

SULKAVAN KUNTA

Saimaan ja Siikajärven alueen rantaosayleiskaava

MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

AO	Asuntoalue Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Alueelle muodostettavan uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 k-m ² . Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohden saa olla korkeintaan 300 k-m ² .
A	Asuntoalue Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalla saa sijaita asuinrakennuksen lisäksi saunarakennus ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m ² . Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. Suurimman sallitun kerrosalan saa ylittää maa- ja metsätalouteen liittyvällä tuotantorakentamisella.
ATY 1000	Asuntoalue, jolle voidaan sijoittaa myös pienteollisuutta ja korjaamotoimintoja. Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on osoitettu merkinnän alapuolella. Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.
RA	Loma-asuntoalue Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalla saa sijaita loma-asunto, sauna ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan suurin sallitu rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 6% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enimmillään 200k-m ² :ä. Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.
RM 400 2 rp	Matkailupalvelujen alue Alueelle voidaan rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Ennen rakennusluvan myöntämistä on alueelle laadittava maankäyttö- ja rakennuslain mukainen detaljikaava. Luvut RM-merkinnän alapuolella ilmaisevat suurimman sallitun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä sekä muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.
E	Erityisalue
EK	Erityisalue, kalanviljelylaitos Alueella saa sijaita kalanviljelyyn ja käsittelyyn liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Alueen käytössä tulee noudattaa ympäristölupaviranomaisten määräyksiä ja ohjeita.
ET	Erityisalue, teleliikenteen alue Alueelle saa sijoittaa teleliikenteen kannalta tarpeellisia rakennelmia.
EO	Erityisalue, maa-aineksen ottoalue Alueelle saa sijoittaa toiminnan kannalta tarpeellisia rakennelmia.
PY	Palvelujen ja hallinnon alue Alueelle saa sijoittaa käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia.

SL

sl

SL-1

SR

sr

SM

sm

ar

S

W

Luonnonsuojelualue tai -kohde
Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu. Alueella on merkittäviä luonnonarvoja. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. MRL 41§:n nojalla määrätään, että SL-alueella on kielletty rakennusten ja rakennelmien tekeminen, maaperän kaivaminen ja muokkaaminen, turvemaiden ojittaminen vesistön muuttaminen sekä muut luonnontilaa tai maisemaa oleellisesti muuttavat toimenpiteet, kunnes alueesta on maanomistajan hakemuksesta tai valtion toimesta muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue.

Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 § perusteella suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu jalopuumetsikkö. Alueella ei saa suorittaa alueen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

Rakennuslainsäädännön tai rakennussuojelulainsäädännön nojalla suojeltava alue.
Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka voivat vähentää alueen kulttuurihistoriallista arvoa. Valtakunnallisesti merkittävää kohdetta tai aluetta koskevista toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston ja muuta kohdetta tai aluetta koskevista toimenpiteistä museoviranomaisen lausunto.

Rakennuslainsäädännön tai rakennussuojelulainsäädännön nojalla suojeltava rakennus tai rakennusryhmä.
Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka voivat vähentää alueen kulttuurihistoriallista arvoa. Valtakunnallisesti merkittävää kohdetta tai aluetta koskevista toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston ja muuta kohdetta tai aluetta koskevista toimenpiteistä museoviranomaisen lausunto.

Alue, jolla on muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä
Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös
Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto. Numero kohteen tai alueen vieressä viittaa kaavaselostuksen vastaavaan kohtaan.

Kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä
Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua purkamislupaa. Purkamisluvasta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Lausunto on myös tarpeen, kun purkamista haetaan uudisrakentamisen yhteydessä.

Salpalinja
Alueen osa, jolla sijaitsee salpalinjaan kuuluvia linnoitteita, panssariesteitä, juoksuhautoja ja muita puolustusrakenteita. Kohteet ovat rinnastettavissa muinaismuistolain rauhoittamiin kiinteisiin muinaisjäänöksiin. Linnoitteita, panssariesteitä, juoksuhautoja ja muita vastaavia kohteita ei saa turmella, kunnostaa, korjata tai muuttaa ilman museoviranomaiselta pyydettävää lausuntoa.

Vesialue

TY

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus ja varastorakennusten alue
Alueella saa sijaita teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennuspaikan suurin sallittu rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 40 % rakennuspaikan pinta-alasta.

LV

Vesiliikennealue, valkama
Alue varataan venevalkama-alueeksi, jolle voi sijoittua veneiden rantapaikkoja, laitureita, veneluiskia ja autopaikkoja.

LV-1

Tavaraliikenteen lastausalueeksi tarkoitettu alue
Alue varataan tavaraliikenteen tarpeita varten.
Alueella saa lyhytaikaisesti varastoida lähtevää kiviainesta.

LV-2

Uiton toimintapaikka
Alue varataan uittotoiminnan kokoamisalueeksi.

Mahdolliset vedenalaiset muinaisjäännökset (hylyt tms.) tulee selvittää suunniteltaessa rakentamistoimenpiteitä LV, LV-1 ja LV-2 alueilla.

LV-r

Retkikatama
Alue on tarkoitettu rantautumis- ja taukopaikaksi.
Alueelle voidaan sijoittaa rantautumista ja leiriytymistä palvelevia rakenteita.

LV-k

Kyläranta
Alueelle voidaan sijoittaa toiminnan kannalta tarpeellisia rakenteita.

L

Liikennealue
Alue on tarkoitettu lossiliikenteen rakenteita varten.

VR

Retkeily- ja ulkoilualue
Alue on tarkoitettu yleiseksi virkistysalueeksi. Alueelle voidaan rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakenteita.

VV

Uimaranta-alue

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvällä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rantarakentamiseksi katsottava rakentaminen kielletty. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty korttelialueille.

-8 rp
3:40

Luku osoittaa tilaan kohdistuvan laskennallisen rakennusoikeuden, jota maanomistaja ei ole tahtonut osoittaa rakennuspaikkoina. Rakennuspaikkojen osoittaminen edellyttää rantayleiskaavan muutosta tai ranta-asemakaavan laadintaa.

MY

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on luonto- ja tai maisema-arvoja
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen erityisarvoja ei saa heikentää. MRL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvällä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rantarakentamiseksi katsottava rakentaminen kielletty. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty korttelialueille.

MU

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvällä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rantarakentamiseksi katsottava rakentaminen kielletty. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty korttelialueille.

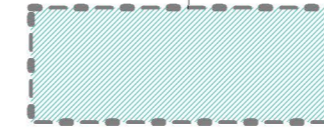
rs •

•

○

korv. ○

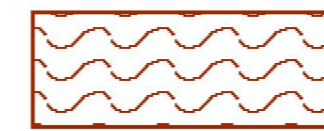
nat



UTS



▲



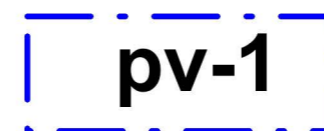
DK



km



pv-1



Asuin- tai lomarakennukseen liittyvä rantasaunan rakennuspaikka
Merkinnän osoittamaan paikkaan saa rakentaa erillisen saunarakennuksen. Saunarakennuksen koko saa olla enintään 30 m².

Rannalla sijaitsevan nykyisen asuin- tai lomarakennuksen likimääräinen sijainti.

Ohjeellinen uuden loma-asunnon tai asuinrakennuksen sijainti.
Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².

Ohjeellinen korvattavan rakennuspaikan sijainti.

Natura 2000-verkostoon kuuluva tai siihen ehdotettu alue

Yleiskaava-alueen rajaus

Seututie

Yhdystie

Uusi tielinja- ja siltavaraus

Laiva-/veneväylä
Väylästä vastaa Merenkululaitos.

Suurjännitelinja

Kehitettävä vesiyhteysreitti

Apajapaikka

Voimassa olevan yleiskaavan rajaus

Asemakaavoituksella suunniteltava matkailu- tai pientalovaltainen alue
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen.

Ranta-asemakaava-alue
Alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen ranta-asemakaava. Alueella noudatetaan laaditun ranta-asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä.

Kulttuurimaiseman kannalta arvokas alue
Alueella tulee uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen sopeuttaa kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa ja alueen kylätiet ja raitit tulee säilyttää alueelle luonteenomaisina. Maisemapuut, arvokkaat rakennukset ja muut maiseman kiintopisteet on säilytettävä ja viljelymaisema pidettävä avoimena.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityinen alue
Mahdollinen metsälain 10 §:n tai luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen kohde tai joku muu ympäristö- tai luontoarvoiltaan merkityksellinen kohde. Kohteen erityispiirteitä ei saa heikentää.

Vedenhankintaan tärkeä pohjavesialue
Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 1. luvun 18 § ja ympäristönsuojelulain 1. luvun 7 § ja 8 § tarkoitettuja seurauksia.

av

Arvokas vesistöalue
av-alueella rakennusten sijoitteluun ja jätevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla riittävän kaukana rannasta ja suojaapuustoa tulee jättää rannan ja rakennusten väliin. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena eikä alueen luontoarvoja saa heikentää. av-alueella voidaan suorittaa tavanomaisia loma-asumisen tarvitsemia (veneväylä ja uimaranta) kaislikon poistoja sekä ojien kunnossapitoa.

ma

Valtakunnallisesti arvokas Linnavuoren maisema-alue
Alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja ei saa heikentää. Arvot on kuvattu Valtioneuvoston periaatepäätöksen 5.1.1995 liitteessä II 66/1992 (Maisematyöryhmä).

am

Arvokas maisema-alue
Rakentamisen tulee soveltua maiseman kuvaan.
MRL 41§:n nojalla määrätään, että alueella olevat hakkuut sekä ympäristöä ja maankamaraa muuttavat toimenpiteet kuten kaivaminen, louhiminen ja täyttämisen ovat kiellettyjä lukuunottamatta rakennusluvan yhteydessä sallittuja toimia.

apv

Arvokas pienvesistö
Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

kav

Kalataloudellisesti arvokas pienvesistö

/s

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä osoitettu alue on luonnonsuojelulain (29 § 1 mom. 4 kohta) ja luonnonsuojeluasetuksen (10 § 2 mom. 4 kohta) tarkoitettu suojeltu luontotyyppi, luonnontilainen hiekkaranta. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja alueen läheisyyteen rakennettaessa on varmistettava, ettei merkinnän mukaisen alueen arvoja vaaranneta tai heikennetä.

ge/ak

Geologisesti arvokas kallioalue
Alueella on voimassa maa-ainelain 3 §:n mukaiset aineiden ottamista koskevat rajoitukset. Alueen maisemakuvaa muuttavat toimenpiteet vaativat MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan.

ge/ah

Geologisesti arvokas harjualue
Alueella on voimassa maa-ainelain 3 §:n mukaiset aineiden ottamista koskevat rajoitukset. Alueen maisemakuvaa muuttavat toimenpiteet vaativat MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan.

Rakennusten sopeutumisessa ympäristöön ja sijoittumisessa rakennuspaikalle tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikoilla tulee rakennusten ja rannan väliin jättää tai istuttaa riittävä suojaapuusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa.

Kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen perusteella määräytyvät:
- rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta
- rakennuspaikan vähimmäiskoko ja rantaviivan vähimmäispituus
- alimman lattiatason korkeus suhteessa vesistön korkeuteen

MRL 127 §:n nojalla määrätään, että alueella olevia rakennettua rakennuksia ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettua purkamisilmoitusta. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää rakennuksen iän tai muun perustellun syyn nojalla haettavaksi purkamisluvan. Mahdollisesta luvasta on tällöin pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Lupa on tarpeen kun purkamista haetaan uudisrakentamisen yhteydessä. Purkamisluvan edellytyksistä määrätään MRL 139 §:ssä.

VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta.

Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä.

Jätevesihuolto on järjestettävä asianomaisen viranomaisen hyväksymällä tavalla voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti.

Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi.

Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua tai muita haittoja synny. Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 30 m lähemmäs rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin.

Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan 15-20 metrin päähän rantaviivasta alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopiva ja jonne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon rakennuspaikkaa valitessa.

Kompostit ja kompostoitavat käymälät on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.
Loma-asuntojen rakennuspaikoilla tulee suosia kompostoivia käymälöitä.
Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä.

METSÄNHOITOA JA MAATALOUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET

Metsänhoidossa noudatetaan kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoitosuosituksia ja ranta-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

Rantapelloilla peltoviljelyä, nurmetusta tai muuta vastaavaa maapinnan käsittelyä ei saa ulottaa 10 m lähemmäs rantaviivaa. Rantavyöhykkeelle on varmistettava riittävä suojavaikkeen muodostuminen.

LIIKENNETTÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET

Uusien rakennuspaikkojen tulee pääosin käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä yleisille teille.

Mikäli uusia liittymiä tai liittymäjärjestelyitä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tiehallintoon.

YLEISET MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

RAKENTAMINEN

Tämän yleiskaavan A-, AO-, TY-, ATY-, PY- ja RA-alueilla saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman ranta-asemakaavaa.

Rakennuslupaa ei saa myöntää ennenkuin rakennuspaikat on merkitty maastoon.

Voimassa olleen lainsäädännön nojalla myönnetyn luvan perusteella rakennettua rakennusta saa peruskorjata ja tuhotunut rakennus saadaan korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa, mikäli teiden tai rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

M-, MU-, MY-, VR- ja SL-alueilta rakennusoikeus 200 metrin rantavyöhykkeeltä siirretty maanomistaja-kohtaisesti A-, AO-, TY-, ATY- ja RA-alueille.

Kaava on hyväksytty Sulkavan kunnanvaltuustossa 21.12.2009.
Laatija FCG Planeko Oy.