

Kaavituksen pohjakartta Mittasuosko: 3	1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Kotka		Kartan laatimispäivä: 28.11.2024
Alue: Kuminanvuori		Kartan hyväksytty: 25.9.2025
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK27		
Korkeusjärjestelmä: N2000		

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 kerrosaluku voi olla 1/2 tai 1 tai 1 u/2 maasto-olosuhteet ja ympäristö huomioiden. Sauna- ja talousrakennukset saavat olla erikseen toteutettuna enintään 1-kerroksisia.

- Rakennusten enimmäiskoko on
- asuinrakennus 250 k-m²
 - saunarakennus 35 k-m²
 - vierasmaja 30 k-m²

YK/RM-1

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa tiloja majoitus- ja kursseja 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-asuntonrakennuksen kerrosaluku voi olla 1/2 tai 1 tai 1 u/2 maasto-olosuhteet ja ympäristö huomioiden. Sauna- ja talousrakennukset saavat olla erikseen toteutettuna enintään 1-kerroksisia.

- Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 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

MU-1

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta. Alueella on sallittu ulkoilua palvelevien rakenteiden ja rakennelmien toteuttaminen. Rantaa 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.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellinen rakennuspaikan numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen (Kotkanpesän) rakennusala.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee karujen kalloketojen esiintymä. Esiintymä on huomioitava alueelle tehtävissä toimenpiteissä.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee tervaleppälehto. Tervaleppälehto on huomioitava alueelle tehtävissä toimenpiteissä.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Aluetta koskevissa toimenpiteissä tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteet. Ennen rakentamis- tai purkuluvan myöntämistä on varmistuttava, ettei kyseessä ole luonnonsuojelulain tarkoittama lepakon lisääntymis- tai levähdyspaikka. Lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämistä ja hävittämistä varten täytyy hakea poikkeuslupaa alueellisella elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta luonnonsuojelulain 83 §:n mukaisesti.

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.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on

- asuin-/loma-asuinrakennus 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

Rakennusten vähimmäisetäisyys viereisen rakennuspaikan kiinteistönrajasta on 5 metriä, ja naapurin rakennuksesta 10 metriä. Etäisyyksien määrät voidaan ottaa huomioon olevissa olevia rakennuksia kunnostaa, vähäisessä määrin laajentaa ja niiden tilalle rakentaa vastaavanlaisia korvaavia rakennuksia, mikäli ne soveltuvat rantamaisemaan ja ovat paloturvallisia.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädyksiä sekä voimassa olevia kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä jätteiden käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella teknikalla, ettei jätteistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavedelle tai pintavesien laadulle.

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

Korttelin 3 tontilla 8, korttelin 6 tontilla 5 ja korttelin 7 tontilla 5 rakennusten rantaviivaetäisyyksivaatimuksista voidaan poiketa maasto-olosuhteista johtuen.

EHDOTUS 25.11.2025

LIISANNIEMI-PIIPARNIEMI (0525)

RANTA-ASEMAKAAVA

50. KAUPUNGINOSA KAARNIEMI

KORTTELIT 1-9 SEKÄ MAA- JA METSÄTALOUSALUETTA



Korkeusjärjestelmä N2000.
Pohjakartta on alueenkäyttötöiden (132/1999) 54a §:n ja 54c §:n mukainen ja tarkistettu 25.9.2025.

Tullut viireille:	28.1.2025	Kaupunkirakennelautakunta:
		10.12.2025
OAS (AKL § 63)	9.4.-18.5.2025	Kaupunginhallitus:
Luonnos (AKL § 62)	9.4.-18.5.2025	Kaupunginvaltuusto:
Ehdotus (AKL § 27)	14.1.-13.2.2026	Saanut laivaviran:

Suunnittelija:	H. Leppänen, Ramboll Finland Oy	Piirtäjä:	Mittakaava:
	N. Mäkinen, Ramboll Finland Oy		1:2000
Lahti 19.8.2025	M. Hytönen, PlanDisain Oy		

KOTKAN KAUPUNKI, KAAVOITUS, Kustankatu 2, 48100 KOTKA, www.kotka.fi, etunimi.sukunimi@kotka.fi