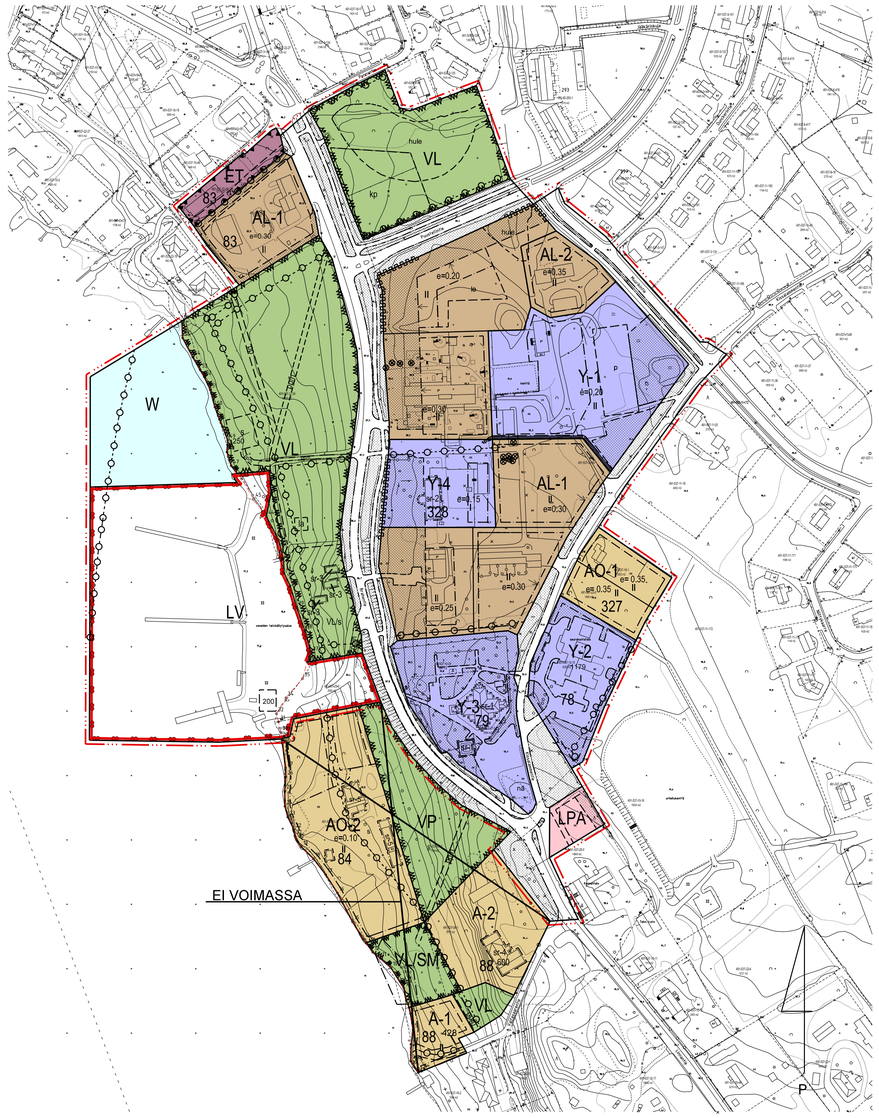
1003

60. Ristiina, KORTTELIT 78, 83, 84, 88, 327, 328, KATU- JA VIRKISTYSALUEET, VESIALUEET



60 Ristiina

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset:

AL-1 Asuin- ja liiketoimintojen korttelialue. Korttelialueella sallitaan maksimissaan kaksikerroksisten asuin- ja liikerakennusten rakentaminen. Rakentamisen tonttitehokkuus on korttelialueen eri tonteilla joko e=0,20, e=0,25 tai e=0,30. Korttelialueen maankäyttöä ohjaavat erilliset sitovat rakennustapaohjeet (rakentamisen tyyli, istutukset ja valaistus). Ajoneuvojen pysäköinti tulee järjestää tonttien sisäosissa rakennusten takana mahdollisimman piilossa maisemakuvasta ja pysäköintialueet tulee maisemoida istutuksin.

AL-2 Asuin- ja liiketoimintojen korttelialue, jolle on mahdollista sijoittaa varastointia palvelevia rakennuksia ja alueita. Rakentaminen sallitaan maksimissaan kahteen kerrokseen tonttitehokkuudella e=0,35. Korttelialueelle on laadittu erilliset sitovat maankäyttöä ohjaavat rakennustapaohjeet (rakentamisen tyyli, istutukset ja valaistus).

AO-1 Erillispientalojen korttelialue. Korttelialueella sallitaan maksimissaan kaksikerroksisten erillispientalojen rakentaminen tonttitehokkuudella e=0,35.

AO-2 Erillispientalojen korttelialue. Korttelialueella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas suojeltava pappilarakennus sekä sen talousrakennus (sr-5). Korttelialueelle on osoitettu sitova aluesuojelumerkintä (s), jolla turvataan pappilarakennuksen pihapiirin nykytilan säilyminen. Aluesuojelumerkinnän sisään jäävät itse pappilan päärakennuksen, sekä talous- ja saunarakennuksen lisäksi avointa pihatilaa. Aluesuojelumerkinnällä turvataan pappilan pihapiirin näkymien säilyminen länsipuoleisen Pökkäänlahden vesistön suuntaan. Korttelialueella varsinainen uudisrakentaminen on sallittu kahdella erillisellä rakennusalalla korttelin pohjoisosissa. Uudisrakentamisen tulee soveltua tyylillisesti viereisen suojellun pappilarakennuksen sekä sen pihapiirin tyyliin. Aluesuojeluvarauksen (s) sisällä vain olemassa olevia rakennuksia palvelevien rakenteiden rakentaminen on sallittu ja kyseisen suojelualuevarauksen sisällä olevien nykyisten rakennusten muutos- , purku- ja uudisrakentamissuunnitelmien yhteydessä tulee pyytää lausunnot alueellisilta vastuumuseoilta (Riihisaari-Savonrinnan museo), Etelä-Savon ELY-keskuksella sekä Mikkelin kaupungin kaavoitusyksiköltä. Rakentamistehokkuutena korttelialueella on e= 0,10 ja maksimikerrosluku on 2.

A-1 Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle voi sijoittua laajemmin eriläisia pientalotyippejä, kuten erillispientalo, rivitalo tai paritalo. Rakentamisen maksimikerrosluku on kaksi kerrosta ja rakennusoikeus on osoitettu kiinteänä 428 kerrosneliömetriä. Korttelialueella on osoitettu hulevesiputki/ -oja varaus palloviivamerkinnällä korttelialueen eteläosissa.

A-2 Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas suojeltava kansakoulurakennus. Korttelin piharakennuksen ulkoasu ja tyyli tulee säilyttää siitä osin ettei pihapiirin arvokas maisemakuva häirinny. Mahdollisista piharakennuksen muutos-, korjaus- , purku- ja uudisrakentamissuunnitelmista sekä päärakennuksen muutos-/korjaussuunnitelmista tulee pyytää Etelä-Savon ELY-keskuksen ja alueellisen vastuumuseovirانomaisen (Riihisaari-Savonrinnan museo) sekä Mikkelin kaupungin kaavoitusyksikön lausunto. Korttelialueelle ei osoiteta lisää rakennusoikeutta vaan sille on vahvistettu jo toteutunut rakennusoikeus 600 kerrosneliömetriä.

Y-1 Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle sijoittuu Ristiinan uusi päiväkotirakennus.

Y-2 Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueella sijaitsee Ristiinan seurakuntakeskus. Tontin tulevassa maankäytössä tulee huomioida ympäristön ominaispiirteiden säilyminen ja uudisrakentamisen sopeuttaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön mittasuhteiden, materiaalien ja väritiyksen osalta.

Y-3 Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueella sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaat rakennukset: Ristiinan kirkko ja kellotapulirakennus, mitkä ovat Kirkkolain nojalla suojeltuja kirkkoliisia rakennuksia. Jolden korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviraston lausunto. Lisäksi Kirkkolain suojelusäännöksiä sovelletaan myös kirkkopihaan, sen ja hautausmaan aitaan ja porttiin sekä sankarihautausmaahaan.

Y-4 Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueella sijaitsee asemakaavassa suojeltu ja asetuksella 1/561, 1471/561/86 varjeltu valtakunnallisesti arvokas nk. sotakoulurakennus (Uusi Brahelinna: Puustelli). Puustellin eli sotilasvirkatalon päärakennuksen etupihalla ja ns. Kirkkoaukiolla on jäänne vanhasta kiviaidasta, jonka säilyminen tulee turvata korttelin alueen tulevassa maankäytössä. Korttelialueen maankäyttöä (rakentamisen tyyli, istutukset ja valaistus) ohjaavat erilliset sitovat rakentamistapaohjeet.

VL Lähivirkistysalue. Maisemallisesti arvokas niittyalue. Alue tulee säilyttää avoimena. Brahentien itäpuolisella VL-alueella sijaitsee olemassa oleva koirapuisto (kp), joka säilytetään alueella. Alueella olemassa oleva puusto tulee säilyttää.

VL/SM Lähivirkistysalue, jolla sijaitsee muinaismuistolain 295/63 suojelema kiinteä muinaisjäännös, Ristiinan kirkon entinen hautausmaa, nk. "Alahautausmaa". Muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu jäännökseen kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla annettua lupaa. Alueella ei saa suorittaa maankaivuutöitä, ja ympäristönhoidollisista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

VP Puistoalue.

LV Venesatama-alue. Alueelle saa sijoittaa 200 k-m2 venesatamaa palvelevia pienimuotoisia toimintoja, kuten varastorakennelman.

LPA Autopaikkojen korttelialue. Korttelialue on tarkoitettu ensisijaisesti Ristiinan seurakunnan käyttöön. Korttelialueen itäreunalla oleva vanha kiviaidan osuus tulee säilyttää.

W Vesialue.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle voidaan sijoittaa telemasto ja muuntamo.

s Saunarakennuksen ohjeellinen rakennusala. Rakennusoikeutena on osoitettu 250 kerroneliömetriä. Saunarakennuksen tuleva tyyli on määritelty tarkemmis kaavaehdotuksen taustalle laadituissa rakennustapaohjeissa.

la Laavurakennuksen ohjeellinen rakennusala.

sl-1 Luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentissa sekä luontodirektiivin liitteessä IV(a) mainituneiden eläinlajien (viitasammakko) lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen tai heikentäminen on LSL 49 §:n mukaan kielletty. Kaikki toimet, jotka heikentävät vesialueen ekologista tilaa ovat LSL 49 §:n mukaan kielletyjä. Tämä koskee myös maa-alueella osa-alueraijauksen sisällä että sen läheisyydessä tehtäviä toimenpiteitä, jotka eivät saa heikentää vedenlaatua nykytilasta.

Rakennusala.

VL/s Lähivirkistysalue, jolla olemassa oleva ympäristö säilytetään.

Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus tulee rakentaa kiinni.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellisen alueen osan raja.

kp Koirapuisto.

hule Hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan tarkoitettu ohjeellinen aluevaraus, jonka alueella tulee säästää riittävästi kasvillisuutta hulevesien suodattamista varten.

näk Näkemäalue.

le Leikki- ja oleskelualue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Rakennusalueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

RIS Kaupunginosan nimi (Ristiina).

328 Korttelin numero.

Brahentie Kadun nimi.

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

e=0,35 Tehokkuusluku eli korttelin rakennuksien yhteenlasketun kerrosneliömetrimäärän suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

600 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (k-m2).

sr-1,2,3,4,5 Suojeltava rakennus, tai sen osa, jota ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vähentävät sen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Suojeltujen rakennusten lähiympäristö tulee myös säilyttää. Muutos- ja korjaushankkeista tulee pyytää kaupunkisuunnittelun, alueellisen vastuumuseon Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä. Kirkon ja sen tapulin osalta tulee muutos- ja korjaushankkeissa pyytää lausunnot Museovirastolta.

s Suojeltava alueen osa. Aluerajaus käsittää vanhan suojeltavan pappilarakennuksen pihapiirin ja alue tulee pitää alkuperäisessä tilassaan hoidettuna ja säilyttänä. Aluerajauksen sisäpuolella saa uudisrakentaa korkeintaan nykyisiä pihapiirin päätalous ja saunarakennusta palvelevia pienimuotoisia rakennelmia. Olemassa oleville rakennusten muutos- ja korjaustöissä sekä uudisrakentamisen yhteydessä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon sekä Mikkelin kaupungin kaavoitusyksikön lausunto. Rakentamisen tulee sopeutua pihapiirin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Säästettävä puu.

Maanalainen putki tai johtorasite.

pp Kevyen liikenteen ohjeellinen yhteys.

Ohjeellinen jalankulkuyhteys.

pp/h Kevyen liikenteen yhteys, jolla huoltoajo on sallittu.

Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
Asuintilat 1 ap/ 75 k-m2, Liiketilat 1 ap/ 50 k-m2, toimistot, palvelut 1 ap/ 70 k-m2, varastot 1 ap/ 200 k-m2.

2 § Rakennuksen pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästä polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

3 § Piha- ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

4 § Maanpäälliset pysäköintialueet on jäsenneltävä rakentein tai puu- / pensasistutuksin enintään 80 autopaikan ryhmiin. Puita tulee olla vähintään 1 kpl / 4 autopaikkaa. Puiden rungon tulee olla istutettaessa vähintään 3 m korkea ja kolhimiselta suojattu. Puiden ja pensaiden valinnassa on kuultava kaupunginpuutarhuria. Pysäköintialueet tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa piiloon katukuvasta tonttien sisäosiin rakennusten taakse.

RAKENNUSTAPA

5 § Maanpäälliset pysäköintialueet on jäsenneltävä rakentein tai puu- / pensasistutuksin enintään 80 autopaikan ryhmiin. Puita tulee olla vähintään 1 kpl / 4 autopaikkaa. Puiden rungon tulee olla istutettaessa vähintään 3 m korkea ja kolhimiselta suojattu. Puiden ja pensaiden valinnassa on kuultava kaupunginpuutarhuria.

6 § Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

7 § Rakennuksen ulkovalaistus on on suunniteltava arkkitehtuuria vahvistavina aiheina erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä.

8 § Uusien rakennettavien rakennusten kattojen tulee olla harjakattomuotoisia.

9 § Alueelle laadittu rakennustapaohjeet tulee ottaa huomioon sitovina AL-1, AL-2 sekä Y-4-korttelialueiden uudisrakentamisessa sekä VL-alueelle rantasaunaa suunniteltaessa.

10 § Alueilla tulee huomioida luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltujen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen latvusyhteyksien säilyminen sekä näiden lajien elinympäristöjen säilyttäminen. Alueilla tulee olla latvusyhteys ja / tai metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

11 § Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (Ristiinan vanha kuntakeskus, RKY 2009). Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että uudisrakentaminen sopeutuu taajamakuvaan, kulttuurimaisemaan, ja rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin. Uudisrakentamisen tulee sopeutua sijoittelun, mittakaavan, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen puolesta rakennettuun ympäristöön. Etelä-Savon alueellisille vastuumuseolle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen ennen lupapäätöksen antamista.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

12 § Rakennukseen liittyvät jalankulkureitit on sallittua toteuttaa luonnonvaloisina lasikatteisina katettuina ja suljettuina tiloina asemakaavakartaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

13 § LVI-konehuoneet saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi.

PIHAT, OLESKELU- JA ISTUTETTAVAT ALUEET

14 § Tonttiliittymien näkemäalueilla istutusten tulee olla matalakasvuisia.

15 § Tonttien luiskat ja pientareet eivät saa ulottua yleisille alueille, ellei asiasta ole tehty rakennuslupahakemuksen liitteeksi sopimusta tontin haltijan ja kaupungin välillä.

HULEVESIEN KÄSITTELY

16 § Tontilla tulee huolehtia öljyn- ja hiekanerotuksesta siten, että hulevesiin ei joudu merkittävästi haitallisia aineita.

17 § Hulevesiä voidaan johtaa katualueilla.

18 § Tontille tulee jättää riittävästi pinta-alaa vesien imeyttämiseen tai muuhun laadunhallintaan tarvittavia rakenteita varten noin 2-5 % tontin pinta-alasta, jos tontin vedet kerätään samaan pisteeseen. Hulevesien hallinta voidaan toteuttaa esimerkiksi viherrakenteella tontin hulevesien purkupisteen luona. Viherreunuksille on tarpeellista jättää hieman enemmän alaa, koska 2-5 % ala on nk. vesipinnan tarvitsema ala.

19 § Tonttien hulevesien hallinnan määrällisenä kriteerinä voidaan käyttää myös seuraavaa: hulevesiä on viivytettävä tai imeytettävä tonttikohtaisesti 1 m3 / 100 m2 läpäisemätöntä pintaa kohden.

TULVAVAARA

20 § Alue sijaitsee Saimaan rannan tulvariskialueella. Rakenteissa on varauduttava tulvavaaraan asianmukaisin toimenpitein.

YLEISTÄ

21 § Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.

22 § Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa.

23 § Rakennusten väliset etäisyydet ja ryhmittely on mitoitettava siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkien uloskäytävien ja varauloskäytävien läheisyyteen.

24 § Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

25 § Työmaa- ja hulevesien hallintaa koskien rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää suunnitelma valumavesien hallinnasta rakennusaikana ja sen jälkeen.

26 § Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta ja sade / perusvesien johtamisesta sekä rakennusten, katosten ja pihojen perustamistavasta. Etelä-Savon ympäristökeskuksen vaatimien maaperän pilaantuneisuuseselvityksien mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.

27 § Hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien kokoamiseksi, käsittelemiseksi ja johtamiseksi sekä toiminnan laajuuden ja luonteen mukaan valmiussuunnitelma hulevesiverkostoon kulkeutuvan öljy- tai kemikaalivuodon varalta. Hulevesisuunnitelma tulee tarvittaessa päivittää huomioiden tonttijako.

28 § Yleissuunnitelma tontin tai alueen kaikista liikennejärjestelyistä ja pysäköinnistä, sekä käytöstä johtuvat jalankulun ja pyöräilyn esteettömyys- ja turvallisuusratkaisut.

29 § Kaupungin viheralueista vastaavan yksikön hyväksymä pihasuunnitelma korttelin tai tontin piharakentelsta ja istutuksista.

30 § Liikerakennuksien yleiset mainos- ja opastusratkaisut tonteilla ja julkisivuilla.

31 § Selvitys sammutusvesihuollon järjestämisestä pelastusviranomaisen hyväksymällä tavalla.

MIKKELI

ASEMAKAAVA/
ASEMAKAAVAN MUUTOS

1:2000

Asemakaava koskee:
Mikkelin kaupungin Ristiinan kiinteistöjä nro.
491-537-3-134, 491-537-10-4,
491-537-22-28, 491-537-10-29,
491-537-25-0,491-876-70-6,
491-537-22-4, osittain kiinteistöä 491-537-26-0
sekä lähiympäristöä.

Asemakaavalla muodostuu:
60. kaupunginosan (Ristiinan) korttelit 78, 83, 327, 328 ja katu-, virkistus- sekä vesialuetta.

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A §:N VAATIMUKSET.

MIKKELI .2018

MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI

JUKKA PIISPA

MIKKELIN KAUPUNKI
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT

LAAT.	PIIRT.	TARK.	MUUTOS
A.L	A.L		

MIKKELI 22.08.2023

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ KALLE RÄINÄ

VIREILLE TULO	19.10.2022
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT.	29.08.2023 §93
KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	04.09.2023 §270
NÄHTÄVILLÄ	13.09. - 16.10.2023
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	3.6.2024 §175
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	10.6.2024 §64
LAINVOIMAINEN	

DNRO 2021-4371 (10.02.03)

NUMERO 1003

LIITE 3