

RANTASALMEN KUNTA

HAUKIVEDEN-HAAPASELÄN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

Kaavaluonnos 8.3.2018

Tällä rantayleiskaavalla on maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:ssä mainitut oikeusvaikutukset. Maankäyttö- ja rakennuslaista käytetään jäljempänä lyhennettä MRL.

MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

A

ASUINRAKENNUSTEN ALUE

Alueelle voidaan rakentaa asuinpientaloja sekä näitä palvelevia erillisiä talousrakennuksia sekä rakentaa asuinrakennuksen pihapiiriin enintään 25 k-m² suuruisen saunan. Alueelle voidaan lisäksi rakentaa olemassa olevaan maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia asuin- ja maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

2

Luku A-merkinnän vasemmalla puolella osoittaa alueen asuinrakennuspaikkojen enimmäismäärän.

A-TP/P

ASUIN-, PIENTEOLLISUUS- JA PALVELUJEN ALUE

Alueelle saa sijoittaa asuntoja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta pienteollisuutta sekä näitä palvelevia erillisiä rakennuksia. Alueella sallittu kokonaiskerrosala on 5000 k-m².

A-, A-TP- JA A-TP/P-ALUEIDEN SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYKSET:

A-, A-TP- JA A-TP/P-alueilla on uudisrakentamisessa ja peruskorjauksessa kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeutumiseen kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan.

Rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä.

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kokonaiskerrosala määräytyy rakennuspaikan pinta-alan mukaan. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

Alueilla, joilla on keskitetty jätevesien keräys ja puhdistus tai alueella on kunnallistekniikka, pinta-ala voi olla vähintään 3000 m².

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala ei täytä rakennusjärjestyksen pinta-alavaatimuksia, uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa mikäli se täyttää MRL:n 116 §:n edellyttämät vaatimukset.

Asuinrakennuksen etäisyyden tulee olla vähintään 40 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuksia ei tule sijoittaa rantavyöhykkeen avoimiin osiin. Uusien rakennuspaikkojen rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

/I

Merkinnällä /I osoitettujen rakennuspaikkojen pinta-ala ei täytä MRL:n määräyksiä. Rakennustoimenpiteitä varten tulee hankkia lisämaata tai lupa-asia tulee ratkaista poikkeuslupamenettelyllä.

RA

LOMA-ASUNTOJEN ALUE

Alue varataan omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset.

Rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä.

1

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².

Luku RA-merkinnän vasemmalla puolella osoittaa alueelle sijoitettavien loma-rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

RA-1

LOMA-ASUNTOJEN ALUE, JOKA SIJAITSEE PIENESSÄ SAARESSA

RA-1 alueelle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset.

Alueen rakennusoikeus harkitaan erikseen rakennusluvan yhteydessä. Rakennusoikeus voi olla enintään 60 k-m².

1

Luku RA-1 merkinnän vasemmalla puolella osoittaa alueelle sijoitettavien loma- tai asuinrakennuspaikkojen enimmäismäärän.

RA-4

LOMA-ASUNTOJEN ALUE

RA-4 alueelle saa sijoittaa yhtä rakennuspaikkaa kohden yhden loma-asunnon talousrakennuksineen, sekä rakentaa pihapiiriin enintään 25 k-m²: n suuruisen saunarakennuksen.

Luku RA-4 merkinnän vasemmalla puolella osoittaa alueelle sijoitettavien loma- tai asuinrakennuspaikkojen enimmäismäärän.

/s

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

/s merkinnällä osoitetuilla alueilla on MRL 41 §:n nojalla, lukuun ottamatta rakennusluvan yhteydessä sallittuja toimia, maankamaran kaivaminen, louhiminen, ruoppaaminen sekä muut vastaavasti ympäristöä oleellisesti tai luonnonarvoja muuttavat toimenpiteet kielletty.

/s merkinnällä osoitetuilla rakennuspaikoilla, sekä muidenkin toimintojen osalta, tulee selvittää ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ennen rakennusluvan myöntämistä. Mikäli alueen luonnonarvoihin ei ole esitettävissä riittäviä selvityksiä, ei uusia toimintoja voida alueelle osoittaa.

Lintuvesien, erityisesti Kosulanlammen alueella rakennuspaikkojen edustan veneväylien niitossa ja laitureiden rakentamisessa tulee ottaa huomioon, ettei linnuston pesintä häiriinny.

Eryteisesti Tornioniemen ja Särkijärven alueella rakennuspaikoille rakennettavat tieyhteydet tulee rakentaa siten, etteivät ne vaaranna luontoarvoja.

/p

ALUE, JOLLA ON RAKENNUSOIKEUTEEN LIITTYVIÄ RAJOITUKSIA

/p merkinnällä osoitetuilla rakennuspaikoilla tulee rakennusoikeutta määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon rakennuspaikan pinta-ala ja soveltuvuus rakentamiseen.

/r

ALUE, JOLLA ON RAKENNUSOIKEUTEEN LIITTYVIÄ RAJOITUKSIA

/r merkinnällä osoitetut rakennuspaikat eivät täytä pinta-ala- tai rakennuspaikan yleisiä vaatimuksia. Niiden rakennusoikeus on tutkittava tapauskohtaisesti erikseen poikkeuslupamenettelyllä.

RA- ja RA-4-alueiden sekä rantasaunojen rakentamista koskevat määräykset:

Rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä. Rakentaminen ei saa olla ristiriidassa muiden määräysten kanssa esim. Etäisyys rantaviivasta ja MRA 57 §.

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kokonaiskerrosala määräytyy rakennuspaikan pinta-alan mukaan. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla rakennusjärjestyksen mukainen.

/I

Merkinnällä /I osoitettujen rakennuspaikkojen pinta-ala ei täytä MRL:n määräyksiä. Rakennustoimenpiteitä varten tulee hankkia lisämaata tai lupa-asia tulee ratkaista poikkeuslupamenettelyllä.



OLEMASSA OLEVA LOMARAKENNUS



UUSI LOMARAKENNUS



UUSI LOMARAKENNUS, VANHA RAKENNUSPAIKKA



UUSI LOMARAKENNUS RANTAKAAVA-ALUEELLA



OLEMASSA OLEVA LOMA-ASUNTO / ENTINEN ASUINRAKENNUS



OLEMASSA OLEVA YMPÄRIVUOTINEN ASUINRAKENNUS



UUSI YMPÄRIVUOTINEN ASUINRAKENNUS



UUSI ASUINRAKENNUS, VANHA RAKENNUSPAIKKA



MATKAILUUN VARATTU UUSI LOMARAKENNUS



MATKAILUUN VARATTU UUSI ASUINRAKENNUS



OLEMASSA OLEVA SAUNARAKENNUS

Symboli osoittaa olemassa olevan saunan, uutta saunaa toteutettaessa kokonaiskerrosala ja etäisyys rannasta määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Erillisistä saunarakennuksista ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa.



UUSI SAUNARAKENNUS

Symboli osoittaa likimääräisen saunan rakentamispaikan. Saunan kokonaiskerrosala ja etäisyys rannasta määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

sa

Teksti sa osoittaa ne saunan rakennuspaikat, joilla on erityisiä luonnonarvoja.

Erillisistä saunarakennuksista ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa.



TEOLLISUUSRAKENNUS



PALVELURAKENNUS, JOSSA VOI OLLA MYÖS ASUNTOJA



MUU RAKENNUS (ESIM. KALAMAJA)

/sk

MERKINTÄ OSOITTAÄ SEUTUKAAVAVARAUKSEN

SL**LUONNONSUOJELUALUE**

Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu. Alueella on merkittäviä luontoarvoja.

Suojelumääräykset: Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. MRL 41 §: nojalla määrätään, että SL-alueella on kielletty rakennusten ja rakennelmien tekeminen, maaperän kaivaminen ja muokkaaminen, turvemaiden ojittaminen, vesistön muuttaminen sekä muut maisemaa oleellisesti muuttavat toimenpiteet, kunnes alueesta on maanomistajan hakemuksesta tai valtion toimesta muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue. Poikkeuksena suojelumääräyksiin on katsottava Kosulanlammen aluetta, joka vaatii lisäselvityksiä melonta- tai veneilytoimintojen ohjaamiseen.

/v

/v merkinnällä esitetyillä alueilla on rakennusoikeus osoitettu lukuna valtion hankinta- tai korvauspäätöksen perusteeksi.

▲

Alueella sijaitseva laskennallinen rakennuspaikka, joka on tarkoitettu valtion hankinta- tai korvauspäätöksen perusteeksi.

sl-1**YMPÄRISTÖ- TAI LUONNONARVOJA OMAAVA KOHDE TAI ALUE**

Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallisia, kulttuurihistoriallisia tai luonnonarvoista johtuvia ominaispiirteitä vaaranneta tai heikennetä. Alle 1 ha:n lammilla ei sallita mitään toimenpiteitä.

SM**MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS**

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla saatua lupaa.

Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museovirastoon tai maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Mikäli rakennuslupaa haetaan SM-alueiden välittömään läheisyyteen, tulee rakentamisen sijoittamista koskevat piirustukset lähettää museoviraston lausunnolle.

33**MUINAISMUISTOALUEEN- TAI KOHTEEN NUMERO****M****MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön.

Rakentamismääräykset:

Alueella on sallittu haja-asutusluontoinen rakentaminen lukuun ottamatta 200 metrin syvyistä rantavyöhykettä. Uuden rakennuspaikan muodostamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

MRL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty.

Yleiskaavan hyväksymishetkellä olevaan noin 200 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä sijaitsevaan tilan asuinrakennukseen liittyen voidaan rakentaa enintään 25 k-m2:n suuruinen rantasauna asuinrakennuksen läheisyyteen.

MT-2**SÄILYTETTÄVÄ PERINNEMAISEMA-ALUE**

Arvokas viljely-, karjatalous- tai metsänhoitoalue, jolla maiseman peruspiirteet säilytetään.

Suojelumääräykset:

Alueen maisemalliset, luonnontieteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää.

Rakentamismääräykset:

Rakennettaessa MT-2-alueille tai alueisiin liittyen, rakentaminen tulee sovittaa maisemaan siten, etteivät maisema- ja luonnonarvot vaarannu. Alueen teiden rakentamisessa on otettava huomioon maisema-arvojen ja perinnebiotooppien säilyminen.



HAJA-ASUMISEN SUOSITUSVYÖHYKE

Vyöhyke, jolle suositellaan haja-asutusmaista pysyvää asumista ja palveluja kaavassa osoitetuille M-alueille, lukuun ottamatta 200 metrin syvyistä rantavyöhykettä.

Rantavyöhykkeille on yleiskaavaan osoitetuille lomarakennuspaikoille tapauskohtaisesti mahdollista toteuttaa ympärivuotista asumista seuraavin edellytyksin:

Ympärivuotisen asumisen sallimisessa ja käyttötarkoitusten muutoksissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältämiä säädöksiä menettelyistä ja edellytyksistä, joilla muutokset sallitaan.

Rakennuspaikan tulee sijoittua hyvien kulkuyhteyksien varrelle lähelle muuta pysyvää asutusta ja sen pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

Avoimet peltoaukeat ja niiden reuna-alueet tulee jättää rakentamiselta vapaiksi. Vesi- ja jätehuolto tulee voida toteuttaa kunnan valvontalautakunnan edellyttämällä tavalla.



ARVOKAS HARJUALUE

Alueella on voimassa maa-aineslain 3 §:n mukaiset ainesten ottamista koskevat rajoitukset. Alueella saattaa soranotosta aiheutua maa-aineslaissa mainittuja seurauksia.



VESILIIKENTEEN ALUE

Alue on varattu vesiliikennettä varten. Alueelle voidaan sijoittaa kalastusta, veneilyä, uittoa ja muuta vesiliikennettä palvelevia rakennuksia ja rakenteita sekä laitteita.



ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Ohjeellinen aluerajaus, jonka sisämaan puoleista rajaa voidaan tarkentaa metsätalouden toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Suojelumääräykset:

MRL 41 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat hakkuut sekä ympäristöä ja maankamaraa muuttavat toimenpiteet kuten kaivaminen, louhiminen ja täyttämisen kiellettyjä lukuun ottamatta rakennusluvan yhteydessä sallittuja toimia.

Suunnittelumääräykset:

Rakennusten sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla riittävän kaukana rannasta ja suojapuustoa tulee jättää rannan ja rakennusten väliin.



VAHVISTETTU RANTA-ASEMAKAAVOITETTU ALUE

Alueelle voidaan rakentaa vahvistetun ranta-asemakaavan mukaisesti.



SELVITYSALUE

Alueelle on sijoitettu yleiskaavan mukainen rakennusoikeus. Alueen tehokkaampi käyttö edellyttää ranta-asemakaavaa. Tarkemman suunnittelun yhteydessä ratkaistaan myös venevalkama- ja kulkuoikeudet alueelle.



SELVITYSALUE

Alue toteutetaan ranta-asemakaavalla.



ALUE, JONKA YLEISKAAVAN MITOITUKSEN MUKAINEN RAKENNUSOIKEUS ON JÄTETTY MERKITSEMÄTTÄ TAI ON OSITTAIN MERKITYY



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

Lmot



OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAREITTI



LAIVAREITTI



MELONTA- TAI VENEILYREITTI



OHJEELLINEN VENEREITTI



VESIALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ LUONNONARVOJA

Alueen rakentamisen ja muun maankäytön yhteydessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei Natura 2000 – alueen luonnonarvoja vaaranneta.



VESIALUE



YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA



ALUEEN RAJA



SEUTUTIE



YHDYSTIE (KATU)

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakentaminen:

Rakennusluvut voidaan myöntää tämän oikeusvaikutteisen yleiskaavan perusteella seuraaville alueille: RA, RA-1, RA-2 ja yksittäiset A:t sekä RM-1 alueiden omarantaisen mitoituksen mukaiselle rakentamiselle.

M-, M-1-, MT-, MT-1-, MT-2- JA MU- alueiden rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan, eikä niitä saa sijoittaa avoimille ranta- tai peltoalueille. Uudet rakennukset on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevien rakennusryhmien yhteyteen. Varsinkin loma-asunnon sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota maaston sopivuuteen ja riittävän suojapuuston jäämiseen rantaviivan ja rakennusten väliin. Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

Mikäli olemassa olevan rakennuspaikan rantaviivan pituus tai rakennuspaikan pinta-ala ei täytä kunnan rakennusjärjestyksen ehtoja tulee rakennuspaikan kokonaiskerrosala kyseisellä rakennuspaikalla harkita tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Ympärivuotisen asumisen sallimisessa ja käyttötarkoitusten muutoksissa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältämiä säädöksiä menettelyistä ja edellytyksistä, joilla muutokset sallitaan.

Maasto-olosuhteista ja pohjakartan tarkkuudesta johtuen rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa vähäisessä määrin, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta. Poikkeaminen ei saa johtaa kaavaan osoitettujen rakennuspaikkojen kokonaismäärän ylittämiseen.

Tilalta muodostettavien uusien saarirakennuspaikkojen käyttöön tuleva venevalkama on osoitettava ensisijaisesti kyseessä olevan kantatilan mantereen alueelta.

M-, M-1-, MT-, MT-1-, MT-2-, MU-, VR- JA SL-alueilta on rakennusoikeus rantavyöhykkeeltä siirretty maanomistajakohtaisesti A-, RA- ja RM-alueille.

Vesi- ja jätehuolto:

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta.

Vesikäymälöitä ei sallita rakennettavaksi paikkoihin, joissa asianmukainen jätevesien imeyttäminen, puhdistus tai umpisäiliön tai sakokaivon tyhjennys ei ole mahdollista.

Talous-, pesu- ja saunavedet voidaan imeyttää maahan, mikäli olosuhteet ja maaperä siihen soveltuvat. Imeytys ei voi tapahtua kuitenkaan 30 metriä lähemmäksi rantaa tai vesipistettä, kuin ainoastaan rantasaunan osalta, jossa imeytysetäisyys rannasta on oltava vähintään 15 m. Imeytykseen vaaditaan ympäristöviranomaisen lupa. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon jo rakennuspaikkaa muodostettaessa.

Vesihuoltosuunnitelma ja mahdollisen vesikäymälän rakentaminen on esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi.

Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua ja muitakaan haittoja synny.

Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin.

Kompostit ja kompostoitavat käymälät on sijoitettava vähintään 15 metrin päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.

Maiseman- ja metsänhoito:

Maisemaa tulee käsitellä siten, että vesistöistä käsin katsottuna maiseman peruspiirteet eivät oleellisesti muutu. Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskuksen metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

Ism-, SL-, VR-, SM-, MU-, M-1- JA sm- alueilla tulee erityisesti ottaa huomioon alueen maisema-arvot.

MT-, MT-1- JA MT-2- alueilla peltoviljelyä, nurmetusta tai muuta vastaavaa maanpinnan käsittelyä ei saa ulottaa 10 metriä lähemmäksi rantaviivaa. Rantavyöhykkeelle on varmistettava riittävän suojavyöhykkeen muodostaminen.

Suositukset:

Rakennuspaikan koko ja maaperän laatu vaikuttavat jätevesien käsittelytavan valintaan. Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä.

Hietaniemen alueelle (selvitysalue) tulee laatia ranta-asemakaava alueen toteuttamiseksi. Tällöin tulee myös lähialueen maankäyttöä tarkastella laajemmalti.

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

Sulkavalla 8.3.2018

Simo Kaksonen
kaavoitusinsinööri (DI)

Miia Blom
kaavoitusinsinööri

