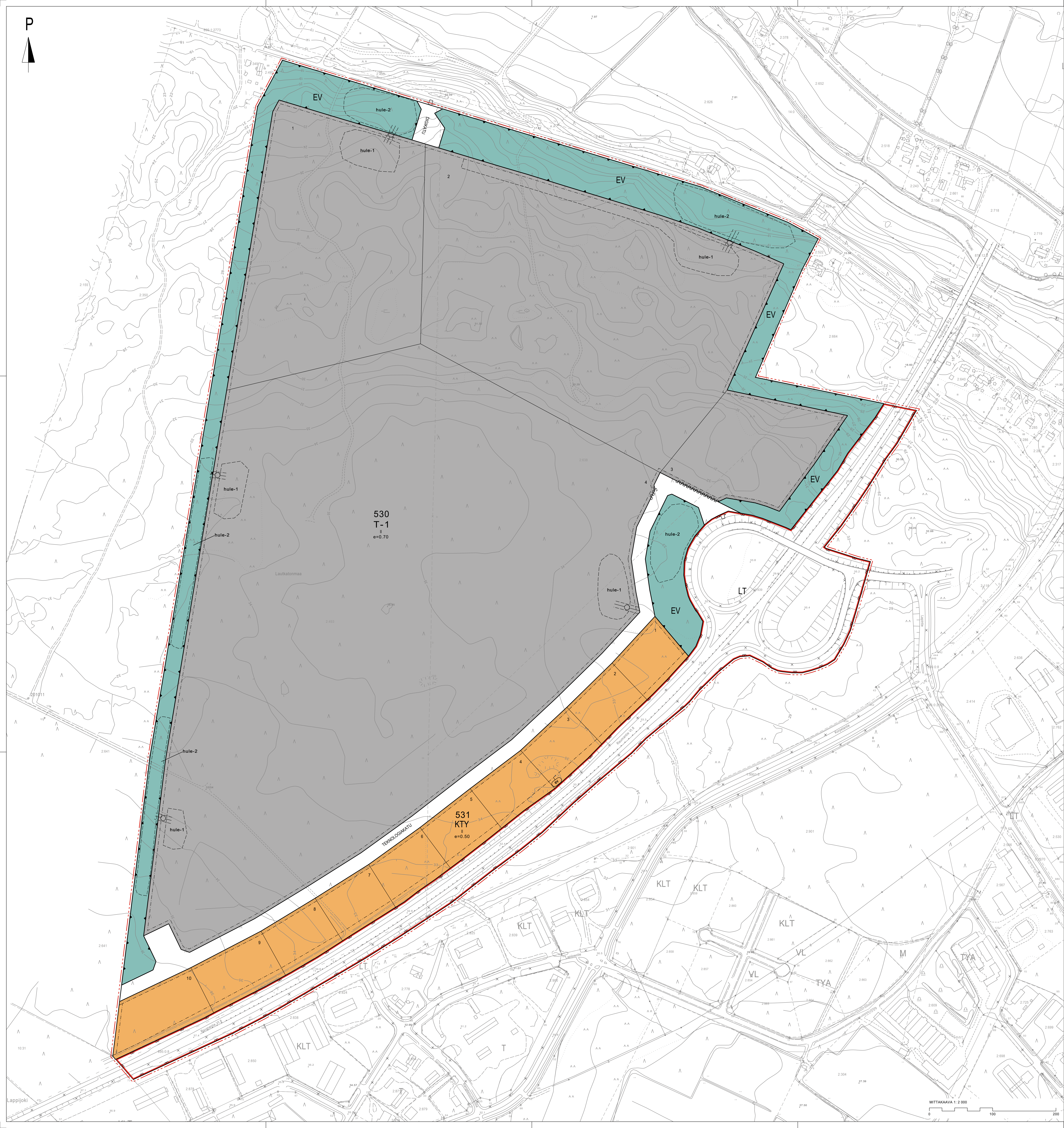




KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄKSET

KTY

Toimittiarakennusten korttelialue.

Alue on tarkoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomasti tuotantoa ja siihen liittyviä liike, varasto- ja toimistotiloja varten. Rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10% käyttää pääkäyttötarkoituksen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten. Alueelle voidaan sijoittaa tuotantotilojen lisäksi palvelun toimittoloja, kuten kahvila, kampaamo tai vastaava, kuitenkin enintään 5 % kaavassa osoitetusta kerrosalasta. Rakennuspaikkaa ei saa käyttää avoimena varastoalueena.

Katualueita vastaan on tontti aidattava korttelileitin yhtenäisesti.

Välittämättä tarkastellessa alueen tulee muodostaa yhtenäinen työpaikka-alueen kokonaisuus rakennusten ja rakennelmien sijoittamisen sekä värtäyksen ja materiaalien osalta.

LT

Maantien alue.

EV

Suojavirheralue.

Alueelle saa sijoittaa valtatien melua estäviä rakenteita tai maavalleja. Alueita voidaan käyttää tarvittaessa kaava-alueen tonttien hulevesien imittämiseen, viivytämiseen ja johtamiseen.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa datakeskus, sekä niiden energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Tontin rakentamisesta muodostuvat maamassat tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla.

Rakennusta tai sen osaa ei saa rakentaa 5 metriä lähemmäksi tontin rajaa ilman naapurin suostumusta. Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Istutettavat ja rakentamattomat korttelinosat tulee pitää siistinä ja hoidettuna.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

531

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

DATAKATU

Kadun, tien, kaukautalon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

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

e=0.30

Tehokkuusluku ei kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Ohjeellinen hulevesiemäriputkes varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suoja-alue.

Maantien suoja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakennelmia tai rakennuksia. Alueita saa käyttää piha- ja liikennealueena.

Ohjeellinen tontille sijoittuvan hulevesien viivytysrakenteiden sijoitusalue.

Kiinteistön vetäjäpääsemätön pinnolla syntyvät hulevedet tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitettavuus on 1 kuutio jokasta sataa vetäjäpääsemätöntä pinnalometrä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Ohjeellinen yleiselle alueelle sijoittuvan hulevesien viivytysrakenteiden sijoitusalue.

Kiinteistön vetäjäpääsemätön pinnolla syntyvät hulevedet tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitettavuus on 1 kuutio jokasta sataa vetäjäpääsemätöntä pinnalometrä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

hule-1

hule-2

EURAJOKI
TEKNOLOGIAPIUSTON ASEMAKAAVA

1:2000

Asemakaavan muutos koskee:

- 24.11.1995 vahvistetun Eteläosan teollisuusalueen rakennuskaavan ja rakennuskaavan muutoksen mukaista liikennealuetta.
- 4.2.2020 hyväksytyn Koykan teollisuusalueen ja kirkonseudun asemakaavan muutoksen, laajennuksen ja kumoamisen mukaista liikennealuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat kortellit 530 ja 531 sekä liikenne-, katu- ja erityisalueita.

YLEISMÄÄRÄKSET

Tonttijako on ohjeellinen.

Tontille ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonais suunnitelma tontin käyttämiseksi. Suunnitelmassa tulee olla esitettynä rakennukset, varastoalueet, autopaikat, ajoliittymät, pinnajärjestelyt, hulevesien hallitsemisen suunnitelma, tontin kasvillisuus sekä rakennuspaikan liittyminen kunnalliseen verkostoon. En. alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota laadun ja julkisivun toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan niin, että ne sopivat ympäristön rakentamiseen.

Tonttien tekniset tilat tulee suunnitella rakennusten muun julkisivun kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä ja louhimista tarvitaan mahdollisimman vähän. Istutettavat ja rakentamattomat korttelinosat tulee pitää siistinä ja hoidettuna.

Alueen mainospylväiden ja -laitteiden on kohtuullisesti sopeuduttava ympäristöön, eivätkä ne saa aiheuttaa kohutusta valohaittaa asuukoille tai häiritä liikennettä. Rakennusten ja tonttien valaisussa tulee välttää häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa.

Hulevesien viivytyslaitosten rakentamisessa tulee käyttää luontopohjaisia ratkaisuja. Kiinteistön vetäjäpääsemätön pinnolla syntyvät hulevedet tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitettavuus on 1 kuutio jokasta sataa vetäjäpääsemätöntä pinnalometrä kohden.

Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. T-1 -korttelin alueella on rakennustöiden aikana tarkkailtava valumavesien pH:ta ja varauduttava niiden neutralointiin. T-1 korttelialueen ojaosien pH:ta on tarkkailtava vuoden ajan rakennustöiden päätyttyä. T-1 korttelialueen tonttien rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisällyä maaperäselvitys.

Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen ja pyrkiä hiilineutraaliin rakentamiseen. Aurinkoenergiakeräimiä ja paneelieja saa sijoittaa rakennusten vesikatolle ja julkisivuun. Rakennusten julkisivuilla aurinkopaneelien sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria. Aurinkoenergiakeräimet ja -paneelit eivät saa aiheuttaa häiritsevää heijastusta lähialueille ja liikenteelle.

Rakentamislupaa haettaessa tai laajoja maarakennustöitä suunniteltaessa tulee tehdä laskelma maamassojen massatapaannosta. Alueen maarakentamisessa syntyviä ylijäämämääsöja tulee pyrkiä hyödyntämään pihajäätien häivästytyksessä ja maaston muotoilussa sekä mahdollisuuksien mukaan lähialueen maarakentamisessa. Korttelialueella tulee tontilla rakentamisessa syntyvää louhekeivä käyttää tontilla esimerkiksi kivimuureissa, maastomuotoiluissa tai kiveyksissä. Mikäli maamassöja jää runsaasti yli, tulee arvioida niiden mahdollisuus käyttöä lähialueilla.

Korttelialueilla rakentamattomilla tontin osilla olemassa oleva puusto on säilytettävä ja istutettava kerrokselliseksi, monilajiseksi ja monikokoiseksi puun ja pensaan.

Liike- ja toimistohuoneet tulee sijoittaa ja rakentaa niin, että niissä sisämelu ei ylitä 45 dB(A):n ohjearvoa.

Rakennushankkeeseen ryhdyttäessä on lupamenetelyssä huomioitava kuloinkin voimassa olevat melutaso ohjearvot.

Ulkovarastointialueet tulee rajata seinillä, aidoilla tai katoksilla, jotka sopivat materiaalien ja värtäyksen osalta rakennusten julkisivuun. Aida- tai katokset on rakennettava ennen varastoinnin aloittamista.

Autopaikat:
T-1 korttelialueen tontilla autopaikkoja tulee olla vähintään seuraavasti:
- 1ap/1000 -k-m² suurin haitoja, kuten datakeskuksia ja vastaavaa tiloja kohden.
- 1ap/200 -k-m² varasto- ja teollisuus tiloja kohden.
- 1ap/70 -k-m² liike- ja toimistotiloja kohden.

KTY -korttelialueen tontilla autopaikkoja tulee olla vähintään seuraavasti:
- 1 ap/80 -k-m² toimisto-liike- ja myymäläkerrosalaa kohden.
- 1 ap/200 -k-m² varastokerrosalaa kohden.

Pysäköintialueet tulee jäsentää istutuksin.

Tontilla on kiinnitettävä huomiota pyöräpysäkkien saavutettavuuteen, sijaintiin ja määrään. Tontilla on toteutettava turvalliset kävely- ja pyöräilyt yhteydet, jotka liittyvät sekä katuverkkoon että johtavat sisäkäynnille ja pyöräpysäköintipaikoille.

Suosittelut pyöräpysäkkien määräksi ovat seuraavat:
- T-1 korttelialueen tontilla 1 paikka/1000 -k-m² kohden.
- KTY korttelialueen tontilla 1 paikka/100 -k-m² kohden.

Istutettavilla alueilla tulee olla puurivastia kasveja vähintään:
- pensaat 1 kpl/20 m² istutettavaa aluetta
- puut 1 kpl/40 m² istutettavaa aluetta

Tonttien hulevesiä ei saa ilman tienpieltä myöntämää erityistä lupaa ohjata maantien kuivatusjärjestelmän.

Korttelialueille saa rakentaa tarvittavat puistomunntamot.

Kaava-alueen yhdyskuntarakentamisessa on huomioitava pelusteluston edellyttämät vedenottopisteet.

Laatimavaiheen kulleminen 25.6. - 8.8.2025
Ehdotusvaiheen nähtävilläpö 2025

Tuusissa 23.5.2025, tark. 20.3.2026
Sweco Finland Oy
Petri Huhtala
Maamittausinsinööri

Mika Munkila
Maamittausinsinööri

SWECO