



- 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kunnanosan raja. (tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa)
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- 401** Kunnanosan numero.
- AHMOVAARA** Kunnanosan nimi.
- Korttelin numero. (tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa)
- Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. (tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa)
- KOLINTIE** Kadun, tien, katauaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- Rakennusala. (merkintä on tummennettu havainnollisuuden vuoksi kartalla)
- 1as/3000m2** Alueelle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja mahdollisen sivuasunnon kutakin jälkimmäisen luvun osoittamaa tontin/rakennuspaikan pinta-alan täyttävää neliometrin määrää kohti.
- 7 ra** Luku osoittaa, kuinka monta tonttia ja päärakennusta korttelin saa toteuttaa.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.1** Tehokkuusluku ei kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- 1200** Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- auk-1** Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa markkina- ja tapahtuma-aukion ja siihen liittyviä enintään yksikerroksisia rakenteita kuten paviljonkeja.
- pyl-1** Sijainnitaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa enintään 30 metriä korkean mainospylonin.
- nä** Avoimena näkemäalueena hoidettava alueen osa.
- p** Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- s-1** Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan elinympäristöä. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena ja kaikissa siihen kohdistuvissa toimissa tulee varmistaa liito-oravan elinympäristön ja kulkuyhteyksien säilyminen. Osayleiskaavaan pohjautuva rajaus, tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa luontonselvityksen perusteella.
- sr (1)** Rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamajuvon kannalta arvokas rakennus. Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Kohteita koskevista luvanvaraisista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.
- skk-1** Taajamajuvon merkittävää rakennushistoriallinen kokonaisuus. Rakentaminen tulee sopeuttaa sijainnitaan ja arkkitehtuuriltaan suojeltuihin rakennuksiin siten, että suojeltujen rakennusten pihapiiri vahvistuu maisemakuvassa.
- sk-1** Muu kulttuuriperintökohde. Alueella olevat asutushistorialliset jäännökset on säilytettävä. Suuremmista kohdista koskevista maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava Pohjois-Karjalassa alueellisen vastuuseuran kanssa.
- z** Sähköjohtoa varten varattava alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen mutta yhteysvaraus sitova.
- mk** Moottorikelkkareittää varten varattava alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen mutta yhteysvaraus sitova.
- pp** Kävelyn ja pyöräilyn reittiä varten varattava alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen mutta yhteysvaraus sitova.
- o o o o** Ohjeellinen ulkoilureitti.
- ■ ■ ■** Istutettava alueen osa.

- Yleismääräykset**
- RAKENTAMINEN:**
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta alueen maisemaan.
 - Rakentamisessa tulee huomioida alueen liittyminen osaksi arvokasta maisema-alueita ja mahdollinen näkyvä sijainti maantien tai pääkadun varrella.
 - Uudet rakennukset tulee sovittaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta ympäröivään maisemaan ja taajamakuvaan.
 - Rakentamisessa tulee suosia puuainaisia julkisivumateriaaleja.
 - Rakennusten lämmityksessä tulee suosia uusiutuvaa energiaa ja yhteistuotantoon perustuvaa lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiä. Rakentamisessa tulee pyrkiä ekologisiin ratkaisuihin.
 - Rakennuksiin saa toteuttaa aurinkopaneelija ja viherkattoja.
 - Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen liikennemelu.
 - Kaava-alueelle ei saa toteuttaa maankatkaavan tarkoitettua seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaava-alueelle muodostuu kuitenkin merkittävästi myymälätilojen mahdollista rakennuskoikeutta. Erityisesti päivittäistavarakauppa, laajan tavaravaliokunnan kauppa ja keskustahäkeisen erikoistavaran kauppa tulee rakennusluvituksesta ohjata sijainnitaan keskeisille KL-1-, KL-2-, KLH- ja AL-korttelialueille elinvoimaisen keskuksen muodostamiseksi.
 - RM-, RM-1 ja RM-2 -alueelle saa rakentaa myös lähipalveluja ja alueen luonteeseen soveltuvaa liike- ja yritys-toimintaa. Myymälätiloja saa tällöin toteuttaa yhteensä enintään 10% tontin rakennuskoikeudesta.
 - Tontti- ja alueen huomioitava rakennusalueiden muille tontille muodostettavat kulkuyhteydet ja alueiden läpi kulkevat muut reitit.
 - Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta.
- PYSÄKÖINTI:**
- Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään:
 - Kerros, rivi- ja muut kytketyt talot 1 ap / asunto
 - Erillispientalot 2 ap / asunto
 - Majoitustilat 1 ap / huoneisto
 - Kokous- ja ravintolatilat 1 ap / 4 istupaikkaa
 - Yritys-, liike- ja palvelutilat 1 ap / 50k-m², kuitenkin vähintään 1ap/asiakaspaiikka
 - Työntekijät 1 ap / 2 työntekijää
 - Palveluasuminen 1 ap / 120 k-m²
 - KL-1, KL-2, KLH-, KTY-, TY-, T-, Y- ja AL-korttelialueilla voidaan autopaikkatarve määrittää erillisen rakennushankekohtaisen tarveselvityksen perusteella edellyttäen tarkentaen. RA-, RM-, RM-1, ja RM-2 -korttelialueilla autopaikkamääräyksiä saa soveltaa matkailijarakenteen ja alueen käyttäjien mukaisesti rakennushankekohtaisen tarveselvityksen perusteella.
 - Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 - Asuminen 1 ppp / 50 k-m², kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto
 - Majoitus 1 ppp / 50 k-m², kuitenkin vähintään 1 ppp/huoneisto
 - Palveluasuminen 1 ppp / 190 k-m²
 - Yritys-, liike- ja palvelutilat 1 ppp / 50 k-m²
 - KL-1, KL-2, KLH-, KTY-, TY-, T-, Y- ja AL-korttelialueilla voidaan pyöräpysäköintitarve määrittää erillisen rakennushankekohtaisen tarveselvityksen perusteella edellyttäen tarkentaen. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.
 - Rakennuskoikeuteen lisäksi sallittuja tiloja ja kerroksiin sijoitettuja teknisiä tiloja (esim. porrastilat, IV-konehuone, väestönsuoja) varten ei tarvitse mitoitaa auto- tai polkupyöräpaikkoja.
- HULEVEDET:**
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Hulevedet tai niiden mukana kulkeutuvat kiintoaineet ja ravinteet eivät saa merkittävästi kuormittaa alueen vesistöjä.
 - Hulevedet tulee imeyttää ja/tai viivytellä tontilla. Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa tontin pintamateriaalien valinnalla välttämällä laajaa läpäsämentöntä pintaa kuten asfalttia sekä suosimalla luonnollisempia kaltaisia ratkaisuja ja monimuotoista pohjakasvilisuutta.
 - Vettä läpäsämentöimällä pinnolta muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää/viivytellä tontilla siten, että imeytysrakenteiden mitoitustilavuus on vähintään 1 kuutiometri jokaista 100 vettä läpäsämentöntä pintaneliometriä kohti. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.
 - Mikäli tontin tai sen osan käyttötarkoituksesta jaihuettu lisäksi hulevesiä kuten yritysalueella tai liikennintilueilla, tulee hulevedet käsitellä biosuodattamalla tai hiekan- ja öljynerotimien kautta.

- Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:**
- KL-1** Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa päivittäistavaramyymälöitä, laajan tavaravaliokunnan myymälöitä, keskustahäkeisiä erikoistavaran myymälöitä, polttoaineen jakeluaseman, palveluita ja tuotanto- ja toimitiloja sekä majoitustiloja. Alueelle ei saa toteuttaa merkityksellään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä. Kaupan kokonaisuuden tulee koostua alle 4000 k-m² laajuisista yksittäisistä myymälöistä.
 - KL-2** Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa laajan tavaravaliokunnan myymälöitä, tilaa vaativan erikoistavaran myymälöitä, palveluita ja tuotanto- ja toimitiloja sekä majoitustiloja. Alueelle ei saa toteuttaa merkityksellään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä. Myymälätilojen kokonaismitoituksen tulee olla alle 4000 k-m².
 - KTY** Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa varasto-, palvelu-, tuotanto- ja toimitiloja. Toimintaan liittyviä myymälätiloja saa rakentaa enintään 10% tontin tehokkuusluvusta juonnetusta rakennuskoikeudesta, kuitenkin enintään 400m² / tontti.
 - KLH** Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa huoltoaseman ja siihen liittyviä palveluja ja myymälätiloja.
 - TY** Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
 - T** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
 - Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
 - AL** Asuin- ja liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia, palveluita, myymälätiloja ja seurakunnallisia rakennuksia. Myymälätiloja saa rakentaa enintään 30% tontin tehokkuusluvusta juonnetusta rakennuskoikeudesta, kuitenkin enintään 800k-m² / tontti.
 - AP-1** Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja, paritaloja sekä rivitaloja.
 - AP-2** Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa jakaa tontteiksi ja määrällä asuinrakennuksille. Asuntojen määrä rajoitetaan tontin pinta-alaan perustuen erillisellä korttelikohtaisella kaavamerkinillä. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja, paritaloja sekä rivitaloja.
 - AO** Erillispientalojen korttelialue.
 - RA-1** Loma-asuntojen korttelialue, jolla sallitaan myös erillispientalomuotoinen vakituinen asuminen.
 - RM** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

- RM-1** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa myös toteuttaa asuntovuonuualueen.
- RM-2** Matkailua palvelevien rakennusten alue, jolla saa myös toteuttaa asuntovuonuualueita ja leirintäalueita.
- R-1** Loma- ja matkailualue. Alueelle saa rakentaa matkailualueita palvelevan yhteisäunan ja uimapaikan.
- VU-1** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle varataan urheilupuistolle, joka palvelee myös matkailua ja tapahtumia. Alueelle saa rakentaa vähäisiä ja/tai tilapäisiä toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakenteita.
- VL** Lähivirkistysalue, taajamametsä.
- VL/s-1** Lähivirkistysalue, jolla ympäristö on säilytettävä. Alueella tulee vaalia luonnonympäristöä ja rantamaisemaa.
- M** Maa- ja metsätalousalue.
- MY-1** Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Metsänhoidolliset toimenpiteet on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten, että sen maisemalliset ja ympäristölliset arvot säilyvät.
- MU** Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alue varataan pääasiassa metsätaloukskäyttöön. Alueelle voidaan sijoittaa yleisiä ulkoilureittejä ja -polkuja siten, että mahdollisuudet metsätalouden harjoittamiseen eivät vaarannu.
- EV** Suojaviheralue.
- ET** Yhdyskuntateknistä huottoa palvelevien rakennusten alue.
- W** Vesialue.
- LT** Yleisen tien alue.
- Katualue.
- ■ ■ ■** Kävely- ja pyöräily- sekä saattoliikenteelle varattu aukiomainen hidaskatu. Alueelle saa toteuttaa tilapäisiä asioinnin ja saattoliikenteen pysäköintit.

Juulla 13.5.2024

Marko Arvola
Lupajohdaja

Petri Tuomola
Projektin Op. kaavan laajaja

Pohjakaarta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asettamat vaatimukset ja on ajantasalla. Pohjakaartan on 2023 laatinut Di Kimmo Mustonen (maankäyttö, kimmokaava.fi)

Juuka JUUAN KUNTA

AHMOVAARAN ASEMAKAAVA
Kaavaluonnos 13.5.2024

Virelle (DAS) on luonnostettu hakemusta on laadittu hakemusta (DAS 65 §) on (hyväksytty) Tulit voimaan

18.12.2023

Suunnittelut	PTU, IPa	Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK29	Mittakaava	Kaavatusmus	nnn
Piirtänyt	IPa	Koordinaattijärjestelmä	N2000	1:5000, A0		