

Uuemõisa pargi põhjaosa muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule

Uuemõisa, Haapsalu linn, Läänemaa

Uuemõisa mõisa park (reg. nr 15591)

Uuemõisa mõisa peahoone (reg. nr 15590)

Uuemõisa mõisa valitsejamaja (reg. nr 15592)

Kooskõlastatud muinsuskaitseameti menetluskomisjoni poolt
protokolliga nr 429 12.05.2020

Töö nr. 48-2020

TELLIJA: Haapsalu Linnavalitsus
Posti 34
90504, Haapsalu

UURINGU KOOSTAJA: AKA Natura OÜ
Reg. 11496895
Maj.teate nr: E 713/2013
Tartu mnt 80
10112, Tallinn
Tel + 372 65 28 460
E-post: info@akan.ee
www.akan.ee

VASTUTAV SPETSIALIST: Andres Lindemann VS 556/2011

Tallinn 2020

1 SISUKORD

1	Sisukord	1	
2	Üldinfo.....	2	
2.1	Asukoht.....	2	
3	Planeeritaval maa-alal asuva muinsuskaitseala ja kinnismälestiste loetelu		3
3.1	Kaitsestaatused.....	3	
3.2	Uuemõisa mõisa park (reg. nr 15591)	4	
3.3	Uuemõisa mõisa peahoone (reg. nr 15590)	5	
3.4	Uuemõisa mõisa valitsejamaja (reg. nr 15592).....	6	
4	Hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele	7	
4.1	Hinnang Uuemõisa mõisa pargile (reg. nr 15591)	7	
4.2	Uuemõisa mõisa hoonestus	7	
4.3	Vaadete analüüs	8	
5	Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele mälestise säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimisele ruumilises kontekstis		19
5.1	Planeeritava tegevuse mahuline illustratsioon	21	
6	Nõuded detailplaneeringu koostamisel kinnismälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks		24
7	Illustreerivad joonised.....	25	
8	Detailplaneeringu eritingimuste lisana esitatud uuringud	26	

2 ÜLDINFO

2.1 ASUKOHT

Planeeringuala asub Lääne maakonnas, Haapsalu linnas, Uuemõisa alevikus, Uuemõisa pargis ja selle kaitsevööndis.

Planeeringuala hõlmab järgmiseid munitsipaalomandis olevaid maaüksusi:

- Lossi tn 4 (kinnistu registriosa number 2685932);
- Masti tn 7 (krundi vormistamine on menetlusel);
- Reketi tänav (kinnistu registriosa nr 2286532);
- Lossi tn 4a (katastritunnus 18401:001:0304), pindala 400 m².

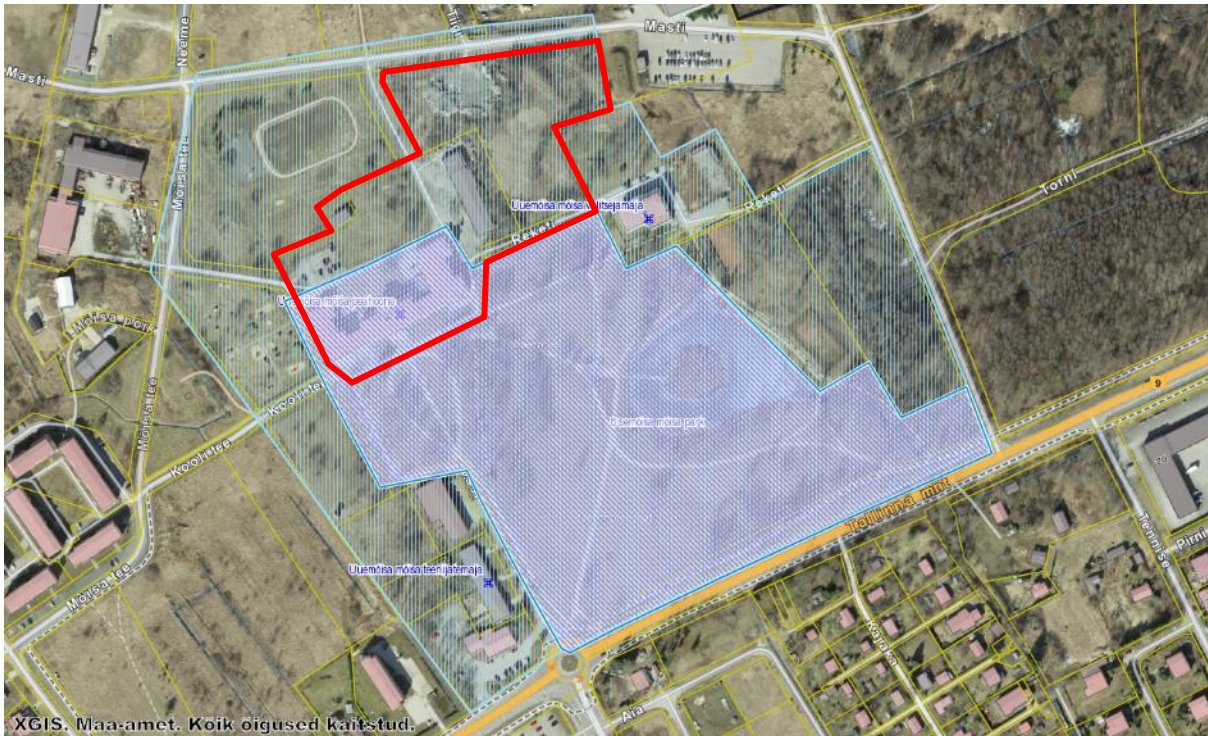
3 PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVA MUINSUSKAITSEALA JA KINNISMÄLESTISTE LOETELU

Planeeringualal paiknevad mälestised:

- Uuemõisa mõisa park (reg. nr 15591)
- Uuemõisa mõisa peahoone (reg. nr 15590)

Planeeringuala lähedusse jäävad mälestised:

- Uuemõisa mõisa valitsejamaja (reg. nr 15592)



Joonis 1 Planeeringuala märgitud punasega, aluskaart kultuurimälestiste andmekiht, Maa-ameti kaardiserver 2020. Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/h1ebwFr>

3.1 KAITSESTAATUSED

Uuemõisa mõisa park on kultuurimälestis ("Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 30.03.1998 määrus nr. 7, (RTL 1998, 147/148, 557) Kuupäev: 30.03.1998).

Planeeringualal ja lähiümbruses kehtib ühine kaitsevöönd nii Uuemõisa mõisa hoonetele kui ka pargile. Kaitsevööndisse kuuluvad: Uuemõisa mõisa peahoone, Uuemõisa mõisa park, Uuemõisa mõisa valitsejamaja ja Uuemõisa mõisa teenijatemaja. ("Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine" Kultuuriministri 19. detsember 2006 a. käskkiri 388 (RTL, 05.01.2007, 1, 13) Kuupäev: 05.01.2007)

Uuemõisa mõisa park on kaitsealune park, kaitsekorra aluseks on Vabariigi Valitsuse 3.03.2006 a määrus nr 64 Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri.

Planeeringualal paiknevad järgmised looduskaitsealused objektid:

- Uuemõisa mõisa park (KLO1200524)¹

¹ http://register.keskkonnainfo.ee/envreg/main?reg_kood=KLO1200524&mount=view

3.2 UUEMÕISA MÕISA PARK (REG. NR 15591)

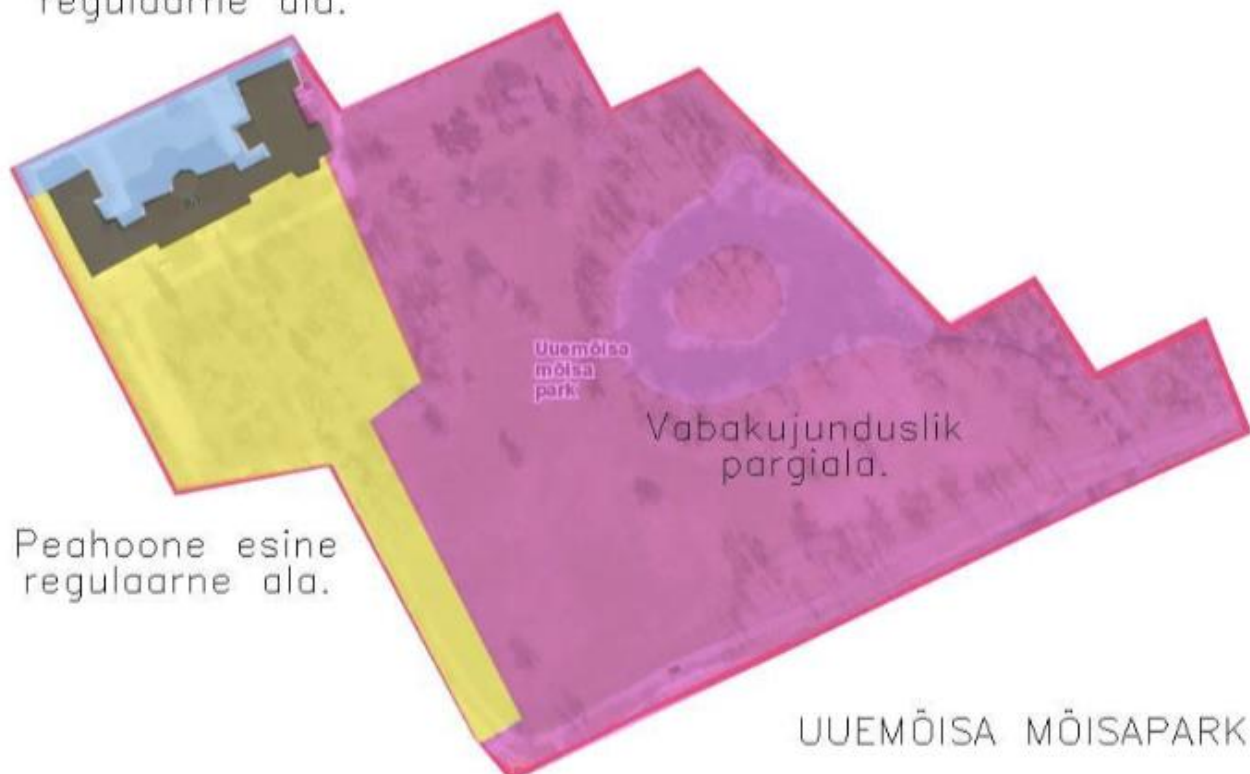
Uuemõisa mõisa on esmamainitud 1539. a Saare-Lääne piiskopi mõisana (Nienhaue). 1624. a ostis Jacob De la Gardie Hiiumaa, 1625. a Haapsalu linnuse, linna ja lääni, kuhu kuulusid Uuemõisa, Noarootsi, Vormsi, Taebla ja Ungla, kokku 445 adramaad. 18.-19. sajandil olid omanikeks Richterid, Gernetid ja Wilckenid.

Park on suur ja mitmeosaline, peahoone ees asub Tallinn-Haapsalu mnt ulatuv suhteliselt avatud pargiosa, mis on rajatud 19. saj lõpul. Mõisa viiv peatee hargneb peahoone ees kaheks. Hoone ees asub suhteliselt hõre vaba planeeringuga noorem puistu kontrastetes puudegruppides. Enamik puid paikneb kõrvalhoonete ees ja vahel. Pärast II maailmasõda on üle muruväljaku rajatud tee otse peahooneeni ning see on ääristatud kaskedega. Uue peahoone tagune on lage. Pärast 1911. a on sinna rajatud avar muruväljak terrasside, kiviktaimla ja lillepeenardega, mis praeguseks on hävinenud. Pargi vanema osa moodustab tiheda vabakujulise puistuga idaküljel.

Uuemõisa park on säilinud erinevates osades erinevalt:

- Peahoonest põhjapoole jääval alal puuduvad varasemat pargistruktuuri ilmetavad objektid, sh 1911. a sinna rajatud muruväljak terrasside, kiviktaimla ning lillepeenardega. Detailplaneeringu eskiislahenduse alusel on tegemist alaga kuhu kavandatakse uut spordiväljakut. Tulenevalt suurtest muutustest 20. saj selles pargiosas ei ole seal eraldi väljatoomist vajavaid kultuuriväärtusi.
- Mõisa peahoonest lõunapoole jääb suhteliselt hõre vaba planeeringuga noorem puistu kontrastetest puudegruppides. Väärtuslikud on olemasolevad vaated peahoonele ning sissesõidutee lääneküljele jäävatele abihoonetele.
- Pargi vanem osa koos tiikidesüsteemiga jääb idaküljele, mis sujuvalt läheb üle sangleppade ja tammedega parkmetsaks. Kuigi puitaimestiku liigirikkus ei ole suur on tähelepanu väärivad vanad tammed (*Quercus robur* Ü=433 cm) ja hobukastanid (*Aesculus hippocastanum* Ümax=234 cm), harilike mändide (*Pinus sylvestris*) rida ja jämedad harilikud pirnipuud (*Pyrus communis*) ning kõrge hariliku saare rippuvate okstega kultivar 'Pendula'. Väärtust omab pargiansambel komplekselt koos juurde kuuluva hoonestusega.

Peahoone tagune
regulaarne ala.



Joonis 2 Pargi jaotumine osadeks Uuemõisa mõisapargi rekonstrueerimisprojekt põhiprojekti mahus. Töö koostas Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ (Töö nr: IB 42/2013).

2013. a on koostatud Uuemõisa mõisapargi rekonstrueerimisprojekt põhiprojekti mahus. Töö koostas Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ (Töö nr: IB 42/2013). Projekti alusel on mõningaid tegevusi hakatud pargis ka ellu viima.

Uuemõisa mõisapargi rekonstrueerimisprojekti koostamise eesmärgiks on pargi ruumilise struktuuri ja selle väärtuslike ajalooliste elementide säilitamine ning rekonstrueerimine, kohandades ajaloolisse parki uutest funktsioonidest tulenevalt kaasaegseid elemente. Kuna pargi varasemast kujundusest ning ajaloolisest ülesehitusest on teada vaid üksikuid kilde, on pargi rekonstrueerimise kontseptsioonis võetud eesmärgiks teadaolevate allikate põhjal rekonstrueerida pargi regulaarne osa mõisa peahoonest lõunas paikneva rondeeli näol. Vabakujunduslikus osas lisatakse pargile kaasaegseid modernseid elemente. Pargi rekonstrueerimise eesmärgiks on pargi samanimine pigem loodusega kui mõisakompleksiga. Park ümbritseb mõisa peahoones tegutsevat lasteaeda ja algkooli ning seetõttu on vajalik võimaldada õuesõppe ja avastusõppe läbiviimist ning pakkuda kõrgekvaliteedilist rekreatsiooniala puhkamiseks, jalutamiseks.

Rekonstrueerimisprojektiga kavandatud tegevused on: dendroloogilise inventeerimise põhjal koostatud raie- ja istutusplaanid, vertikaalplaneerimine, teedevõrgu uuendamine, projektala sisese liiklussüsteemi rajamine, parkimisalade rajamine, infostendide, viitade, pinkide, prügikastide, jalgrattahoidlate, muude pargi väikevormide paiknemine, sildade rajamine, kõlakoja rajamine, paviljoni rajamine ja olemasoleva tiigi korrastamine.

Kavandatud detailplaneering arvestab Uuemõisa mõisapargi rekonstrueerimisprojektiga.

3.3 UUEMÕISA MÕISA PEAAHOONE (REG. NR 15590)

1833. a püstitati mõisa kahekorruseline barokkstiilis peahoone. Samast ajajärgust pärineb ka mõisa planeering. 19. sajandi keskel ehitati uus kahekordne historitsistlik peahoone, mille juurde rajati ka suur park.²

Kõrvalhooned asuvad kahes rühmas: uue sissesõidu tee külgedel (säilinud vaid läänepoolsed hooned tänaseks) ja vana peahoone ümber eraldi ansamblina.

1921-1924. a kohandati mõisa peahoone ja kõrvalhooneid Läänemaa Õpetajate Seminari tarbeks, ning mõis ehitati Karl Burmani projekti järgi ümber lisades ühekorruselised tiibhooned.

1932. a sügisel läks Uuemõisa kompleks Kaitseministeeriumi käsutusse ning sinna paigutati Eesti Vabariigi Scoutspataljon. 1941-1944 a tegutsesid Uuemõisas Kõrgem Põllumajanduskool ja Kõrgem Kodumajanduskool. Pärast II maailmasõja lõppu tegutses mõisas kuni 1970. a tulekahjuni sõjaväeosa, sellest lähtuvalt ei ole säilinud mõisahoone interjäär. 1976. a seisuga oli hoone maha jäetud, osalt põlenud ja väga halvas seisundis. Haapsalu KEK alustas hoone restaureerimistöödega vasakus tiivas 1970-ndate lõpus. 1991. a Nõukogude aja lõppedes peatas tegevuse ka KEK ja eksperimentaaltsehh.

1994. a asus mõisas tegutsema Uuemõisa Algkool, ning 2005. a Ridala Vallavalitsus, mis töötas seal kuni valla liitumiseni Haapsalu linnaga. Pärast vallavalitsuse lahkumist hoonest laienes mõnevõrra algkooli osa kuid mõningad ruumi mõisa idaküljes on hetkel kasutuses. Mõisahoone fassaad renoveeriti 2018. a kevadel.³

² Eesti Pargid 2, KeM, MKA, varrak, 2012 Tallinn

³ <https://online.le.ee/2018/03/26/uuemoisa-moisahoone-saab-12-miljoni-eest-uae-nao/>

3.4 UUEMÕISA MÕISA VALITSEJAMAJA (REG. NR 15592)

Valitsejamaja on võrdlemisi suur, kahekordne ja kogu ulatuses väljaehitatud mansardkorrusega kivihoone, mis kaetud murd-poolkelpkatusega. Hoone kõrgus on 14,61 m maapinnast. Varasemalt on samas asukohas asunud mõisa viinaköök. Valitsejamaja võib lugeda veel varaklassitsistlikuks hooneks XVIII saj. lõpust, mida on rekonstrueeritud ja täiendatud ilmselt XIX saj lõpul. 1976. aastal oli hoone maha jäetud, kuid üldiselt rahuldavas seisundis. 1997. aastaks paigaldati uus katus ning teostatud fassaaditöid. Tänapäeval on hoone seisukord hea. Hoone on 2006. a lõppenud remont-restaureerimise käigus kohandatud korterelamuks.



Valitsejamaja lõunapoolne külg 1976. aastal. Taamal on tänapäevaks hävinud paekivist sepapaja hoone.



Valitsejamaja põhjakülg, aprill 2020.

4 HINNANG MAA-ALAL SÄILINUD KULTUURIVÄÄRTUSLIKELE OBJEKTIDELE

4.1 HINNANG UUEMÕISA MÕISA PARGILE (REG. NR 15591)

Maastikuline - mõisapark asub väga tasasel maapinnal ja tänaseks merest ca 2,5 km kaugusel. Ajalooline side merega on maa tõusu ning põhjapoolse jäävate alade arendustegevusega küll nõrgenenud kuid siiski kohapeal aimatav ning pakkudes avaraid vaateid hoonete kõrgematelt korrustelt.

Pargikujunduslik - Uuemõisa mõisapark on väga väärtuslik, kuna tegemist on ajastu pargistiili tüüpilise näitega.

Dendroloogiline - pargiala on viimasel paaril kümnendil pidevalt hooldatud ning korrastatud. Teostatud on hooldusraieid. Märkimisväärse tähendusega on pargis olev kõrghaljastus, kus põlispuud loovad alale kauneid vaateid ning tõstavad esile koha ajaloolise tausta.

Kultuurilooline - Mõisad on oluline ja lahutamatu osa Eesti ala materiaalsest ja vaimsest kultuuripärandist. Suurt kultuurilis-ajaloolist väärtust omavad elemendid mõisa ajast on säilinud peahoone, valitsejamaja, teenijatemaja ja neid ühendav mõisapark.

Uuemõisas on 1921 - 1932 a tegutsenud Läänemaa Õpetajate Seminar, millest kujunes Läänemaal tööline haridus- ja kultuurielu keskus. Koolis andis muusikaõpetust kogu selle eksisteerimisaja vältel helilooja Cyrillius Kreek. 1921 - 1923 a õpetas seal klaverimängu Riho Päts. Seminaris olid veel muusikaõpetajad Johan Tamverk ja Jaan Pakk, viimane juhatas ka kooli sümfooniaorkestrit.



Vaade planeeringuala idaküljele, jaanuar 2020. Punasega on markeeritud planeeringuala piir. Paremal on näha valitsejamaja ning all nurgas peahoone idanurk. Keskul all asuvad lammutamisele kuuluvad endised tootmishooned. Keskul üleval on Haapsalu Uksetehase tootmishooned.

4.2 UUEMÕISA MÕISA HOONESTUS

Uuemõisa mõisa peahoone ja ka valitsejamaja, teenijatemaja ja mõisapark on väärtuslikud, hooldatud ja kuuluvad säilitamisele.

4.3 VAADETE ANALÜÜS

Kui 1930ndatel olid mõisa peahoone suunas vaadete peamiseks kujundajaks kahel pool peateed paiknevad abihooned ja peahoone va hetus läheduses ilmestasisid vaateid rondeel ning lilleklumbid, siis tänapäevaks on need pargiosad kadunud.

Nõukogudeaegsete istutuste tõttu on peahoone esine niivõrd kinni kasvanud, et maanteelt vaadates on mõisa kompleksi kuuluvate hoonete nagu valitsejamaja ja peahoone asukohad vaevumärgatavad (foto 1).

Vaadet merele rikub peahoonest põhjas paiknev silikaattellistest elektri alajaam. Peahoonest kirdesse jääb mõisakompleksi sobimatu silikaattellistest puidutööstushoone (foto 2). Valitsejamajast sissesõidutee alguse suunas diagonaalselt üle muruplatsi avanevad pikad vaated. Poolavatud vaated avanevad maanteelt ja jalgrattateelt teenijatemaja suunas.

Vaadete suunad ning peamiste vaatsuundande kohta on koostatud eraldiseisev joonis – Peamised vaatesuunad.



Foto 1 Vaade planeeringualale Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla mnt-I oleva ringristmiku juurest



Foto 2 Vaade mõisapargi põhjaalale ning mõisahoonest Tagalaele



Foto 3 Vaade pikki Reketi tn valitsejamaja poole



Foto 4 - vaade planeeringualale valitsemaja poolt, jaanuar 2020.



Foto 5 - vaade planeeringualale Masti tn kohalt, aprill 2020.

 Seda pilti ei saa praegu kuvada.

Foto 6 - vaade planeeringualale Haapsalu Uksetehase parklast, aprill 2020.



Foto 7 – Vasakule jääb Uuemõisa mõisa peahoone esifassaad ja paremale planeeringuala, aprill 2020.



Foto 8 – Vaade Uuemõisa mõisa peahoone tagumisele fassaadile ja mõisapargile esifassaadi ees, aprill 2020.



Foto 9 – Vaade planeerinalale Uuemõisa mõisa valitsejamaja kohalt – idast läänepoole, aprill 2020.



Foto 10 – Vaade Uuemõisa mõisa valitsejamajale planeeringualalt, veebruar 2020.



Foto 11 – Vaade Uuemõisa mõisa peahoonele, planeeringualale ja valitsejamajale Uuemõisa bussipeatusest, veebruar 2020.



Foto 12 – Vaade planeeringuala lääneküljele Uuemõisa mõisa peahoone taga asuvale alajaama hoonetele, veebruar 2020.

5 HINNANG PLANEERINGUGA KAVANDATAVATELE MUUDATUSTELE MÄLESTISE SÄILIMISE JA VAADELDAVUSE NING KULTUURIVÄÄRTUSLIKE STRUKTUURI-ELEMENTIDE SÄILIMISELE RUUMILISES KONTEKSTIS

Detailplaneeringu eesmärgiks on selgitada välja Haapsalu linnale kuuluvate Uuemõisa aleviku, Lossi tn 4, Lossi tn 4a ja Masti tn 7 kinnistute piiride muutmise ning Masti tn 7 krundil (asub pargi kaitsevööndis) võimalused ning tingimused kunstmurukattega jalgpalliväljaku rajamiseks, mida hooajaliselt (talvel) oleks võimalik pealt kinni katta (pneumokate). Spordiväljakut kavandatakse Uuemõisa koolile ja avalikuks kasutamiseks.

Vaated mere suunas (mõisa peahoonest ja valitsejamajast) ehk põhja poole rikub peahoonest põhjas paiknev silikaattellistest elektri alajaam. Poolavatud vaated avanevad Tallinn – Haapsalu – Rohuküla maanteelt ja selle kergliiklusteelt mõisakompleksile. Uushoonestuse kavandamine mälestise kaitsevööndisse ja sellega kaasnevate kommunikatsioonide rajamine nii kaitsevööndisse kui kaitsealale mõjutab mälestise ja selle kaitsevööndi alal olevate mälestiste vaadeldavust ja vaateid mälestistelt vähetähtsatest suundadest (kirdest peahoone ja loodest valitsejamaja suunas). Samas ei vähene vaadeldavus mõlemale hoonele teistest olulistemastest suundadest ning mõlema hoone esifassaadid jäävad vaadeldavateks.

Kuigi kavandatav pneumokattega konstruktsioon on ajutise iseloomuga ehitis, on kunstmaterjaliga koormatud ala pindalaliselt suur ning selle püstitamine moodustab pargimaastiku serva alale suure mahulise dominandi, mis mõjutab oluliselt ajalooliste hoonete vaadeldavust ning ajaloolist keskkonda. Ka katteta jalgpalliväljak hakkab sealset piirkonda mõjutama aastaringelt. Sellest lähtuvalt on väga oluline projekteerimisel uusehitised keskkonda sobilikult kujundada.

Olemasoleva mõisa peahoone pikkus on 105,7 m, laius 48,9 m ja kõrgus 16,3 m; maapealseid korruseid on kolm. Planeeritava spordiväljaku ja selle pneumokatte maksimaalsed võimalikud mõõdud on 106 x 73 m, suurim võimalik kõrgus 19 m (ABS kõrgusena 22,8 m), väljaku mõõdud on sel juhul 100 x 64 m. Tulenevalt krundi kujust on selliste mõõtmetega väljakut võimalik paigutada ainult pikema küljega põhjalõuna suunaliselt. Seega on oluline tagada mõisa peahoone ja spordihalli vahel piisavalt vaba ruumi ning eristada vana ja „uus“.

Täna ei asu mõisapargis piirdeid, küll aga tekib uue spordiväljaku rajamisega see vajadus loodava väljaku ümber. Seega on oluline nende sobitamine ajaloolise pargiruumi kõrvale piirangu-vööndisse ning optimaalne funktsionaalsus ning hea väljanägemine.

Tulenevalt planeeritava spordiväljaku gabariitidest pikkus kuni 100 m ja laius kuni 64 m võib osutuda vajalikuks mõningate puude raadamine Uuemõisa pargi muinsuskaitse piirangualal Reketi tn põhjaküljel. Alal kasvavate puude kohta on koostanud hinnangu Haapsalu Linnahooldus OÜ 9.01.2020, milles tuuakse välja, et ala servas kasvavad vanemad saared, mis ei ole parima tervise juures ning on ohustatud saarte äkksurma põhjustavast haigusest. Kaugemal kasvab veel noori saari ning viirpuu. Haapsalu Linnahooldus OÜ hinnangul ei ole ükski neist puudest väärtuslik ning need võib maha võtta. Samuti tehakse soovitus asendusistutusteks. Tulenevalt eelnevast ei ole muudatused piirangualal tugevad ning ei mõjuta olulisel määral mõisapargi enda ilmet.

Uue hoonestuse ja kommunikatsioonide ehitamine mõjutab mälestise ja selle kaitsevööndi- ning piirangualal olevate vähetähtsate kuid võimalike arheoloogiliste kultuurikihtide ja kultuuriväärtusega esemete säilimist, kuid vajalike meetmete (sästev planeerimine, arheoloogiline jälgimine) kasutusele võtmisel on võimalik mälestisele ja seal peituva teaduslikule teabele tekitatavat kahju minimeerida.

Peahoonest kirdesse jääb täna mõisakompleksi sobimatu silikaattellistest puidutööstushoone, millele on väljastatud lammutusload nende likvideerimiseks.⁴ Sellest lähtuvalt saab paraneb mõisa peahoone vaadeldavus ning kaovad väärtust mitte omavad ehitised pargi piirangualalt.

⁴ Haapsalu Linnavalitsuse poolt väljastatud lammutusluba nr 1912271/37435 ja 1911271/28573.

Muudatused aitavad tagada ala kasutatavuse ning uued kasutajagrupid võivad leida ajaloolises mõisapargis tegevusi, mida siiani seal ei toimunud. Igaljuhul on pargiruumi aktiivsem kasutamine sellele boonuseks ning tõstab üldiselt pargi väärtust.

5.1 PLANEERITAVA TEGEVUSE MAHULINE ILLUSTRATSIOON





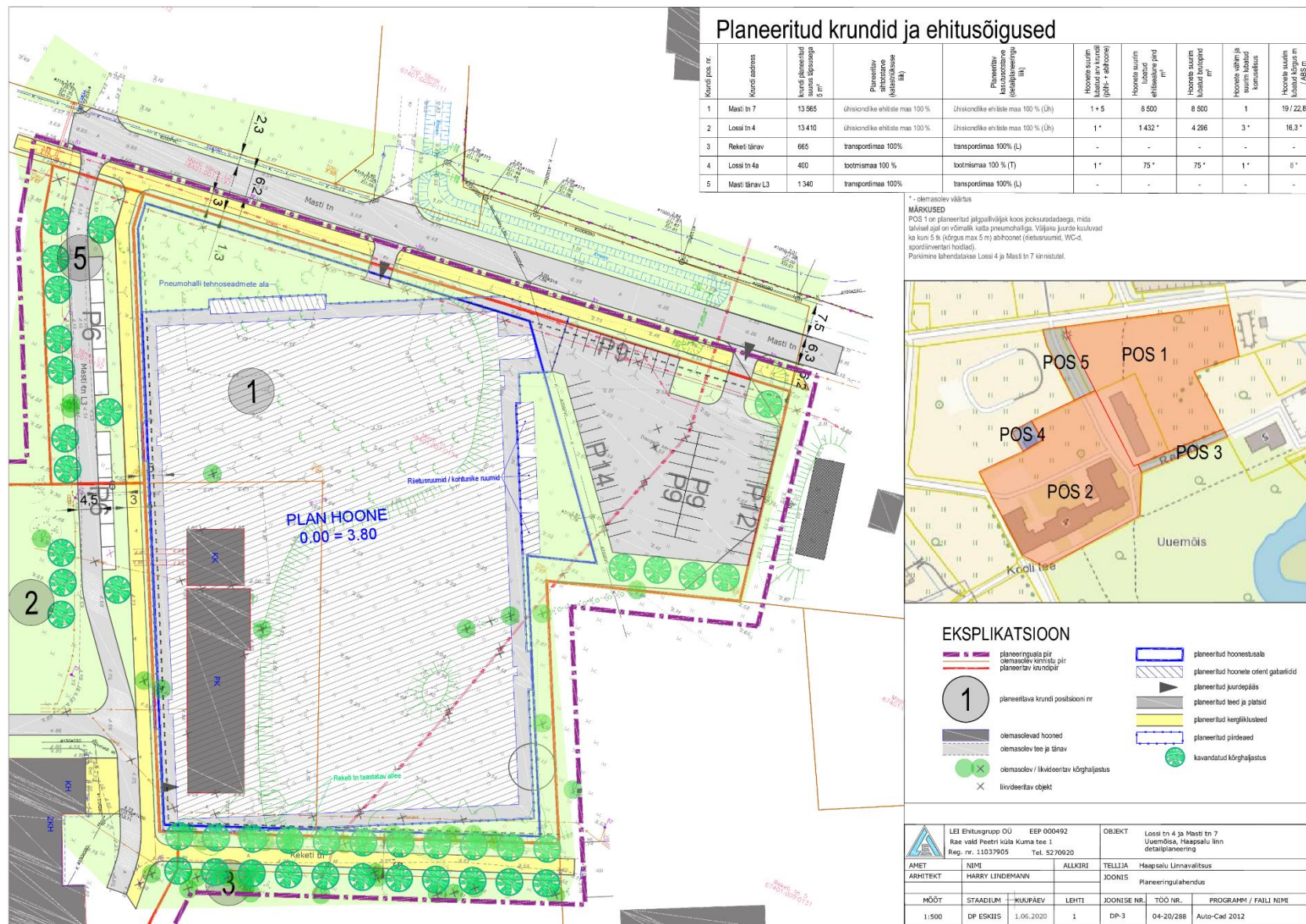


6 NÕUDED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL KINNISMÄLESTISTE SÄILITAMISE JA VAADELDAVUSE TAGAMISEKS

1. Planeeringu koostamisel lähtuda kultuuriministri määruse "Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord" § 2 lõigetest 3 ja 5 ning Muinsuskaitseseaduse § 50 esitatud nõuetest.
2. Planeeringualale jäävate ehitiste projekteerimisse tuleb kaasata kõrgharidust ja vastava muinsuskaitse tegevusluba omav maastikuarhitekt. Uushaljastust kasutada vaadete suunamiseks ja uute ehitiste mahendamiseks, lähtudes pargis olemas olevatest puuliikidest ja taksonite gruppidest.
3. Planeeringuga ei ole lubatud mitte ühegi vaate sulgemine mõisa peahoonele ja peahoonest lõuna ja põhja suunas. Hooneid on lubatud püstitada planeeringuala kirdenurka.
4. Planeeritava spordihalli pneumokatte suurim lubatud kõrgus on 19 m (ABS 22,8 m). Projekteerimisel tuleb Uuemõisa mõisa peahoone ja jalgpallihalli pneumokatte kõige kõrgeim punkt viia visuaalselt võimalikult ühele kõrgusele. Planeeritavad ehitised peavad olema vähemärgatavad ning keskkonda sulanduvad – nt valge, helehall vms pastelsetes toonides. Materjalivalik peab olema piirkonda väärtustav.
5. Juhul kui Uuemõisa mõisa peahoonet ei ole võimalik kohandada staadioni vajadusi rahuldavaks on lubatud kuni viie 1 - korruselise ja kuni 5 m kõrguste spordistaadionit teenindava püsiva abihoone püstitamine staadioni vahetusse lähedusse (riietusruumid kodumeeskonnale, külaliskonnale ja kohtunikele, WC ning inventari hoiustamise hoone). Ühe abihoone orienteeruv suurus on 3,5 X 10 m. Oluline on tagada abihoonete sobivus miljöösse värvi- ja materjalivalikuga (soovitavalt puit). Abihoonete asukohavalikul tuleb eelistada hoonestusala põhjapoolsemat külge.
6. Hoonestust mitte rajada Uuemõisa peahoone ja Valitsejamaja vahele selliselt, et uushoonestus varjaks vaateid ühest hoonest teisele, et tagada nende sidusus. Spordiväljaku asukohavalikul tuleb väljak liigutada võimalikult palju põhjapoolse, eemale Reketi tänavast.
7. Kavandatavad ehitismahud peavad olema olemasoleva hoonestusega võimalikult harmoneeruvad – värvi- ja materjalivalikud peavad sobima olemasoleva hoonestuse ja pargiga ; uushoonestus ei tohiks „võistelda“ ajaloolise mõisa hoonestusega.
8. Uue liikluslahenduse (sõiduteed, kergliikusteed, parklad) ja teedevõrgustiku kavandamisel tuleb arvestada pargi peaosa eripäraga. Uute liikumisalade rajamisel tuleb säilitada peahoone dominantsus ja mõisasüdame esinduslikkus;
9. Spordiväljaku iseloomust tulenevalt on vajalikud piirded staadioni vahetus läheduses. Suurim lubatud piirde kõrgus on 2,5 m, värvus tsingitud metall. Spordivärvate taha jäävatel aladel on lubatud piirdeaiale lisada täiendavalt kuni 2,5 m kõrgendusi (koos piirdega suurim lubatud kõrgus 5 m planeeritud maapinnast). Mujale piirdeid mitte kavandada.
10. Mõisapargi kaitsealal ja selle piiranguvööndis tuleb kaevetöödel tagada arheoloogiline jälgimine kaevetööde ajal. Erinevate pinnasekihtide paljandumisel kihid jäädvustada fotodel. Kultuuriväärtusliku materjali ilmnmisel tuleb sellest informeerida Muinsuskaitseametit.
11. Uuringute vajaduse ilmnmisel kannab seotud kulud kannab tööde tellija (MuKS § 58 lg 4). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid Muinsuskaitseseaduses ettenähtud tingimustele vastav ettevõtja (MuKS § 68).³
12. Mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb ehitus- ja kaevetööde teostajal eelnevalt Muinsuskaitseametist taotleda vastav luba (MuKS § 52; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Tööde tegemise loa taotluse vorm).³
13. Pinnasetöödel tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 24-27, 31) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.³
14. Ühtlase esteetilise ja elujõulise lahenduse saavutamiseks kavandada puude raie Reketi tänava mõlemal küljel ning seejärel kavandada allee järgides mõisapargile omaseid traditsioonilisi istutusvõtteid. Allee taastamine aitab varjestada staadioni rajatise sh piirdeid.

7 ILLUSTREERIVAD JOONISED

1. Detailplaneeringu eskiisjoonis.



8 DETAILPLANEERINGU ERITINGIMUSTE LISANA ESITATUD UURINGUD

1. Hinnang Mõisa tee 2 krundi kõrghaljastusele, 9.01.2020, Haapsalu Linnahoodus OÜ
2. Detailplaneeringu eskiislahendus



OÜ Haapsalu Linnahooldus

HINNANG

09.01.2020

Mõisa tee 2 krundi kõrghaljastusele.

Hinnang kehtib Masti 7 krundi osale, mis külgneb Reketi tänavaga.

Ala servas kasvavad vanemad saared, mis ei ole parima tervise juures ning on ohustatud saarte äkksurma põhjustavast haigusest. Kaugemal kasvab veel noori saari ning viirpuu. Meie hinnangul ei ole ükski neist puudest väärtuslik ning need võib maha võtta.

Siiski soovitame peale projekti valmimist teha asendusistutus. Loodusliku taimeistuse järgi võib ala pidada lubjaseks.

Seega istutatavateks liikideks võiksid lehtpuudest olla viirpuu, tamm, pähklipuu ,pärn, pihlakas. Okaspuudest serbia kuusk, männi liigid, lehise liigid.

/allkirjastatud digitaalselt/

Alo Lõps
Juhatuse liige
Haapsalu Linnahooldus OÜ

OÜ Haapsalu Linnahooldus
Reg.nr. 12778414
KMKR: EE101765752
Tel. 47 24054

Haava 21
Haapsalu 90505
Kodulehekülg:
www.hlhooldus.ee

Konto: EE351010220238696221
Pank SEB pank

Konto: EE392200221061186658
Pank Swedbank