

VIROLAHTI / VIROJOKI-VAALIMAA OSAYLEISKAAVA

MERKINTÖJEN SELITYKSET

ALUEVARAUSMERKINNÄT

	ASUINKERROSTALOJEN ALUE.
	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue on ensisijaisesti tarkoitettu omakotitalokäyttöön, mutta alueelle on mahdollista sijoittaa myös kytkettyjä omakotitaloja sekä rivitaloja. AP-alueelle sijoitettavan uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m ² . Alueelle merkittävässä määrin tapahtuva rakentaminen edellyttää tarkempaa kaavatakatelua. Kullekin omakotitalon rakennuspaikalle saa rakentaa siten, ettei tehokkuusluku e=0,25 ylitä. Alueen rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakentamisen sopeutumiseen tyyllitään ja sijainniltaan ympäröivään asutukseen.
	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Kauttaviivalla erotettu luku osoittaa alueelle enintään sallittavien rakennuspaikkojen lukumäärän, jota ei saa ylittää. AP-alueelle, jolle osayleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako, voidaan myöntää rakennuslupa tämän kaavan perusteella. Alue on ensisijaisesti tarkoitettu omakotitalokäyttöön, mutta alueelle on mahdollista sijoittaa myös kytkettyjä omakotitaloja sekä rivitaloja. AP-alueelle sijoitettavan uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m ² . Kullekin omakotitalon rakennuspaikalle saa rakentaa siten, ettei tehokkuusluku e=0,25 ylitä. Alueen rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakentamisen sopeutumiseen tyyllitään ja sijainniltaan ympäröivään asutukseen.
	PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE. Alue on ensisijaisesti tarkoitettu omakotitalokäyttöön, mutta alueelle on mahdollista sijoittaa myös kytkettyjä omakotitaloja sekä rivitaloja. AP-alueelle sijoitettavan uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m ² . Alueelle merkittävässä määrin tapahtuva rakentaminen edellyttää tarkempaa kaavatakatelua. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa siten, ettei tehokkuusluku e=0,25 ylitä. Alueella saa sijoittaa pienimuotoista ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotanto-, talous-, varasto-, huolto- tms. tiloja. Rakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan tyyllitään ja sijainniltaan.
	ASUINPIENTALOJEN ALUE. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen tai loma-asunnon sekä tarvittavia talous-, varasto-, huolto- tms. rakennuksia siten, ettei tehokkuusluku e=0,1 ylitä. Kuitenkin yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 kem ² . Rakennuspaikalla sijaitsevien rakennusten yhteenlaskettu lukumäärä saa olla enintään 4 kpl. Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 20 m ² :n suuruisen saunarakennus voidaan kuitenkin sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Saunaa ei saa sijoittaa rantavyöhykkeen avoimiin osiin. Kauttaviivalla erotettu luku osoittaa alueelle enintään sallittavien rakennuspaikkojen lukumäärän.
	MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE. Alueelle voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia maatilojen talouskeskuksia, joihin voidaan sijoittaa kolme maatilain asuinrakennusta sekä tarpeellisia tuotanto- ja talousrakennuksia. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa siten, että tehokkuusluku e= 0,20 ei ylitä. Rakennukset on sijoitettava vähintään 8 m:n etäisyydelle rakennuspaikan rajoista ja pyrittävä sijoittamaan siten, että säilyy tai muodostuu maaseutumainen pihapiiri. Uudisrakennusten tulee sopeutua olemassa oleviin rakennuksiin ja kyläkuvaan. Tilakeskuksen aluetta ei saa jakaa lohkomalla.
	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.
	JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
	PALVELURAKENNUSTEN ALUE.
	TOIMITILARAKENNUSTEN ALUE.
	TYÖPAIKKA-ALUE.
	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle.
	TEOLLISUUDEN JA VARASTOINNIN RESERVIALUE. Alueen käyttöönotto edellyttää, että muut teollisuus- ja varastokäyttöön tarkoitetut alueet on rakennettu. Alueen käyttöönotto edellyttää myös asemakaavan laatimista alueelle.
	LÄHIVIRKISTYSALUE. Alueelle voidaan sijoittaa urheilua, vapaa-aikaa ja virkistystoimintoja palvelevia laitteita, rakenteita ja rakennuksia. VL-merkintä ei uhkaa alueella olemassa olevia kalamajoja ja venetalaksia.
	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilua ja muuta virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia.
	GOLF-KENTTÄALUE. Alueelle saa sijoittaa Golf-kentän sekä oheispalveluiden vaatimat rakennukset ja rakennelmat. Alue on osa arvokasta Tiilikalan vanhaa kylämaismaa, jonka asutus- ja peltoomaisen piirteet tulee säilyttää. Alueen uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakentamisen sopeutumiseen tyyllitään ja sijainniltaan ympäröivään kulttuurimaaisemaan.
	UIMARANTA-ALUE.
	LOMA-ASUNTOJEN ALUE. Alueelle saa rakennuspaikkakohtaisesti rakentaa yhden loma-asunnon, vierasmajan sekä tarpeelliset sauna ja talousrakennukset siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei ylitä 200 kem ² ja rakennusten yhteenlaskettu lukumäärä on enintään 4 kpl. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 130 kem ² ja vierasmajan 40 kem ² . Kauttaviivalla erotettu luku osoittaa alueelle enintään sallittavien rakennuspaikkojen lukumäärän.
	MATKAILUPALVELUJEN ALUE.
	YLEISEN TIEN ALUE.
	YLEISEN TIEN ALUE, JOLLE SAA SUIJOITAA RASKAANLIIKENTEEN PYSÄKÖINTIALUEEN. Alueelle saa sijoittaa pysäköintialueen toimintaan liittyviä huoltorakennuksia.
	YLEISEN TIEN ALUE, JOLLE SAA SUIJOITAA VENEIDEN TALVISÄILYTYSPAIKAN.
	VENESATAMA / VENEVÄLKAMA.
	YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.
	YHDYSKUNTAATEKNISEN HUOLLON ALUE.
	ERITYISALUE. Alue varataan rajavartioston käyttöön.
	SUOJAVIHERALUE. Alue viimeistellään matalalla pensasistutuksella.
	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen, jolle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Kyläaluerajaukseen sijoittavalla M-alueella saa lisäksi rakentaa asumista ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienyritystoimintaa palvelevia rakennuksia. Asuntotarvikkeeseen käytettävän rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään asumistarkoituksiin sovelias ja pinta-alaltaan vähintään 1 ha:n suuruisen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jonka kerrosalaluokan on enintään kaksi ja asuinkäytössä oleva kerrosala enintään 300 kem ² . Asuinrakennuksen lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa tarpeellisia talousrakennuksia. Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista kaavoitusta, rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä, hankittuaan kaavoituksesta vastaavan viranomaisen lausunnon, sallia rakentamisen pienemmällekin alueelle. Kyläalueen ulkopuoliselle M-alueelle saa rakentaa kaksikerroksisen, enintään 300 kem ² :n suuruisen asuinrakennuksen. Asumistarkoituksen käytettävän rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään asumistarkoituksiin sovelias ja pinta-alaltaan vähintään 5 ha:n suuruisen. Asuinrakennuksen lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa tarpeellisia talousrakennuksia. Haja-asutusluonteisella asutuksella ei saa vaikeuttaa alueen pääasiallista käyttötarkoitusta; maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilu- ja virkistyskäyttöä.

ALUE, jolla ympäristö säilytetään.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOKA TARVITTAESSA VOIDAAN KÄYTTÄÄ TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENTAMISEEN.
Alueen käyttöönotto edellyttää, että muut teollisuus- ja varastokäyttöön tarkoitetut alueet on rakennettu.
Alueen käyttöönotto edellyttää asemakaavan laatimista alueelle.

MAATALOUSALUE.
Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia talous- ja tuotantorakennuksia, joiden enimmäiskoko on 200 m². Rakennuksen etäisyyden naapurin hallitsemasta tai yksityisen tien alueesta on oltava vähintään kahdeksan metriä. Kaikki alueelle rakennettavat rakennukset on sovitettava oleviin rakennuksiin, maastoon ja kasvillisuuteen. Talous ja tuotantorakennuksen etäisyyden rantaviivasta on oltava vähintään sata metriä.

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.
Alue tulee säilyttää avoimena peltoalueena.
Alueelle saa rakentaa ainoastaan maataloutta palvelevia asuin- ja tuotantorakennuksia, joiden tulee maisemallisesti tukeutua alueella olevaan peltojen reunapuoistoon.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAJASTARVETTA.

RAJAVYÖHYKEALUE.
Alueella on voimassa rajavyöhykelain (403/1947) mukaiset rajoitukset.

GOLFALUEEN LAAJENEMISALUE.
Alueen käyttöönotto edellyttää yleiskaavaa tarkempia maankäytösunnitelmia.
Alueet otetaan käyttöön vasta sitten kun muut samaan tarkoitukseen kaavassa osoitetut alueet on rakennettu.

VESIALUE

POHJAVEDENSUOJELUUN LIITTYVÄT MERKINNÄT

VEDENHANKINTAA VARTEN TÄRKEÄ POHJAVESIALUE.
Alueella on kielletty rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 1. luvun 18 §:ssä tai ympäristönsuojelulain 1. luvun 7 §:ssä tai 8 §:ssä tarkoitettuja seurauksia.

VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.
Alueella on kielletty rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 1. luvun 18 §:ssä tai ympäristönsuojelulain 1. luvun 7 §:ssä tai 8 §:ssä tarkoitettuja seurauksia.

TIESTÖÖN JA REITISTÖÖN KOHDISTUVAT MERKINNÄT

	UUSI MOOTTORITEILINJAUS
	SEUTUTIE.
	YHDYSTIE.
	LIITTYMÄ.
	ERITASOLIITTYMÄ.
	ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ.
	MELUALUE. Liikenteen melu alueella saattaa ylittää 55 dB:n rajan. Alueelle rakennettavat asunnot oleskelupihoineen on suojattava melulta pihojen suuntauksella ja rakenteellista melunsuojauksella käyttäen.
	KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.
	ULKOLUREITTI.
	VOIMALINJA.
	KAASULINJA
	VESUJOHTO
	SIIRTOVIEMÄRI
	LAIVAREITTI
	KULTTUURIHISTORIAAN JAMAISEMAAN KOHDISTUVAT MERKINNÄT
	VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ. Alueella tulee uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen sopeuttaa kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee vaalia ja alueen kylätiet ja raitit tulee säilyttää alueen luonteelle ominaisena.
	KYLÄALUE Keskustaajaman, Pyterlahden- ja Vaalimaankylien aluerajaus, jonka sisään suunnataan tiivistävää rakentamista.
	KULTTUURIMAISEMA-ALUE. Alueella tulee uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen sopeuttaa kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Alueen rakennusperinnettä tulee vaalia ja alueen kylätiet ja raitit tulee säilyttää alueelle luonteenomaisina. Avoimet peltoaukeat tulee jättää rakentamiselta vapaaksi.
	MUSEOTIE.
	VANHA VIIPURINTIE
	KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS KOHDE. Kohteessa olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Purkamiseen tarvitaan MRL:n 127.1 §:n mukainen lupa. Rakennuksiin tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisärakentaminen tulee toteuttaa siten, että kohteen historiallinen, rakennusteellinen tai maisemallinen arvo ei vähene. Kohteessa toteutettavien toimenpiteiden tulee sopeutua ympäristöön. Rakennuksiin tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on ottava yhteydessä museoviranomaiseen. Luku ilmoittaa kaavaselostuksen kappaleen 4.4 mukaisen kohdenumeron.
	HISTORIALLINEN KYLÄTONTTI. Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
	MUINAISMUISTOLAIN (295/1963) RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS, jonka kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta/kohdetta koskevista toimenpiteistä ja maankäytösunnitelmistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Luku ilmoittaa kaavaselostuksen kappaleen 4.5 mukaisen kohdenumeron.
	HISTORIALLINEN LOUHOSSALUE. Alueella suoritettavat toimenpiteet edellyttävät Museoviraston lausuntoa.
	TERVAHAUTA.
	SALPALINJA Kaikki toisen maailmansodan aikaiset Salpalinjan kohteet on otettava huomioon maankäytön suunnittelussa historiallisesti merkittävänä rakenteina ja kohteina. Niitä on tarkasteltava osana kulttuuriympäristöä, kuten kiinteitä muinaisjäännöksiä.
	KORSU
	TAISTELIHAUDAT, RAIJAUKSFT
	ESTEET
	LUONNON JA SEN MONIMUOTOISUUDEN SÄILYTTÄMISEEN KOHDISTUVAT MERKINNÄT
	LUONNONSUOJELUALUE. Luku ilmoittaa kaavaselostuksen kappaleen 4.3 mukaisen kohdenumeron.
	SUOJELTAVA ALUE, JOLLA ON METSÄLAIN MUKAISIA ARVOKKAITA ELINYMPÄRISTÖJÄ. Luku ilmoittaa kaavaselostuksen kappaleen 4.3 mukaisen kohdenumeron.
	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. Alueen käyttö tulee suunnitella siten, ettei vaaranneta alueella elävän uhanalaisen tai silmälläpidettävän lajin säilymisedellytyksiä. Luku ilmoittaa kaavaselostuksen kappaleen 4.3 mukaisen kohdenumeron.
	PIIRTÄMISTEKNISET MERKINNÄT
	OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.
	ASEMAKAAVOITETTU ALUE.
	KUNNAN NIMI.
	KUNNAN OSAN TAI KYLÄN NIMI.
	Tilakeskukseen kuuluva rantasauna, joka saa olla enintään 20 kem ² :n suuruisen.
	Tehokkuusluku, joka tarkoittaa kerrosalan suhdetta rakennuspaikan pinta-alaan.

KOKO OSAYLEISKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Olemassa olevan rakennuspaikan rakennuskoikeus tai rakennusten määrä voi olla suurempi kuin kaavassa on muutoin määrätty.

Suomenlahden, Virojoen ja Vaalimaanjoen ranta-alueella rakennuksessa kapillaarisen veden nousun katkaisevan kerroksen alapinnan korkeustason määrittää rakennusjärjestys. Em. lukemaan on lisättävä aaltoluvara, joka määritetään kunkin rakennuspaikan rantaolosuhteiden mukaan Ympäristöoppaan n o 52 osoittamalla tavalla (SYKE, YM ja MMM).

Uudet rakennuspaikat on liitettävä yleiseen vesihuoltoon jos se on alueella kohtuudella saatavissa. Jätevesihuolto on järjestettävä asianomaisen viranomaisen hyväksymällä tavalla sekä noudatettujen talousvesien käsittelyssä annettua valtioneuvoston asetusta (VN 542/11.6.2004), joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisia alueita.

Kaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamiseen oikeuttavana kaavana MRL:n 72,1 ja 2 §:n mukaisesti, jolloin rakennuslupia voidaan myöntää ilman ranta-asemakaavaa yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA, AP-4 ja AM alueilla, myös pientalovaltaisella asuinalueella (AP) jolle yleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako, voidaan myöntää rakennuslupa tämän kaavan perusteella.

Kaikki kaava-alueella olevat Salpalinjan rakenteet ovat suojelejalaisia ja säilytettävä. Ne on otettava huomioon yksityiskohtaisessa maankäytösunnittelussa.

YLEISET VESI- JA JÄTEHUOLTOMÄÄRÄYKSET

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei aiheuteta pohja- tai pintavesien pilaantumisvaaraa.

Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä.

Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi.

Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua tai muita haittoja synny.

Kompostia ja kuivakäymälää ei saa sijoittaa 20 m lähemmäs rannanpuoleista rajaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin.

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa valtioneuvoston asetusta talousvesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla (542/2003) ja voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä.

MELUNTORJUNTA

Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan on tarkistettava melutaso ja tarvittaessa edellytettävä riittävää etäisyyttä melulähteestä.

Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueelle, on luovassa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että ohjeavot eivät ylitä.

Liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen, hoito- tai muun laitoksen pih-alueella melu-taso ei saa ylittää Ympäristönsuojelulain mukaisia melutason yleisiä ohjearvoja.

YLEISKAAVAVALUONNOS ON OLLUT MRA 30 § MUKAISESTI JULKISESTI NÄHTÄVILLÄ 4. 1 - 30.4.2009 VÄLISEN AJAN.

YLEISKAVAEHDOTUS ON OLLUT MRA 19 § MUKAISESTI JULKISESTI NÄHTÄVILLÄ 4. 1 - 3.2.2010 VÄLISEN AJAN.

Lappeenrannassa 27.05.2010

Finnish Consulting Group

Kimmo Hartikainen arkkitehti