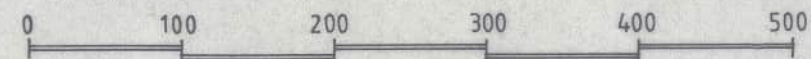


VARKAUS

PITKÄLÄNNIEMEN OSAYLEISKAAVA

1:5000



OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET JA -SUOSITUKSET SEKÄ MERKINTÖJEN SELITYKSET

A-1

KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Suunnittelumääräys:

Alueelle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja sekä julkisia palveluja, jotka määritellään tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Rakennukset saavat olla pääosin enintään nelikerroksisia. Rakennusten järvenpuoleinen julkisivu ei saa olla yli 40 m leveä. Alueen kuivatusjärjestelmä on rakennettava siten, että korttelin istutettaviksi määrättävillä alueilla olemassaolevan puuston kasvuoletuksia ei kohtuuttomasti muuteta.

Alueelle saa sijoittaa lähimäärästä palvelevan tilapäisen lämpökeskuksen. Sen sijainti ei saa olla näkyvien ja alueen sisäisten toimintojen kannalta keskeinen eikä se saa aiheuttaa ympäristölle haitallista melua, ilman pilaantumista tai muita näihin verrattavaa häiriötä. Sijainti ja piipun korkeus määritellään tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Suositus:

Korttelit suositellaan rakennettavaksi siten, että samassa korttelissa on sekä kerrostalo- että pientaloasutusta. Asuinkorttelien rakentamattomien osien suhde koko korttelin pinta-alaan tulee olla yli 80%.

Pihojen tulisi olla mahdollisimman suojattuja ja niiden tulisi avautua lounaan ja kaakon välille. Järvinäköalat tulisi taata suurimmasta osasta asuntoja korttelirakennetta suunniteltaessa.

Istutusalueiden suunnittelussa tulisi ottaa huomioon tuulen suojaistutusten tarve ja näkyvien avaaminen järvelle.

A-2

PIENKERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Suunnittelumääräys:

Alueelle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja sekä julkisia palveluja, jotka määritellään tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Rakennukset saavat olla enintään 2,5-kerroksisia ja ne on rakennettava vähintään 25 m:n päähän kanavan rantaviivasta. Rakennusten enimmäislevyys saa olla 60 m. Kanavahuollon edellyttämä ajoneuvoliikenne on sallittu kanavan rantavyöhykkeellä.

Suositus:

Asuinkorttelien rakentamattomien osien suhde koko korttelin pinta-alaan tulee olla yli 80%.

Istutusalueiden suunnittelussa tulisi ottaa huomioon tuulen suojaistutusten tarve ja näkyvien avaaminen järvelle.

A-3

KYTKETTYJEN PIENTALOJEN ASUNTOALUE

Suunnittelumääräys:

Alueelle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja sekä julkisia palveluja, jotka määritellään tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Alueelle saa rakentaa myös enintään kaksikerroksisia pienkerrostaloja. Rakennusten on oltava vähintään kaksikerroksisia ja niiden yhtenäisen, samankorkuisen, rakennusmassan enimmäispituus ei saa ylittää 40 m:ä.

Suositus:

Asemakaavoituksen yhteydessä tulisi ottaa huomioon paikan kaupunkikuvalliset olosuhteet rakennusten sijoittelussa ja massoittelussa.

A0

ERILLISPIENTALOJEN ASUNTOALUE

Suunnittelumääräys:

Tonttikoon on oltava yli 1 000 m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa enintään yksikerroksisia ja kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Toisen asunnon pinta-ala saa olla enintään 1/3 toisen asunnon pinta-alasta. Eriyisistä syistä asemakaavoissa voidaan sallia kahteen kerrokseen rakentaminen.

Pohjaveden korkeus on rakennussuunnittelussa otettava huomioon. Alimmat lattiatasot määritellään asemakaavoituksen yhteydessä viemäritävyvyyden perusteella.

Suositus:

Tonttien välisille rajoille suositellaan istutettavaksi tuulen suojaipuita, jotka koostuvat sekä lehti- että havupuista.

Tonttikadut suositellaan rakennettavaksi pihakatuina tai niiden luonteisina.

PK

YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Suunnittelumääräys:

Yksittäisen myymälän kerrosala ei saa ylittää 1 500 m<sup>2</sup>:ä. Enintään 20 % kerrosalasta saa osoittaa asumista varten.

Y

JULKISTEN PALVELUJEN ALUE.

Suunnittelumääräys:

Rakentamattomat korttelinosat on rakennettava ja hoidettava puistomaisena.

RM

MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

Suunnittelumääräys:

Säilytettäväksi merkityllä alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa.

Uudisrakennukset, korjaus- ja muutostöimenpiteet sekä pysäköintialueet on suunniteltava siten, etteivät ne riko säilytettäväksi merkittyä pihapiiriä eivätkä vaaranna kulttuurihistoriallisen rakennusperinteen säilymistä.

Säilytettäväksi merkityllä alueella saadaan ulkorakennuksia sisustaa pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi sekä asunnoiksi.

Suositus:

Pihapiirin ja ympäristön kasvillisuutta määriteltäessä tulisi perinteisiä kasvi- ja puulajeja sekä istutustapoja suosia.

RMV

MATKAILUPALVELUJEN ALUE, JOKA VARATAAN VAPAA-ALUEEKSI.

Suunnittelumääräys:

Alue on jätettävä rakentamatta vähäisiä virkistys- ja veneamatamatoimintoihin liittyviä rakennuksia lukuunottamatta. Alueella voidaan harjoittaa viljelyä.

Suositus:

Alue suositellaan jätettäväksi avoimeksi eikä sitä tulisi metsittää.

VL

LÄHIVIRKISTYSALUE.

Suositus:

Alueen istutus-, hoito- ja rakentamistavoista suositellaan laadittavaksi ympäristösuunnitelma, joka noudattelee ympäristön maankäytön ja maiseman tavoitteita.

VK

LEIKKIKENTTÄ.

Suunnittelumääräys:

Alue on säilytettävä rakentamattomilta osiltaan mahdollisimman avoimena.

MU-V

METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOKA VARATAAN ULKOILUUN JA VIRKISTYKSEEN.

Suunnittelumääräys:

Alueelle voidaan rakentaa ainoastaan alueen metsätaloutta sekä ulkoilua ja virkistystä palvelevia vähäisiä talous- ja huoltorakennuksia.

Alueen rakennusoikeus on siirretty A-, AO- ja PK-alueille.

Suositus:

Mänty- ja kuusivaltaisten metsäalueiden välisellä n. 100 m:n leveydellä rajavyöhykkeellä tehtävillä metsänuudistustoiminteilla on noudatettava luontaisen uudistamisen periaatteita.

S-1

LUONNONOLOSUHTEILTAAN SUOJELTAVA ALUEEN OSA

Ohjeellinen rajaus ilmoittaa suojeltavan alueen vähimmäiskoon.

Numero kirjaimen perässä osoittaa suojelumääräyksen ja -suosituksen.

Suunnittelumääräys:

Alueella liikkuminen tulee ohjata kapeille poluille, jotka on rakennettava siten, etteivät ne tuhoa alueen uhanalaista kasvillisuutta.

S-1

Suojelumääräys:

Aluetta ei saa ojittaa eikä vesitasapainoa saa muuttaa.

S-2

Suojelumääräys:

Aluetta ei saa ojittaa eikä vesitasapainoa saa muuttaa. Kosteikkokasvillisuutta ei saa tuhota.

Suojelusuositus:

Kosteikkoalueen reunametsä tulisi säilyttää riittävän levyisenä vyöhykkeenä.

S-3

Suojelumääräys:

Alueen lehtomaista kasvillisuutta ei saa tuhota.

S-4

Suojelumääräys:

Alueen uhanalaista kangasajuruohoa ei saa tuhota.

S-5

Suojelumääräys:

Alueen lehtomaista kasvillisuutta ei saa tuhota. Aluetta ei saa ojittaa eikä vesitasapainoa saa muuttaa.

LV-1

VENESATAMA-ALUE, JOLLE VOIDAAN RAKENTAA VESILIIKENNETTÄ JA SATAMATOIMINTOJA PALVELEVIA RAKENNUKSIJA.

Suunnittelumääräys:

Alueelta on varattava veneiden talvisäilytyspaikka.

LV-U

VESILIIKENTEEN ALUE, JOKA VARATAAN UITTO- JA TELAKKATOIMINTAA VARTEN.

Suunnittelumääräys:

Alueen kadun ja pienkerrostaloalueen puoleiset osat on istutettava puin ja pensain.

ET

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.

EH

HAUTAUSMAA-ALUE.

---

YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.

---

OHJEELLINEN ALUEEN RAJA.

---

OHJEELLINEN SUOJELUALUEEN RAJA.

---

KOKOAJAKATU.

---

ALUEEN LIKIMÄÄRÄINEN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS M<sup>2</sup> KERROSALAA, JONKA JAKAUTUMINEN ERI KORTTEILELLA MÄÄRITELLÄN ASEMAKAAVOITUKSEN YHTEYDESSÄ.

---

OHJEELLINEN TORIALUE.

---

ALUE, JONKA SUUNNITTELUSSA ON MELUSUOJAUS OTETTAVA HUOMIOON.

---

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI TAI KEVENLIIKENTEEN RAITTI

---

Suositus:

Metsäalueella ulkoilureitin varrella n. 30 m reitin molemmin puolin tehtävillä metsänuudistamistoiminteilla on noudatettava luontaisen uudistamisen periaatteita.

---

NÄKYMÄSEKTORI.

---

Suunnittelumääräys:

Näkymäsektorille ei saa sijoittaa rakenteellisia esteitä eikä istuttaa tiheää metsää.

---

TONTTIEN LAAJENNUSMAA-ALUE.

---

Suunnittelumääräys:

Alue varataan olemassaolevien tonttien pihojen laajennusmaaksi. Alueelle ei saa rakentaa yli 20 m<sup>2</sup>n suuruisia rakennuksia. Puita ei saa kaataa ilman pakottavaa syytä.

---

SÄILYTETTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALISESTI ARVOKAS SUOJELUALUE TAI -KORDE

---

ALUE, JOLLE ON ISTUTETTAVA TUULENSUOJAPUITA.

---

Suositus:

Istutuksissa on käytettävä sekä lehti- että havupuita.

---

MAANPÄÄLLINEN NÄKYVÄ SÄHKÖLINJA

---

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Asemakaavoituksen yhteydessä suositellaan laadittavaksi erillinen rakentamishyöje, jossa osoitetaan kaupunkikuvalliset, korttelirakenteelliset ja kunnallistekniikan perusratkaisut sekä ympäristösuunnitelma, jossa osoitetaan tekniset ratkaisut, istutustavat ja maisemanhoito.

Asemakaavoitus suositellaan ajoitettavaksi hankkeiden toteuttamisen ajankohtaan tai asunto- ja kaavoitusohjelman mukaisesti.

Asemakaavoituksessa tulisi huomioida näkyvien avaaminen järvelle sekä kortteleista että kadulta. Myös tuulensuojaistutusten tulisi noudattaa suositusten mukaisia istutusperiaatteita.

Asuntojen kokojakautumasta toivotaan mahdollisimman monipuolista.

Autopaikkasuositukset: asunnot: A-1-3 tai 1 ap/asunto ja 1 vieraspaikka/5 asuntoa

---

asunnot: AO myymälät toimistot majoituspalvelut julkiset palvelut veneamatat

---

Helsingissä 30.11.1991  
SUUNNITTELUKESKUS OY  
Rauno Ali-Kovero  
arkkitehti

---

Tämä asemakaava on voimassa 16.12.1991 alkaen 2025m kohdalla olevan päätöksen mukaisesti todistaa  
Viron puolesta:  
Rauno Ali-Kovero  
kaupunginjohtaja

---

Lääninhallitus on päättöksellään / / rakennuslain 29 § 4 momentin mukaan antanut oikeuden olla alistamatta tämän yleiskaavan alueella asemakaavoja ja asemakaavojen muutoksia.

LIITEKARTTA 2

|                                       |                              |                          |                        |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------|
| VARKAUS                               | PITKÄLÄNNIEMEN OSAYLEISKAAVA | Päätös 12.7. - 10.8.1991 | Vahvistettu 16.12.1991 |
| PITKÄLÄNNIEMEN OSAYLEISKAAVA          |                              | Vahvistettu 16.12.1991   | Vahvistettu            |
| SUUNNITTELUKESKUS OY                  |                              | Piirinumero              | Mittakaava 1:5000      |
| Per. AK                               | Päätös 30.11.1991            | KMS - 2505 - B1562 - 903 |                        |
| Suun. Lida Matkainen Rauno Ali-Kovero |                              |                          |                        |
| Fig.                                  |                              |                          |                        |