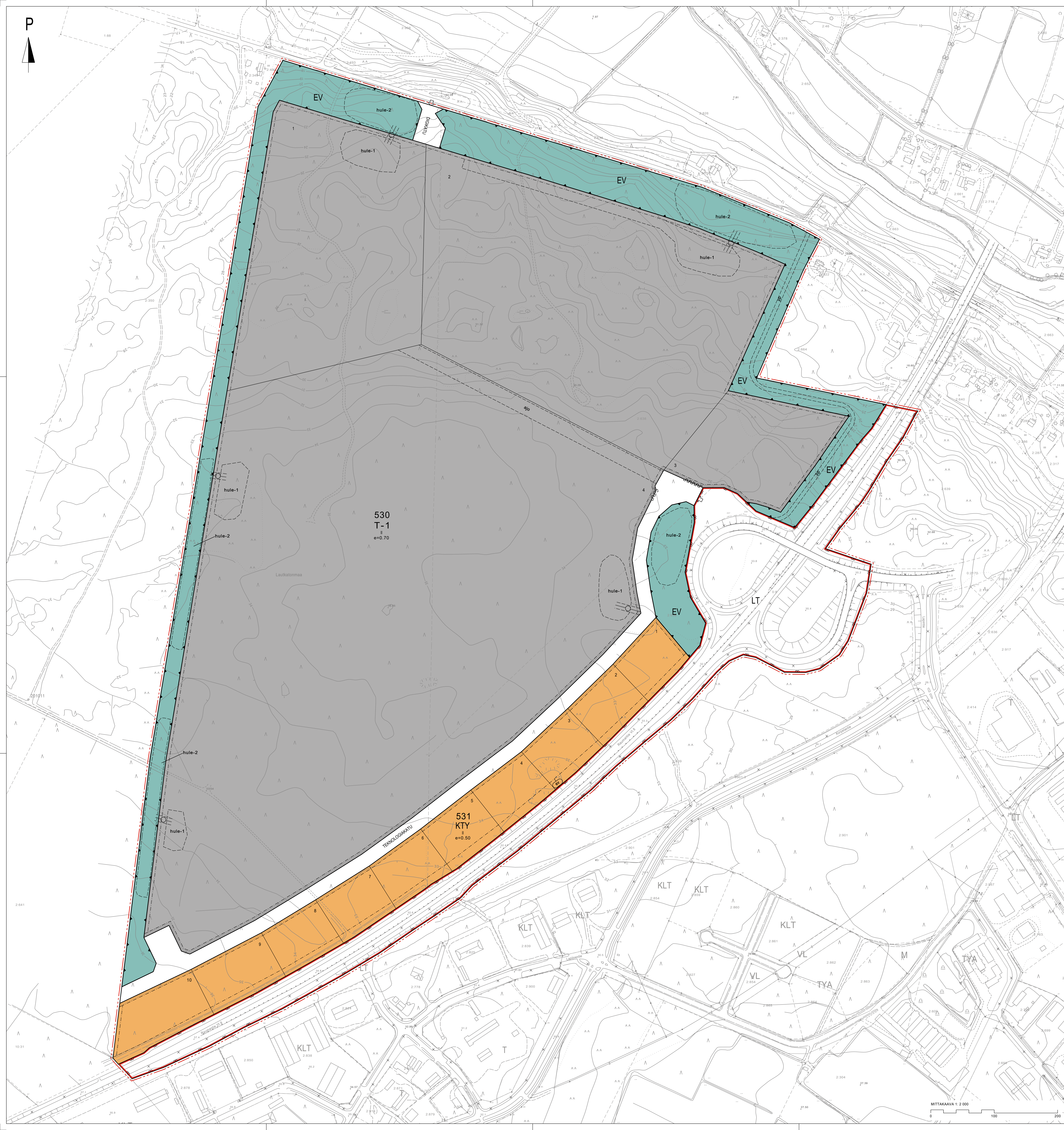


P



KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

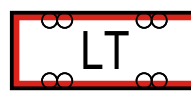


Toimitilarakennusten korttelialue.

Alue on tarkoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantoa ja siihen liittyviä liike-, varasto- ja toimitustiloja varten. Rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10% käyttää pääkäyttötarkoituksen liittyviä liike- ja toimitustiloja varten. Alueelle voidaan sijoittaa toimitustilojen lisäksi palvelun toimitiloja, kuten kahvila, kampaamo tai vastaava, kuitenkin enintään 5 % kaavassa osoitetusta kerrosalasta. Rakennuspaikkaa ei saa käyttää avoimena varastolueena.

Katualuetta vastaan on tontti aidattava korttelileitän yhtenäisesti.

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



Maantien alue.

Suojavilheralue.

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

Alueen puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää sekä täydentää uusiin istutuksiin hulevesijärjestelmän huomioiden.

Toimitus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa datakeskus-, sekä niiden energiahuoltosa palveluvia laitteita ja rakennuksia.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laistoja, jotka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melu-, tärinä-, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Korttelialueella rakennusten korkeus saa olla enintään 38 metriä maanpinnantasosta.

Tontin rakentamisesta muodostuvat maamassat tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla.

Ennen rakennushankkeen maarakennustöiden aloittamista, tulee hankkeesta laatia hulevesien (hule- ja sammutusjärjestelmät) hallinta- ja johtamissuunnitelma sekä työmaaviesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelmissa tulee turvata Eurojoen koskevien valuma-alueiden luonnolliset virtaamat ja vesitase.

Työmaaviesien hallintasuunnitelmissa työmaavedet tulee viivyttaa ja käsitellä tontilla siten, että tontilla purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua tai aiheuta ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Suunnitelmissa tulee ottaa huomioon korttelialueen rakentamisen vaikutukset sekä alueen kiertämisen, väliarastointin ja maanjäätymiseen liittyvät vaikutukset hulevesien ohjaukseen.

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. Korttelialueen pihat alueet tulee jäsenellä istutuksen.

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.

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

II

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

e=0.30

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Ohjeellinen ajopaikka.

Ohjeellinen ajoneuvon ja polkupyöräille varattu osa-alue.

Ohjeellinen hulevesiviemäripukkeen varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suoja-alue.

Maantien suojavilheralueella ei saa sijoittaa kiinteitä rakennelmia tai rakennuksia. Alueita saa käyttää pihat- ja liikennealueena.

Ohjeellinen tontille sijoittuvien hulevesien viivytysrakenteiden sijoitusalue. Kinteistön vetäjäpääsemätön pinnalla syntyvät hulevedet tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1 kuutio jokaisa satia vetäjäpääsemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Ohjeellinen yleiselle alueelle sijoittuvien hulevesien viivytysrakenteiden sijoitusalue. Kinteistön vetäjäpääsemätön pinnalla syntyvät hulevedet tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1 kuutio jokaisa satia vetäjäpääsemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

hule-1

hule-2

EURAJOKI
TEKNOLOGIAPIUSTON ASEMAKAAVA

1:2000

Asemakaavan muutos koskee:

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

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

YLEISMAÄRÄYKSET

Tonttijako on ohjeellinen.

Tontille ensimmäistä rakentamislupaa haettaessa on esitettävä asemapiirroksella kokonaisuunnitelma tontin käyttämiseksi. Suunnitelmissa tulee olla esitettyä rakennukset, varastolueet, autopaikat, ajoliittymät, pinjajärjestelyt, hulevesien hallintasuunnitelma, tontin kasvillisuus sekä rakennuspaikan liittyminen kunnalliseen verkostoon. Enn. alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukaan julkisivun toteuttamiseen ympäröivien teiden ja väylien suuntaan niin, että ne sopivat ympäristön rakentamiseen.

T-1 -korttelialueella julkisivumateriaaleina voidaan käyttää teräskasetteja, profiilipeltiä, puuta ja lasia. Julkisivussa ja vesikateassa ei sallita materiaaliäijtelmien käyttöä, kuten tiliprofiiloitu peliteitit. Julkisivuvuorien tulee olla murettuja, maanhäissä edvyä tai keskimmästa mustaan. Pääjulkisivumateriaalit -materiaalit eivät saa olla peilaavia. Päämateriaalin ja -värin lisäksi voidaan käyttää tehosteita. Vesikateen tulee olla väriltään tumma. Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä selkeään, rahalliseen ja yhtenäiseen yleisilmeeseen. Isoa julkisivupintoja tulee jakaa pienempiin, selkeitä osiin esim. aukoksin, tai materiaali- / värivaihteluin. Vaihdelua voidaan saada aikaan myös vaakasuuunnasta poikkeavalla räystäsinjäljellä.

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 mainosväläiden ja -laitteiden on kohtuullisesti sopeuduttava ympäristöön, eivätkä ne saa aiheuttaa kohtuutonta valohäiriötä asukilleen tai häiritä liikennettä. Rakennusten ja tonttien välisessä tulee välttää häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa.

Hulevesien viivytyslaitojen rakentamisessa tulee käyttää luontopohjaisia ratkaisuja. Kinteistön vettä läpäsäemättömitä pinoilla syntyvät hulevedet tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1 kuutio jokaisa satia vetäjäpääsemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. T-1 -korttelin alueella on rakennustöiden aikana tarkkailtava valumavesien phtia ja varauduttava niiden neutralointiin. T-1 -korttelialueen ojaavien phtia on tarkkailtava vuoden ajan rakennustöiden päätyttyä. T-1 -korttelialueen tonttien rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä maaperäselvitys.

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

Rakentamislupaa haettaessa tai laajoja maarakennustöitä suunniteltaessa tulee tehdä laskeima maamassojen massalaskeloina. Alueen maarakentamisessa syntyviä ylijäämämassoja tulee pyrkiä hyödyntämään pihat-alueiden maisemoinnissa ja maaston muotoiluissa sekä mahdollisuuksien mukaan lähialueen maarakentamisessa. Korttelialueella tulee tontin rakentamisessa syntyvää louhekuvia käyttää tontilla esimerkiksi kivimuureissa, maastonmuotoiluissa tai kiviseivissä. Mikäli maamassoja saa runsaasti yli, tulee arvioida niiden mahdollista käyttöä lähialueella.

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

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

Rakennushankkeeseen ryhtydessä on lupamenetelyssä huomioitava kuloitoin voimassa olevat melutasot ohjearvot.

Ulkovarastointialueet tulee rajata seinillä, aidoilla tai katoksilla, jotka sopivat materiaalien ja värtäyksen osalta rakennusten julkisivuihin. Aidat tai katokset on rakennettava ennen varastointin aloittamista.

Autopaikat:

T-1 korttelialueen tontilla autopaikkoja tulee olla vähintään seuraavasti:

- 1ap/1000 -k-m² suuria halleja, kuten datakeskuksia ja vastaavia tiloja kohden.
- 1ap/200 -k-m² varasto- ja teollisuustiloja kohden.
- 1ap/70 -k-m² liike- ja toimitustiloja 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 turvallisesti kävelyin ja pyöräilyn yhteydet, jotka liittyvät sekä katuverkoon että johtavat sisäkäytävillä ja pyöräpysäköintipaikoille.

Suositukset 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 puuvartisia kasveja vähintään:

- pensaat 1 kpi/20 m2 istutettavaa aluetta
- puut 1 kpi/40 m2 istutettavaa aluetta

Tonttien hulevesiä ei saa ilman tienpiitäjän myöntämää erityistä lupaa ohjata maantien kuivatusjärjestelmiin.

Korttelialueille saa rakentaa tarvittavat puistomuuntamot.

Kaava-alueen yhdyskuntarakentamisessa on huomioitava pelastustoimen edellyttämät vedenotto pisteet.

Laadittavien kuleminen 25.6. 8.8.2026 Ehdotavien laadittavien 15.4. 15.5.2026	Turussa 23.5.2025, tark. 20.3.2026, 24.8.2026 Sveco Finland Oy	
Kunnanhallitus Kunnanvaltuusto Voimassaolo	Peti Huotala Maanmittausinsinööri	Mika Mäkelä Maanmittausinsinööri

MITTAKAAVA 1:2 000

0 100 200