

**Reino Pasanen**

**KAAVI**

**VALKEISLAMMEN  
RANTAKAAVA**

Kaavin kunnanvaltuusto on  
hyväksynyt tämän rantakaavan  
30 . 5 . 1996  
31 §:n kohdalla.

Kuopion lääninhallitus on  
vahvistanut tämän rantakaavan

---

---

---

---

---

**REINO PASANEN**  
**KAAVIN KUNTA**

## **VALKEISLAMMEN RANTAKAAVA**

### **ALUEEN MÄÄRITTELY**

Rantakaava koskee Kaavin kunnan Kortteiskylän kylässä sijaitsevaa tilan Valkeisvaara RN:o 6:43 ranta-alueita.

Rantakaavalla muodostuvat loma-asuntojen korttelialueet 1-2, soran ottoalue, maa- ja metsätalousalueet sekä venevalkama-alue.

### **ALUEEN SIJAINTI**

Rantakaava-alue sijaitsee Vihtajärven rannalla noin 23 km Kaavin kirkonkylästä koilliseen. (Sijaintikartta liitteenä).

# SISÄLLYSLUETTELO

- 1 PERUSTIEDOT**
  - 11 SUUNNITTELUTILANNE
  - 12 MAANOMISTUS
  - 13 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ
  - 14 LUONNONYMPÄRISTÖ
  
- 2 TAVOITTEET**
  
- 3 RANTAKAAVA JA SEN PERUSTELUT**
  - 31 YLEISPERUSTELU
  - 32 KOKONAISMITOITUS
  - 33 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ
    - 33.1 Kokonaisrakenne
    - 33.2 Maankäyttö
    - 33.3 Rasitteet
    - 33.4 Yhdyskuntatekninen huolto
    - 33.5 Palvelut
  - 34 LUONNONYMPÄRISTÖ
  
- 4 TOTEUTTAMINEN**
  
- 5 SUUNNITTELUVAIHEET**
  - 51 ALOITE JA OHJELMOINTI
  - 52 SUUNNITTELU

## LIITTEET

- 1. Alueen sijainti
- 2. Alueen rajaus
- 3. Ote Pohjois-Savon seutukaavasta
- 4. Ote Koillis-Savon seutukaavaehdotuksesta

**ERILLINEN RANTAKAAVAKARTTA 1:10 000 MERKINTÖJEN SELITYKSINEEN  
JA KAAVAMÄÄRÄYKSINEEN**

# RANTAKAAVA- SELOSTUS

## KAAVIN KUNTA

### VALKEISLAMMEN RANTAKAAVA

#### 1 PERUSTIEDOT

#### 11 Suunnittelutilanne

Rantakaava-alue sijaitsee Vihtajärven rannalla noin 23 km koilliseen Kaavin kirkonkylästä. (Sijaintikartta liitteenä).

Muunnettu rantaviivanpituus on noin 1,1 km, todellisen pituuden ollessa noin 2,5 km. (Alueen rajaus liitteenä).

Alue kuuluu Pohjois-Savon Liiton toiminta-alueeseen. Alueella ei ole seutukaavavaroituksia. Rantakaava-alue kuuluu alueeseen, jolle ollaan laatimassa Saarijärvi-Vaikkajoki rantaosayleiskaavaa. Alue ei kuulu minkään muun yleispiirteisen suunnitelman piiriin. (Liitteenä otteet Pohjois-Savon seutukaavasta ja Koillis-Savon seutukaavaehdotuksesta).

Rantakaavan luonnoksen pohjakarttana on käytetty 1:10 000 mittakaavaista peruskarttaa vuodelta 1988, jota on ajantasaistettu tarpeellisilta osin. (Pohjois-Savon maanmittaustoimiston lupa 148/623/95, pvm 03.08.1995).

#### 12 Maanomistus

Rantakaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan rantakaavan laatijapäätöksen mukaisen maanomistajan omistukseen.

#### 13 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettava alue on rakentamatonta metsätalousaluetta. Vihtajärven itäpuolisilla rannoilla on selvästi enemmän loma-asuntoja. Järven kaakkoisosassa on lomakylä.

Alueella ja sen lähiympäristössä on hyvä metsäautotieverkosto. Kaava-alueelle johtaa uusi metsäautotie.

Rantakaava-alue on luonnonympäristöltään ja rakennettavuudeltaan hyvää loma-asuntoaluetta. Maasto on rannoilla pääpiirteissään kohtalaisen tasaista ja soveltuu hyvin lomarakentamiseen.

Vihtajärven ja Valkeislammen väliin jäävällä kannaksella on soran ottoalue, jolle on voimassa olevat luvat sekä soran ottoon että murskaukseen.

Vihtajärvi kuuluu Vaikkojoen vesistöön. Järvi on kohtalaisen kirkas ja pohjan ollessa kaava-alueen kohdalla kova, savinen, osittain kallioinenkin. Valkeislampi on selvästi kirkasvetisempi kuin Vihtajärvi. Lammen rannat ovat suomalaisia ja pohjassa on ohut kerros mutaa. Muuten lampi on kovapohjainen.

Alueen rannat ovat havupuuvaltaista kangasmetsää. Pääpuulajina on selvästi mänty. Korpimaisissa suopainanteissa kasvaa kuusta ja Valkeislammen pohjoispäässä olevala suolla kasvaa keski-ikäinen koivikko. Kasvistoltaan erityisarvoja omaavia kohteita ei ole havaittu.

Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi viisi saarta, joista suurin saari Louhisaari on noin 2 ha:n suuruinen. Saareen on myönnetty yksi rakennuslupa. Muut neljä saarta ovat pinta-alaltaan pieniä alle 0,2 ha:n kokoisia.

## 2 TAVOITTEET

Tavoitteena on alueen rakennusoikeuden ja rakennusten sijoittaminen maastollisesti ja maisemallisesti sopiville paikoille. Loma-asuntoryhmien väliin tulee jättää vapaata yhtenäistä rantaviivaa riittävän leveinä alueina.

Valkeislammen rannat jätetään rakentamattomaksi. Suurimpaan saareen (Louhisaareen) on sijoitettu yksi lomarakennuspaikka. Voimassaoleva rakennuslupa sijoittuu myös tälle lomarakennuspaikalle. Vihtajärven kautta (Kaava-alueen editse) kulkee Vaikkojoen veneily- ja koskenlaskureitti.

## 3 RANTAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

### 31 Yleisperustelu

Rakentaminen on pyritty keskittämään yhtenäisiin ryhmiin siten, että alueelle on saatu jäämään runsaasti vapaata rannanosaa yleiseen käyttöön. Alueelle ei kohdistu erityisiä luonnon- ja maisemansuojelun intressejä.

Kaavaehdotuksessa on rantakaava-alueelle sijoitettu 5 omarantaista rakennuspaikkaa. Rantakaava ei millään lailla vaaranna muiden maanomistajien rakennusoikeutta.

Rantaviivan muunnettu pituus on noin 1,1 km ja todellinen pituus on noin 2,5 km. Laskennallinen rakennusoikeus on näin ollen noin 4,5 loma-asuntoa / muunnettu ranta km ja noin 2,0 loma-asuntoa / todellinen ranta km.

Rantakaavoituksen mitoitustiedot:

|   |                     |
|---|---------------------|
| - Rantaviivan pituus                            | 2,5 km              |
| - Muunnettu rantaviiva                          | 1,1 km              |
| - Loma-asuntorakennuspaikkoja                   | 5 kpl               |
| - Rakennettua rantaviivaa                       | 0,4 km              |
| - Vapaata rantaviivaa                           | 2,1 km              |
|   | (80%)               |
| - Rakennuspaikkoja / ranta-km                   | 2,0 kpl             |
| - Rakennuspaikkoja / muunnettu ranta-km         | 4,5 kpl             |
| - Rakennuspaikan keskikoko                      | 3450 m <sup>2</sup> |
| - Rakennuspaikan rantaviivan pituus keskimäärin | 80 m                |
| - Rantakaava-alueen pinta-ala                   | 21,0 ha             |

### 33 Rakennettu ympäristö

#### 33.1 Kokonaisrakenne

Kaava-alueen rannat ovat rakennettavuudeltaan hyviä. Rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan sopiviin ryhmiin ja maastollisesti parhaille paikoille.

#### 33.2 Maankäyttö

RA-1 Rakennuspaikkojen sallituksi rakennusoikeudeksi on esitetty enintään 150 k-m<sup>2</sup> siten, että loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup> ja erillisen saunarakennuksen 30 k-m<sup>2</sup>.

Rakennukset saa rakentaa vähintään 25 metrin etäisyydelle, saunan vähintään 15 metrin etäisyydelle, rantaviivasta. Kirkkaiden ja heijastavien pintojen käyttö julkisivumateriaaleina on kielletty. Katteen tulee olla väriltään tumma.

Luonto- ja maisematekijöitä on korostettu kaavamääräyksellä, jonka mukaan rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisessa kunnossa. Erityisesti rakennusten ja rannan väliin tulee jättää riittävästi suojavaa puustoa.

EO/M Soran ottoalue, joka ottamisen päätyttyä varataan maa- ja metsätalouden käyttöön.

Alueella on voimassaolevat luvat sekä soran ottoon että murskaukseen. Lupa soran ottoon on voimassa syyskuulle 1999 saakka ja arvioitu vuotuinen otto on 2000 m<sup>3</sup>. Lupa soran murskauslaitoksen käyttöön on voimassa vuosina 1995 - 2005, arvioidun vuosituotannon ollessa vain 10 000 t/vuosi, kun arvioitu tuotantokapasiteetti on 2000 t/vrk.

M Pääosa kaava-alueesta on normaalia maa- ja metsätalousaluetta, jolla voidaan liikkua ja rantautua "jokamiehen oikeudella".

Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta välttämättömiä rakenteita ja laitteita.

LV Kaava-alueen Vihtajärven eteläosan rantaan on kaavoitettu alue venevalkamaa varten. Tällä alueella on jo rasitteena maanmittaustoimituksessa tilalle RN:o 6:42 annettu venevalkama- ja tieoikeus.

### 33.3 Rasitteet

Venevalkamaoikeus saareen sijoitetulle lomarakennuspaikalle on annettu maanmittaustoimituksella tilan RN:o 6:42 alueelta, Sakarinniemenestä. Samalla on annettu myös oikeus tiehen tilan RN:o 6:42 alueella.

Kaavoitettavaa tilaa Valkeisvaara RN:o 6:43 rasittavat kiinteistörekisterin otteen mukaan seuraavat rasitteet:

- kiinteistön RN:o 6:42 oikeus tiehen
- kiinteistön RN:o 6:42 oikeus venevalkamaan
- aikaisemmin perutetut kiinteistöjen RN:ot 6:13, 6:14 ja 6:15 oikeus venevalkamaan
- kiinteistön RN:o 6:13 oikeus tiehen
- oikeus yksityiseen tiehen, Kärenniemen metsätie

Edellä mainitut kaavoitettavaa tilaa rasittavat rasitteet ovat maanmittaustoimituksissa muodostettuja ja vahvistettuja rasitteita, joita rantakaavoituksella ei voida kieltää tai muuttaa. Nämä rasitteet jäävät siis edelleen rasittamaan kaavoitettavaa tilaa.

### 33.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Loma-asutuksen jätevesimäärät tulevat olemaan varsin vähäisiä, joten keskitetty vesihuolto ei ole tarkoituksenmukaista. Käymälänä tulee käyttää tiiviillä säiliöllä varustettua

kuivakäymälää, joka tulee sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Talous- ja pesuvedet tulee imeyttää maahan vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Raakavesi hankitaan kiinteistökohtaisesti tai yhteisistä kaivoista.

Rakennuslupaa haettaessa on rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäsuunnitelmineen.

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

### 33.5      **Palvelut**

Kaava-alueelta on matkaa Korteisen kylälle noin 10 km, Sivakkavaaran kylälle noin 9 km ja Kaavin kirkonkylälle noin 23 km.

## 34      **Luonnonympäristö**

Rakentaminen on pyritty sijoittamaan maastollisesti ja maisemallisesti sopivimmille paikoille. Kapeimpia niemiä ja salmia on pyritty jättämään rakentamattomaksi.

Rannoilla suojaustoa on riittävästi ja rakentamisen tulisi tapahtua sen suojassa. Rakennustöiden yhteydessä tulee välttää tarpeetonta puiden kaatamista.

## 4      **TOTEUTTAMINEN**

Kaavan toteuttaminen tulee tapahtumaan tontinostajien ilmenemisen myötä. Ennen loma-asuntojen rakennusluvan myöntämistä rakennuspaikat tulisi lohkoa itsenäisiksi tiloiksi tai merkitä paaluilla (metallipyykeillä) tai muulla vastaavalla tavalla maastoon.

## 5      **SUUNNITTELUVAIHEET**

### 51      **Aloite ja ohjelmointi**

Aloite kaavan laatimiseen on tullut maanomistajan taholta. Rantakaavahakemus on jätetty Kaavin kunnanhallitukselle / valvontalautakunnalle helmikuussa 1995. Hakemusasiakirjat olivat julkisesti nähtävillä Kaavin kunnantoukimistossa 24.3 - 24.4.1995 välisenä aikana.



Pohjois-Savon ympäristökeskus hyväksyi 16.6.1995 tekemällään päätöksellä maanmittausteknikko Petri Valliuksen kaavan laatijaksi.

Rantakaavaluonnos valmistui 30.9.1995. Rantakaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä Rak.A 154 §:n mukaisesti Kaavin kunnan teknisessä toimistossa 23.10 - 22.11. 1995 välisenä aikana.

Luonnoksen pohjalta laadittu rantakaavaehdotus valmistui 7.12.1995 ja oli yleisesti nähtävillä RakL 125 §, RakA 145 d § sekä 116 §:n mukaisesti Kaavin kunnanvirastolla teknisessä toimistossa 20.12.1995 - 19.1.1996.

Pyydetyt lausunnot on saatu Savon Liitolta, K-S kansanterveystyön kuntayhtymältä, Pohjois-Karjalan Sähkö Oy:ltä sekä Kaavin kunnan valvontalautakunnalta. Ehdotusta vastaan on tehty huomautus rasiteoikeuksien merkitsemisestä kaavakarttaan. Rantakaavan laatija on antanut selvityksen huomautuksesta.

Kaavin kunnanvaltuusto on hyväksynyt tämän rantakaavan 30.5.1996 31 §:n kohdalla.

*Petri Vallius*

Petri Vallius  
maanmittausteknikko  
rantakaavan laatija