

LUUMÄKI

RANTAOSAYLEISKAAVA

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

A

ERILLISPIENTALOJEN ALUE

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

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

Rakennuspaikalle saa rakentaa

- Yhden asunnon
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 30 kerros-m²
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 9 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 kerros-m².

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

- asunto 40 m
- 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 saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai rakennuksen saa korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli se 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- ja metsätaloutta sekä niihin soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevia asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 9 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalla saa olla enintään kaksi asuntoa.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

- asunto 40 m
- 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 saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli se soveltuu paikalle.

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.

V-1

VIRKISTYSALUE, JOKA ON VARATTU RANTA-ASEMAKAAVASSA YHTEISKÄYTTÖISEKSI VIRKISTYSALUEEKSI

VR

RETKEILYALUE

Alueelle saa sijoittaa ainoastaan yleiseen ulkoilu- ja retkikäyttöön 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 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden loma-asunnon ja yhden lisärakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kerros-m².
- Lisärakennuksen enimmäiskoko on 30 kerros-m² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä loma-asunnon kanssa.
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 30 kerros-m².
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 180 kerros-m² ja rakennusten enimmäislukumäärä 5.

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

- Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 100 m²
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 30 m²
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on kuitenkin enintään 9 % rakennuspaikan pinta-alasta ja rakennusten enimmäislukumäärä 4.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

- loma-asunto 30 m
- 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 saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli se 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 enimmäiskoko on 80 kerros-m².

Loma-asuntoa kohden saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia enintään 25 kerros-m².

RA-3

LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 40 m²
- Yhden talousrakennuksen

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta.

LV

YLEINEN VENEVALKAMA-ALUE

LV-1

YKSITYINEN VENEVALKAMA-ALUE

SL

LUONNONSUOJELUALUE

Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue.

Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

SL/nat

NATURA 2000- VERKOSTOON KUULUVA LUONNONSUOJELUALUE

Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue.

Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

M

MAA- METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennus-oikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Merkintä ei rajoita haja-asutustyyppistä rakentamista.

MT

MAA- JA METSÄTALOUSALUE

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

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennus-oikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

MT-1

MAA- METSÄTALOUSALUE

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 METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennus-oikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

MY

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA

Merkinnän edessä oleva numero viittaa luontoselvitykseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennus-oikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

MRL 41.2 §: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.

MY-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. ALUE ON SEUTUKAAVAN MUKAISTA ARVOKASTA HARJUALUETTA

Merkinnän edessä oleva numero viittaa luontoselvitykseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennus-oikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien sekä geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja –maisemien 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



SEUTUTIE

Tiealue osoitetaan asemakaavassa liikennealueena.

Uusien rakennuspaikkojen liittyminen tulee järjestää olemassa olevien teiden tai liittymien kautta.

Mahdollisesti tarvittavista liittymäjärjestelyistä tulee olla riittävän ajoissa yhteydessä tiehallintoon.

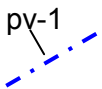


YHDYSTIE/KOKOOJAKATU

Uusien rakennuspaikkojen liittyminen tulee pyrkiä järjestämään olemassa olevien teiden tai liittymien kautta. Mahdollisesti tarvittavista liittymäjärjestelyistä tulee olla riittävän ajoissa yhteydessä tiehallintoon.



SIJAINNILTAAN OHJEELLINEN VENEREITTI



VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

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

Suojelumääräykset

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.

pv-2

VEDENHANKINTAA SOVELTUVA POHJAVESIALUE

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

Suojelumääräykset

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.

Suojelumääräykset

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

sa

SAUNAN RAKENNUSALA

Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 kerros-m². Saunan vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on 15 m. Saunan paikkaa ei saa muodostaa omaksi tilakseen.

luo

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

MRL 41.2 §: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.

Numero viittaa luontoselvitykseen.

SM



MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS

Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

Numero viittaa kaavaselostukseen.

S-1

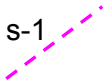


SUOJELTAVA KOHDE, JOKA TARKOITTAÄ SALPA-LINJAAN KUULUVAA LINNOITETTA.

Kohteet ovat rinnastettavissa muinaismuistolain rauhoittamiin kiinteisiin muinaisjäännöksiin.

MRL 41.2 §:n nojalla määrätään, että linnoitteita, panssariesteitä, juoksuhautoja ja muita vastaavia kohteita ei saa turmella, kunnostaa, korjata tai muuttaa ilman Kymen Sotilasläänin Esikunnan lupaa. Ennen luvan myöntämistä aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

s-1



ALUE, JOLLA SIJAITSEE SALPA-LINJAAN KUULUVIA LINNOITTEITA, PANSSARIESTEITÄ, JUOKSUHAUTOJA JA MUITA PUOLUSTUSRAKENTEITA.

Kohteet ovat rinnastettavissa muinaismuistolain rauhoittamiin kiinteisiin muinaisjäännöksiin.

MRL 41.2 §:n nojalla määrätään, että linnoitteita, panssariesteitä, juoksuhautoja ja muita vastaavia kohteita ei saa turmella, kunnostaa, korjata tai muuttaa ilman Kymen Sotilasläänin Esikunnan lupaa.



sr

KULTTUURIHISTORIALLISTEÄ JA/TAI KYLÄKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ

Numero viittaa kaavaselostukseen.

MRL 41.2 §: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.

Merkittävistä korjaus- ja muutostöistä sekä rakennuksen purkamisesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

ma-3



PAIKALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alueen maisemalliset ominaispiirteet: peltojen tai vesistöjen yli avautuvat arvokkaat kylänäkymät ja/tai tienäkymät tulee säilyttää.

Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin, on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliiltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan sekä ympäristöön.

/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

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

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 m ...n. 1 m. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa 1.1.2004 voimaan tullutta talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta (nro 542, annettu 11.6.2003), joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisia alueita.

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Jätevesien imeyttäminen maaperään pohjavesialueilla on kielletty, maasuodattamoa voidaan yleensä käyttää. Maasuodattamon jälkeen jätevedet tulee johtaa pinta- ja pohjavesien kannalta turvalliseen paikkaan. Rakennusluvan hankkimisen 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-, R- ja RA-, RA-2- tai RA-3- 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-, RA-, RA-2- JA RA-3- ALUEILLA
- M-, MU-, MT- , MY-, MY-1- ALUEILLE OSOITETULLA SAUNAN RAKENNUSALALLA (sa).

Mittakaava 1:15 000

Helsinki 28.1.2004. Korjattu 7.6.2004.
Hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.6.2004

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl.ins.