

PYHTÄÄN Keskustajaman Osayleiskaava 18.6.2012

YLEISKAAVAMERKINNÄT

Ympäristömuutoksia kuvaavat merkinnot:

- Nykyisellä säilytyksessä olevat alueet, tummpi sävy.
- Uudet alueet, vaalempi sävy.
- Nykyiset tiet ja linjat.
- Uudet tiet ja linjat.
- Tieilteiden yhteystarve.
- Ulkoilteiden yhteystarve.

Alueiden käyttötarkoitukset:

- Pienkerrostalo- ja pientalovaltainen tiivis asuuntoalue.
- Pientalovaltainen tiivis asuuntoalue.
- Pientalovaltainen väijä asuuntoalue.
- Pientalovaltaisen väijän asuuntoalueen mahdollinen laajenemisalue.
- Maaseudun asutusalue.
- Maatalouden talouskeskusten alue. Alueelle saa rakentaa pysyvästä asutusta, maatalouden talousrakennuksia sekä maaseutuyrittämistä ja maatalousmatkailua palvelevia rakennuksia.
- Asuinrakennusten ja palveluiden alue.
- Keskustamintojen alue. Alueelle saa rakentaa kaupan ja virkistys tiloja ja työpaikkoja.
- Palvelujen ja hallinnon alue.
- Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- Palvelujen ja hallinnon alue jätälä työpaikka-alue.
- Palvelujen ja hallinnon alue jätälä työpaikka-alue.
- Pajon tilaa vaativan erikoiskaupan ja matkailupalvelujen alue. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.
- Varastoalue.
- Työpaikka-alue.
- Työpaikkojen, kaupan ja palveluiden alue. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä pajon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikköä.
- Työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alue.
- Varastoalueen mahdollinen laajenemisalue. Alueen käyttötieto edellyttää, että muut varastokäyttöön tarkoitettujen alueiden rakentaminen. Alueen käyttötieto edellyttää myös asemakaavan laatimista ja jos alue on suodellaisesti merkitty, maankäytön tarkistamista.
- Lähivirkistysalue.
- Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle saa rakentaa urheilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita.
- Retkeily- ja uikoualue. Alueelle saa rakentaa vain retkeilyä ja uikoula palvelevia rakennuksia.
- Loma-asuuntoalue.
- Yleinen venesatama-alue.
- Yksityinen venesatama-alue. Alueelle saa rakentaa veneilyn liittyviä palveluita.
- Yhdyskuntateknisen huoltoalue.
- Valtakunnallisesti merkittävä historiallinen tila. Tien historialliset omainsuhteet tulee säilyttää.
- Historiallinen tila.
- Luonnonsuojelualue. Alue on luonnonsuojelulain mukainen suojelualue.
- Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, polttaminen ja muu siihen käynnin on muinaismuistolain nojalla kielletty. Pitäviä, laadun ja metsätalous on sallittua, metsän hoito on kuitenkin kielletty. Kaikista muista alueilta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Numero viittaa yleiskaavaselvityksen muinaisjäännöskohdientien luetteloon. Alueita koskevat maankäyttösuojeleminen on lähtevä lausunnolla Museovirastoon.
- Maa- ja metsätaloudenvalttainen alue. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätalouden liittyviä rakennuksia.
- Maatalousvalttainen alue. Alue on tarkoitettu maatalouden käyttöön. Alueelle saa rakentaa vain maatalouden liittyviä rakennuksia.
- Maisemallisesti arvokas peltotalue. Alue on tarkoitettu maatalouden käyttöön. Alueelle saa rakentaa vain maatalouden liittyviä rakennuksia. Rakentaminen on sijoitettava ensisijaisesti olevien rakennusten yhteyteen ja siten, ettei se häiritse maisemakuvaa.

- Maisemallisesti arvokas metsäalue. Alue on tarkoitettu metsätalouden käyttöön. Metsänhoitossa on huomioitava maiseman arvot. Rakentamista alueelle ei suositella.
- Maa- ja metsätalouden, jolla on erityistä ympäristöarvoa. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön. Maataloudessa ja metsänhoitossa on huomioitava kaavassa esitetyt alueen erityiset ympäristö-, luonto- ja maisema-arvot. Rakentamista alueelle ei suositella.
- Vesialue.
- Vesialue, joka on maan kohoamisen ja vesistöjen umpeenkasvamisen myötä muuttamassa maa-alueeksi. Alue on tarkoitettu säilytettäväksi luonnontilaisena. Alueella ei saa suorittaa läikkyäisiä töitä. Veneilytön tuoppaus ja netti on sallittu.
- Kehittämistavoitteita:
 - Meluntorjuntatähti. Asumiselle ja virkistysaluelle aiheutuvia meluhaittoja on estettävä.
 - Alueiden erityisominaisuudet:
 - Natura 2000-verkoston kuuluva alue. Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66§:ssä. Heinlahden Natura 2000-alueella ja sen vaikutusalueella maankäytössä on huomioitava alueen erityiset arvot.
 - Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on MRL 43.25 rakentamisrajotus ja MRL 43.25 ja 128§ mukainen toimenpiderajotus. Alueella on hoidettava siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä.
 - Lepäkoivien tärkeä ruokailualue tai siirtymäalue. Vesialueiden rantasuojeluun sijoitettujen, ulkoiltoja jätetään valaisematta toukokuun ja syyskuun välisenä aikana. Rakentamisten ulkopuolelle jäävät metsät säilytettäväksi. Alueella on MRL 43.25 rakentamisrajotus ja MRL 43.25 ja 128§ mukainen toimenpiderajotus.
 - Linnuston, sudenkoronien lisääntymispaikkojen ja rantaniityksien suojelualueen kannalta erityisen tärkeä alue. Rantaniityksen säilymistä ja linnuston jatkuminen on suotavaa. Linnuston kannalta on tärkeää ettei ruokailualueita tehdä sijaitsevia niitoja vaan niitoalueiden tulee olla kapetta ja mukittettavia. Alueella on MRL 43.25 rakentamisrajotus ja MRL 43.25 ja 128§ mukainen toimenpiderajotus.
 - Arvokas kalliota tai harjualue. Alueella on MRL 43.25 ja 128§ mukainen toimenpiderajotus, joka ei koske metsätaloutta. Alueella ei saa aiheuttaa maa-ainesalasia tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeutumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonsisäisten tuloitumista tai laajalle ulottuvia vahingoitusta onnensuussa luontosuhteissa.
 - Maakunnallisesti arvokas rakennuskulttuurikohte. Numero viittaa yleiskaavaselvityksen kohde luetteloon. Arvokas rakennus suojelun toteutustapa ottaessaan alueen asemakaavoituksen ja / tai lupakäytön yhteydessä. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaminen ja niiden osien purkaminen edellyttää lupaa (MRL 127 §). Museovirastolle tulee varata tilaus lausunnon antamiseen lupakäytön yhteydessä.
 - Palkkalisesti arvokas rakennuskulttuurikohte. Arvokas rakennus suojelun toteutustapa ottaessaan alueen asemakaavoituksen ja / tai lupakäytön yhteydessä. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaminen ja niiden osien purkaminen edellyttää lupaa (MRL 127 §). Museovirastolle tulee varata tilaus lausunnon antamiseen lupakäytön yhteydessä.
 - Alue, jolla ympäristö säilytettävä. Maankäytössä on huomioitava luonnonsuojelun ja rakennuskulttuurin arvot.
 - Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue. Maankäytössä, rakentamisessa ja ympäristöhoitossa on huomioitava alueen erityiset maisemalliset ja kulttuuriset arvot.
 - 2.5 metrin korkeuskäyriä, tulvavaara-alueen raja.
 - 3 metrin korkeuskäyriä, tulvavaara-alueen raja.
 - Alueita tai alueita, joihin sijoitetaan kokonaan tai osaksi tulvavaara-alueita. Alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisesti uudisrakennuksen alapinnan alapinta tulee olla vähintään tasossa +3,50 m mpy tai vähintään kerran sadassa vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1/100) yläpuolella. Olevia rakennuksia saa kunnostaa, vaikka ne eivät täytä korkeustasoa koskevia määräyksiä.
 - Liikennelähtävä. Laskennallinen melualue, jonka sisäpuolella liikennettä voi yrittää 55 db(A). Melualuearvokas on huomioitu suunnitelluista meluista.
 - Tärkeä pohjaviesialue. Pohjavettä ja maaperää ei saa pilata eikä pohjavetien saa aiheuttaa pohjaviesialueen ulkopuolelle. Jätevedet on ohjattava viemäriverkkoon tai pohjaviesialueen ulkopuolelle.
 - Ranta-alue. MRL 10 luvun mukainen ranta-alueen raja asemakaavoituksen alueen ulkopuolella.
 - Tuulivoimoiden alue. Alueelle voi sijoittaa tuulivoimaloita.
 - Kohde- ja viivamerkinnot:
 - Moottori- tai moottoriliikenne.
 - Yleinen tie vieräalueineen.
 - Seututie tai pääkatu.
 - Yhdistie tai kookoajatu.

- Liittymä.
 - Eritasoristeys.
 - Ulkoilteillä sijainti ohjeellinen.
 - Keven liikenteen yhteys.
 - Runkoviemäri- ja/tai runkovesijointi.
 - Joukkoliikenteen liityntäpaikaksi.
 - Ohjeellinen leikkipaikka.
- PIIÄMISTEKNISET MERKINNÄT:**
- Yleiskaava-alueen raja.
 - Alueen raja.
 - Osa-alueen raja.
 - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
 - Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus.
 - Alueiden tunnukset ovat alueen rajan ulkopuolella.
 - Kunnan nimi.
 - Kunnan osan nimi.
- PYH SILT**
YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET.

RAKENTAMINEN

Rakentaminen asemakaavoitettavalla alueella. Alueella on MRL 43.25 ja 128§ mukainen toimenpiderajotus, joka ei koske metsätaloutta. Alueella ei saa aiheuttaa maa-ainesalasia tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeutumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonsisäisten tuloitumista tai laajalle ulottuvia vahingoitusta onnensuussa luontosuhteissa.

RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

AT Maaseudun asutusalue. Uuden rakennuksen vähimmäiskoko on 0,2 ha. Rakennuspaikalla saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksen. Asuntojen määrä on enintään 2 kpl. Asuntojen kerosalun enimmäismäärä on 300 neliötä, talousrakennusten 60 neliötä. Olevia rakennuksia saa kunnostaa, vaikka ne eivät täytä rakennuskoetta koskevia määräyksiä.

AT Maaseudun asutusalue tulvavaara-alueella. Uuden rakennuksen vähimmäiskoko on 0,2 ha. Rakennuspaikalla saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksen. Asuntojen määrä on enintään 1 kpl. Asuntojen kerosalun enimmäismäärä on 150 neliötä, talousrakennusten 60 neliötä. Olevia rakennuksia saa kunnostaa, vaikka ne eivät täytä rakennuskoetta koskevia määräyksiä.

AM Maatalouden talouskeskusten alue. Rakennuspaikalla saa rakentaa 2 asuinrakennusta ja tarvittavia talousrakennuksia. Asuntojen kerosalun enimmäismäärä on 400 neliötä. Olevia rakennuksia saa kunnostaa, vaikka ne eivät täytä rakennuskoetta koskevia määräyksiä.

RA Loma-asuuntoalue tulvavaara-alueella. Alueelle ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikalla saa rakentaa yhden loma-asunon kootaan enintään 70 kerosalun ja saunan kootaan enintään 25 kerosalun ja enintään 25 kerosalun. Rakennusten vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 25 metriä, mutta alle 25 kerosalun kootaan saunarakennus voi sijaita 15 metrin rantaviivasta. Olevia rakennuksia saa kunnostaa, vaikka ne eivät täytä rakennuskoetta koskevia määräyksiä ja rantatähtäyksissä koskevia määräyksiä.

TULVAVAARA

Ranta-alueella on kaikissa rakentamisessa ja maankäytössä huomioitava tulvavaara. M, MA, MT, MY, MM-alueet. Alueella saa rakentaa vain maa- ja metsätalouden liittyviä rakennuksia, rakentamista sijoitettava on huomioitava alueiden luonne ja arvot. Uusien asuntojen rakennuspaikkojen muodostamista ei suositella. Uuden rakennuksen vähimmäiskoko on 0,6 ha. Rakennuspaikalla saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksen. Asuntojen määrä on enintään 1 kpl. Asuntojen kerosalun enimmäismäärä on 200 neliötä, talousrakennusten 60 neliötä.

TOIMENPITEET

Toimenpiderajotukset MRL 43.25 ja 128§ mukainen toimenpiderajotus koskee seuraavia alueita:

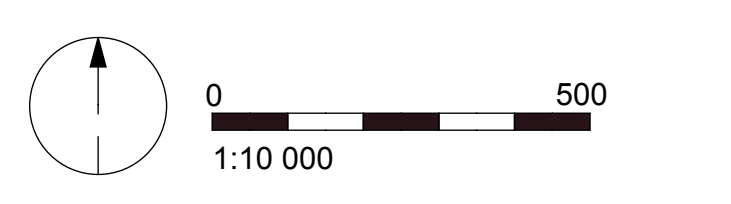
- uudet rakentamisen osoitellut alueet
- virkistysalueet
- luonnon monimuotoisuusalueet
- Natura 2000-, muinaismuisto- ja luonnonsuojelualueille on annettu omia toimenpiderajotuksia.

Vesistöjen suojelu. Vesistöjen ja pientä vesistöjen ranta-alueilla jätteesä ei saa johtaa vesistöön. Maa- ja metsätalouden ravinteiden joutuminen vesistöihin on estettävä. Heinlahden Natura-alueella ei saa suorittaa maankäytön, maantähtäytön, pohjan ruoppausta tai muuta muokkausta eikä vesistöihin sisäiltoja tai maan ilman suojelua. Tulvavaara-alueilla jätteesä ja muiden käsittely on hoidettava niin, ettei niistä aiheudu vaaraa vesistöille tulvatilanteissa.

Vesihuolto. Asemakaavoitettavilla alueilla rakennukset on liitettävä vesihuoltoverkkoon. Asemakaavoittamattomilla alueilla rakennukset on ensisijaisesti liitettävä vesihuoltoverkkoon. Vesihuoltojärjestämisessä on huomioitava hajajätevesiasetus 542/2003.

Pohjaviesien suojelu. Tärkeillä pohjaviesialueilla jätteesä ei saa imeytää maahan. Rakentaminen, ojitukset ja maankäyttö on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaviesien laatuun tai pysyvää muutosta pohjaviesien korkeuteen. Ohjeelliset on sijoitettava sisäiltoja tai maan päälle kalettuun suojallaan, jonka tilavuus vastaa vähintään öljyn enimmäismäärää. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttavien toimenpiteiden ryhmittäisiä vesistöjen suojelutoimenpiteille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Vesistöjen käsittely. Heinlahden Natura-alueella ei saa suorittaa maankäytön, maantähtäytön, pohjan ruoppausta tai muuta muokkausta eikä vesikasvillisuuden nittoa ilman ympäristölupaa. Tähän yleiskaavaan liittyvä selvitys, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohdat ja tavoitteet liittyvät beedi, kaavatuojien perustelut sekä kuvitus yleiskaavan vaikutuksista. Selvityksen lisäksi myös luonnon ja kulttuuriperintön arvokohdientien luettelot ja hakemistokartat.



MA-ARKKITEHDIT OY



KESKUSTAJAMAN OSAYLEISKAAVA 18.6.2012

KÄSITTELYT

| Virheilu | kunnanhallitus | 14.8.2006 § 153 |
|-------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Luonnos nähtävillä MRL 62§, MRA 30§ | kaavoitustm | 7.10.2010 § 24 |
| Ehdotus | kaavoitustm | 2.3.2011 § 4 |
| Ehdotus nähtävillä MRL 65§, MRA 19§ | kunnanhallitus | 2.5.2011 § 124 |
| | | 11.5.-10.6.2011 |
| Tarkistettu ehdotus | kaavoitustm | 8.11.2011 § 30 |
| Tark. ehdotus nähtävillä MRA 32§ | kunnanhallitus | 12.12.2011 § 300 |
| | | 17.1.-15.2.2012 |
| Palautteen käsittely | kaavoitustm | 17.4.2012 § 13 |
| | kunnanhallitus | 28.5.2012 § 145 |
| | | 11.6.2012 § 187 |
| Hyväksyminen MRL 37§ | kunnanvaltuusto | 18.6.2012 § 37 |
| Lainvoimainen osittain MRL 201§ | kunnanhallitus | 1.10.2012 § 275 |
| Voimaantulo osittain | | 3.11.2012 |
| Virheen korjaus HL 51§ | kunnanvaltuusto | 2.9.2013 § 62 |
| Lainvoimainen Voimaantulo | hallinto-oikeus | 26.5.2014 16.9.2014 |
| Pyhtäällä 18.6.2012 | | |
| Pirjo Kopra, vs. tekninen johtaja | | |
| Kaavan laatija MA-ARKKITEHDIT OY | | |