

# PALJAVESI-NIINIVESI RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

Ristiinan kunta

Marjoniemen kylä (438)  
Pasola 1:14 (osa)

*Kaavaehdotus 7.1.2010*



Osayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee Paljavesi-Niinivesi rantayleiskaavaa.

## **1 PERUSTIEDOT**

### **1.1 Suunnittelutilanne**

#### 1.11 Seutukaava

Seutukaavassa alue on kokonaisuudessaan osoitettu loma-asuntoalueena (RA 22.151). Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä kyseisellä alueella.

#### 1.12 Yleiskaava

Alueella on voimassa Ristiinan kunnanvaltuuston 17.6.2002 hyväksymä Paljavesi-Niinivesi rantayleiskaava. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta on esitetty liitteenä.

#### 1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

#### 1.14 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maastokarttaa mittakaavassa 1:10 000.

### **1.2 Maanomistus**

Kaavamuutosalueen maanomistaja on yksityinen.

### **1.3 Nykyinen maankäyttö**

Kaavamuutoksen osa-alueet sijaitsevat Paljaveden keskeisen selkäveden länsirannalla. Kaavamuutosalueilla ei ole rakennuksia. Pohjoisemmalla osa-alueella on tilan omassa käytössä oleva veneranta. Muilta osin kaavamuutosalueet ovat tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta.



*Tilan pohjoisrannalla oleva veneranta ja sille johtava tieura*

## 2 TAVOITTEET

Tilalle on nykyisessä kaavassa osoitettu uusi asuinrakennuksen paikka kolmen uuden lomarakennuspaikan kanssa samaan ryhmään talouskeskusta ympäröivien peltojen ja rannan väliin. Kaikki rakennuspaikat ovat rakentamatta. Asuinrakennuksen paikka soveltuu rakentamiseen vain tyydyttävästi. Rantaan laskeutuva rinne on tällä kohtaa melko jyrkkä rakentamiseen ja avautuvasta ilmansuunnasta johtuen varjoisa. Lisäksi rakennuspaikka on asuinrakentamista ajatellen tarpeettoman pieni ja aivan tilaa rasittavan venevalkaman vieressä (kts. alla olevat kuvat). Kyseinen rasite vaikuttaisi maastotarkastelun perusteella sijaitsevan vielä yleiskaavan mukaisesta paikasta pohjoisempaan.



Tavoitteena on siirtää kyseinen rakennuspaikka pohjoisemmaksi rakennettavuudeltaan selkeästi parempaan paikkaan lähelle tilan pohjoisrajaa nykyisen venerannan taustalle. Kyseiselle paikalle johtaisi valmis tieyhteys ja sähköt olisivat aivan rakennuspaikan rajalla. Rinne on tällä kohdin myös loivempaa ja helpompaa rakentamiseen / jätevesien käsittelyyn. Puusto on rannan lähistöllä pääosin varttunutta kuusikkoa, mutta rannan taustalla nuorta/ valoisa mäntytaimikkoa.

Vapaan rannan osuus ei juurikaan vähenisi muutoksen myötä. Rakennuspaikkojen ryhmittely ”hajoaa” hie- man. Kaavamuutoksen tavoitteet ovat sopusoinnussa alkuperäisen yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa. Uusia rakennuspaikkoja ei muodosteta vaan nykyinen rakennusoikeus siirretään toteuttamisen kannalta parempaan paikkaan.



### *Siirron kohteena olevaa aluetta*

Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheessa (MRL 62 ja 63§) ei jätetty huomautuksia. Myöskään lausunnoissa (kunnanhallitus 5.10.2009, rakennuslautakunta 7.10.2009, Etelä-Savon maakuntaliitto 27.10.2009, ympäristöpalvelut 28.10.2009 ja Etelä-Savon ympäristökeskus 5.11.2009) ei ollut huomautettavaa, joten kaavaratkaisua tai tavoitteita ei ole tarvinnut muuttaa. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

### 3 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Voimassa olevan yleiskaavan mukainen asuinrakennuksen paikka (1 A) on sijoitettu toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukaisempaan paikkaan.

Vapaan rannan osuus vähenee hieman kaavamuutoksen myötä, kun rakennuspaikan sijoitteluun ja kokoon on kiinnitetty alkuperäistä ratkaisua enemmän huomiota (alkuperäisessä kaavassa on liian pieni rakennuspaikka, jotta sen voisi edes toteuttaa kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti).

**Asuinrakennusten alueen (A)** kaavamerkintä:

” Alueelle voidaan rakentaa asuinpienitaloja sekä näitä palvelevia erillisiä talusrakennuksia sekä rakentaa asuinrakennuksen pihapiiriin enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan. Luku A-merkinnän vasemmalla puolella osoittaa alueen asuinrakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uuden rakennuspaikan pinta-alan ranta-alueella tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä.”

Uuden asuinrakennuspaikan rakennusoikeudet ja esim. etäisyydet rantaviivasta perustuvat siis kunnan kulloinkin voimassa olevaan rakennusjärjestykseen (nykyinen hyväksytty 17.12.2001). Rakennusjärjestyksen muuttaminen on vireillä kunnassa. Otteita nykyisestä rakennusjärjestyksestä:

*”Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa ja kasvillisuutta säästää sekä istuttaa siten, että maisemakuvan luonnonmukaisuus säilyy. Mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, tulee uuden, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m<sup>2</sup>:n ja pohjapinta-alaltaan 35 m<sup>2</sup>:n suuruisen, saunan, savusaunan, grillikatoksen tai venevaraston etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta olla vähintään 10 m ja muun 80 m<sup>2</sup> pienemmän rakennuksen tai näkyvämmän rakennelman etäisyyden vähintään 20 m ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuna asuinrakennuksen tai muun vähintään 80 m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennuksen etäisyyden rannasta tulee kuitenkin olla vähintään 40 metriä. Edellä oleva määräys ei koske laituria.*

*Vakituiseen käyttöön tarkoitettuna asuinrakennuksen etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 40 metriä.*

*Asuinrakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään yhden (1) metrin pitkäaikaisen ylävesipinnan ( HW ) yläpuolella. Mikäli ylävedenpinta ei ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä pitkäaikaisen keskivedenpinnan ( MW ) yläpuolella.*

*Rakennuspaikalle, joka sijaitsee ranta-alueella saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen tai lomarakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talusrakennuksia.*

*Asuinrakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup>.*

*Ranta-alueella sijaitsevan uuden asuinrakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5.000 m<sup>2</sup>.*

*Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.”*

**Uusi rakennusjärjestys on todennäköisesti helmikuussa 2010 hyväksyttävänä kunnanvaltuustossa. Merkittäviä muutoksia em. säädöksiin ei ole tulossa. Uudesta rakennusjärjestysehdotuksesta on liitteenä joitakin tietoja.**

Rakennuspaikat muodostetaan maastoon ja niiden koko määritetään lohkomisen yhteydessä.

Muilta osin kaavamuutosalue on osoitettu nykyisen käyttönsä mukaisesti **Maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M)**, joka on varattu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön:

”Poikkeuksena 200 m rantavyöhykkeellä on MRL 72 §:n mukainen rakentaminen. Uusia rakennuspaikkoja ei kuitenkaan saa muodostaa 200 metrin rantavyöhykkeelle M-alueelle.”

Kaavamääräyksillä on otettu kantaa mm. maiseman käsittelyyn:

"Maisemaa tulee käsitellä siten, että vesistöistä käsin katsottuna maiseman peruspiirteet eivät oleellisesti muutu. Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskuksen metsänhoitosuosituksia ja metsälakia."

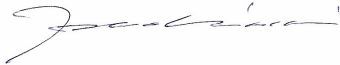
Vesi- ja jätehuollosta on omat määräyksensä (kts. merkinnät ja kaavamääräykset liitteenä).

#### **4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

Laadittava yleiskaavan muutos on luonteeltaan lähinnä tekninen, eikä muuta millään tavalla voimassa olevan alueen osayleiskaavan periaatteita.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä naapureilla ym. osallisilla on vielä mahdollisuus palautteen antamiseen.

**7.1.2010**



**DI Jarmo Mäkelä**

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- rakennusjärjestysten vertailua
- Kaavamerkinnät ja -määräykset
- Ote nykyisestä yleiskaavasta ja kaavamuutoskartta 1:10 000