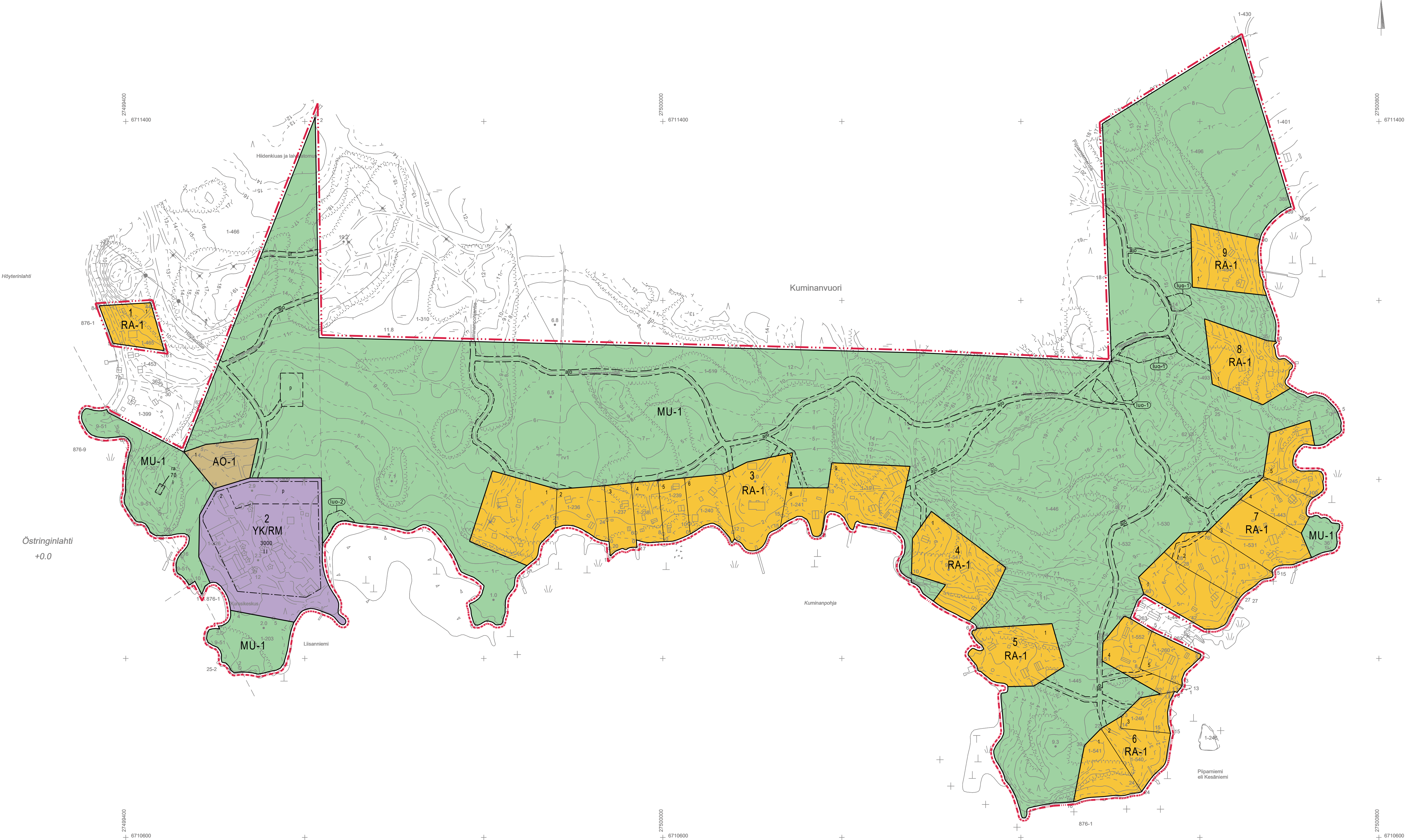




Kaavotuksen pohjakartta Mittakaava: 3 k:n 1:2000	Kartan laati: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Kotka	Kartan laatimispäivä: Ilmakuva digitointi, MML iiserialueaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset
Alue: Kuminanvuori	Kartan laatimispvm: 28.11.2024
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK27	Kartta hyväksytty:
Korkeusjärjestelmä: N2000	Hyv. Pvm:

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO-1 Erillispientalojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon, vierasmajan sekä saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi. Asuinrakennuksen kerrosalue voi olla 1/2 I, I tai I u 1/2 maasto-olosuhteet ja ympäristö huomioiden. Sauna- ja talousrakennukset saavat olla erikseen toteutettuna enintään I-kerroksisia. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Rakennusten enimmäiskoko on
- asuinrakennus 250 k-m²
- saunarakennus 35 k-m²
- vierasmaja 30 k-m²

YK/RM Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa tiloja majoitus- ja kurssitoimintaa sekä muita seurakunnallisia tai matkailullisia toimintoja ja palveluja varten. Korttelialueella oleviin rakennuksiin saa rakentaa varsinaisia kerroksia täysin tai osittain päällekkäin enintään kaksi (II).

RA-1 Loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, vierasmajan sekä saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi. Loma-asuntorakennuksen kerrosalue voi olla 1/2 I, I tai I u 1/2 maasto-olosuhteet ja ympäristö huomioiden. Sauna- ja talousrakennukset saavat olla erikseen toteutettuna enintään I-kerroksisia.

Rakennuspaikan kokonaisrakennuskoetus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m² ja enintään 250 k-m². Rakennusten enimmäiskoko on
- loma-asunto 150 k-m²
- saunarakennus 35 k-m²
- vierasmaja 30 k-m²

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on
- loma-asuntorakennus 30 m
- pohjapinta-alaltaan yli 140 m² rakennukset 50 m, elleivät maasto-olosuhteet muuta edellytä
- sauna (enintään 25 k-m²) 15 m
- sauna (25-35 k-m²) 30 m
- muut rakennukset 30 m

MU-1 Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta. Rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 5 Korttelin numero.
- 1 Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 3000 Rakennuskoetus kerrosalanelömetreinä.
- Rakennusala.
- Vapaa-ajan asuinrakennuksen (Kotkanpesän) rakennusala.
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Ohjeellinen ajoyhteys.
- Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee karujen kallioketöjen esiintymä. Esiintymä on huomioitava alueelle tehtävissä toimenpiteissä
- luo-2 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee tervaleppälehto. Tervaleppälehto on huomioitava alueelle tehtävissä toimenpiteissä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaava osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.

Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että rantamaiseman ominaispiirteet säilyvät.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään korkeustasossa +3.3 m (N2000).

Uudisrakennusten etäisyyden rantaviivasta sekä rakennusten sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Olemassa olevia rakennuksia voidaan kunnostaa, vähäisessä määrin laajentaa ja niiden tilalle rakentaa vastaavanlaisia korvaavia rakennuksia, mikäli ne soveltuvat rantamaisemaan.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä sekä voimassa oleva kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asia kirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella teknillä, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavedelle tai pintavesien laadulle.

Rakennusten tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua ympäristöön, maisemaan ja rakennuspaikan olevaan rakennuskantaan. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten ja rannan väliin on jätettävä tai istutettava riittävä suojapuusto maaperäolosuhteet huomioiden. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalleen luontevasti siten, ettei merkittäviä louhintoja tai maansiirtoja tehdä.

Korttelin 7 tontilla 5 rakennusten rantaviivaetäisyyssuorituksista voidaan poiketa maasto-olosuhteista johtuen.

LUONNOS 13.3.2025

LIISANNIEMI-PIIPARNIEMI (OXXX)

RANTA-ASEMAKAAVA

X. KAUPUNGINOSA X



Korkeusjärjestelmä N2000.
Pohjakartta on MRL muutosten 323/2014 mukainen ja tarkistettu x.x.202x.

Tullut vireille:	28.1.2025	Kaupunkirakennelautakunta X.X.2025 luonnos X.X.2025 ehdotus
OAS (MRL § 63)		Kaupunginhallitus:
Luonnos (MRL § 62)		Kaupunginvaltuusto:
Ehdotus (MRL § 27)		Saanut lainvoiman:
Suunnittelija:	H. Leppänen Ramboll Finland Oy Lahti X.X.202X	Mittakaava: 1:2000 Piirtäjä: H. Leppänen
KOTKAN KAUPUNKI, KAAVOITUS, Kustankatu 2, 48100 KOTKA, www.kotka.fi, etunimi.sukunimi@kotka.fi		