

LEPPÄVIRRRAN KUNTA
KOIRUKSEN ITÄPUOLEN RANTAOSAYLEISKAAVA, I-VAIHE**KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET****AO/1****Erillispientalojen asuinalue**

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 2-kerroksisen yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunan, vierasmajan ja talousrakennuksia. Erillispientalojen alueella asuinrakennuksen ja asuinkäyttöä palvelevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m² ja vähintään 250 k-m² kaikilla yli 2000 m² rakennuspaikoilla. Edellä mainitusta rakentamisen määrästä on varattava vähintään 30 % erillisten talousrakennusten rakentamista varten. Muodostettavan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m².

Vierasmajassa saa olla oleskelutilat, makuutilat, keittiö, wc- ja pesutilat sekä tulisija, mutta ei saunaa. Vierasmajan suurin sallittu pinta-ala on 40 k-m². Vierasmaja sallitaan rakennettavaksi silloin, kun rakennuspaikalla on vain yksi yksiasuntoinen asuinrakennus. Vierasmaja tulee sijoittaa asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin.

Numero kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

A/1**Asuinalue**

Alue on tarkoitettu omarantaisten asuinrakennusten rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 2-kerroksisen yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunan, vierasmajan ja talousrakennuksia. Asuinalueella asuinrakennuksen ja asuinkäyttöä palvelevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m² ja vähintään 250 k-m² kaikilla yli 2000 m² rakennuspaikoilla. Edellä mainitusta rakentamisen määrästä on varattava vähintään 30 % erillisten talousrakennusten rakentamista varten. Muodostettavan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m².

Vierasmajassa saa olla oleskelutilat, makuutilat, keittiö, wc- ja pesutilat sekä tulisija, mutta ei saunaa. Vierasmajan suurin sallittu pinta-ala on 40 k-m². Vierasmaja sallitaan rakennettavaksi silloin, kun rakennuspaikalla on vain yksi yksiasuntoinen asuinrakennus. Vierasmaja tulee sijoittaa asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin.

Numero kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

AM/1**Maatilan talouskeskus**

Alue varataan maatilojen talouskeskuksille. Alueelle saa sijoittaa maataloutta ja siihen soveltuvia sivelinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto, ja talousrakennuksineen. Talouskeskuksen yhteyteen saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta ja saunan. Asuinkäyttöä palvelevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 600 k-m².

Numero kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

AOT/1**Erillispientalojen asuinalue, jolle on mahdollista sijoittaa yritystoimintaa**

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 2-kerroksisen yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunan, vierasmajan ja talousrakennuksia. Lisäksi alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta

yritystoimintaan liittyvää rakentamista. Erillispientalojen alueella asuinkäyttöä palvelevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m² ja vähintään 250 k-m² kaikilla yli 2000 m² rakennuspaikoilla. Edellä mainitusta rakentamisen määrästä on varattava vähintään 30 % erillisten talousrakennusten rakentamista varten. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus voi olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Muodostettavan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m².

Vierasmajassa saa olla oleskelutilat, makuutilat, keittiö, wc- ja pesutilat sekä tulisija, mutta ei saunaa. Vierasmajan suurin sallittu pinta-ala on 40 k-m². Vierasmaja sallitaan rakennettavaksi silloin, kun rakennuspaikalla on vain yksi yksiasuntoinen asuinrakennus. Vierasmaja tulee sijoittaa asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin.

Numero kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

AO/RA/1**Erillispientalojen / lomarakennusten asuinalue**

Alue on tarkoitettu omarantaisten asuinrakennusten / loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 2-kerroksisen yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai lomarakennuksen sekä saunan, vierasmajan ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan käyttötarkoitus määräytyy rakennusluvan yhteydessä rakennuspaikkakohtaisesti. Käyttötarkoitusta ratkaistaessa tulee huomioida käyttötarkoitukselle esitetyt vaatimukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala määräytyy käyttötarkoituksen mukaisesti. Asuinrakennuspaikalla se on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m² ja vähintään 250 k-m² kaikilla yli 2000 m² rakennuspaikoilla ja lomarakennuspaikalla 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m² ja vähintään 120 k-m² kaikilla yli 1000 m² rakennuspaikoilla. Edellä mainitusta rakentamisen määrästä on varattava vähintään 30 % erillisten talousrakennusten rakentamista varten. Muodostettavan rakennuspaikan vähimmäiskoko on asuinrakennuspaikalla 5 000 m² ja lomarakennuspaikalla 3000 m².

Vierasmajassa saa olla oleskelutilat, makuutilat, keittiö, wc- ja pesutilat sekä tulisija, mutta ei saunaa. Vierasmajan suurin sallittu pinta-ala on 40 k-m². Vierasmaja sallitaan rakennettavaksi silloin, kun rakennuspaikalla on vain yksi yksiasuntoinen loma- /asuinrakennus. Vierasmaja tulee sijoittaa loma-/asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin.

Numero kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

RA/1**Loma-asuntoalue**

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan, vierasmajan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m² ja vähintään 120 k-m² kaikilla yli 1000 m² rakennuspaikoilla. Edellä mainitusta rakentamisen määrästä on varattava vähintään 30 % erillisten talousrakennusten rakentamista varten. Muodostettavan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².

Vierasmajassa saa olla oleskelutilat, makuutilat, keittiö, wc- ja pesutilat sekä tulisija, mutta ei saunaa. Vierasmajan suurin sallittu pinta-ala on 40 k-m². Vierasmaja sallitaan rakennettavaksi silloin, kun rakennuspaikalla on vain yksi yksiasuntoinen lomarakennus. Vierasmaja tulee sijoittaa lomarakennuksen kanssa samaan pihapiiriin.

Numero kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

RA-1/1

Loma-asuntoalue

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m². Edellä mainitusta rakentamisen määrästä on varattava vähintään 30 % erillisten talousrakennusten rakentamista varten.

Numero kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

SL

Luonnonsuojelualue

Luonnonsuojelulain nojalla toteutettu alue.

SL-1

Luonnonsuojelualue

Luonnonsuojelulain nojalla valtion toimesta toteutettava alue.

W

Vesialue

LV

Venevalkama

VV

Uimaranta

MY

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja haja-asutusluonteiseen asumiseen. Rantavyöhykkeellä ei saa rakentaa siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista (MRL 43.2 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella (noin 200 m) rantavyöhykkeellä on kielletty muu kuin maa- ja metsätaloutta varten tarpeellinen rakentaminen. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti osoitettu erillisillä rakennusalueilla tai siirretty A-, AO/RA-, AM-, AOT-, RA- ja RA-1- alueille.

nat

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue


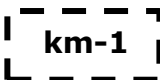












luo

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Luontoarvojen ominaispiirteitä ei saa heikentää.

lin

Linnustoltaan arvokas alue

-  **s-2** Viitasammakon esiintymisalue
Osa-alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltuja viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen ominaispiirteitä ei saa heikentää. Toimenpiteitä alueelle suunniteltaessa on pyydettävä alueellisen ympäristöviranomaisen lausunto ja selvitettävä lupatarve.
-  **km-1** Kulttuurimaisema-alue
Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurimaiseman arvot. Uudet rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan kulttuurimaiseman ehdoilla ja alueen peltojen ja niittyjen tulisi säilyä avoimina.
-  **pe** Perinnemaisema-alue/Perinnebiotooppi
Alueen maankäytössä tulee ottaa huomioon kohteen maisema-, kulttuuri- ja luonnonperintöarvot.
-  **sr** Maakunnallisesti arvokas suojeltava rakennus
Rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai maisemankuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Kunnostuksen tai peruskorjauksen yhteydessä tulee pyrkiä säilyttävään korjaukseen. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee välttää uudisrakentamista kohteen tai alueen välittömässä läheisyydessä. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
-  **sr-1** Paikallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä
Rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai maisemankuvan kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä, joka suositellaan säilyttämään. Rakennuksia ei saa purkaa ilman kunnan myöntämää lupaa. Rakennusten oleellisesta muuttamisesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
-  **sm** Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös
Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- yt**  Yhdystie
-  Ohjeellinen oleva pääsytie
-  Ohjeellinen uusi pääsytie
-  Ohjeellinen moottorikelkkareitti
-  Sähkölinja
-  Olemassa oleva lomarakennuspaikka
-  Olemassa oleva asuinrakennuspaikka
-  Uusi rakennuspaikka

sa ● Olemassa oleva saunan rakennuspaikka
Alueelle saa rakentaa saunan, jonka kerrosala on enintään 30 m², harjakorkeus enintään 4,5 metriä ja pohjapinta-ala katoksineen on enintään 45 m². Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä.

sa-1 ● Olemassa oleva saunan rakennuspaikka
Alueelle saa rakentaa saunamökin, jonka kerrosala on enintään 60 m². Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä.

sa ○ Uusi saunan rakennuspaikka
Alueelle saa rakentaa saunan, jonka kerrosala on enintään 30 m², harjakorkeus enintään 4,5 metriä ja pohjapinta-ala katoksineen on enintään 45 m². Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä.

———— Alueen raja

- . - . - Osa-alueen raja

----- Ohjeellinen osa-alueen raja

— . . — 15 m yleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva

Yleismääräykset

Tämän yleiskaavan A-, AO/RA-, AO-, AOT-, AM-, RA- ja RA-1-alueilla saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Rakentaminen ranta-alueen ulkopuolella M-1-alueilla vaatii suunnittelutarveratkaisun lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen liittyvien talousrakennusten rakentamista.

Rakennuspaikat on tarvittaessa merkittävä maastoon ennen rakennusluvan myöntämistä.

Voimassa olleen lainsäädännön nojalla myönnetyn luvan perusteella rakennettua rakennusta saa peruskorjata ja tuhoutunut rakennus saadaan korvata samalle paikalle vastaavalla uudella rakennuksella noudattaen tämän kaavan yleismääräyksiä.

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

Rakennusten sopeutumisessa ympäristöön ja sijoittumisessa rakennuspaikalle tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennuspaikoilla tulee rakennusten ja rannan väliin jättää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa.

Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella:

- muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä

- yli 150 k-m² suuruisen rakennuksen etäisyyden tulee kuitenkin olla vähintään 35 metriä rantaviivasta
- erillisen kerrosalaltaan enintään 30 m², pohjapinta-alaltaan enintään 45 m² ja harjakorkeudeltaan enintään 4,5 m rantasaunan saa rakentaa 15 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.
- asuinkäyttöön tarkoitettun uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m² ja loma-asunnon rakennuspaikan vähintään 3000 m²
- omarantaisella rakennuspaikalla tulee olla rantaviivaa vähintään 40 metriä

Alimmat rakentamiskorkeudet, jolle kastuessaan vaurioituvat rakenteet voidaan sijoittaa, ovat:

Sotkanselkä/Koirus	N2000 +83,60
Muut vesistöt	1,5 m keskiveden korkeuden yläpuolella.

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.

Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti. Vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla jätevesien käsittelyn ja suojaetäisyyksien osalta tulee noudattaa ympäristönsuojelulaissa ja valtioneuvoston asetuksessa jätevesien käsittelystä ja johtamisesta annettuja määräyksiä sekä Leppävirran kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan, missä maaperä on tarkoitukseen sopiva ja jonne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla jätevesien imeyttäminen tulee ottaa huomioon rakennuspaikkaa valittaessa. Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä.

Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei synny hajua- tai muita haittoja. Kuivakäymälää tai kompostia ei saa sijoittaa 20 metriä lähemmäs rantaviivaa ja 5 metriä lähemmäs naapurin rajaa. Kuivakäymälät on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka tyhjennetään käymäläjätteelle soveltuvaan usein hoidettuun kompostiin. Loma-asuntojen rakennuspaikoilla tulee suosia kompostoivia käymälöitä.

Jätteiden käsittelyssä ja keräyksessä noudatetaan Leppävirran kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

METSÄNHOITOA JA MAATALOUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET

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

Rantapelloilla peltoviljelyä, nurmetusta tai muuta vastaavaa maanpinnan käsittelyä ei saa ulottaa 10 m lähemmäksi rantaviivaa. Rantavyöhykkeelle on varmistettava riittävä suojavyöhykkeen muodostuminen.

LIIKENNETTÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET

Uusien rakennuspaikkojen tulee pääosin käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä maanteille. Mikäli uusia liittymiä tai liittymäjärjestelyjä on tarpeen tehdä maantielle, tulee liittymälupa tai liittymän käyttötarkoituslupa hakea tienpitoviranomaiselta.

Kuopiossa 30.10.2024

FCG Finnish Consulting Group Oy

Timo Leskinen
DI

Heli Jokela
suunnittelija YTM