



Käytössä oleva koordinaattisto: ETRS-GK27  
Käytössä oleva korkeusjärjestelmä: N2000

#### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AP** Asuinpientalojen korttelialue.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- VP** Puisto.
- VL** Lähivirkistysalue.
- /s** Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- W** Vesialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.
- 700** Korttelin numero.
- LERITIE** Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- u 23** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulkokäytävillä saa käyttää kerrosalaa laskettaviksi tilaksi.
- e=0.20** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

- Rakennusala.
- Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Istutettava alueen osa.
- Istutettava alueen osa, joka on rakennettava puistomaiseksi olemassa olevaa puustoa säilyttäen ja täydentäen. Alueella ei saa tehdä maanpinnan korkeusasemaa merkittävästi muuttavia toimenpiteitä. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiiriä täydentäviä rakennelmia ja katoksia.
- Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Ohjeellinen ajoyhteys.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Liito-oravan elinympäristö. Alueen luontoa ja metsää on hoidettava siten, että liito-oravan elinympäristö ja siellä kasvatavat suuret puuyksiöt säilytetään.
- Ohjeellinen ulkoluopu.
- Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausuntoa.

#### PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

- Asunnot: 2 ap/asunto
- Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusalueelle. Tontin istutettavalle alueen osalle saa istutuksen lisäksi sijoittaa pysäköintiä.
- HULEVEDET**  
Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyyttää tarvittavat viranomaislausunnot.
- MELUSUOJAUS**  
Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida Vanhاتیä mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu ja tärinä.
- PIHA-ALUEET**  
Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päälystyä liikenteelle ja pihamaan toiminnolle välttämätön osa. Muu osa tontista on varustettava istutuksin ja pidettävä hoidettuna. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

#### RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

- Asuinrakennus tulee sijoittaa vähintään 4 metrin päähän tonttien välisistä sivurajoista.
- Olemassa olevassa, ennen vuotta 2020 rakennetussa luvanvaraisessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennusten sijoittumisesta rakennuslaille.
- Niinirannan lähivirkistysalueelle saa sijoittaa alueen luonto- ja ympäristöarvot huomioon otettavaa virkistystoimintaa tukevia rakennelmia ja vähisiä rakennuksia.
- RAKENTAMISTAPA**  
Alueelle on laadittu rakennettavuusvelvitys, joka on huomioitava alueen rakentamisessa.
- Rakennuspaikan alin sallittu rakentamiskorkeus on +57.5. Korkeusjärjestelmä N2000.

#### SUOJELUMÄÄRÄYKSET

- Kaava-alueella sijaitsee muinaisjäännös (Nurmianta).
- YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO**  
Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoon palveluvia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.
- Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.
- Virkistysalueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, verkostoihin ja niiden huoltoon liittyviä putkia, rakennelmia, rakennuksia ja laitteita.
- Virkistysalueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.
- Katuun tai muihin yleisiin alueisiin rajautuvilla tonttien osilla on varattava mahdollisuus johtojen kunnossapitoon ja varauduttava mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

#### YMPÄRISTÖARVOT

- VL/s -alueilla sijaitsee merkittäviä luonto- ja ympäristöarvoja. Alueen lähivirkistysalueet tulee säilyttää puustoisina alueina. Alueella tehtävät mahdolliset muutostyöt tulee toteuttaa olemassa olevan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaen ja niitä mahdollisuuksien mukaan täydentäen. Lähivirkistysalueilla sijaitsevat liito-oravan liikkumisen tai lisääntymisen kannalta tärkeitä puita ei saa poistaa.
- Kortteleissa 313 ja 703 puustoisilla tonttien osilla ja niiden käytössä tulee huomioida mahdollinen liito-oravan elinympäristöksi sopiva puusto korttelien istutettavaksi alueen osaksi merkityillä alueilla, joilla puustoa tulee säilyttää (pi-14).
- TONTTIJAKO**  
Tämän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.

<b>KOUVOLA</b>																
ASEMAKAAVA KOSKEE																
Valkealan kylän tiloja 3:34, 4:6, 4:33, 4:570 osita 4:18, 4:351, 876:6, 22:23 tilojen osia.																
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE																
Kaupunginosan 42, Niinistö, kortteli 701, korttelien 700 ja 703 osia sekä katu-, vesi-, lähivirkistys-, puisto-, leikkipuiston ja yleisen tien alueita.																
Kaupunginosan 41 Valkealan kirkonkylä yleisen tien aluetta.																
ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU																
Kaupunginosan 42, Niinistö, korttelit 325, 326, 327, 701 ja osa kortteleista 700 ja 703 sekä katu-, vesi-, lähivirkistys- ja puistoalueet.																
Kaupunginosan 41, Valkealan kirkonkylä, katualue.																
<table border="1"> <tr> <th>Käsittelyvaiheet</th> <td></td> </tr> <tr> <td>Kaaviohjelman mukainen hanke</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ilmoitus vireilletulosta 20.05.2020</td> <td></td> </tr> <tr> <td>OAS:n esittely 20.05.2020</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valmisteluaiheen kuuleminen 20.10.2021</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TELA kaavaehdotuksen käsittely 22.03.2022</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Julk. nähtävänä MRA27 30.03.2022</td> <td></td> </tr> </table>			Käsittelyvaiheet		Kaaviohjelman mukainen hanke		Ilmoitus vireilletulosta 20.05.2020		OAS:n esittely 20.05.2020		Valmisteluaiheen kuuleminen 20.10.2021		TELA kaavaehdotuksen käsittely 22.03.2022		Julk. nähtävänä MRA27 30.03.2022	
Käsittelyvaiheet																
Kaaviohjelman mukainen hanke																
Ilmoitus vireilletulosta 20.05.2020																
OAS:n esittely 20.05.2020																
Valmisteluaiheen kuuleminen 20.10.2021																
TELA kaavaehdotuksen käsittely 22.03.2022																
Julk. nähtävänä MRA27 30.03.2022																
<b>Kouvolan kaupunki</b> Tekniikka ja ympäristö Kaavoitus Kaavakartan pvm: 11.10.2021 Täydennetty: 3.2.2022 Täydennetty: 17.10.2022		Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)  kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka  kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen														
Hyväksytty Kouvolan teknisen lautakunnan kokouksessa  Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)		Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen. Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)  paikkatietoasiantuntija Hanna Hirvonen														
Mittakaava 1: 2000	Voimaantulo	Asemakaavan numero 42/002														