

VIR RAT VASKIVEDEN RANTA-ASEMAKAAVA MUUTOS SARVANSAAREN JA ORANIEMEN OSA-ALUEISIIN

KAAVASELOSTUS



Näkymä järvelle

Alueen määrittely

Ranta-asemakaavaselostus ranta-asemakaavasta, joka koskee 28.7.2021 päivättyä sekä 15.1.2021, 18.5.2021 ja 1.12.2021, 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 puus-
toisia metsäalueita.

1.2 Kaavan laadinnan käynnistyminen

Kaavamuutoshanke käynnistyi tilojen omistajayrityksen aloitteesta. Kaavoituksesta on sovittu maanomistajan kanssa maaliskuussa 2020. 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 lohkomistositituksen tul-
tua loppuun suoritetuksi. Kaupunginhallituksen vireille tulopäätös on tehty 15.3.2021.

1.3 Työohjelma pääpiirteittäin

Työstä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka mu-
kaan on edetty. Tähän suunnitelmaan sisältyy työohjelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on osana kaava- aineistoa. Suunnitelmaa ja siihen sisältyvää aikataulua on tarkistettu työn ku-
luessa.

2 Suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja selvitykset

2.1 Lähtökohtatilanne ja tavoite

Molemmilla osa-alueilla on voimassa olevat yleis- ja ranta- asema-
kaavat. Ristiveden ranta-, Ristiveden niitty- ja Ristiveden rinne- ti-
loille 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 lomarakennus-
paikka 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. Muutosalueet ovat maakuntakaavan mukaista maaseutualuetta.

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

Tässä yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on selvitetty, vaikuttaako kaavamuutoshanke mahdollisesti jotenkin yleiskaavan sisältökysymyksiin. Arviointi on suoritettu käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja myös arvioitu niiden toteutuminen.

On tarkasteltu, voisiko tämä kaavamuutos jotenkin vaikuttaa yhdysrakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja ekologiseen kestävyys-
teen. On todettu, ettei vaikuta ainakaan haitallisesti.

Myös sitä on tarkasteltu, voidaanko hyödyntää nykyistä yhdyskuntarakennetta. On todettu, että voidaan hyödyntää, eikä muutos ainakaan heikennä yhdyskuntarakenteen hyödyntämismahdollisuuksia.

On otettu huomioon asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus. Liikennekysymykset on myös punnittu ja todettu, ettei kaavamuutos vaikuta tähän mitenkään. Tie on valmiina.

Kaavamuutos ei vaikuta turvallisen, terveellisen ja tasa-arvoisen elinympäristön muodostumiseen.

Myöskään ympäristöhaitat eivät ainakaan lisäännä. Kaavamuutoksessa vain yksi tontti vaihtaa paikkaa. Sen vieressä olleet kaksi muuta tonttia pysyvät nykyisellä paikallaan. Muutoin asetelma säilyy täysin entisellään.

Hanke ei heikennä ympäristöä, maisemaa ja luonnonarvoja. Yhden tontin siirto paikasta toiseen on vähäinen muutos. Muutos ei vaikuta mitenkään kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luonnonarvojen vaalimiseen.

Muutoksen avulla saadaan myös korjattua nykyisessä yleis- ja ranta-asema-kaavassa olevat virheelliset muinaismuistoesiintymien sijaintitiedot.

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 silloin määritelty sen mukaisesti. Nyt ei ole tarvetta muutoinkaan emätilaselvitykseen, koska kysymyksessä on rakennuspaikan siirto. Rakennuspaikka siirretään toiselta kaava-alueelta toiselle.

Kaavamuutoksessa on päädytty siihen, että tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat Majasaaren eteläosan mukaisella tasolla. Virroilla on viime aikoina Vaskiveden ranta- asemakaavan alueella muutoksissa käytetty huomattavasti suurempia rakennusoikeuksia.

2.7 Luontoselvitys

Biologi Johanna Kytölä teki Orametsä- tilalle luontoselvityksen kesäkuussa 2022. Maastokäynti toteutettiin 15.6.2022. Luontoselvityksen raportti on päivätty 26.6.2022.

Selvityksen kohteena olevalla tilalla ei ole mitään erityistä, mikä vaikuttaisi kaavan sisältöön. Kaava-alueen ulkopuolella, vesialueella on pajuluhta-alue. Sillä ei ole kuitenkaan vaikutusta kaavan sisältöön.

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 muinaisjäännökset tarkastettiin maastossa. Kohteiden paikkatietojen todettiin olevan virheelliset sekä muinaisjäännösrekisterissä 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 kaavamuutosalueen eteläreunaan.

Alueella tunnetaan kaksi muinaismuistolain suojaamaa kiinteää muinaisjäännöstä:

Ajoittamaton röykkiökohde Majasaari 1 (tunnus 9360100239 ja varhaismetallikautinen lapinraunio Majasaari 4 (tunnus 936010026). Metsänhoitotoimenpiteitä koskevia ohjeita antaa Pirkanmaan maakuntamuseo.

Kaavakarttaan on merkitty muinaismuistoalue SM- merkinnällä.

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 muun valmisteluaineiston julkisesti nähtäville.

Kaavaselostus- ja siihen liittyvä kaavatilasto on laadittu maaliskuussa 2021.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä maaliskuussa 2021. Samalla siitä pyydettiin lausunnot.

Virtain kaupungin teknisten palvelujen lautakunta antoi 13.4.2021 päivätyn lausunnon.

Pirkanmaan maakuntamuseo antoi 21.4.2021 päivätyn lausunnon.

Virtain kaupungin lupapalvelulautakunta antoi 21.4.2021 päivätyn lausunnon.

Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry antoi 26.4.2021 päivätyn lausunnon.

Pirkanmaan ELY- keskus antoi 27.4.2021 päivätyn lausunnon.

Yksityishenkilö teki 23.4.2021 päivätyn muistutuksen.



Kuvassa on Sarvansaaren alueen rantaa

Tämän jälkeen kaava-aineistoa on tarkasteltu ja siihen on tehty muutoksia.

Muun muassa Oraniemen tontti on siirretty muinaismuistokohteiden keskeltä kaavamuutosalueen eteläreunaan.

Myös tonttien rakennusoikeutta on pienennetty. Nyt se vastaa Majaasaaren eteläosan tonttien rakennusoikeutta.

Ehdotusvaiheen kaava-aineisto oli kaupunginhallituksen käsittelyssä 20.9.2021 § 320. Kaupunginhallitus hyväksyi kaava-aineiston ja päätti asettaa kaava-aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot

Muutosehdotus oli nähtävillä 1.10.-1.11.2021 välisen ajan.

Virtain kaupungin teknisten palvelujen lautakunta antoi 14.10.2021 päivätyn lausunnon.

Pirkanmaan maakuntamuseo antoi 12.11.2021 päivätyn lausunnon.

Virtain kaupungin lupapalvelulautakunta antoi 27.10.2021 päivätyn lausunnon.

Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry antoi 15.11.2021 päivätyn lausunnon.

Pirkanmaan ELY- keskus antoi 27.10.2021 päivätyn lausunnon.

Yksityishenkilö teki 1.11.2021 päivätyn muistutuksen.

Nähtävillä oloajan jälkeen kaavaehdotukseen tehtiin maakuntamuseon ehdottamat muutokset

Kaavaselostukseen tehtiin tarvittavat täydennykset. Tämän jälkeen aineisto on lähetetty kaupungille hyväksymiskäsittelyä varten.

Virtain kaupungin edustajien kanssa talvella 2022 käydyn neuvottelun perusteella on Orametsä-tilan alueelle tehty luontoselvitys kesäkuussa 2022.

Tämän jälkeen kaava-aineistoa on täydennetty ja toimitettu kaupungille käsittelyä varten.

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.

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.

Vaskiveden -salon ranta- asemakaavan muutoksessa ei ole on käytetty suurempia tonttikohtaisia rakennusoikeuksia kuin Vaskiveden ranta- asemakaavassa.

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 1,3780 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousaluetta (M) 4,6179 hehtaaria.



Puusto on osaksi varsin suurta

4.3 Rakennettava ympäristö

4.31 Loma-asuntojen korttelialue (RA)

RA

Alue on varattu loma-asumiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja saunarakennuksen yhteiskerrosalaltaan 100 m². Rakennukset voi rakentaa myös erillisinä, jolloin saunarakennus voi olla enintään 30 k- m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa 20 m² kylmää varastotilaa.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on siten 120 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 suurehkot korkeuserot. Muinaismuistoesiintymät ovat kaavan maa- ja metsätalousalueilla.

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 rakennetaan sähkölinja.

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 soveltaa 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 Muinaisjäännösten vaikutus

Alueella olevat muinaisjäännösesiintymät ovat Orametsä-tilalla. Ne ovat kaavakarttaan merkityllä M/s-alueella

Muinaisjäännösesiintymät huomioidaan alueen rakentamisessa. Rakentamisella ei ole haitallista vaikutusta muinaisjäännösten säilymiseen.

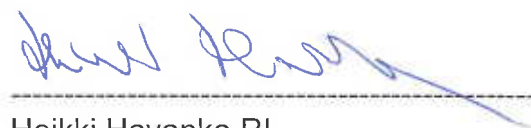
5.7 Muut vaikutukset

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 Muutoksia 18.5.2021 19.7.2021 1.12.2021
3.8.2022 8.9.2022



Heikki Havanka RI