

TAIPALSAARI

KONSTUNRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUVAT KORTTELIT 222, 223, 225, 237-248 SEKÄ VIRKISTYS-, VESI-, VENEALKAMA- JA KATUALUETTA.

Luonnos rannan osalta nähtävänä (MRA 30 §) 11.4.-10.5.2019.
Ehdotus rannan osalta nähtävänä (MRA 27 §) 8.11.-9.12.2019.
Korjattu luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 25.3.-23.4.2021.
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 7.4.-6.5.2022.

Hyväksytty kunnanvaltuustossa xxxx.
Kaava saanut lain voiman xxxx.

Korjattu kaavaehdotus 3.10.2022

Suunnittelija

DI Jarmo Mäkelä



KARTTAAKO OY
Heikinkatu 7
48100 Kotka
p. 0400 220082
sähköposti jarmo.makela@karttaako.fi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- AP** Asuinpientalojen korttelialue.
- AP-1** Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle voi sijoittaa myös hoivapalvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun lähialueen toiminnan yhteyteen.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- KTY** Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittaa myös liiketiloja sekä palvelun ja majoituksen toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.
- VL** Lähivirkistysalue.
- VV** Uimaranta-alue. Alueelle voidaan rakentaa huoltorakennuksen (100 k-m²) lisäksi kevyitä rakennuksia ja katoksia.
- LV** Venesatama/venealkama. Alueella sijaitsee vene- ja autopaikkojen rasitteita.
- W** Vesialue.

--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

--- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

--- Osa-alueen raja.

--- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

--- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

2XX Korttelin numero.

1 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

TALJATIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 3/4 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

1/2 k I Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

e=0.20 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

--- Rakennusala.

--- Katu.

--- Pihakatu.

--- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

--- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

--- Ohjeellinen virkistysreitti.

--- Ajoyhteys.

--- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

--- Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita. Alueella tulee tehdä arkeologinen vedenalaisinventointi ennestään tuntemattomien kohteiden kartoittamiseksi (sm-2).

--- Venepaikkojen alue.

--- Ohjeellinen pysäköimispaikka.

--- Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.

--- Johtoa varten varattu alueen osa.

--- Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.

--- Luonnos monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja viitasammakon lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa sen luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä.

--- Puustoisena hoidettava alueen osa, joka tulee säilyttää mahdollisimman luonnonomukaisena.

--- Vedenhankintaa varten tärkeä pohjaviesialue. Alueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden ja maaperän pilaamiskielto ja ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Alueella ei sallita toimintaa, josta voi aiheutua pohjaveden tai maaperän pilaantumiskärsiä.

--- Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Etelä-Karjalan museon kanssa.

--- Alueen osa, jolla vedenalainen mahdollinen muinaisjäännös. Alueella tulee tehdä vedenalaisarkeologinen tarkkuusinventointi mm. sen iän, laajuuden ja tyyppin selvittämiseksi. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Etelä-Karjalan museon kanssa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja väriyksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Kirkkaat värit on kielletty julkisissa. Kattomuodoista sallittuja ovat tummat harja- tai pulpettikatot, luonnonläheiset värit.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolittuina kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Kullekin asuntoon tulee rakentaa yhden ajoneuvoliittymän.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100) tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara. Saimaan rantavyöhykkeellä rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituvaa taso on + 78,71 metriä (N2000).

Alueen tontit tulee liittää kunnalliseen vesihuoltoverkostoon. Jo rakennettujen tonttien osalta voidaan poiketa määräyksestä lainsäädännöstä löytyvin perustein.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan (Saimaan ja pohjaveden laatu).

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

Rakennusten suunnittelussa on huomioitava maaperästä aiheutuvan radonhaitan torjunta.

Ennen rakennusten mahdollista purkamista tulee varmistaa, että niissä ei ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joita ei saa hävittää tai heikentää.

1:2000 Pohjakartta hyväksytty 5.6.2009 (MML).

Pohjakartta on ajantasainen ja täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n asettamat vaatimukset.