



**PERTUNMAAN KUNTA**

**KUORTIN TAAJAMAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA**

**PERTUNMAAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS**

**HYVÄKSYMISVAIHE 15.3.2017**

## **MÄÄRÄYKSET**

**KAAVAN VIREILLE TULO:**

KUNNANHALLITUS 9.2.2015

**KAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLE ASETTAMINEN:**

KUNNANHALLITUS 12.12.2016 § 223

**KAAVAN HYVÄKSYMINEN:**

HYVÄKSYTTY PERTUNMAAN KUNNANVALTUUSTOSSA . 2017 §

PERTUNMAALLA . 2017

**JÄRVI-SAIMAAN PALVELUT OY**

SULKAVALLA 15.3.2017

Henna Arkko  
Ins.amk, kaavoitusinsinööri

Miia Blom  
Ins.amk, kaavoitusinsinööri



## Käsittelyvaiheet

Osayleiskaava**muutoksen** luonnoksen nähtävillä olo 29.3. – 2.5.2016

Osayleiskaava**muutoksen** ehdotuksen nähtävillä olo (MRL 65 § ja MRA 19 §) 22.12.2016 – 23.1.2017

## MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

**A-1**

### ASUNTOALUE

Alueelle muodostuvan rakentamisen tulee olla hyvin väljää ja kylämäistä. Useammista rakennuksista muodostuvia pihapiirejä tulee suosia. Rakennuspaikkojen tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruisia. Jos rakennuspaikka liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 2 000 m<sup>2</sup>.

**A-2**

### ASUNTOALUE, JOLLA EDELLYTETÄÄN SUUNNITTELUTARVERATKAISUA

Alueelle muodostuvan rakentamisen tulee olla normaalia haja-asutusta tiiviimpää. Rakentamisessa tulee suosia kylänraitin muodostumista tukevaa rakennustapaa. Rakennuspaikkojen tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruisia. Jos rakennuspaikka liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 2 000 m<sup>2</sup>.

**AP**

### ASEMAKAAVALLA SUUNNITELTAVA PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

**AP-1**

### ASEMAKAAVALLA SUUNNITELTAVA PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alueelle saa sijoittaa asuin rakentamisen yhteyteen ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta versta-, työpaja- ja toimitiloja.

**AM**

### MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

**C-1**

### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Alue tulee toiminnallisesti yhdistää kaupallisten palveluiden alueeseen sekä Kuortin taajaman asuinalueisiin. C-1 – ja KM-1 – alueiden liikerakennusten myymälätilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Suunnitteluohje:

Keskustapalveluiden alue tulee suunnitella ja rakentaa huolellisesti. Jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiin ja turvallisuuteen alueen sisällä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asemakaavoituksessa tulee edistää alueen uusiutumista ja tiivistymistä.

## MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

**KM-1**

### KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE

Alue varataan pääasiassa liikerakennuksia varten. Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteitä. KM-1 – ja C-1 -alueiden liikerakennusten myymälätilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Suunnitteluohje:

Aluetta kehitetään ohikulkuliikenteeseen tukeutuvana vähittäiskaupan myymälä- ja palvelukeskittymänä. Asemakaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kilpailun edistämiseen. Suunnittelussa on huomioitava alueen sisäinen saavutettavuus ja turvallisuus jalankulkijoille ja muulle kevyelle liikenteelle. Valtatieltä 5 tulee alueelle avautua kaupallisten palveluiden alueen imagoon soveltuvia näkymiä.

**P-1**

### PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

**TY**

### YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATON TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

**RM**

### MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Alue on tarkoitettu matkailu- ja lomakeskuksille. Alueen rakentaminen vaatii ranta-asemakaavan, jonka yhteydessä matkailualueen toteuttamisedellytykset ja alueen luontoarvot tulee selvittää tarkemmin.

**RA**

### LOMA-ASUNTOALUE

Alue varataan loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0,05 talousrakennuksineen. Kiinteistörajan ulottuessa kauemmas rannasta kuin 70 metriä, lasketaan tontin syvyydeksi noin 70 metriä. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 250m<sup>2</sup>.

**RA-1**

### LOMA-ASUNTOALUE

Alue varataan loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0,03 talousrakennuksineen. Kiinteistörajan ulottuessa kauemmas rannasta kuin 70 metriä, lasketaan tontin syvyydeksi noin 70 metriä. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 150m<sup>2</sup>.

**LM**

### TIELIIKENTEEEN ALUE

**LV**

### VENESATAMA / -VALKAMA

## MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

**LV-1**

### VENEVALKAMA

Alue on tarkoitettu Ylä-Rievelin järveltä Kuortin kaupallisten palvelujen alueelle asioimaan tulevien rantautumispaikaksi. Alueelle saa sijoittaa veneilyä ja vesimatkailua palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.

**ET**

### YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE

**VL**

### LÄHIVIRKISTYSALUE

Alue on tarkoitettu yleiseen virkistyskäyttöön. Alueelle saa rakentaa käyttöä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.

**VV**

### UIMARANTA-ALUE

**M**

### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Alueen rakennusoikeus on siirretty A-1, A-2, AP, AP-1 ja AM sekä RA ja RM – alueille. Ranta-alueiden metsien käsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevien rantametsien käsittelysuosituksia.

**MA**

### MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maatalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alue on avoin pelto tai perinteen mukainen niitty.

**W**

### VESIALUE

**SL**

### LUONNONSUOJELUALUE

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka vaarantavat alueen suojeluarvot.

**nat**

### NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE



**SELVITYSALUE**

### SELVITYSALUE

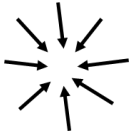
Jos kohdetta ryhdytään toteuttamaan, on alueelle laadittava ranta-asemakaava, jossa aluetta tarkastellaan matkailutoimintojen alueena.

## MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET



### RESERVI ALUE

Alue toteutetaan, mikäli ensisijaisia alueita ei saada käyttöön, tai nämä alueet täyttyvät ennen kaavan tavoitevuotta 2040. Alueen toteuttaminen tapahtuu asemakaavan avulla.



### YHDYSKUNTARAKENTEEN TIIVISTÄMISEN TARVE

Alueen maankäytössä tulee edistää alueen uusiutumista ja yhdyskuntarakenteen täydentymistä.



### VEDENHANKINTAAN TÄRKEÄ POHJAVESIALUE (I)

Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristösuojelulain mukaiset muuttamis- ja pilaamiskiellot.



### MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE



### LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE

Mahdollinen metsälain 10 §:n tai luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen alue tai muu ympäristö- tai luonnonarvoiltaan merkityksellinen alue. Alueen ominaisluonnetta ja erityispiirteitä ei saa heikentää.




### LIITO-ORAVAN ESIINTYMISALUE

Alueen puustoa tulee hoitaa siten, että liito-oravan pesäpuut, niitä suojaavat puut sekä liikkumisen ja ravinnonhankinnan kannalta riittävä puusto säilytetään.

SR/1 

### MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAINSÄÄDÄNNÖN TAI RAKENNUSPERINTÖLAIN NOJALLA SUOJELTAVA RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ

Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa alueen kulttuuriarvojen vaalimisen tai ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilymisen. Rakennusta / rakennuksia ei saa purkaa. Numero kauttaviivan jälkeen viittaa kaavaselostukseen.

ar/9 

### KULTTUURIHISTORIALLISTA JA/TAI MAISEMAN JA/TAI YMPÄRISTÖN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ

Rakennusta / rakennuksia ei saa purkaa ilman purkamis- tai rakennuslupaa. Purkamisluvasta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Purkamisen edellytykset käyvät ilmi MRL 139 §. Numero viivan jälkeen viittaa kaavaselostukseen.

## MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET



### VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alueen maankäytössä tulee kulttuuriympäristön ominaisluonne ja erityispiirteet pyrkiä säilyttämään. Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sijainniltaan ja rakennustavaltaan soveltua ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen tilanteissa, joissa tien linjauksia ja rakenteita olennaisesti muutetaan.



### PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alueen maankäytössä tulee kulttuuriympäristön ominaisluonne ja erityispiirteet pyrkiä säilyttämään. Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sijainniltaan ja rakennustavaltaan soveltua ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Numero viivan jälkeen viittaa kaavaselostukseen.

saa-1/2



### MAHDOLLISESTI PILAANTUNUT KOHDE

Kohteen maaperä tulee tutkia ja tarpeen mukaan kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteitä. Numero viivan jälkeen viittaa kaavaselostukseen.



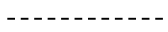
### NYKYINEN ASUINRAKENNUS



### NYKYINEN LOMARAKENNUS



### NYKYINEN SAUNARAKENNUS



### OHJEELLINEN RATAVARAUS JA SEN OHJEELLINEN SELVITYSALUE



Ratavarausaluetta kavennetaan niin, että ratavarausalue suojavyöhykkeineen on radan keskilinjasta molemmin puolin 100 metriä. Uutta rakentamista ei tule osoittaa ratavarauksen alueelle.



### VALTATIE



### SEUTUTIE

#### Suunnitteluohje:

Seututien 426 ajoneuvoliikenteen katuliittymien toimivuus tulee varmistaa

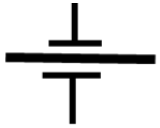


### YHDYSTIE / KOKOOJAKATU



### LIITTYMÄ. VALTATIELLE SALLITAAN VAIN KAAVASSA OSOITETTU LIITTYMÄ.

## MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET



ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ

○ ○ ○ ○ OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

● ● ● ● ● OLEMASSA OLEVA KEVYEN LIIKENTEEEN REITTI

● ● ● ● ● UUSI KEVYEN LIIKENTEEEN REITTI

—○— JOHTO TAI LINJA. Z = SÄHKÖLINJA

↔ KEVYENLIIKENTEEEN YHTEYSTARVE

— ■ ■ ■ ■ 10 M KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

TÄMÄN YLEISKAAVAN PERUSTEELLA VOIDAAN MYÖNTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 72 §:N MUKAISESTI RAKENNUSLUPA YLEISKAAVAN MUKAISEEN RAKENTAMISEEN RANTA-ALUEILLA RA-, RA-1, AM- JA A-1 – ALUEILLA.