

TAIPALSAAREN KUNTA

Taipalsaaren Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaava

Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

Taipalsaaren kunta Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaava Kaavamerkinnät ja -määräykset	Nähtävillä __. __. - __. __. .202_ (luonnos) __ . __. - __. __. .202_ (ehdotus) Valtuusto __. __. .202_ § __
 FCG Finnish Consulting Group Oy Microkatu 1, PL 1199 70211 Kuopio p. 0104090 www.fcg.fi	Suunniteluala, työnumero, mittakaava YKS P30712 1:10 000
Päiväys 20.5.2021 Pääsuun. Timo Leskinen	Suunn. /Piirt. Maria Ouni Yhteyshenkilö Timo Leskinen

20.5.2021

AK

ASUINKERROSTALOJEN ALUE.

AL

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

AM

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.

Alueelle saa rakentaa maataloutta palvelevia rakennuksia sekä yhden uuden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Uuden asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m².

Sen estämättä, mitä edellä on asuntojen lukumäärästä määrätty, voi rakennusvalvontaviranomainen antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevalle maatilalle yhden yksiasuntoisen sukupolvenvaihdosta palvelevan asuinrakennuksen ja maatilalan talouskeskuksen yhteyteen maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

AP

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue varataan pääosin tiiviiseen pientaloasutukseen.

AP

Asuinkaavoituksen yhteydessä alueelle voidaan varata myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Ennen rakentamista alueelle on laadittava asemakaava.

AP-1

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue varataan pääosin tiiviiseen ja tiivistettävään pientaloasutukseen.

Asuinkaavoituksen yhteydessä alueelle voidaan varata myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Alueen tiivistämistä tutkitaan asemakaavalla.

AP-2

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alueella sallitaan haja-asutusluonteinen rakentaminen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

20.5.2021

AP-3/1

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Yleiskaavassa osoitettujen uusien sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen soveltuvuus rakentamiseen on tilakohtaisesti selvitetty. Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Luku /-merkin jälkeen osoittaa alueelle sallitun rakennuspaikkojen määrän. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 400 k-m².

AP-res

PIENTALOVALTAISEN ASUNTOALUEEN RESERVIALUE.

Alue varataan pääosin tiiviiseen pientaloasutukseen.

Asuinkaavoituksen yhteydessä alueelle voidaan varata myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Ennen rakentamista alueelle on laadittava asemakaava.

ARA/1

ASUNTO- TAI LOMA-ASUNTOALUE.

Yleiskaavassa osoitettujen uusien sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen soveltuvuus rakentamiseen on tilakohtaisesti selvitetty. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen asuin- tai lomarakennuksen, erillisen saunan sekä aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan käyttötarkoitus määräytyy rakennusluvan yhteydessä rakennuspaikkakohtaisesti. Käyttötarkoitusta ratkaistaessa tulee huomioida ko. käyttötarkoitukselle esitetyt vaatimukset. Luku /-merkin jälkeen osoittaa alueelle sallitun rakennuspaikkojen määrän. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus määräytyy käyttötarkoituksen mukaisesti, eli yhteenlaskettu kerrosala saa olla yhteensä enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään asuinrakennuspaikalla 400 k-m² ja lomarakennuspaikalla 250 k-m².

AT

KYLÄALUE.

Alueelle saa rakentaa pysyvää asutusta, maatilojen talouskeskuksia, asumista häiritsemätöntä työpaikkatoimintaa, yksityisiä ja julkisia palveluja sekä loma-asuntoja.

Asuinrakennuksen rakennuspaikan pienin koko on 3 000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 400 k-m².

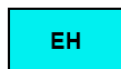
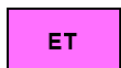
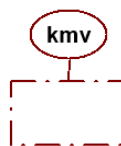
Loma-asunnon rakennuspaikan pienin koko on 3 000 m². Loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään yksiasuntoisen lomarakennuksen. Lomarakennusten lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 m².

20.5.2021

Rakennuspaikka on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, mikäli tämä on kohtuullisin edellytyksin mahdollista. Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella. (MRL 44 §)

**KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.**

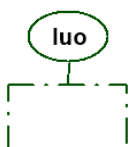
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan pääasiassa liike-, toimisto- ja palvelutiloille, keskustaan soveltuvalle asumiselle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille sekä näihin liittyville liikenne- ja virkistysalueille.

**HAUTAUSMAA-ALUE.****YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.****SUOJAVIHERALUE.****VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ.**

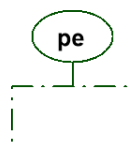
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon alueen maisemalliset ja kulttuuriympäristöön liittyvät ominaispiirteet siten, että valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) arvoja ei heikennetä.

**TOIMITILARAKENNUSTEN ALUE.**

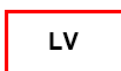
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

**LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.**

Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luontoarvoja.

**PERINNEMAISEMA-ALUE.**

Paikallisesti arvokas perinnemaisema-alue, joka tulisi säilyttää alkuperäisessä käytössä ja hoitaa erillisen hoitosuunnitelman avulla.

**VENESATAMA/VENEVALKAMA.**

Alue on varattu satama-alueeksi veneliikenteelle. Alueelle saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennuksia ja rakennelmia.

20.5.2021

M**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

M-1**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE RANTAVYÖHYKKEELLÄ.**

Alue on tarkoitettu maa ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen MRL 73.2 §:n mukaisesti.

ma**MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ MAISEMA-ALUE.**

Rakentamisen tulee soveltua maisemakuvaan.

MA**MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

MU**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.****MU-1****MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.**

Alueen rantavyöhykkeellä on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueen rantavyöhykkeellä sallitaan kaavassa osoitettu yleistä ulkoilua, retkeilyä ja kalastusmatkailua palveleva rakentaminen.

P**PALVELUN JA HALLINNON ALUE.****pv****TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.**

Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä.

20.5.2021

PY**JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.****RA/1****LOMA-ASUNTOALUE.**

Yleiskaavassa osoitettujen uusien sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen soveltuvuus rakentamiseen on tilakohtaisesti selvitetty. Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Luku /-merkin jälkeen osoittaa alueelle sallitun rakennuspaikkojen määrän. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään yksi-asuintoisen lomarakennuksen. Lomarakennusten lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 8% rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 250 k-m². Rakennusten lukumäärä saa olla enintään 5 kpl.

RA-1/1**LOMA-ASUNTOALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA.**

Yleiskaavassa osoitettujen uusien sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen soveltuvuus rakentamiseen on tilakohtaisesti selvitetty. Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Luku /-merkin jälkeen osoittaa alueelle sallitun rakennuspaikkojen määrän. Alueella saa säilyttää käytössä olevan loma-asunnon tarvittavine talousrakennuksineen kerrosalaltaan enintään yhteensä 75 m². Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maisemaan sopivia. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään 3 kpl.

RM**MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

Alueelle saa rakentaa loma-asumista sekä loma- ja matkailupalveluja varten tarvittavia asuin- ja kokoontumistiloja. Alueen lisärakentaminen edellyttää ranta-asemakaavan laatimista.

S**LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ KOHDE.**

Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luontoarvoja.

SL**LUONNONSUOJELUALUE.****sm****MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖSKOHDE/ -ALUE.**

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaista.

20.5.2021

SM**MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖSALUE.**

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaista.

sr 1**RAKENNUSTAITEELLISESTI TAI KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOKAS KOHDE.**

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden ja käyttötarkoitusten muutosten on oltava sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset sopeutuvat ympäristöön.

MRL 41 §:n nojalla määrätään, että rakennusten purkaminen ei ole sallittua. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antoa varten.

TP**TYÖPAIKKA-ALUE.**

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

TY**TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.****TY**

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

V**VIRKISTYSALUE.**

Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä siihen liittyville rakenteille ja vähäisille rakennuksille.

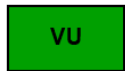
VL**VIRKISTYSALUE.**

Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä siihen liittyville rakenteille ja vähäisille rakennuksille.

VR**RETKEILY- JA ULKOILUALUE.**

Alueen rantavyöhykkeellä on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä siihen liittyville rakenteille ja vähäisille rakennuksille.

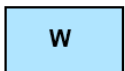
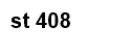
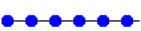
20.5.2021

**URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.**

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

**UIMARANTA.**

Alueelle voidaan sijoittaa toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

**VESIALUE.****ASEMAKAAVOITETTU TAI RANTA-ASEMAKAAVOITETTU ALUE.****YHDYSTIE.****SEUTUTIE.****VENEVÄYLÄ.****OHJEELLINEN UUSI TIEYHTEYS.****KEVYENLIIKENTEE REITTI.****MELONTAREITTI.****ULKOILUREITTI.****KEVYENLIIKENTEE YHTEYSTARVE.****YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.****ALUEEN RAJA.**

Punainen piste osoittaa tilalle osoitettujen uusien rakennuspaikkojen lukumäärän.



Musta piste tai neliö osoittaa tilalle osoitettujen olemassa olevien rakennuspaikkojen lukumäärän.

**LAAVU.****ERILLISEN SAUNAN RAKENNUSPAIKKA.**

Saunarakennuksen kerrosala ei saa ylittää 25 k-m².

20.5.2021

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

RAKENTAMINEN

Tämä osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana (MRL 42 §). MRL:n 72 §:n nojalla voidaan tämän osayleiskaavan perusteella myöntää rakennusluvut AP-3-, ARA-, RA- ja RA-1-alueille sekä erillisille saunoille.

Rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin rakennuspaikat on merkitty maastoon.

Voimassa olleen lainsäädännön nojalla myönnetyn luvan perusteella rakennettua rakennusta saa peruskorjata ja tuhoutunut rakennus saada korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

Maasto-olosuhteista ja pohjakartan tarkkuudesta johtuen rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa vähäisessä määrin, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta.

Ranta-alueiden kunnostamisesta ja ruoppauksista on oltava yhteydessä ympäristöviranomaisiin.

Rakennuspaikan käytöstä, rantaviivan pituudesta, rakennusten vähimmäisetäisyyksistä sekä rakennusten alimmasta lattiatasosta määrätään seuraavasti:

Alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyydet ovat keskivedenkorkeuden mukaisesti rantaviivasta:

Rantasaunat, kerrosala yli 25 k-m² etäisyys rantaviivasta 25 m

Rantasaunat, kerrosala alle 25 k-m² etäisyys rantaviivasta 15 m

Asuinrakennus ja loma-asunto, kerrosala yli 80 m² etäisyys rantaviivasta 40 m

Asuinrakennus ja loma-asunto, kerrosala alle 80 m² etäisyys rantaviivasta 25 m

Aitat, varastot yms. etäisyys rantaviivasta 15 m

Grillikodot ja vastaavat etäisyys rantaviivasta 10 m

Vene- ja rantavajojen sijoittuminen ja korkeusasema harkitaan tapauskohtaisesti. Venevajan tulee olla sekä julkisivultaan, että väriykseltään maisemaan sopiva. Rakentamisessa on pidäyttyvä perinteisissä rakentamistyyliissä eikä rakennuksen sijoituksella saa rikkoa luonnonmaisemaa.

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

Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä

Rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvän tulvan korkeudella, johon on lisättävä vielä mahdollisesta aaltoilusta aiheutuva lisäkorkeus. Ellei yläveden korkeus ole tiedossa, tulee rakentamiskorkeus määrätä vesistön olosuhteiden mukaan sellaiselle korkeudelle, että rakennusosien vaurioitumisvaaraa ei ole. Saimaan rannalle rakennettavien rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella N2000 +78.00 m, johon tulee lisätä vielä mahdollisen aaltoilun aiheuttama lisäkorkeus.

20.5.2021

Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää. Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maisemaan sopivia.

Rakennuksen suunnittelun yhteydessä on selvitettävä tarve mahdollisen radonhaitan torjuntaan.

VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

Yleiseen viemäriverkostoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee hoitaa ympäristönsuojelulain, terveydensuojeluasetuksen sekä kunnan ympäristömääräysten mukaisesti. Lisäksi on noudatettava asetusta haja-asutusalueen jätevesikäsittelystä.

Jätevedet käsitellään siten kuin valtioneuvoston asetuksessa ja Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestyksessä talousjätevesien käsittelystä säädetään. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen tai rakentamista koskevaan ilmoitukseen.

Jätevesien käsittelytapaa valitessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukainen esikäsittely ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty, jos jätevesisäiliöiden tyhjentäminen tieyhteyden puuttumisen tai muun syyn vuoksi ei ole mahdollista. Laitepuhdistamosta jätevesi on johdettava maaperäkäsittelyyn.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevia kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

METSÄNHOITOA JA MAATALOUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET

Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoitosuosituksia ja ranta-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

Ojituksella sekä ojan käyttämisellä ja kunnossapidolla on tarkistettava vesilain mukainen luvan tarve. Metsäojituksissa tulee suosia ojituksen vesiensuojelurakenteita.