



## TAIPALSAAREN KUNTA VEHKATAIPALEEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Koskee tiloja 831-418-1-51 Virranniemi, 831-418-1-79 Kumpula ja 831-418-1-310 Taipale

### KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

|           |   |
|-----------|---|
| <b>AT</b> | <b>KYLÄALUE</b><br>Alueelle saa rakentaa pysyvää asutusta ja asumista häiritsemätöntä työpaikkatoimintaa. Asuinrakennuksen rakennuspaikan pienin koko on 3000 m <sup>2</sup> . Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m <sup>2</sup> . Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia (max. 4 kpl). Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 400 k-m <sup>2</sup> . Rakennuspaikka on liitettävä keskitettyyn kunnallistekniikkaan, mikäli tämä on kohtuullisin edellytyksin mahdollista. Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella (MRL 44§). |
| <b>AO</b> | <b>ERILLISPIENTALOJEN ASUNTOALUE</b><br>Asuinrakennuksen rakennuspaikan pienin koko on 3000 m <sup>2</sup> . Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 k-m <sup>2</sup> . Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia (max. 4 kpl). Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 350 k-m <sup>2</sup> . Rakennuspaikka on liitettävä keskitettyyn kunnallistekniikkaan, mikäli tämä on kohtuullisin edellytyksin mahdollista. Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella (MRL 72§).   |
| <b>M</b>  | <b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE</b><br>Alue on tarkoitettu maa ja metsätalouden harjoittamiseen.   |
| <b>MU</b> | <b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA</b><br>Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistajayksikön rakentamiseen tarkoitettuille alueille. Alueella sallitaan ulkoiluun ja virkistykseen liittyvä kaavassa osoitettu rakentaminen MRL 73.2 §:n mukaisesti.  |
| <b>LV</b> | <b>VENEVALKAMA-ALUE</b><br>Alueen käytöstä tulee sopia maanomistajan kanssa ja/tai käyttöoikeus on muodostettava maanmittaustoimituksessa (rasitetoimitus).   |
| luo       | <b>LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE</b><br>Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luontoarvoa.  |
| s-1       | <b>SOTAHISTORIAALLINEN KOHDE</b><br>Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevat suunnitelmat on lähetettävä museoviranomaiselle lausuntoa varten.   |
| sm        | <b>MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖSKOHDE TAI -ALUE</b><br>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 (lausuntopyyntö).   |
| ▼<br>s    | <b>ERILLINEN SAUNAN RAKENNUSPAIKKA</b><br>Uuden saunarakennuksen kerrosala ei saa ylittää 30 k-m <sup>2</sup> .   |
|           | 10 metriä yleiskaavan muutoksen ulkopuolella oleva viiva  |
|           | Alueen raja   |
|           | Ohjeellinen rakennuspaikan raja   |
|           | Ohjeellinen tieyhteys   |
|           | Ohjeellinen ulkoilureitti   |

### YLEISET MÄÄRÄYKSET

#### RAKENTAMINEN

TÄMÄN YLEISKAAVAN MUUTOKSEN AT-, AO- JA MU-ALUEILLA SAA MYÖNTÄÄ RAKENNUSLUVAT YLEISKAAVAN MUKAISEEN RAKENTAMISEEN ILMAN ASEMAKAAVAA (MRL 44§ ja 72§).

Alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurihistorian ympäristöön.

Rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin rakennuspaikat on merkitty maastoon. 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 rantaviivasta:

- Rantasaunat, kerrosala yli 25 k-m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta 25 m
- Rantasaunat, kerrosala alle 25 k-m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta 15 m
- Asuinrakennus, kerrosala yli 80 m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta 40 m
- Asuinrakennus, kerrosala alle 80 m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta 25 m
- Aitat, varastot yms. etäisyys rantaviivasta 15 m
- Grillikodot 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 pidädyttävä perinteisissä rakentamistyyliissä 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.

#### - Saimaan 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. Kirkaat värit on kielletty julkisivuissa. Kattomuodoista sallittuja ovat tummat harja- tai pulpettikatot, luonnonläheiset värit.

#### - Rakennuksen suunnittelun yhteydessä on selvitettävä tarve mahdollisen radonhaitan torjuntaan

### VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Kaava-alue sijoittuu kokonaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. 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 pilaantumiseriskiksi. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa.

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 ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Lisäksi on noudatettava asetusta haja-asutusalueen jätevesikäsitteystä.

Jätevedet käsitellään siten kuin valtioneuvoston asetuksessa ja Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestyksessä talousjätevesien käsittelystä säädetään. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen tai rakentamista koskevaan ilmoitukseen.

Jätevesien käsittelytapaa valitessa tulee huomioida pohjavesialue, rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukainen esikäsitteily ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta ja talousvesikaivoista. Kiinteistön sade- ja kuivatusvedet tulee imeyttää kiinteistöllä. Alueen hulevesiä ei saa missään tilanteessa johtaa maantieverkon 14784 kuivatusjärjestelmiin. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty, jos jätevesisäiliöiden tyhjentäminen tieyhteyden puuttumisen tai muun syyn vuoksi ei ole mahdollista.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelystä tulee noudattaa voimassa olevia Etelä-Karjalan jätehuoltomääräyksiä.

### METSÄNHOITOA JA MAATALOUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET

Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämisskeskus Tapion antamia metsänhoitosuosituksia.

### LIIKENNE

Maantien 14784 suoja-alue on maantien keskilinjasta mitattuna 20 metriä. Maantien suoja-alueella ei saa olla rakenteita tai rakennetta, eikä maaston muotoja saa muuttaa.

Kotkassa 29.10.2024  
Karttaako Oy

DI Jarmo Mäkelä  
YKS 125



|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Luonnos nähtävillä (MRL 62 ja 63 §): | 22.5.-22.7.2024 |
| Ehdotus nähtävillä (MRA 19 §):       | xx              |
| Kunnanhallitus:                      | xx              |
| Kunnanvaltuusto:                     | xx              |
| Voimaantulo:                         |                 |