ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AKR	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
AO-109/s	Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja peittomaalattuja. Rakennuksissa tulee olla harjakatto, kattokaltevuus 1:3.
KL-23	Hotelli- ja liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa hotellin sekä muita matkailua ja vapaa-ajanviettoa palvelevia tiloja, kuten ravintla-, kulttuuri-, harraste-, myymälä- ja kokoontumistiloja.
KL-24	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa matkailua ja muuta vapaa-ajan viettoa palvelevia tiloja, kuten kioski-, ravintola-, harraste- ja kulttuuritiloja. Rakennusten lattiakorko tulee sovittaa viereiseen katu- ja puistoalueeseen pintaan siten, että se on enintään 40 cm korkeammalla kuin viereinen kadun pinta. Mahdollinen maastonmuokkaus, portaat ja luiskat tulee kokonaan sijoittaa rakennusalan sisälle. Rakennuksen tulee olla yleisimeeltään läpinäkyvä ja julkisivuista tulee olla vähintään 1/3 läpinäkyvää. Jätehuolto- ja varastotilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisään.
VP	Puisto.
VL	Lähivirkistysalue.
VL/s-1	Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Aluetta tulee kehittää sen luontotyypin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevaa liito-oravien elinympäristöä vaaranneta tai alueen luonnetta muutoin muuteta. Linnustollisesti arvokas alue. Valaistuja alueita ei tule lisätä. Valaistus tulee kohdistaa puistoväyliin. Puistoväyliin ja korttelialueisiin rajautuvien alueiden sekä elinympäristöjen välisten kulkuyhteyksien reunapuusto tulee säilyttää. Vaarallisten puiden poistaminen on sallittua.
VL/hu-1	Lähivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti hulevesipainanteita ja viivytysrakenteita kuitenkin niin, että hulevesirakenteet tehdään perinnemaisemaan sovittaen.
LV	Venesatama/venevalkama.
LPA-1	Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa autopaikkojen lisäksi rakentaa kiinteistöjen yhteisiä oleskelu- ja leikkitiloja sekä muita yhteistiloja, kuten ulkoiluvälinevarastoja sekä autokatoksia ja jätehuoltotiloja.
W	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
1	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
40	Korttelin numero.
KAIVANNONL	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
60	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
mp	Ohjeellinen matonpesupaikka.
hr	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.
muu	Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 15 k-m2 suuruisen muuntamorakennuksen.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
hu	Ohjeellinen hulevesin käsittelyalueeksi varattu alueen osa.
jä	Ohjeellinen jätekatoksen sijoituspaikka.
sa-1	Alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia saunoja yhteensä enintään 150 k-m2.
v-1	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai kiinteitä laitureita ja aallonmurtajia. Mikäli alueelle tulee rakennettavaksi isompien veneiden venelaitureita ja alueella tehdään vesi- ja maanrakennustöitä, tulee olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sen selvittämiseksi, onko alueella tehtävä arkeologinen vedenalaisinventointi. Vesilain mukaisen luvan tarve tulee varmistaa.
v-2	Vesialueen osa, joka on varattu uimiseen. Alueelle saa sijoittaa uimalaitureita ja hyppylauttoja.
lv-1	Alueen osa, jolle saa rakentaa venelaitureihin liittyviä kiinnitysrakenteita ja kulkuyhteyksiä.
koi	Alueen osa, jolla saa sijoittaa aidatun koirien uimapaikan.
ark	Muu arkeologinen kohde, joka ei ole muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
	Istutettava alueen osa.
s-3	Suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, ja että puustoa täydennetään tarpeen mukaisesti uusintaistutuksilla.
tvm-1	Torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisena ja ympäristöön sovittaen. Alueelle saa rakentaa veneiden vesillelaskurakenteita. Alueelle voi sijoittaa istutuksia, leikki- ja oleskelualueita sekä julkista taidetta.
jk/pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
ajo	Ajoyhteys.
jk/pp	Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
jk/pp/t	Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
jk/t	Jalankululle varattu alueen osa, jolle voi rakentaa sillan.
lpa	Pysäköintialue.
lpa-1	Pysäköintialue. Alueelle saa toteuttaa autokatoksia.
p	Pysäköimispaikka.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
p-2/+87.5	Merkintä osoittaa rakennusalalla sallittavien pysäköintitasojen suurimman määrän sekä ylimmän pysäköintitason korkeusaseman (N2000).
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
kp	Kansallinen kaupunkipuisto.
uo-1	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitava laji tai luontotyyppi. Alueella sijaitsee liito-oravan elinympäristö, jonka heikentäminen ja hävittäminen on kielletty. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Vain vähäinen aluskasvillisuuden raivaus ja vaarallisten puiden poistaminen on sallittua. Liito-oravien kulkuyhteydet elinympäristöjen välillä tulee säilyttää.
uo-2	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitava laji tai luontotyyppi. Alueella sijaitsee kallioketo, jonka luonnontilaisuutta ja edustavuutta tulee pyrkiä vahvistamaan,
uo-3	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitava laji tai luontotyyppi. Alueella suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa lajin elinympäristöä.
uo-4	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitava laji tai luontotyyppi. Alueella sijaitsee viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueella suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa viitasammakon elinympäristöä.
mma	Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, rakenteiltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoisia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvallisesti eheän ja viihtyisän korttelikokonaisuuden muodostumiseen.

Väri ja materiaalipintojen tulee olla yhtenäisiä.
Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai niiden tulee muodostaa yhdessä julkisivuaukotuksen kanssa arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus.
Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa yhtenäisen vesikaton alapuolelle.
Ilmastointikonehuoneet saa rakentaa annettu kerrosluku ylittäen.
Julkisivujen pinnalle ei saa asentaa erillisiä energia-, ilmastointi- yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua.
Muut kuin ranskalaiset parvekkeet on pääasiassa lasitettava.
Rakennusten sisääntulon on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta mm. katosten, tasoerojen, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla.
Porrashuoneisiin tulee tuoda luonnonvaloa.
Mikäli asunnon ikkunat sijoittuvat ainoastaan etelän puoleisille julkisivuille, tulee asunto varustaa koneellisella viilennyksellä.
Rakennuksiin ei saa sijoittaa asuntoja maantasokerrokseen siten, että ne avautuvat ainoastaan kadulle.

Alin rakentamiskorkeus on +78.00 (N2000), jonka alapuolelle ei voida sijoittaa vettymisestä kärsiviä rakenteita.

Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa asuinkortteleissa toteuttaa
- 20 k-m2 ylittävät porrashuone- ja sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
- LPA-1 korttelialueelle kannen alle sekä kellarikerroksiin pysäköintitilat
- talotekniset tilat ja väestönsuojatilat rakennuksen varsinaisiin kerroksiin

RAKENNUSTEN ENERGIATUOTANTO JA MASSOITTELU
Rakennuslupaa haettaessa tulee selvittää uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuuksia. Massoittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylilämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

Kaava-alueelle saa rakentaa maalämpökaivoja. Maalämpökaivojen sijoittamisessa tulee huomioida viereisten tonttien mahdollisuus kaivoille siten, että kaivojen välinen etäisyys on vähintään 15 metriä. Maalämpökaivot voi alueen omistajan luvalla suunnata katu- tai viheralueiden alle.

Rakennusten yhteyteen saa sijoittaa aurinkosähkön tai -lämmön keräimiä.

PIHAT
Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma. Suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus ja yhteisöllisyys.

Rakennuksen ja katualueen välinen alue tulee toteuttaa korkeatasoisesti. Asfalttia ei saa ulottaa 1,5 m lähemmälsi asuinrakennusten seinää.

Mahdolliset aitaratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Aidat tulee toteuttaa ympäristöön sopivin istutuksin tai mahdollisesti kivi- tai puurakenteina. Aitojen korkeus tulee olla katualueille suuntautuessaan enintään 1.2 metriä ja muilla tontinrajoilla enintään 1.8 metriä.

HULEVEDET
Alueen suunnittelussa tulee varmistaa riittävä tilavaraus hulevesien hallinnalle. Hulevesiratkaisu tulee toteuttaa vesiensuojelu, alueen virkistyskäyttö ja luontoarvot huomioiden ensisijaisesti luonnonmukaisen hallinnan keinoin. Tarkka sijainti, laajuus ja toteutustavat määritetään jatkosuunnittelussa.

Korttelialueiden vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee käsitellä kiinteistökohtaisen hulevesisuunnitelman mukaisesti tai viivyttää alueen sisällä siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliötä kohden. Lisäksi tämän viivystytilavuuden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siinä tulee ollla suunniteltu ylivuoto. Viherkattojen osalta mitoitustilavuus on 0,5 kuutiometriä viherkatun pinta-alaneliötä kohden.

Tonttien hulevedet voidaan viivyttää ja/tai imeyttää yhteisesti korttelialueella. Mikäli korttelialueella ei ole tilaa hulevesien viivytysrakenteille tai maaperä ei ole hulevesien imeyttämiseen soveltuvaa, voidaan hulevesien käsittelyä toteuttaa korttelialueiden yhteisenä ratkaisuna läheiselle VL/hu alueelle.

JÄTEHUOLTO
Jätepisteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon riittävä erillislajittelu. Jätehuolto on sijoitettava:
- katokseen ja aidattava ympäristökuvallisesti korkeatasoisella umpiaidalla tai
- syväkeräyssäiliöihin, jotka on suunniteltava ympäristökuvallisesti korkeatasoiseti tai
- rakennuksen sisätiloihin.

RADON
Rakentamisessa on otettava radon huomioon. Rakennusten alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa on varmistuttava siitä, etteivät maaperässä tai tontille tuodussa maa-aineksessa esiintyvä radon tai muut haihtuvat kaasut pääse huonetiloihin.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT
1 ap/ 90 kerros-m2 Liike-, toimisto- ja ravintolatilat
1 ap/ 80 kerros-m2 Asunnot
1 ap/ 200 kerros-m2Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 20 kerros-m2 ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon autopaikkojen laskennassa. Porraskäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Ajovalojen häikäisy viereisiin taloihin on estettävä.

TONTTIJAKO
Asemakaava-alueelle laaditaan sitova tonttijako ja se sisältyy asemakaavaan. Osa tonttijaon tiedoista on osoitettu erillisellä kartalla TJ.... Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 10-38-1, 10-39-1 - 10-39-6, 10-40-1 sekä 10-42-1.

724 AKM
LUONNOS

ASEMAKAAVAN MUUTOS
NIEMELÄNRANTA
TONTTIJAKO xx

10 NIEMELÄ, 12 JUORNATJOKI

Asemakaavan muutos koskee Niemelän (10.) kaupunginosan kortteleita 37-41 ja osaa seuraavista yleisistä alueista: 10L100, 10L200, 10P100, 10P200, 10P300, 10P400 ja 10K sekä kiinteistöjä 111-406-3-132, 111-406-3-564.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Niemelän (10.) kaupunginosan korttelit 37-41, puistoalueita, lähivirkistysalueita, vesialueita, venesatama-aluetta sekä katualueita.

MITTAKAAVA 1:2000 asianumero 270/10.02.03/2025

Luonnos 7.4.2025 asemakaava-arkkitehti
Katri Kuivalainen

Elinvoimalautakunta, vireilletulo 6.11.2024 §
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos . . - . .2025
Kaupunkiympäristölautakunta, ehdotus . .2025 §
Ehdotusvaiheen kuuleminen, ehdotus . . - . .2025
Valtuusto, hyväksyminen . . §
Lainvoimaisuuskuulutus . .

. .2024 kaupunginarkkitehti
Harri Kuivalainen

Pohjakartta täyttää Alueidenkäyttölain 54a §:n vaatimukset.

. .2024 maanmittausinsinööri
Jukka Sipola

Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä § _____

. . hallinto- ja kehitysjohtaja
Hanna Hurmola-Remmi