

IITTI

KYMIJOEN- MANKALAN VESISTÖALUEEN RANTAYLEISKAAVA

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

A

ERILLISPIENTALOJEN ALUE

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Luku A-merkinnän edessä osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Jos asuinrakennuksen etäisyys rannasta on alle 150 m, rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 kerros-m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa

- Yhden asunnon
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m²
- Muita talousrakennuksia.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli rakennus soveltuu paikalle.

A-1

ERILLISPIENTALOJEN ALUE RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEELLA.

Rakennusoikeus on ranta-asemakaavan mukainen. Luku A-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän ranta-asemakaava-alueella.

AM

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

Alueelle voidaan rakentaa maa-, metsä- ja kalataloutta sekä niihin soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevia asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Jos asuinrakennuksen etäisyys rannasta on alle 150 m, rakennuspaikan asuntojen enimmäislukumäärä on kaksi.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli rakennus soveltuu paikalle.

AMP

ERILLISPIENTALOJEN SEKÄ PUUTARHA- JA KASVIHUONEALUE

Alueelle voidaan rakentaa kasvihuoneita, erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Koko alue muodostaa yhden rakennuspaikan.

Muun rakennuksen kuin sauna vähimmäisetäisyys rannasta on 150 m.
Saunan enimmäiskoko 25 kerros-m².

AT

KYLÄALUE.

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

P

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

V

VIRKISTYSALUE

Alueelle saa sijoittaa ainoastaan yleiseen ulkoilu- ja retkikäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

VR

RETKEILYALUE

Alueelle saa sijoittaa ainoastaan yleiseen ulkoilu- ja retkikäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

VR-1

RETKEILYALUE, JOKA ON VARATTU RETKEILYN JA KALASTUSMATKAILUN TUKIKOHDAKSI

Alueelle saa sijoittaa ulkoilu- ja retkikäyttöön sekä kalastusmatkailuun liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

VV

UIMARANTA-ALUE

Alueelle saa sijoittaa ainoastaan yleiseen uimarantakäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

VV-1

UIMARANTA-ALUE, JOKA ON TARKOITETTU YKSITYISEEN KÄYTTÖÖN

R

LOMA- JA MATKAILUALUE

Alue varataan loma-asutuksen, lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin.

Alueen tarkempi maankäyttö ja rakennusoikeus on tarkoitettu suunniteltavaksi (ranta-)asemakaavalla.

RA

LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä.

Kullekin vähintään 3000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon ja yhden lisärakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kerros-m². Lisärakennuksen enimmäiskoko on 35 kerros-m² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä loma-asunnon kanssa.

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m².

Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen
- alle 5 000 m²:n rakennuspaikat 160 kerros-m²
- vähintään 5 000 m²:n rakennuspaikat 200 m².

Kullekin vähintään 2 000 m²:n ja alle 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 90 m²
Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 m²
Muita talousrakennuksia

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 160 m².

Kullekin alle 2 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 70 m²
Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 m²
Muun talousrakennuksen.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on kuitenkin enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, mikä voi rajoittaa em. enimmäiskokoja.

Rakennusten vähimmäisetäisyydet rannasta ovat

- sauna 15 m
- muut rakennukset 30 m

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli rakennus soveltuu paikalle.

RA-1

LOMA-ASUNTOALUE RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Rakennusoikeus on ranta-asemakaavan mukainen. Luku RA -merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän ranta-asemakaava-alueella.

RA-2

LOMA-ASUNTOALUE

Koko RA-2- alue muodostaa yhden rakennuspaikan, jonka sisälle ei saa muodostaa kiinteistörajoja.

Luku RA-2- merkinnän edessä osoittaa loma-asuntojen enimmäismäärän. Loma-asunnon ja talousrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 120 kerros-m².

LV

YLEINEN VENEVALKAMA-ALUE

LV-1

YKSITYINEN VENEVALKAMA-ALUE

ET

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE

SL**LUONNONSUOJELUALUE**

Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue.

Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

M**MAA- METSÄTALOUSHALUVALTAINEN ALUE**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoi-
keutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

M-1**MAA- JA METSÄTALOUSHALUVALTAINEN ALUE**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Kaava ei rajoita haja-asutustyyppistä rakentamista.

MT**MAA- JA METSÄTALOUSHALU**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Peltoaukeat on pyrittävä
säilyttämään viljelykäytössä.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoi-
keutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

MT-1**MAA- METSÄTALOUSHALU**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Peltoaukeat on
pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä.

Uuden asutuksen sijoittamista avoimelle peltoaukealle tulee välttää ja ohjata se olevan
asutuksen yhteyteen, metsäsaarekkeisiin ja peltoaukeiden reunoille.

MU**MAA- JA METSÄTALOUSHALUVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN
OHJAAMISTARVETTA**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoi-
keutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

MY**MAA- JA METSÄTALOUSHALUVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ
YMPÄRISTÖARVOJA**

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoi-
keutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harju-
muodostumien ja –maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä
luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.

Rantametsiä, pellon ja metsän reunavyöhykkeitä ja lakialueita tulisi käsitellä Metsäkeskus Tapion metsänhoitosuositusten mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen.



VESIALAUE



OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA



YHDYSTIE

Uusien rakennuspaikkojen liittymä yleiseen tiehen tulee pyrkiä järjestämään olemassa olevia liityntä- ja pääsyteitä sekä liittymiä hyväksi käyttäen.

Jos uusia liittymiä tai liittymäjärjestelyjä yleiseen tiehen on tarpeen tehdä, tulee toimenpiteiden selvittämiseksi olla riittävän ajoissa yhteydessä tiehallintoon.



VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Alue on ympäristökeskuksen luokituksen mukaan I-luokan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuuksia vesilähteenä vaikeuteta tai heikennetä pohjavesivarojen laatua.

Osa-alueen rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristösuojelunlain 1 luvun 8 § (pohjaveden pilaantumiskielto).

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.



VEDENHANKINTAA SOVELTUVA POHJAVESIALUE

Alue on ympäristökeskuksen luokituksen mukaan II-luokan vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuuksia vesilähteenä vaikeuteta tai heikennetä pohjavesivarojen laatua.

Osa-alueella rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 1 luvun 8 § (pohjaveden pilaantumiskielto).

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitava öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

pv-3



MUU POHJAVESIALUE

Alue on ympäristökeskuksen luokituksen mukaan III-luokan muu pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, että vältetään pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavat toimenpiteet.

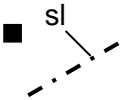
sa



SAUNAN RAKENNUSALA

Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 kerros-m². Saunan vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on 15 m. Saunan paikkaa ei saa muodostaa omaksi tilakseen.

sl



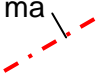
YMPÄRISTÖ- TAI LUONNONARVOJA OMAAVA ALUEEN OSA JA KOHDE

MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kiellettyjä sellaiset maankamaraan, vesistöön ja kasvillisuuteen liittyvät toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojeluarvot.

Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka ei koske vesi-alueelle pääsyn kannalta tarpeellista vesikasvillisuuden niittoa.

Numero viittaa ympäristöselvitykseen.

ma



MAISEMALLISESTI JA/TAI KULTTUURIHISORIALLIESTI ARVOKAS ALUE

SM



MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS

Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

Numero viittaa kaavaselostukseen.

sk



KULTTUURIHISTORIALLISTIESTI JA/TAI KYLÄKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ

Numero viittaa kaavaselostukseen

MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

/s

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Alueen merkintä koskee maiseman, luonnonolojen tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaita alueita rakennuksineen.

Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallista, kulttuurihistoriallista tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

RAKENNUSPAIKKAA JA RAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli rakennus soveltuu paikalle.

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

- sauna 15 m
- asunto A- ja AM- alueella 40 m
- muut rakennukset kuin venevaja 30 m.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää rakennusten etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Ympärivuotisen asunnon ja loma-asunnon alimman vaurioituvan lattiarakenteen tulee olla keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1/50) yläpuolella, mihin tulee vielä lisätä vesistön erityispiirteistä johtuva lisäkorkeus 0,3 mn. 1 m. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. WC-vedet on johdettava ensisijaisesti umpisäiliöön. Lupaviranomaisen harkinnan mukaan voidaan WC- vedet käsitellä myös rakennuspaikkakohtaisesti. Jätevesien maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä 2-3 -osainen saostuskaivo ja imeytyskenttä tai maasuodin vähintään 30 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta alueelle, missä maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja minne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulisi ottaa huomioon rakennuspaikkaa muodostettaessa. Mikäli maaperä ei sovellu jätevesien käsittelyyn, on jätevedet johdettava umpikaivoon. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava jokaisen rakennuslupahankkeen yhteydessä erikseen. Vähäisille pesuvesille voidaan käyttää imeytyskaivoa tai -kuoppaa. Rakennuslupaviranomainen voi maasto-olosuhteiden perusteella myöntää etäisyydestä poikkeuksen.

Jätevesien imeyttäminen maaperään pohjavesialueilla on kielletty, maasuodinta voidaan yleensä käyttää. Maasuodattimen jälkeen jätevedet tulee johtaa pinta- ja pohjavesien kannalta turvalliseen paikkaan. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen.

RA-alueita koskevat seuraavat määräykset

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty alueella, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden pinnan mukaisesta rantaviivasta.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

SL-, M-, MT-, MU-, MY-, LV-, V-, VR- ja VV -alueilta on yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan A-, AT-, AM-,AMP-, R- ja RA- alueille.

SUOSITUKSET

RA -alueita koskee seuraava suositus:

Jätevesien osalta suositellaan keskitettyjä ratkaisuja.

Suosittelava käymälä on muu ratkaisu kuin vesikäymälä.

Metsänhoidossa noudatetaan Metsäkeskus Tapion antamia luonnonläheistä metsänhoitoa koskevia metsänhoitosuosituksia.

RAKENNUSLUVAN SAA MYÖNTÄÄ ILMAN RANTA-ASEMAKAAVAA TÄMÄN YLEISKAAVAN MUKAISEEN RAKENTAMISEEN SEURAAVILLA ALUEILLA:

- A-, AM-, AMP-, AT-, RA- ALUEILLA
- M-, MU-, MT- JA MY-ALUEILLE OSOITETULLA SAUNAN RAKENNUSALALLA (sa).

Mittakaava 1:15 000

Helsinki 5.3.2002 Korjattu 19.8.2002
Hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.9.2002
Kaava-alueita supistettu KHO:n päätöksellä 19.10.2004

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl.ins.