

SULKAVAN KUNTA

Saimaan- ja Siikajärven alueen osayleiskaavan muutos

MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET



A Asuntoalue
Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalla saa sijaita asuinrakennuksen lisäksi saunarakennus ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. Suurimman sallitun kerrosalan saa ylittää maa- ja metsätalouteen liittyvällä tuotantorakentamisella.



RA Loma-asuntoalue
Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalla saa sijaita loma-asunto, sauna ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan suurin sallitu rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 6% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enimmillään 200k-m²:ä. Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.



E Erityisalue



L-1 Liikennealue
Alue on varattu Vekaransalmen sillan varakulkuyhteyden tarvitsemia vesiliikenteen (lossi) rakenteita varten.



LS-1 Venesatama-alue
Alue on tarkoitettu rantautumis- ja taukopaikaksi. Alueelle voidaan sijoittaa rantautumista ja leiryymistä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueelle saa rakentaa veneilyä ja polttoaineiden jakelua sekä Saimaan matkailua ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, rakenteita ja pysäköintialueita. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 700 k-m². Alueelle rakennettaessa tulee huomioida, että alue on osittain maantien suoja-alueita. Suoja-alueelle rakennettaessa tulee noudattaa lakia liikennejärjestelmästä ja maanteistä (44-47§).



M Maa- ja metsätaloustaluttainen alue
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rantarakentamiseksi katsottava rakentaminen kielletty. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty korttelialueille.



MY Maa- ja metsätaloustaluttainen alue, jolla on luonto- ja tai maisema-arvoja
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen erityisarvoja ei saa heikentää. MRL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rantarakentamiseksi katsottava rakentaminen kielletty. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty korttelialueille.



VR-1 Retkeily- ja ulkoilualue
Alue on tarkoitettu yleiseksi virkistysalueeksi. Alueelle voidaan rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakenteita, jotka tulisi lähtökohtaisesti sijoittaa lahden puolelle. Alueen maisemakuvan ja ympäristöarvojen säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.



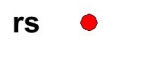
SL Luonnonsuojelualue
Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu. Alueella on merkittäviä luonnonarvoja. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. MRL 41§:n nojalla määrätään, että SL-alueella on kielletty rakennusten ja rakennelmien tekeminen, maaperän kaivaminen ja muokkaaminen, turvemaiden ojitaminen vesistön muuttaminen sekä muut luonnontilaa tai maisemaa oleellisesti muuttavat toimenpiteet, kunnes alueesta on maanomistajan hakemuksesta tai valtion toimesta muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue.



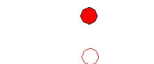
S Salpalinja
Alueen osa, jolla sijaitsee salpalinjaan kuuluvia linnoitteita, panssariesteitä, juoksuhautoja ja muita puolustusrakenteita. Kohteet ovat rinnastettavissa muinaismuistolain rauhoittamiin kiinteisiin muinaisjäänköksiin. Linnoitteita, panssariesteitä, juoksuhautoja ja muita vastaavia kohteita ei saa turmella, kunnostaa, korjata tai muuttaa ilman museoviranomaiselta pyydyttävää lausuntoa.



W Vesialue



rs Asuin- tai lomarakennukseen liittyvä rantasaunan rakennuspaikka
Merkinnän osoittamaan paikkaan saa rakentaa erillisen saunarakennuksen. Saunarakennuksen koko saa olla enintään 30 km².



Rannalla sijaitsevan nykyisen asuin- tai lomarakennuksen likimääräinen sijainti.



Ohjeellinen uuden loma-asunnon tai asuinrakennuksen sijainti. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².



Ohjeellinen korvattavan rakennuspaikan sijainti.



nat Natura 2000-verkoston kuuluva alue



Yleiskaava-alueen rajaus



Seututie



Laiva-/veneväylä



LT Maantien alue



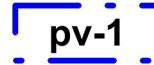
luo Ranta-asemakaava-alue
Alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen ranta-asemakaava. Alueella noudatetaan laaditun ranta-asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä.



am-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityinen alue
Mahdollinen metsälain 10§:n tai luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen kohde tai joku muu ympäristö- tai luontoarvoiltaan merkityksellinen kohde. Kohteen erityispiirteitä ei saa heikentää.



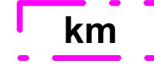
am-1 Arvokas maisema-alue
MRL 41§:n nojalla määrätään, että alueella ympäristöä ja maankamaraa muuttavat toimenpiteet, kuten kaivaminen, louhiminen ja täyttämisen ovat kiellettyjä lukuunottamatta rakennusluvun yhteydessä sallittuja toimia. Alueelle kohdistuvissa mahdollisissa hakkuutoimissa tulee huomioida alueen luonnon- ja maisema-arvot.



pv-1 Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue
Alueelle ei tule sijoittaa pohjaveden laadulle vaaraa aiheuttavaa toimintaa. Maa-ainesten ottaminen tulee sallia vain maisemointialueille, mikäli se ei vaaranna pohjaveden laatua tai vähennä saatavan pohjaveden määrää.

Alueella öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla.

Alueelle ei tule lähtökohtaisesti sijoittaa energiakaivoja. Mikäli alueelle tulee tarve energiakaivojen sijoittamiselle, tulee hankkeesta pyytää lausunto ELY-keskukselta ja hakea lupa aluehallintovirastolta (AVI).



km Kulttuurimaiseman kannalta arvokas alue
Alueella tulee uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen sopeuttaa kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa ja alueen kylätiet ja raitit tulee säilyttää alueelle luonteenomaisina. Maisemapuut, arvokkaat rakennukset ja muut maiseman kiintopisteet on säilytettävä ja viljelymaisema pidettävä avoimena.

YLEISET MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

RAKENTAMINEN

Tämän yleiskaavan A, RA ja rs-alueilla saa myöntää rakennusluvun yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman ranta-asemakaavaa.

Rakennuslupaa ei saa myöntää ennenkuin rakennuspaikat on merkitty maastoon.

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

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa, mikäli teiden tai rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

M-, MY-, VR- ja SL alueilta rakennusoikeus 200 metrin rantavyöhykkeeltä siirretty maanomistajakohtaisesti A-, RA- ja rs-alueille.

Rakennusten sopeutumisessa ympäristöön ja sijoittumisessa rakennuspaikalle tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikoilla tulee rakennusten ja rannan väliin jättää tai istuttaa riittävä suoja- puusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa.

Kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen perusteella määräytyvät:

- rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta
- rakennuspaikan vähimmäiskoko ja rantaviivan vähimmäispituus
- alimman lattiatason korkeus suhteessa vesistön korkeuteen

MRL 127 §:ssä määrätään, että alueella olevia rakennettua rakennuksia ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettua purkamisilmoitusta. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää rakennuksen iän tai muun perustellun syyn nojalla haettavaksi purkamisluvan. Mahdollisesta luvasta on tällöin pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Lupa on tarpeen kun purkamista haetaan uudisrakentamisen yhteydessä. Purkamisluvan edellytyksistä määrätään laissa.

VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä.

Jätevesien käsittelyssä on noudatettava valtioneuvoston 157/2017 asetusta "talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla", ympäristösuojelulain 16 lukua sekä kunnan ympäristösuojelumääräyksiä. Useamman rakennuspaikan ryhmässä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä.

Loma-asuntojen rakennuspaikoilla tulee suosia kompostoivia käymälöitä.

Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua tai muita haittoja synny. Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 30 m lähemmäs rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätensäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin. Kompostit ja kompostoitavat käymälät on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.

Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan 15-20 metrin päähän rantaviivasta alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopiva ja jonne tulva-vesi ei nouse. Erityisesti kalliooperaisilla rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon rakennuspaikkaa valitessa.

METSÄNHOITOA JA MAATALOUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Metsänhoidossa noudatetaan kehittämisskeskus Tapion antamia metsänhoitosuosituksia ja ranta-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsätakia.

Rantapelloilla peltoviljelyä, nurmetusta tai muuta vastaavaa maapinnan käsittelyä ei saa ulottaa 10 m lähemmäs rantaviivaa. Rantavyöhykkeelle on varmistettava riittävä suojavyöhykkeen muodostuminen.

LIIKENNETTÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET

Uusien rakennuspaikkojen tulee pääosin käyttää olemassa olevia pääsyeitä ja liittymiä yleisille teille.

Mikäli uusia liittymiä tai liittymäjärjestelyitä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tienpitäjään.

Saimaan ja Siikajärven alueen rantaosayleiskaavan muutos

Kaavaehdotus 8.6.2022

kaavaluonnos MRA 30 §
24.11.2021-6.1.2022

Kaavaehdotus MRL 65 §

Hyväksytty KValt

Hanna Nirikko
Kaavoitusinsinööri
YKS 591

Jarmo Mäkelä
DI
YKS 125

Kartaako Oy
Heikinkatu 7
48100 Kotka