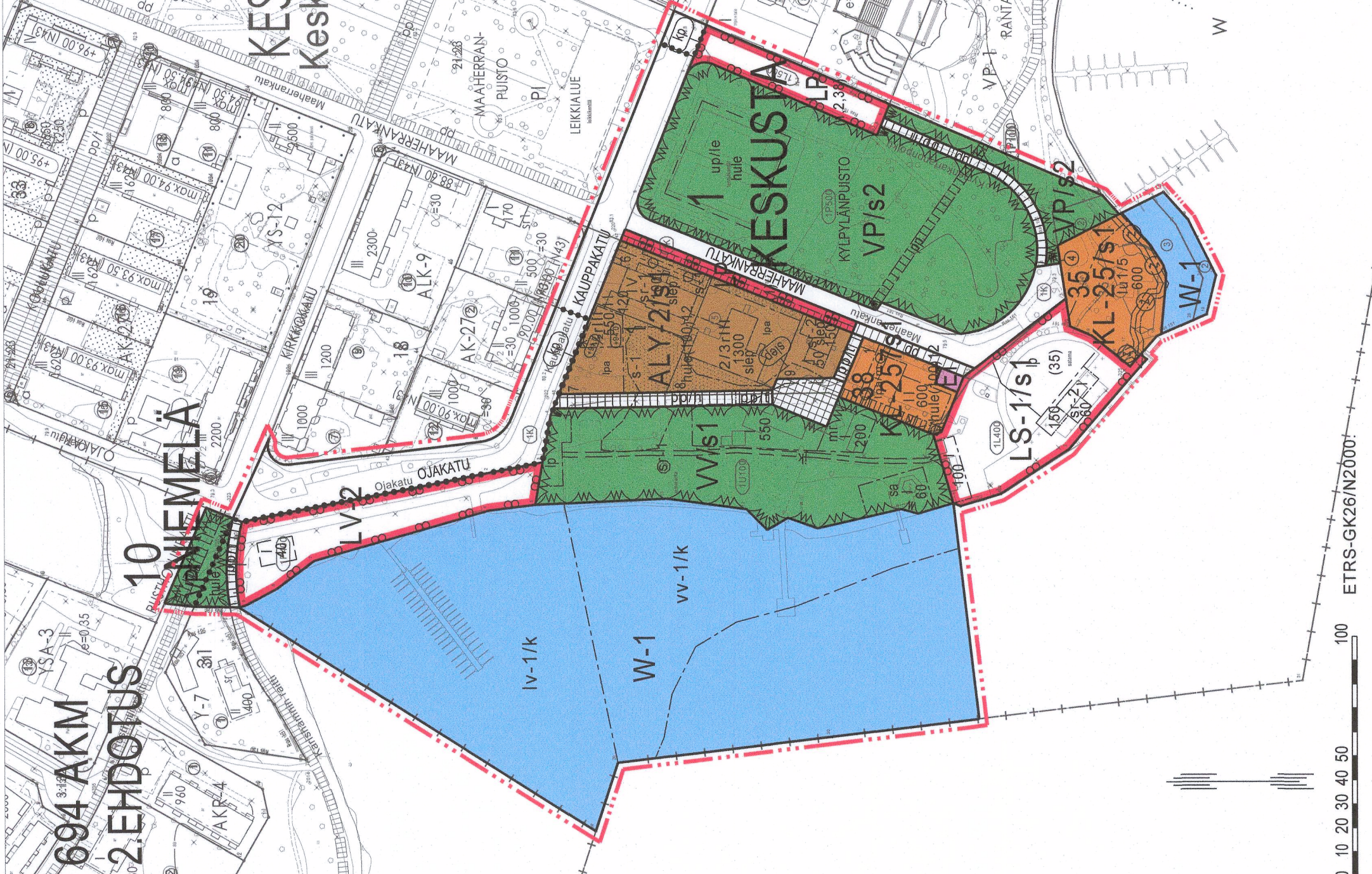




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

[illegible]

	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Stovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
	Romaalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suuruuden.
	Murtoluuku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskeutuvien murtoluukujen lukumäärän mukaan.
	Murtoluuku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittamalla kerrosalaan laskettavaksi tilaiksi.
	Rakennuksen vesikatot ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkaukskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja.
	Ohjeellinen palloilu- ja leikkialueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Katuaukio/tori.
	Jalankeuhulle varattu katu/tie.
	Jalankeuhulle ja polkupyöräilyle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittua.

	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille ajo on sallittu.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Yleinen pysäköintialue. Alueelta voidaan osoittaa autoipaikkoja myös kaavamerkinnällä oikeutettujen korttelialueiden pysäköintialuetta varten.
	Pysäköintialue.
	Pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa enintään 6 matkailuauton matkaparkin.
	Hulevesirakenteille varattu alueen osa. Alueelle voi toteuttaa myös maanalaista hulevesirakennetta.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Suluissa olevat numerot osoittavat kortteit, joiden autoipaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä viivytetään. Sulussa kuva ilmoittaa neliohmeina vettä läpäisemättömän pinta-alaan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoituslaskutavalla viiväpäinemäisessä, -altaisa tai säiliössä. Jakimäärä osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viiväysrakenteiden tulee tyhjentyä täyttymisestä. Viiväysrakennesta tulee olla suunniteltu viivasto. Pysäköinti- ja liikennelaidun hulevesi on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai kiinteitä laitureita tai muita venerantakäsi palveliä laitteita ja rakennelmia. Mikäli alueelle tulee rakennettavaksi uusia isompien veneiden venelaitureita ja alueella tehdään vesi- ja maanrakennustoita, tulee olla yhteinen alueelliseen vastuuseen sen selvittämiseksi, onko alueella tehtävä arkeologinen vedenalaisinventointi. Vesilain mukaisen luvan tarve tulee varmistaa. Alue on varattu karpaleisiin.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai kiinteitä laitureita tai muita uimarantakäsi palveliä laitteita ja rakennelmia. Mikäli alueelle tulee rakennettavaksi uusia isoja laituria tai alueella tehdään vesi- ja maanrakennustoita, tulee olla yhteisessä alueelliseen vastuuseen sen selvittämiseksi, onko alueella tehtävä arkeologinen vedenalaisinventointi. Vesilain mukaisen luvan tarve tulee varmistaa. Alue on varattu kunnan tärpeisiin.
	Suojeltava alueen osa, jota tulee hoitaa puistomaisena sen kulttuurihistoriallisesti arvokas ominaispiirteet säilyttää. Olmassa olevia putia ja pensaita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla. Alueenosalle ei saa sijoittaa pysäköintia.
	Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikatosta sekä akuperäisiä tai niihin verrattavia rakennuksia. Rakennuksessa tehtävät korjaukset ja muutokset eivät saa heikentää rakennuksen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Ulakolle sijoitettavia tiloja varten voidaan toteuttaa katkaisemiseen sopivia katoilytyhjia. Mahdolliset uudet parvekkeet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettyä museoviranomaisen lausunto.
	Kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaukset ja muutokset eivät saa heikentää rakennuksen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettyä museoviranomaisen lausunto.
	Rakennuksessa olevaa lepakodin mahdollista lisääntymis- ja levhäyspaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakodin elinoloja. Mikäli rakennus on tarpeen purkaa tai rakennuksessa on tarpeen tehdä merkittäviä muutostöitä, on luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve selvitettävä.

Yleisluento: Alueen osa, jolla lepäkiden elinolosuhteiden ja kukureittien turvaamiseksi (S) säilyttää ja istuttaa lepakoille suotuisaa puustoa. Valaistus tulee kohdistaa alueelle kohdistuvassa toimenpiteessä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kaava-alue on lähes kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuurimäristä (RKY2009, Heinolan Perspektiivi). Alueen arvot tulee huomioida alueella kohdistuvassa toimenpiteessä.

RAKENNUSKESIT JA RAKENNELMAT

Uudisrakentamisen on oltava arkkitehtonisesti korkeatasoista ja sen on oltava kaupunkikuvallisesti paikkaan soveliaa.

Asuinalueen lattiatason tulee sijaita vähintään 0,3 m lopullisen maanpinnan yläpuolella ja vähintään kadun pinnan tasolla. Asuintilojen lattiatinnan alin korkeusasema korttelissa +82,0 mpy (N2000) ja ensimmäisen kerroksen lattiatinnan alin korkeusasema korttelissa +82,0 mpy (N2000). Alin rakentamiskorkeus on +78,85 (N2000), jonka alapuolella ei voi sijoittaa vetymisestä kärsivä rakenteita.

AUTOPAIKAT

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka / 100 asuin- ja toimistokerranalaniometriä
- 1 autopaikka / 200 palveluasumisen ja palveluiden kerranalaniometriä
- 1 autopaikka / 70 liikettä tai muun palvelun kerranalaniometriä
- 1 autopaikka / 200 majutuspalveluiden kerranalaniometriä

Tontilla olevan paikoituksen lisäksi autopaikkoja saa sijoittaa kaavassa osoitetuun paikkaan enintään 200 m päässä sijaitsevalle pysäköintialueelle. Pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Suojeltujen rakennusten osalta on mahdollisuus joustaa toteutettavien autopaikkojen määrässä.

Maantason sijoitettavaa pysäköintipaikat, jotka rajautuvat yleisiin tai yleiselle jalankäytölle kuuluvien alueiden osiin, on rajattava näistä alueista selkeästi ja laadutaan korkeatasoisesti.

HULE- JA POHJAVESIEN HALLINTA

Alueella tulee ensisijaisesti keskittyä hulevesien muodostumisen ehkäisyyn. Kattovedet suositellaan keräämään ja hyödynnettäväksi tontilla. Mikäli tämä ei onnistu, tulee kattovedet ohjata viivytyskaivojen kautta hulevesiverkostoon. Liikenne- ja pysäköintialueilla syntyvien hulevesien epäpuhtaudet tulee pyrkiä poistamaan vedestä johtamalla hulevedet viiramaahuippuja tai viivytyskaivoja kautta ennen veden johtamista verkostoon. Rakennuslupa-asiaankin liittäessä tontin rakennushankkeen pohjalla laadittu hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää myös suunnitelman rakentamisen alkaisesta hulevesien hallinnasta.

Alueen pohjavesipinta on lähellä maanpintaa. Kellareiden rakentamista ei suositella, Mikäli kuitenkin rakennetaan kellariholloja on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä rakennuskohtainen pohjaveden hallintasuunnitelma.

ILMA- JA PUHALLUSTURVAAMINEN

Alueelle sijoitettujen jätteenvälipumppaamon tuuletus on suodatettava ja johdettava riittävän korkealle hajuhaittojen estämiseksi.

RADON

Rakentamisessa on otettava radon huomioon. Rakennusten alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa on varmistuttava siitä, etteivät maaperässä tai tontille tuodussa maa-ainesta esiintyvä radon tai muut haittaavat kaasut pääse huoneiloihin. Korjausrakentamisen osalta asumiseen käytettävissä tiloissa selvitettävä radonhaitan torjunnan mahdollisuus ja tarpeellisuus.

PIHASUUNNITELMA

Pihar- ja oleskelualueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä pihasuunnitelma, josta käy ilmi, miten pihajärjestelmä otettu huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Mahdolliset aidat on toteutettava korkeatasoisina ja kulttuurimäristään sopivina. Pihasuunnittelussa on toteutettava ratkaisu, joka mahdollistavat alueen arvoille ominaisen puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämisen.

TONTTIJAKO

M A MUSEO		ASEMAKAAVAN MUUTOS - KYLÄPÄÄNÄNTÄ
1 KESKUSTA, 10 NIEMELÄ		
Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 1 tonttia 5, kortelin 35 tontteja 2 ja 3 ja seuraavia yleisiä alueita, Satama 1L400, Kylväjäpuisto 1P500, Kylväjän uimaranta-alue 1U100, Vammien sataman rantaa -puistoaletta 1P400, Oskarin kaualleista, osia Kaupunkikadun ja Maahenrikadun katualueista, Kynnenkannan katualueesta, Oskarensä sijaitsevaa pysäköintialuetta 1I300; osaa Kanapiston puistoalueesta 1P100 sekä kiinteistöistä 111-1-435-2, joka on osa kaavan mukaista Rantapuistolaa. Lisäksi kaavamuuos koskee Niemelan (10.) kaupunginosan kiinteistöä 2123.		
Asemakaavan muutoksella muodostuu Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 1 tontti 6-9, korttelin 35 tontti 4, korttelin 38 tontti 1, satama-alueita, umaranta-alueita, venevalkama-alueita, vesialueita, puistolaletta, pysäköinti- ja katualueita sekä Niemelan (10.) kaupunginosaan kuuluvia puistolaletta.		
MITTAKAAVA 1:2000	asiannumero 65/10.02.3 / 2023 264 / 10.02.03/2025	
2. Ehdotus 11.08.2025 tark 27.11.2025	<i>Kari Kuivalainen</i> asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen	
Elinvoimaisuuskunta, vireiletkulo Valmisteluvalvahan kuuleminen, luonnos Elinvoimaisuuskunta, ehdotus Ehdotusvalvahan kuuleminen, ehdotus Kaupunkiympäristöautakunta, 2. ehdotus Ehdotusvalvahan kuuleminen, 2. ehdotus Valtuusto, hyväksyminen Lainvoimaistuskuultuus	21.06.2022 \$ 36 04.11.02.12.2023 \$ 10 21.02.2024 \$ 10 06.03.-06.04.2024 \$ 64 21.08.2025 \$ 64 13.09. -14.10.2025 \$ \$	
27.11.2025	kaupunginarkkitehti <i>Hanni Kuivalainen</i> Harri Kuivalainen	
Pohjajärkitys täyttää Alueidenkäyttölain 54a § n vaatimukset.	<i>Aleksi Penttilä</i> maankäytöinsinööri Mirja Ruutu	
Heinolan kaupunginhallituksen/valtuston hyväksymä \$ _____	hallinto- ja kehitysohjohtaja Hanna Hurmola-Remmi	