

TELLIJA: Vastseliina Vallavalitsus
Võidu 14, 65601 Vastseliina
Tel: 785 1180

TÖÖ NR: 2015-1431-11

VASTSELIINA LINNUSE DETAILPLANEERING

VANA-VASTSELIINA KÜLA, VASTSELIINA VALD,
VÖRUMAA

Mälestised planeeringualal:

Vastseliina piiskopilinnus vallikraaviga 14-16 saj, ehitismälestis nr 14081

Vastseliina linnuse kultuurikiht, arheoloogiamälestis nr 13603

Piiri kõrtsihoone, ehitismälestis nr 14082

Kaitsealad planeeringualal:

Piisa jõe ürgoru maastikukaitseala KLO1000202

Vastseliina linnuse põlispuude grupp KLO1200215

SELETUSKIRI JA JOONISED

JUHATUSE ESIMEES: ALLAN KAASIK

KOOSTAJA: ALLAN KAASIK

OLGA TSIRULJOVA

VÖRU, 2015

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**KÖIDE I SELETUSKIRI JA JOONISED****KÖITE I SISUKORD**

Kooskõlastuste register	3
1. Seletuskiri	4
1.1. Üldosa	4
1.1.1. Sissejuhatus	4
1.1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	5
1.2. Olemasolev olukord	6
1.2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
1.2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
1.3. Muinsuskaitse eritingimused	10
1.4. Planeeringu lahendus	11
1.4.1. Planeeritava maa-ala krundipiiride muutmine	11
1.4.2. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused	11
1.4.3. Haljastus, piirded, heakord ja kaevetööd	13
1.4.4. Liikluskorraldus.....	14
1.4.5. Tehnovõrkude lahendus	15
1.4.5. Jäätmehooldus	15
1.4.7. Tuleohutus	16
1.4.8. Kuritegevuse riske vähendavate abinõude ja tingimuste seadmine	17
1.4.9. Keskkonnatingimused	17
1.5. Kehtiva üldplaneeringu muudatuse ettepanek	19
1.6. Planeeringu rakendamise võimalused	19
2. Graafiline osa	
DP-1	Situatsiooni skeem
DP-2	Olemasolev olukord
DP-3	Põhijoonis tehnovõrkudega
DP-4	Planeeringu kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
DP-5	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon (Palverändurite maja)
DP-5-1	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon (Vastseliina linnusekabel, vaated planeeritud linnusekabelile)
DP-5-2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon (Vastseliina linnusekabel, planeeritud linnusekabeli plaan ja lõiked)
DP-6	Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek (fragment põhijooniselt)

Kooskõlastuste register

Lõuna päästekeskuse Inseneritehniline büroo Jaama 207, 50705 Tartu

Kooskõlastaja Margo Lempu
Kuupäev 27.11.2015 nr K-ML/25
Viseeringu asukoht Joonisel DP-3 Põhijoonis tehnotrassidega ja seletuskirja lk 14

Keskkonnaamet Narva mnt 7a, 15172 Tallinn

Kooskõlastaja Ena Poltimäe, Põlva-Valga-Võru regiooni juhataja
Kuupäev 10.12.2015
Viseeringu asukoht Kirjaga nr PVV 6-5/15/2522-2

Maanteeamet Pärnu mnt 463a, 10616 Tallinn

Kooskõlastaja Marten Leiten, planeeringute menetlemise talituse juhataja
Kuupäev 29.12.2015
Viseeringu asukoht Kirjaga nr 15-2/15-00700/319

Muinsuskaitseamet Uus tn18, 10111 Tallinn, tel: 6403050

Kooskõlastaja Muinsuskaitseamet kooskõlastamise nr 26786
Kuupäev 02.03.2016
Viseeringu asukoht Kirjaga nr 1.1-7/486

1. SELETUSKIRI

1.1. Üldosa

1.1.1. Sissejuhatus.

Detailplaneeringu ala hõlmab Vastseliina vallas, Vana- Vastseliina külas Vastseliina linnuse ja Piiri kõrtsi maaüksust.

Planeeringuala suurus on 3,9 ha.

Planeeringu eesmärgiks on:

- 1) Piiri kõrtsi ja Vastseliina linnuse katastriüksuse piiride täpsustamine,
- 2) krundi ehitusõiguse määramine,
- 3) krundi hoonestusala piiritlemine,
- 4) Miikse oja ehituskeeluvööndi vähendamine Palverändurite maja hoonestusala piires,
- 5) juurdepääsude määramine,
- 6) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine,
- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine,
- 8) hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine.

Täpsemalt on planeeringu eesmärgiks: ehitusõiguse seadmine palverändurite majale, linnuse kabelie ning rüütliiraja atraktsioonidele sobiva maa-ala määratlemine.

Detailplaneeringu koostajaks on Kurmik projekt OÜ (äriregistri kood. 1005153, aadress Röpina mnt. 7, Võru; MTR reg nr. EP 1005153-0001).

Planeeringu joonised on vormistatud joonestusprogrammiga ArchiCAD.

1.1.2. Planeeringu lähtedokumentid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumentideks on Vastseliina vallavolikogu 25 jaanuari 2012 a. otsus nr 1-1.2/3 „Vastseliina vallas Vana-Vastseliina külas Vastseliina linnuse detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine ning Vastseliina Vallavalitsuse poolt koostatud „Vastseliina linnuse maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad“ aastal 2015.

Planeeringu koostamisel on arvestatud Kurmik projekt OÜ poolt koostatud muinsuskaitse eritingimustega „Vastseliina linnuse maaüksus. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringuks“ (töö nr 2015-1426-6)

1. Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks REIB OÜ (litsents nr 251 MA) poolt 2003 a mais mõõdistatud topo-geodeetilist uurimistööd mõõtkavas 1:500 (töö nr TT-1167T). Topo-geodeetilist uurimistööd on täiendatud alljärgnevalt:

Kinnistu piirid (Parkla katastriüksuse 46002:001:0210 plaan, registreeritud 16.11.07; Sepikoja katastriüksuse 46002:001:0184 plaan, registreeritud 10.11.2009; Piiri kõrtsi katastriüksuse 46002:001:0185 plaan, registreeritud 30.01.2007; Vastseliina linnuse katastriüksuse 46002:001:0186 plaan, registreeritud 27.09.07. Koostaja OÜ EVOLER).

Veetrasside mõõdistusjoonis.

Kanalisatsioonitorustike teostusmõõdistus. AS K&H töö nr 10G5618 05.07.2010.

Piiri kõrtsi hoone ja sepikoja parkla restaureerimine. FIE Jaan Vene töö nr AS-01-2009 01.03.08.

Vastseliina Piiskopilinnus, geodeetiline alusplaan, tellija Vastseliina Vallavalitsus, teostaja OÜ Maamõõdu- ja Arhitektuuribüroo geodeet Ülo Haljend, töö nr 070/15, mõõdistuse aeg 20.07.2015.

2. Teostatud aheoloogilised uuringud planeeringualal:

„Aruanne aheoloogilisest järelvalvest Vastseliina Piiri kõrtsi juures 2007. a mais”, teostaja Tartu Ülikool, arheoloogia kabinet, Heiki valk, Tartu 2008.

„Aruanne aheoloogilistest uurimistöödest Vastseliina Piiri kõrtsi juures 2008. aastal”, teostaja Tartu Ülikool, arheoloogia kabinet, Heiki valk, Tartu 2009.

„Aruanne 08.06 – 12.06.2015. aasta arheoloogilistest eeluuringutest Vastseliina linnuse kabelivarel (reg nr 14081), teostaja OÜ Arheograator, Jekaterina Lissitsina, Kaur Alttoa ja Aivar Kriiska, Tartu 2015.

„Arheoloogilised eeluuringud Vastseliina Piiri kõrtsihoone juurde (reg nr 14082) kavandava eesehituse alal 7. kuni 12. juni 2015” aruanne tellijale, teostaja OÜ Arheograator, Jekaterina Lissitsina, Aivar Kriiska, Vastseliina/Tartu 2015.

„Vastseliina piiskopilinnuse uusehitusala uuringud georadariga”, uuringuaruanne, Teostaja Tartu Ülikool, Ökoloogia ja Maateaduste Instituut, Geoloogia Osakond, Jüri Plado.

3. Vastseliina linnusekabeli ideekonkursi töö „Aken”. Koostaja arhitektuuribüroo „Eek & Mutso”. Detsember 2015- jaanuar 2016.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites -planeeringu lisad.

Eesti Vabariigi normdokumentidest on aluseks võetud:

*Asjaõigusseadus; Asjaõigusseaduse rakendamise seadus; Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord; Looduskaitse seadus; Planeerimisseadus; Veeseadus; Tuleohutuse seadus; Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded; Piusa jõe ürgoru maastikukaitseala kaitseeskiri.

1.2. Olemasolev olukord

1.2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringu alal paikneb Vastseliina linnuse kinnistu (ühiskondlike ehitiste maa, pindala 35616 m², munitsipaalomand) ja Piiri kõrtsi kinnistu (ühiskondlike ehitiste maa, pindala 3183 m², munitsipaalomand).

Planeeringu ala piiravad looduslikult Piusa jõgi ja Miikse oja. Edelast piirneb ala Pähnanurme kinnistuga (elamumaa, 1,3 ha) ja kagu poolt Vastseliina, Meremäe-Kliima tee nr 25182

Piusa jõgi (KKR kood VEE 1000200) saab alguse Plaani Külajärvest, mille kõrgus merepinnast on 244,1 m, ja suubub Pihkva järve, mis asub 30 m kõrgusel üle merepinna. Oma 106 km teel kaotab jõe vesi kõrgust 212,4 m. Tegemist on Eesti suurima languga jõega, keskmiselt 1,95 m kilomeetri kohta. Kaitsealal on jõgi madalaveeline, ca 10 m laiune, kuid jõe langus on sellel lõigul eriti suur 70 m. Piusa jõe valgala on 511,1 km².

Piusa jõgi on lõheliste elupaigana kaitstav veekogu ja lõhe, jõforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaik.

Piusa jõel on 10 m laiune veekaitsevöönd, 50 m laiune ehituskeeluvöönd, 100 m laiune piiranguvöönd ja 4 meetri laiune kallasarada.

Miikse (Meeksi) oja (KKR kood VEE1001100) algab Tserebi järvest ja suubub Vastseliina piiskopilinnuse varemete juures Piusa jõkke. Oja pikkus on 13,3 km ja valgala 19,3 km². Miikse oja on lõhe, jõforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaik. Ojal on 10 m laiune veekaitsevöönd, 25 m laiune ehituskeeluvöönd, 50 m laiune piiranguvöönd ja 4 meetri laiune kallasarada.

Piusa jõe ürgoru maastikukaitseala. (KLO1000202) Kaitseala loodi 1962. a-l. 1982. a-l sai kaitseala uued, looduslikele piiridele vastavad piirid. Eesmärgiks on kaitsta Piusa jõe ürgorgu ja devoni liivakivipaljandeid. Piusa jõgi voolab kuni 35 m sügavuselt liivakividesse lõikunud ürgorus. Ürgoru veerud on järsud, kohati kuni 35 kraadini. Kaitseala piires on jõgi väga looklev, madalaveeline ja sageli kärestikuline. Kaitsealale jääb 12 devoni liivakivi (gauja lademe) paljandit, mille kõrgus ulatub 6-20 m-ni. Taimkattes on esindatud nii luhaniidud kui lammi- ja salumetsad. Alal kasvab ka mitmeid kaitstavaid taimeliike (palu-liivkann, tatari põisrohi ja käokuld, võsu-liivisibul), loomaliikidest väärib äramärkimist mustlaik-apollo. Paljanditega on seotud mitmeid muistendeid, kaitseala lõunaossa jäävad 1342. a-l ehitatud Vastseliina ordulinnuse varem. Kaitseala pindala on 1211,7 ha.

Vastseliina linnuse põlispuude grupp (KLO1200215) endise nimega Vastseliina asunduse park koos linnuse varemete ja puisteedega. Pargi rajas 1830 a mõisa omanik Guido Reinhold von Liphart. Park oma ligi 200-aastaste põlispuudega on väärtuslik täiendus linnuse varemetele. Peamisteks puuliikideks on harilik tamm, lehised ja arukask. Samuti esineb rohkesti harilikku jalakat, harilikku haaba ning harilikku kuuske. Parki läbivad jalutusteed ning samuti Piusa jõe ürgoru matkarada, mis saab alguse Piiri kõrtsi sepikoja juurest ning suundub linnusevaremete juurest üle silla parki.

Maantee kaitsevöönd. Planeeritava ala kaguserva jääb riigitee nr 25182 Vastseliina-Meremäe-Kliima. Eelpool nimetatud teel on kaitsevöönd, mille laius on kuni 30 meetrit mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

Tee kaitsevööndis on keelatud: paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraiet; teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.

Vastseliina linnus. Vastseliina piiskopilinnus vallikraaviga (ehitismälestis nr 14081) rajati 1342, mis hävines Põhjasõjas. Linnuse varemetest on mingil määral säilinud kirdetorn, põhjatorn ning eeslinnuse lõunasein. Varemeteala ning nõlvad on ida küljest piiratud Miikse ojaga ning lääneküljest Piusa jõega. Põhjaküljes asub jõe ja oja ühinemiskoht. Varemetesise ala on ebatasase reljeefiga. Linnuse müüride ja tornide juures on alates 2002. aastast läbi viidud arheoloogilisi proovikaevamisi, mõõdistus-, kindlustus- ja konserveerimistöid. Linnuse kirdetorn on konserveeritud, katustatud ning avatud vaatetornina 2007. aastal. Lõunamüüri tööd on pooleli.

Vastseliina linnuse lossikabel. Linnusekabelis 1353. a hilissuvel sündinud ime- altariristi imepärase ümberpaiknemine seinalt altarile ja sellega samaaegselt nähtud ning kuulnud ilmutustega oli Vastseliina Valge rist andnud kaasaegsetele märku oma imettegevast jõust. Vastseliina lossikabel kujunes keskaja üheks tuntumaks palverännusihtkohaks praegusel Eesti alal. Kirikupoliitiliselt kujundati Vastseliina ametlikuks rahvusvaheliseks palverännukohaks. Rännakud Põhja-Euroopa, sh Vana-Liivimaa usupuhastusliikumisest haaratud aladele katkesid 16. saj I poolel. Siiski leidub teateid palverännakutest Vastseliina veel 16. saj reformatsioonijärgsetel aastatelgi. 1970 aastal mõõdeti paari meetri kõrguste müürijäänuste paksuseks 3,5 m ning ristküliku sisemõõduks 11,3x7,7m. Tänapäevaks on jälgitav vaid fragment peatorni läänepoolse seina välisküljest ning seespool umbes kahe meetri sügavusel paremini säilinud müüritist. Peatorni süvendi jalamile paigaldati 2012. a paekivist astmed ning keskossa pühapaika tähistav paeplaat.

Piiri kõrtsihoone (ehitismälestis nr 14082). Piiri kõrtsihoone ehitati linnuseplatoo lõunaküljele 18. saj lõpus. Kõrtsi endisestest kõrvalhoonetest on tänaseni säilinud hoone idaotsal maakividest kelder ja maantee vastaspoolel sepikoda. Restaureeritud Piiri kõrtsihoone, külastuskeskuse peahoone, avati külastajatele 2011 aasta suvel. Seal asub linnuse ja mõisa ajalugu tutvustav ekspositsioon. Teemapaketi raames korraldatakse kõrtsiruumides keskaja kombeid tutvustavaid koosviibimisi ja pidusööke. Maja kõrval paiknevas maakivist keldris (keldrikabelis) on püha risti imet tutvustav väljapanek.

Pärandkultuuri objektid:

1. Vastseliina piiskopilinnus (874:MIL:001) sõjaline objekt keskajast. Pärimuste järgi müüriti kirdetorni risti alla neiu peale kirdetorni risti valmimist. Rist pidi suveöödel helendama ja nahkhiired lendama- Kirdetornist pidid viima maa-alused käigud Kiievisse ja Petserisse või Peipsi järveni.
2. Vastseliina linnuse kaev (874:KAE:001) on hävinud. Kaev oli 29 m sügav. Muistendite järgi on kaevu põhja mattunud nii hõbe- kui kuldasju. Kaevus pidavat puhkama lossi varandus.
3. Püha risti hõljumise auk (874:KON:005): Vastseliina linnuse kabeli koht. Pärimuste kohaselt nähti kahte valges rüüs inimkuju, linnuse kabeli rist sattunud vabalt seisva altari kividele ilma, et miski oleks seda toetanud. Püha risti kabeli külustus andis 40päevase indulgentsi, mille esmakordselt kinnitas paavst Innocentius VI 1354. a.
4. Sakslaste matmispaik (874:OKU:001). Maastikul pole matmispaigast jälgi säilinud. 2000. aastal organiseeris Saksa Sõjahaudade Hooldusliit linnuseplatoo loodenõlval sinna 09.08.1944 maetud saksa sõdurite haudade lahtikaevamise. 172-st maetust kaevati välja 130. Osa tuvastatud põrmudest saadeti omastele, osa maeti Saksa sõjaväekalmistule Narvas.
5. Keskaegne kauplemisplats Piiri kõrtsi taga (874:LAA:001) on olnud keskaegne kauplemiskoht, kaevamiste käigus on leitud hulgaliselt erinevaid rahasid.

Matmispaigad.

1. 2007. ja 2008. a viidi seoses trasside paigaldamisega Piiri kõrtsi lääne- ja põhjapoolsel küljel läbi arheoloogilised järelvalvetööd, mille käigus leiti huvipakkuv kultuurkiht hoone lääneküljel ning täpsustati kõrtsi ida- ja kirdeküljel paikneva matmispaiga piiri.
2. 2000. aastal organiseeris Saksa Sõjahaudade Hooldusliit linnuseplatoo loodenõlval sinna 09.08.1944 maetud saksa sõdurite haudade lahtikaevamise. 172-st maetust kaevati välja 130. Osa tuvastatud põrmudest saadeti omastele, osa maeti Saksa sõjaväekalmistule Narvas. Matmispaik on kantud Eesti pärandkultuuri objektide nimekirja. Maastikul pole sellest jälgi säilinud.

Juurdepääsud planeeringualale on tagatud külastajatele jalgsi Vastseliina-Meremäe-Kliima teelt Piiri kõrtsihoonest läänest ja keldrikabelist idast. Külastajate sõidukid jäetakse parklasse, teisel pool Vastseliina-Meremäe teed. Jalgsi pääseb planeeringualale veel Vastseliina pargi kinnistult ja Kõrgessaare kinnistult üle Piusa jõe ning Miikse oja ehitatud puidust jalakäiate silla. Piiri kõrtsihoonest ida poolt pääseb planeeringualale hooldustöödeks omaniku loal sõidukitega.

Planeeritaval alal fikseeritud maakasutus on järgmine:

Nimetus	Katastritunnus	Pind	Maakasutuse sihtotstarve
Vastseliina linnus	46002:001:0186	35616 m ²	Ühikondlike ehitiste maa
Piiri kõrts	46002:001:0185	3183 m ²	Ühikondlike ehitiste maa

Katastrisse kantud piirinaabrite andmed:

Nimetus	Katastritunnus	Pind	Maakasutuse sihtotstarve
25182 Vastseliina-Meremäe-Kliima tee	46002:001:1880	7,76 ha	Transpordimaa
Pähnanurme	46002:001:1341	1,3ha	Elamumaa
Vana-Vastseliina park	46002:001:0201	100568 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa
Musomägi	Katastrisse kandmata		Riigi reservmaa
Kõosaare	46002:001:1690	11,6 ha	Maatulundusmaa
Ööbikuoru	46002:001:1680	7,9 ha	Maatulundusmaa

1.2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Vastseliina vallas Vana-Vastseliina külas.

Alast lõunasse jääb Vastseliina-Meremäe tee, mille sihtotstarve on transpordimaa. Sealt kagu suunas ja kirde suunas laiuvad põllumaad – maatulundusmaa. Planeeringualast edelasse jääb Vana-Vastseliina küla keskus, kus maade sihtotstarbed on elamumaad või elamutega hoonestatud maatulundusmaad. Planeeringualast ida poole jääb Vana-Vastseliina park, mille maa sihtotstarve on üldkasutatav maa.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud lehel DP-4.

1.3. Muinsuskaitse eritingimused

1. Planeeringuala kruntide omavahelise piiri muutmine või kaotamine pole keelatud.
2. Säilitada linnuse varemepargi ja Piiri kõrtsi vaheline ala hoonetest vabana. Sinna võib ette näha vaid ürituste ajaks paigaldatavaid pinnasega ühendamata mobiilseid rajatisi (lavad, istepingid, varjualused, müügiletid jms).
3. Planeeringualale kõrghaljastust mitte ette näha. Lubatud on teiselatavatesse kastidesse istutatud madalakasvulised taimed. Teekatteks kasutada looduslikke pinnasmaterjale.
4. Ehitiste planeerimisel arvestada joonisel 10 toodud põhimõtetega. Kavandatavate alade piire võib korrigeerida keskkonnanõuetest lähtuvalt, kahjustamata arheoloogiliselt tundlikku maapinda ning vaateid linnusele.
5. Palverändurite maja planeerimisel kasutada maksimaalselt maapinna reljeefi looduslikul nõlval. Kavandatava kuni 2-korruselise hoone räästa kõrgus ei tohi ületada Piiri kõrtsi räästa kõrgust vabaõhuürituste platsi maapinnast, kusjuures keldriga piirnev 1-korruselise osa ei tohi olla selle pealispinnast kõrgem. Kaitsepiirde planeerimisel võtta eeskujuks kõrvalolev puitpiire.
6. Kavandatav hoone sobitada arhitektuurilt Piiri kõrtsi ja sepikoja ajalooliste hoonetega. Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (maakivi, savitellis, krohv, puit). Palkseintele eelistada vahvärkseinu. Sobivaks katusekujuks 0-kraadise pinnaskatuse kõrval on 40-kraadise kaldega ilma katuseakendeta laud-, laastu- või kimmkattega kelpkatuse.
7. Linnuse peatorni asukohas ja palverändurite maja hoonestusalal teostada enne detailplaneeringu vastuvõtmist arheoloogiline proovikaevamine.
8. Peale esialgsete uuringute läbiviimist koostada peatorni müüride konserveerimise ja kabeli eksponeerimise kontseptsioon, mis võtta aluseks projekti koostamisel. Tööde puhul arvestada lisas 5 toodud kaalutlustega. Tagada uuritud ala ja müüride kaitse ilmastikumõjude eest.
9. Kabeli eksponeerimisel säilitada tornisäilmete ajalooline autentsus, müüride konserveerimisel kasutada ajastukohaseid ehitusmaterjale, eksponeerimisel vältida butafoorseid lahendusi ja tehismaterjale.
10. Palverändurite maja hoonestusalal selgitada välja arheoloogiline sobivus hoone rajamiseks ning edaspidiste uuringute vajadus.
11. Rüütlirajale statsionaarseid hooneid mitte planeerida. Atraktsioonide ja piirete vajalikud kinnitused pinnasesse teostada pinnasepuuriga arheoloogilise järelvalve all. Piirdeaiad valmistada puidust, nende kõrgus ja kujundus peab säilitama vaated ümbrusele. Kaitsepiirete puhul võib kasutada kõrgemaid püstroikaid või roomatte.
12. Uuringute tegevuskavad, kontseptsioonid, detailplaneering ning hoone ja atraktsioonide projektid kooskõlastada Muinsuskaitseametis.
13. Arheoloogilisteks uuringuteks taotleda Muinsuskaitseametist mälestise uurimise luba. Aruande koostamisel arvestada Kultuuriministri määruse 04.07.2011 nr 15 nõuetega. Kõik pinnasetööd linnuses ja kogu planeeringualal vajavad muinsuskaitsealist ja arheoloogilist järelevalvet.
14. Uuringuid, projekte ja ehitustöid võivad teostada Muinsuskaitseameti erialast tegevusluba omavad spetsialistid või firmad.
15. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Muinsuskaitseameti poolt lähiajal korrigeeritavate mälestise ja kaitsevööndi piiridega

1.4. Planeeringu lahendus.

1.4.1 Planeeritava maa-ala krundipiiride muutmine.

Planeeritava ala kruntide (Vastseliina linnus ja Piiri kõrts) omavaheline piir on minetanud oma tähtsuse. Mõlemad kinnistud on munitsipaalomandis ning 2012 a kontseptsiooni järgi liidetud ühtseks külastuskeskuseks. Mõlema kinnistu sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Juurdepääs linnusele kulgeb läbi Piiri kõrtsi kinnistu. Piiri kõrtsi reoveesüsteem paikneb osaliselt Vastseliina linnuse kinnistul. Planeeritud palverändurite maja sobilik asukoht (hoonestusala) jääb osaliselt Piiri kõrtsi ja Vastseliina linnuse krundile.

Seoses eelpooltoodud olukorrast muudetakse planeeringuala kinnistute piire järgnevalt: Piiri kõrtsi kinnistut suurendatakse Vastseliina linnuse kinnistu arvelt $1\,973\text{ m}^2$ võrra. Piiri kõrtsi kinnistu suurus planeeringu järgi on 3183 (olemas olev pind) + 1973 (lisanduv pind) = 5156 m^2 . Vastseliina linnuse kinnistu suurus planeeringu järgi on 35616 (olemas olev pind) - 1973 (maha arvatav pind) = 33643 m^2 .

1.4.2. Maakasutuse sihtotstarbed, ehitusõigus ja hoonestustingimused

POS 1 Vastseliina linnuse krundi ehitusõigus on määratud järgmiselt:

Äriotstarbeta meelelahutus- ja puhke-ehitiste maa	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
Ühiskondlike ehitiste maa	-maakasutuse sihtotstarve katastriüksuse järgi

Krundile pole lubatud kõrghaljastuse rajamine. Linnuse varemetest on mingil määral säilinud kirdetorn, põhjatorn ning eeslinnuse lõunasein. Linnuse kirdetorn on konserveeritud, katustatud ning avatud vaatetornina 2007. aastal. Lõunamüüri tööd on pooleli.

Vastseliina linnusekabel

2015 aasta mais ja juunis viidi läbi lossikabeli arheoloogilised proovikaevamised.

Uus hoonestusala (Vastseliina linnusekabel) ehitusõigus.

650 m ²	- hoone suurim lubatud ehitusalune pind
4,3 m	- hoone suurim lubatud maksimaalne kõrgus
(abs kõrgus 147,00)	olemasoleva müüri kõrgeimast punktist
7,0 m	- hoone suurim lubatud maksimaalne kõrgus põranda nullist
(abs kõrgus 147,00)	
Vaba (nt kuppelkatus)	- katusekalle

Enne projekteerimistööde algust viiakse läbi arheoloogilised uuringud, millega määratakse säilinud müüride asukohad ja säilivusaste. Müüride ulatusest ja säilivusest oleneb nende konserveerimise ja võimaliku eksponeerimise lahendus (sh kattede konstruktsiooni kapitaalsus, vundamentide jms vajadus). Uuringute tulemused on aluseks kabeli ehitusprojekti koostamiseks. Arheoloogiliste kaevamiste ja paljandunud ehituskonstruktsioonide konserveerimise ajal võib uuringute ala ajutiselt kaitsta kergkonstruktsioonis kattega. Ajutine katustamine on otstarbekam teisaldatavate moodulitena.

Kabeli müüride kattede konstruktsiooni vundament võib vähesel määral ulatuda rusukihti, kuid kõik ajaloolised säilinud müürid tuleb säilitada täies mahus algses asukohas (*in situ*).

Krundil kavandatavad rajatised:

Rüütli rada.

Rüütli raja kulgemise ala on näidatud detailplaneeringu joonisel DP-3. Olemasoleva laudtee asukoht on joonisel DP-2. Rüütli raja atraktsiooniga soovitakse luua ajaloo- ja kultuuripärandile tuginev, aastaringselt toimiv vaba aja veetmise võimalus turistide kohalviibimise pikendamiseks ja külastatavuse hooajalisuse vähendamiseks. Rajale pääseb linnuse varemelt algava ja parki viiva puittrepi alumisest otsast. Raja algusosas on välja ehitatud laudtee, mis on osaliselt amortiseerunud. Rüütli raja loodepoolne osa paikneb niiskel pinnasel. Eelpoolnimetatud raja osa laudtee rekonstrueeritakse. Rajale on planeeritud atraktsioonide ala. Asukoha määrab suurem tasasem ala linnuse valli ja Miikse oja vahel. Plaanis on eraldada maa-ala suurusega ca 800m², mis piiratakse teisaldatavate piiretega. Atraktsioonid on teisaldatavad, täpsemad lahendused töötatakse välja ehitusprojektiga. Vajadusel saab talve perioodiks teisaldada atraktsioonid.

Atraktsiooni asukoht Meeksi oja kaldal linnusest idas on muinsuskaitsele sobiv. Koht on hästi jälgitav linnusest, läänepoolselt nõlvalt ja vabaõhuürituste platsilt.

Elektri maakaabel.

Seoses pikaajalise linnuse konserveerimistöödega elektrienergia vajalikkusega on mõistlik kasutada võrgutoidet mitte elektri generaatorit. Elektri maakaabelliin on planeeritud Piiri kõrtsi hoonetest. Jaotuskilp paigaldatakse kirdetorni varemete vahele ja kaetakse sobiliku kestaga nt servamata laudadest ümbrisega. Eelpoolnimetatud jaotuskilbist tuuakse elektri kaabel ka eksponeeritavasse linnusekabelisse.

POS 2 Piiri kõrtsi krundi ehitusõigus on määratud järgmiselt:

Äriotstarbeta meelelahutus-, puhke- ja muuseumiehitiste maa.	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
Ühiskondlike ehitiste maa	-maakasutuse sihtotstarve katastriüksuse järgi
2	- hoonete lubatud suurim arv krundil

Olemasoleva hoone (Piiri kõrtsihoone) täiendavalt uut ehitusõigust ei seata.

804m ²	- hoone ehitusalune pindala
9,5 m	- hoone kõrgus maapinnast (piiri kõrtsi lääne ots)
146,94	- hoone absoluutne kõrgus
45°	- katusekalle

Palverändurite maja asukoha valik, hoonestusala määramine.

Asukoha valikul on lähtutud muinsuskaitse eritingimustes toodud joonisel 10. 7. - 12. juunil 2015 toimusid arheoloogilised eeluuringud planeeritud uuel hoonestusal (Palverändurite maja asukohas), Piiri kõrtsihoone juures. Uuringute tulemusena selgus, et Piiri kõrtsihoonest ida pool asuval nõlval jätkub matmisala. Maetud on looduslikku moreeni või liiva. Antud alale ehitiste püstitamine eeldaks arheoloogilisi väljakaevamisi. Palverändurite maja paiknemine nõlvast lääne pool lõhuks matmisala. Eeluuringute

käigus selgus, et nõlva äärt on millalgi ümber planeeritud ning peale on toodud 19.-20. sajandi rusu.

22. juulil 2015 teostati radariuring rusumaterjali ja loodusliku pinnase vahelise piiri tuvastamiseks täitepinnase paksuse määramisega. Uuringu tulemusena selgus, et täitepinnase paksus pole suur jäädes 0,25 kuni 1,25 m vahele. Täitepinnase paksus suurenes ida suunas (nõlva suunas). Eeldades, et looduslikus pinnases võivad esineda kunagised matused ja seda kuni nõlvani, on uusehitis esteetilistel kaalutlustel mõistlik projekteerida nõlvast ida suunas.

Uus hoonestusala (Palverändurite maja) ehitusõigus.

750 m ² -	hoone suurim lubatud ehitusalune pind
9,2 m	- hoone suurim lubatud maksimaalne kõrgus nõlva kõrgeimast punktist
146,94 -	hoone suurim lubatud absoluutne kõrgus
0-45°	- katusekalle laud-, laastu- või kimmkattega kelpkatuse korral
0-10°	- katusekalle pinnaskatuse (terrass) korral (keldripoolne osa)

Palverändurite maja arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.

Planeeritavasse palverändurite majja kavandatakse luua interaktiivne ekspositsioon palveränduriteelust, lähtudes Vastseliina piiskopilinnuse ajaloo- ja kultuuripärandile tuginevast sajanditepikkusest palverännakute traditsioonist. Pakutava programmi osana saaksid külastajad võimaluse reaalselt kehastuda palveränduriteks, kogeda keskaja võimalusi usutalitustel, toiduvalmistamisel, pesemisel, ööbimisel jne.

Uue ehitise I korrus võiks alata keldri kõrvalt ning kulgeda nõlva kõrguselt kuni vajaliku pikkuseni, sissepääsud maantee tasapinnas. Keldri-poolne osa peaks olema lameda pinnaskatuse ja hõreda kaitsepiirdega vabaõhuürituste ala maapinna tasemel. Sellele avanev II korrus jääks tahapoole, linnuse idavaateid varjava puudegrupi ette. Hoonestusala võib laiendada maapinnale paigaldatava katusega terrassi tarvis praeguste varjualuste asukohas. Kavandatav ehitusmaht peaks olema madal ja pikk, räästa kõrgus mitte suurem kui Piiri kõrtsil lääneotsal, kuni 45-kraadise kelpkatusega. Välisilme peaks sobituma Piiri kõrtsi ja sepikoja ajalooliste hoonetega, kuid ei pruugi neid matkida. Välisseinte materjaliks sobivad maakivi, savitellis, krohv, palkseintele tuleks eelistada vahvärkseinu, katusekatteks laastud või kimmid.

1.4.3. Haljastus, piirded, heakorrastus ja kaevetööd

Planeeringualale kõrghaljastust ei rajata, et säiliks linnuse varemete vaadeldavus. Samal põhjusel tuleks mõningatesse võsastunud ning tihedateks puudegruppideks muutunud kohtadesse tekitada vaatekoridore.

Heakorra hoidmisel ja kaevetööde teostamisel tuleb lähtuda Vastseliina Vallavolikogu 18.10.202 a määrusest nr 24 „Vastseliina valla heakorra ja kaevetööde eeskiri”

1.4.4. Liikluskorraldus

Planeeritava alal asuvatele planeeritud kruntidele pääseb riigiteelt nr 25182 Vastseliina-Meremäe-Kliima (katastritunnus 46002:001:1880, transpordimaa).

Krundile pos 1 ja 2 pääseb sõidukitega Pähnanurme kinnistu ja Piiri kõrtsihoone vahelt (Piiri kõrtsihoonest edelast) olemasoleva mahasõidu kaudu. Jalgsi pääseb planeeritud alale sõidukite parklast, ületades riigi maanteed, Piiri kõrtsihoonest kirde poolt.

Tegevus riigimaanteel ja tee kaitsevööndis.

Kuna planeeritud Palverändurite maja hoone on planeeritud riigitee lähedusse, võib liiklusest põhjustatud häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) ületada lubatud piirnorme. Müra normtaseme tagamiseks tuleb arvestada hoone projekteerimisel nt piirdekonstruktsioonide projekteerimisel. Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamisel riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Vertikaalplaneerigu ja hoone ehitamise tulemusena tekkivat sadevett ei tohi juhtida riigitee kinnistule, sh riigitee koosseisus kuuluvatesse teekraavidesse. Sadeveed imuvad omal kinnistul või viimased juhatakse Palverändurite maja hoonestusala juures mööda pinnast või kasutades sadevee torustikku omal kinnistul, Miikse oja suunas.

Põrkepiirde vajalikkuse määrab hoonestusala kaugus riigitee katte servast, mis on 5,5 kuni 18,3 m. Kriitiline kaugus katte servast (Vastavalt juhendile „Juhis passiivse ohutuse tagamiseks teedel sõidukipiirdeüsteemide abil”) on 7,5 m (mulde nõlva kõrgust arvestamatta, teedel lubatud kiirusega 50 km/h). Põrkepiirde vajalikkuse ja konkreetse lahenduse saab välja töötada projekterimise käigus, kui selgub täpsem hoone paiknemine hoonestusalal ja hoone kaugus tee katte servast. Tee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Seoses krundi pos 2 elektritarbimise suurenemisega võib vajalikuks osutuda peakaitsme suurendamine ja uue elektri maakaabli paigaldamine. Sel juhul paigaldatakse uus toitekaabel olemasolevasse kaitsehülssi või rajatakse uus maakaabelliin riigiteega ristuvalt kinnisel meetodil ja vastavas kaitsehülssis.

Liiklemine matkaradadel.

Matkarajad planeeringualal ning lähikonnas pakuvad looduselamusi nii jalgsi, veetsi, kui rattal matkajaile. Linnuse jalamil kulgevalt jalgrajalt pääseb üle Piusa jõe silla Vana-Vastseliina parki, rajale laskub järsk trepp ka linnusest. Miikse oja ehitatud sillake viib linnusest itta jäävale loodusrajale. Madalale ojakaldale saab laskuda nii linnusest kui maanteeäärselt nõlvalt, nõlva alumist astet lagundab erosioon.

Veerohkel ajal on kiirevoolulisel ja kärestikulisel Piusa jõel võimalik sõita süsta või kummipaadiga. Kõrtsihoone ees maanteeserval ja pargi lähistel kulgeb jalgrattarada. Piki maanteed Meremäe poolt saabuva palverännutee lõppsihiks on palverändurite maja ja linnuseõuel asuv kabel.

1.4.5. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkudest jäävad planeeringualale Piiri kõrtsi hoonet varustavad tehnovõrgud: Kanalisatsioonitorustik koos puhastiga hoone loodeküljel, Veetrassi liitumine hoone läänepoolsele ja maaküttetorustiku magistraaltrass ning elektrikaabel hoone lõuna küljel.

Planeeritavate tehnovõrkude puhul on näidatud orienteeruvad asukohad, mis täpsemalt lahendatakse projekteerimise käigus sõltuvalt maapinna reljeefist ja geoloogiast ning hoonete asukohast.

Elektrivarustus

Olemasolev hoone (Piiri kõrtsihoone) on elektriga varustatud läheduses paiknevast liitumiskilbist. Planeeritud Palverändurite majani tuuakse elektri maakaabelliin Piiri kõrtsihoonest. Vajadusel suurendatakse Piiri kõrtsihoone peakaitset.

Veevarustus

Piiri kõrtsihoone on ühendatud ühisveevärgiga ning uus hoonetus (Palverändurite maja) saab veeühenduse Piiri kõrtsihoonest.

Kanalisatsioon

Kuna alal puudub ühiskanalisatsioon, on Piiri kõrtsi kinnistule rajatud septikuga omapuhasti. Palverändurite maja reoveed juhitakse olemasolevasse omapuhastisse.

Soojavarustus

Planeeringualal paikneva Piiri kõrtsihoone kütteallikaks on maasoojuspump. Maaküttetoru paikneb Pähnanurme kinnistul (katastritunnus 46002:001:1342). Palverändurite maja hakatakse kütma Piiri kõrtsihoone maakütte baasil, kuna vajalik reserv on olemas. Palverändurite maja kütmiseks on lubatud hoonesse ehitada küttekolded (ahjud, pliivid) ja katel.

1.4.6. Jäätmehooldus

Puhta ja tervisliku elukeskonna säilitamiseks, jäätmete koguse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamise soodustamiseks tuleb lähtuda Vastseliina valla jäätmehoolduseeskirjast, mis on kehtestatud Vastseliina Vallavolikogu 27.05.2005 määrusega nr 20 „Vastseliina valla jäätmehoolduseeskirja kehtestamine”.

Alates 1. oktoobrist 2014 teostab korraldatud jäätmevedu AS Eesti Keskkonnateenused.

1.4.7. Tuleohutus

Planeerimisel on lähtunud Majandus- ja taristuministri määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Ehitise kasutamiststarve on IV kasutusviis: Suuret rahvahulkade kogunemishooneid: muuseum.

Hoone minimaalne tulepüsivus on TP3, juhul kui ehitatava hoone kõrgus on alla 9 meetri ja lubatud kasutajate arv on ühekorruselises hoones alla 50 inimese ning kahekorruselises hoones alla 50 inimese

Juhul, kui hoone kõrgus on üle 9 meetri peab ehitatava hoone tulepüsivusklass olema TP1 ja hoonet kasutatavate inimeste arv pole piiratud.

Vesi väliseks tulekustutuseks saadakse olemasolevast tuletõrjehoidlast (2x50m³), mis asub Parkla kinnistul (katastritunnus 46002:001:0210).

Kustutusvee normvooluhulga arvutamisel on aluseks EVS 812-6:2012

Kustutusvee normvooluhulk IV kasutusviisiga ehitistele (tuletõkesektsiooni piirpindala kuni 800 m², põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²) on 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestus on 3 tundi. Vajalik kustutusvee kogus on 10 l/s x 3 600 s x 3 =10800 liitrit ehk 108 m³. Seega sobib olemasolev tuletõrje veehoidla.

Olemasoleva hoone ja planeeritud hoone maapealsete osade vaheline kuja on suurem kui 8 meetrit

Tuletõrje veevõtukohta minimaalne kaugus olemasoleva Piiri kõrtsi hoonest on 22 m: Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 tuletõrje veevõtukohta minimaalne kaugus hoonest ei tohi olla vähem kui 30 m. Olemasolevatest tuletõrje veevõtu mahutitest on planeeritud uus tuletõrje veevõtu kaev koos ühendustoruga 6 m eemale, et oleks tagatud minimaalne kuja 30 m.

Palverändurite maja hoonestusala ja tuletõrje veevõtu kaevu minimaalne kaugus on 34 meetrit ja maksimaalne kaugus on 87 meetrit.

Eksponeeritava Linnusekabeli ehitusala ja tuletõrje veevõtu kaevu minimaalne kaugus on 160 m ja maksimaalne kaugus on 198 meetrit.

Projekteerimisel tuleb arvestada ka, et juurdepääsutee hoonestuseni peab olema vähemalt 3,5 m ja väravad piiretes vähemalt 4 m laiused. Päästemasinatel peab olema tagatud ümberkeeramise või ringsõidu võimalus, päästemeeskonnale pääs hoonete katustele.

Avaliku ürituse läbiviimisel tuleb lähtuda 05.05.2010 Riigikogu seadusest „Tuleohutuse seadus” 7. jaotisest „Avaliku ürituse tuleohutusnõuded”.

Küttekoldevälise tule tegemisel tuleb lähtuda Siseministri määrusest 30.08.2010 nr 40 „Küttekoldevälise tule tegemise ja grillimise kohale esitatavad nõuded”

1.4.8. Kuritegevuse riske vähendavate abinõude ja tingimuste seadmine

Kuriteo riske ennetavateks ja vähendavateks meetmeteks planeeringus, edasisel projekteerimisel ning eksploatatsioonis on:

- Vastupidavate materjalide kasutamine pinkide, prügikastide, märkide jms juures, nende kindel kinnitus.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine hoonete ehitamisel.
- Tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile.
- Juurdepääsude ja liikumisteede konkreetne määratlus.
- Ennetavate sõnumite ja teadete paigaldamine nähtavatele kohtadele, kehtestatud eeskirjade järgimine.
- Naabrivalve on piirkonna turvalisuse nurgakivi.
- Pimedal ajal tulevad kasuks liikumise peale reageerivad valgustid.

1.4.9. Keskkonnatingimused

Ehituskeeluvööndi vähendamine

Miikse oja kalda ehituskeeluvöönd on 25 meetrit. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. (Looduskaitseadus §38)

Planeeritud Palverändurite maja jääb ehituskeeluvööndisse seoses asukoha valikuga:

1. Asukoha valikul sai määravaks, muinsuskaitse eritingimuste kohaselt, Palverändurite maja paiknemine Piiri kõrtsi taga oleva ala läänepoolne nõlv, kui vaadet linnusele vähem varjav.
2. Palverändurite maja asukoha nihutamise Miikse oja poole tingis 7. - 12. juunil 2015 toimunud arheoloogiliste eeluuringute tulemused. Mille kohaselt selgus, et matmisala ulatub nõlvani.

Planeeritud Palverändurite maja hoonestusala läänepoolne nurk jääb Miikse oja kaldast 10 meetri kaugusele. Planeeringu põhijoonisele on kantud taotletav ehituskeeluvööndi vähendamise piir. Täpsem ehituskeelu vööni vähendamise ettepanek on toodud lehel DP-6.

Käesolev detailplaneering on algatatud enne 1. juulit 2015, seega menetletakse see lõpuni 30. juunini 2015 kehtinud nn vana planeerimisseaduse järgi.

Vana planeerimisseadus sätestas § 8 lg 3 punktis 12, et ranna ja kalda ehituskeeluvööndi täpsustamine on üldplaneeringu ülesanne. Looduskaitseadus lisab, et vähendamine on võimalik teatud juhtudel ka detailplaneeringuga. Looduskaitseaduse § 40 lg 4 punktides 2 ja 3 on märgitud, et ehituskeeluvööndi vähendamine detailplaneeringuga on võimalik vaid siis, kui detailplaneering on üldplaneeringut muutev või kui üldplaneering puudub.

Seega on Meeksi oja ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik vaid üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Miikse oja ehituskeeluvööndisse on planeeritud atraktsioonide ala. Atraktsiooni asukoht Meeksi oja kaldal linnusest idas on muinsuskaitsealiselt sobiv ja ainus tasasem ala antud piirkonnas. Koht on hästi jälgitav linnusest, läänepoolselt nõlvalt ja vabaõhuürituste platsilt. Alale pääseb matkarajalt. Ala piiratakse teisaldatavate piiretega. Atraktsioonid on teisaldatavad, täpsemad lahendused töötatakse välja ehitusprojektiga. Vajadusel saab talve perioodiks teisaldada atraktsioonid.

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu.

Keskkonnaamet hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna või kalda kaitse eesmärgile ja lähtub taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine jõustub kehtestatud detailplaneeringu jõustumisel.

Keskkonnatingimused

Planeeritav maa-ala asub Piusa jõe ürgoru maastikukaitseala piiranguvööndis. Piusa jõe ürgoru maastikukaitseala kaitse-eesmärk on:

- 1) Piusa jõe ürgoru, sealse devoni liivakivipaljandite, jõe ning metsa- ja niidukoosluste kaitse;
- 2) EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide – jõgede ja ojade (3260)3 niiskuslembeste kõrgroostute (6430), lamminiitude (6450), liivakivipaljandite (8220) ja vanade looduspõõsade (9010*) kaitse ning II kategooria lisas nimetatud liikide – hariliku võldase (*Cottus gobio*), mis on III kategooria kaitsealune liik, ja II kategooria kaitsealuse liigi elupaiga kaitse.

Piiranguvööndis on lubatud majandustegevus ning ehitiste püstitamine.

Planeeringuala katab suures osas Vastseliina linnuse põlispuude grupi kaitseala (KLO1200215) idaserv, kus pesitseb ka III kategooria (III kategooria kaitse all on liigid, mille arvukust ohustab elupaikade ja kasvukohtade hävimine või rikkumine ja mille arvukus on vähenenud sedavõrd, et ohutegurite toime jätkumisel võivad nad sattuda ohustatud liikide hulka) kaitsealune liik tamme-kirjurähn (*Dendrocopos medius*).

Arvestada tuleb kaitsealade ja looduskaunite kohtade koormustaluvusega. Tähtis on inimeste tegevuse suunamine (jäätmete kogumine, parklad, tualetid, matkarajad, infotahvlid jne), et vältida prahistamist ja tallamist. Väljaehitatud ja hästi üles leitavad puhkekohad on puhkajaid/turiste kanaliseeriva mõjuga, vähendades keskkonnale kahjulikku nn metsikut turismi. Kui need küsimused lahendatakse, siis keskkonna taluvuspiire tõenäoliselt ei ületata ja tegevusega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale. Samas on oht üleekspluaterimisele.

Planeeringuga ei nähta ette objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse. Keskkonnaamet, olles teadlik planeeritud tegevustest, on seisukohal, et kavandatud tegevus ei ole vastuolus Piusa jõe ürgoru maastikukaitseala kaitse-eesmärkidega.

Planeeringuga on ette nähtud ala niitmine ja korrastamine, uued hooned on paigutatud keskkonnasõbralikult, jättes alles enamuse olemasolevast kõrghaljastusest.

Planeeringu lahendusega on jätkuvalt tagatud vaba liikumine kallasrajal. Vaba juurdepääs kallasrajal on lahendatud Vastseliina Vallavalitsuse poolt üldplaneeringuga. Planeeringuga on tagatud ka veekaitsevööndi eesmärgipärasus ning see jääb inim mõjust puutumatuks. Kallasraja kasutamist ei takistata planeeringu elluviimisel piiretega.

1.5. Kehtiva üldplaneeringu muudatuse ettepanek

Juhul, kui ehituskeeluvööndit vähendatakse on käesolev detailplaneering Vastseliina valla üldplaneeringut muutev. Ehituskeeluvööndi vähendamine on planeeritud mitte kogu Vastseliina linnuse kinnistule vaid ainult Palverändurite maja hoonestusala piires. Looduskaitseeaduse §40 lõike 3 kohaselt toimub ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine Keskkonnaameti nõusolekul. Keeluvööndi vähendamist tingisid muinsuskaitse eritingimused. Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna ja kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamisel arvestatakse ranna ja kalda kaitse-eesmärke ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede-ja tehnovõrkude ning väljakujunenud asustusest.

Üldplaneeringu seletuskirja lk.52 punkti 6.2. lisada alljärgnev tekst.

6.2 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Vastseliina linnuse detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit Vana-Vastseliina külas, Vastseliina linnuse kinnistul Meeksi ojal 25 meetrilt 10 meetrini Vastseliina linnuse kinnistule planeeritud hoonestusala piires. Palverändurite maja asukoht on seoses muinsuskaitse eritingimuste kohaselt ja matmisala paiknemisega osaliselt kavandatud Meeksi oja ehituskeeluvööndisse.

Vastseliina valla üldplaneeringu kaardil muudetakse Meeksi oja ehituskeeluvööndi vähendamine on märgitud joonisele “ Vastseliina valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek

1.6. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Ehitusseadustiku §27 kohaselt võib kohalik omavalitsus anda välja projekteerimistingimused, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid. Projekteerimistingimustega võib täpsustada hoonestusala tingimusi ja kõrguse muutmist 10 protsendi ulatuses ning arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Kinnistu arendaja kohustub ehitusprojekti alusel taotlema ehitusloa ning on kohustatud kinnistule kavandatavate hoonete ehitamisel välja ehitama ka kinnistu heakorra ning tehnolahendused.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatised ja ehitised ei kahjustaks naabermaatükkide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei rajamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Kui kinnisasja osalise võõrandamise tagajärjel võõrandatud või allesjäänud osa kaotab ühenduse avalikult kasutatava teega, peab selle osa omanik, mille kaudu ühendus seni toimus, võimaldama teise osa omanikul ühendust pidada oma kinnisasja kaudu.

Käesoleva detailplaneeringu seletuskiri ja joonised on tervik ja neid tuleb käsitleda koos.

2. GRAAFILINE OSA

DP-1 Situatsiooni skeem

Väljavõte Maa-ameti kodulehe avalikult teenuselt www.maaamet.ee



T-25182 Vastseliina – Meremäe - Kliima tee
T-25190 Vana-Vastseliina - Pankovitsi tee

Piusa jõgi
Planeeritav ala

- - Planeeritava ala piir
- - Katastriüksuse piir
- Piiri kõrts** - Katastriüksuse nimi