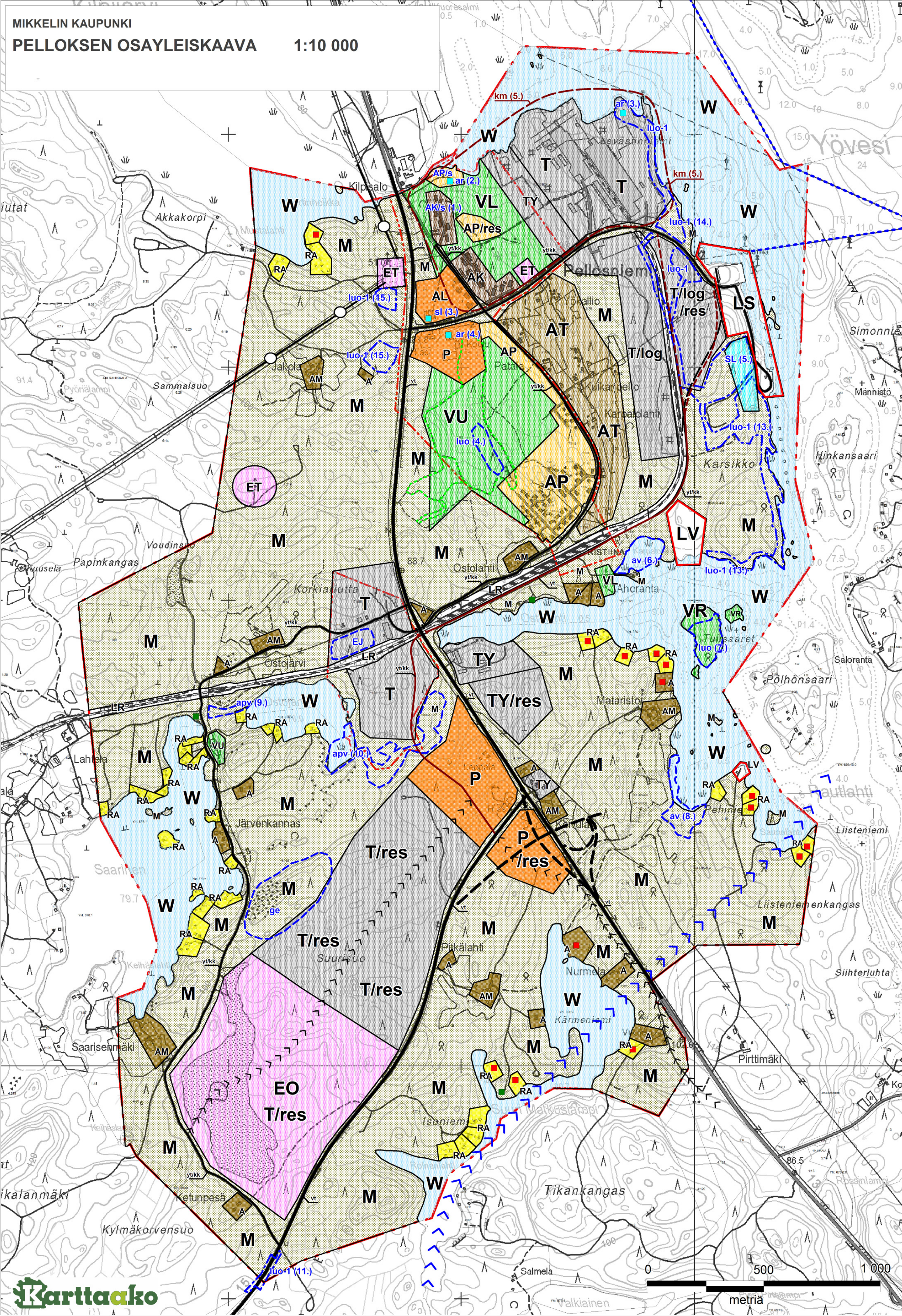




MIKKELIN KAUPUNKI
PELLOKSEN OSAYLEISKAAVA

MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

AK	KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
AT	KYLÄALUE. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m ² . Maisemallisesti arvokkaat pellotukset on pyrittävä säilyttämään avoimina ja viljeilykäytössä.
AL	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE.
P	PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE. Alueelle saa sijoittaa huoltoaseman. P-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle.
T/log	LOGISTIKKAKESKUKSEN SEKÄ TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN ALUE. Alueelle saa sijoittaa logistikkakeskuksen ja sitä tukevia toimintoja. Tlog-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle.
T	TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN ALUE. T-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle. Vanhan kaatopaikan lisäselvitysalue on osoitettu lisämerkinnällä (EJ).
TY	TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAU TOIMINNAN LAADULLE ERTYYSÄ VAATIMUKSIA. TY-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle sekä uusia liittymäjärseltyjä valtielle (Ostolanti).
XX/res	RAKENTAMISEN RESERVIALUE. Alue otetaan käyttöön, kun valitsohoitoiset alueet on pääosin rakennettu. Alueen pääkäyttötarkoitus on merkinnän edessä XX.
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE. Alue varataan pääasääntöisesti ulkoiluun ja liikuntapalveluille.
VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.
VR	RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
LR	RAUTATIELIKENTEEN ALUE.
LS	SATAMA-ALUE JA PUDOTUSPAIKKA. Väylämerkkeihin kajastaminen tms. Ilman Liikenneviraston lupaa on ehdottomasti kielletty.
LV	VEINEVALKAMA- JA VENEIDEN TALVÄSÄLYTYSKAIKAN ALUE.
ET	YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.
EO	MAA-AINESTEN OTTOALUE.
SL	LUONNONSUOJELLUALUE. Alue on rauhoitettu luonnonsuojelun nojalla. Alueella on merkittävää luonnonsuojelua.
sl	LUONNONSUOJELUMERKKI. Kohde on rauhoitettu luonnonsuojelun nojalla.
luo-1	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALLA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Alueella havaittuja erityisesti suojeltavien tai uhanalaisten lajin elinolosuhteita ei saa vaarantaa. Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus. Liito-oravakohteiden (13, 14 ja 15) puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan esiintymisalueet ja niistä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueajaksi ja hoitosuositukset läsnäolevat asemakaavan voima.
luo	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALLA TÄRKEÄ ALUE. Alueen erityisarvoja ei saa vaarantaa. Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus.
apv	ARVOKAS PIENVEISTÖ. Alueella sijaitsee luonnonsuojelun, metsäin 10 §:n ja vesilain 2 §, 17 §, 17 a § mukaisia kohteita, jotka tulee huomioida toimenpiteitä suunniteltaessa ja suoritettaessa.
av	KASVILLISUDELTAAN JA ELÄMISTÖLTÄÄN ARVOKAS VEISTÖALUE. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnollisena rakentamattomilla osillaan.
ge	ARVOKAS HARJUALUE TAI MUU GEOLOGINEN MUODOSTUMA. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnollisena maaperän osalta.
ar	Merkintöihin liittyvät numerot (xx) viittaavat erilliseen selvitykseen (tuotoselvytys).
XX/s	KULTTUURISTORIALLESTI JA TAI YMPÄRISTÖN KANNALLA ARVOKAS RAKENNUS. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua purkamislupaa. Purkamisesta on pyydettyä kein mukaiset luonnont.
km	Lausumot ovat myös tapen kun purkamista haetaan uudisrakentamisen yhteydessä. Purkamisluvan edellytyksistä määrätään MRL 139§:ssä.
A	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. Alueen pääkäyttötarkoitus on merkinnän edessä XX. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustalvastaan ja sijainnistaan sopeutu olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja ympäristö on säilytettävä. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa.
AM	PELLOKSEN TEHDASYHDYSKUNNAN KULTTUURIMÄISEMA, JOLLA ON KULTTUURISTORIALLESTI ARVOKA. 1960-luvun arkkitehtoninen kokonaisuus, jolla on olemassa oleva rakennuskanta on lähtökohtana alueella ja siihen välittömästi liittyvissä ympäristöissä tapahtuvalle rakentamiselle ja maankäytön suunnittelulle. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa.
RA	Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeutettava taajamakaavan ja ympäröivän rakennuskantaan. Alueen rakentamisperinnettä tulee noudattaa.
M	Merkintöihin liittyvät numerot (xx) viittaavat erilliseen selvitykseen (kulttuuriympäristöselvitys).
W	ASUINRAKENNUSPAIKKA. Alueet on tarkoitettu ympäristöisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalla saa sijoittaa asuinrakennuksen lisäksi saunarakennus ja talousrakennuksia. Rakennusten yhtenäiskokoo kerroksia saa olla enintään 300 k-m ² . Yleiskaavalla suunnitellut uudet rakennuspaikat on korostettu punaisella neilillä.
AM	MAATILAN TALOUSKESKUKSEN ALUE. Alue on tarkoitettu maatalon talouskeskuksen alueeksi. Alueelle saa sijoittaa maa-, metsä- ja kalataloutta ja siihen soveltuvia elinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksiin. Alueella saa sijoittaa kaksi enintään 1½-kerroksista asuinrakennusta sekä rantasauna.
RA	LOMARAKENNUSPAIKKA. Alueet on tarkoitettu omavarainten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalla saa sijoittaa loma-asunto, sauna ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan suuri sallittu rakennusten yhtenäiskokoo kerroksia saa olla enintään 6½ rakennuspaikan pinta-ala, kuitenkin enimmillään 200 k-m ² . Yleiskaavalla suunnitellut uudet rakennuspaikat on korostettu punaisella neilillä.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 72 §:n nojalla alueen rantavyöhykkeellä on muu kuin 72 § 3 mom. mukainen rakentaminen kielletty. Yleiskaavan rantavyöhykkeellä saa rakentaa ennen 1.1.1987 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatilalla liittyvään enintään 25 k-m ² :n suuinen saunarakennuksen (MRL 72 § 6 mom.). Olemassa olevat erilliset rantasaunan (25 k-m ²) rakennuspaikat on merkitty vihreällä neilillä.
W	VESIALUE.

vt	VALTATIE, VAIKTOHTOINEN LINJAUS KATKOVIVALLA (Pres ja M-alueilla)
yk	YHDYSTIE / KOKOOJAKATU.
yk	UUSI YHDYSTIE / KOKOOJAKATU, VAIKTOHTOINEN LINJAUS KATKOVIVALLA (Tlog/res-alueella).
< < < < < <	TIELIKENTEEN YHDYSTARVE (ohjeellinen sijainti).
↑	ERITASORISTEYS ILMAN LIITYMÄÄ.
---	UUSI OHJEELLINEN LISÄRAIDE SYVÄSÄTAMAA.
---	ULKOILUREITTI.
---	LAIVA-VEINEVÄYLÄ.
< < < < < <	KANAVAN YHDYSTARVE.
○	VOIMAJOHTO.
---	SUUNNITTELUALUEEN RAJA.
---	NYKYISEN ASEMAKAAVA-ALUEEN RAJA.

YLEISET MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET

TÄMÄN YLEISKAAVAN A-, AM-, AT- JA RA- ALUEILLA SAA MYÖNTÄÄ RAKENNUSLUVAN YLEISKAAVAN MUKAISEN RAKENTAMISEN ILMAN ASEMAKAAVAA.

RAKENTAMINEN JA LIKENNE

Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää rakennuspaikkojen puusto ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat.

M-, VL- ja VR- alueilla on rakennusluokitus rantavyöhykkeeltä siirretty maanostajakohtaisesti A-, AM- ja RA- alueille.

Uudisrakentamisessa tulee huomioida ympäröivän rakennuskannan rakennustapa, rakennusten sijoittuminen, koko, muoto, ulkomateriaali ja värit.
Uusilla rakennuspaikoilla tulee käyttää olemassa olevia pääsäteitä ja liittyviä yleisille teille. Jos uusia liittymiä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavan toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tehtäviin. Kevyen liikenteen rakaut tulee ehdottomasti ohjata jatkossa pois valtatien pientareilta liikennemäärän kasvessa.

Asuinrakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään yhden metrin pitkäaikaisen ylivesipinnan (HW50) yläpuolella. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoliuvara.

Leinoturvalisuutta mahdollisesti vaarantavan laitteen, rakennelman tai merkin asettamisesta on etukäteen pyydettyä lupausta vastaviranomaisen lausunto.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten ja kaavamääräysten yleispiirteiden puitteissa, mikäli toden tai rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

YLEISET VESI- JA JÄTEHUOLTOMÄÄRÄYKSET

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesiä hoidetaan siten, että aiheutetaan pohja- tai pintavesien pilaantumisaara. 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.

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

Jätevesien käsittelyä ja johtamista tulee noudattaa ympäristönsuojelun ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Asemakaavoitettavat alueet on liitettävä keskitetty vesi- ja jätevesihuollon piiriin.

METSÄNHUOTO

Metsähoitossa maa- ja metsätalousalueilla noudatetaan metsätalouden kehittämissuunnitelman ja tapion antamia metsähoitosuosituksia ja erityisesti rantametsiä koskevia metsähoitosuosituksia ja metsälaki.

MELUNTORJUNTA

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

Mikäli poudutaan kuitenkin rakentamaan melualueelle, on luovaa edellytettävä sellaisen melunTORJUNTOIMENPIDEN toteuttamista, että ohjearvot eivät ylitä.

Liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen, hoito- tai oppilaitoksen pihalla-alueella melutaso ei saa ylittää päiväyöarvoa 55 dB(Aeq) eikä uusilla alueilla yöyöarvoa 45 dB(Aeq) tai vanhoilla alueilla yöyöarvoa 50 dB(Aeq). Lomarakennusten osalta vastavirto arvoit ovat päiväyö 45 dB(Aeq) sekä yöyö 40 dB(Aeq).

Toiminnassa olevien ja uusien melua tuottavien suurimpien laitteiden ympäristöluvassa määriteltään meluarvot ja tavat, joilla päästään alle valtionvoimaston määrittämien ohjearvojen.

YLEISKAAVALLUONNOS ON OLLUT MRA 30 § MUKAISESTI JULKISESTI NÄHTÄVILLÄ 12.4. - 14.5.2012 VÄLISEN AJAN.

YLEISKAAVAEHDOTUS ON OLLUT MRA 19 § MUKAISESTI JULKISESTI NÄHTÄVILLÄ 29.11. - 31.12.2012 VÄLISEN AJAN.

TÄMÄ YLEISKAAVAMARTTA ON KAUPUNGINVALTUUSTON 24.3.2014. TEKEMÄN JA POYTAKIRJAN PYKÄLÄSSÄ NRO. 31. MAINTUN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. LAIVNOIMAINEN 8.5.2014

POYTAKIRJAN PITÄJÄ

Pyhtäällä 9.1.2014

DI JARNO MÄKELÄ / KARTTAAGO OY
MOTELLIKULJA 7
49220 SILTAKYLÄ

0400 220092
jarno.makela@karttaako.fi

