

Kaavamerkinnot ja -määräykset

T/kem

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan ja varastoivan laitoksen.

EV

Suojaviheralue. Alueelle saa sijoittaa melu- ja näkemäesteitä sekä autopaikkoja. Toimintojen sijoittaminen johtoa varten varatulle alueen osalle vaatii linjan omistajan hyväksynnän.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

46

Kaupunginosan numero.

RISTIN

Kaupunginosan nimi.

168

Korttelin numero.

KELTAKALLIONTIE

Kadun nimi.

e=1.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

+60.00

Rakennuksen tai rakennelmien vesikaton ylin korkeusasema.

+90.00

Yksittäisten piippumaisten rakenteiden ylin korkeusasema.

Istutettava alueen osa.

—

Katu.

Johtoa varten varattu alueen osa.

met

Ohjeellinen melu- ja näkemäesteelle varattu alueen osa. Este tulee toteuttaa maa-aineksista ja istuttaa. Esteen keskikorkeuden tulee olla n. 6 m maanpinnasta. Estesuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

sm

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

luo

Alueen osa, jolla sijaitsee vaarantuneeksi luokiteltuihin lintulajeihin kuuluvan hiirihaukan pesä. Pesäpuuta ei saa kaataa niin kauan kuin pesä on käytössä. Pesän poistamiseen tarvitaan ELY-keskuksen poikkeamislupa rauhoitetun lintulajin pesän hävittämiseksi.

Hule- ja sammutusvedet

Hulevedet tulee viivyttää ja puhdistaa niin, että Suurojan taimenpuron luontoarvot eivät vaarannu.

Hulevesien viivytyksrakenteet on mitoittettava niin, että alueen purkuvirtaama säilyy luonnontilaisella tasolla kerran 3 vuodessa toistuvassa ja sitä yleisemmässä rankkasadetilanteessa.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava ja hyväksyttävä hulevesisuunnitelma, jossa tulee huomioida myös rakentamis-aikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisten sammutusvesien ja kemikaalivuotojen vaikutus hulevesien laatuun.

Muinaisjäänökset

Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n tarkoittamissa neuvotteluissa on todettu, että kaavan tarkoituksenmukainen toteuttaminen edellyttää muinaisjäänökseen kajoamista:

Kotka Korkeakoski Niitynmäki 2, muinaisjäänösrekisterin tunnus 1000039273.

Muinaisjäänöksen on neuvotteluissa todettu tuottavan merkitykseensä nähden kohtuutonta haittaa kaavan tarkoittamalle yhdyskuntakehitykselle. Kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa sen jälkeen, kun edellä mainitussa muinaisjäänöskohteessa on suoritettu riittävät arkeologiset tutkimukset. Kaupunki vastaa tutkimusten suorittamisesta syksyn 2020 kuluessa. Arkeologisten tutkimusten suorittajalla on oltava muinaismuistolain 10 §:n mukainen tutkimuslupa, jonka myöntää Museovirasto. Museovirasto arvioi tutkimusten riittävyiden tutkimuksen suorittajan laatiman alustavan tutkimusraportin perusteella. Muinaismuistolain 11 §:n tarkoittamaa kajoamislupaa ei kaavan mukaista rakennushanketta varten siten erikseen haeta. Edellä tarkoitettujen muinaismuistolain 13 §:n tarkoittaman neuvottelun asiakirjat ovat tämän kaavan liitteenä.

Yleismääräykset

Rakennusten tulee sijaita vähintään 10 metrin etäisyydellä naapuritontin rajoista. Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan vähäisemmällekin etäisyydelle pelastusviranomaista kuultuaan.

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla väritykseltään hillittyjä.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai varastointiin, tulee istuttaa.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävin suojaetäisyyksin sekä selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.

Alueen valaistus tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että valo aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä alueen ulkopuolelle.

Teollisuuskorttelialueiden tonteilla on oltava toimintaan nähden riittävästi auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.