

KONTIOLAHTI

Jakokosken osayleiskaava 1:10 000 OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE Alueelle saa rakentaa asuin-, liike- ja toimistotiloja. Kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m², kuitenkin enintään 20 % rakennuspaikan pinta-alasta.
AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE Osayleiskaavassa merkitylle alueelle saa sijoittaa rivitalon, erillisen tai kytketyn asuinrakennuksen. Rakennusoikeus on pinta-alaltaan 5 000 m² tai suuremmilla rakennuspaikoilla 500 k-m² ja alle 5 000 m² rakennuspaikoilla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.
AO	ERILLISPIENTALOJEN ASUINALUE Kullekin osayleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja tarvittavia varasto-, huolto- tms. rakennuksia. Rakennusoikeus on pinta-alaltaan 5 000 m² tai suuremmilla rakennuspaikoilla 500 k-m² ja alle 5 000 m² rakennuspaikoilla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Etäisyyden rantaviivasta tulee olla yli 100 k-m² päärakennuksella vähintään 40 m, enintään 100 k-m² päärakennuksella 25 m ja enintään 30 k-m² suuruisella saunalla vähintään 15 metriä. Kaavassa osoitettujen uusien asuinrakennuspaikkojen ja vanhojen loma-asuntojen ympärivuotiseksi asunnoksi muuttamisen edellytyksenä on kiinteistöjen liittyminen vesi- ja viemäriverkostoon.
AM	MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE Alue varataan maatiilojen talousrakennuksille. Alueelle saa sijoittaa maataloutta ja siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen. Talouskeskuksen yhteyteen saa sijoittaa kaksi enintään kaksikerroksista asuinrakennusta.
T	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE Alue varataan teollisuus- ja varastoalueeksi. Alueelle saa sijoittaa teollisuutta palvelevaa rakentamista, ei asuinrakentamista. Rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta, kuitenkin enintään 1 000 k-m². Lisäksi rakennus on liitettävä vesi- ja viemäriverkostoon.
RA	LOMA-ASUNTOALUE Merkinnällä on likimääräisesti rajattu maisemallisesti arvokkaita ja/tai historiallisesti merkittäviä kulttuurimaisemakokonaisuuksia. Kaavamääräys: Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta alueen luonto- ja kulttuuriympäristöön. Avoimille peltoalueille rakentamista tulee välttää. Uudet rakennukset tulee sijoittaa kulttuurimaiseman ehdoilla, sitä täydentäen tai olemassa olevien rakennusten ja rakennusryhmien yhteyteen. Pihapuina ja puukujissa tulee suosia ympäristössä olevia perinteisiä lajeja. Myös muita maisemakuvassa vaikuttavia tekijöitä, kuten kiviröykkiöitä, vanhoja teitä, puukujia, avo-ojia, pientareita, latoja sekä muita rakennelmia tulee säilyttää.
AT km	KYLÄMÄINEN ALUE (AT / at / at-2) Osayleiskaavassa on osoitettu kylämaiset alueet ja näitä täydentävät uudet rakennuspaikat, jotka on likimääräisesti merkitty yleiskaavakartalle. MRL 16 § 3 momentin perusteella alue määrätään suunnittelutarvealueeksi, jolla rakennuslupien myöntäminen (ilman asemakaavaa) edellyttää MRL 137 § mukaista suunnittelutarveratkaisua. Rakennuspaikat on määritelty maanomistajakohtaisesti, kantatilaselvityksen perusteella. Rakennuspaikan pinta-alan tulee näillä alueilla olla vähintään 5 000 m². Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on enintään 500 k-m². Yleiskaavassa esitetty maankäyttöratkaisu tulee huomioida yhtenä suunnittelutarveratkaisujen perusteena.
P km	PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE Alueelle saa rakentaa julkisia tai yksityisiä palvelutiloja.
VL	LÄHIVIRKISTYSSALUE Alueelle saa rakentaa yleiseen virkistysalueeseen kuuluvia rakennuksia ja rakennelmia/laitteita.
VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE Alueelle saa rakentaa urheilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia/laitteita.
EO	MAA-AINESTEN OTTOALUE Maankamaran aineksen otto on sallittua erillisen suunnitelman ja ottoluvan mukaisesti. Ottoluvan lakattua alue tulee maisemoida.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella voidaan sallia maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluontoinen asuinrakentaminen sekä ulkoilua ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen. Kyläalueilla asuinrakennuspaikat on merkitty yleiskaavaan kantatilakohtaisesti.
MT	MAATALOUSALUE Alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maatalouden harjoittamiseen. Alueella voidaan sallia maataloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluontoinen asuinrakentaminen sekä ulkoilua ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen. Kyläalueilla asuinrakennuspaikat on merkitty yleiskaavaan kantatilakohtaisesti.
MA	MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen. Tällä merkinnällä osoitetut avoimet viljelymaisemat muodostavat arvokkaan kulttuurimaiseman rungon. Alueilla ei ole rakennusoikeutta. Kaavasuositus: Peltojen avoimina säilyttämisen tukeminen ja mahdolliset ympäristönhoitotoimenpiteet ovat erityisesti näillä alueilla perusteltuja.
MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, ei asuin- ja lomarakennuksia.
MY	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA Alueella on erityisiä ympäristöarvoja (ei rakennusoikeutta).
/s-1	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN (Kohdenumero viittaa kaavaselostukseen) Alue, jolla kulttuurihistoriallisen miljöön ja/tai luonnonympäristön erityisarvot tulee säilyttää.
ma SR1	KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet. Kaavamääräys: Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon kulttuuriympäristön kokonaisuus ja erityispiirteet sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.
SM SR1	SUOJELTAVA KOHDE (Kohdenumero viittaa kaavaselostukseen) Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maiseman kuvan kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä. Kaavamääräys: Alueella olevia rakennuksia ja rakenteita ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu.
SM SR1	MUINAISMUISTOKOHDE Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännos. Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä lausuntoa varten Museovirastoon.
/s	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN (s) Kaavamerkinnällä on merkitty toisen maailmansodan ja Salpa-aseman jäänteet. Kaavamääräys: Alueella olevat sotahistorialliset rakanteet tulee säilyttää. Alueella tehtävistä toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
tv	TUULIVOIMALA-ALUE (tv) Kaavamääräys: Osayleiskaavassa osoitetulle tv - alueelle saa sijoittaa enintään kaksi pientuulivoimalaa, joiden napakorkeus maanpinnasta saa olla enintään 22 metriä. Ennen tuulivoimalan rakennusluvan myöntämistä pitää hankkeella olla Puolustusvoimien hyväksyntä.
SL	LUONNONSUOJELUALUE Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitettavaksi tarkoitettu alue, joka toteutetaan valtion toimesta. Alueella on merkittäviä luontoarvoja. Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n nojalla määrätään, että SL-alueella on kielletty rakennusten ja rakennelmien tekeminen sekä muut maisemaa oleellisesti muuttavat toimenpiteet, kunnes alueesta on muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue.
luo	LUONTOVYÖHYKE Merkinnällä on likimääräisesti rajattu mahdolliset metsälain 10 §:n tai LsL 29 §:n mukaiset kohteet ja muut ympäristö- tai maisema-arvoltaan merkitykselliset kohteet. Kaavamääräys: Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on huomioitava, ettei alueen luonto- tai maisema-arvoja vaaranneta tai heikennetä.
pv	TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen tai muu maankäyttö, josta voi olla ympäristönsuojelulain 1 luvun 8 §:n vastaisia seurauksia. Lisäksi alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa vesilain 3 luku.
LV	VESILIIKENTEEN ALUE
W	VESIALUE
W Y	YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA
Y Y	ALUE, JOLLE LAADITTU ASEMAKAAVA VOIDAAN HALUTESSA KUMOTA Rajatuilla alueella voimassa oleva ranta-asemakaava voidaan maanomistajien toimesta haluttaessa kumota. Tällöin alueen maankäyttöä ja rakennuslupamenettelyä ohjaa yleiskaavakartalla esitetty ratkaisu. Niin kauan kuin alueella on voimassa ranta-asemakaava, noudatetaan maankäytössä ja rakentamisessa ranta-asemakaavan aluevarauksia ja kaavamääräyksiä.
kt mt	KANTATIE
mt yt/kk	MAANTIE
yt/kk Y	YHDYSTIE/KOKOOJAKATU
Y Y	TONTTIKATU/PÄÄSYTIE
Y Y	UUSI TIEYHTEYSTARVE
Y Y	OHJEELLINEN JA SIJAINNILTAAN LIKIMÄÄRÄINEN KEVYENLIIKENTEEN VÄYLÄ
Y Y	KEVYEN LIIKENTEEN ALITUS
Y Y	RAUTATIE
me Y	MELUALUE
Y Y	MELUVALLI
Y Y	VALAISTU LATU
Y Y	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI
Y Y	SÄHKÖJOHTO Alueella sijaitsevien rakennusten ja muiden sähköä käyttävien laitteiden sähköistystä varten on maankäytössä varattava riittävästi tilaa 20 kV sähköjohtojen ja muuntamoiden rakentamiselle ja ylläpidolle. Alueen verkonrakentamisessa käytetään ilmajohtoja ja pylväs-muuntamoita, jotka tarvitsevat seuraavat varaukset: johtoalueen leveys 10 m (5 metriä johdon molemmin puolin) ja muuntamon suoja-alueen säde on 15 metriä.
Y Y	KYLÄ- JA RANTA-ALUEILLE SIOJITTUVAT YLEISKAAVAN MUKAISET OLEMASSA OLEVAT RAKENNUSPAIKAT
Y Y	KYLÄ- JA RANTA-ALUEILLE SIOJITTUVAT YLEISKAAVAN MUKAISET UUDET RAKENNUSPAIKAT Luku merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

OSAYLEISKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET

RAKENTAMINEN

Rannoille osoitetuille olemassa oleville ja uusille rakennuspaikoille voidaan rakennusluvat myöntää suoraan yleiskaavan pohjalta ranta-asemakaava-alueita lukuun ottamatta. Ranta-alueen ja -vyöhykkeen rakennusoikeus on tilakohtaisesti osoitettu AO-, AM-, MT-, M- ja RA-alueille. Osayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 § ja 72.2 § (rannat) mukaisesti oikeusvaikutteisena siten, että rakennusluvut näille rakennuspaikoille voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan pohjalta ilman asema- tai ranta-asemakaavaa. Muilta osin ranta-alueilla rakennuspaikkojen muodostaminen ja rakennusten sekä rakennelmien rakentaminen ei ole sallittua.

Kylä- ja ranta-alueiden ulkopuolella (M-alueilla) voidaan sallia haja-asutusluontoinen rakentaminen tapauskohtaisesti harkiten, ellei aluekohtaisissa kaavamääräyksissä tai kunnan rakennusjärjestyksessä ole muuta mainittu. Tapauskohtaisen rakennuslupaharkinnan perusteena on tällöin enintään yksi rakennuspaikka alkavaa 10 ha kohti tilakohtaisesti tarkasteltuna (kuitenkin enintään neljä rakennuspaikkaa tilaa kohti). Rakennuspaikan pinta-alan tulee näillä alueilla olla vähintään 5 000 m². Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on enintään 500 k-m². Maatalouselinkeinoon (AM, MT) liittyvä rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m². Tapauskohtaisen suunnittelutarveluvan perusteella asuinrakentamiseen kytkettyvän yritystoiminnan rakennusoikeus on enintään 1 000 k-m², ellei siitä aiheutu kohtuutonta haittaa ympäröivälle ympäristölle.

Tieyhteydet osayleiskaavan mukaisille uusille rakennuspaikoille tulee ensisijaisesti järjestää olemassa olevia liittymiä hyödyntäen. Ennen rakennusluvan myöntämistä on uusille maanteihin tukeutuville rakennuspaikoille haettava tienpitöviranomaiselta liittymälupa tai liittymän käyttötarjouksen muutoslupa. Kyläalueilla rakennuspaikkojen tieyhteydet tulee järjestää yksityistien kautta - ei suoraan maanteiltä.

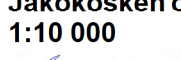
Rakennusten kosteudelle alttiiden rakenteiden tulee olla vähintään yksi metri ylävesirajaa korkeammalla, tai mikäli tämä ei ole tiedossa, on otettava huomioon mahdollinen tulvavaara. Alueiden rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei osayleiskaavassa ole toisin määrätty. Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan osayleiskaavaa yksityiskohtaisemmassa toteutus-suunnittelussa poiketa, osayleiskaavan yleispiirteisyyden ja pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa.

MAISEMAN HUOMIOIMINEN

Rantaviiva tulee pyrkiä säilyttämään luonnontilaisena. Rantaviivan muuttaminen edellyttää toimenpiteelle asianmukaisen luvan hankkimista. Ranta-alueiden hoidossa tulee kiinnittää erityishuomiota maisema- ja luontoarvojen säilyttämiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n perusteella määrätään, että osayleiskaavassa rajatuilla maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (luo, MY) tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) metsänhoitosuosituksen vastaisia hakuuotoimenpiteitä tai maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua maisematyölupaa.

JÄTEVESIEN JA JÄTTEIDEN KÄSITTELY, YMPÄRISTÖNSUOJELU

Kylä- ja ranta-alueilla jätevedet tulee johtaa vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelulain 3a luvun ja talousvesiasetuksen 209/2011 sekä Kontiolahden kunnan ympäristönsuojelu-määräysten mukaisesti. Jätteiden käsittelyssä ja keräyksessä noudatetaan kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä. Jätteiden ja jätevesien käsittelyssä tulee olla asianmukaisiin selvityksiin perustuva suunnitelma, joka liitetään rakennuslupahakemukseen. Kaavaan sisältyvien aluekohtaisten määräysten lisäksi tulee noudattaa Kontiolahden kunnan yleisiä ympäristönsuojelumääräyksiä.

KONTIOLAHDEN KUNTA Jakokosken osayleiskaava 1.1.2013 1:10 000  Matti Moisala kaavoitusjohtaja	Luonnos nähtävillä 1. - 31.8.2012 Ehdotus nähtävillä 12.11. - 12.12.2012 KH 4.2.2013 § 89 KV 25.2.2013 § 45
OYK_2013_01	