

5.3. Ehitusõigus.

Põhijoonisele ja tabelisse on kantud kruntide ehitusõiguse näitajad.

<i>Pos nr.</i>	<i>Aadress</i>	<i>Planeeritav suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Lubatud ehitiste arv krundil</i>	<i>Lubatud suurim ehitiste alune pind</i>	<i>Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast</i>
1.	Suur-Lossi 12/12a	2308 m ²	EE	3 tk	510 m ²	8,5 m
2.	Suur-Lossi 14	1593 m ²	75%EE, 25%Ä	1 tk	810 m ²	14 m
3.	Suur-Lossi 16	1429 m ²	Ä, EE	1 tk	560 m ²	8,5 m
4.	Ehte 9	1424 m ²	Üh	2 tk	560 m ²	10 m
5.	Wiedemanni 12	5299 m ²	Üh	3 tk	900 m ²	10 m
	Kokku:	12053 m ²				

5.4. Muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad kitsendused.

Muinsuskaitsealal kehtivad kitsendused vastavalt Muinsuskaitseadusele ja Vabariigi Valitsuse 14. juuli 2005.a. määrusega nr 181 kehtestatud Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusele.

1) Muinsuskaitsealal ehitades, konserveerides ja restaureerides ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb arvestada nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust.

2) Muinsuskaitsealal paiknevat ehitist võib konserveerida, restaureerida või remontida ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel ja erialaspetsialisti muinsuskaitsealise järelevalve all «Muinsuskaitseaduse» §-s 35 sätestatud tingimustel ja korras.

3) Kui muinsuskaitsealal tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja Haapsalu Linnavalitsusele.

4) Muinsuskaitseameti ning linnavalitsuse loata on muinsuskaitsealal keelatud:

- konserveerimine, restaureerimine ja remont;
- ehitamine, sealhulgas ehitise laiendamine juurde-, peale või allaehitamise teel, ning lammutamine;
- katusealuse väljaehitamine ning kangialuse ja õuede kinni- ja täisehitamine;
- ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrgu, ehitusjoone ja kruntide (kinnistute) piiride muutmine ning kruntimine;
- krundi või kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- katusemaastiku, ehitiste fassaadide, sealhulgas uste, akende, treppide, väravate jms muutmine;
- ehitisele seda kahjustavate või selle ilmet muutvate objektide, nagu reklaami ja info paigaldamine ning katusele tehnilise seadme paigaldamine, samuti muul viisil mälestise või muinsuskaitse alal paikneva ehitise ilme muutmine ja ehitusdetailide ümberpaigutamine;
- algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;
- Teede, trasside ja võrkude rajamine ning remontimine;
- haljastus-, raie- ja kaevetööd, maaharimine ja õue ümberkujundamine;
- teisaldatavate äriotstarbeliste objektide (kiosk, müügipaviljon, välikohvik vms), valgustuse, tehnovõrkude ja -rajatiste ning reklaami paigaldamine.

5.5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Nõuded olemasoleva hoonestuse korrastamiseks ja juurdeehitamiseks südalinna kvartalites:

Kasutada naturaalseid ehitusmaterjale.

1. Hoonestuse korruselisus – kuni 2
2. Katuste kalded – kuni 43°.
3. Katusekatteks – valtsplekk või kivikatus.
4. Välisviimistlus – Majade viimistlemisel kasutada naturaalseid, linaõlil põhinevaid värve, kivihoonete puhul lubikrohvi ja-värve.
5. Avatäited soovitatavalt puidust.

Majade ümberehitused, Fassaadide muudatused ja värvikavandid kooskõlastada linnavalitsusega.

Nõuded uusehitustele südalinnas:

Üldjuhul säilitada kvartali väljakujunenud tänavajoon. Hoonete fassaadid kavandada traditsioonilisele ehitusjoonele. Arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljösse.

Suur-Lossi tn. 14 krundil asuv endine kinohoone remonditakse ja rekonstrueeritakse vastavalt Arhitektuurbüroo Renter poolt 2006.a. märtsis koostatud muinsuskaitse eritingimustele. (Vt. Lisa 2)

- Korterelamu projekteerimisel ei ole lubatud väljuda kogu olemasoleva hoone praegusest mahust.
- Projekteeritava hoone arhitektoonika ei pea jäljendama olemasoleva hoone stalinistlik-klassitsistliku stiili, kuid peaks lähtuma Haapsalu vanalinnale sobivast joonest, mis ei ole räigelt neo-modernne, vaid pigem tagasihoidlik ja vanalinna miljööd arvestav.
- Säilitada tuleb ajaloolised kapitaalseinad endise aida osas taastades avade asukohad ja uukaknad loodepooles välisseinas.

1. Hoonestuse korruselisus – kuni 3
2. Katuste kalded – kuni 43°.
3. Katusekatteks – valtsplekk või kivikatus.
4. Välisviimistlus – värvitud laudvooder, laudvooder krohvi või naturaalse kiviga (paekivi) kombineerituna.
5. Avatäited soovitatavalt puidust.
6. Korterite arv korterelamus 20 tk.

Hoonete projektid tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis Haapsalu linnaarhitekti ja muinsuskaitse spetsialistiga. Vajadusel täiendatakse detailplaneeringut projekteerimistingimustega.

6. Liikluskorraldus.

Planeeritav ala piirneb loodest Suur-Lossi tänavaga, põhjast Ehte tänavaga ja idast Wiedemanni tänavaga. Sissesõidud kruntidele ei muutu, jäävad samadele kohtadele.

Suur-Lossi 14 ja 16 vahele on ühiskasutuseks juba 2001. a. (Suur-Lossi 16 ja Ehte 11 detailplaneering Haapsalus) planeeritud teeservituut.

Vajalikud parkimiskohad on reeglina oma krundil. Juurde on planeeritud 8 parkimiskohta Suur-Lossi tänava äärde. Seda parklat saavad kasutada nii kohviku kui ka algkooli külastajad.

Wiedemanni 10 krundi asemele on planeeritud ühine parkla Ehte 9-le ja Wiedemanni 12-le. Ühisele sissesõiduteele on planeeritud servituut. Parklasse mahub 24 parkimiskohta, kummagile krundile 12 kohta. Parkla on planeeritud ühise kivimüüritis-piirdega, milles on autovärv Wiedemanni tänava ääres ja jalgvärvavad lasteaia, Ehte 9 kontorihoone ja Suur-Lossi 14 poole.

Suur-Lossi 14 korterelamu krundile mahub 12 parkimiskohta. Endise kinosali lammutamisel on võimalik paigutada vajalikud parkimiskohad uue hoone alla ja siis mahub krundile 20 parkimiskohta.

Suur-Lossi 12/12a krundi põhjapiirile on planeeritud servituut jalgteele ühiskasutuseks Suur-Lossi 14 krundiga.