



SAVONLINNAN
ORAVI
PUUSTONIEMI
RANTA-ASEMAKAAVA
Ehdotus 10.09.2019, 12.03.2020
MK 1:1000

SAVONLINNAN, ORAVI
PUUSTONIEMIEN RANTA-ASEMAKAAVA
Tila Puustoniemi 740-562-21-91
Kaavalla muodostuu kortteli 1

Ehdotus 10.09.2019, 12.03.2020



MITTAKAAVA 1:1000

Kaavamerkinnot ja määräykset:

RM-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saadaan rakentaa matkailutoimintaa palvelevia rakennuksia. Alueelle saadaan rakentaa majoitus- ja kokoon tumistiloja sekä kahvila-, ravintola- ja muita palvelutoimintojen tiloja. Alue on kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokasta aluetta. Alueen rakentamisessa tulee maisemaolosuhteet ottaa erityisesti huomioon. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota rakennusten ja rannan välissä olevan puuston ja muun kasvillisuuden muodostaman ehyen ja puustoisien maisemakuvan vaalimiseen. Kaava-alueen puuston latvusten muodostama metsäinen maisemaprofiili tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.

Rakennusala.

Rakennusalan osan raja.

Rakennusala, johon saadaan rakentaa majoitus- ja kokoon tumistiloja sekä kahvila-, ravintola-, sauna- ja muita palvelutoimintojen tiloja.

Rakennusala, johon saadaan rakentaa majoitus- ja kokoon tumistiloja. Alueelle saadaan korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta (3500 k-m²) käyttää enintään 650 k-m². Rakennusalan länsi-luoteisreunaan sijoittuvien rakennusten länsi-luoteispuolelle ei saa rakentaa ikkunoita.

Rakennusala liike- tai talousrakennusta varten, johon saadaan sijoittaa kahvila- ja kokoustiloja. Rakennusalan rakennusoikeus on 220 k-m². Mikäli vanha päärakennus säilytetään nykyisellään tai mikäli rakennuksen uudistamisessa vähintään rakennuksen hirsirunko säilyy nykyisellään voidaan rakennusalan rakennusoikeus (220 k-m²) käyttää RM-1 korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden (3500 k-m²) lisäksi. Mikäli rakennetaan uusi rakennus, sisältyy sen rakennusoikeus korttelialueen kokonaisrakennusoikeuteen.

Talousrakennuksen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 100 k-m². Rakennusoikeus saadaan käyttää RM-1 korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden (3500 k-m²) lisäksi.

Rakennusalan osa, johon saadaan sijoittaa sauna- ja spa-tiloja sekä uimarannan käytön tarvitsemia piharakenteita. Sauna- ja spa-tiloille saadaan korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta (3500 k-m²) käyttää enintään 350 k-m².

Pysäköintialueeksi ja leikkikenttälueeksi varattu korttelialueen osa. Alueelle saadaan sijoittaa talousrakennustilaa enintään 250 k-m². Talousrakennusten rakennusoikeus voidaan rakentaa korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden (3500 k-m²) lisäksi.

Suojeltava rakennus/rakennusosa. Rakennusala, jossa sijaitsee vanha suojeltava maakellari. Maakellaria ei saa purkaa.

PUUSTONIE

Tien nimi.

luo-s Alueen osa, joka tulee säilyttää luonnonfilaisena. Huonokuntoiset ja kuolleet puut saadaan poistaa. Niiden tilalle tulee istuttaa vastaavat uudet puut. Alueelle saa rakentaa ainoastaan vähäisiä, jalankululle tarkoitettuja polkuja. Muita polkuja tai ajoyhteyksiä/-teitä alueelle ei saa rakentaa.

luo-s1 Alueen osa, joka tulee säilyttää mahdollisimman luonnonfilaisena. Alueella tulee säilyttää isokokoisia puita ja muuta kasvillisuutta siten, että korttelialueen rakennukset eivät häiritsevästi erotu järven suunnalta katsottuna. Alueelle saa rakentaa ainoastaan vähäisiä, jalankululle tarkoitettuja polkuja. Muita polkuja tai ajoyhteyksiä/-teitä alueelle ei saa rakentaa.

luo-s2 Alueen osa, jossa oleva kasvillisuus ja vanha rakennuksen perustusrakenne tulee säilyttää maisemallisena elementtinä korttelialueen sisääntulotien ja tuloportin vieressä.

Alueen osa, joka tulee säilyttää ja ylläpitää puita ja pensaita sisältävänä alueena.

Alueen osa, jossa olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että taustalla oleva rakentaminen ei häiritsevästi erotu maisemakuvassa. Alueella saadaan puustoa vähäisesä määrin harventamalla avata kaapeita näkemäyhteyksiä rakennettavilta huvila- ja muilta rakennuksilta järvelle. Alueelle saa rakentaa ainoastaan vähäisiä, jalankululle tarkoitettuja polkuja. Muita polkuja tai ajoyhteyksiä/-teitä alueelle ei saa rakentaa.

piha-1 Puustoniemen entisen päärakennuksen ja talousrakennusten muodostama vanha pihapiiri. Alueella tulee säilyttää vanhaa kasvillisuutta ja alueen rakennettu piha-alue. Vanha maakellari on esitetty suojeltavana (sr-1).

piha-2 Puustoniemen vanhan pihapiirin osa, jota on hoidettu pääosin nurmipintaisena. Aluetta voidaan kehittää avoimena piha-/puistoalueena.

vv Alueen osa, joka on varattu RM-1 korttelialueen uimarantakäyttöä varten. Alueelle saadaan sijoittaa uimarannan käyttöä varten tarpeellisia katoksia ja muita rakenteita. Alueella liikuminen tulee tapahtua jalan. Polttomoottorikäyttöisillä kulkuneuvoilla alueella ei saa liikkua.

ajo Alueella oleva ajoyhteys.

ajo Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Merkintä osoittaa RM-1 korttelialueen rajan, johon tulee rakentaa puuaita. Aita tulee rakentaa RM-1 korttelialueen puolelle siten, että aita voidaan huoltaa RM-1 korttelialueen puolelta. Aita tulee olla maasta mitattuna vähintään 160 cm korkea. Aitarakenteen ilmeitä tulee pehmentää pensasistutuksin. Aitaan saadaan tehdä riittävät kulkuaukot naapurikiinteistöille ajoa varten. Kulkuaukot voidaan varustaa portteilla.

Yleiset määräykset:

Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee alueelle laatia rakentamistapaohjeet, jotka tulee olla alueiden yksityiskohtaisen suunnittelun ohjeena. Rakentamistapaohjeissa tulee esittää myös alueella säilytettävät puut. Puut ja muu kasvillisuus tulee esittää niin yksityiskohattaisesti, että ne voidaan ottaa huomioon luvitusvaiheen asemapiroksessa.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on laadittava vesihuollon yleissuunnitelma, joka on asianomaisella viranomaisella hyväksyttävä. Suunnitelmassa tulee käsitellä jätevesien johtaminen ja käsittely, puhtaan veden hankinta ja jakelu sekä hulevesien johtaminen ja käsittely. Kaikki rakennukset, joissa syntyy jätevesiä, on liitettävä Oravin kyläalueelle rakennettuun alueelliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Rm-1 alueella rakennusten harjan ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +90,5 m (N2000) ja rm-2 alueella enintään +89,0 m (N2000). Rm-2 alueella rakennusten kattojen lappeat tulee viettää etelään ja kattokaltevuus tulee olla välillä 10 - 25 astetta.

Rakennukset ja katokset tulee huolella sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoihtelun ja värityksen sekä sijainnin osalta. Katteena tulee käyttää mattasävyisiä tumman harmaata tai mustaa pelti- tai huopakatteita. Kiiltäviä kattoja ei sallita.

Rakennusmassojen sovitaminen maastoon tulee tehdä niin, että yhtenäisiä massiivisia seinäpintoja ei muodostu, vaan pinnan tasot vaihtelevat ja rytmittyvät ympäristönsä.

Pääasiatlisena julkisivumateriaalina käytetään maanläheisin sävyin, kuten vaaleanruskea, ruskea tai harmaa, maalattua puuta tai puupaneelia. Verhouspaneelit ja -rimat tulee olla pystysuuntaisia. Ikkunoiden ja nurkkien vuorilaudat tehdään samaan sävyyn ilman korostuksia.

Säilytään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia seinä- ja kattopintoja ei sallita.

Rakennukset tulee porrastaa rinnemaastoon siten, että korkeita sokkelipintoja ei muodostu. Laajoja porrastettuja tai täyttöjä edellyttäviä terasseja ei sallita.

Ennen kuin rakennusten mahdollisia kunnostus- tai purkutoimenpiteitä suunnitellaan, tulee teettää lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkojen selvitys ja toimia tulosten edellyttämällä tavalla eli hakea poikkeamislupaa LSL 498:n kiellostaa, mikäli rakennuksissa joihin toimenpiteitä kohdistuu on todettu lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kaikkien lepakotajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LSL 498).

Muut kuin piha-, paikoitus- ja pelikenttäalueiksi sekä rakentamiseen osoitetut alueet, tulee säilyttää mahdollisimman luonnonfilaisina ja metsäisinä. Rakentamisen yhteydessä poistuva puusto tulee korvata uudella puustolla siten, että metsänharjanteet säilyvät suurmaisemassa.

Autopaikkoja tulee varata vähintään yksi kutakin alkavaa 50 k-m² kohden, kuitenkin vähintään yksi autopaikka jokaista majoitushuonetta kohden.

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivytämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesiä ei saa käsittelemättöminä johtaa vesistöön.

MR:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa koko kaava-alueella.

Tasokoordinaatio GK29 ja korkeusjärjestelmä N2000	
KAAVAN LAATIJANA	
Espoo 10.09.2019, 12.03.2020	Seppo Lamppu Tmi, Seppo Lamppu DI

24.09. - 29.09.2019	ehdotus nähtävillä
10.09.2019	§ 144 hyväksyminen nähtäville asettamista varten
	Tekla

SAVONLINNAN KAUPUNKI TEKNINEN TOIMIALA/KAAVOITUSPALVELUT	HYVÄKSYMISPVM	pv.kk.vvv
	SAANUT LAINVOIMAN	pv.kk.vvv
10.09.2019, 12.03.2020	N.N.	MITTAKAAVA
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.		1:1000
Mittausinsinööri	Paavo Nevalainen	12.02.2020
		AK NRO