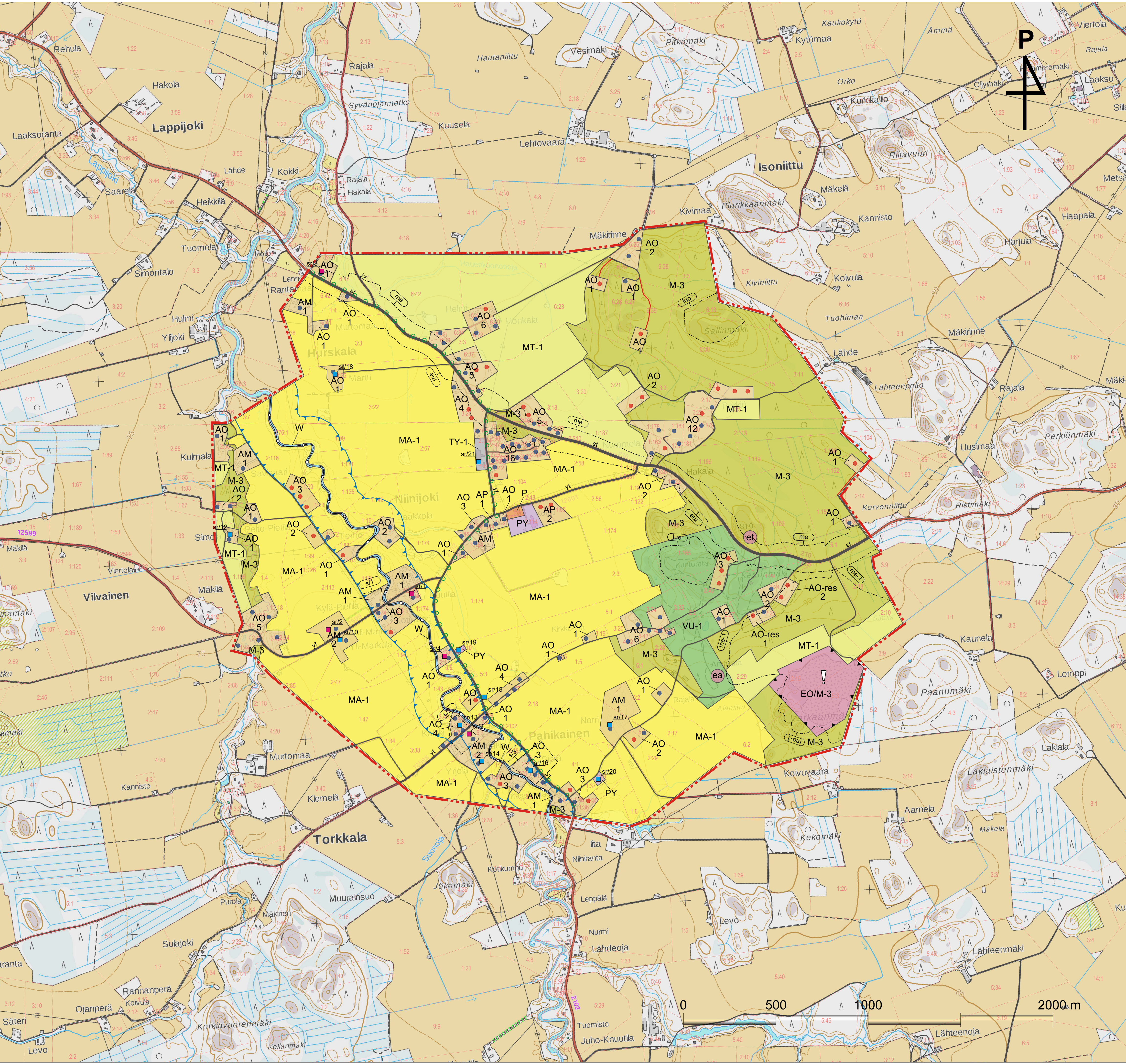




YLEISMERKINNÄT

- OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.**
10 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
- RANTAVYÖHYKKEEN RAJA.**
Informativisella merkinnällä on osoitettu se rantaan rajoittuva alue, jolle ranta-alueitoitus on laskettu.
- AO**
ERILLISPIENTALOJEN ALUE.
- AO-res**
ASUINRAKENTAMISEN RESERVIALUE.
Alue varataan erillispientalojen alueeksi kaava-alueella sijaitsevan maa-ainestennottotoiminnan (EO) päätyttyä. Maa-ainestennosta aiheutuva melu- tai muu ympäristöhaitta estää asuinrakentamisen reservialueelle osoitettujen uusien rakennuspaikkojen toteuttamisen.
- AM**
MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.
- AP**
PIENTALOVALTAISEN ASUNTOALUE.
- OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA.**
- UUDEN RAKENNUSPAIKAN OHJEELLINEN SJAINTI.**
- XX 1**
PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN YHTEYDESSÄ OLEVA LUKU OSOITTAA RAKENNUSPAIKKOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN ALUEELLA.
- P**
PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
- PY**
JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
Merkinnällä osoitetaan julkisluonteisten palvelujen alueita, joilla palveluiden toteuttajana voi olla joko julkinen tai yksityinen taho.
- TY-1**
TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
Alue varataan teollisuus- ja varastotiloille sekä niihin liittyville liike- ja toimistotiloille. Alueen toiminta ei saa aiheuttaa ilman pilaantumista eikä säännöllistä meluhäiriötä ympäristön asutukselle. Alue tulee rajata peltomaan puolelta puu- tai pensasistutuksin tai ympäristöön sopivalla aidalla.
- EOM-3**
MAA-AINESTEN OTTOALUE, JOKA OTTAMISEN PÄÄTTYTTYÄ MUUTTUU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAEKSI ALUEEKSI.
- ea**
AMPUMARATA-ALUE.
Alueen käyttö ampuimaratana edellyttää voimassa olevaa ympäristölupaa ja siinä esitettyjen ehtojen ja toimenpiteiden noudattamista. Alueen käyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota melunTORJuntaan, turvallisuuteen sekä luonto- ja ympäristöarvoihin.
- et**
YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.
Tietoliikennemasto.
- W**
VESIALUE.
- M-3**
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN ALUE.
- MT-1**
MAATALOUSALUE.
- MA-1**
MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.
Alue on seudullisesti arvokasta maisema-alueita. Alueiden säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvaa, kaunaa ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvää 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.
- VU-1**
URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUIDEN ALUE.
Alueelle saa rakentaa ainoastaan urheilu- ja virkistyskäyttöä sekä muita alueen uikoulu- ja vapaa-ajan käyttöä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Rakennusoikeus on siirretty rakentamisen salliville AO-, AM- ja AP-alueille.

ALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUSTA KOSKEVAT MERKINNÄT

- ERILLISPIENTALOJEN ALUE.**
- ASUINRAKENTAMISEN RESERVIALUE.**
Alue varataan erillispientalojen alueeksi kaava-alueella sijaitsevan maa-ainestennottotoiminnan (EO) päätyttyä. Maa-ainestennosta aiheutuva melu- tai muu ympäristöhaitta estää asuinrakentamisen reservialueelle osoitettujen uusien rakennuspaikkojen toteuttamisen.
- MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.**
- PIENTALOVALTAISEN ASUNTOALUE.**
- OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA.**
- UUDEN RAKENNUSPAIKAN OHJEELLINEN SJAINTI.**
- PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN YHTEYDESSÄ OLEVA LUKU OSOITTAA RAKENNUSPAIKKOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN ALUEELLA.**
- PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.**
- JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.**
Merkinnällä osoitetaan julkisluonteisten palvelujen alueita, joilla palveluiden toteuttajana voi olla joko julkinen tai yksityinen taho.
- TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.**
Alue varataan teollisuus- ja varastotiloille sekä niihin liittyville liike- ja toimistotiloille. Alueen toiminta ei saa aiheuttaa ilman pilaantumista eikä säännöllistä meluhäiriötä ympäristön asutukselle. Alue tulee rajata peltomaan puolelta puu- tai pensasistutuksin tai ympäristöön sopivalla aidalla.
- MAA-AINESTEN OTTOALUE, JOKA OTTAMISEN PÄÄTTYTTYÄ MUUTTUU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAEKSI ALUEEKSI.**
- AMPUMARATA-ALUE.**
Alueen käyttö ampuimaratana edellyttää voimassa olevaa ympäristölupaa ja siinä esitettyjen ehtojen ja toimenpiteiden noudattamista. Alueen käyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota melunTORJuntaan, turvallisuuteen sekä luonto- ja ympäristöarvoihin.
- YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.**
Tietoliikennemasto.
- VESIALUE.**
- MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN ALUE.**
- MAATALOUSALUE.**
- MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.**
Alue on seudullisesti arvokasta maisema-alueita. Alueiden säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvaa, kaunaa ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvää 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.
- URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUIDEN ALUE.**
Alueelle saa rakentaa ainoastaan urheilu- ja virkistyskäyttöä sekä muita alueen uikoulu- ja vapaa-ajan käyttöä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Rakennusoikeus on siirretty rakentamisen salliville AO-, AM- ja AP-alueille.

ALUEIDEN ERITYISOMINAISUUKSIA ILMAISEVAT MERKINNÄT

- SEUDULLISESTI MERKITÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE TAI ALUE.**
Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan. Rakennuksissa suoritettavien laajennus, korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti kulttuurihistoriallisesti maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät kohteen arvoa. Pihapiirin ehjeittämisiksi rakennettavat uudisrakennukset on sopeutettava oleviin rakennuksiin ja ne on rakennettava/ sijoitettava pihapiirin perinteistä rakennus- ja sijoittelutapaa noudattaen.
- Kohdetta koskevista merkittävistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kohdetta ei saa purkaa. Piharakennusten osalta suojelun kohdentuminen määritetään tapauskohtaisesti yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.**
- Kohdemerkinnän yhteydessä merkitty numero viittaa kaavaselostuksessa esitettyyn kohdekuvaukseen ja -numerointiin.**
- PAIKALLISESTI MERKITÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE TAI ALUE.**
Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan. Rakennuksissa suoritettavien laajennus, korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti kulttuurihistoriallisesti maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät kohteen arvoa. Pihapiirin ehjeittämisiksi rakennettavat uudisrakennukset on sopeutettava oleviin rakennuksiin ja ne on rakennettava/ sijoitettava pihapiirin perinteistä rakennus- ja sijoittelutapaa noudattaen.
- Kohdetta koskevista merkittävistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.**
- Kohdemerkinnän yhteydessä merkitty numero viittaa kaavaselostuksessa esitettyyn kohdekuvaukseen ja -numerointiin.**

MUU KULTTUURIKERINTÖKOHDE. HISTORIALLINEN KYLÄTONTTI.

Alueella saatava sijainti muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Valittava maankäyttö, maanviljely ja metsätalous ovat sallittuja. Alueella koskevista uudisrakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Kohdemerkinnän yhteydessä merkitty numero viittaa kaavaselostuksessa esitettyyn kohdekuvaukseen ja -numerointiin.

- LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE.**
Luonnontilaisen kaltainen kuiva kangas tai kalloalue. Alue suositellaan säilytettäväksi luonnontilaisena.
- MELUALUE.**
Merkinnällä on osoitettu alue, jossa seutujen liikenteen aiheuttaman yömelun ohjearvo 45 dBA ylittyy. Alueelle ei suositella sijoittuvaa uutta asutusta tai muuta melulle herkkää toimintaa. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on jatkosuunnittelussa ja -selvityksissä otettava huomioon melun torjunta siten, että valtiotasonvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitettui ulkoalueilla.
- MELUALUE.**
Merkinnällä on osoitettu alue, jossa maa-ainesten oton aiheuttaman päiväajan melun ohjearvo 55 dB ylittyy. Alueelle ei suositella sijoittuvaa 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 rakennusluvasta 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 ulkopuolelle suoraan rakennusluvasta asuinrakennuksille AO-, AM- ja AP-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 2000 m².

Rakentamisen sijoittuminen
Avoimille paikoille rakentamista ei suositella vaan rakennukset tulee pyrkiä sijoittamaan puuston, kasvillisuuden ja maastokohtien muodostaman maisemasuojan. Avoimempien peltomaisen kohtien sijoittuvien rakennuspaikkojen rakennuspaikan pinta-ala, mutta kuitenkin rantavyöhykkeen sisäpuolella rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaisen luonnonmukaisuus säilyy. Rantavyöhykkeellä rakennuspaikkojen pääraakennukset ja muut yli 50 km² suuriset rakennukset tulee pyrkiä sijoittamaan olemassa olevien tieyhteyksien läheisyyteen Niinjoen jokimaisen suojelmaksi.

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

Mikäli edellä olevista vaatimuksista ei muuta johdu, rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla seuraava:

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, rantavyöhykkeen rakennuspaikalla saa sijaita yksi kerrosalaltaan enintään 25 km² saunarakennus vähintään 15 m etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

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

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

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

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

Rakentamistapa
Rakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasteiltaan sekä värikyllänsä 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.

Rakennuspaikkojen ajoneuvoliittymien järjestämistä koskeva määräys
Rakennuspaikkojen liikkennöitä tulee toteuttaa nykyisiä liittymiä tai rakennuspaikkojen yhteisiä liittymiä hyödyntäen. Liittymien yleiseen tiehen vaati ELY-keskuksen liittymäluvan.

Tällä osayleiskaavalla muutetaan Loimaan keskeisten alueiden oikeusvaikutteista osayleiskaavaa siltä osin kuin tämän osayleiskaavan suunnittelualueella sijoittuu.

		Mittakaava 1:10 000	
Alueen nimi ja suunnitelma		Tasokoordinaatti / korkeusjärjestelmä ETRS-GK23 / N2000	
NIINJOEN KYLÄALUEEN OSAYLEISKAAVA			
Kavon laji Rakennuspaikkojen ajoneuvoliittymien järjestämistä koskeva määräys		Päiväys 16.9.2019, tt. 10.4.2020	
Rakennuspaikkojen ajoneuvoliittymien järjestämistä koskeva määräys		Tarkastaja Kalle Rautavaara	
		Vastaava Arttu Salonen, kaavoittaja, Loimaan kaupunki	
Kavon laji Rakennuspaikkojen ajoneuvoliittymien järjestämistä koskeva määräys	Kavon laji Rakennuspaikkojen ajoneuvoliittymien järjestämistä koskeva määräys	Kavon laji Rakennuspaikkojen ajoneuvoliittymien järjestämistä koskeva määräys	Kavon laji Rakennuspaikkojen ajoneuvoliittymien järjestämistä koskeva määräys
20_4_2020 124\$	Kavon laji Rakennuspaikkojen ajoneuvoliittymien järjestämistä koskeva määräys 27_4_2020 6 \$	Voiamaaillo 26_6_2020	Akkajopitus
LOIMAN KAUPUNGIN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖPALVELUKESKUS		LOIMJOENTIE 74, 32440 ALASTARO	
		www.loimas.fi/kaavoitus	