

VIROLAHTI


**Klamilan osayleiskaavan muutos 2
(Klamilan osayleiskaavan ja Merenranta-alueiden
rantaosayleiskaavan muutos)**

27.3.2019








1:10 000

Merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset:

Merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset:

- AP** PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
- AP/2** Kauttaviivalla (/) AP -määräyksestä erotettu luku kertoo alueelle enintään sallittavien rakennuspaikkojen lukumäärän, yleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, tarvittavia talous-, varasto-, huolto- tms. rakennuksia. AP -alueille, joille yleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako, voi myöntää rakennusluvan tähän yleiskaavaan perustuen. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa siten, että tehokkuusluku $e=0,2$ ei ylitä. Alueen rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen tyylliltään ja sijainniltaan ympäröivään asutukseen.
-
- OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKAN RAJA**
- AP-1** PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
- Alueelle saa sijoittaa omakotitaloja, kytkettyjä omakotitaloja sekä rivitaloja. Omakotitalon rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 3000 m².
- AO** ERILLISPIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
- Alueelle saa sijoittaa asuinrakentamista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta pienyritystoimintaa.
- AO/2** Kauttaviivalla (/) AO -merkinnästä erotettu luku kertoo alueelle enintään sallittavien rakennuspaikkojen lukumäärän, yleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.
- Uusien rakennuspaikkojen ohjeellinen sijainti, sekä sen tilan alue jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu kaavassa avonaisella neliöllä (□).
- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen sekä tarvittavia talous-, varasto-, huolto-, työtila- tms. rakennuksia.
- Rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2700 m². Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa siten, että tehokkuusluku $e=0,2$ ei ylitä.
- AT** KYLÄALUE
- Alueelle saa sijoittaa asuinrakentamista, maatalouden tilakeskuksia, palveluja ja työtiloja.
- Alueelle sijoitettavan uuden asuinrakennuksen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Kullekin omakotitalon rakennuspaikalle saa rakentaa siten, että tehokkuusluku $e=0,2$ ei ylitä.
- Alueen rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen tyylliltään ja sijainniltaan ympäröivään asutukseen.
- /S** ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN
- Alueella on kulttuuri- ja rakennushistoriallista sekä kyläkuvan kannalta arvokasta rakennuskantaa. Pihapiirit tulee säilyttää ja rakennuksia kunnostettaessa niiden luonnetta ei saa olennaisesti muuttaa.
- TV-1** VARASTOALUE
- Alueelle saa sijoittaa veneen säilytykseen, kalastukseen, urheiluun sekä matkailuun liittyviä varastorakennuksia.
- TY** TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA
- TY-1** TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA
- Pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakentamisen lisäksi alueelle voi sijoittaa satama-alueen toimintoihin liittyviä rakennuksia ja rakennelmia sekä kaupallisiin toimintoihin liittyviä tiloja.
- Rakentamisen ja rantamaiseman yhteensovittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen käytössä. Alueen vähäistä merkittävämpi lisärakentaminen tulee perustua yksityiskohtaisempaan suunnitelmaan.
- VU** URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE
- Alueelle voi sijoittaa urheilutoimintoihin liittyviä rakennuksia enintään 600 k-m².
- VU-1** URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE
- Alueelle voi sijoittaa urheilu- ja virkistyspalveluihin liittyviä rakennuksia enintään 500 k-m².
-  **TORI- JA TAPAHTUMA-ALUE**
- Alue on tarkoitettu tori- ja pysäköintialueeksi. Alueelle saa sijoittaa tori- ja tapahtumatointa sekä pysäköintiä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.
- VU-2** URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE
- Maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2 mom:n perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita alueella. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti AO- ja AP-1- alueille.
- Alueelle voi sijoittaa urheilutoimintoihin liittyviä rakennuksia enintään 200 k-m².

VR	RETKEILY- JA ULKOILUALUE
VR-1	RETKEILY- JA ULKOILUALUE Alueelle saa sijoittaa pienveneiden ankkurointiin liittyviä rakennelmia.
VV	UIMARANTA-ALUE
VV-1	UIMARANTA-ALUE Alueelle saa sijoittaa yhden uimaranta-alueeseen liittyvän saunarakennuksen ja venelaitureita.
RM-1	MATKAILUPALVELUJEN ALUE Alueelle voi sijoittaa vuokrakäyttöön tarkoitettuja loma-asuntoja sekä muita matkailupalveluihin liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Alueen vähäistä merkittävämpi lisärakentaminen tulee perustua yksityiskohtaisempaan suunnitelmaan. Alueelle voi sijoittaa hiihtolatuja ja ulkoilureittejä .
RM-2	MATKAILUPALVELUJEN ALUE Alueelle voi sijoittaa matkailuun ja leirintään sekä veneiden säilytykseen liittyviä rakennuksia, rakennelmia, laitteita sekä ulkotiloja. Alueen vähäistä merkittävämpi lisärakentaminen tulee perustua yksityiskohtaisempaan suunnitelmaan.
RM-3	MATKAILUPALVELUJEN ALUE Alueelle voi sijoittaa vuokrakäyttöön tarkoitettuja loma-asuntoja ja muita matkailupalveluihin liittyviä rakennuksia ja rakennelmia sekä pysäköintiin liittyviä alueita. Alueen vähäistä merkittävämpi lisärakentaminen tulee perustua yksityiskohtaisempaan suunnitelmaan.
LV	VENEVALKAMA-ALUE Alueelle saa sijoittaa pienimuotoisia perinteisiä kalastusta ja vesiliikennettä palvelevia varastorakennuksia.
LS	SATAMA-ALUE Alueelle saa sijoittaa satamatoimintojen huoltoon ja palveluihin liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Alueen käytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemaan. Ennen vesialueella tapahtuvaa rakentamista tai laaja-alaista ruoppaamista tulee selvittää mahdollinen EU:n luontodirektiivin II- liitteen eliölajin (meriuposkuoriainen) esiintyminen alueella. Alueen vähäistä merkittävämpi lisärakentaminen tulee perustua yksityiskohtaisempaan suunnitelmaan.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä maa- ja metsätaloutta palvelemaan rakentamiseen. Alueella on sallittu haja-asutusluonteinen rakentaminen. Uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 5000 m ² .
M-1	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2 mom:n perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita alueella. Alueen rakennusoikeus on siirretty AP, AM ja RA -alueille.
M-2	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2 mom:n perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita alueella. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti AO- ja AP-1- alueille.
MY-2	MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen käytössä tulee ottaa erityiseen huomioon ympäristöön liittyvät erityisarvot. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2 mom:n perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita alueella. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti AO- ja AP-1- alueille.
W	VESIALUE

-  10 METRIÄ KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA
-  YHDYSTIE
-  KOKOOJAKATU
-  OHJEELLINEN KATUYHTEYS
-  ULKOILUREITTI. OHJEELLINEN SIJAINTI.
-  KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE
-  Merkinnällä on osoitettu MRL 44 §:n mukaisesti kaavoitettava kaava-alueen osa.

 **VESI- JA VIEMÄRIJOHTO**


 **LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE**

Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.

 **HISTORIALLINEN TIELINJA**

Merkinnällä on osoitettu historiallisen Suuren rantatien linjaus kaavan muutosaluetta koskevilta osin.

Tien linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset tien hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Suuren rantatien linjaus kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY).

 **MUINAISMUISTOLAIN (295/63) RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS**

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.

 **MUU KULTTUURIPERINTÖKOHDE**

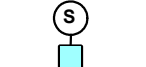
Merkinnällä on osoitettu Grönvikin (Kouki) Kievarin historiallinen asuinpaikka.

Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

 **KULTTUURIMAISEMAN JA -HISTORIAN KANNALTA ARVOKAS ALUE**

Alueella on erityisiä kulttuurimaisemaan ja -historiaan liittyviä arvoja. Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia pihapiireineen, joihin liittyvien arvojen säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Olemassa olevien rakennusten ulkoasua ei tulisi muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne muuttuu.

 **SÄILYTETTÄVÄ HISTORIALLINEN RAKENNE**

Kohdetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on oltava yhteydessä museoviranomaiseen.

 **MERKITTÄVÄ RAKENNUSKOHDE**

Merkinnällä on osoitettu historiallisesti ja kyläkuvaan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa yhteyttä museoviranomaiseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYKSET:

Tässä yleiskaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen rakennusluvan myöntämisen ehtona on, että rakennuspaikka liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

Tämän yleiskaavan perusteella voi myöntää rakennusluvan asuinalueille (AP, AP/2, AT).

Mikäli AP ja AT -alueille on tarpeellista rakentaa tehokkaammin kuin $e = 0,2$, tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakentaminen soveltuu ympäröivään rakennuskantaan ja alueen kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Tämän yleiskaavan perusteella voi myöntää rakennusluvan erillispientalovaltaisille asuntoalueille (AO) sekä pientalovaltaisille asuntoalueille (AP-1) (MRL 44§).

AO- ja AP-1- alueiden rakentamisen tulee sopeutua kyläkuvaan ja ympäristöön. Rakentamisessa tulee noudattaa alueen perinteistä rakentamistapaa. Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Kullekin AO- alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 1 1/2- kerroksisen asuinrakennuksen sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään neljä.

Rakennusluvhakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei aiheuteta pohja- tai pintavesien pilaantumista. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä.

Jätevesihuolto on järjestettävä asianomaisen viranomaisen hyväksymällä tavalla sekä noudattaen talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta, joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisia alueita.

Kulkuyhteydet uusille rakennuspaikoille tulee järjestää ensisijaisesti olemassa olevien yleisten teiden liittymien kautta.

Uusien rakennusten vedestä vaurioituvien osien korkeuden tulee olla vähintään korkeudella N2000 +3,20 m, johon tulee lisätä tarvittava aaltoilun vaatima lisäkorkeus.

Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee pyytää erillinen lausunto puolustusvoimien Pääesikunnalta.

Hämeenlinnassa 1.6.2017, 11.4.2018, 27.3.2019

YMPÄRISTÖSUUNNITTELU OY



Niina Järvinen
maanmittausinsinööri (AMK), FM



Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617



Tämä osayleiskaavan muutos on Virolahden kunnanvaltuuston . 2019 § hyväksymä.

Voimaantulo