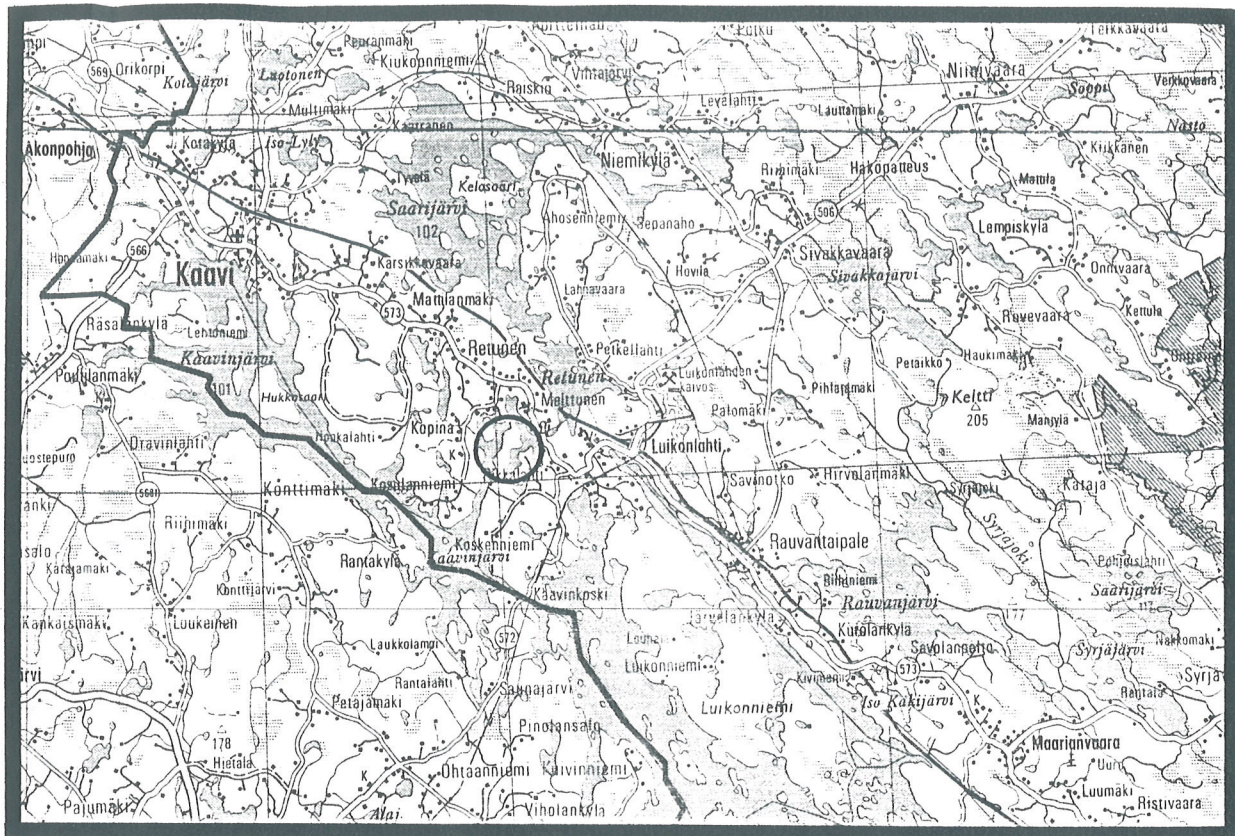




KAAVI MYLLYKOSKI OY TAHASNIEMEN RANTAKAAVA

RANTAKAAVA OSALLE RETUISKYLÄN TILOJEN TAHASNIEMI RN:o 2:62,
 VIRTALA RN:o 2:73, KIRSTINSAARI RN:o 10:6 JA AHONKÄRKI RN:o
 10:10 SEKÄ LUIKONLAHDEN KYLÄN TILAN TAKALA RN:o 15:52 KAAVIN
 KUNNASSA.

RANTAKAAVALLA MUODOSTUVAT KORTTELIT 1-6 SEKÄ VENEVALKAMA-,
 MAA- JA METSÄTALOUSALUEET.

29.11.1991



SUUNNITTELUKESKUS OY

HELSINKI

IMATRA • JYVÄSKYLÄ • KAJAANI • LAHTI • LAPPEENRANTA • OULU • ROVANIEMI • SEINÄJOKI • TAMPERE • TURKU

KUOPION ALUETOIMISTO
 Kuopionlahdenkatu 2 A 70100 KUOPIO
 Puhelin (971) 262 3244
 Telefax (971) 263 2125

RANTAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 29 PÄIVÄNÄ MARRASKUUTA 1991 PÄIVÄTTYÄ RANTAKAAVAKARTTAA

Alueen määrittely:

Rantakaava osalle Retuiskylän tiloja Tahasniemi RN:o 2:62, Virtala RN:o 2:73, Kirstinsaari RN:o 10:6 ja Ahonkärki Rn:o 10:10 sekä Luikonlahden kylän tila Takala RN:o 15:52 Kaavin kunnassa.

Rantakaavalla muodostetaan korttelit 1 - 6 sekä venevalkama- ja maa- ja metsätalousalueet.

Alueen sijainti:

Kaava-alue sijaitsee kolmessa erillisessä palstassa Kaavinjärven rannalla. Alueen sijainti ilmenee kansilehdestä.

1 PERUSTIEDOT

11 S u u n n i t t e l u t i l a n n e

Alue kuuluu Pohjois-Savon seutukaavaliiton toiminta-alueeseen. Kaava-alueeseen ei kohdistu vahvistettujen seutukaavojen aluevarauksia.

Myllykoski OY:n omistamista ranta-alueista Kaavin kunnassa on tehty erillinen rantojenkäytönsuunnitelma. Rantakaavahanke oli jo vireillä yleissuunnitelmaa tehtäessä, joten siinä ei puututtu rantakaava-alueen suunnitteluun.

Kunnan maalle Kekäläisniemeen kaava-alueen itäpuolelle ja Melttusen pohjoispuolella Kauraniemeä vastapäätä on laadittu palstoitus suunnitelmat.

Rantakaavan pohjakarttana on käytetty rekisterikartan 1:10 000.

12 M a a n o m i s t u s

Rantakaavoitettava alue on Myllykoski OY:n omistuksessa.

14 R a k e n n e t t u y m p ä r i s t ö

Hoikanlammen etelä rannalla on kevyt rakenteinen saunarakennus. Myllykoski Oy on vuokrannut rakennuksen ja 600 m² maa-alan 10 vuodeksi. Nykyinen vuokra-aika päättyy kesäkuussa 1994, eikä yhtiö enää jatka vuokrasopimusta. Muutoin alue on rakentamaton maa- ja metsätalousaluetta.

15

Luonnon ympäristö

Rantakaava-alueen on pinnanmuodostukseltaan pieni-piirteistä ja vaihtelevaa. Pitkälahden itäranta ja Tahasniemen länsiranta ovat kallioisia ja maasto nousee rannasta paikoin melko jyrkästi. Pitkälahden länsiranta ja aivan Tahasniemen kärki ovat huomattavasti rehevämpää ja pinnanmuodostukseltaan tasaisempaa kuin em. alueet.

Puusto alueella om mänty- ja kuusivaltaista paitsi Tahasniemen länsirannalla sekä kärjessä on paikoin puhtaitakin koivikkoja sekä muutenkin runsaasti lehtipuita.

Tahasniemen ranta on kauttaaltaan kovapohjaista. Pitkälahden puolella ranta on melko matalaa, syveten hitaasti. Niemen länsiranta on paikoin hyvinkin jyrkästi syvenevää ja muutenkin karumpaa. Hoikkalammen ranta on mutapohjainen.

2

TAVOITTEET JA MITOITUSPERUSTEET

21.

Tavoitteet

Kaavan tavoitteena on ollut sijoittaa loma-asunnot ja pysyvät asunnot ryhmiin maaston muotojen, ilman-suunnan ja rakennettavuuden kannalta sopiviin paikoille siten, että yhtenäistä vapaata rantaa jää riittävästi.

Ruokolahden itärannalla oleva kyläläisten veneiden-pitopaikka varataan LV-alueeksi.

Maisemallisesti merkittävät pienet saaret ja niemen-kärjet tulee jättää vapaaksi rakentamiselta.

22.

Mitoitusperusteet

Mitoitusperusteena on käytetty ns. muunnettua rantaviivaa, joka on laskettu Etelä-Savon seutukaavaliiton kehittämän mallin mukaan.

Rakennusoikeutta laskettaessa on käytetty seuraavia mitoitusnormeja:

- A: 6 Loma-asuntoa/muunnettu rantakilometri
- B: 1 Loma-asunto/3 hehtaaria (pienet saaret)
- C: 1 Loma-asunto/3 vesihehtaarin (pienet lammet)

Alle 2 ha:n saarilla ei ole rakennusoikeutta, paitsi mikäli maanomistajalla ei ole rakentamiskelpoisia alueita.

23 Mitoituslaskelma

	Rantaviivaa m		Rak.oik.	Jäljellä oleva
	Tod.	Muun.	6/km	rak.oik.
Kaavinjärven rantaa	5000	3000	18	15
Hoikan rantaa	1050	500	2	2
Saaret		350	-	-
Yht. koko alue	6400	3500	20	17

3 RANTAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelut

Kaavoitettava alue soveltuu hyvin loma-asutukseen. Alueelle ei myöskään kohdistu erityisiä luonnon- ja maisemansuojelun tai yleisen virkistyskäytön intressejä.

33 Kokonaismitoitus

Rantakaavan mitoitustiedot:

- Rak.paikkoja 18 kpl
- Rantaviivan pituus 6,4 km
- Muunnettu rantaviiva 3,5 km
- Loma-asunto/ranta-km 2,8 kpl
- Loma-asunto/muun.ranta-km 5,1 kpl
- Vapaata rantaa 5,3 km
- Vapaata rantaa 82,8 %
- Rakennuspaikan keskikoko
- (RA) 5375 m²
- (AO) 6000 m²
- Rakennuspaikan rantaviivan pituus keskimäärin (RA) 72 m
- (AO) 80 m
- Rantakaava-alueen pinta-ala 80,0 ha

Rantakaavaan on osoitettu yksi rakennuspaikka enemmän kuin mitoitusperusteen mukainen laskennallinen rakennusoikeus olisi, koska vapaan rannan osuus on yli 4/5 koko rantaviivasta. Lisäksi kaavaan on osoitettu kaksi omakotitontti, joilla voidaan houkutella vakinaisia asukkaita kylälle.

34 Rakennettu ympäristö

34.1 Kokonaisrakenne

Loma-asunnot on sijoitettu rakennuskelpoisille ranta-alueille 2 - 4 loma-asunnon ryhmiin. Ryhmien väliin on pyritty jättämään riittävän leveitä vapaa-alueita.

34.2 Maankäyttö

RA-4 Loma-asuntoalueille on suunniteltu yhteensä 5 rakennuskorttelia. Rakennuspaikoilla on rantaviivaa yhteensä 1160 m. Rakennuspaikkojen keskikoko on 5375 m².

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden 120 m²:n loma-asunnon sekä tarvittaessa erillisen 30 m²:n saunan.

Loma-asunnon saa rakentaa noin 25 metrin päähän rannasta. Erillisen saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta, mikäli rantapuusto suojaa rakennusta riittävästi.

Alueella on kaavamääräyksiin pyritty verrattain yhtenäiseen rakennustapaan kuitenkin riittävän liikumavara rakentajien valinnoille jättäen. Rakennusten tulee olla yksikerroksisia harjakattoisia puurakennuksia, joiden väriytysoveltuu maisemaan.

Ympäristön käsittelyn sopeuttamista luonto- ja maisematekijöihin on pyritty korostamaan kaavamääräyksellä, jonka mukaan rakentamattomat rakennuspaikkojen osat on säilytettävä luonnonmukaisessa, huolitellussa kunnossa. Periaatteen mukaisesti istutuksina tulisi käyttää luonnontilaiseen ympäristöön soveltuva kasvillisuutta. Laajojen nurmikenttien perustaminen varsinkin järvelle näkyville alueille ei ole suotavaa. Myös mahdolliset kasvimaat tulisi sijoittaa rakennuspaikkojen sisä- ja takaosiin.

Jätevesien käsittelysuunnitelma tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

AO-1 Ruoholahden rantaa on sijoitettu kaksi erillispientalojen rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat ovat kooltaan noin 6000 m². Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosalaa enintään 200 m². Asuinrakennuksen saa rakentaa 40 metrin ja saunan 15 metrin päähän rannasta.

Rakennuspaikkojen vesihuolto on käsitelty jäljempänä kohdassa 34.4.

M-1 Pääosa suunnittelualueesta on normaalia maa- ja metsätalousaluetta, jolla voidaan liikkua ja rantautua "jokamiehen oikeudella". Alueella on sallittua vain maa- ja metsätalouteen liittyvien keveiden rakenteiden ja laitteiden rakentaminen.

LV Ruoholahden rantaa on varattu erillinen venevalkama-alue paikkaan, jossa kyläläisillä on ennestään veneitä.

Tiealueet

Kaavassa on osoitettu kortteleille ohjeellinen tieyhteys olemassa olevilta yksityisteiltä käsin. Täysin uutta tietä joudutaan rakentamaan noin 2200 metriä.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Loma-asutuksen jätevedet tulevat muodostumaan varsin vähäisiksi, eikä keskitetty vesihuollon järjestäminen ole tarkoituksenmukaista. Vesikäymälöiden rakentaminen ei ole suotavaa, vaan käymälöinä tulevat kysymykseen erilaiset kuivakäymälä- ja kompostointiratkaisut. Talousvedet täytyy imeyttää sakokaivojen kautta maahan riittävän etäälle rantaviivasta. Raakavesi hankitaan kiinteistökohtaisesti tai yhteisestä kaivosta.

Suunnitetuille omakotitaloilla sallitaan kuivakäymälän lisäksi myös vesikäymälä rakentaminen edellyttäen, että käymäläjätteet kerätään tiiviiseen säiliöön.

Lupaviranomaisten tulee vaatia rakennuslupa-asiakirjoihin liitettäväksi jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen, mikäli jätevesiä aiotaan imeyttää maaperään tai rakentaa vesikäymälöitä. Talousvedet voidaan imeyttää sakokaivojen kautta maaperään vähintään 30 metrin etäisyydellä rannasta.

Lahoavat jätteet voidaan kompostoida kullakin rakennuspaikalla. Muut jätteet kuljetetaan kunnan ilmoittamaan paikkaan kuten muuallakin haja-asutusalueella.

5

L u o n n o n y m p ä r i s t ö

Eräs suunnittelutyön lähtökohdista on ollut rakentamisen sopeuttaminen luonto- ja maisematekijöihin. Tähän on pyritty loma-asuntoalueisiin liittyvillä kaavamääräyksillä. Rannoilla suojapuusto on yleensä riittävä ja rakentaminen tulee tapahtua sen suojassa. Tarpeetonta puiden kaatamista on rakennustöiden yhteydessä vältettävä. Myös tiestöä rakennettaessa on vältettävä tarpeettoman leveiden ajoväylien muodostamista.

4

TOTEUTTAMINEN

Ennen loma-asuntojen rakennusluvan myöntämistä, rakennuspaikat tulee lohkoa itsenäisiksi tiloiksi tai merkitä paaluilla (mieluummin metallipyykit) tai muulla vastaavalla tavalla maastoon.

Kaikille rakennuspaikoille rakennetaan ennen myyntiä tieyhteys.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

A l o i t e j a o h j e l m o i n t i

Kaavahakemus on jätetty lääninhallitukselle keväällä 1990. Hakemusasiakirjat olivat julkisesti nähtävillä 17.12.1990 - 6.1.1991. Kuopion lääninhallitus hyväksyi 14.6.1990 tekemällä päätöksellä kaavan laatijaksi dipl.ins. Timo Leskisen.

52

S u u n n i t t e l u

Rantakaavaluonnoksen mitoituksesta ja lähtökohdista on neuvoteltu eri viranomaisien kanssa 19.2.1990. Mukana oli edustajat Kuopion lääninhallituksesta, Pohjois-Savon liitosta, Kuopion vesi- ja ympäristöpiiristä ja Kaavin kunnasta. Kaavaluonnos valmistui 12.6.1991.

Kaavin kunnantalolla pidettiin 16.9.1991 maanomistajien kuulemistilaisuus. Kaavaluonnos oli nähtävillä 23.9 - 23.10.1991 sekä uudestaan kunnan ilmoitustaululla 30.10 - 30.11.1991. Retusen kylätoimikunta jätti muistutuksen luonnosta vastaan.

Kaavaehdotus valmistui 3.12.1991.

Kuopiossa 3 päivänä joulukuuta 1991

SUUNNITTELUKESKUS OY
Kuopion aluetoimisto



Timo Leskinen
dipl.ins.