



VIRTAIN KAUPUNKI

KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



1.2.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Maisemarakenne	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	8
Maanomistus	8
Palvelut ja työpaikat.....	8
Tekninen huolto.....	8
Liikenne	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	13
Asemakaava	15
Rakennusjärjestys	15
Kaavan taustakartta.....	16
Rakennuskiellot	16
3. Suunnittelun vaiheet	17
3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Viranomaisyhteistyö.....	17
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	17
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen.....	18
4. Yleiskaavan kuvaus	19
4.1. Kaavan rakenne	19

	Mitoitus.....	19
4.2.	Aluevaraukset	19
	Vakitukseen asumiseen varatut alueet	19
	Virkistysalueet	19
4.3.	Kaavan vaikutukset.....	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	Sosiaaliset vaikutukset	22
	Taloudelliset vaikutukset.....	22
5.	Yleiskaavan toteutus	23
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	23

LIITTEET

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 3) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 4) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta

TAUSTAMATERIAALI

- Keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvitys (2011), FCG Finnish Consulting Group Oy
- Virtain keskustaajaman osayleiskaava, kaavaselostus (2015), FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
- Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava-alueen muinaisjään-
nösinventointi (2009), Mikroliitti Oy
- Virtain pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (2010), Virtain kau-
punki, ympäristölautakunta

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	19.10.2022	Käsitelty Virtain kaupunginhallituksessa 8.12.2022 § 326
1.0	Kaavaehdotus	1.2.2023	Käsitelty Virtain kaupunginhallituksessa __.__.2023 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

VIRTAIN KAUPUNKI KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Kiinteistö 936-409-27-16 sekä osa kiinteistöä 936-409-27-14.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	12.12.2022
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	15.12.2022 – 18.1.2023
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 erotetun uuden kiinteistön mukaisesti. Lisäksi osalle voimassa olevan osayleiskaavan mukaista 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 kiinteistön 936-409-27-14 alueelta muodostettu uusi kiinteistö 936-409-27-16, joka on yksityisomistuksessa. Kiinteistön 936-409-27-14 omistaa seurakunta.

Maisemarakenne

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

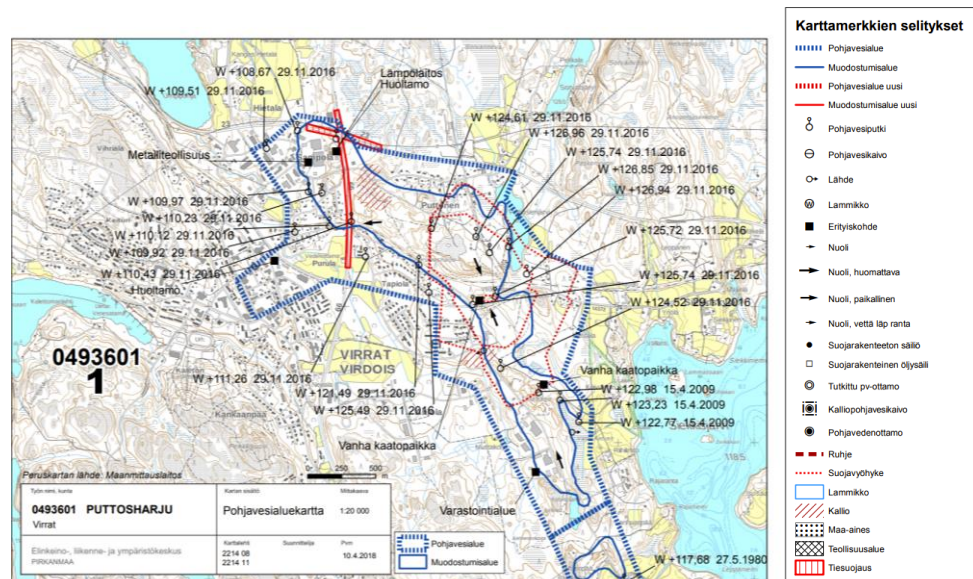
Luonnonympäristö

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 maaperä 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. Puttosharjun 1-luokan pohjavesialue on luokiteltu riskialueeksi (Kemiallinen riskialue) valtioneuvoston hyväksymässä Kokemäenjoen-Saaristomeren-Selkämeren vesienhoitoalueen vesienhoitosuunnitelmassa kaudelle 2022-2027. Virtain kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on määrätty, että pohjavesialueella ei maaperään saa johtaa puhdistettujakaan jätevesiä, vaan ne on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Puttosharjun pohjavesialuekartta:



Lähde: Pirkanmaan ELY-keskus

Suunnittelualue sijoittuu lounaisnurkastaan myös Puttosharjun pohjavesialueen kaukosuojavyöhykkeelle (Vesioikeuden päätös 26/1984). Suojavyöhykkeillä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka johdosta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua. Vesilain säännöksiä ohella on kaukosuojavyöhykkeellä erityisesti noudatettava seuraavia määräyksiä:

- Sellaisten maaleikkausten tekemisestä, jotka saattavat ulottua kahta metriä lähemmäksi ylintä pohjavedenpintaa, on hyvässä ajoin ennen työhön ryhtymistä ilmoitettava Virtain vesiosuuskunnalle ja Tampereen vesipiirin vesitoimistolle. Vesitoimistolla on oikeus valvoa työn suorittamista ja, mikäli siitä saattaa aiheutua uhka pohjaveden laadulle, antaa työn suorittamista koskevia ohjeita. Työn suorittaja on velvollinen noudattamaan näitä ohjeita, kunnes vesioikeus hakemuksesta mahdollisesti toisin määrää.
- Vesiensuojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä annetussa asetuksessa mainitun tehtaan ja laitoksen, yleisen nestemäisen polttoaineiden jakelupaikan, huoltoaseman, öljysora-aseman, asfalttiaseman, hautausmaan ja kaatopaikan perustaminen on kielletty.
- Jätevesien maahan imeyttäminen on kielletty
- Pohjaveden laadulle vaarallisten aineiden varastot, öljy- ja polttoainesäiliöt ja niihin liittyvät putket on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai tiiviiseen suoja-altaaseen. Suojaamistoimenpiteet on vastedes tapahtuvan rakentamisen osalta rakentajan kustannuksellaan suoritettava. Virtain vesiosuuskunnalla on oikeus tarkastaa säiliöt putkistoineen sekä niiden suojalaitteet.

Kasvillisuus ja eläimistö

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

Alueelta ei ole Keskustaaajaman 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 rakentamatonta.

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 erotetusta kiinteistöstä, 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 sähköverkostoon.

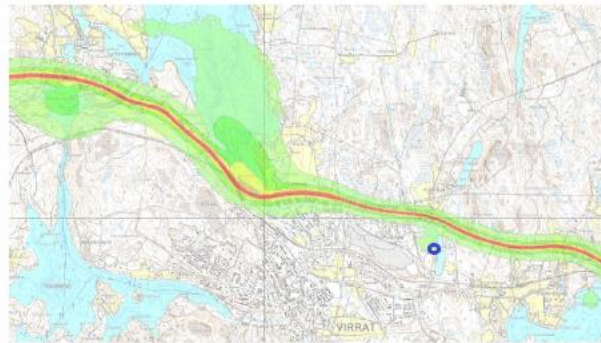
Puttosjarjun pohjavesialue kuuluu vesihuoltolain määrittelemään ja kaupunginvaltuuston hyväksymään toiminta-alueeseen, jolla kiinteistön on pakko liittyä viemärijärjestelmään.

Kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on määrätty, että pohjavesialueella ei maaperään saa johtaa puhdistettujakaan jätevesiä, vaan ne on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

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 (Keskustaajaman 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

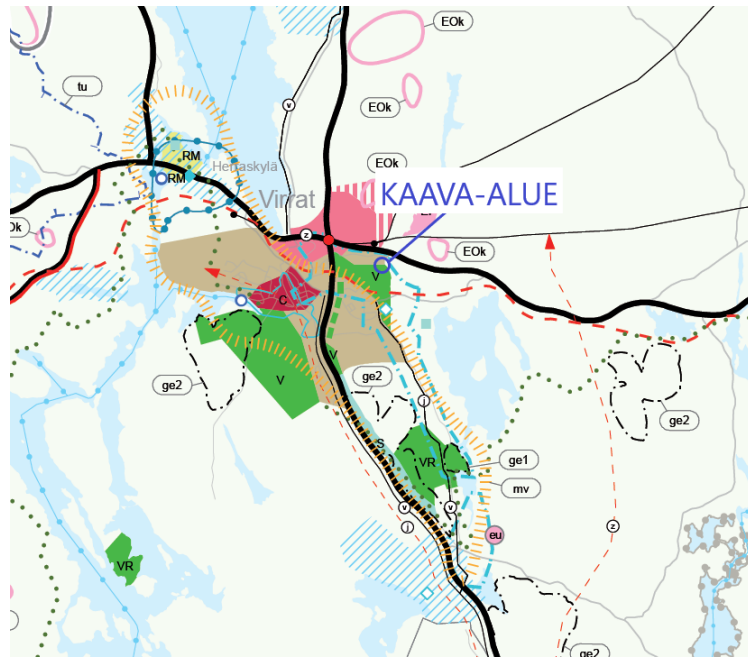
Suunnittelualan sijoittuminen valtatie 23:n meluvyöhykkeelle, ylempänä ennustetilanne päivällä, alempana ennustetilanne yöllä. Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti osoitettu sinisellä. (Lähde: Keskustaajaman osayleiskaava, kaavaselostus. 2015. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy)

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 maaseutualueeksi, virkistysalueeksi (V) sekä vähäisiltä osin taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualuetta koskee myös merkintä tärkeästä vedenhankintaan soveltuvasta pohjavesialueesta.



Suunnittelualue Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040.

Suunnittelualueelle maakuntakaavassa kohdistuvat merkinnät:

Maaseutualue.

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä 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 suuryksiköiden 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-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavara- ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavara- ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavara- ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 3 000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatu- ja koon osalta 3 000 k-m².

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 vakituksia tai lomarakennuspaikkoja.

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

Merkintään liittyy Nokiassa Kaakkurijärven Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em 7 sekä Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10.

Suunnittelumääräys:

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

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

Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

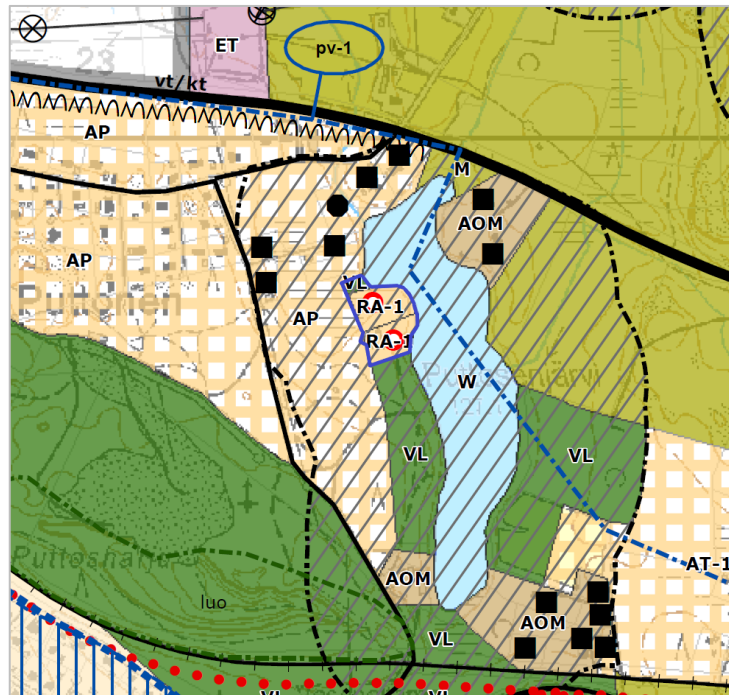
Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaan varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoidon suunnitelma 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 keskustaajaman 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-alueetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat määräykset:



LOMA-ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu loma-asumiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään II-kerroksisen loma-asunnon, erillisen saunarakennuksen sekä talusrakennuksia.

Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 3 000 m².

Lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m².

Alle 3 000 m² suurusten rakennuspaikkojen rakennusoikeus on 5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Kun rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5 000 m² ja lomarakennuksen etäisyys rantaviivasta 40 metriä, on rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 250 k-m².

Merkinnällä on osoitettu alue, jolle on siirretty rakennusoikeutta toisaalta.

Yleismääräyksissä on annettu tarkempia määräyksiä rakennusten sijoittamisesta.

**ASUINPIENTALOJEN ALUE.**

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa myös työtiloja ja asumista palvelevia lähipalveluja.

Yleismääräyksissä on annettu tarkempia määräyksiä rakennusten sijoittamisesta.

**LÄHIVIRKISTYSALUE.****PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄT ALUEET.**

Merkinnällä osoitetaan alueet, joiden perusluonnetta 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.****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.

Yleismääräysten mukaan:

Osayleiskaava-alue on kokonaisuudessaan suunnittelutarvealuetta (MRL 16 §) luokun 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-asutusmaisen rakentamisen rakennuspaikkojen tulee olla vähintään 5000 m².

TIESTÖ

Uusien rakennuspaikkojen pääsytiät 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 käsitte-

lyssä 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 väriytykseen.

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 10m², 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^2/m . ($10m^2/10m$, $15m^2/15m$ jne.) Saunarakennuksen, joka on enintään $30m^2$ 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 12.12.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 19.10.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä Virtain kaupungintalolla ympäristötoimistossa sekä kaupungin internet-sivuilla 15.12.2022 – 18.1.2022 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon sekä Virtain seurakunnan lausunnot. Pirkanmaan liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 3. Kaavan laatijan vastine lausuntoihin on selostuksen liitteenä 4.

Saatujen lausuntojen perusteella kaavakartalle on tehty ennen ehdotusvaihetta seuraavia muutoksia:

- Kaavakartalle on lisätty merkintä vedenottamon kaukosuojavyöhykkeestä. Kaukosuojavyöhykkeellä on voimassa Länsi-Suomen vesioikeuden päätöksen 26/1984 kaukosuojavyöhykkeen määräykset.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDESSÄ)

Virtain kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2023 § __.

Nosto Consulting Oy

18 (23)

Virtain kaupunki: Keskustaajaman osayleiskaavan muutos
Kaavaselostus, Versio 1.0 (Ehdotus)

1.2.2023

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.____ - __.__.____ välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Yleiskaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Yleiskaavamuutoksella mahdollistetaan asuinpientalon 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

AOM

MAASEUTUMAISTEN PIENTALOJEN ALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään II-kerroksisen asunnon, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m², kun päärakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 45 metriä tai 400k-m², kun päärakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 55 m.

Päärakennuksen etäisyys tulee olla vähintään 30m.

Kun rakennuksen pinta-ala on yli 120m², etäisyyden on oltava vähintään 40 m.

Kun rakennuksen pinta-ala on yli 180 m², etäisyyden on oltava vähintään 50 m.

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

Virkistysalueet

VL

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 sallittu pinta-ala on kaavamääräyksillä suhteutettu etäisyyteen rantaviivasta.

Rakentamisen arvioitu vaikuttavuus pienenee kaavamuutoksessa sallitun rakennusten lukumäärän pienentyessä puoleen alkuperäisestä. Lisäksi alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee.

Kaava-alueelta aikaisempien kaavatöiden yhteydessä 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 voimassa olevassa 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. Kaavakartalla on osoitettu määräyksiä rakennuspaikkojen vesi-, jätevesi- sekä jätehuollosta ja pohjavesialueesta. Kaavassa osoitetuilla määräyksillä on pyritty turvaamaan, ettei alueelle sijoitu pohjaveden laatua tai määrää heikentäviä tai vaarantavia toimintoja.

Kaavakartalla on osoitettu lisäksi suunnittelualueen lounaisosan kuuluminen osaksi Puttosharjun pohjavesialueen kaukosuojavyöhykettä. Alueella on voimassa vesioikeuden päätöksen 26/1984 mukaiset kaukosuojavyöhykemääräykset. Suojavyöhykkeellä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka johdosta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua. Vesilain säännösten ohella on erityisesti noudatettava seuraavia määräyksiä:

- Sellaisten maaleikkausten tekemisestä, jotka saattavat ulottua kahta metriä lähemmäksi ylintä pohjavedenpintaa, on hyvissä ajoin ennen työhön ryhtymistä ilmoitettava Virtain vesiosuuskunnalle ja Tampereen vesipiirin vesitoimistolle. Vesitoimistolla on oikeus valvoa työn suorittamista ja, mikäli siitä saattaa aiheutua uhka pohjaveden laadulle, antaa työn suorittamista koskevia ohjeita. Työn suorittaja on velvollinen noudattamaan näitä ohjeita, kunnes vesioikeus hakemuksesta mahdollisesti toisin määrää.

- Vesiensuojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä annetussa asetuksessa mainitun tehtaan ja laitoksen, yleisen nestemäisen polttoaineiden jakelupaikan, huoltoaseman, öljysora-aseman, asfalttiaseman, hautausmaan ja kaatopaikan perustaminen on kielletty.
- Jätevesien maahan imeyttäminen on kielletty
- Pohjaveden laadulle vaarallisten aineiden varastot, öljy- ja polttoainesäiliöt ja niihin liittyvät putket on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai tiiviiseen suoja-altaaseen. Suojaamistoimenpiteet on vastedes tapahtuvan rakentamisen osalta rakentajan kustannuksellaan suoritettava. Virtain vesiosuuskunnalla on oikeus tarkastaa säiliöt putkistoinen sekä niiden suojalaitteet.

Kaavassa osoitettuja määräyksiä noudattamalla kaavaratkaisusta ei arvioida aiheutuvan haittaa pohjavesialueelle.

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Vaikutukset maisemaan

Rakentamisen myötä uudet rakennukset saattavat näkyä maisemassa vähäisesti. Muutosalueella sallittujen rakennusten enimmäislukumäärä kuitenkin pienenee puolella ja myös alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee. Kaavamutoksen myötä toteutuneen rakentamisen voidaan täten olevan jopa vähäisemmin alueen maisemaan vaikuttavaa, kuin voimassa olevan osayleiskaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen. Alue on puustoista ja metsämaistä, ja kaavamääräyksen mukaan rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus. Uudet rakennukset täten todennäköisesti tulevat sijoittumaan puuston suojaan niin, että niillä olisi mahdollisimman vähän vaikutusta alueen maisemaan.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamutoksessa kaksi voimassa olevassa osayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (RA-1) osoitettua rakennuspaikkaa muutetaan yhdeksi asuinpientalon rakennuspaikaksi (maaseutumaisten pientalojen alue, AOM). Kaavamutoksella 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.

Kaavamuutoksessa alueelle sallittujen rakennusten kokonaislukumäärä sekä yhteenlaskettu sallittu rakennusoikeus pienenevät.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan erityistä vaikutusta sosiaalisen ympäristön muodostumiseen eikä kaavamuutos heikennä sosiaalisen ympäristön turvallisuutta. Kaavamuutoksessa kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa muutetaan yhdeksi pientalon 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 1.2.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.