



## **VIRTAIN KAUPUNKI**

### **KESKUSTATAAJAMAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS**

#### **KAAVASELOSTUS**

#### **Kaavaluonnos**

Versio 0.9



**19.10.2022**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	5
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>6</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
Alueen yleiskuvaus .....	6
Maisemarakenne .....	6
Luonnonympäristö .....	6
Rakennettu ympäristö .....	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	7
Maanomistus .....	7
Palvelut ja työpaikat.....	7
Tekninen huolto.....	7
Liikenne .....	7
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Maakuntakaava .....	9
Yleiskaava .....	10
Asemakaava .....	13
Rakennusjärjestys .....	13
Kaavan taustakartta.....	14
Rakennuskiellot .....	14
<b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>15</b>
3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	15
Viranomaisyhteistyö.....	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	15
Kaavaehdotus .....	15
Kaavan hyväksyminen.....	15
<b>4. Yleiskaavan kuvaus .....</b>	<b>16</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	16

	Mitoitus.....	16
4.2.	Aluevaraukset .....	16
	Vakitukseen asumiseen varatut alueet .....	16
	Virkistysalueet .....	16
4.3.	Kaavan vaikutukset.....	16
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	16
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	17
	Sosiaaliset vaikutukset .....	17
	Taloudelliset vaikutukset.....	17
<b>5.</b>	<b>Yleiskaavan toteutus .....</b>	<b>18</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	18
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus .....	18
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	18

## LIITTEET

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

## TAUSTAMATERIAALI

- Keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvitys (2011), FCG Finnish Consulting Group Oy
- Virtain keskustaajaman osayleiskaava, kaavaselostus (2015), FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	19.10.2022	Käsitelty Virtain kaupunginhallituksessa __.__.2022 § __
1.0	Kaavaehdotus		

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **VIRTAIN KAUPUNKI KESKUSTATAAJAMAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS**

Osa kiinteistöä 936-409-27-14 ja määräala 936-409-27-14-M602

#### **Suunnitteluorganisaatio**

Osayleiskaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu \_\_\_\_\_2022  
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä \_\_\_\_\_.2022 - \_\_\_\_\_.2022  
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_\_\_\_. - \_\_\_\_\_.2022  
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan \_\_\_\_\_.202\_

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Virtain kaupungin Puttosenjärven länsirannalla, noin 2,5 kilometrin päässä Virtain keskustan palveluista.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on korvata voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue (RA-1) maaseutumaisten pientalojen alueella (AOM) alueelta erotettavan määräalan mukaisesti. Lisäksi osalle voimassa olevan osayleiskaavan loma-asuntoaluetta osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL).

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on rakentamatonta metsämaata. Alue rajautuu idässä Puttosenjärveen, lännessä ja etelässä metsäalueisiin ja pohjoisessa erillispientalojen alueeseen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,03 hehtaaria. Suunnittelualueella on erottamaton määräala, joka on yksityisomistuksessa. Muun maa-alueen omistaa seurakunta.

#### Maisemarakenne

Kaava-alue on rakentamatonta metsämaata. Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

#### Luonnonympäristö

##### **Maa- ja kallioperä**

Kaava-alue on osa Puttosharjun harjujaksoa, joka kulkee kaakkois-luode -suuntaisesti Ruovedeltä Virroille. Harjun pohjoispäässä maa-ainesten ottaminen on ollut huomattavaa. Kaava-alueen maa-perä koostuu pääosin hiekasta ja pienemmiltä osin rahkaturpeesta. Alueen kallioperä on graniittia sekä porfyyristä granodioriittia. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen (Puttosharju 0493601) ja valta-osa alueesta on varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta.

##### **Kasvillisuus ja eläimistö**

Pohjavesialueen luonnontilaisilla metsäalueilla kasvillisuutena on mustikkatyypin kangasmetsä, jossa vallitseva puulajina on mänty.

Alueelta ei ole Keskustataajaman osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyn luontoselvityksen (FCG, 2011) perusteella tiedossa suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja.





Suunnittelualueen maastoa.

### **Rakennettu ympäristö**

Kaava-alue on rakentamaton. Kaava-alue tukeutuu pohjoisessa rakennettuun erillispientalojen korttelialueeseen. Kaava-alueen ympäristöön on osoitettu voimassa olevassa osayleiskaavassa runsaasti asuinpienalojen korttelialuetta, mutta alue on vielä pääosin rakentamaton.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueelta on lisäksi laadittu keskustan ja sen ympäristön OYK-alueen arkeologinen inventointi vuonna 2009 Mikroliitti Oy:n toimesta. Suunnittelualueelta ei tehty löydöksiä inventoinnin yhteydessä.

### **Maanomistus**

Kaava-alue muodostuu seurakunnan omistamasta maa-alueesta sekä siitä erotettavasta määräalasta, joka on yksityisomistuksessa.

### **Palvelut ja työpaikat**

Kaava-alue tukeutuu julkisten ja kaupallisten palveluiden osalta Virtain keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat noin 2,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

### **Tekninen huolto**

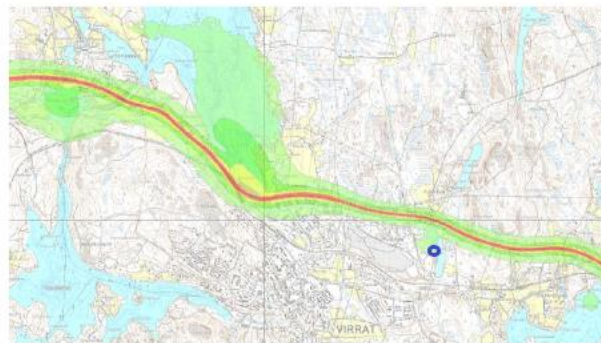
Kaava-alue on liitettävissä vesihuolto- ja sähköverkkoon.

### **Liikenne**

Suunnittelualue sijoittuu Puttosjärventien läheisyyteen, jonka varresta liittymä suunnittelualueelle tullaan toteuttamaan. Kaava-alue sijaitsee myös valtatie 23:n (Kotalantie) läheisyydessä. Kotalantien keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla

(2021) on 1 501 ajoneuvoa/vuorokausi. Alueelta on osayleiskaavatyön yhteydessä tehty meluselvitys vuoden 2035 liikennemäärillä vuonna 2012 (Sito Oy).

Selvitys tehtiin nk. putkimallilla, missä huomioidaan liikennemäärän vaikutus, mutta ei maaston korkeuseroja, rakennuksia ja mahdollisia melusteitä. Näin ollen melu pääsee etenemään esteettä, ja meluvyöhykkeet ovat yleensä todellista suuremmat, erityisesti kohdissa, missä tie on mäkien muodostavassa katveessa. Meluselvityksessä on kuitenkin mallia parannettu sen verran, että vesistöt on huomioitu akustisesti kovina pintoina (Keskustataajaman osayleiskaava, kaavaselostus. 2015. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy)



#### Meluvyöhykkeet $L_{Aeq}$

45 - 50 dB
50 - 55 dB
55 - 60 dB
60 - 65 dB
> 65 dB

Suunnittelualueen sijoittuminen valtatie 23:n meluvyöhykkeelle, ylempänä ennustetilanne päivällä, alempana ennustetilanne yöllä. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti osoitettu sinisellä. (Lähde: Keskustataajaman osayleiskaava, kaavaselostus. 2015. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy)

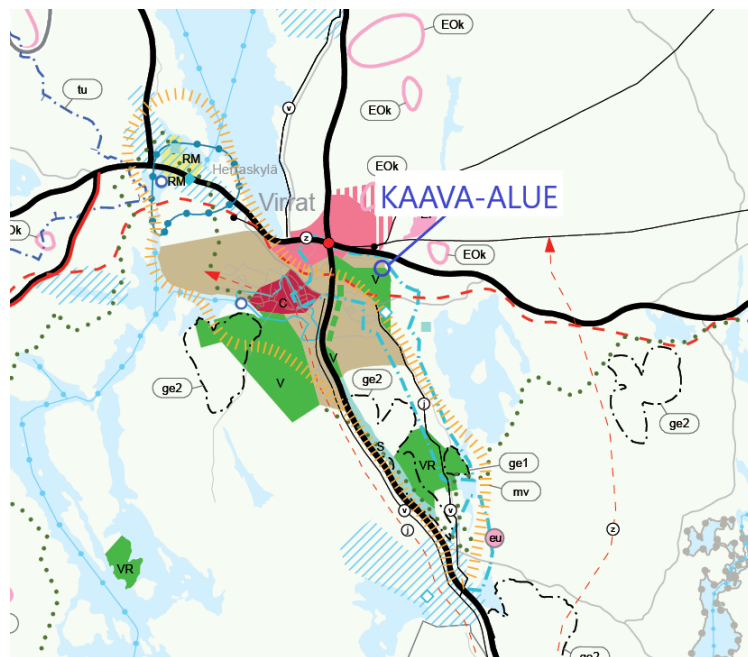


## 2.2. Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskevat valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä virkistysalueeksi. Suunnittelualueella koskee myös merkintä tärkeästä vedenhankintaan soveltuvasta pohjavesialueesta.



Suunnittelualue Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040.

## Suunnittelualueelle maakuntakaavassa kohdistuvat merkinnät:

**Taajamatoimintojen alue.**

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväylä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

*Suunnittelumääräys:*

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkettyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m<sup>2</sup>.
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m<sup>2</sup>.
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatu- ja koon osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

**v****Virkistysalue.**

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vaikutuksia tai lomarakennuspaikkoja.

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia seudullisesti merkittäviä virkistysalueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaisinta käyttää aluevarausmerkintää.

Merkintään liittyy Nokiassa Kaakkurijärven Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 sekä Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10.

*Suunnittelumääräys:*

Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytysten säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittävän ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkityksen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

## -----

**Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.**

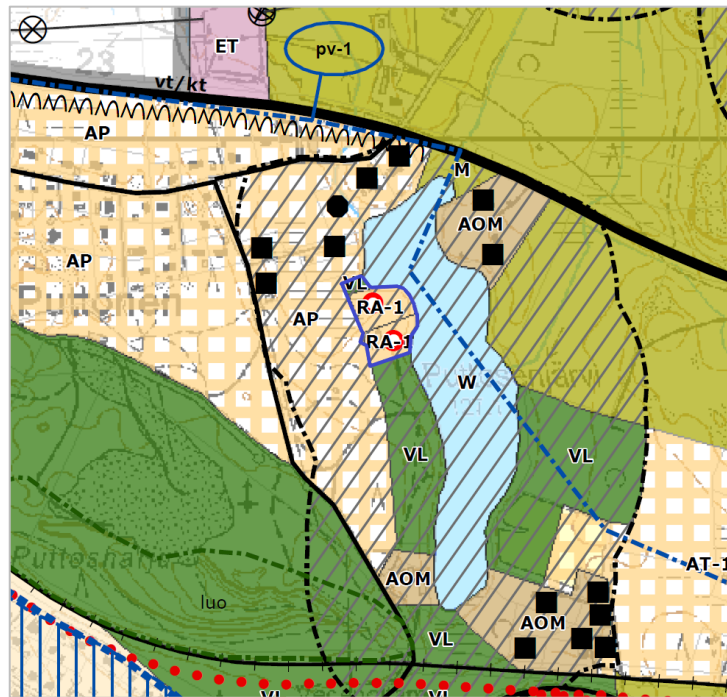
Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviiksi luokitellut pohjavesialueet.

*Suunnittelumääräys:*

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

**Yleiskaava**

Virtain keskustaajaman osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.11.2015 § 57. Osayleiskaava on tullut voimaan 21.9.2017 kiinteistöä Helpola 936-409-8-7 lukuun ottamatta (korkeimman hallinto-oikeuden päätös 10.8.2017).



Ote Virtain keskustataajaman osayleiskaavakartasta.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1), jolle on osoitettu kaksi uutta lomarakennuspaikkaa. Suunnittelualue on myös vähäisiltä osin lähivirkistysaluetta (VL) sekä asuinpientalojen aluetta (AP). Asuinpientalojen alue on osoitettu pienin toimenpitein kehitettäväksi alueeksi. Suunnittelualueeseen kohdistuvat myös ranta-alueen sekä tärkeän pohjavesialueen (pv-1) merkinnät.

Kaava-alueita koskevat osayleiskaavassa seuraavat määräykset:

<b>RA-1</b>	<p><b>LOMA-ASUNTOALUE.</b>            Alue on tarkoitettu loma-asumiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään II-kerroksisen loma-asunnon, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia.            Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 3 000 m<sup>2</sup>.            Lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup>.            Alle 3 000 m<sup>2</sup> suuruisien rakennuspaikkojen rakennusoikeus on 5 % rakennuspaikan pinta-alasta.            Kun rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5 000 m<sup>2</sup> ja lomarakennuksen etäisyys rantaviivasta 40 metriä, on rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>.  <i>Merkinnällä on osoitettu alue, jolle on siirretty rakennusoikeutta toisaalta.</i>  <i>Yleismääräyksissä on annettu tarkempia määräyksiä rakennusten sijoittamisesta.</i></p>
<b>AP</b>	<p><b>ASUINPIENTALOJEN ALUE.</b>            Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa myös työtiloja ja asumista palvelevia lähipalveluja.  <i>Yleismääräyksissä on annettu tarkempia määräyksiä rakennusten sijoittamisesta.</i></p>
<b>VL</b>	<p><b>LÄHIVIRKISTYSALUE.</b></p>

**PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄT ALUEET.**

Merkinnällä osoitetaan alueet, joiden perusluonnosta ei ole tarkoitus muuttaa, mutta joilla on tarpeen tehdä muutos- ja parannustoimenpiteitä.

**RANTA-ALUE.**

Osayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena ranta-alueeseen kuuluvilla RA-, RA-1, AOM- ja AM-alueilla.

**UUSI LOMARAKENNUSPAIKKA.****pv-1****TÄRKEÄ POHJAVESIALUE (pv-1).**

Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaantumiskiellot. Alueelle ei saa sijoittaa uusia laitoksia tai toimintoja, jotka voivat vaarantaa vedenottoa. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

## Yleismäärysten mukaan:

Osayleiskaava-alue on kokonaisuudessaan suunnittelutarvealuetta (MRL 16 §) lukuun ottamatta asemakaavoitettuja alueita ja rantavyöhykettä (rantaosayleiskaava-alue).

Rantaosayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavaa voidaan ranta-alueilla (ra) käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena.

### RAKENTAMINEN ASMEKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTujen ALUEIDEN ULKO-PUOLELLA

Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan. Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus. M-, MA-, MU- ja MY-alueilla haja-asutusmaisena rakentamisen rakennuspaikkojen tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>.

### TIESTÖ

Uusien rakennuspaikkojen pääsytieltä tulee johtaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta yleiselle tielle. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulee ensisijaisesti tapahtua samasta liittymästä. Yleisistä teistä vastaavan viranomaisen kanssa tulee neuvotella hyvissä ajoin uuden liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta.

### JÄTEVESIEN KÄSITTELY JA JÄTEHUOLTO

Rakennuspaikkojen vesi-, jätevesi- ja jätehuollossa on noudatettava voimassa olevia viranomaismääräyksiä ja järjestettävä huolto siten, ettei synny vesistöjen eikä pohjaveden pilaantumisvaaraa. Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin yleisiä jätehuoltomääräyksiä. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen tai rakentamista koskevaan ilmoitukseen.

### TUULIVOIMA

Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee pyytää lausunto puolustusvoimain pääesikunnalta ja ilmavoimilta. Yksittäisiä alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeita pientuulivoimaloita saa rakentaa, mikäli ne eivät rajoitu puolustusvoimien vakituksessa käytössä oleviin alueisiin.

### Asemakaava

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole voimassa olevia asemakaavoja tai ranta-asemakaavoja.

### Rakennusjärjestys

Virtain kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.9.2003.

Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakennettaessa rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15% rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten sijoitteluun, korkeusasemaan, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Päärakennuksen rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 10m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä. Saunarakennuksen koon kasvaessa, etäisyyden rantaviivasta tulee kasvaa samassa suhteessa m<sup>2</sup>/m. (10m<sup>2</sup>/10m, 15m<sup>2</sup>/15m jne.) Saunarakennuksen joka on enintään 30m<sup>2</sup> saa rakentaa 20 metrin päähän rannasta.

Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Uuden rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

### **Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille**

Rakennettaessa tärkeillä pohjavesialueilla on kiinnitettävä erityisiä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen. Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on maa-ainesten oltava laadultaan täyttöön soveltuvia kiviperäisiä maa-aineksia.

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa katetulla suoja-altaalla.

Tärkeillä pohjavesialueilla piha- ja paikoitusalueiden pintavedet on johdettava vyöhykkeen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla soveltuvat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat. Määräys ei kuitenkaan koske enintään kahden asunnon asuinrakennuksia.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ennen rakennuksen lämmitystavan valitsemista otettava yhteyttä kaupungin rakennusvalvontatai ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Kaupungissa on parhaillaan käynnissä rakennusjärjestyksen uudistaminen.

#### **Kaavan taustakartta**

Kaavan taustakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteri- ja peruskartta-aineistoja. Taustakartta on esitetty mitakaavassa 1:10000.

#### **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.



## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty yksityisestä aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksesta pyydetään viranomaislausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

#### Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Kaavatyön osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu \_\_.\_\_.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä \_\_.\_\_.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä Virtain kaupungintalolla ympäristötoimistossa sekä kaupungin internet-sivuilla \_\_.\_\_.2022 – \_\_.\_\_.2022 välisen ajan.

#### Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDESSÄ)

Virtain kaupunginhallitus on käsitellyt \_\_.\_\_.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2022 § \_\_.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_.\_\_.\_\_ - \_\_.\_\_.\_\_ välisen ajan.

#### Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Yleiskaavan kuvaus

### 4.1. Kaavan rakenne

Yleiskaavamuutoksella mahdollistetaan erillispientalon rakentaminen voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitetulle loma-asuntoalueelle (RA). Muutoksessa alueelle osoitetaan maaseutumaisten pientalojen aluetta (AOM) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,03 hehtaaria. Osayleiskaavamuutoksella muodostuu maaseutumaisten pientalojen aluetta noin 0,68 hehtaaria ja virkistysalueita noin 0,35 hehtaaria.

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

#### Vakituisen asumiseen varatut alueet



##### MAASEUTUMAISTEN PIENTALOJEN ALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään II-kerroksisen asunnon, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>, kun päärakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 45 metriä tai 400k-m<sup>2</sup>, kun päärakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 55 m.

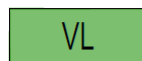
Päärakennuksen etäisyys tulee olla vähintään 30m.

Kun rakennuksen pinta-ala on yli 120m<sup>2</sup>, etäisyyden on oltava vähintään 40 m.

Kun rakennuksen pinta-ala on yli 180 m<sup>2</sup>, etäisyyden on oltava vähintään 50 m.

*Merkinnällä on osoitettu ranta-alueella sijaitseva vakituisen asumisen rakennuspaikka. Yleismääräyksissä on annettu tarkempia määräyksiä rakennuksen sijoittamisesta.*

#### Virkistysalueet



LÄHIVIRKISTYSALUE.

### 4.3. Kaavan vaikutukset

#### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksessa kaksi loma-asuntoalueeksi (RA-1) osoitettua rakennuspaikkaa muutetaan yhdeksi asuinpientalon rakennuspaikaksi (maaseutumaisten pientalojen alue, AOM). Muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonympäristöön tai maisemaan, sillä alueelle osoitettu rakennuspaikkojen määrä pienenee kahdesta rakennuspaikasta yhteen ja rakentamiseen

osoitettu kerroskorkeus pysyy samana. Rakennuspaikalle rakennettavan pientalon pinta-ala on kaavamääräyksillä suhteutettu etäisyyteen rantaviivasta.

Kaava-alueelta laadittujen luontoselvitysten perusteella tiedossa ei ole erityisiä kaavassa huomioitavia luontoarvoja.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Kaava-alue kuuluu lähes kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeään Puttosharjun pohjavesialueeseen. Pohjavesialue on osoitettu osayleiskaavassa tärkeäksi pohjavesialueeksi (pv-1). Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaantumiskiellot. Alueelle ei saa sijoittaa uusia laitoksia tai toimintoja, jotka voivat vaarantaa vedenottoa. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Kaavaratkaisusta ei arvioida aiheutuvan haittaa pohjavesialueelle.

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutoksessa kaksi voimassa olevassa osayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (RA-1) osoitettua rakennuspaikkaa muutetaan yhdeksi asuinpientalon rakennuspaikaksi (maaseutumaisten pientalojen alue, AOM). Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön. Suunnittelualueen ympäristö on yleiskaavassa osoitettu asuinpientaloalueeksi, joten kaava tukeutuu rakentuvan pientaloalueen välittömään läheisyyteen. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee jo rakentuneita pientalokortteleita.

### **Sosiaaliset vaikutukset**

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan erityistä vaikutusta sosiaalisen ympäristön muodostumiseen eikä kaavamuutos heikennä sosiaalisen ympäristön turvallisuutta. Kaavamuutoksessa kaksi lomiasunnon rakennuspaikkaa muutetaan yhdeksi erillispientalon rakennuspaikaksi sekä virkistysalueeksi.

### **Taloudelliset vaikutukset**

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

Kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset kohdistuvat maanomistajaan.

## 5. Yleiskaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Yleiskaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun yleiskaava on kuu-  
lutuksella saanut lainvoiman.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Virtain kau-  
punki.

Turussa \_\_.\_\_.2022

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.