

**MÄNTLAHDEN, PYÖTSAAREN, RAKILAN JA LELUN OIKEUSVAIKUTTEISEN
OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.5.2023 § 18
Voimaantulo 5.7.2023

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET

----- YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.
----- KUNNAN RAJA.
----- ALUEEN RAJA.
- . - . - . OSA-ALUEEN RAJA.

HAMINA

ARVOKAS HARJUALUE TAI MUU GEOLOGINEN MUODOSTELMA.
 Alueella sijaitsee luonnon ja maisemasuojelun kannalta arvokas harjuaue. Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on katsottava, ettei erikoisia luonnonesiintymiä tunnella, eikä aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa. Alueella kohdistuvista maa-aineslupahakemuksista on pyydettyä valtion ympäristöviranomaisen lausuntoa.

ARVOKAS KALLIOALUE TAI MUU GEOLOGINEN MUODOSTELMA.
 Alueella sijaitsee luonnon ja maisemasuojelun kannalta arvokas kallioalue. Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on katsottava, ettei erikoisia luonnonesiintymiä tunnella, eikä aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa. Alueella kohdistuvista maa-aineslupahakemuksista on pyydettyä valtion ympäristöviranomaisen lausuntoa.

MUU VEDENHANKINTAKÄYTTÖÖN SOVELTUVIA POHJAVESIALUE.
 Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristösuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielit. Pohjavesialueella ei saa sijoittaa pohjaveden lautaa tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumisen ilmiä raskaiden, pohjavesialueella kaivamista ei saa ulottaa 3 metriä lähemmäs pohjaveden pinnan ylintä tasoa. Numero osoittaa pohjavesialueen luokan.

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALLA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
 Alueella on luonnonsojuelun ja lintu-eräktivien mukaisia eläölajeja ja luontotyyppejä tai muu arvokas elinympäristö. Lito-oravaa koskevilla luo- alueilla puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että lito-oravan pesimäpaikat ja niitä suojelevat puut sekä liikkuminen kannalta tärkeitä puusto säilyy. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eläölajiesintymien säilyttämisedellytykset.

HISTORIAALINEN KYLÄTONTTI.
 Alueella sijaitsee muinaismuistoin (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella koskevista rakentamishankkeista ja toiminista kaivutöistä on neuvoteltava asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa.

KYLÄALUE.
 Alue varataan erillispientaloille ja erillisistä piharakennuksista muodostuvalle kyläasutukselle. Alueella saa lisäksi sijoittaa rakennuspaikkatohotseista rakennusosuuden sen salissa työkenttely-, palvelu-, varasto- ja muutkin erilliset alueet, tärinä, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m² suuruisen, Rakennusten kerrosluku on enintään kaksi. Rakennusosuus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennusten sijoittelussa, mitoituksessa, rakentamisessa ja ulkoverityksessä tulee noudattaa perinteistä rakentamistapaa sopusuhteissa ja olemassaolevien kyläkuvan säilyttämiseksi. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m² suuruisen, Rakennusten kerrosluku on enintään kaksi. Rakennusten eräisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja saunarakennuksen vähintään 20 metriä. Rakennusten julkisivut tulee olla lauterhoitotia.

MAATILAIEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.
 Alueelle saa rakentaa asuin-, tuotanto- ja varastorakennuksia. Maa- ja metsätaloustaloustoimintaa olevan tai ollen talouskeskusten yhteyteen voi rakentaa myös siihen sopeutuvia maa- ja metsätaloutta, maatilamatkailua tai pienrytitystoimintaa palveluina rakennuksia. Rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m² suuruisen, Rakennusosuus on 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten kerrosluku on enintään kaksi.

Rakennusten sijoittelussa, mitoituksessa, rakentamisessa ja ulkoverityksessä tulee noudattaa perinteistä rakentamistapaa sopusuhteissa ja olemassaolevien kyläkuvan säilyttämiseksi. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m² suuruisen, Rakennusten kerrosluku on enintään kaksi. Rakennusten eräisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja saunarakennuksen vähintään 20 metriä. Rakennusten julkisivut tulee olla lauterhoitotia.

MAATILAIEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.
 Alueelle saa rakentaa asuin-, tuotanto- ja varastorakennuksia. Maa- ja metsätaloustaloustoimintaa olevan tai ollen talouskeskusten yhteyteen voi rakentaa myös siihen sopeutuvia maa- ja metsätaloutta, maatilamatkailua tai pienrytitystoimintaa palveluina rakennuksia. Rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m² suuruisen, Rakennusosuus on 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten kerrosluku on enintään kaksi.

Rakennusten sijoittelussa, mitoituksessa, rakentamisessa ja ulkoverityksessä tulee noudattaa perinteistä rakentamistapaa sopusuhteissa ja olemassaolevien kyläkuvan säilyttämiseksi. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m² suuruisen, Rakennusten kerrosluku on enintään kaksi. Rakennusten eräisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja saunarakennuksen vähintään 20 metriä. Rakennusten julkisivut tulee olla lauterhoitotia.

ERILLISPIENTALOJEN ALUE.
 Alue varataan erillispientaloille ja erillisistä piharakennuksista muodostuvalle asutukselle. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennusosuus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 k². Rakennusten kerrosluku on enintään kaksi. Yhdistelmä rakennuspaikalla saa olla yksi enintään kaksitasuinen asuinrakennus. Rakennusten sijoittelussa, mitoituksessa, rakentamisessa ja ulkoverityksessä tulee noudattaa perinteistä rakennustapaa, joka sopii ympäristöön. Varasto- ja työtilat tulee sijoittaa erillisistä piharakennuksiin, mikäli niiden rakentaminen asuinrakennuksen yhteyteen ei ole toiminnallisesti välttämätöntä. Rakennusten eräisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja saunarakennuksen vähintään 20 metriä. Numero AO -merkin edessä osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän.

LÄHIALUEJEN ALUE.
 Alue varataan asuntoalueiden tarvitsemia yksityisiä ja julkisia palveluita varten. Alueen rakennusosuus on 20% rakennuspaikan pinta-alasta ja rakennusten kerrosluku enintään kaksi.

LOMA-ASUNTO- / ERILLISPIENTALOJEN ALUE.
 Pääkäyttötarkoituksen on lomarakentaminen. Indeksillä sallitaan myös pysyvä asuminen rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien ehtojn. Uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusosuus on enintään 200 k². Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on viranomaisen hyväksyntä alle 3000 m², edellä mainittu rakennusosuusluku pienenee: 200 k² m² kerrosta suhteelluvalle, joka on todellinen rakennuspaikan pinta-ala / 3000 m². Viranomaisen hyväksymällä rakennuspaikalla rakennusosuus on kuitenkin aina vähintään 100 k². Kuitenkin rakennuspaikalla saa rakentaa enintään yhden asunon ja talousrakennuksia. Uuden rakennuspaikan julkisivut tulee olla vähintään 30 metriä ja saunarakennuksen vähintään 20 metriä. Rantapuusto on pyrittävä säilyttämään.

	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERYTISTÄ KULTTUURIHISTORIAALISTA ARVOKASTA SUJURTA RANTATIEÄ. Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ukkoon ohjaamistarpeita tai ympäristöarvoja.
	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERYTISTÄ KULTTUURIHISTORIAALISTA ARVOKASTA SUJURTA RANTATIEÄ. Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ukkoon ohjaamistarpeita tai ympäristöarvoja. Aluetta käytetään kaavamerkin mukaisen käyttötarkoituksen rinnalla rannan suojaj-alueena. Alueella metsäntuotteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Avohakkuuta ei metsäntuotteen tuotteenä suositella.
	VESIALUE. Vesialueella kohdistuvissa toimenpiteissä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että ruokaviljalta ja vesialueen umpeenkasvua voidaan hidastaa ja luonnollista vedenvirtausta ei estetä.
	VESIALUEEN OSA, JOLLE SAA SUOJITTA VENEILAITUREITA.
	UIMA-PAIKKA, JOKA ON VARATTU YLEISEEN KÄYTTÖÖN. Alueelle saa yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia tai rakenteita.
	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. Alue, joka on paikallisesti tai seudullisesti merkittävä kulttuurihistoriallisen arvon, maisemakuvan tai kyläkuvan vuoksi. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Asiassa toimivaltaiselle museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen aluetta koskevan suunnittelun yhteydessä.
	RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRITÄMINEN TEHOAKUUSLUVULLA.
	TEHOAKUUSLUKU. Tehtäväkuvasta eli kerrosalan suhde rakennuksen pinta-alaan. e=merkinnällä varustetulla rakennuspaikalla rakennusoikeus on tehtäväkuvasta luvun mukainen (e=0,02).
	KINTEÄ MUINAIJAÄNNÖS. Muinaisjäännöksiä (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, poistaminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydetävä asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen lausunto. Numero kohteesta viittaa kaavaselostuksessa olevaan muinaisjäännöskohteiden luetteloon.
	RAKENNUSOJELUKOHDE. Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kyläkuvallisesti arvokkaita rakennukset. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, rakennusten käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden pitää olla sellaisia, että rakennusten rakennus- tai kulttuurihistoriallinen tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Mikäli rakennus tuhoutuu, pitää siitä korvaava uudisrakennus sopeuttaa ympäristöön. Asiassa toimivaltaiselle museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupapäätösten antamista. Numero kohteesta viittaa kaavaselostuksessa olevaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden luetteloon.
	MUO KULTTUURIPIRINTÖKOHDE Alueella olevat historialliset rakenteet on pyrittävä säilyttämään. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa. Numero kohteesta viittaa kaavaselostuksessa olevaan kulttuuriperintökohteiden luetteloon.
	HISTORIAALLINEN TIELINJA OSA KULTTUURIHISTORIAALISTA VALTAKUNNALLISESTI ARVOKASTA SUJURTA RANTATIEÄ. Suunnittelussa tulee varmistaa tien linjauksen sekä maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Asiassa toimivaltaiselle museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen aluetta koskevan suunnittelun yhteydessä.
	MOOTORI- TAI MOOTORILIIKENNETIE.
	ERTASOLUTTYMÄ.
	ULKOILUREITTI. Hamlina-Vrolahti pyöräily- tai melontareitti.
	VENEVÄYLÄ.
	JOHTO TAI LINJA. Kirjaintunnus ympyrän sisällä kuvaa johdon tai linjan tyyppiä: k=kaasulinja, v=päävesijohtolinja, j=siirtoviemäriinlinja ja s=sähkölähinja.
	Merkit, jotka osoittavat rakennetun lomarakennuspaikan likimääräisen sijainnin.
	Merkit, jotka osoittavat rakentamattoman lomarakennuspaikan likimääräisen sijainnin.
	YHDYSTIE.
	KYLÄTIE.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Maankäyttö- ja rakennuslain 44 § ja 72 § mukaisesti määrätään, että tämän yleiskaavan perusteella rakennuslupia voidaan myöntää kaavassa erikseen tilakohtaisesti osoitetuille rakennuspaikoille, jos alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Uusien rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua mittasuhteittaan, materiaaleittaan, mallittaan ja väritykseltään sekä lähelsiin rakennuksiin että luonnonympäristöön ja maisemakokonaisuuteen. Avoimeen tai muuten erityisarvoja sisältävään maisematilaan rakentamista on vältettävä.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väntykseen. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääasiassa puuta.

Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Puuttomalle tai muutoin avoimelle rannan osalle rakennuksia ei tulla sijoitettua.

Venevajan voi rakentaa rantaan rajoittuvan kiinteistön palstalle, joka sisältää rakennuspaikan. Venevaja ei saa ulottua veden päälle ja sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan. Venevajaan tulee olla puupintainen ja lämpöeristämätön. Venevajan kerrosala lasketaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.

Maa- ja metsätalousvaltaisen alueen rantavyöhykkeellä ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Rakennusoikeus on siirretty kantatilan RA-, RA-1, AO ja AT-alueille, lukuun ottamatta edellä kuvattua rantaan rajoittuvien kiinteistöjen venevajojen rakennusoikeutta.

Vesistö rakentaminen

Vesistöjen pohjaa muuttavien hankkeiden alueella tulee tehdä riittävät arkeologiset vedenalaisinventoinnit hyvissä ajoin ennen hankkeiden toteuttamista. Inventointi- ja tutkimustarpeen määrittelyssä tulee olla yhteydessä asiassa toimivaltaiseen museoviranomaiseen.

Vesi- ja jätehuolto

Rakennuspaikalla rakennus on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkostoon, mikäli se on kuntaliitessä järjestettävissä. Rakennuslupahakemuksessa on osoitettava, että käytettävä on riittävästi saatavissa ja että Jätevesistä huolehditaan, kuten talousvesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ukkupuolisilla alueilta on ympäristönsuojelulaisissa ja Jätevesien käsittelyä, Jätevesien ja sateenvesien sähä alueilta saavaa vettä sisälle. Käytävä, talous-, pesu- ja suunavesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön. Jätevesien käsittelyjärjestelmä koskevat suunnitelmat on kunnassa hyväksyttävä.

Maatuvia jätteitä varten tulee rakentaa asianmukainen komposti. Kompostisäiliö tulee sijoittaa vähintään 30m:n etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta. Palamattomat ja maatumattomat sekajätteet tulee toimittaa järjestäytyneen jätekeräyksen piiriin.

Tulvavaara-alueilla jätevesien ja muiden jätteiden keräily on hoidettava niin, ettei niistä aiheudu vaaraa vesistöille tulvatilanteissaan. Kulvakäymälöiden, umpikalvojen, jätevedenpuhdistamojen ja kompostien sijoittelussa on huomioitava tulvakorkeus.

Hulevedet

Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tai imeyttää katu- ja tonttialueiksi varatuilla alueilla.

Tulvakorkeus

Alin rakentamiskorkeus on +3,20 (ilman aaltoiluvaraa) metriä (N2000), jonka alapolelle ei tule sijoittaa rakenteita, jotka vaurioituvat kastuessaan. Alin rakentamiskorkeus koskee kaikkea rakentamista mukaan lukien yhdyskuntatekniikan (mm. vesihuolto, energianjakelu) rakenteet.

Rakentaminen alueella tapahtuu voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti, ellei kaavamääräyksissä ole toisin määrätty.