

PYHTÄÄ

RANNIKON JA SAARISTON OSAYLEISKAAVAN MUUTOS 24.05. 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 | 24.05.2023 |
| 2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 24.05.2023 |

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.

Kaavaprosessin vaiheet

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

Vireilletulo 27.06.2022

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 02.01.- 20.1.2023

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 20.04.- 19.05.2023

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, luokkaan 2 ja toteutuksessa tulee noudattaa tähän liittyviä määräyksiä. Lisäksi kohde sijoittuu kokonaisuudessaan paikallisesti arvokkaalle harjualueelle (Flakanäsrevet-Hässjeudden / Flakanäsrevet-Hässje). Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huomioida harjun suojelutavoite.

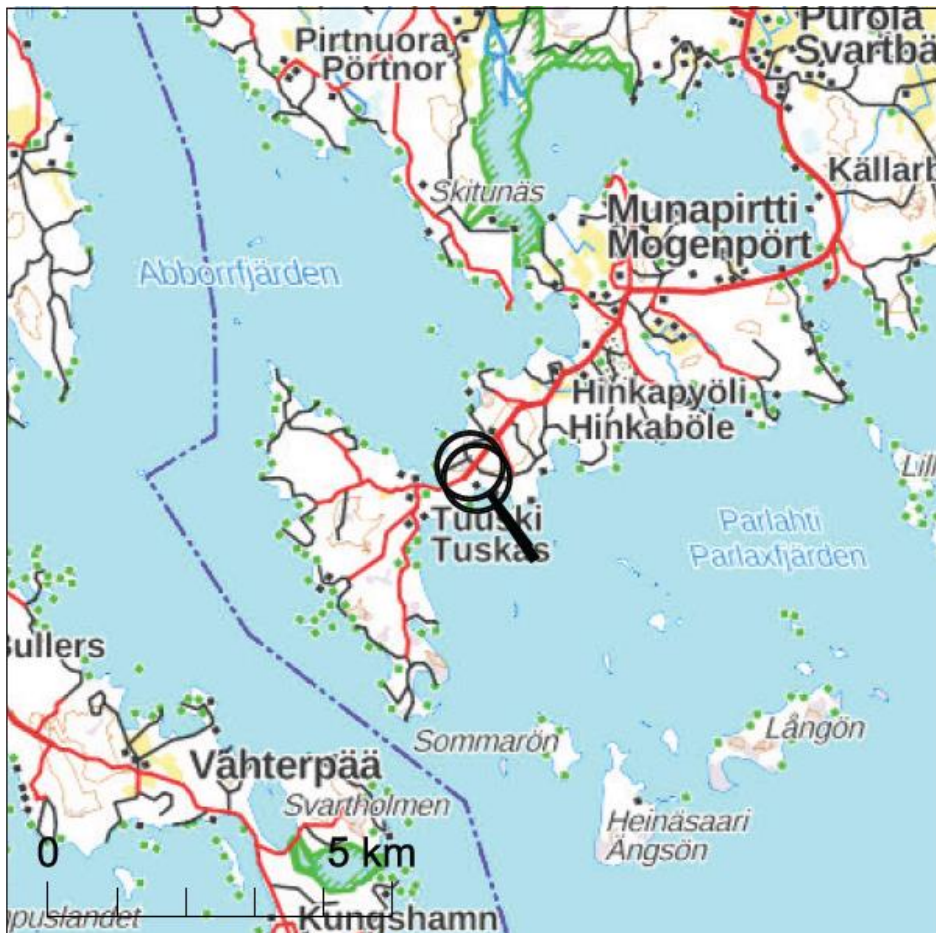
2 PERUSTIEDOT JA SUUNNITTELUTILANNE

2.1 Nykyinen maankäyttö

Osayleiskaavan muutos koskee Mäntylän tilaa, R:no 624-413-1-338, Etäisyys linnuntietä Pyhtään, Siltakylän keskustaan 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.

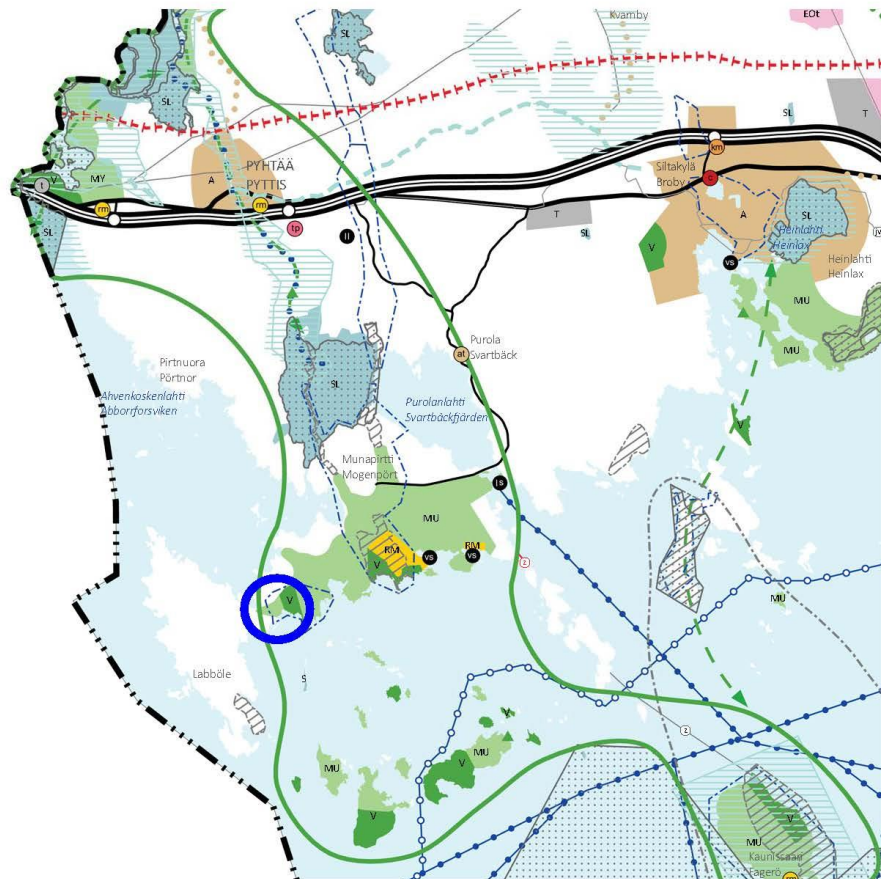


Karttaote alueelta. Kaava-alueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä, (kuva MML)

2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on merkitty alla olevilla merkinnöillä ks. kaavamääräys ja kuva 2. Maakuntakaava on hyväksytty 15.06.2020.



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 metsätalousvaltoisia alueita, jotka pääkäyttötarkoituksen lisäksi ovat ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen 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.



pv TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat vedenhankintaa varten tärkeitä tai vedenhankintakäyttöön soveltuvia pohjavesialueita.

Suunnittelumääräys:

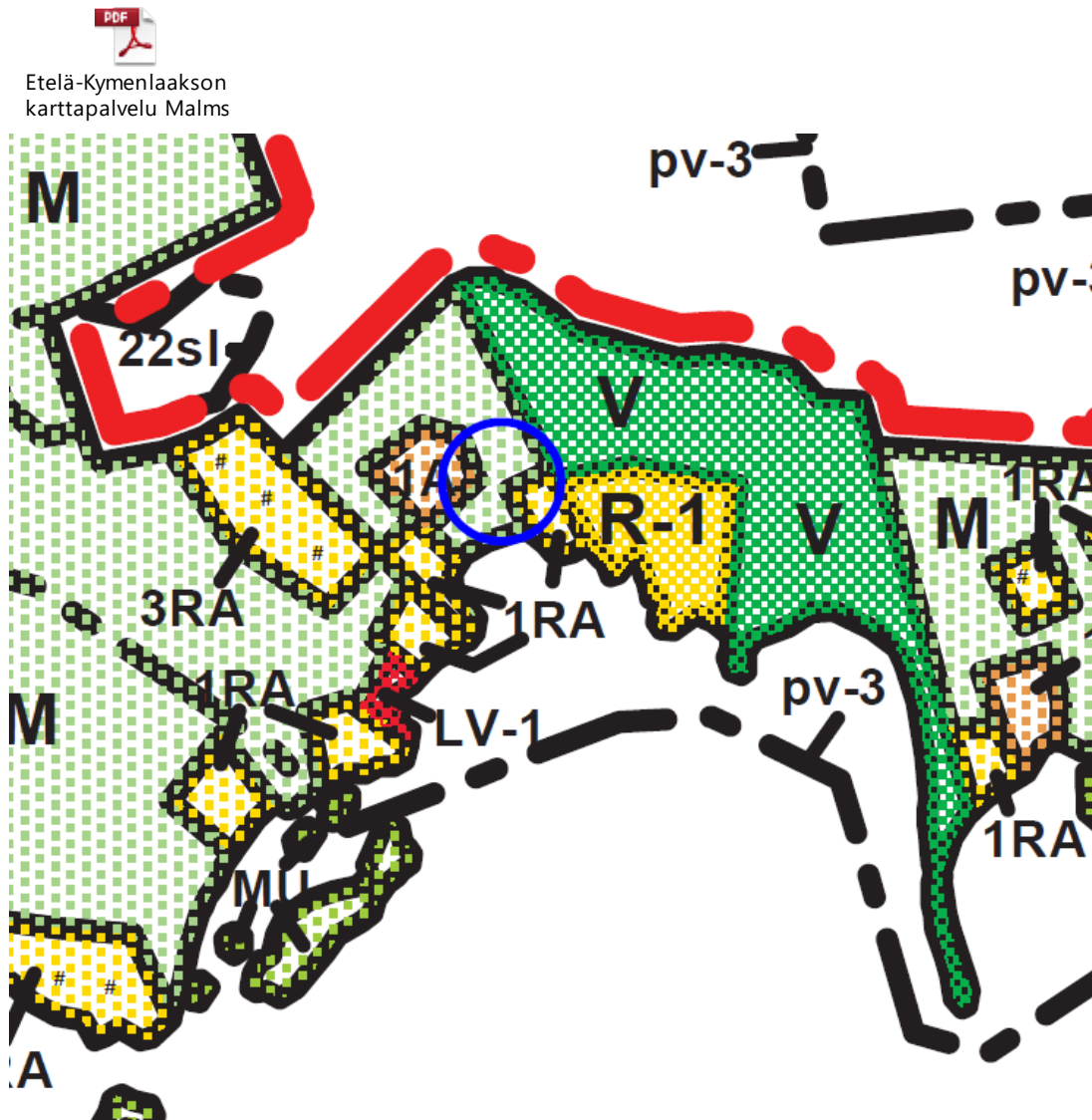
Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun.

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.

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.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Rannikon ja saariston osayleiskaava, joka on vahvistettu 02.08.2000.



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

Muutosaluetta koskevat Rannikon ja saariston osayleiskaavan kaavamerkinnät:

1702026 Osayleiskaavan nimi ja merkitys

PYHTÄÄ

RANNIKON JA SAARISTON OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AI 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 enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (●).

Jos A-alueen erottaa rannasta toisen eristämä kiinteistö, rakennusalueen kohdistuu loma-asunoon.

AM MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

Alueella voidaan rakentaa maa-, metsä- ja kalataloutta sekä niihin soveltuvia sivu- ja apurakennuksia, tuotanto- ja tallirakennuksia.

Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (●).

P PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Y YRITYSTOIMINNAN ALUE

Alueella voidaan rakentaa ympäristössä häiritsemättömiä työtiloja sekä asuntoja.

V VERKISTYSALUE

Alueella saa sijoittaa ainoastaan yleisen utokoulu- ja rekrytykseen liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

U UIMARANTA-ALUE

Alueella saa sijoittaa ainoastaan yleisen uimarantakäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

R LOMA- JA MATKAILUALUE

Alue varataan loma-asutukseen, lomatalon, matkailun, kursseja koskevien yms. tiloihin.

R-1 LOMA-ASUNTOALUE

RA LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (●).

Kullekin vähintään 3 000 m²:n suuruuella rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Kaksi loma-asuntoa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 120 kerros-m².

Toinen loma-asunon enimmäiskoko on 40 kerros-m² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asunon kanssa.

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m².

Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

1702025 Osayleiskaavan nimi ja merkitys

- alle 5 000 m²:n rakennuspaikalle 160 kerros-m².

- vähintään 5 000 m²:n rakennuspaikalle 200 kerros-m².

Kullekin vähintään 2 000 m²:n ja alle 3 000 m²:n suuruuella rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunon, jonka kerrosala on enintään 90 kerros-m².

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m².

Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 160 kerros-m².

Kullekin alle 2 000 m²:n suuruuella rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunon, jonka kerrosala on enintään 70 kerros-m².

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m².

Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 80 rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennuspaikan rakennuskoetta koskevien määräysten esittämättä saatetaan ottaa huomioon rakennusta peruskorjauksia ja tuhoutuneita rakennuksia koskevat uudella vastaavalla rakennuksella.

Jos RA-alueen läheisyydessä erottaa rannasta toisen eristämä kiinteistö, rakennusalueen kohdistuu loma-asunoon.

RA-1 LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän. Rakennuspaikalle rakentamista koskevat voimaassa olevat rakentamiskaavan määräykset.

RA-2 LOMA-ASUNTOALUE

Koko RA-2-alue muodostaa yhden rakennuspaikan, jonka sisälle ei saa muodostaa kiinteistörajaa.

Luku RA-2-merkinnän edessä osoittaa loma-asuntojen enimmäismäärän. Loma-asunon enimmäiskoko on 75 kerros-m².

Loma-asutus kohtien saa rakentaa erillisä talousrakennuksia 25 kerros-m².

YLEINEN VENEVALKAMA-ALUE

YKSEITYINEN VENEVALKAMA-ALUE

SL LUONNONSUOJELUALUE

Alue on luonnonsuojelun rajoja suojelua tai suojeltavaksi tarkoitettu alue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä geologisesti arvokkaiden harjunojelmien ja -maiden, kalkoaluiden, suojausten, rantakosteikkujen sekä luonnontilaisen lehtojen suojeluun.

Rak. 135 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty maaperän kaivaminen ja maakaivaminen, metsänhakkua sekä muut alueen ja maaston luonnontilaa muuttavat toimenpiteet, kunnes sille on muodostettu luonnonsuojelun mukainen luonnonsuojelualue, kullekin enintään 5 vuotta kaavan vahvistamisesta alkaen. Tämän jälkeen alueella on voimassa RakL 124§:n mukainen toimenpidekielto.

SL-alueen määröykset eivät koske alueita, joille on perustettu luonnonsuojelun mukainen luonnonsuojelualue.

SL-1 LUONNONSUOJELUALUE, KANSALISPUUSTO

1702025 Osayleiskaavan nimi ja merkitys

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueella ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennuskoetta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

M-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

MT MAA- JA METSÄTALOUSALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Peltokäeset on pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä.

Alueella ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennuskoetta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

MU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOISLUON OHAAMISTARVETTA

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueella ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta maa- ja metsätalouden rakennuksia sekä yleisiä virkistysta palvelusta vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjunojelmien ja -maiden, kalkoaluiden, suojausten, rantakosteikkujen sekä luonnontilaisen lehtojen suojeluun.

MU-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOISLUON OHAAMISTARVETTA

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjunojelmien ja -maiden, kalkoaluiden, suojausten, rantakosteikkujen sekä luonnontilaisen lehtojen suojeluun.

VESEALUE

VÄHISTETTÄVÄN OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

KOKKOJÄRVÄLÄ

OHJEELLINEN JALANVUOKUREITTI

OHJEELLINEN LAITVA- JA VENEREITTI

VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Alue on vedenhankintakäytön laskukäytön mukaan III-luokan vedenhankintaa tärkeä pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuutta vesistöissä vaikuttaisi tai häikäntä pohjavesivarojen laatu.

Osa-alueella rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesien l luvut 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden pilauskielto).

Alueella on korvikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten lähteiden varoittava kielletty. Ojatyöskä on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-alleeseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varoitettavaa öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeytämisen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankäyttö on kielletty siltä, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutosta tai pyrittävä muuttamiskielto pohjaveden korkeuteen.

VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE

1702025 Osayleiskaavan nimi ja merkitys

PU-1

Alue on ympäristönsuojelun laskukäytön mukaan III-luokan vedenhankintaa soveltava pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuutta vesistöissä vaikuttaisi tai häikäntä pohjavesivarojen laatu.

Osa-alueella rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesien l luvut 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden pilauskielto).

Alueella on korvikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten lähteiden varoittava kielletty. Ojatyöskä on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-alleeseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varoitettavaa öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeytämisen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankäyttö on kielletty siltä, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutosta tai pyrittävä muuttamiskielto pohjaveden korkeuteen.

MUII POHJAVESIALUE

Alue on ympäristönsuojelun laskukäytön mukaan III-luokan muu pohjavesialue.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei väheään pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavat toimenpiteet.

Osa-alueella rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesien l luvut 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden pilauskielto).

SAUNAN RAKENNUSALUE

Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

Luku ja-merkinnän jäljessä osoittaa saunon lukumäärän jao se on enintään kolm yksi.

YMPÄRISTÖ- TAI LUONNONSUOJELUALUEEN OHA JA KOHDE

RakL 135 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kiellettyjä sellaiset maankäytön, vesistöjen, ja kasvillisuuteen liittyvät toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojelun.

Alueella on voimassa RakL 124§:n mukainen toimenpidekielto.

Nimellä viitataan ympäristöaktiviteetteihin.

MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen liittyminen on kielletty ilman lain nojalla saatua lupaa.

Nimellä viitataan kaava-alueeseen kohtaan 1.5.

MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS

Alueella kaivamista maankäyttöä koskevat toimenpiteet on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Nimellä viitataan kaava-alueeseen kohtaan 1.5.

ALUE, JOLTA ON LÖYDÖTTY MERKKEJÄ MUINAISMUISTOISTA

MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA MERKKEJÄ OHAALOGIENEN KOHDE

Kohdeeseen kaivaminen on kielletty ilman lain nojalla saatua lupaa.

Nimellä viitataan kaava-alueeseen kohtaan 1.5.

KULTTUURI- TAI RAKENNUSHISTORIAALISEJA ARVOJA OHAAVA ALUEEN OHA JA KOHDE

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

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 korkeusasetelmätietoineen.

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 mitoituserusteiden 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.

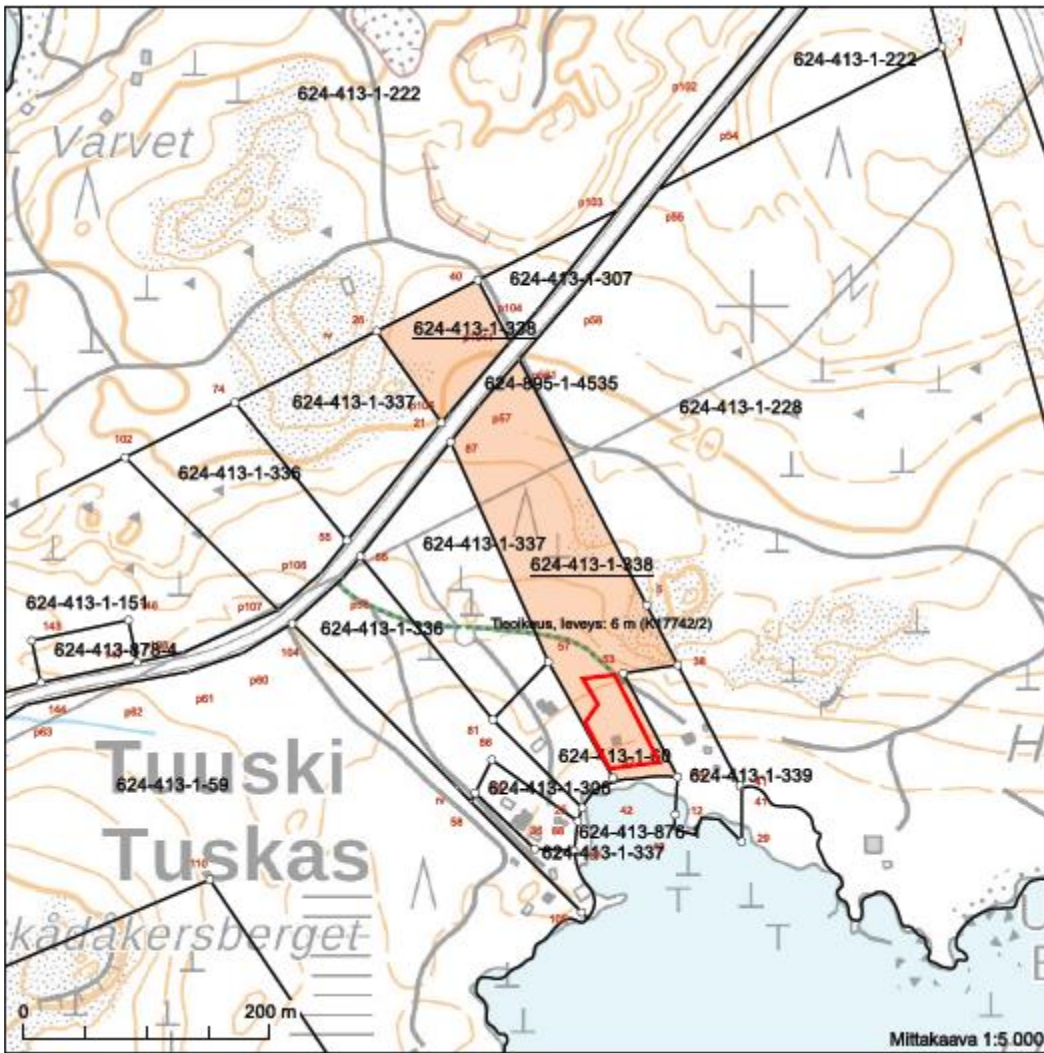
Rakennuskiellot

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.



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 rakennettu vesihuoltojärjestelmää.

.

2.6 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan paikallisesti arvokkaalle harjualueelle (Flakanäsrevet-Hässjeudden /Flakanäsrevet-Hässje. Alue on vuosina 1985 ja 2005 kartoitettu ja luokiteltu.

Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huomioida harjun suojelutavoite.

Alue kuuluu Rannikon ja saariston osayleiskaavassa merkitylle pv-2, vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue, luokka 2 -alueelle kokonaisuudessaan.

Ennen alueella tehtäviä rakennustoimenpiteitä, tulee mahdolliset lepakoiden päiväpiilot selvittää ja huomioida toimenpiteiden yhteydessä.

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

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.

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
- Kaakkois-Suomen 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

Vireilletulosta ilmoitetaan samalla, kun valmisteluaineisto asetetaan nähtäville.

Viranomaisyhteistyö

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

4 OSAYLEISKAAVAN SISÄLTÖ JA PERUSTELUT

Osayleiskaavan muutosalue Rannikon ja saariston osayleiskaavassa on 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.

Rakennusoikeus A -merkityllä alueella on yhteensä 360 m²

- asuinrakennus korkeintaan kahdelle asunnolle enintään 300 m²
- talousrakennus enintään 60 m².

VIRKISTYSALUE, (V)

Alueelle saa sijoittaa ainoastaan yleiseen ulkoilu- ja retkeilykäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

ASUNTOVAUNUALUE (R-1)

LOMA-ASUNTOALUE (RA)

Kullekin vähintään 3000 m²;n rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Kaksi loma-asuntoa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kem².

Toisen loma-asunnon enimmäiskoko on 40 kem² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä varsinaisen loma-asunnon kanssa.

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kem².

Muita talousrakennuksia;

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

- alle 5000 m²:n rakennuspaikat 160 kem²
- vähintään 5000 m²:n rakennuspaikat 200 kem²

Kullekin vähintään 2000 m²:n ja alle 3000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 90 kem².

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kem².

Muita talousrakennuksia

Yhteenlaskettu kerrosala on 160 kem²

Kullekin alle 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 70 kem².

Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kem².

Yhden muun talousrakennuksen.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on kuitenkin enintään 8% rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata rakennusjärjestyksen mukaisesti ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella.

YKSITYINEN VENEVALKAMA-ALUE (LV-1)

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 VEDENHANKINTAKÄYTTÖÖN SOVELTUVA POHJAVESIALUE (pv-2)

Kaava-alue kuuluu kokonaan pohjavesialueelle.

Pohjavettä ja maaperää ei saa pilata eikä pohjaveteen saa aiheuttaa muutoksia.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuuksia vesilähteenä vaikeuteta tai heikennetä pohjavesivarojen laatua. Osa-alueella rakentamista tai muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain ko. aluetta koskevat kohdat.

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Alueen käytössä on huomioitava vesilain ja ympäristönsuojelulain kohdat koskien ko. aluetta.

PAIKALLISESTI ARVOKAS HARJUALUE (ge)

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan paikallisesti arvokkaalle harjualueelle.

Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huomioida harjun suojelutavoite.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa ei saa aiheuttaa kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai huomattavia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteista. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee arvioida ja sovittaa yhteen käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja geologiset arvot.

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

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.

VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Koko kaava-alue kuuluu pohjavesialueeseen.

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Jätevesien maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä 2-3 osainen saostuskaivo ja imeytyskenttä tai maasuodin vähintään 20 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta alueelle, missä maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja minne tulvavesi ei nouse. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava jokaisen rakennushankkeen yhteydessä erikseen. Vähäisille pesuvesille voidaan käyttää imeytyskaivoa tai -kuoppaa. Rakennuslupaviranomaisen voi maasto-olosuhteiden perusteella myöntää etäisyydestä poikkeuksen.

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

RA-alueita koskevat määräykset:

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty alueilla, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä.

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

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

RA-alueilla suositeltava käymälä on muu kuin vesikäymälä.

Metsänhoidossa noudatetaan Metsäkeskus Tapion antamia luonnonläheisiä metsänhoitoa koskevia metsänhoitosuosituksia.

RAKENNUSLUVAN SAA MYÖNTÄÄ TÄMÄN OSAYLEISKAAVAN MUKAISELLA A-ALUEELLA SIINÄ MÄÄRÄTYN ASUINRAKENNUKSEN RAKENTAMISEEN ILMAN VAHVISTETTUA RANTAKAAVAA.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Yleistä

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

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. Tarvittaessa laaditaan luontoselvitys ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä.

5.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan 2 - luokitellulla pohjavesien hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella ks. osayleiskaavan määräykset pv-2.

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

Kaavamuutoksen sijaitessa pohjavesialueella, alueella ei saa tehdä muutoksia alueen 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. Rakennusten laajuutta ja toteuttamista ohjaa tarkemmin Pyhtään kunnan rakennusjärjestys.

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 kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 vuorokautta. Nähtävillä olojasta ilmoitetaan paikallislehdessä ja kunnan www -sivuilla. Kunnanvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2023 aikana.

Kaava-asiakirjojen laatiminen:

Kotkassa 24.05.2023

Kaavan ja kaavakartan laatija:

Ulla Hovi, arkkitehti SAFA,

ARKKITEHTITOIMISTO ULLA HOVI OY, ATL