kaupo Veskimeister

Iren Kaskman

Marko Kuusik

Kairi Tiitsmann

## Sisukord

### I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus .....	4
2. Lähteolukord.....	5
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed .....	8
4. Planeerimislahendus .....	8
5. Mälestised .....	10
6. Liikluskorraldus.....	14
7. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	15
7.1. Arvutuslikud vooluhulgad .....	15
7.2. Majandus-joogivee varustus .....	16
7.3. Tuletõrje veevarustus.....	16
7.4. Olmereovee kanalisatsioon.....	16
7.5. Sademevee kanalisatsioon .....	17
8. Elektri- ja sidevarustus .....	17
8.1. Elektrivarustus .....	17
8.2. Sidevarustus .....	18
9. Soojusvarustus.....	18
10. Keskkonna- ja tervisekaitse.....	19
10.1. Planeeritava ala üldiseloomustus .....	19
10.2. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju .....	20
11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.....	21

### II JOONISED

1. Situatsiooniskeem (M 1:5000)
2. Planeeringuala kontaktvööndi skeem (M 1:5000)
3. Tugiplaan (M 1:500)
4. Põhijoonis (M 1:500)
5. Tehnovõrkude koondplaan (M 1:500)

### III KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

#### LISAD

1. Rapla Vallavolikogu otsus 28.mai 2009 nr 25 Seli mõisa kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta
2. Rapla Vallavalitsuse lähteülesanne Seli mõisa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks
3. Rapla Vallavolikogu otsus 29.09.2011 nr 85 Seli mõisa kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamisest
4. Rapla Vallavalitsuse kiri 07.06.2011 nr 7-1.3/2046 Seli Tervisekeskuse detailplaneeringu eskiisi kooskõlastamisest
5. Seli mõisa katastriüksuse plaan
6. Kinnistusregistri väljavõte
7. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused
8. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Rapla-Järva regioon tehnilised tingimused
9. Foto 6. Vaade planeeritavatele hoonetele mõisa peahoone trepilt

## I SELETUSKIRI

### 1. Sissejuhatus

Seli mõisa kinnistu detailplaneeringu tellijaks on Rapla Vallavalitsus ja huvitatud isikuks Kaitseministeerium, kes rahastab detailplaneeringu koostamise.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1. Rapla Vallavolikogu otsus 28.05.2009 nr 25 Seli mõisa kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.
2. Rapla Vallavalitsuse lähteülesanne Seli mõisa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.
3. Detailplaneeringu lähteülesanne 04.05.2009 nr 12.1-1/1982 Kaitseministeerium.
4. Rapla valla üldplaneering (1997).
5. Rapla valla üldplaneering aastani 2025 (2010).
6. Rapla valla ehitismäärus (2005).
7. EV Planeerimisseadus (jõustunud 01.01.2003).
8. EV kehtivad seadused ja normatiivid.
9. Seli Tervisekeskuse teede ja tehnovõrkude rekonstrueerimine. Projekt. AS K&H. 2008.
10. Seli mõisa hoonete ja ehitiste remont-restaureerimistööde muinsuskaitse eritingimused, 2007. Koostaja: F.Tomps.
11. Seli mõisa park. Rekonstrueerimise projekt, 2007. Autor: Maire Suimets.
12. Seli mõisa park. Muinsuskaitse eritingimused rekonstrueerimisprojekti koostamiseks, 2007. Autor: Raili Uustalu.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

1. Planeeringuala funktsionaalne tsoneerimine.
2. Uushoonestuse ja renoveeritavate hoonete ulatuse ja mahu planeerimine.
3. Seli mõisa krundi ehitusõiguse (planeeringuala krundi kasutamise sihtotstarvete, hoonete suurima lubatud arvu, ehitusaluse pindala ja kõrguse) ning hoonestusala määramine.
4. Juurdepääsuteede ja liikluskorralduse lahendamine.
5. Haljastuse ja heakorrastuse lahenduse koostamine.
6. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.
7. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
8. Servituutide vajaduse ja ulatuse määramine.
9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Planeeritava ala mõõdistas ja alusplaani koostas REIB OÜ.

## 2. Lähteolukord

Planeeritav ala haarab Seli mõisa kinnistut. Planeeritava ala suurus on ~15 ha, mis piirneb: läänest Keila jõe ja Seli-Angerja maanteega, põhjast Seli-Purila teega (nr 6690232), idast Sölveti kinnistuga, lõunast Seli-Alatare ja Seli 5 kinnistute ning riigimaaga.

Planeeringualal, Seli mõisa kinnistul, asub mõisa hoonetekompleks ja park. Mõisa hoonetes asub Kaitseministeeriumi hallatav Seli Tervisekeskus. Tervisekeskuses osutatakse taastusravi kaitseväelastele, eruväelastele, kaitseliitlastele, represseritutele ja kaitseväeteenistuses teenistusülesannete täitmisel hukkunud kaitseväelaste perekonnaliikmetele.

Seli mõis kui kultuurimälestis kuulub muinsuskaitse alla.

Seli mõisa ehitiste nimekiri on esitatud tabelis nr 1.

### Seli mõisa ehitiste nimekiri

Tabel nr 1

Jrk nr	Pos nr DP tugi-plaanil	Nimetus ehitisregistris ja registri kood	Mälestise nimi koos registri numbriga	Muinsuskaitse eritingimustega (F. Tomps)	Ehitisregistris registreerimata	Riigivara register	Märkused
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Haiglahoone (109015586)	Mõisa peahoone (15354)	Mõisa peahoone		Peahoone (koos teenijate-majaga) (02004201)	
2	2	Elamu (109015587)	Valitseja-maja (15360)	Valitsejamaja		Valitsejamaja (02013534)	
3	3	Pooleliiolev saun-(pesuköök) vesiravila (109015588)		Pesuköök-saun		Endine pesuköök, korter (02004202)	Mälestiste registris nimetatud ekslikult teenijate-majaks
4	4	Kuur (109015589)	Kuur (15359)	Magasiait		Puukuur (02004202)	
5	5	Saun-vesiravila (109026820)	Teenijate-maja (15358)	Teenijate-maja		(koos peahoonega)	
6	6	Katlamaja (109027529)				-	
7	7	Mahutite hoidla (109027530)				-	
8		Seli tervisekeskuse puurkaev-pumpla (120571401)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
9		Seli tervisekeskuse katlamaja hoone (120571416)					Väljastatud ehitusluba 2009.a

10400-0025

Rapla maakonna Rapla valla Seli mõisa kinnistu detailplaneering

1	2	3	4	5	6	7	8
10	9	Tall-tõllakuur (120584334)	Tall-tõllakuur (15362)	Tall-tõllakuur		Hobusetall- autogaraaz (02004198)	
11	10	Aida varemed (220476114)	Ait-kuivati (15361)	Viljaait		Kuur-sigala (02004200)	
12	11	Kõlakoda (220476115)		Laube		Kõlakoda (06009288)	On osa piirde- müürist
13	12	Pargimüür (220476117)	Piirdemüürid (15357)	Pargi piirdemüür		Pargimüür (06009286)	
14		Uhendustee (220571132)					Väljastatud ehitusluba 2009.a. Samas ei ole võimalik sellist rajatist Seli Mõisa kinnistul tuvastada (S=10777m <sup>2</sup> )
15		Parkla 1 (220571151)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
16		Parkla 2 (220571170)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
17		Seli tervisekeskuse teed ja platsid (220571186)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
18		Jalgteed (220571189)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
19		Peahoone tagune tee (220571193)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
20		Juurdepääsutee (220571210)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
21		Auhoovi tee (220571212)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
22		Teenindustee (220571330)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
23		Katlamaja juurdepääsutee ja plats (220571339)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
24		Tuletõrjerveevõtu- kaevu tee (220571343)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
25		Betoonkivikattega plats (220571358)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
26		Seli Tervisekeskuse veetorustik (220571361)					Väljastatud ehitusluba 2009.a

10400-0025

Rapla maakonna Rapla valla Seli mõisa kinnistu detailplaneering

1	2	3	4	5	6	7	8
27		Olmevee torustik V1 (220571364)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
28		Seli Tervisekeskuse kanalisatsioonitorustik (220571367)					Väljastatud ehitusluba 2009. a
29		Reovee torustik K1 (220571370)					Väljastatud ehitusluba 2009. a
30		Heitvee torustik K1 (220571383)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
31		Reoveepuhasti olmeveetorustiku tühjendustoru D1 (220571388)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
32		Survekanalisatsioonitorustik KS1 (220571389)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
33		Seli Tervisekeskuse tuletõrjeveemahuti (220571396)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
34		Seli Tervisekeskuse reoveepuhasti (220571403)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
35		Seli Tervisekeskuse 0,4kV elektrivarustuse maakaabelliin (220571409)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
36		Seli tervisekeskus 0,4kV välisvalgustuse kaabelliin (220571414)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
37		Seli Tervisekeskuse kaugküttetorustik (220571418)					Väljastatud ehitusluba 2009.a
38	13	Lehtla (220476116)	Pargipaviljon (15356)	Pargipaviljon	Pargipaviljon	Lehtla (06009287)	
39	14		Park (15355)	Park		Metsapark (06000893)	
40	15			Kelder	Kelder	Kelder (02004199)	
41	16			Aidahoone-tööriistakuur	Iseseisva ehitisena ehitis-registris puudub		On osa piirde-müürist
42	17				Garaaž	Garaaž (02004197)	

10400-0025

Rapla maakonna Rapla valla Seli mõisa kinnistu detailplaneering

1	2	3	4	5	6	7	8
43	18				Reovee- puhasti		Olemasolev
44	19				Gaasihoidla		Ei ole kasutusel
45	20				Aiamaja		
46	21				Sara		
47	8				Puurkaev		Olemasolev

### 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeringuala ja kontaktvööndi ruumilise arengu peamised suunad ja põhimõtted lähtuvad valla üldplaneeringust, maakondlikest ja riiklikest arengudokumentidest ning seadusandlusest.

Hea elukeskkonna ja Tallinna läheduse tõttu on piirkonnal eeldusi tegeleda puhkemajanduse ja sotsiaalteenustega.

Lähtuvalt üldplaneeringust tuleb valla arendus- ja planeerimistegevusel:

- Vältida uute väikeste tiheasustusala tekkimist – eelistada olemasolevate kompaktsete hoonestusala laiendamist ja tihendamist.
- Tagada detailplaneeritavate alade arendamisel tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine ning toimimine.
- Tagada olemasolevate rohealade säilimine.
- Luua külakeskustesse spordi- ja mänguväljakud ning vajalikud kooskäimiskohad.
- Tagada heakorra (s.h pargi- ja puhkealade laiendamine ja korrashoid, jäätmekäitluse reguleerimine) säilimine ja selle parandamist toetavad meetmed.
- Korrastada või likvideerida lagunenu ja ohtlikud hooned.

Seli mõisaansambel (hoonestus, park jm rajatised) on miljööväärtuslik ala.

Väljaspool asulat asuv mõisasüda koos selle juurde kuuluva pargiga on kompaktse hoonestusega ala.

Valla üldplaneeringus on Seli mõisa krunt maakasutuse järgi jagatud kaheks: lääneosa haljasala ja parkmetsa maa ning idaosa üldkasutatavate hoonete maa.

Detailplaneeringuga kavandatud majutus- ja spordihoone ehitamine krundi idaossa, vastab üldplaneeringu lahendusele.

### 4. Planeerimislahendus

Planeeritav Seli mõisa krunt jaguneb funktsionaalselt kaheks: parkmetsa- ja ühiskondlike hoonete maaks (vastavalt 65% ja 35% territooriumist). Detailplaneeringu täpsustatud liikides on krundi maakasutuse sihtotstarbeks määratud tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa (AT). Detailplaneeringu peamine eesmärk on



lahendada mõisakompleksi juurde täiendavate mahtude paigutamine ning tehnilise infrastruktuuri kaasajastamine.

Vältimaks läbisõitu Seli mõisa krundist, on Seli-Alatare ja Seli 5 kruntidele planeeritud uus juurdesõidutee. Juurdesõiduteele on moodustatud eraldi krunt.

Mõisaansamblistse kuuluvad hooned on valdavas osas mälestistena arvele võetud ja neile on määratud 50-meetrine kaitsetsoon. Lisaks on väljastatud muinsuskaitse eritingimused hoonete remondi ja ehitustööde läbiviimiseks.

Uute hoonete asukohavalikul on lähtutud kaitsealuste objektide piirangutest ja krundi funktsionaalsest tsoneeringust, millest tulenevalt on ainuvõimalik koht uushoonestuse rajamiseks kinnistu idaosa, kus praegusel ajal asub viljapuuaid.

Tervisekeskuse laiendamiseks on planeeritud uus majutushoone. Taastusprotseduuridest on olulisel kohal ujumine, milleks on planeeringuga ette nähtud ujula koos võimla ja jõusaaliga. Spordihoone on avaliku kasutusega, mis pakub piirkonna elanikele täiendavaid sportimisvõimalusi.

Majutushoone lähedusse on planeeritud korvpalliplats ja murukattega multifunktsionaalne väljak, kus on võimalik mängida jalgpalli ja teisi sportmänge.

Mõisasüdame ajaloolise ilme taastamiseks on planeeringuga ette nähtud peahoonest lõunasse jääval alal taastada veetiik koos paviljoniga. Lisaks ajaloolisele väärtusele on taastataval tiigil oluline tehnoloogiline funktsioon tuletõrjevee hoidlana, mille teenindusraadius katab terve mõisaansambli ja planeeritava uushoonestuse.

Mõisa kaitsealusest pargialalt on ette nähtud likvideerida reoveepuhasti, mis asendatakse krundi äärealal uue kaasaegse biopuhastiga. Planeeritud on praegusel ajal töötava puurkaevu sulgemine ja uue puurkaevu rajamine krundi edelaossa.

Pargiosa käsitletakse käesoleva detailplaneeringu mahus minimaalselt, kuna pargi renoveerimis-kujundusprojekt koostatakse eraldi tööna. Planeering teeb ettepaneku pargiosas taastada ajalooline teedevõrk, mis on joonisele kantud varasemate plaanimaterjalide alusel, arvestades ka pargis säilinud väärtuslike puudega. Ette on nähtud kanalit ületavate sildade ja jõeäärsete paadisildade taastamine.

Krundi lõunaossa on planeeritud terviserajad koos võimlemisvahenditega.

Madalama prioriteediga hoonestusaladel nagu ujulahoone, säilitada õunapuud ja teised puud reaalse raievajaduseni ehk ehitustegevuse alustamiseni.

Kruntide ehitusõigus (sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, ehitusalune pindala ja kõrgus) on esitatud põhijoonisel ja eraldi tabelina (vt tabel 1).

Planeeritud hoonestusalale hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse määruses nr 315 esitatud tuleohutusnõuetega.

**Kruntide ehitusõigus**

Tabel 1

Jrk nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim ehitusalune pind (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud korruselisus/kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Maa sihtotstarve	
						Detailplaneeringu liikide kaupa	Katastriüksuse Liikide kaupa
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Seli mõisa	141100	6000	3/20	20	AT 100%	Üh 100%
2.	Seli-Alatäre tee	816	-	-	-	LT 100%	L 100%

Detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarbed:

- AT - tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa  
 LT - tee ja tänava maa

Katastriüksuse sihtotstarbed:

- Üh - sotsiaalmaa alaliik: ühiskondlike ehitiste maa  
 L - transpordimaa

**5. Mälestised**

Detailplaneeringuga kavandatakse kaitsealune varemetes viljaait (mälestise number 15361) rekonstrueerida majutushooneks. Praeguseks ajaks on hoone sisuliselt hävinenud: püsti on osaliselt hoone fassaad ja sisemiste vaheseinade fragmendid. Hoone on küljelt blokeeritud katlamajaga, mille põhikonstruktsioonis on kasutatud mitmeid erinevaid ehitusmaterjale (silikaattellised, maakivid, saepuruplokid, betoonplokid, puit jne). Seli mõisa hoonete ja ehitiste remont-restaureerimistöde muinsuskaitse eritingimused (F. Toms 2007) näevad ette hoone välisarhitektuuri taastamise maksimaalses ulatuses, arvestades sealjuures hoonele tervisekeskusega seotud funktsiooni andmist.



Foto 1. Viljaaida fassaad. Kevad 2011.

Detailplaneering näeb ette taastada viljaaida välisseinad originaalkujul. Katlamaja osa lammutatakse ja selle asemele on planeeritud rajada viljaaidaga mahuliselt ja arhitektuurselt harmoneeruv hoone, mis on ajaloolisest hoonest eraldatud 8-meetrise vahega. Vana ja uut hoonemahtu hakkab ühendama galerii sobivas kohas. Hoone on planeeritud kahekorruseliseks, vana ja uut hoonemahtu hakkab ühendama galerii.



Foto 2. Viljaaida sisevaade. Fotol vasakul esifassaadi sisekülg, keskosas külgmine välissein ja paremal hilisema juurdeehitisena rajatud katlamaja lagunev hoone. Kevad 2011.





Foto 3. Viljaaida otsaseina saatus võib otsustada ainuüksi tugevam tuuleil. Kevad 2011.

Seli tervisekeskus ei näe kasutust mõisaansambli teisele aidale – magasiaidale (mälestise nr 15359, tugiplaani pos nr 4). Avariilises seisukorras magasi ait tuleb konserveerida kuni hoonele kasutuse leidmiseni.



Foto 4. Magasiaida läänekülg. Kevad 2011





Foto 5. Magasiaida idakülg. Kevad 2011.

Teiste planeeritavasse alasse jäävate kaitsealuste hoonete remont-rekonstrueerimistöid ette ei nähta. Vastavad tööd viiakse läbi muinsuskaitse eritingimustest lähtuvate eraldi projektide järgi.

Uushoonestusest on mõisa kinnistule endise viljapuuaija kohale planeeritud spordihoone. Planeeritava spordihoone asukoht on mõisa peahoone eest vaadeldes hästi varjatud ja ei lõhu visuaalselt mõisaansamblit. Visualiseeringul (Lisa 9. Foto 6.) on esitatud spordihoone eeldatav kontuur, kuna kõrghaljastus varjab planeeritava hoone peaaegu täielikult.

Detailplaneeringu lähteülesanne näeb ette pargiosa lahendamise eraldi projektiga, mistõttu detailplaneeringus on esitatud pargiosa põhimõtteline teedeskeem, mille aluseks on võetud ajalooline teedevõrk. Teede lahenduse pealekandmisel on konsulteeritud pr Raili Uustaluga, kes on koostanud Seli mõisa pargi rekonstrueerimisprojekti raiete osas ja alustanud (hetkel peatatud) pargi põhjalikku rekonstrueerimisprojekti. Pargi osas on detailplaneering lähtunud põhimõttest taastada pargi teed ja muu juurdekuuluv ajaloolisel kujul.





Foto 7. Vaade Keila jõe äärest piki pargi ajaloolist pealleed mõisa peahoone suunas. Kevad 2011.

## 6. Liikluskorraldus

Juurdesõit krundile toimub Seli-Angerja teelt üle Keila jõe puitsilla Seli-Purila teed mööda. Olev sild on kitsas, tulevikus sild rekonstrueeritakse vastavalt projektile "Seli sild üle Keila jõe" (Töö nr 21497, 2000.a).

Pääs krundile toimub läbi ajalooliste sammasväravate, mis on kavas taastada kunagiste fotode alusel.

Käesoleval ajal on ainuke juurdesõidutee naaberkruntidele Seli-Alatäre ja Seli 5 läbi Seli mõisa kinnistu. Probleemi lahenduseks on planeeritud uus juurdesõidutee tervisekeskuse krundi idapiirile. Planeeritud juurdesõiduteele on moodustatud eraldi krunt.

Ajalooliste mõisahoonete ümbruses on teed ja platsid kaetud graniitsõelmetega, mis jätab mõisaesisest looduslähedasema ilme. Sissesõiduväravate juurest krundi idaossa suunduva tee ja sõiduautode parkla katteks on muinsuskaitse eritingimuste soovitusel kohaselt valitud asfaltbetoonkate. Kõnniteede katteks on planeeritud betoonkivi, mõisa peahoone juurde viivale jalgteele graniitsõelmed. Peahooneesisele haljasalale on planeeritud lipuplats riiklikel pühadel riigilipu piduliku heiskamise tseremooniatega läbiviimiseks.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Parkimislahendus on koostatud selliselt, et krundi idaosas paikneva spordihoone esise parkla saab vajadusel eraldada põhiterritooriumist. Juhul, kui spordihoonet tahetakse kasutada suuremate ürituste

läbiviimiseks, on spordihoone parklaga võimalik liita lõunapoolne parkimisala. Spordihoone kõrval on ette nähtud kaks kohta busside parkimiseks.

Kokku on territooriumile planeeritud 112 parkimiskohta sõiduautodele ja kaks kohta bussidele. Mõisa peahoone kõrvale on ette nähtud seitse, valitsejamaja kõrvale neli parkimiskohta tervisekeskuse töötajate autodele.

Parkimiskohtade planeerimisel on lähtutud EVS 843:2003 „Linnatänavad“ nõuetest.

### Parkimiskohtade arvutus

Tabel 2

Pos nr	Krundi sihtotstarve	Normatiiv (parkimiskoht/suletud brutopinna m <sup>2</sup> )	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
1 2 3 14(a)	Majutus ja teenindushooned	1/200 5750/200=29	42
15	Spordihoone	1/25 1100/25=44	70
	Kokku:	73 parkimiskohta	112 parkimiskohta

Parkla on planeeritud liigendada väiksemateks platsideks, et mitte luua suurt lagedat asfaltvälja. Keskkonna ilmastamiseks ja majutushoonetest eraldamiseks on parkimisalale planeeritud kõrghaljastust.

## 7. Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamise aluseks on Seli Tervisekeskuse teede ja tehnovõrkude rekonstrueerimine projekt (AS K&H, 2008).

### 7.1. Arvutuslikud vooluhulgad

Planeeritava ala veevarustuse ja kanalisatsiooni eeldatavad arvestuslikud vooluhulgad on esitatud tabelis 3.

#### Arvutuslikud vooluhulgad

Tabel 3

	l/s	m <sup>3</sup> /d
Majandus-joogivesi		117,0
Olmereovee kanalisatsioon		117,0
Väline tuletõrjevee vajadus	15	
Sademevesi hoonete katuselt	36	
Sademevesi hoonestatud territooriumilt (~3,5 ha)	84	
Sademevesi autode parkimise alt	30	
Kokku hoonestatud alalt (~3,9 ha)	150	

## 7.2. Majandus-joogivee varustus

Olemasolev puurkaev asub krundi idaosas ja varustab veega mõisakompleksi ning kahte naaberkruntide korterelamut. Puurkaevu sanitaarkaitsealas asuvad mõisakompleksi majandushooned ning see ulatub ka Sölveti kinnistule. Planeeritud on töötava puurkaevu sulgemine ja uue puurkaevu rajamine krundi edelaossa.

Vastavalt Rapla vallavalitsuse 04.07.2008.a korraldusega nr 292 kehtestatud projekteerimistingimustele rajatakse uus puurkaev-pumpla tootlikkusega 112 m<sup>3</sup>/d (10 m<sup>3</sup>/h) koos veemahutitega (2 tk a' 20 m<sup>3</sup>). Planeeritava puurkaevu sanitaarkaitseala raadius on vähemalt 50 m.

Uue puurkaevu asukohast ja perspektiivsest veetarbimise suurenemisest tulenevalt on kavandatud uute veetorustike rajamine ning olemasolevate amortiseerunud torustike asendamine.

## 7.3. Tuletõrje veevarustus

Vastavalt EVS 812:6:2005 on planeeritavate hoonete ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks 15 l/s.

Mõisakompleksi ajaloolise ilme taastamiseks on planeeringuga ette nähtud peahoonest lõunasse jääval alal taastada tiik. Lisaks ajaloolisele väärtusele on taastataval tiigil oluline tehnoloogiline funktsioon tuletõrjeveehoidlana, mille teenindusraadius katab terve mõisaansambli ja planeeritava uushoonestuse. Tiik-tuletõrjeveehoidla (minimaalne maht 162 m<sup>3</sup>) juurde on ette nähtud veevõtukaev.

Ummistuste vältimiseks peab veekogusse ulatuva veevõtukaevu ühendustoru ots olema veekogu põhjast vähemalt 0,5 m kõrgusel. Samuti peab toru ulatuma läbi veekogu katva jääkatte ka suurima jää paksuse korral. Vee sügavus tuletõrjeveehoidla veevõtukohas peab olema vähemalt 2,5 m. Veekogusse asetatava toru ots tuleb kaitsta metallvõrguga. Tuletõrjeveehoidla nõlvad, trubiots ja põhi peavad olema kindlustatud munakividega.

Täiendava tuletõrjevee tagamiseks rajatakse Keila jõest tuletõrjevee võtmiseks kaev ja veevõtukohta juurde kujundatakse kividega kindlustatud veehaare.

## 7.4. Olmereovee kanalisatsioon

Olemasolev reoveepuhasti paikneb mõisa peahoone ja Keila jõe vahelisel alal. Puhasti kujasse (50m) jäävad mõisakompleksi hooned. Mõisa kaitsealusest pargialalt on ette nähtud likvideerida reoveepuhasti.



Puhastisse suunatakse kogu tervisekeskuse ja naaberkinnistute Seli-Alatare, Seli 5 olmereovesi (117 m<sup>3</sup>/d). Tervisekeskuse laiendamiseks on vajalik reoveepuhasti rekonstrueerimine jõudluse suurendamiseks. Planeeringuga nähakse ette uue olmereovee puhasti rajamine.

Olemasolev reoveepuhasti asendatakse krundi edelaossa rajatava uue kaasaegse biopuhastiga.

Reoveepuhasti on projekteeritud reostuskoormusele 340 ie (20,4 kg BHT<sub>7</sub>/d) ja hüdraulilisele koormusele 116 m<sup>3</sup>/d. Reoveepuhasti teenindamiseks on projekteeritud juurdepääsutee paakautole, mis tühjendab septikut, mudamahutit ja bioreaktorit. Teenindusplats tagab juurdepääsu kõigile reoveepuhasti mahutitele.

Peale uue puhasti valmimist tuleb vana puhasti likvideerida ja territoorium heakorrastada.

Olmereovesi juhitakse peale puhastamist Keila jõkke.

Planeeritud on uute kanalisatsioonitorustike rajamine ning olemasolevate amortiseerunud torustike asendamine.

## **7.5. Sademevee kanalisatsioon**

Tervisekeskuse territooriumile on planeeritud parkimiskohad sõiduautodele ja bussidele.

Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a määruse nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ § 7 järgi peab projekteeritud platsi, millelt sademevett ära juhitakse, regulaarselt kuivalt puhastama, et vältida saastatud sademevee tekkimist.

Tervisekeskuse sademevesi hoonete katustelt (36 l/s) ja hoonestatud territooriumilt (84 l/s) immutatakse puhastamata pinnasesse.

Sademevesi parkimisaladelt (30 l/s) kogutakse ja suunatakse peale õlipüüduri läbimist kraavi.

Parkimiskohtade vihmavee äravoolud varustatakse I-klassi (filterkoalisiaatoritega ja sisseehitatud liiva-mudapüüduriga) õlipüüduriga ENS 30 LM (nominaaljõudlus (NS) 30 l/s; näiteks Fertil).

## **8. Elektri- ja sidevarustus**

### **8.1. Elektrivarustus**

Seli Tervisekeskuse detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ Rapla-Järva Regioon väljastanud tehnilised tingimused nr 193436, 03.08.2011.

Planeeritavate olevate ja uute hoonete elektrivarustuse tagamiseks on ette nähtud töötava Seli 10/0,4 kV alajaama asendamine uue alajaamaga Seli mõisa kinnistul.

Planeeritavasse hoonestusalasse jääv 10 kV õhuliin tuleb asendada keskpinge maakaabliga postist nr 53 ning ühendada planeeritava uue alajaamaga. Post nr 53 tõsta ümber uude asukohta. Planeeritavast alajaamast on ette nähtud kolm uut madalpinge kaabelliini ja kaks keskpinge kaabelliini kuni oleva alajaamani ning ühendatakse olevate madal- ja keskpinge õhuliinidega. Planeeritava digitaalse võrgusõlme tarbeks on kavandatud uus liitumiskilp elamu (pos 2) kõrvale. Liitumiskilbi ja olevate hoonete elektrivarustuse tarbeks paigaldatakse uued madalpinge kaabelliinid mööda krundisiseseid teid. Olev alajaam ja keskpinge õhuliin postist 53 kuni oleva alajaamani ning olevad madalpinge õhuliinipostid planeeritud hoonestusallas likvideeritakse.

Seli Mõisa krundi elektrivarustuse liitumispunkt peakaitsmega 3x800 A on ette nähtud uude alajaama. Liitumispunktist olevate ja uute planeeritavate hoonete elektripaigaldise peakilpideni paigaldatakse hoonete vajadustele vastavad toitekaablid.

Elektrienergia saamiseks ja olemasoleva elektrivõrgu ümberehituseks tuleb esitada võrguettevõtjale liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Planeeritavatele kaabelliinidele on vajadusel määratud liiniservituut.

## **8.2. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahendamiseks on Elion Ettevõtted AS väljastanud 19.08.2011 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 17228314.

Planeeritavate hoonete sidevarustuseks on ette nähtud elamu (pos 2) kõrvale uus digitaalse võrgusõlme väliskapp, millest on lahendatud planeeritavate hoonete telekommunikatsiooni vajadused. Olevad sidekaablid tuleb pikendada ja ühendada planeeritava võrgusõlmega. Kõik olevad sidekaablid, mis jäävad planeeritavate hoonete alla, tuleb asendada uute sidekaablitega väljaspool hoonestusala.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine krundisiselt määratakse projekteerimise järgmistes etappides.

## **9. Soojusvarustus**

Tervisekeskuse soojusvarustuse lahendamiseks on koostatud Kliimakonsult OÜ poolt majandusarvutused Seli mõisa hoonetekompleksi optimaalse soojusvarustusallika leidmiseks. Nimetatud töö alusel on planeeritud Seli mõisa krundi kagunurka pelletil töötav katlamaja. Uus katlamaja jääb planeeritud Seli-Alatare tee äärde, mida mööda on kavandatud autotranspordi juurdepääs katlamajale.

Katlamajast on planeeritud soojustrassid olevate ja perspektiivsete hoonete soojusvarustuseks.

## 10. Keskkonna- ja tervisekaitse

### 10.1. Planeeritava ala üldiseloostus

Planeeringuala jääb Harju lavamaa keskossa, mida liigendab Keila jõe moldorg. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 57,9...64,7 m. Enamikul alast esineb 0,15...0,8 m paksune mullakiht. Loodusliku pinnakatte moodustavad uuringusügavuses vooluvete- ehk jõesed, jääpaisjärvesed ja liustikused. Kuna geoloogiline pilt on mitmekesine ja kiiresti muutuv, on ala jagatud tinglikult 3 piirkonda:

- 1) Keila jõe moldoru piirkond ehk jõesedete levikuala.
- 2) Jääpaisjärveste setete levikuala (planeeringuala keskosa).
- 3) Moreentasandik, liustikusetete levikuala (planeeringuala idaosa).

Ehitusgeoloogilised tingimused on keerulised piirkonnas 1, kus pinnasevee tase on aastaringselt kõrge ja veeküllastunud liivpinnastes sügavamate kui 0,5 m kaevikute nõlvad ei püsi ning vajavad kindlustamist.

Piirkonnas 2 ja 3 on ehitusgeoloogilised tingimused rahuldavad.

Eesti radooniriski hindamise levilate kaardil on näha, et Rapla vald paikneb enamasti keskmise radooniriskiga alal. Üksikutes piirkondades esineb madalat radooniriski.

Seli asub nimetatud kaardi järgi normaalse radooniriskiga alal, kus võib esineda karstiasid, mis on potentsiaalselt kõrgema radoonihuga alad, kui hoone asub karstitühiku või -lõhe kohal.

Seli mõis asub Eesti põhjavee kaitstuse kaardi andmetel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Väheselt kaitstud põhjavee tõttu on äärmiselt oluline kõrgetasemelise veekaitse tagamine, vältimaks põhjavee reostumist.

Planeeringuala läbib Keila jõgi, mis on Soome lahe vesikonna pikim (116 km) jõgi. Keila jõgi algab Kaiu vallast Viirika soo lääneservalt, ülemjooks piirneb Rapla valla kirdepiiriga. Keila jõe keskmine vooluhulk on 6,1 m<sup>3</sup>/s, Purila ja läheduses avanevad Seli allikad täiendavad jõe veevaru.

Põhiline kogus jäätmeid tekib tervisekeskuses olmejäätmetena, mis sorteeritakse liigiti (taaskasutatavad jäätmed, ohtlikud jäätmed, pakendijäätmed jne) kogumiskonteineritesse. Tervisekeskusel on sõlmitud leping jäätmeveofirmaga kogutud ja sorteeritud jäätmete äraveoks.

Õhukvaliteeti mõjutavad erinevad keemilised ühendid, müra, tolm, vibratsioon, ioniseeriv kiirgus, mitteioniseeriv kiirgus ja elektromagnetväli. Piirkonna peamiseks õhukvaliteedi negatiivselt mõjuvateks teguriteks on küttekolded ja liiklus. Lühiajalised mõjutused (s.h müra, vibratsioon, tolm) tulevad peamiselt ehitustegevusest.

Planeeritava ala välisõhu kvaliteet vastab normidele, sest eelnimetatud saasteallikate mõju on minimaalne.

Planeeringuala muraallikaks on Seli-Angerja maantee autoliiklus. Kuna nimetatud väikese liiklussagedusega maantee jääb tervisekeskuse lähimast hoonest ~300m kaugusele ning maantee ja hoonete vahele jääb põlispuudega pargiala – ei ole planeeritaval alal müraga probleeme.

Taimedest olulisema osa moodustavad puittaimed. Vastavalt läbiviidud dendroloogilisele inventuurile, kasvab planeeritaval alal tuhatkond puittaime 32-st liigist. Liikidest on olulisemad pargi rajamisel kasutatud puud nagu läänepärn, harilik pärn, harilik tamm. 1920-aastate paiku on parki ja eriti eesväljakule istutatud hulgaliselt okaspuid: harilik mänd, harilik kuusk, siberi nulg.

Ülejäänud puittaimestiku kodumaiste liikide osas on oluline roll olnud looduslikul uuendusel. Rohkelt esineb harilikku saart, harilikku vahtrat ja halli leppa.

Pöösarinde moodustavad pihlenelas, harilik sirel, harilik ebajasmiin, suur läätspuu.

Paikseid suurulukeid planeeritaval alal ei ole, kuna tegemist on suhteliselt aktiivse inimtegevusega piirkonnaga.

## **10.2. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju**

Planeeringualal on mõju pinnasele lokaalne: kohtades kuhu on kavandatud uusi ehitisi (majutushoone, spordihoone, uus puurkaev ja reoveepuhasti). Mõjutatakse põhiliselt täitepinnasega alasid, kus puudub looduslik pinnas.

Planeeringuala asub normaalse radooniriskiga piirkonnas, kuid osaliselt piirneb kohatise kõrgema radooniriskiga piirkonnaga. Sellest lähtuvalt on hoonestusprojektide koosseisus soovitatav läbi viia radooni mõõtmised, et selgitada radoonioht ja vajadusel rakendada kaitsemeetmeid.

Planeeringuga nähakse ette uue olmereovee puhasti rajamine. Puhastisse suunatakse kogu tervisekeskuse ja naaberkinnistute Seli-Alatare, Seli 5 olmereovesi, mis peale puhastamist juhitakse Keila jõkke.

Sademevesi planeeritud parkimisalalt kogutakse ja suunatakse peale õlipüüduuri läbimist kraavi.

Planeeringualalt lähtuv lühiajaline mõju välisõhu seisundile praktiliselt puudub. Planeeringuga ei ole kavandatud uusi välisõhu saasteallikaid, mille tulemusena välisõhu kvaliteet ei halvene.

Planeeringuga ei kavandata uusi muraallikaid, mille tõttu ei halvene muraolukord planeeringualal. Olev muraallikas, Seli – Angerja maantee autoliiklus, jääb ka tulevikus väikse liiklussageduse ja kauguse tõttu marginaalseks.

Planeeritu parandab oluliselt olevat maastikupilti:

- kaitsealune varemetes viljaait rekonstrueeritakse tervisekeskuse majutushooneks
- kaitsealuse magasiaida avariilisus likvideeritakse ja müürid konserveeritakse kuni hoonele kasutuse leidmiseni
- endise mahajäetud viljapuuaija kohale on planeeritud spordihoone, mille asukoht on mõisa peahoone eest vaadeldes hästi varjatud ja ei löhu visuaalselt mõisaansamblit
- pargi osas on esitatud põhimõtteline teedeskeem, mille aluseks on ajalooline teedevõrk
- mõisasüdame ajaloolise ilme taastamiseks on planeeritud rajada peahoone lähedusse tiik koos paviljoniga
- kaitsealuselt pargialalt likvideeritakse reoveepuhasti, mis asendatakse krundi äärealal uue kaasaegse biopuhastiga.

Planeeritava alal ja lähipiirkonnas ei ole Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid looduskaitse- ja hoiualasid.

Planeeringualal ei ole samuti Natura võrgustikku mittekuuluvaid looduskaitsealasid, kaitstavaid looduse üksikobjekte.

Planeerimislahendus parandab oluliselt inimeste heaolu ja tervist:

- laiendatakse ja kaasajastatakse tervisekeskust
- uut spordihoonet hakkavad kasutama piirkonna elanikud
- uute tehnilise infrastruktuuri objektide rajamisega paraneb ka naaberkiinnistu elanike heaolu.

Planeeringuala arendamisel tekivad täiendavad töökohad uues majutus-toitlustushoones ja spordihoones. Kohalikel elanikel suureneb võimalus kodukohas tööl käia.

Planeeringualal kavandatava tegevuse keskkonnamõju ei ole oluline.

## **11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed**

Kuritegevuse põhjused tulenevad sotsiaalsetest ja majanduslikest tingimustest, mida tuleb lahendada komplekselt. Turvanõudeid arvestaval planeeringul ja projektil on oma osa kuritegude ärahoidmisel.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ja kavandatud kuritegevuse ennetamiseks järgmisi meetmeid:

- pargiala heakorrastamine: jalgteede, sildade rajamine
- krundi idaosas asuva mahajäetud viljapuuaija territooriumi kasutuselevõtt: uue hoonestuse, parklate ja haljastuse rajamine
- videovalve, alarmseadmete, liiklusandurite kasutamine.