

VIRRAT

VASKIVEDEN RANTA-ASEMAKAAVA MUUTOS SARVANSAAREN JA ORANIEMEN OSA-ALUEISIIN

KAAVASELOSTUS



Näkymä järvelle

Alueen määrittely

Ranta-asemakaavaselostus ranta-asemakaavasta, joka koskee 28.7.2021 päivättyä ja 15.1.2021 tarkistettua ranta-asemakaavakarttaa.

Alueen sijainti

Alueen sijainti ilmenee kaava-aineiston, osallistumis- ja arviointisuunnitelman kartoista. Ranta-asemakaavan muutoksen

kohteena olevat alueet ovat erillisiä ja suhteellisen etäällä toisistaan.

Ristiveden ranta-, Ristiveden niitty- ja Ristiveden Rinne- tilat ovat Ristinveden itärannalla vastapäätä Vaskisaloa eli Salonsaarta. Etäisyyttä keskustaan on noin 7- 8 km.

Orametsä- tila on Majasaaren länsirannalla lähellä Ruoveden rajaa. Keskustaan on matkaa runsas 15 kilometriä.

Kaavamuutos käsittää seuraavat tilat:
Ristiveden ranta, kiinteistötunnus 936-409-7-356
Ristiveden niitty, kiinteistötunnus 936-409-7-357
Ristiveden rinne, kiinteistötunnus 936-409-7-358
Orametsä, kiinteistötunnus 936-402-7-175

1 JOHDANTO

1.1 Yleistä

Kaava- alueet ovat rakentamattomia. Alueet ovat kokonaan puustoisia metsäalueita.

1.2 Kaavan laadinnan käynnistyminen

Kaavamuutoshanke käynnistyi tilojen omistajayrityksen aloitteesta. Kaavoituksesta on sovittu maanomistajan kanssa maaliskuussa 2021. Kaavan laatijana toimii RI Heikki Havanka.

Kaavan vireille tuloilmoitus on päivätty 10.3.2020 ja siihen on tehty lisäys 18.1.2021. Lisäys johtuu määräalan lohkomistoimituksen tultua loppuun suoritetuksi.

1.3 Työohjelma pääpiirteittäin

Työstä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka mukaan on edetty. Tähän suunnitelmaan sisältyy työohjelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on osana kaava- aineistoa. Suunnitelmaa ja siihen sisältyvää aikataulua on tarkistettu työn kuluessa.

2 Suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja selvitykset

2.1 Lähtökohtatilanne ja tavoite

Molemmilla osa-alueilla on voimassa olevat yleis- ja ranta- asemakaavat. Ristiveden ranta-, Ristiveden niitty- ja Ristiveden rinne- tiloille on vahvistettu yleiskaava 21.12.2000.

Orametsä- tilalle on yleiskaava vahvistettu 21.12.2000. Tämä tilan muutettu yleiskaava on vahvistettu 29.7.2002.

Kaikkien neljän tilan asemakaavat on vahvistettu 16.10.1990.

Tavoitteena on siirtää Ristiveden ranta- tilalla oleva lomarakennuspaikka Orametsä- tilalle. Orametsä- tila soveltuu rakentamiseen huomattavasti Ristiveden ranta- tilaa paremmin.

2.2 Kaavat, rakennusjärjestys ja rakennuskielto

2.21 Maakuntakaava

Pirkanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi 27.3.2017 (§ 6) maakuntakaavan 2040.

Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

Korkein hallinto- oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä sekä sitä koskenutta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisua koskeneet valitukset ja pitänyt 24.4.2019 antamallaan päätöksellä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisena, kuin siitä maakuntavaltuustossa päätettiin.

Maakuntakaavassa ei ole aluetta koskevia erityismääräyksiä

2.22 Selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan ranta- asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun

Yleiskaava- ja ranta- asemakaavatilanne on esitelty kohdassa 2.1.



Kuva Orametsä- tilan tonttialueelta

2.23 Rakennusjärjestys

Virtain kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.9.2003.

Rakennusjärjestyksen tarkistaminen on parhaillaan käynnissä

2.24 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.3 Pohjakartta

Kaavamuutosalueen pohjakartan on laatinut vuonna 2020 maanmittausinsinööri Erkki Salomäki Parkanosta. Mittakaava on 1:2000.

2.4 Maanomistus

Kaavan laadinnan kohteena olevat alueet omistaa yksityinen yritys.

2.5 Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista

Kaavamuutosalueet ovat rakentamattomia.



2.6 Emätilaselvitys

Yleiskaavoituksen yhteydessä on tehty emätilaselvitys. Kunkin tilan rakennusoikeudet on määritelty sen mukaisesti.

Kaavamuutoksessa oleva tonttikohtainen rakennusoikeus vastaa viime aikoina Virtain kaupungin ranta- asemakaavoissa käytettyä rakennusoikeutta.

2.7 Luontoselvitys

Luontoselvityksen tekemistä ei ole pidetty tarpeellisena. Silmämääräinen tarkastelu on suoritettu. Mitään normaalista metsäalueesta poikkeavaa ei ole havaittu.

2.8 Arkeologinen inventointi

Orametsä- tilalle on tehty arkeologisia selvityksiä vuosina 1988 ja 1989.

Vuonna 2020 Mikroliitti Oy teki arkeologisen tarkkuusinventoinnin alueelle. Ennestään tunnetut kiinteät muinaisjännökset tarkastettiin maastossa. Kohteiden paikkatietojen todettiin olevan virheelliset sekä muinaisjännösrekisterissä että peruskartalla.

Mikroliitti Oy päivitti kohteiden paikkatiedot ja muinaisjäännösrajaukset maastohavaintojen mukaisiksi. Tarkkuusinventointiraportti on kaava- aineiston liitteenä. Uusi lomarakennuspaikka on sijoitettu tarkkuusinventoinnin antaman tiedon perusteella muinaismuistoalueiden ulkopuolelle.

2.9 Maisema- ja kulttuuriympäristötarkastelu

Alueella ei ole erityisiä kulttuuriympäristö- ja maisema- arvoja. Maisemat alueella ovat hyvät. Rannat ovat matalahkoja.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Alueet omistava yritys on kaavahankkeen aloitteentekijänä.

Kaavan laadittaja käynnisti kaavahankkeen Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa maaliskuussa 2020.

Pohjakartan laadinta käynnistettiin talvella 2020 ja se saatiin käyttöön kesällä 2020. Pohjakartan laati maanmittausinsinööri Erkki Salomäki Parkanosta.

Arkeologisen tarkkuusinventoinnin teki Mikroliitti Oy toukokuussa 2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 10.3.2020 ja siihen tehtiin tarkennuksia 15.1.2021

Luonnos valmistui kaavakartan ja määräysten osalta 28.7.2020. Näihin tehtiin tarkennus 15.1.2021.

Kaavan vireille tuloilmoitus tehtiin Virtain kaupungille 10.3.2020. Siihen tehtiin täydennys 18.1.2021. Täydennyksessä ilmoitettiin Orametsä- tilan lohkomistoimituksen valmistumisesta.

Kaupunginhallitus päätti 25.3.2021 § 72, että kaava tulee vireille.

Samalla kaupunginhallitus päätti asettaa muutosluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä muu valmisteluaineiston julkisesti nähtäville. Sen lisäksi päätettiin pyytää muutosluonnoksesta lausunnot.

Kaavaselostus- ja siihen liittyvä kaavatilasto on laadittu maaliskuussa 2021.

4 Ranta- asemakaavan kuvaus

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavahankkeeseen ryhdyttiin, kun oli todettu, että ranta- asemakaavassa esitetty Ristiveden ranta- tilalla oleva lomarakennuspaikka soveltuu huonosti rakentamiseen. Ranta- alue on maastoltaan alavaa ja rantavesi on erittäin matalaa.

Rakennuspaikka siirretään Orametsä- tilalle.



Kuvassa on Sarvansaaren alueen rantaa

Kaavamuutoksen rakennuspaikkamääriin ei tule muutosta. Ainoastaan yksi rakennuspaikka siirtyy paikasta toiseen

Molemmat kaava- alueet ovat metsäisiä. Rakennus tulevat puuston suojaan.

Emätilaselvitykset eivät ole tarpeen, koska nyt kysymyksessä on vain rakennuspaikan siirto paikasta toiseen.

Alueen vesistöt ovat erinomaisesti virkistyskäyttöön soveltuvia. Suuret vesialueet palvelevat erinomaisesti loma- asukkaita. Maisemat alueella ovat hyvät.

Ranta- asema ei vaaranna rannanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

4.2 Kokonaismitoitus muutos- ja laajennusalueella

Kaava- alueen kokonaispinta-ala on 6,049 hehtaaria. Liitteenä ovat tilastotiedot.

Rantaviivan kokonaispituus on noin 585 metriä.

Kaavassa oleva pinta-ala jakautuu siten, että loma- asuntojen korttelialuetta (RA) on 1,2920 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousaluetta (M) 4,7129 hehtaaria.

4.31 Loma-asuntojen korttelialue (RA)

RA

Alue on varattu loma-asumiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen tai vierasmajan.

Kokonaisrakennusoikeus on 180 m².

Loma- asunnon tulee sijoittua vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 kerros-m², saa sijoittaa vähimmillään 20 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Jos saunarakennuksen kerrosala on yli 25 m², tulee etäisyyden olla rantaviivasta 30 metriä.

4.32 Maa- ja metsätalousalueet

Kaikki maa- ja metsätalousalueet ovat metsäisiä. Puuston koko vaihtelee. Sarvansaaren alueella on suurehko korkeuserot.



Puusto on osaksi varsin suurta

4.33 Muu yhdyskuntatekninen huolto

Jätteiden keräys järjestetään kiinteistökohtaisesti. Virtain kaupungin alueella on useita aluekeräyspisteitä, joihin jätteet voi toimittaa.

Jätevedet käsitellään kulloinkin voimassa olevien määräysten ja ympäristöviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Tonteilla voidaan käyttää imeytysjärjestelmää. Imeytysjärjestelmää voidaan käyttää tonteilla, jossa maaperä läpäisee vettä.

WC- vedet johdetaan umpisäiliöön.

Orametsän alueella on sähköverkosto. Sarvansaaren alueelle se rakennetaan.

5 Ranta-asemakaavan vaikutukset

5.1 Taloudelliset vaikutukset

Kaava laaditaan, jotta rakennuspaikka saadaan paremmin rakentamiseen soveltuvalla alueella.

5.2 Liikenteelliset vaikutukset

Kaava-alueen toteutumisen liikenteellinen merkitys on vähäinen. Kaikille rakennuspaikoille ovat tiet valmiina.



Sarvansaaren alueen tonttitie

5.3 Ympäristövaikutukset

Kaavoituksessa säilytetään alueen maisema-arvot.

Rakennuspaikkaetäisyydet ja runsas puusto turvaavat maisema-arvoja.

Saunan rakennusalan etureuna on 20 metrin etäisyydellä rannasta.

Rakennusmateriaaleista, kattokaltevuuksista ja rakennusten väreistä on annettu ohjeita kaavamääräyksissä. Rakennusten tulee soveltua maastoon, nykyiseen rakennuskantaan ja ympäristöön.

Puhdasvesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Jätevedet käsitellään kohdan 4.34 mukaisesti.

5.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole huomioitavia sosiaalisia vaikutuksia.

5.5 Kulttuuriset vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittävää kulttuurista vaikutusta.

5.6 Muut vaikutukset

Kaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin on selvitetty kaavan laadinnan yhteydessä ja esitelty tässä kaavaselostuksessa eri yhteyksissä.

6 KAAVAN TOTEUTUKSEN AJOITUS JA SEURANTA SEKÄ MAHDOLLISET KAAVAN TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Alueen rakentamisen aikataulun ratkaisee maanomistaja. Kaavan toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ovat tässä tapauksessa tarpeettomia.

Parkano 21.3.2021

Heikki Havanka RI