

PARIKKALAN KUNTA**KOIRNIEMEN OSAYLEISKAAVA**

Yleiskaavamerkinnot ja määräykset

KM-1**Kaupallisten palvelujen alue, jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö**

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa ja muuta pääkäyttötarkoitusta tukevaa maankäyttöä.

Alueelle voidaan sijoittaa enintään 62 000 k-m² kaupallisia palveluja, josta enintään 20 000 k-m² matkailua palvelevaa vähittäiskauppaa ja enintään 3000 k-m² päivittäistavarakauppaa.

Matkailua palvelevaa vähittäiskaupansuuryksikköä voidaan lähteä toteuttamaan vasta sitten, kun liikenneyhteys välillä Parikkala-Syväoro on varattu pysyvästi henkilö- ja tavaraliikenteelle.

Aluetta toteutetaan ensimmäisessä vaiheessa pohjoisosasta, joka käsittää 20 000 k-m². Loput alueesta jää reservialueeksi alueen eteläosaan.

TY**Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.**

Alueelle voidaan sijoittaa teollisuus- ja tuotantorakennuksia, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä ympäristön maankäytölle. Rakennusten tulee soveltua rannanläheiseen sekä ympäröivän maankäytön maisemaan.

P/AP**Palvelujen ja erillispientalojen alue**

Alue on tarkoitettu valtatie melualueen ympäristössä tulevaisuudessa muuttuvan palvelujen ja työpaikkojen alueeksi. Alueelle voidaan rakentaa käyttötarkoitusta palvelevaa rakentamista. Nykyinen asutus voidaan säilyttää ja sitä kunnostaa, mutta melualueella uusien asuinrakennusten rakentamista ei sallita.

A**Erillispientalojen alue**

Alueelle voidaan rakentaa asuinpientaloja sekä näitä palvelevia erillisiä talousrakennuksia sekä rakentaa asuinrakennuksen pihapiiriin enintään 20 k-m²:n suuruisen saunan. Lisämääräyksiä on §:ssä 1, 2, 3, 4, 5

AP-1**Väljä pientaloalue**

Alueelle voidaan sijoittaa asuntoja ja niihin liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5 000 m² kuitenkin alueilla, joilla on keskitetty vesihuolto, pinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m². Lisämääräyksiä on §:ssä 1, 2, 3, 4, 5

RA**Loma-asuntojen alue**

Alue varataan omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m².

Luku kirjainmerkinnän vasemmalla puolella osoittaa alueen asuin- tai lomarakennuspaikkojen enimmäismäärän. Lisämääräyksiä on §:ssä 1, 2, 3 ja 5



Uusi saunarakennus

Rakennuspaikalle voidaan rakentaa enintään 20 k-m² suuruinen saunarakennus, jonka etäisyys rantaviivasta on vähintään 15 metriä, mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta osoita.

Saunarakennuksesta ei voida lohkoa erillistä rakennuspaikkaa.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta

Alue on pääsääntöisesti tarkoitettu maa-, metsätalouden harjoittamiseen. MRL 72 §:n nojalla alueella on noin 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72 § 3 mom. rakentaminen kielletty. Tältä alueelta rakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti A-, ja RA –alueille.

Alueen maankäytössä tulee huomioida alueen potentiaali ulkoilu- ja virkistysalueena kaupanpalvelujen yhteydessä. Erityisesti tulee huomioida alueen viihtyisyyden säilyttäminen. Avohakkuu ei ole suositeltavaa.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue on pääsääntöisesti tarkoitettu maa-, metsätalouden harjoittamiseen. MRL 72 §:n nojalla alueella on noin 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72 § 3 mom. rakentaminen kielletty. Tältä alueelta rakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti A-, ja RA –alueille. Rantavyöhykkeen ulkopuolella alueella sallitaan hajarakentaminen. Rantavyöhyke on osoitettu kaavaan omalla merkinnällään.

Rakennusten on tyylliltään ja sijainniltaan liityttävä olemassa oleviin tilakeskuksiin tai ne on sijoitettava metsäsaarekkeisiin ja metsäalueille siten, että pellot säilyvät vapaina. Suositeltavaa on, että alueen pellot hoidetaan viljeltyinä tai niittyinä niiltä osin kuin niille ei ole osoitettu rakentamista.



Muinaisjäännösalue

Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava museoviraston kanssa.

Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty.



Yhdyskuntateknisen huollon alue



Vesiliikenteen alue

Alueelle voidaan sijoittaa vesiliikennettä palvelevia rakennuksia ja laitteita.

Ohjeellinen uusi tieyhteys



Merkinnällä osoitetaan ohjeellisena alueen sisäinen liikenneyhteys.



Ohjeellinen uusi tieyhteystarve

Yhteyden sijainti määrittyy tarkemmassa suunnittelussa. Yhteydelle muodostuu tarve, mikäli riskisaarentien liittymä poistetaan.

vt

Valtatie

yt

Yhdystie



Päärata



Kevyen liikenteen reitti



Mahdollisesti pilaantunut maa-alue

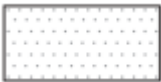
Mikäli alueelle tai sen lähiympäristöön suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä, joka vaatii puhdasta maaperää, tulee maaperän pilaantuneisuus selvittää ja puhdistaa ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla ennen tällaisiin toimiin ryhtymistä.

Rantavyöhykkeen raja

sr-2/p

Huomionarvoinen pihapiiri

Olemassa olevan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää ja uudisrakentaminen sovittaa ympäröivään rakennuskantaan mittakaavan ja materiaalien osalta. Kohde on kuvattu kaavaselostuksessa.



Melualue

Merkinnällä on osoitettu ne alueet, joiden melutaso ylittää ilman melusuojausta ennustetuilla liikennemäärillä valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason päiväohjearvot (55 dB). Alueelle ei saa ilman melusuojausta sijoittaa uusia asuinrakennuksia, loma-asuntoja tai muita toimintoja, jotka ovat herkkiä melun haittavaikutuksille. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata, laajentaa ja korvata uusilla.

Yleiset määräykset:

Tarkemmassa suunnittelussa ja toimintojen sijoittelussa tulee huomioida valtatie aiheuttama melu siten, että valtioneuvoston päätösten mukaiset meluohjearvot eivät ylity.

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään luonnonmaisemaan, eikä niitä saa sijoittaa avoimille ranta- tai peltoalueille. Rannanläheisyyteen sijoittuvassa rakentamisen on erityisesti huomioitava riittävän suojapuuston jättämiseen rantaviivan ja rakennusten väliin.

Metsänhoidossa on noudatettava Kehittämiskeskus Tapion antamia suosituksia.

Rakennusluvan saa myöntää suoraan tämän yleiskaavan mukaisilla A, ja RA, -alueille sekä erillisten saunojen rakennuspaikoille. Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa, että kiinteistölle on saatavissa puhdasta vettä ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohja- ja pintavesiä saastuteta.

Rantavyöhykettä koskevat erityismääräykset kun alueella ei ole asemakaavaa:

Luku kirjainmerkinnän vasemmalla puolella osoittaa alueen asuin- tai lomarakennuspaikkojen enimmäismäärän.

1 §

Uuden asuinrakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m², kuitenkin alueilla, joilla on keskitetty vesi- ja jätevesihuolto, pinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m².

Uuden lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m².

2 §

Asuinrakennuspaikan (A) rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m². Lomarakennuspaikan (RA) yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 150 k-m².

Loma- ja asuinrakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja siihen liittyvät sauna- ja talousrakennukset.

3 §

Ympärivuotisen asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m ja loma-asunnon vastaavan etäisyyden tulee olla vähintään 25 m.

Erillisen kerrosalaltaan enintään 25 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä, mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta osoita. Uusien rakennuspaikkojen rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 65 metriä.

4 §

Alueella sallitaan olemassa olevaan maatalouteen liittyvä rakentaminen sekä maatilamatkailuun liittyvä rakentaminen.

5 §

Uudisrakentamisessa ja peruskorjauksessa on kiinnitettävä erityisiä huomioita siihen, että rakennukset muodoltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan sopeutuvat ympäristöön sekä ympäröivään rakennuskantaan.

Ennen rakennusluvan myöntämistä on rakennuspaikat merkittävä maastoon tai lohkottava itsenäisiksi tiloiksi.

Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä maanteille. Jos uusia liittymiä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä ELY-keskukseen.

20.5.2016

Ramboll

Markus Hytönen
kaavoitusinsinööri



Niina Ahlfors
kaavoitusarkkitehti

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt tämän osayleiskaavan ____.2016 § __.