

KATTELUSSAARI-JÄNKÄSALO

OSAYLEISKAAVAN AJANTASAISTAMINEN

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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 loma -rakennuksen. Lomarakennusten lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 m2.	
Rakennuspaikka on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, mikäli tämä on kohtuullisin edellytyksin mahdollista.	
Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella. (MRL 44 §)	
AO	ERILLISPIENTALOJEN ALUE
Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen.	
2 AO	Luku A-merkinnän yläpuolella osoittaa alueelle sallitun rakennuspaikkojen määrän.
Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 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 8% rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 400 k-m2.	
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 sukupolvenvaihdesta palvelevan asuinrakennuksen ja maatilán talouskeskuksen yhteyteen maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.	
RA	LOMA-ASUNTOALUE
Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen.	
2 RA	Luku RA -merkinnän yläpuolelle osoittaa alueelle sallitun rakennuspaikkojen määrän.
Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m2.	
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään yksiasuntoisen 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	LOMA-ASUNTOALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA
Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Alueelle saa rakentaa 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-1	LEIRIKESKUS
Alueella saa ylläpitää ja kunnostaa olemassa olevaa rakennuskantaa sekä rakentaa toiminnan kannalta välttämättömiä majoitus- ja huoltorakennuksia.	
/400	Alue muodostaa yhden rakennuspaikan. Luku kaavamerkinnän yhteydessä ilmoittaa suurimman sallitun kerrosalan.
VR	RETKEILY- JA ULKOILUALUE
Alueelle saa rakentaa yleistä virkistätymistä ja maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia sekä suorittaa rakennusten peruskorjauksia. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus	
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.	

M-3	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
Alue on tarkoitettu maa ja metsätalouden harjoittamiseen.	
Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen lomarakentaminen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.	
MY	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA
Alue on tarkoitettu maa ja metsätalouden harjoittamiseen. Ympäristöarvot tulee huomioida toimenpiteitä tehdessä.	
Alueella on rantavyöhykkeellä voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille.	
MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA ULKOILUN OHJAAIMSTARVETTA
Alueen rantavyöhykkeellä on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille.	
M-EO	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON MERKITYSTÄ MAA-AINESHUOLLOSSA
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.	
Alueen käytössä tulee erityistä huomiota kiinnittää alueen maa-ainesvarojen suunnitelmalliseen hyödyntämiseen. Maa-ainesten oton tulee perustua yleissuunnitelmaan, jossa sovitaan yhteen pohjaveden suojelu ja maa-ainesten otto.	
LV	VENESATAMA/VENEVALKAMA
Alue on varattu satama-alueeksi veneliikenteelle.	
Alueelle saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennuksia ja rakennelmia.	
LV-1	RETKISATAMA
Alue on varattu rantaautumis- ja taukopaikaksi.	
Alueelle saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennelmia ja talousrakennuksen.	
LV-3	VESILIIKENTEEN ALUE, UITON TOIMINTAPAIKKA
Alue on varattu uiton toimintapaikaksi.	
Alueelle saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennelmia.	
LK	KANAVA-ALUE
Alue on varattu kanava-alueeksi.	
Alueelle saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennelmia.	
LY	LOSSILIIKENTEEN ALUE
Alue on varattu lossiliikenteen käyttöön.	
Alueelle saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennelmia.	
W	VESIALUE
SL	LUONNONSUOJELUALUE
Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain nojalla perustetut tai perustettaviksi tarkoitetet luonnonsuojelualueet. Alueella ei saa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa suorittaa toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Toimenpiderajoitus päättyy, kun suojelupäätös on lainvoimainen.	
Luonnonsuojelualueiden käytöstä ja hoidosta määrätään aluetta koskevissa suojelupäätöksissä.	
rak	RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE.
luo	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE
Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luuntoarvoa.	

pv-1/ pv-2/pv-1E	Vedenhankintaa varten tärkeä (pv-1) tai soveltuva (pv-2) pohjavesialue, joihin voi sisältyä myös pohjavedestä suoraan riippuvaisia pintavesi- tai maekosysteemejä (mahdollinen lisäindeksi E) Pohjavesialueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Alueelle ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita. Alueella on kielletty pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammatillainen käsittely ja varastointi. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuun on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljin tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä liikaavia aineita.
ah	ARVOKAS HARJUALUE
Alueella on voimassa maa-aineslain 3 §:n mukaiset aineisten ottamista koskevat rajoitukset. Alueen maisemakuvaa muuttavat toimenpiteet vaativat MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan. Rajoitus ei koske normaaleja metsätaloustoimenpiteitä.	
ma	ARVOKAS MAISEMA-ALUE
Alueella ei saa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa suorittaa toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen luonto- ja maisema-arvoja. Rajoitus ei koske normaaleja metsätaloustoimenpiteitä.	
sm	MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖSKOHDE / MUINAISJÄÄNNÖSALUE
sm	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	RAKENNUSTAITEELLISESTI TAI KULTTURIHISTORIALLISESTI 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.	
/s	SÄILYTETTÄVÄ ALUEEN OSA
/s	Alueella tai kohteessa sijaitsee paikallisen rakennusperinteen mukainen pihapiiri tai muu kyläluvuallisesti tai rakennushistoriallisesti arvokas kyläalueen osa.
Pihapiiri tai kyläalueen osa on säilytettävä ja rakennuksia kunnostettava muuttamatta olennaisesti rakennusten luonnetta. Jos oleva rakennus korvataan uudella, uuden rakennuksen on ulkoasultaan, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan sovellettava vanhaan pihapiiriin tai arvokkaaseen kyläalueeseen.	
Alueella sijaitsevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127.1 §:ssä mainittua purkamislupaa. Purkamisluvasta tulee saada ennen asian ratkaisemista museoviranomaisen lausunto.	
km	KULTTUURIYMPÄRISTÖKOHDE / KULTTUURIYMPÄRISTÖALUE
km	Alueella sijaitsevat historialliset rakenteet tulee säilyttää. Alueen maankamaraa ja alueen historiallisia arvoja muuttavista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
yhdistie	
uusi yhdistieliinjaus Kutilan kanava-alueella	
matkailutie	
syväväylä	
laivaväylä	
uusi laivaväylä	
uusi veneväylä	
yleiskaava-alueen raja	
alueen raja	
Laskennallinen rakennuspaikka, joka on tarkoitettu valtion hankinta- tai korvauspäätöksen perustaksi	
Olemassa oleva vakituisen asunnon paikka	
Uusi vakituisen asunnon paikka	
Olemassa oleva loma-asunnon paikka	
Uusi loma-asunnon paikka	
Miinusmerkkinen luku RA-merkinnän yläpuolella osoittaa yleiskaavassa rakennuspaikkoina osoittamattomien rakennusoikeuksien enimmäismäärän. Yleiskaavassa rakennuspaikkoina osoittamattomat rakennusoikeudet on merkitty punaisella kolmiolla	
Erillinen saunan rakennuspaikka	
Saunarakennuksen kerrosala ei saa ylittää 25 k-m2.	
Ulkoilun, retkeilyn ja kalastusmatkailun rakennuspaikka Rakennuksia saa rakentaa enintään 2 kpl ja niiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 60 k-m2.	
vr-k	

YLEISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMINEN	
Tämä osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana (MRL 42 §). MRL:n 72 §:n nojalla voidaan tämän osayleiskaavan perusteella myöntää rakennusluvut AO-, RA-, RA-1-, RM-1 -, LV-, VR-, MU-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 saadaan 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 mukaisesta 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 100 m2 etäisyys rantaviivasta 40 m - Asuinrakennus ja loma-asunto, kerrosala alle 100 m2 etäisyys rantaviivasta 25 m - Aitat, varastot yms. etäisyys rantaviivasta 15 m - Grillikodat 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 pitäydyttävä perinteisissä rakentamistyyleissä eikä rakennuksen sijoituksella saa rikkoa luonnonmaisemaa.	
Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta 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 ylaveden korkeus ole tiedossa, tulee rakentamiskorkeus määrätä vesistön olosuhteiden mukaan sellaiselle korkeudelle, että rakennusosien vaurioitumisvaaraa ei ole. Rannalle rakennettavien rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella N2000 +78.00 m, johon tulee lisätä vielä mahdollisen aaltoilun aiheuttama lisäkorkeus.	
Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää. Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maisemaan sopivia. Vesirajan kasvillisuudella ja luonnonmukaiseksi muotoutuneella rantapenkereellä on merkittävä hoidetuilta ja lannoitettavilta pihaj-alueilta ravinteiden pääsyä järveen ehkäisevä vaikutus. Näin ollen rantavyöhykkeen säilyttämistä täysin muokkaamattomana laiturij- ja venerantoja lukuun ot-tamatta tulee tavoitella vähintään viiden metrin leveydeltä. Tämän vyöhykkeen ulkopuolella on alkuperäistä kasvillisuutta säilytettävä rakennusten ja rannan välissä, ja puiden harventaminen on sallittua. Viherakentamisessa voisi uusien nurmialueiden asemasta metsäisille rannoille perustettavilla pihaj-alueilla suosia ns. kunttaa, mikä vähentäisi lannoitustarpeen minimiin. Kunttavaruusto on juurruttuaan nurmikkoa ekologisempi ja soveltuisi maisemaan erityisesti kangasmaaj-alueilla.	
Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittyviä maanteille. Mikäli uusia liittyviä maanteille tarvitaan, tulee tienpöviranomaiselta hakea niitä varten liittymäluja	
Mikäli rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä alueelta löytyy viitteitä muinaisjäännöksistä, tulee toimenpiteet keskeyttää ja pyytää museoviranomainen katselmukselle.	
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 toimenpidelupa -hakemukseen tai rakentamista koskevaan ilmoitukseen.	
Jätevesien käsittelytapaa valitessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukainen esikäsitteily ja maaperäkäsitteilypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.	
Vesikäymälän rakentaminen on kielletty, jos jätevesisäiliöiden tyhjentäminen tiehyteyden puuttumisen tai muun syyn vuoksi ei ole mahdollista.	
Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelystä tulee noudattaa voimassa olevia kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.	
Hulevesien käsittely Omarantaisilla rakennuspaikoilla suositellaan toteutettavaksi mahdollisimman vähän pintoja, jotka estävät sadevesien imeytymisen suoraan vesistöön. Kiinteistöillä syntyvät hule- ja kuivatusvedet tulee käsitellä kiinteistöllä.	
METSÄNHOITOA JA MAATALOUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET	
Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoitosuosituksia ja ranta-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoito-suosituksia ja metsälakia.	
Ojituksella sekä ojan käyttämisellä ja kunnossapidolla on tarkistettava vesilain mukainen luvan tarve. Metsäojituksissa tulee suosia ojituksen vesiensuojelurakentetta.	
EHDOTUS 21.10.2021	
TAIPALSAAREN KUNTA	Nähtävillä: Luonnos 8.3 - 6.4.2021 Ehdotus _____
KATTELUSSAARI-JÄNKÄSALO OSAYLEISKAAVAN AJANTASAISTAMINEN JA LAAJENNUS	
Päiväys 21.10.2021	Suunnitteluala, työnumero ja piirustuksen numero 1:10 000
Suunnittelija: Antti Hirvikallio,RT, YKS-371	YSK Tiedosto TIEDOSTO