

RUOKOLAHDEN KUNTA
SAIMAAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS KÄYHKÄÄLLÄ

KAAVAHDOTUS 6.10.2025

Kaavamerkinnot ja -määräykset

AP

ASUNTOALUE

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

1 AP

Luku AP-merkinnän edessä osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Yleiskaavassa suunnitellut uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä.

Rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3 000 m² ja kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden asunnon pientalon.
- Saunan, jonka kerrosala on enintään 35 k-m².
- Muita talousrakennuksia.
- Tarpeellisia palvelu- ja työtiloja.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 400 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

RA

LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Yleiskaavalla suunnitellut uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä.

Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on rakennusjärjestyksen mukaisesti 3 000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 60 m.

Kullekin vähintään 2000 m² suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden loma-asunnon.
- Saunan, jonka kerrosala on enintään 25 k-m².
- Vierasmajan, jonka kerrosala on enintään 25 k-m².
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 200 k-m² ja lukumäärä enintään neljä.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

R

LOMA- JA MATKAILUALUE

Alue varataan lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin.

Luku R-merkinnän edessä osoittaa ohjeellisesti suurimman sallitun rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä. Koko R-alue muodostaa yhden rakennuspaikan. Uuden R-alueen rakentaminen, R-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen tai alueen muuttaminen omaramaattiseksi rakennuspaikoiksi edellyttää ranta-asemakaavan laatimista alueelle.

/s

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ TULEE SÄILYTTÄÄ

Alueen merkintä koskee luonnonoloiltaan, maisemallisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Ympäristön tilaan vaikuttavista toimenpiteistä suositellaan, ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallista, kulttuurihistoriallista tai luonnonolosuhteista johduva arvoa vaaranneta tai heikennetä.

Rakentamislaissa 55 §:n nojalla määrätään, että rakennuksen tai sen osan purkamiseen tarvitaan lupa ja asiasta on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUUN OHJAAVIA OLOSUHTEITA

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

AKL 41 § ja 43 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella vyöhykkeellä muu kuin yleisiä ulkoilua ja retkeilyä varten tarpeellisten rakennelmien rakentaminen kielletty.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. AKL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rantarakentamiseksi katsottava rakentaminen kielletty.

AKL 41 § ja 43 §:n nojalla määrätään, että avoimilla peittoalueilla on muu kuin maa- ja metsätaloutta varten tarpeellinen rakentaminen kielletty.

W

VESIALUE

pv-2

VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE

Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun 2 ja 3 § sekä ympäristönsuojelun 2 luvun 17 § (pohjaveden pilaamiskielto) ja 16 § (maaperän pilaamiskielto) tarkoitettuja seurauksia. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatuun tai määrään vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä pohjaveden ja maaperän pilaantumisen liittyvää riskiä.

luo

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNATTAJAT

Alueella sijaitsevat luonnonkohteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun 2 ja 3 § sekä ympäristönsuojelun 2 luvun 17 § (pohjaveden pilaamiskielto) ja 16 § (maaperän pilaamiskielto) tarkoitettuja seurauksia. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatuun tai määrään vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä pohjaveden ja maaperän pilaantumisen liittyvää riskiä.

rky

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattu merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisessa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen suhteellisuus ympäristöön. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

sm

MUINAISMUISTOJEN RAHOITUS

Muinaismuistolaissa (295/63) rauhoitetaan kiinteä muinaisjäännösalue. Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

s-1

MUU KULTTUURIPEINTOKOIDE (JATKOOTOAAN LIITTYVÄ OTOILAGELIIRI)

Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuusekseen kanssa.

SR

SUOJELTAVA RAKENNUS

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suojeltavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja ja värisävyjä. Rakennuksessa tehtävistä muutoksista ja korjaustoista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Z

SÄHKÖLINJA

Johtoalue muodostuu 46 metriä leveästä johtokaudesta ja johtokauden molemmiin puoliin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Fingridin johtoalueella tai sen läheisyyteen sijoituvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämlausunto.

KANTATIE

VENEREITTI

YLEISKAAVAMUUTOKSEN RAJAUS

Yleiset määräykset

RAKENTAMINEN:

TÄMÄN YLEISKAAVAN AP-, RA- JA R-ALUEILLA SAA MYÖNTÄÄ RAKENTAMISLUVAN YLEISKAAVAN MUKAISEEN RAKENTAMISEEN ILMAN RANTA-ASEMAKAAVAA.

Rakentamislupaa ei saa myöntää ennen kuin rakennuspaikat on merkitty maastoon.

Voimassa olleen lainsäädännön nojalla myönnetyn luvan perusteella rakennettua rakennusta saa peruskorjata ja tuhoutunut rakennus saadaan korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa (20 m) tai mikäli teiden tai rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

M-, MU-, VY-, VR- ja SL-alueilla on rakennusoikeus 200 metrin rantavyöhykkeeltä alkaen sijoitettavaksi AP-, AM-, R- ja RA-alueille.

Alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyydet ovat keskivedenkorkeuden mukaisesti rantaviivasta:

- Asunnot etäisyys rantaviivasta 30 m
- Loma-asunnot etäisyys rantaviivasta 25 m
- Rantasauna, kerrosala yli 25 k-m² etäisyys rantaviivasta 20 m
- Rantasauna, kerrosala korkeintaan 25 k-m² etäisyys rantaviivasta 15 m
- Muut rakennukset etäisyys rantaviivasta 20 m

Rakentamislupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta välttämätöntä ja rakennus sopeutuu maastoon ja väyryksellään luonnonmaisemaan.

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja väriyksellään luonnonmaisemaan. Rakennetun alueen maisemakuva on muutinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä suojapuustoja.

Rakennukset tulee sijoittaa ja niiden tulvavedestä vaurioituvat rakennusosat tulee tehdä vähintään ylimmän tulvakorkeuden (HW 7/100) tasolle. Saimaan rantavyöhykkeellä rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituvaa tasoa on - 78,00 metriä (N2000), mihin tulee vielä lisätä rakennuspaikan olosuhteista riippuen aaltoilusta aiheutuva lisäkorkeus. Tämä koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

VEI- JA JÄTEHUOLTOMÄÄRÄYKSET:

Rakentamislupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta.

Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennuskohtaan yhteydessä.

Jätevedet on kasitettava vesihuoltolain, ympäristönsuojelun, jättesäätöasetuksen ja Ruokolahden kunnan ympäristönsuojelumaarysten edellyttämällä tavalla. Jätevesien käsittelytapa tulee olla Ruokolahden kunnan hyväksyntä.

Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakentamisluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi.

Kuivakäymälän tulee olla tiivispuhainen ja se tulee sijoittaa riittävän etäälle rantaviivasta. Kuivakäymälässä tulee olla tyhjennettävissä oleva säiliö. Käymäläjäte tulee kompostoida ja kompostin tulee sijaita niin kaukana rantaviivasta, että siitä ei aiheudu haittaa vesistöille. Loma-asuntojen rakennuspaikoilla tulee suosia kompostoitavia käymälöitä.

Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 15-20 metrin päähän rantaviivasta alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopiva ja jonne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallio- ja hiekkapinnalla tämä tulee ottaa huomioon rakennuspaikkaa valittaessa.

Useamman rakennuspaikan ryhmässä suositellaan jätevesien yhteisimetystä.

Pohjavesialueella sauna- ja muiden pesuvesien imeyttäminen on kielletty

METSÄNHOITOA JA MAATALOUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET:

Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämissuunnitelman Tapion antamia metsänhoito-ohjeita ja metsälakia. Rantavyöhykkeelle on varmistettava riittävä suojavyöhykkeen muodostuminen.

LIKENNETTÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET:

Uusien rakennuspaikkojen tulee paasoin käyttää olemassa olevia paasyteitä ja liittymiä yleisille teille.

Mikäli uusia liittymiä tai liittymäjärjestelyjä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tiehallintoon.

Vakutusten- ja loma-asuintonttien ulko-oleskelualueilla sallittavien päivä- ja yöajan enimmäismelustojen tulee olla valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia.

Kaavan laatija:

KARTTAOKO OY

Uti Jarmo Makela

YKS 125

Mussalantie 420

48310 Kotka

0400 220 082

etunimi.sukunimi@karttaoko.fi

FM Susanna Makela

Kaavasuunnittelija

045 137 1544

etunimi.sukunimi@karttaoko.fi

Ruokolahden kunnan yhteyshenkilö:

Teknisten palvelujen toimialajohtaja / Jari Leppänen

Toritie 6A, 56100 Ruokolahti

p. 044 4491 255, sähköposti etunimi.sukunimi@ruokolahti.fi

Kaavan aikataulu:

Kaavan virroittelu: 07.10.2024

OAS nähtävillä: 10.1.2025 - 10.2.2025

Luonnos nähtävillä (MRA 30§): 15.5.2025 - 13.6.2025

Ehdote nähtävillä (MRA 19§):

Hyväksyminen.

Lainvoima:

