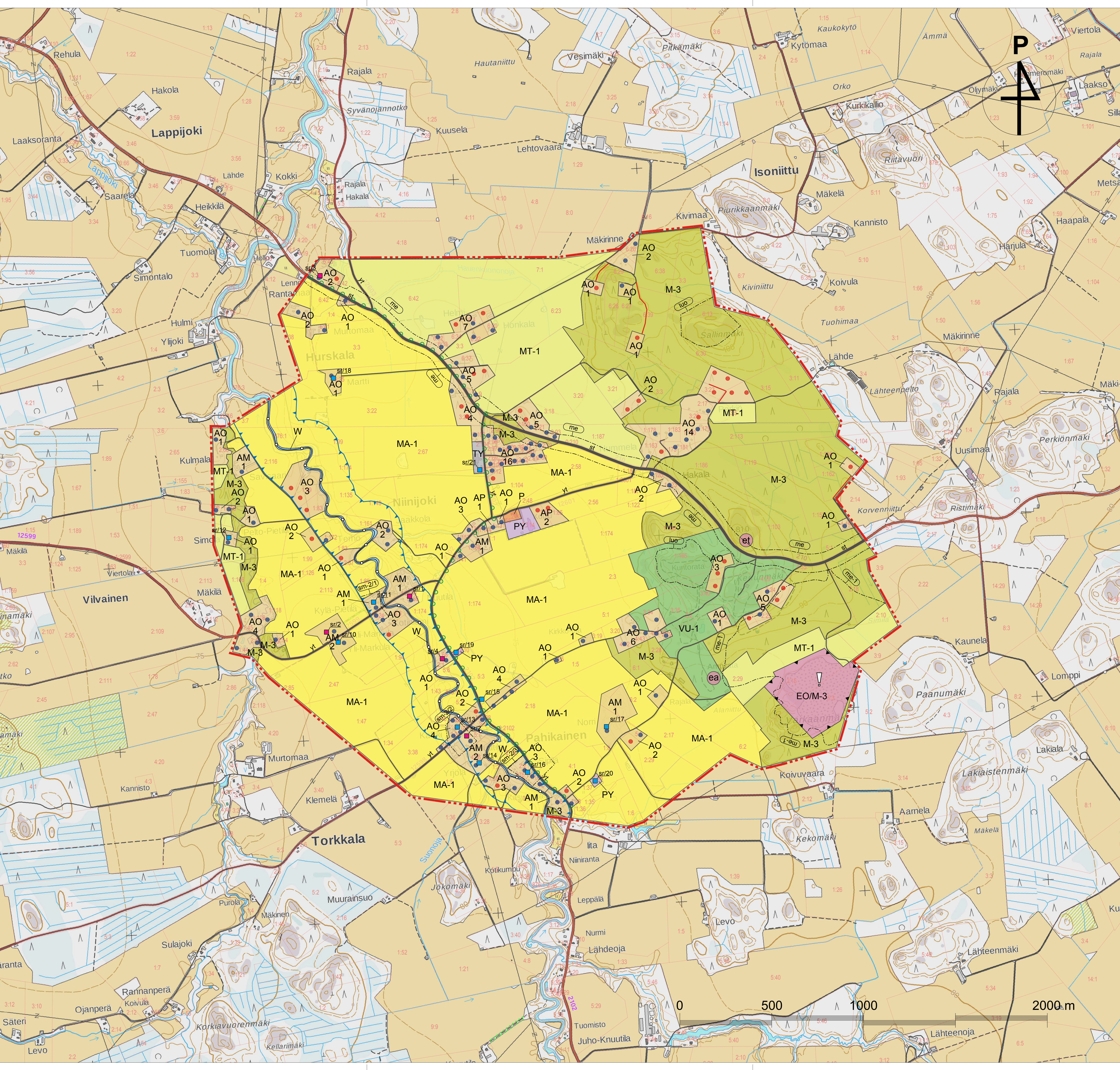




YLEISMERKINNÄT

- OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.
10 metriä kaava-alueen ukopuolella oleva viiva.
- RANTAVYÖHYKKEEN RAJA.
Informativisella merkinnällä on osoitettu se rantaan rajoittuva alue, jolle ranta-alueimittaus on laskettu.
- AO
ERILLISPIENTALOJEN ALUE.
- AM
MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.
- AP
PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
- OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA.
- UUDEN RAKENNUSPAIKAN OHJEELLINEN SIIJAINTI.
- PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN YHTYEDESSÄ OLEVA LUKU OSOITTAA RAKENNUSPAIKKOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN ALUEELLA.
- P
PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
- PY
JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
Merkinnällä osoitetaan julkisuonteisten palvelujen alueita, joilla palveluiden toteuttajana voi olla joko julkinen tai yksityinen taho.
- TY
TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
- EOM-3
MAA-AINESTEN OTTOALUE, JOKA OTTAMISEN PÄÄTTYTTYÄ MUUTTUU MAA- JA METSÄTALOUSVALTASEKSI ALUEEKSI.
- AMPUMARATA-ALUE.
Alueen käyttö ampuumaratana edellyttää voimassa olevaa ympäristölupaa ja siinä esitettujen ehtojen ja toimenpiteiden noudattamista. Alueen käyttö suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota melunotjuntaan, turvallisukseen sekä luonto- ja ympäristöarvoihin.
- YHDYSKUNTAATEKNISEN HUOLLON ALUE.
Tietoliikennemasto.
- W
VESIALUE.
- M-3
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen. Ranta-alueelle sijoittuva maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sijoitettava olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Rakennusoikeus on siirretty rakentamisen salliville AO-, AM- ja AP-alueille.
- MT-1
MAATALOUSALUE.
Alueella sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen. Avoimessa peltomaisemassa rakentaminen on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Rakennusoikeus on siirretty rakentamisen salliville AO-, AM- ja AP-alueille.
- MA-1
MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.
Alue on seudullisesti arvokasta maisema-aluetta. Alueiden säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueella sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen. Rakentaminen tulee kohdistua aukamien reunoihin ja olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen siten, että rakennukset eivät sule avoimia näkymiä. Uudisrakentaminen on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava maatilojen talouskeskusten yhteyteen. Rakennusoikeus on siirretty rakentamisen salliville AO-, AM- ja AP-alueille.
- VU-1
URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUIDEN ALUE.
Alueelle saa rakentaa ainoastaan urheilu- ja virkistyskäyttöä sekä muita alueen uokilu- ja vapaa-ajan käyttöä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Rakennusoikeus on siirretty rakentamisen salliville AO-, AM- ja AP-alueille.

ALUEIDEN ERITYISOMINAIKUUSKIIA ILMAISEVAT MERKINNÄT

- sr/1
SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE TAI ALUE.
Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan. Rakennuksissa suoritettavien laajennus, korjaus- ja muutostöiden, käyttöarokituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti kulttuurihistoriallisesti maisemakavallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät kohteen arvoa. Pihapiiriin ehyttämiseksi rakennettavat uudisrakennukset on sopeutettava oleihin rakennuksiin ja ne on rakennettava/ sijoitettava pihapiiriin perinteistä rakennus- ja sijoittelutapaa noudattaen.
Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.
Kohdemarkinnan yhteydessä merkitty numero viittaa kaavaslostuksessa esitettyn kohdekuvukseen ja -numerointiin.
- sr/10
PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE TAI ALUE.
Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan. Rakennuksissa suoritettavien laajennus, korjaus- ja muutostöiden, käyttöarokituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti kulttuurihistoriallisesti maisemakavallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät kohteen arvoa. Pihapiiriin ehyttämiseksi rakennettavat uudisrakennukset on sopeutettava oleihin rakennuksiin ja ne on rakennettava/ sijoitettava pihapiiriin perinteistä rakennus- ja sijoittelutapaa noudattaen.
Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.
Kohdemarkinnan yhteydessä merkitty numero viittaa kaavaslostuksessa esitettyn kohdekuvukseen ja -numerointiin.
- sm-2/1
ARKEOLOGINEN KULTTUURIPIRINTÖKOHDKE. HISTORIALLINEN KYLÄTONTTI.
Alueella saatava sijaita muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Vallitseva maankäyttö, maanviljely ja metsätalous ovat sallittuja. Aluetta koskevista uudisrakennushankkeista ja isommista kaivuista on neuvoteltava maakuntamuseon kanssa. Metsän äestys ei ole sallittua ilman muinaismuistolain mukaisista lupaa.
Kohdemarkinnan yhteydessä merkitty numero viittaa kaavaslostuksessa esitettyn kohdekuvukseen ja -numerointiin.

- LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE.
Luonnontilaisen kaltainen kuiva kangas tai kalioalue. Alue suositellaan säilytettäväksi luonnontilaisena.
- MELUALUE.
Merkinnällä on osoitettu alue, jossa seutuilen liikenteen aiheuttaman yömelun ohjearvo 45 dB ylittyy.
Alueelle ei suositella sijoittuvan uutta asutusta tai muuta melulle herkkää toimintaa. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on jatkosuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta siten, että valituneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitettuii ulkoalueilla.
- MELUALUE.
Merkinnällä on osoitettu alue, jossa maa-ainesten oton aiheuttaman päiväajan melun ohjearvo 55 dB ylittyy.
Alueelle ei suositella sijoittuvan uutta asutusta tai muuta melulle herkkää toimintaa.
- YMPÄRISTÖ- TAI MAISEMAVAURION KORJAUSTARVE.
- VIIVAMERKINNÄT
SEUTUTIE.
- YHDYSTIE.
- PÄÄSYTIE.
- UUSI OHJEELLINEN PÄÄSYTIE.
- OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.
- VENEVÄYLÄ / MELONTAREITTI.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakentaminen osayleiskaava-alueella
Maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetulla rantavyöhykkeellä suoraan rakennusluvut yksiasuintiloille asuinrakennuksille AO- ja AM-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 2000 m².

Maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetun rantavyöhykkeen ukopuolelle suoraan rakennusluvut asuinrakennuksille AO-, AM- ja AP-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 2000 m².

Rakentamisen sijoittuminen
Avoimille paikoille rakentamista ei suositella vaan rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan puuston, kasvillisuuden ja maastokohtien muodostaman maisemasuujan. Avoimempiin peltomaiseman kohtiin sijoittuvien rakennuspaikkojen rajaamisessa tulee suosia kasvillisuutta. Rantavyöhykkeellä rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonomkaisuus säilyy.

Niinipjen rantojen läheisyyteen sijoitettavilla alueilla kosteudelle alttien rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +73,5m (N2000).

Mikäli edellä olevista vaatimuksista ei muuta johdu, rakennuksen etäisyyt keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla seuraavaa:

Rakennus, jonka kerrosala on ≤ 150 km², vähintään 30 m.
Rakennus, jonka kerrosala on yli 150 km², vähintään 40 m.
Rakennus, jonka kerrosala on yli 200 km², vähintään 50 m.

Edellä esitetystä etäisyyksistä poiketen, ranta-alueella saa sijaia yksi kerrosalaltaan enintään 30 m² sauna tai vastaava vähintään 15 m etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Venevajan saa rakentaa rantaan.

Rakentamisen määrä
Kaava-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin rantavyöhykkeen sisäpuolella AO-alueilla alle 250 km²- ja rantavyöhykkeen ukopuolella AO-alueilla alle 500 km².

AM-alueilla saa rakentaa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarvittavia rakennuksia ja maataloutta ja maatilaa tukevaa yritystoimintaa kaupungin rakennusjärjestyksen sallimalla tavalla.

AO-alueilla kerrosalasta voidaan enintään 40% käyttää tarvittaessa erilliseen rakennukseen sijoitettavia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia liike-, työskentely- ja teollisuustiloja varten.

P-alueilla kerrosalasta voidaan enintään 50% käyttää tarvittaessa asuintiloja varten.

Rakentamistapa
Rakennusten tulee sopeutua muodoitlaan, materiaaleitlaan, mittasuhteitlaan, korkeusasemaltaan sekä värikytseitlaan ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavat ja kiiltävät materiaalit sekä ympäristöstä erottuvat kirkaat värit ovat kiellettyjä.

Jätevedet
Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja -asetuksia sekä rakennusjärjestystä.

LOIMAAN KAUPUNKI

Alueen nimi ja suunnitelma

NIINIJOEN KYLÄALUEEN OSAYLEISKAAVA

KAVALUONNOS

Mittakaava

1:10000

Päiväys

28.2.2019

Tarkastaja

Kaavan laatija

Ramboll Finland Oy

Pakkaajuuennosto 2, 33101 Tampere

Kaavan laatija

Petteri Laananen, projektipäällikö

Kaupunginvaltuusto

xx.xx.2019

Voimaantulo

xx.xx.2019

Kaupunginvaltuusto

xx.xx.2019

Voimaantulo

xx.xx.2019

Aleksi Rautavaara, kaava-arkkitehti, Loimaan kaupunki

LOIMAAN KAUPUNGIN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖPALVELUKESKUS

LOIMUJUNTIE 74, 32440 ALASTARO

www.loimaan.fi/kaavoitus