

PYHTÄÄ

RANNIKON JA SAARISTON OSAYLEISKAAVAN MUUTOS 14.02. 2023

KAAVASELOSTUS

Osayleiskaavan muutos koskee Mäntylä:n tilaa, R:no 624-413-1-338 Pyhtään Tuuskissa.



Pyhtää, Mäntylän ranta, näkymä puretun saunan paikalta merelle päin 2022

Ulla hovi

arkkitehti SAFA

ARKKITEHTITOIMISTO ULLA HOVI OY ATL

LIITTEET

- | | | |
|---|---------------------------------------|------------|
| 1 | Osayleiskaavamuutoksen kartta | 14.02.2023 |
| 2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 14.02.2023 |

Osayleiskaavan muutoksen perustelut

Kaava-alue sijaitsee Pyhtään kunnan Tuuskissa, Flakanesin lahden rannalla, alue, Mäntylä, 624-413-1-338. Etäisyys linnuntietä Pyhtään, Siltakylän keskustaan on noin 12 km.

Osayleiskaavan muuttaminen siten, että kiinteistön osa Mäntylä, 624-413-1-338, kaavamerkintä M muutetaan kaavakartassa esitetyllä alueella 1 A merkinnäksi, on tarpeellinen maanomistajien tasa-arvoisen kohtelun toteutumiseksi.

Rannikon ja saariston osayleiskaavan laadinnan yhteydessä Mäntylän kiinteistöllä ollut loma-asunnon rakennuspaikka on jäänyt M alueelle.

Ilmakuvasa, vuodelta 1994 näkyy kiinteistölle Mäntylä 624-413-1-338 rakennettu loma-asunnon rakennukset 1950-60 -luvulla, paikalle on jo muodostunut rakennuspaikka.



Kuva 1. Ilmakuva vuodelta 1994, rakennuspaikka muodostuneena kiinteistöllä 624-413-1-338.

Esitetyllä osayleiskaavanmuutoksella korjataan 1999 laaditussa Rannikon ja saariston osayleiskaavan laatimisessa tapahtunut virhe, missä kiinteistölle 624-413-1-338 jo muodostunut rakennuspaikka on jäänyt merkitsemättä osayleiskaavaan.

Osayleiskaavan muutoksen periaate

Voimassa olevan kaavan mitoitus perustuu tila- ja maanomistajakohtaiseen mitoitukseen. Kaavaselostuksen mukaan perusteet on tarkoitettu ohjeiksi, joiden avulla pyritään edistämään johdonmukaista, luonnonolot huomioonottavaa suunnittelua sekä maanomistajien tasavertaista kohtelua. "Ohjeista voidaan poiketa, jos

- ne johtavat ilmeiseen kohtuuttomuuteen tai
- maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista."

Osayleiskaavan muutoksen perusteena on voimassa olevan osayleiskaavan laatimisessa tapahtunut virhe kiinteistön Mäntylä 624-413-1-228 kohdalla, kun rakennuspaikkaa ei ole muodostettu.

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laadinnan aloittaminen; Pyhtään kunnanjohtaja on päättänyt käynnistää Rannikon ja saariston osayleiskaavan muutoksen osalla tilaa Mäntylä 12.01.2022.

Viranomaisten kanssa keskustelu 2022.

Vireilletulo

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 03.01.2023 – 23.01.2023

Kaavaehdotus nähtävillä

Kunnanvaltuuston hyväksyntä

Osayleiskaavan toteuttaminen

Kiinteistö säilyy entisellään, kaavamuutoksen jälkeen rakennustoimet alueella ovat mahdollisia.

Rakennustoimissa huomioidaan tulviin varautuminen tulvamääräysten mukaan seuraavasti:

- 1 kerroksinen asuinrakennus on rakennettava 30 m päähän rannasta ja 2 kerroksinen 40 m ja sauna 15 m.
- asunnon ja loma-asunnon alimman tulvavedestä vaurioituvan rakenneosan rakentamiskorkeus meren rannalla tulee olla vähintään +3,2 metriä (N2000 järjestelmä)

Rakennuskohteessa on lisäksi huomioitava, että kohde kuuluu pohjavesialueeseen, pohjavesiluokkaan 2 ja toteutuksessa tulee noudattaa tähän liittyviä määräyksiä. Lisäksi kohde kuuluu harjujen suojeluohjelmaan, ja tämän määräykset ja ohjeet on huomioitava toteutuksessa.

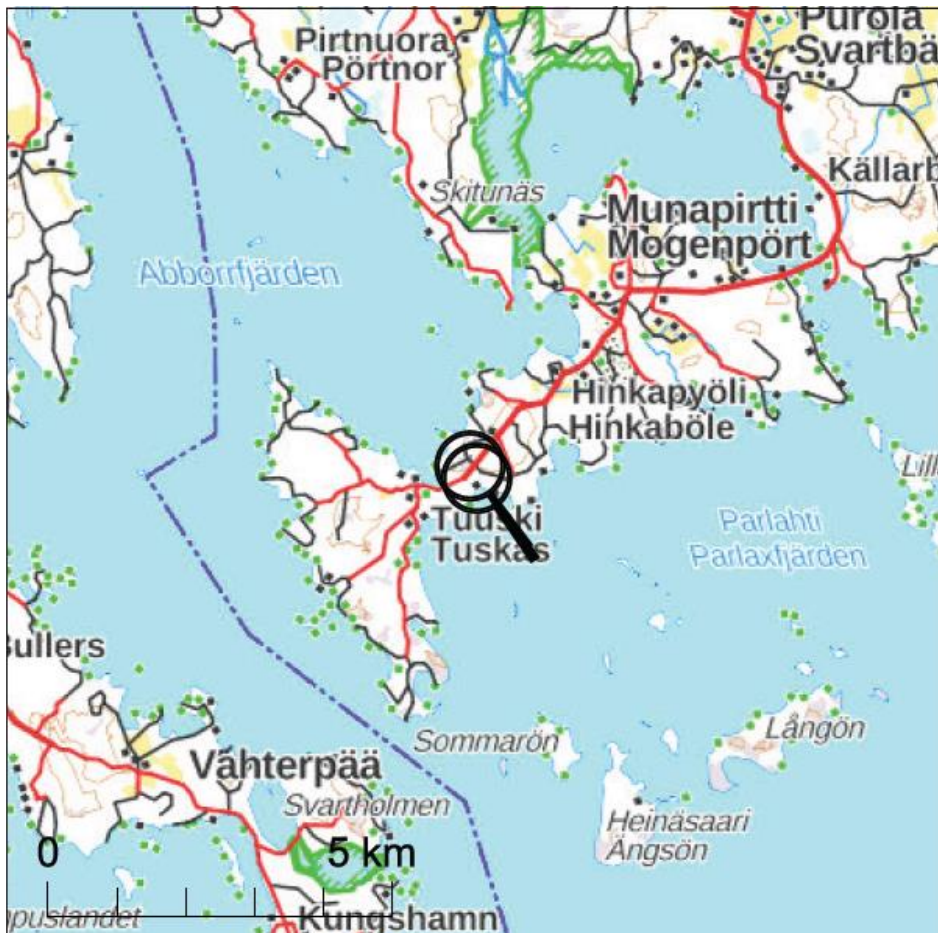
2 PERUSTIEDOT JA SUUNNITTELUTILANNE

2.1 Nykyinen maankäyttö

Osayleiskaavan muutos koskee Mäntylän tilaa, R:no 624-413-1-338, Etäisyys linnuntietä Pyhtään, Siltakylän keskusta on noin 12 km.

Tila Mäntylä 624-413-1-338 ulottuu meren rannalta Tuuskintien luoteispuolelle, jatkuen Tuuskinniemen keskiosan kaavoittamattomalle alueelle. Kiinteistöön kuuluva ranta-alue, mihin kaavamuutos on merkitty, liittyy loma- ja ympärivuotiseen asutukseen alueella.

Tilan ympäristössä ei ole s-merkinnällä suojeltuja pihapiirejä tai muita alueita.



Kuva 2. Karttaote alueelta. Kaava-alueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä, (kuva MML)

2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on merkitty MU –merkinnällä ks. kaavamääräys ja kuva 2. Maakuntakaava on hyväksytty 15.06.2020.

Suunnittelualue kuuluu Jättukastet -pohjavesialueeseen, pohjavesiluokka 2.

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksiä koskien suunniteltavaa aluetta:

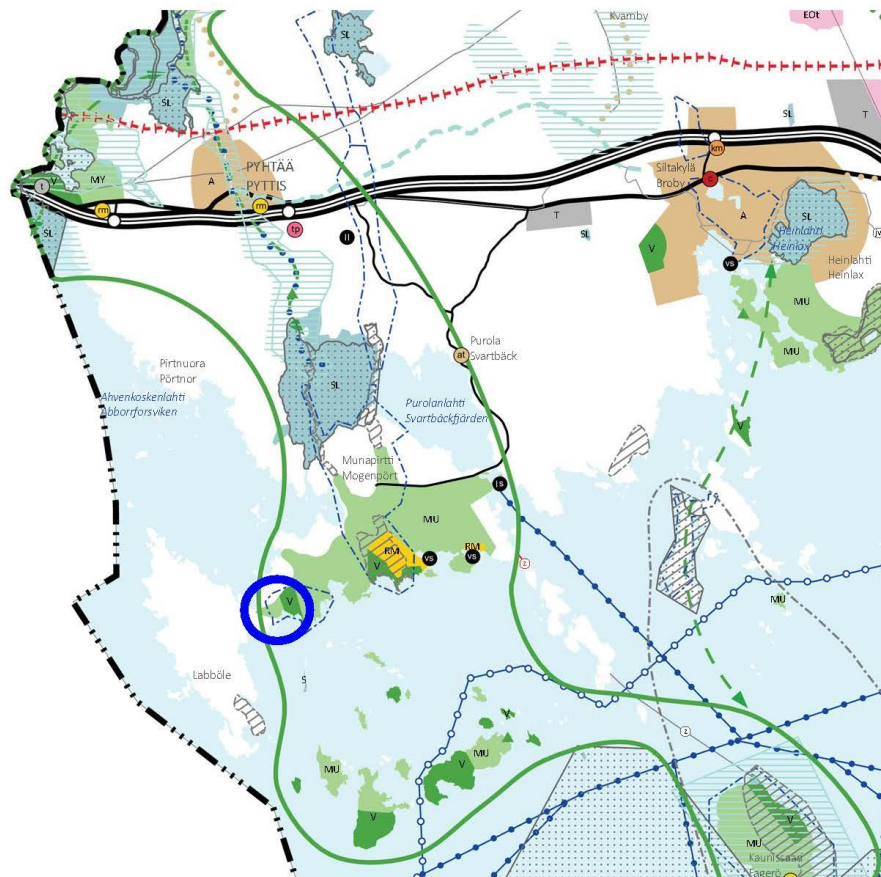
Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyys.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun.

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta heikkene, eikä pohjaveden määrä pysyvästi vähene.

Pohjavedelle riskiä aiheuttavat uudet toiminnot on sijoitettava ensisijaisesti pohjavesialueiden ulkopuolelle.



Kuva 2, ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040, osayleiskaavan muutosalue on merkitty sinisellä ympyrällä.



MU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA

Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, jotka pääkäyttötarkoituksen lisäksi ovat ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä.

Suunnittelumääräys:

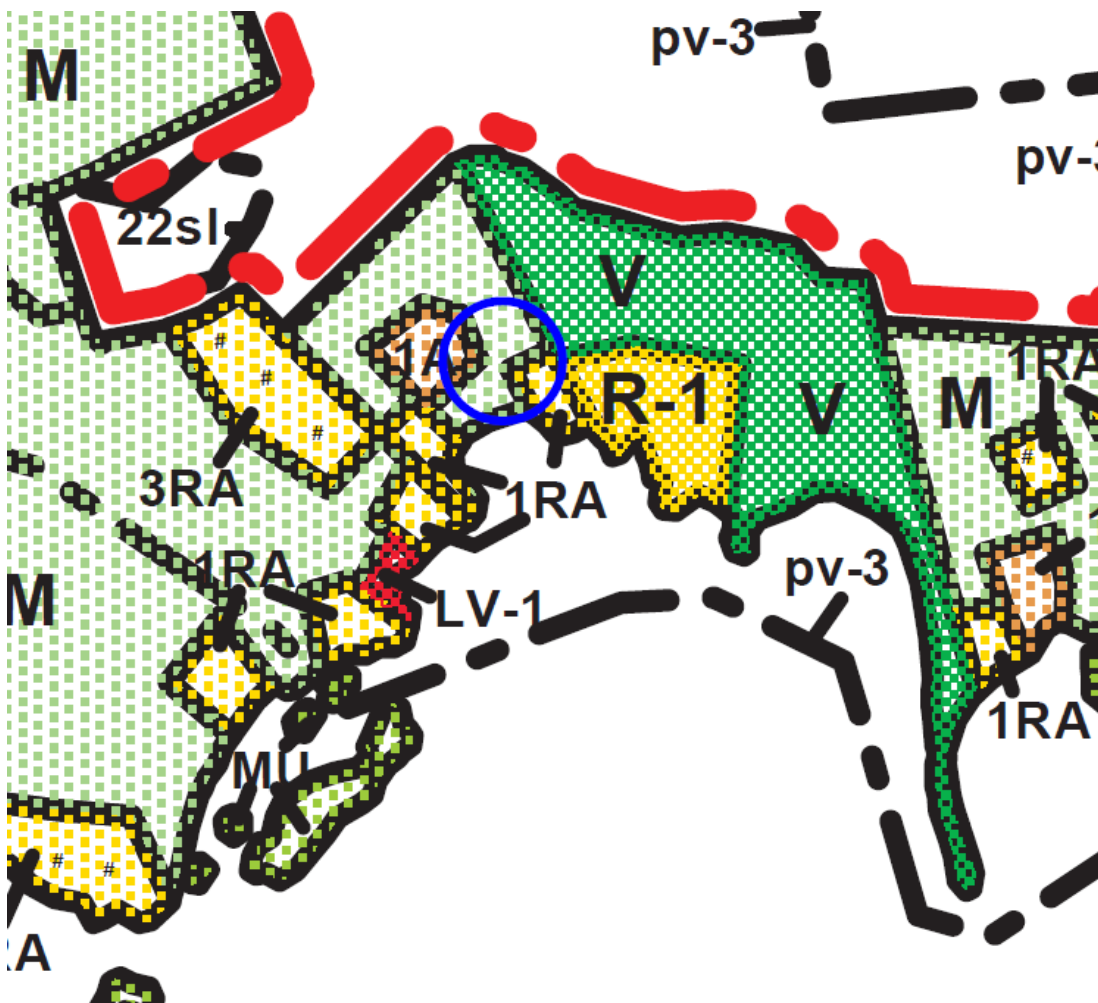
Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuellinkeinojen toimintaedellytykset. Olemassa olevia ulkoilumahdollisuuksia ja -toimintoja tulee edistää ja alueiden käytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkujen tai ulkoilureittien ja niihin liittyvien levähdys- ja tukialueiden toteuttaminen. Alueen ulkoilutoiminnot tulee suunnitella ja sijoittaa siten, ettei merkittävästi haitata alueen maa- ja metsätalouskäyttöä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Saariston ja rannikon osayleiskaava, joka on vahvistettu 02.08.2000.



Etelä-Kymenlaakson
karttapalvelu Malms



Kuva 3, ote Rannikon ja saariston osayleiskaavasta, kaavamuuotosalue on merkitty sinisellä ympyrällä.

Muutosaluetta koskevat Rannikon ja saariston osayleiskaavan kaavamerkinnät:

170205 Osayleiskaavamerkinnät ja selitykset

PYHTÄÄ

RANNIKON JA SAARISTON OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AT KYLÄKESKUKSEN ALUE
Alueella voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristössä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

A ERILLISPENTALOJEN ALUE
Alueella voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristössä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.
Luku A-merkinnän edessä osoittaa alueella sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärin. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (●).

Jos A-alueen erittävät rannat tai erittävät kiinteät, rakennuskohteen kohdistuu loma-alueeseen.

AM MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE
Alueella voidaan rakentaa maa-, metsä- ja kalataloutta sekä niihin soveltuvia sivu- ja apu-tiloja asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksia.
Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (●).

P PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

RY YRITYSTOIMINNAN ALUE
Alueella voidaan rakentaa ympäristössä häiritsemättömiä työtiloja sekä asuntoja.

V VERKISTYSALUE
Alueella saa sijaita ainoastaan yleiseen ulkoilu- ja rekreatiivikäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

U UIMARANTA-ALUE
Alueella saa sijaita ainoastaan yleiseen uimarentokäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

R LOMA- JA MATKAILUALUE
Alue varataan loma-asutukseen, lomailun, matkailun, kursikeskusten yms. tarpeisiin.

R-1 LOMA-ASUNTOALUE
Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärin. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (●).

Kullekin vähintään 5 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:
Kaikki loma-asunnot, joiden yhteiskokona kerrosala on enintään 130 kerros-m².
Toinen loma-asunnon enimmäiskoko on 40 kerros-m² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asunnon kanssa.
Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m².
Muita talousrakennuksia.
Rakennusten yhteiskokona kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

170205 Osayleiskaavamerkinnät ja selitykset

- alle 5 000 m²:n rakennuspaikat 160 kerros-m².
- vähintään 5 000 m²:n rakennuspaikat 200 kerros-m².

Kullekin vähintään 2 000 m²:n ja alle 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:
Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 90 kerros-m².
Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m².
Muita talousrakennuksia.
Rakennusten yhteiskokona kerrosala on 160 kerros-m².

Kullekin alle 2 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:
Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 70 kerros-m².
Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m².
Muita talousrakennuksia.
Rakennusten yhteiskokona kerrosala on 116 rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennuspaikan rakennuspaikalla koskevien määräysten estämättä saadaan alueella sijoittaa rakennusta ympäröivä ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella.
Jos RA-alueen laatuolosuhteet erottaa rannasta toisen erittämällä kiinteistö, rakennuskohteen kohdistuu loma-alueeseen.

RA LOMA-ASUNTOALUE
Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän rakennuspaikalla rakennettavissa loppuvaihe voimaassa olevan osayleiskaavan määräysten.

RA-2 LOMA-ASUNTOALUE
Kaikki RA-2-alue muodostaa yhden rakennuspaikan, jonka sisälle ei saa muodostaa kiinteistörajaa.
Luku RA-2-merkinnän edessä osoittaa loma-asuntojen enimmäismäärin. Loma-asunnon enimmäiskoko on 75 kerros-m².
Loma-asunnot kohteen saa rakentaa erittämällä talousrakennuksia 25 kerros-m².

YLEISEN VENEALUEALUE

YKSEITYNEEN VENEALUEALUE

SL LUONNONSUOJELUALUE
Alue on luonnonsuojelun nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä geologisesti arvokkaiden harju- ja oja-alueiden sekä -maiden, kalkkikivien, suolankannon, rantakosteikkojen sekä luonnontilain lehtojen suojeluun.
Rakl. 135 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty maaperän kaivaminen ja maastokäynnin, metsäntalteen sekä muut alueen ja maiseman luonnontilaa muuttavat toimenpiteet kunnes siitä on muodostettu luonnonsuojelun mukainen luonnonsuojelualue, kuitenkin enintään 5 vuotta kaavan vahvistamisesta alkaen. Tämän jälkeen alueella on voimassa Rakl. 124 §:n mukainen luonnonsuojelu.
SL-alueen määräykset eivät koske alueita, jolle on perustettu luonnonsuojelun mukainen luonnonsuojelualue.

SL-1 LUONNONSUOJELUALUE, KANSALLISPUUSTO

170205 Osayleiskaavamerkinnät ja selitykset

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAIINEN ALUE
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.
Alueella ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennuspaikalla sekä maa- ja metsätalouden rakentamista.

M-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAIINEN ALUE
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

MT MAA- JA METSÄTALOUSALUE
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Peltokaudet on pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä.
Alueella ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennuspaikalla sekä maa- ja metsätalouden rakentamista.

MU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAIINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOILUN OHJAAJAMISTARVETTA
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.
Alueella ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta maa- ja metsätalouden rakentamista eikä yleistä virkistystä palvelevia vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia.
Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harju- ja oja-alueiden sekä luonnontilain lehtojen suojeluun, rantakosteikkojen sekä luonnontilain lehtojen suojeluun.

MU-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAIINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOILUN OHJAAJAMISTARVETTA
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.
Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harju- ja oja-alueiden sekä luonnontilain lehtojen suojeluun, rantakosteikkojen sekä luonnontilain lehtojen suojeluun.

VESSIALUE

VAHVISTETTAVAN OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

KOKOAJANVÄLÄ

OHJEELLINEN JALANKULKUREITTI

OHJEELLINEN LAIVIA- JA VENEREITTI

VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE
Alue on ympäristönsuojelun mukainen II-luokan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.
Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, että alueen käyttöolosuhteita estämättä vaikutusta tai haittaa ei aiheuteta pohjavesivarojen laatuun.
Osa-alueella rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesien l. luvut 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden päänsäätö).
Alueella on korvikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Ohjeelliset on sijoitettava rakennusten suoja-alueen tai suoja-alueeseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan jätteen enimmäismäärää. Jätteen varastointi on sallittua myös suoja-alueen ulkopuolella, jos jätteen määrä on vähemmän kuin 100 m³.
Rakentamisen, ohjeelliset ja maankäyttö on tehtävä siten, että alueella pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen, **VEDENHANKINTAAN SOVELTUVIA POHJAVESIALUE**

170205 Osayleiskaavamerkinnät ja selitykset

PU-1 Alue on ympäristönsuojelun mukainen II-luokan vedenhankinnalle soveltuva pohjavesialue.
Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, että alueen käyttöolosuhteita estämättä vaikutusta tai haittaa ei aiheuteta pohjavesivarojen laatuun.
Osa-alueella rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesien l. luvut 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden päänsäätö).
Alueella on korvikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Ohjeelliset on sijoitettava rakennusten suoja-alueen tai suoja-alueeseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan jätteen enimmäismäärää. Jätteen varastointi on sallittua myös suoja-alueen ulkopuolella, jos jätteen määrä on vähemmän kuin 100 m³.
Rakentamisen, ohjeelliset ja maankäyttö on tehtävä siten, että alueella pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen, **MUU POHJAVESIALUE**
Alue on ympäristönsuojelun mukainen III-luokan muu pohjavesialue.
Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, että vaikutusta pohjaveden laatuun ja määrään vaikutusta toimitetaan.
Osa-alueella rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesien l. luvut 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden päänsäätö).
SAUNAN RAKENNUSALUE
Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².
Luku SA-merkinnän edessä osoittaa saunojen lukumäärän joi se on enemmän kuin yksi.

YMPÄRISTÖ- TAI LUONNONARVOJA OMAAVA ALUEEN OSA JA KOHDE
Rakl. 135 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kielletty sellaiset maankäytön, vesistöjen, ja kasvillisuuden liittyvät toimenpiteet, jotka vaikuttavat alueen suojeluun.
Alueella on voimassa Rakl. 124 §:n mukainen luonnonsuojelu.
Numero viittaa ympäristönsuojelun kohtaan.

MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen liittyvä on kielletty ilman lain nojalla saatua lupaa.
Numero viittaa kaavaselostuksen kohtaan 1.5.

MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS
Alueella kaivamista maankäytössäsiunaustoimista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
Numero viittaa kaavaselostuksen kohtaan 1.5.

ALUE, JOLTA ON LÖYDÖTTY MERKKIÄ MUINAISMUISTOISTA
Numero viittaa kaavaselostuksen kohtaan 1.5.

MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITAMA MERKILLISYYSKOHDE
Kohdeeseen kaivamista on kielletty ilman lain nojalla saatua lupaa.
Numero viittaa kaavaselostuksen kohtaan 1.5.

KULTTUURI- TAI RAKENNUSHISTORIALLISIA ARVOJA OMAAVA ALUEEN OSA JA KOHDE

Rakennuslain 135 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kiellettyjä sellaiset toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojeleuvuot.

Numero viittaa ympäristöselvitykseen.

75 ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Alueen merkintä koskee maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita rakennuksineen.

Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallista, kulttuurihistoriallista tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

RAKENNUSPAIKKAA JA RAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on
- sauna 15 m
- muut rakennukset kuin venevaja 30 m

Rakennusviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan.

VESTI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Pesuvesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Pesuvesien ja talousvesien maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä 2-3 -osainen saostuskaivo ja imeytysojat tai maasuodatin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta. Vähäisille pesuvesimäärille voidaan käyttää imeytyskaivoa tai -kuoppaa. Rakennuslupaviranomainen voi maasto-olosuhteiden perusteella myöntää etäisyydestä poikkeuksen.

Jätevesien imeyttäminen maaperään pohjavesialueilla on kielletty, maasuodatinta voidaan yleensä käyttää. Maasuodattimen jälkeen jätevedet tulee johtaa pinta- ja pohjavesien kannalta turvalliseen paikkaan. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen.

RA-alueita koskevat seuraavat määräykset:

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty alueella jonne ei ole kiinteää tietyhteyttä.

Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle keskiveden pinnan mukaisesta rantaviivasta.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

SL-, M-, MT-, MU-, LV-, V- ja VV-alueilta on yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan AT-, A-, AM-, R- ja RA-alueille.

SUOSITUKSET

RA-alueilla suositeltava käymälä on muu ratkaisu kuin vesikäymälä.

Metsänhoidossa noudatetaan Metsäkeskus Tapion antamia luonnonlähteistä

metsänhoitoa koskevia metsänhoitosuosituksia.

RAKENNUSLUVAN SAA MYÖNTÄÄ TÄMÄN YLEISKAAVAN MUKAISILLA RA-ALUEILLA SIINÄ MÄÄRÄTYN LOMARAKENNUKSEN RAKENTAMISEEN ILMAN VAHVISTETTUA RANTAKAAVAA.

Mittakaava 1:15 000

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen Tiina Junnilainen

dipl.ins. Tekn. yo

Osayleiskaava ollut nähtävänä, (RakL 29§) 7.12.1998-5.1.1999.

Osayleiskaava hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.3.1999.

Osayleiskaava vahvistettu ympäristökeskuksessa 2.8.2000

Rakennusjärjestys

Pyhtään kunnan rakennusjärjestys, tullut voimaan 01.05.2009.

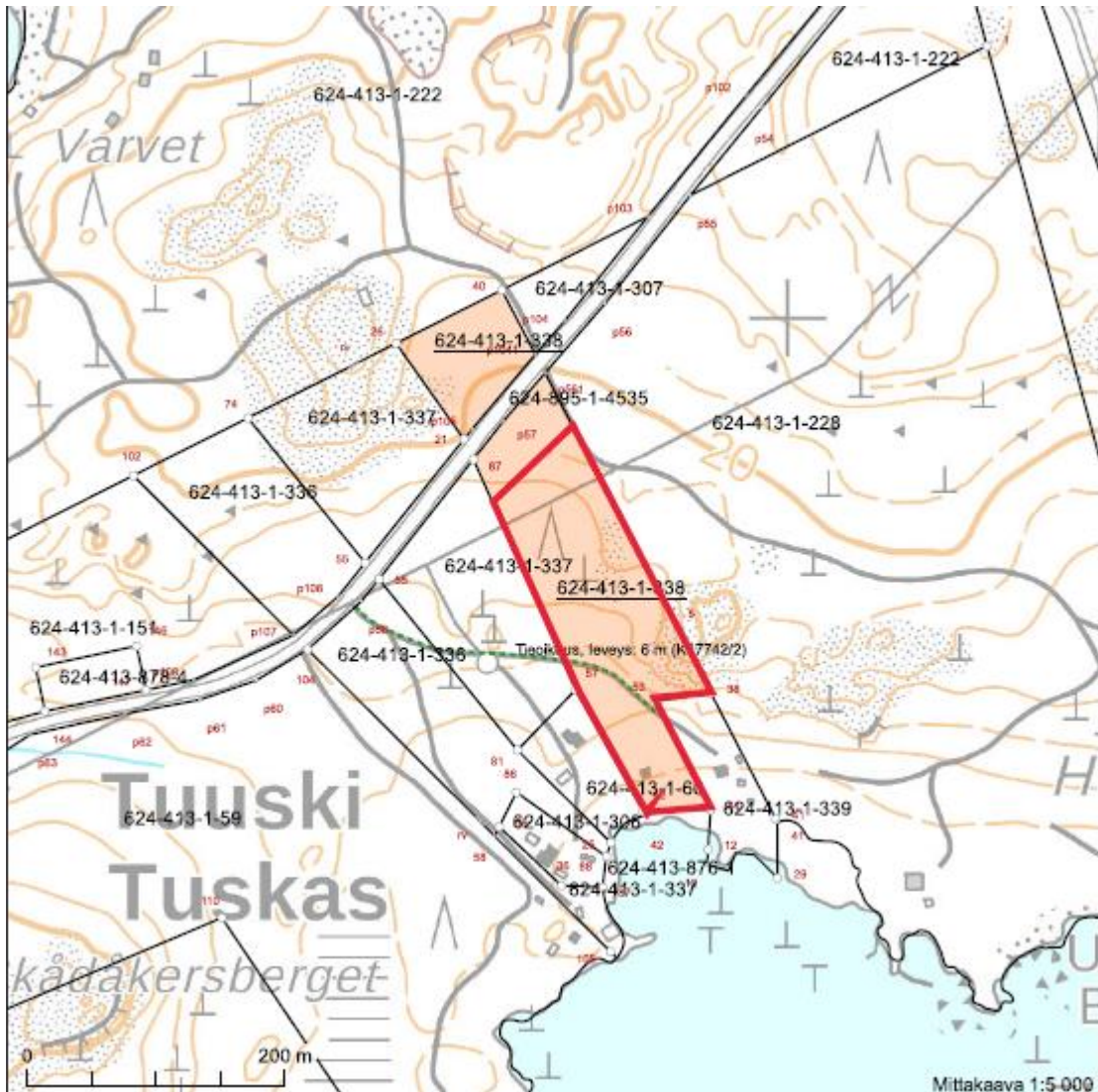
Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 § tai 53 § mukaista rakennuskieltoa tai 128 § toimenpiderajoitusta.

Pohjakartta

Osayleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittaushallituksen maastokarttaa sekä numeerista kiinteistörekisterikarttaa.

Pohjakartta kuva 4, kaavamuutoksen alue on merkitty punaisella pohjakarttaan. Alue on kartoitettu 1985 ja 2005.



2.3 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistavat Mika ja Francisca Gummerus, ks. kiinteistörekisterin karttaote tila Mäntylä, 624-413-1-338 ja lunastettu vesijättömaa, tulostettu kiinteistöjärjestelmästä 02.11.2021.

2.4 Väestö ja työpaikat

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole työpaikkoja tai muuta elinkeinotoimintaa kuin yleiskaavassa esitetty asuntovaunujen alue V. Lähinaapurustossa on kolme ympärivuotista asuinpaikkaa, lähin näistä on länsipuolella olevalla naapurikiinteistöllä 624-413-1-60.

2.5 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta

Kaava-alueella sijaitsee vanha loma-asunto, koko 55 m² ks. kuva 5. Rakennus on huonossa kunnossa. Lisäksi alueella on vanhasta, jo puretusta loma-asunnosta jäljellä perustuksia.



Kuva 5, alueella oleva huonokuntoinen loma-asunto.

Liikenne

Liikenne tilalle tapahtuu Tuuskintieltä. Tie on yleinen tie. Kiinteistöjen pihaan ajo tapahtuu Tuuskintieltä liittyvää yksityistietä, kullekin kiinteistölle on tehty rasitteet. Yksitystien osuus on lyhyt ja liikennöinti on vähäistä.

Alueen läheisyyteen ei ole rakennettu virkistysreittejä.

Palvelut

Lähimmät palvelut ovat Pyhtään kunnan, Huutjärven keskustassa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Tuuskiin ei ole vesihuoltojärjestelmää. Pyhtään kunnan suunnitelmissa on järjestelmän rakentaminen läheiseen Munsaareen, mistä järjestelmän jatkaminen on myöhemmin mahdollista Tuuskiin asti.

2.6 Luonnonympäristö

Alueella ei ole erityisen tärkeää elinympäristöä, eikä sillä ole suojelualueita.

Alueella on Rannikon ja saariston osayleiskaavassa merkitty v-3 Muu pohjavesialue. Vuodesta 2018 alue kuuluu nykyisin muulle vedenhankitakäyttöön tarkoitettulle pohjavesialueelle JättyKastet-Tuuski (2-luokka).

Kaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu kokonaisuudessaan 2-luokan pohjavesialueelle sekä osin ranta-alueelle.

Linnustosta ei ole mitään erityishavaintoja.

Tulvavaaraa kiinteistön rannalla ei ole kerran sadassa vuodessa tapahtuvaa tulvariskiä lukuun ottamatta, riskialueen suositeltu rakennusten sijaintikorkeus on +2.4 m (N2000). Suositeltu rakennusten alin rakennuskorkeus on +3.2 m (N2000).

3 OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET JA OSALLISUUS

Yleistavoitteet

Kaavan laatimisen tavoitteena on alueen käyttö ja rakentaminen Rannikon ja saariston osayleiskaavan puitteissa huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Maakuntakaavan tavoitteet

Yleistavoite:

Kymenlaakson kokonaismaakuntakaavan keskeisenä tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle elin- ja toimintaympäristölle ja sitä kautta vahvistaa Kymenlaakson kilpailukykyä. Maakuntakaavalla kehitetään sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta vastuullista yhdyskuntarakennetta sekä tuetaan luonnonvarojen kestäväää käyttöä ja yhdyskuntarakenteen ekotehokkuutta.

Kaavoitettavaan kohteeseen liittyviä tavoitteita

- alue kuuluu Jättykastet -Tuuskin pohjavesialueeseen, tämä tulee huomioida alueen käyttöä suunniteltaessa
- alueella on huomioitava tulvariski, erityisesti maanpinnan korkeuden ollessa vähintään +3.5m, N2000.
- yhtenäisen rantaviivan säilyttäminen vesirajan läheisyydessä.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- kaava-alueen lähiympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat ja järjestöt
- Kymenlaakson Ely-keskus
- Kotkan ympäristökeskus
- Pyhtään kunta
- Kymenlaakson Maakuntaliitto
- teknisten verkkojen haltijat
- Kymenlaakson pelastuslaitos

Osallisilla on mahdollista ilmaista kantansa kaavamuutoksen ja sen valmisteluaineistoon asiakirojen ollessa nähtävillä.

Vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille Pyhtään kuntaan päätöksellä 12.01.2022.

Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen neuvottelu pidettiin Pyhtään kunnassa 12.01.2022. Kaavan laatimisen aikana on oltu yhteydessä Pyhtään kunnan viranomaisiin.

4 OSAYLEISKAAVAN SISÄLTÖ JA PERUSTELUT

Osayleiskaavan muutosalue on Rannikon ja saariston osayleiskaavassa osa M -merkittyä kiinteistöä Mäntylä 624-413-1-338.

Kaavamääräykset

ERILLISPIENTALOJEN ALUE, (A)

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Luku A merkinnän edessä osoittaa alueelle tarkoitettujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä.

Jos A -alueen erottaa rannasta toisen omistama kiinteistö, rakennusoikeus kohdistuu tausta-alueeseen.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, (M)

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

MUU POHJAVESIALUE, (luokka 2)

Alue on ympäristökeskuksen luokituksen mukaan 2 -luokan muu pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, että vältetään pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavat toimenpiteet. Osa-alueella rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa ympäristänsuojelulain pykälät 16§ ja 17§.

Toiminta, josta aiheutuu pohjaveden pilaantumisen vaaraa, on ympäristönsuojelulain mukaisen pohjaveden pilaamiskiellon vastaista. Kiellon vastaiselta toiminnalta ei edellytetä, että toiminnasta aiheutuisi konkreettista pilaantumista, vaan jo pilaantumisen vaaraa aiheuttava toiminta on kiellettyä (Ympäristönsuojelulaki 16§ ja 17§).

RAKENNUSPAIKKAA JA RAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennusten ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

- sauna 15 m

- muut rakennukset 30 m

Rakennusten rakenteiden alin korkeustaso saa olla +3.2 m korkeusjärjestelmässä N2000.

Uusi rakentaminen tulee rajata kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan (HW 1/100) määrittämän tulva vaara-alueen, N2000, +2.4m ulkopuolelle.

Rakennusviranomaisen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maisemaan.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan.

Suurten lasipintojen suunnittelussa on huomioitava lintujen törmäysriski. Lasipinnat suunnitellaan lintuystävällisemmiksi käyttämällä mm. teippausta, printtausta tai lintuystävälliseksi kehitettyä lasia.

VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen.

Jätevesijärjestelmien toteuttamisessa tulee hankkeen sijainti pohjavesialueilla ja ranta-alueilla.

Jätevesien käsittely tulee suunnitella ja toteuttaa ottaen huomioon Kotkan kaupungin ja Pyhtään kunnan ympäristönsuojelumääräykset (2021), mm

- Pohjavesialueilla ja pohjavesien muodostumisalueilla vesikäymälän ja astianpesu- ja pyykinpesukoneiden jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty. Vesikäymälän sekä astianpesu- ja pyykinpesukoneiden jätevedet on johdettava vesihuoltolaitoksen

viemäriverkoston tai sen puuttuessa talousvedet on käsiteltävä menetelmällä, joka täyttää Valtioneuvoston asetuksen talousveden käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla (157/2017) mukaisten ohjeiden puhdistustasoon. Käsittelyn jälkeen jätevedet on johdettava tiiviissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Mikäli tämä ei ole mahdollista, on jätevedet johdettava täyttymishälyttimellä varustettuun umpisäiliöön (7§).

- Harmaat jätevedet lukuun ottamatta astianpesu- ja pyykinpesukoneiden vesiä voidaan pohjavesialueilla käsitellä ympäristönsuojelulain perustason vaatimuksia noudattaen. Käsitellyt harmaat jätevedet voidaan imeyttää maahan (7§).
- Rantavyöhykkeillä johdettavat jätevedet on käsiteltävä menetelmällä, jonka puhdistusteho täyttää valtioneuvoston asetuksen talousvesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla (157/2017) mukaisen ohjeellisen puhdistustason (8§).

YLEISET MÄÄRÄYKSET

SL-, M-, MT-, LV-, V- ja VV -alueilta on yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan AT-, A-, AM-, R- ja RA -alueille.

SUOSITUKSET

Metsänhoidossa noudatetaan Metsäkeskus Tapion antamia luonnonläheisiä metsänhoitoa koskevia metsänhoitosuosituksia.

RAKENNUSLUVAN SAA MYÖNTÄÄ TÄMÄN OSAYLEISKAAVAN MUKAISELLA A-ALUEELLA SIINÄ MÄÄRÄTYN ASUINRAKENNUKSEN RAKENTAMISEEN TÄMÄN OSAYLEISKAAVAN PERUSTEELLA.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Yleistä

Kaavamuutoksen vaikutukset ovat yleisesti ottaen vähäisiä, sillä kaavalla mahdollistetaan yhden erillispientalon rakentamisen talousrakennuksineen. Kaava ei synnytä uusia rasitteita.

5.2 Maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden kanssa.

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistetaan yhden uuden erillispientalon rakennuspaikka tasa-arvoisella tavalla muiden vastaavilla kaavamääräyksillä merkittyjen tilojen kanssa. Kaavamuutoksella ei ole muuten vaikutusta olemassa olevaan rakennuskantaan.

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luontoon, sillä alue on ollut ihmisen vaikutuksen alaisena jo kauan. Luonnon monimuotoisuus ei heikkene. Alueelta ei ole havaintoja uhanalaisista kasvi- tai eläinlajeista.

5.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Suunnittelualue sijaitsee III - luokitellulla pohjavesialueella ks. osayleiskaavan määräykset pv-3.

Voimassa olevan lainsäädännön mukaan vesikäymälän rakentaminen ja liittäminen alueen jätevesijärjestelmään on sallittua poiketen RA -kaavamääräyksestä.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta pinta- ja pohjavesiin.

5.6 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutos ei vaikuta rantojen luonnonmaisemaan, koska alue on yleispiireiltään jo ollut rakennettua ympäristöä.

5.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen taloudelliset vaikutukset näkyvät asutuksen lisääntymisenä alueella.

5.8 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistystoimintaan.

6 TOTEUTUS

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia tilajakoon. Kaavamerkinnän muutos tekee rakentamisen tilalla tasa-arvoiseksi muiden vastaavien alueiden kanssa.

7 SUUNNITTELUVAIHEET

Kaavaluonnoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Rantojen ja saariston osayleiskaavan muutos osalla tilaa Mäntylä, 624-413-1-338, on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta 2022 alussa. Maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n mukainen ilmoitus vireille tulosta julkaistaan Pyhtään kunnan toimesta..

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidetään nähtävillä..... internetissä, kunnan www -sivuilla ja kunnan kaavoituksessa, os. Motellikuja 4,49220 Siltakylä (käyntiaika on sovittava erikseen puhelimitse).

Kaavaehdotus

Pyhtään kunnan kaavoitustoimikunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vuorokautta. Nähtävillä oloajasta ilmoitetaan.... -lehdessä ja kunnan www -sivuilla. Kunnanvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2023 aikana.

Kaava-asiakirjojen laatiminen:

Kotkassa 14.02.2023

Kaavan ja kaavakartan laatija:

Ulla Hovi, arkkitehti SAFA,

ARKKITEHTITOIMISTO ULLA HOVI OY, ATL