

SAVITAIPALEEN KUNTA



SUUR-SAIMAAN ALUEEN RANTAOSAYLEISKAAVA

28.1.2005



LAPPEENRANTA

SISÄLLYSLUETTELO

3. RANTAYLEISKAAVA	1
3.1 Yleisperustelut.....	1
3.2 Kokonaisrakenne.....	1
3.3 Aluevaraukset.....	2
3.31 Asuinrakennusten alue (A).....	2
3.32 Loma-asutus.....	2
3.33 Virkistysalueet (VR ja VV).....	3
3.34 Liikenne.....	3
3.4 Suojelualueet.....	4
3.41 Luonnonsuojelualueet (SL).....	4
3.42 Luonnonarvoiltaan merkittävät aluet (/s).....	5
3.43 Linnuston ja kasvillisuuden kannalta arvokkaat kohteet (av, apv), jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena on kaavassa osoitettu :.....	5
3.44 Arvokkaat rakennukset ja kohteet (SR).....	5
3.45 Muinaisjäännökset (SM).....	6
3.46 Kulttuurimaisema-alueet (km).....	7
3.47 Maiseman kannalta arvokkaat tai merkittävät alueet (am, ah ja ak).....	7
3.47 Maisemanhoito ja -suojelu.....	8
3.48 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M, MU ja MY).....	8
3.49 Pohjavesialueet.....	9
3.5 Yleiset määräykset.....	9
3.51 Rakentaminen.....	9
3.52 Vesi ja jätehuolto.....	10
3.53 Metsänhoito.....	11
4 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	12
4.1 Yleistä.....	12
4.2 Seutukaavan varaukset ja yleiskaava.....	12
4.3 Arvio yleiskaavan aluevarausten vaikutuksesta ympäristöön ja alueisiin natura-verkoston sisällä.....	12
4.31 Arvio yleiskaavan aluevarausten vaikutuksesta ympäristöön.....	12
4.32 Yleiskaavan kokonaismoitus.....	13
4.33 Vaikutukset ihmiseen ja viihtyvyyteen.....	13
4.34 Vaikutukset luontoon.....	13
4.35 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, kulttuuriperintöön ja palveluihin.....	14
4.36 Taloudelliset vaikutukset.....	15
5. SUUNNITTELUVAIHEET	15

3. RANTAYLEISKAAVA

3.1 Yleisperustelut

Yleiskaavan päätehtävänä on rakentamisen , virkistyskäytön ja luonnon- sekä maisemansuojelun tarpeiden yhteensovittaminen.

Lisäksi kaavanlaadinnan perusteena on ollut rakennusoikeuden turvaaminen ja tasapuolinen jakaminen vielä vapaana oleville ranta-alueille.

Suunnittelualueen ranta-alueiden tilojen pieni koko ja hajanaisesti sekä osin jo tiiviisti rakentunut loma-asutus on huomattavasti vaikuttanut yleiskaavan mahdollisuuksiin keskittää rakentamista ryhmiin ja näin säilyttää laajempia ranta-alueita vapaana rakentamiselta.

Rakentamisen mitoituksessa ja sijoittamisessa alueella on otettu huomioon alueen erityiset luonnonarvot. Pääsääntöisesti merkittävien luonnonarvojen alueille ei ole osoitettu rakentamista. Rakennusoikeus on siirretty maanomistajan muille alueille.

Rakentamista ei ole myöskään osoitettu rantojen avoimiin osiin eikä myöskään saariin joilla ei ole suojapuustoa. Yleensä saarten ja rakennusoikeus on pyritty siirtämään paremmin rakennettavissa oleville manneralueille.

3.2 Kokonaisrakenne

Rantayleiskaava käsittää Savitaipaleen kunnan Saimaan puoleiset ranta-alueet noin 200 metrin syvyiseltä rantavyöhykkeeltä. Suunnittelualueen pinta-ala on 107,3 km².

Yleiskaava-alueen peruskartan mukaisen rantaviivan pituus on n. 238 km, josta 58 km on ranta-
asemakaavoitettua aluetta..

Mitoitusrantaviivaa poislueettuna ranta-asemakaavat, alle 50 metriä kapeat niemet, pienet saaret, rakennuskelvottomat alueet ja alle hehtaarin saaret on 132 kilometriä.

Etäisyyskertoimilla muunnettua rantaviivaa, joka on saatu muuntamalla mitoitus rantaviivaa alle 100 metriä kapeilta niemi osuksilta kertoimella 0,5 ja alle 150 metriä leveiltä osuksilta kertoimella 0,75 sekä alle 200 metriä kapeilta lahdilta kertoimella 0,75 on yhteensä 102 km.

Yleiskaavassa on osoitettu yhteensä 790 rakennuspaikkaa, joista 151 on uusia.

Pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja on 75 kpl joista uusia pysyvänasutuksen rakennuspaikkoja on 6 kpl.

Loma-asuntojen rakennuspaikkoja on yhteensä 715 kpl joista uusia loma-asunnonrakennuspaikkoja on 145 kpl.

Yleiskaavaan on lisäksi varattu retkeily- ja matkailupalvelujen alueita (RM) jonka rakennusoikeus on yhteensä 1 500 k-m².

Yleiskaavan mitoitukseksi muodostuu 7,5 loma-asuntoa muunnettua rantaviivakilometriä kohden ja 5,8 mitoitusrantaviivakilometriä kohden. Todellista rantaviivakilometriä kohden yleiskaavan mitoitus on 4,2 rakennuspaikkaa / kilometri.

Ranta-asemakaavojen mitoitus vaihtelee noin 3,8 – 14,4 loma-asuntoa / rantaviivakilometri.

Alueen ranta-asemakaavojen keskimääräinen mitoitus mitoitusrantaviivakilometriä kohden (joka vastaa yleiskaavan todellista rantaviivaa) on keskimäärin 4,9.

3.3 Aluevaraukset

3.3.1 Asuinrakennusten alue (A)

Pysyvää asutusta sijoittuu hajanaisesti kylienläheisille ranta-alueille. Uutta pysyvää asutusta on ranta-alueelle osoitettu 3 kappaletta. Yli 200 metrin etäisyydellä rakentaminen voi tapahtua normaalilla rakennusluvalla.

Alueelle voidaan sijoittaa asuinrakennuksia ja niihin liittyviä talousrakennuksia.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa tarpeellisia yksikerroksisia talousrakennuksia.

Asuinrakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Alueet, joilla suositetaan pysyvää asutusta on merkitty yleiskaavassa **at-** merkinnällä.

3.3.2 Loma-asutus

Loma-asuntojen alueet on osoitettu pääsääntöisesti omarantaisina rakennuspaikkoina. Mikäli mahdollista on uudet rakennuspaikat keskitetty ryhmiin ja lähelle olemassa olevaa rakentamista.

Luonnonarvoiltaan merkittäviltä alueilta on rakennusoikeuksia siirretty rakentamiseen soveltuville alueille noin 10 kpl.

Natura 2000 ohjelman alueelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja.

Loma-asuntojen alueille on annettu rakennusjärjestyksen mukaisia määräyksiä sen rakennuspaikkojen ja rakennusten pinta-alan perusteella.

Loma-asuntojen alue (RA)

Alue varataan omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Luku RA-merkinnän edessä osoittaa alueelle sijoitettavien loma-asuntojen enimmäismäärän.

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m² ja rajoista suorakulmaisesti mitatun rantaviivan pituus tulee olla vähintään 50 metriä.

Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu suurin sallittu kerrosala on 180 k-m².

- Erillisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 80 km².
- Erillisen saunarakennuksen
- Erillisen vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m².

Jo rakennetuilla rakennuspaikoilla, jotka sijaitsevat maiseman- tai eliöstönkannalta tärkeillä pienillä saarilla ja luodoilla on annettu seuraava määräys:

Loma-asuntojen alue, joka sijaitsee maisemallisesti aralla paikalla (RA-1)

RA-1 on osoitettu olemassa olevat pieniin saariin rakennetut rakennuspaikat joilla maisemallisista syistä rakentamista tulee rajoittaa.

RA-1 alueelle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei ylitä 60 k-m².

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata vastaavan suuruisella uudella rakennuksella.

Rakennuspaikat ns.(sisämaan tontit) ,jotka sijaitsevat alle 200 metrin rantavyöhykkeellä on osoitettu merkinnällä :

Loma-asuntojen alue, joka ei ole omarantainen (RA-2)

RA-2 alueelle voidaan sijoittaa yhteisranta-alueita loma-asuntoja.

Luku RA-2 merkinnän edessä osoittaa alueelle sijoitettavien loma-asuntojen enimmäismäärän.

RA-2 alueen määräykset ovat samat kuin RA-alueen, lukuun ottamatta määräystä rantaviihan pituudesta.

A-, RA -ALUEIDEN RAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä (Ks. perusselvitykset kohta 1.17)

Matkailupalvelujen alueet (RM)

RM- alueet varataan matkailu- ja lomakeskuksille, lomakylille ja muille vastaaville matkailua palveleville toiminnoille. Alueiden rantavyöhykkeet tulee olla pääasiassa yhteiskäytössä.

Uuden RM-alueen rakentaminen, RM-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää ranta-asemakaavan laatimista alueelle.

Luku RM-merkinnän yhteydessä osoittaa ohjeellisesti suurimman sallitun rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä.

3.3.3 Virkistysalueet (VR ja VV)

Laajempia varsinaisessa virkistyskäytössä olevia alueita ei sijoitu suunnittelualueelle, eikä uusia aluevarauksia yleiskaavassa ole osoitettu. Suomalansaaren harjualue (laaja MU-varaus) palvelee kuitenkin virkistystä. Harjualue on osittain ranta-asemakaavoitettu.

Merkittävimpänä virkistyskäyttöön varattuina alueina suunnittelualueen läheisyydessä voidaan mainita Venäjänsaari ja Värnäsaari Taipalsaaren puolella sekä Vekarsalo, ja Äyrätsalo, jotka sijaitsevat Puumalan kunnan puolella.

Virkistyskäyttöä palvelee myöskin laaja maa- ja metsätalousalue.

Uimarantoja (VV)on kaavassa osoitettu:

- Kärnäkosken linnoituksen länsipuolelle
- Pettilänkylän rantaan

3.3.4 Liikenne

Tieverkko

Liikenneverkon päärungon muodostaa Partakoskentie (maantie 409) ,Kuivasensaaren paikallistie (pt 14777) ja Korholan paikallistie (pt. 14775).

Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsystejä ja liittymiä yleisille teille. Jos uusia liittymiä tai liittymäjärjestelyjä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tiehallintoon.

Vesiliikenne

Vesiliikennettä palvelee laivaväylä, joka johtaa Partakoskelta Saimaan Iesselän kautta Liittokivenselälle.

Satamat (LV)

- Partakoski
- Hiekkaniemi
- Pettilänranta
- Kuokanranta
- Sammalpohjanlahti

Lisäksi ranta-asemakaavoissa on LV-aluevarauksia : Partakoskella, Tevalahdella (3 kpl.), Takkainlahdella, Ketvelinniemessä ja Mäntyniemessä (2 kpl.).

Retki / suojasatamia (LV-r) on varattu :

Selvitetään mahdollisuuksia Suomalansaarella

Puutavaran lastaus- ja pudotuspaikka (LV-1) on osoitettu :

- Hiekkaniemi

3. 4 Suojelualueet

3. 4.1 Luonnonsuojelualueet (SL)

Suunnittelualueella on luonnon- ja maisemansuojelun kannalta tärkeitä kohteita, jotka vaativat suojelutoimenpiteitä.

Luontoselvitysten pohjalta suunnittelualueelta on rajattu luonnonsuojelun kannalta arvokkaat alueet sekä myös maisemansuojelun kannalta tärkeät alueet.

Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaita alueita, jotka on osoitettu luonnonsuojelualueiksi merkinnällä SL ovat :

- Mustasaari
- Liittokiven luoto
- Raviluoto
- Puntarisaari

Luonnonsuojelualueille on yleiskaavassa annettu seuraava määräys:

Luonnonsuojelualue (SL)

Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu.

Alueella on merkittäviä luonnonarvoja.

Suojelumääräykset:

Alueella on voimassa MRL 128 § mukainen toimenpidekielto.

MRL 41 §:n nojalla määrätään, että **SL**-alueella on kiellettyä rakennusten ja rakennelmien tekeminen, maaperän kaivaminen ja muokkaaminen, turvemaiden ojittaminen, vesistön muuttaminen sekä muut maisemaa oleellisesti muuttavat toimenpiteet, kunnes alueesta on maanomistajan hakemuksesta tai valtion toimesta muodostettu luonnonsuojelulainmukainen luonnonsuojelualue.

3.4.2 Luonnonarvoiltaan merkittävät alueet (/s)

Alueiden osat, jotka tulee säilyttää luonnontilaisena on osoitettu seuraaviin kohteisiin.

- Rahikkalanlampi
- Umpilampi ja sen laskupuro
- Penttilänluhta, Jänky, Sepänsuo, Puusuo
- Tinalahdenluhta
- Karvalahdenluhta
- Pöllänluhta
- Toralahdensuo
- Lapinsalonlampi
- Kuikkolampi
- Katralampi
- Keltalampi ja sen laskupuro
- Kaksoslammit
- Kalattoman ja Hyyhkäslammen välinen puro
- Tiikinlampi

3.4.3 Linnuston ja kasvillisuuden kannalta arvokkaat kohteet (av, apv)

Arvokkaita vesistöjä on osoitettu:

- Honkainenselän saaret ja luodot (av)
- Vuohiselän saaret ja luodot ja osia manner rannasta (av)
- Tonnainsaaret ja Nenäsaaret (av)

Arvokkaita pienvesistöjä on osoitettu:

- Kärnäkoski (apv)
- Partakoski (apv)

Molemmat pienvesistöt ovat suurimmaksi osaksi Kuolimon rantayleiskaavan alueella, mutta ulottuvat myös pieneltä osin Saimaan rantayleiskaava-alueelle.

Av-alueille on yleiskaavassa annettu määräys :

Av-alueilla rakennusten sijoitteluun ja jätevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla riittävän kaukana rannasta ja suojapuustoa tulee jättää rannan ja rakennusten väliin. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

Apv-alueilla on yleiskaavassa annettu määräys:

Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

3.4.4 Arvokkaat rakennukset ja kohteet (SR)

Historiallisesti merkittävät rakennukset ja kohteet tulee ottaa yleiskaavassa huomioon ja tarvittaessa osoittaa suojeltaviksi kohteiksi. Kohteet on lueteltu perusselvityksissä.

Kulttuuri/ rakennushistoriallisesti arvokkaat suojeltavat kohteet on osoitettu yleiskaavassa rakennuslain nojalla suojeltaviksi kohteiksi / alueiksi (**SR**)

Suluissa oleva numero viittaa Sr-merkinnän jäljessä olevaa lukuun.

- Kärnäkosken Redutti (1)
- Kärnäkosken mylly (2)
- Kärnäkosken silta (3)
- Orraintaipaleen ylivientilaitos (4)
- Partakosken silta (5)
- Vanha Partakosken maantie (6)

Kulttuuri/ rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset (SR)

- Salonen (7)
- Ahtiala (8)
- Mäkelä (9)
- Kohina (10)

Kohteille on yleiskaavassa annettu määräys: MRL 41 §:n nojalla määrätään, että alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kylämiljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Lisäksi alueella ovat maankamaraa ja ympäristön luonnetta oleellisesti muuttavat toimenpiteet kiellettyjä.

Partakosken kyläalue on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä **AT/sr** ja sille on yleiskaavassa annettu määräys: Kylämiljööalue jolla on ympäristön kannalta merkittäviä rakennuksia sekä arvokkaita kulttuuri- ja luonnonmaisema-alueita, jotka tulee säilyttää.

Arvokkaina rakennuksina yleiskaavaan on merkitty Etelä Karjalan inventointitiedon perusteella:

- Lohimies
- Saarela
- Kepinorko
- Koivisto
- Niemelä
- Korkola
- Kuekaa
- Suurpää
- Uusikartano
- Valkama
- Kopinniemi
- Rauhala
- Repomäki
- Tevalahti

Arvokkaille rakennuksille on yleiskaavassa annettu määräys: Haettaessa rakennus- tai purkulupaa tulee hankkeesta pyytää museoviranomaisen lausunto.

3.4.5 Muinaisjäännökset (SM)

Yleiskaavassa on osoitettu kiinteät muinaisjäännökset. Muinaismuistojen inventointitiedot perustuvat Etelä – Karjalan museon inventointiin sekä Museoviraston kaava-alueella suorittamaan esihistoriallisten kohteiden inventointiin syksyllä 2003 ja keväällä 2004.

Suluissa oleva numero viittaa SM-merkinnän jäljessä olevaa lukuun.

Suojelukohteina yleiskaavassa on esitetty:

- Partakoski / Hakuli, kivikautinen asuinpaikka (11)
- Rannuusinsalmen hirsivarustukset (12)
- Korkiasaaren ampumahaudat (13)
- Turponniemen ampumahaudat (14)
- Korholansalmen kivikautinen asuinpaikka ja viljelyryyppiöalue (15)
- Takkainlahden viljelyryyppiöt (16)
- Maikonniemen viljelyryyppiö (17)
- Ryöniemi, varhaismetallikautinen asuinpaikka (18)
- Suomalanlahti, pyyntikuoppia (ranta-asemakaava alue) (19)
- Haahkalahti, viljelyryyppiöitä ja kiviaitoja (20)

Kiinteät muinaisjäännökset on suojeltu muinaismuistolain nojalla.

Suojelumääräys :

Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty.

3.4.6 Kulttuurimaisema-alueet (km)

Kulttuurimaisema alueena on yleiskaavassa esitetty :

- Rahikkalan kylämaisema

3.4.7 Maiseman kannalta arvokkaat tai merkittävät alueet (am, ah ja ak)

Maisemallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet ovat pääasiassa jyrkkiä kalliorantoja, maisemallisesti arvokkaita saariryhmiä. Maisemansuojelun kannalta merkittäviä alueita sijoittuu myös yleiskaavassa varattavien luonnon-suojelualuevarausten sisään

Maisemaan merkittävästi vaikuttavia tekijöitä ovat metsätalouden harjoittaminen, maa-ainestenotto ja rantarakentaminen.

Metsänkorjuussa tulee noudattaa Metsäkeskus Tapion antamia metsänhoito-ohjeita ja maisemallisesti arvokkaille ranta-alueille erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia.

Rantarakentamisessa maisemallisesti merkittävillä alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota maisemaan soveltumiseen.

Kulttuurimaisema-alueilla on uudet rakennuspaikat sijoitettava rikkomatta kasvillisuuden reunavyöhykkeitä ja mahdollisuuksien mukaan jo olemassa olevaa rakennuskantaa täydentäen.

Maisemallisesti erittäin merkittäviltä alueilta pyritään rakennusoikeus siirtämään saman maanomistajan rakentamiseen paremmin soveltuvalla alueella.

Yleiskaavaan on osoitettu Solkein valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Luontoselvitysten pohjalta suunnittelualueelta on rajattu maiseman kannalta tärkeät alueet (am), jotka eivät sijoitu muiden suojeluohjelmien aluerajauksiin.

Näitä kohteita ovat:

- Nykäsaari,
- Tytärsaari
- Kopinsalmen saaret (Kissa ja Salakka)

Yleiskaavassa on **am-alueille** annettu määräys : Rakentamisen tulee sopia maisemankuvaan ja rakennettuun ympäristöön.

Maiseman kannalta tärkeät harjualueet (ah),

- Suomalansaaren harjualue

Maiseman kannalta tärkeät kallioalueet (ak),

- Niittäinniemen rantakallio
- Suuri Lummelahden rantakallio
- Leppäsaari
- Hiidenvuori

Maiseman kannalta tärkeille harju- ja kallioalueille on yleiskaavassa annettu määräys: Alueella on voimassa maa-aineslain 3 §:n mukaiset ainesten ottamista koskevat rajoitukset.

3.4.8 Maisemanhoito ja -suojelu

Maisemaan merkittävästi vaikuttavia tekijöitä ovat maa- ja metsätalouden harjoittaminen, maa-ainestenotto ja rantarakentaminen.

Metsänkorjuussa tulee noudattaa Metsäkeskus Tapion antamia metsänhoito-ohjeita ja maisemallisesti arvokkaille ranta-alueille erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia.

Rantarakentamisessa maisemallisesti merkittävillä alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota maisemaan soveltumiseen.

Kulttuurimaisema-alueilla on uudet rakennuspaikat sijoitettava rikkomatta kasvillisuuden reunavyöhykkeitä ja mahdollisuuksien mukaan jo olemassa olevaa rakennuskantaa täydentäen.

Maisemallisesti erittäin merkittävät alueet sijoittuvat pääosin erityisten luonnonarvojen alueille, joilla on omat tavoitteensa maiseman- ja luonnonsuojelun sekä rakentamisen osalta.

Maisemallisesti erittäin merkittäviltä alueilta on rakennusoikeus pyritty siirtämään saman maanomistajan rakentamiseen paremmin soveltuvalle alueella.

MAISEMANHOIDON YLEISSUOSITUKSET:

- Säilytetään rakentamattomina arvokkaita ja biologisesti monimuotoisia luontokokonaisuuksia ja riittävän leveinä näiden välisiä ekologisia yhteyksiä.
- Vaalitaan eheitä luonnon- ja kulttuurimaisemakokonaisuuksia, jotka muodostavat maisematiloja.
- On tärkeää pitää laajat avoimet kulttuurimaisemat edelleen avoimina viljelemällä, laiduntamalla tai niittämällä. Umpeenkasvu ja metsitys voivat uhata suuriakin peltoaloja.
- Otetaan rakentamisessa huomioon pienilmasto ja tuulensuojaisuus. Mm. monet avoimet rannat ovat hyvin tuulensuojattomia.
- Kylissä keskeistä on kulttuuriperinnön säilyttäminen ja hoitaminen. Tähän kuuluu rakennusten, aitojen, arvokkaiden pihapuiden ja muun arvokkaan kasvillisuuden sekä perinteisten viljely- ja laidunalueiden hoitaminen.
- Kylien ilmeeseen vaikuttaa se, millaisia pihakasveja uusissa ja vanhoissa pihoissa käytetään. Maaperän ravinteisuus voi houkutelaa koristekasvivalikoiman laajentamiseen. Hyvä ja ekologinen ratkaisu on käyttää alueella luonnossakin esiintyviä puita ja pensaita (esim. kotipihlaja, koivu) sekä perinteisinä kylissä kasvavia kotimaisia lajeja (kuten metsävaahtera). Nämähän myös kehittyvät yksittäis- tai ryhmäpuina komeammiksi kuin metsässä.
- Kylien yhtenäisyyteen vaikuttaa jatkossa se, miten maisematilojen reunoja muutetaan. Kylissä on kulttuurivaikutteisia mutta suureksi osaksi rakentamattomia metsänreunavyöhykkeitä, esim. entisiä hakamaita. Metsäalueet ovat usein asuinrakennuksista erillään, jolloin taloihin liittyy vain pihapuusto tai samalla moreeniselänteellä kasvava metsikkö. Omakotitalon ja myös loma-asunnon rakennuspaikan ympäristöä voi valmentaa jo etukäteen. Tämä voi tarkoittaa mm. puuston harventamista, vesakon raivausta, niittämistä tai reunavyöhykkeen istutusta (esim. marjovia pensaita). Näin vältetään sitä että rakennus on ikään kuin irrallinen, erillinen osa ympäristössään, ja autetaan sellaista kehitystä, että kun astutaan rakennuksesta ulos, ympäristö muuttuu askel askelelta vaiheittain luonnonympäristöksi.

3.4.9 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M, MU ja MY)

Suurin osa yleiskaavasta on varattu maa- ja metsätalouskäyttöön. Ranta-alueilla ei ole todettu merkittäviä luonnonarvoja jotka vaikuttaisivat alueiden käyttöön maa- ja metsätalousalueina.

M- merkityllä alueella 200 metrin levyisellä rantavyöhykkeellä on rakennusoikeudet osoitettu rakennuspaikkoina.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)

Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen

Rakentamismääräykset:

Lukuun ottamatta 200 metrin syvyyistä rantavyöhykettä alueella on sallittu haja-asutusluonteinen rakentaminen.

MRL 72 §:n nojalla alueella on 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72§ 3 mom. rakentaminen kielletty.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla ympäristöarvoja tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)

Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen

Rakentamismääräykset:

MRL 41 § ja 43 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin yleistä ulkoilua ja retkeilyä varten tarpeellisten rakennelmien rakentaminen kielletty.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)

Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Ympäristöarvot tulee huomioida toimenpiteitä suoritettaessa.

Rakentamismääräykset:

MRL 72 §:n nojalla alueella on 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72§ 3 mom. rakentaminen kielletty.

3.4.10 Pohjavesialueet

Yleiskaavaan on osoitettu seuraavat pohjavesialueet:

- Ketvelinniemen pohjavesialue (pv-2)
- Suomalansaaren pohjavesialue (pv-2)
- Venäjänsaaren pohjavesialue (pv-2)
- Pettilän pohjavesialue (pv-1)

Pohjavesialueilla on voimassa seuraava määräys:

Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet , joista voisi aiheutua vesilain 1. luvun 18 § ja ympäristönsuojelulain 1. luvun 7 § ja 8 § tarkoitettuja seurauksia.

3. 5 Yleiset määräykset

Yleiskaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakentamisesta, vesi- ja jätehuollosta ja metsänhoidosta.

3.5.1 Rakentaminen

Tämän yleiskaavan A-, RA-, RA-1, RA-2 alueilla saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman ranta-asemakaavaa.

Rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin rakennuspaikka on merkitty maastoon .

Voimassa olleen lainsäädännön nojalla myönnetyn rakennusluvan perusteella rakennettua rakennusta saa peruskorjata ja tuhoutunut rakennus voidaan korvata vastaavan kokoisella uudella.

Maasto-olosuhteista ja pohjakartan tarkkuudesta johtuen rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa vähäisessä määrin, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta. Poikkeaminen ei saa johtaa kaavaan osoitettujen rakennuspaikkojen kokonaismäärän ylittymiseen.

Ranta-alueiden kunnostamisesta ja ruoppauksista on oltava yhteydessä ympäristöviranomaisiin.

Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä yleisille teille. Jos uusia liittymiä tai liittymäjärjestelyjä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tiehallintoon.

M-, MU-, MY-, VV- ja SL – alueilta on rakennusoikeus 200 metrin rantavyöhykkeeltä siirretty maanomistajakohteisesti A- ja RA – alueille.

RAKENNUSPAIKAN KÄYTTÖÄ JA RAKENTAMISTAPAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET OVAT VOIMASSAOLEVAN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MUKAISESTI:

Alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyydet ovat keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- Asunnot, etäisyys rantaviivasta 25 metriä
- Rantasaunat, kerrosala korkeintaan 25 k-m², etäisyys rantaviivasta 15 metriä.
- Rantasaunat, kerrosala yli 25 k-m², etäisyys rantaviivasta 25 metriä

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta välttämätöntä ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Ympärivuotisen asunnon ja loma-asunnon alimman vaurioituvan lattiarakenteen tulee olla vähintään yhden metrin (1m) keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden (HV 1/50) yläpuolella.

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään luonnonmaisemaan. Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä suojapuustoa. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksia ei tule sijoittaa rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

3.5.2 Vesi ja jätehuolto

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja, että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavettä ja pintavesiä saastuteta.

Jätevesihuolto on järjestettävä asianomaisen viranomaisen hyväksymällä tavalla sekä noudattaen 1.1.2004 voimaan tullutta talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta (nro 542, annettu 11.6.2003), joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisia alueita.

Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi.

Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua tai muitakaan haittoja synny. Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 30 metriä lähemmäs rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätessäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin.

Kompostit ja kompostoitavat käymälät on sijoitettava vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.

Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 10 - 15 m päähän rantaviivasta alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja jonne

tulvavesi ei nouse.

Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon jo rakennuspaikkaa valittaessa.

SUOSITUKSET

Loma-asuntojen rakennuspaikoilla tulee suosia kompostoivia käymälöitä.
Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä.

3.5.3 Metsänhoito

Metsänhoidossa noudatetaan metsäkeskus Tapion antamia metsänhoito-ohjeita ja SL-, VV-, M-, MU- ja MY-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia.

M-alueilla peltoviljelyä, nurmetusta tai muuta vastaavaa maanpinnan käsittelyä ei saa ulottaa 10 m lähemmäksi rantaviivaa. Rantavyöhykkeelle on varmistettava riittävän suojavyöhykkeen muodostuminen.

4 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

4.1 Yleistä

Tämä yleiskaava on laadittu tarkoituksella, että se tullaan hyväksymään kunnanvaltuustossa ja normaalit omarantaisten asuinrakennusten ja loma-asuntojen rakennusluvut voidaan myöntää tämän yleiskaavan perusteella.

Yleiskaavan asema rakentamista ohjaavien säännösten hierarkiassa on seuraava:

1. Lait ja asetukset
2. Detaljikaavat
3. **Oikeusvaikutteiset yleiskaavat**
4. Rakennusjärjestys
5. Vahvistettu seutukaava / Maakuntakaava
6. Valtuuston hyväksymä yleiskaava
7. Muut suunnitelmat

Rakennusjärjestyksen säädökset ovat voimassa yleiskaava-alueella vain jos ne eivät ole ristiriidassa yleiskaavamääräysten kanssa.

Vahvistettu seutukaava ei ole enää voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Yleiskaavan keskeiset oikeusvaikutukset on esitetty MRL :n 42 ja 43 §:ssä:

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista (MRL 42.2 §).

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta. Haittaa arvosteltaessa ei ole otettava huomioon omistussuhteissa yleiskaavan vahvistamisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten (MRL 43.1 §).

4.2 Seutukaavan varaukset ja yleiskaava

Ranta-alueita koskevat seutukaavan aluevaraukset on pääsääntöisesti osoitettu yleiskaavassa.

4.3 Arvio yleiskaavan aluevarausten vaikutuksesta ympäristöön ja alueisiin natura-verkoston sisällä

Yleiskaava-alueella sijaitsee pieni osia Natura 2000 verkostoon kuuluvia alueita :

- Lietveden natura-alue
- Kuolimon natura-alue

Yleiskaavassa ei uudisrakentamista ole Natura-alueelle sijoitettu.

4.3.1 Arvio yleiskaavan aluevarausten vaikutuksesta ympäristöön.

Yleiskaavan mukaisten ratkaisujen toteuttaminen ja vaikutukset kohdistuvat pääsääntöisesti rantavyöhykkeeseen, joka on ekosysteemiltään merkittävä kahden eri vyöhykkeen muodostamaa lajirikasta aluetta. Toteuttamisen vaikutukset rakentamisen osalta kohdistuvat ensisijaisesti ranta-alueen luontoon, maisemaan ja liikkumiseen alueella.

Suojelualueiden osalta vaikutukset jäävät vähäisiksi koska muutoksia alueilla ei yleiskaavan vuoksi tapahdu. Maa- ja metsätalousalueilla suurempia muutoksia tapahtuu vain metsätalouden toimenpiteitä toteutettaessa.

Maa- ja metsätalousalueilla on yleiskaavan yleispiirteisestä inventoinnista johtuen kiinnitettävä huomiota pienimuotoisten suojelukohteiden (jokien, pienten purojen ja kosteikkojen ranta-alueet, jne.) säilymiseen metsätalouden toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa.

4.3.2 Yleiskaavan kokonaismitoitus

Teoreettisesti uusi rantarakentaminen (70 m / rakennuspaikka) varaa rantaviivaa noin 10 kilometriä . Rakennettua rantaviivaa on teoreettisesti yhteensä 54 km, joka on noin 23 % peruskartan mukaisesta rantaviivasta.

4.3.3 Vaikutukset ihmiseen ja viihtyvyyteen

Asuminen

Uuden rakentamisen myötä mahdollisuudet loma-, ja ympärivuotiseen asumiseen lisääntyvät. Yleiskaava-alue on kokonaisuudessaan haja-asutusluontoisesti rakentunut ja suuria rakentamattomia kokonaisuuksia alueella ei ole. Uudisrakentamisen määrä verrattuna olemassa olevaan rakennuskantaan jää suhteellisen pieneksi joten sen häiritsevä vaikutus on vähäinen ja paljolti riippuvainen liikkumisesta alueella.

Virkistäytyminen

Loma-asuminen, joka on yksi merkittävimmistä virkistäytymismuodoista tarjoaa alueella hyvät olosuhteet. Virkistysalueiden vähäisyys ja saavutettavuus sekä osittain ranta-alueiden rakentamisesta johtuva sulkeutuneisuus rajoittavat jokamiehen oikeudella tapahtuvaa virkistäytymistä. Virkistäytymistä kuten marjastusta, sienestystä palvelevat kuitenkin myös yleiskaava-alueen maa- ja metsätalous alueet.

Vesillä tapahtuvaan virkistäytymiseen alue tarjoaa hyvät olosuhteet joita kehitetään uusilla venevalkamilla ja mahdollisilla retkisatamilla.

Elinolot

Yleiskaavalla ei ole merkittävää suoraa vaikutusta elinoloihin. Kuitenkin lisääntyvän matkailun ja rakentamisen myötä alueen lisääntymismahdollisuudet erityisesti maatalouden liitännäiselinkeinoissa paranevat ja mahdollisuus palvelujen monipuolistumiseen kasvaa.

4.3.4 Vaikutukset luontoon

Suojelualueet

Yleiskaava-alueen luonnonsuojelun kannalta merkittävimmät alueet ovat Natura 2000 alueiden ja Rantojensuojeluohjelma-alueiden lisäksi pääsääntöisesti pienvesiä, uutta rakentamista tai muuta toimintaa joka vaarantaisi alueiden luonnonarvoja ei näille alueille ole sijoitettu. Luonnonarvot on turvattu osoittamalla alueet luonnonsuojelualueiksi. Lisäksi on yleiskaavassa varattu suojelualueina tai luonnontilassa säilytettävänä alueina luontoselvityksen kaikki merkittävät kohteet.

Maaperä

Rakentaminen on ohjattu pois alueen merkittäviltä kallioesiintymiltä kuten myös sellaisilta alueilta joilla rakentaminen edellyttäisi maaperän voimakasta muokkausta.

Yleiskaavan uudet rakennuspaikat on voitu suurelta osin sijoittaa jo rakennettujen tieyhteyksien läheisyyteen jolloin uusien tieyhteyksien rakentaminen jää vähäiseksi. Vesi alueen ruoppauksien minimoimiseksi rantarakentamista on pyritty ohjaamaan alueille joilla vedensyvyys on riittävä rantautumiseen.

Pohjavesialueet ja ilmasto

Yleiskaava-alueella on neljä merkittävää pohjavesialuetta. Rakentamisen vaikutus pohja ja pintavesiin alueella riippuu merkittävästi jätevesien käsittelystä, josta yleiskaavassa on annettu määräykset. Yleiskaavan mukaisella uudisrakentamisella ei ole sanottavaa vaikutusta alueen pienilmastoon.

Luonnonmaisema

Rantarakentamisen vaikutus maisemaan on merkittävää erityisesti silloin kun rakennuspaikan puustoa harvennetaan tai rantaviivaa käsitellään voimakkaasti. Näihin seikkoihin tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennuslupia myönnettäessä. Metsänhoidon vaikutusta ohjaavat Metsäkeskus Tapion ohjeet joihin yleiskaavassa viitataan.

Yleiskaavassa on annettu määräykset rakennusten etäisyyksistä keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Yleiskaava-alueen topografia on vaihtelevaa ja rantaviiva yleensä loivaa. Tämä parantaa rakentamisen sopeutumista maisemaan.

Yleiskaavassa rakentaminen on mahdollisuuksien mukaan siirretty maisemansuojelun kannalta merkittäviltä alueilta.

Alueelle on laadittu ranta-asemakaavoja, jotka on otettu sellaisenaan yleiskaavaan.

Yleiskaavassa ei rakentamista ole sijoitettu kapeisiin niemiin eikä avoimille alueille. Yleiskaavassa on myös pyritty vähentämään rakentamisen vaikutusta maisemaan sijoittamalla rakentaminen olemassa olevien rakennettujen alueiden sisälle tai viereen.

Alueen pirstoutunut tilajako vaikuttaa myös rakentamisen hajanaiseen sijoittumiseen rantavyöhykkeellä. Uudisrakentamista on pyritty ohjaamaan ryhmiin mikäli se on tilajaon suhteen ollut mahdollista.

Luonnon monimuotoisuus

Rakentaminen vaikuttaa rakennuspaikoilla ja teiden osalla joidenkin lajien esiintymiseen (kasvillisuus, pieneliöstö), mutta luo taas toisaalta edellytyksiä lajistolliseen lisääntymiseen rakennettujen alueiden läheisyydessä (esim. linnusto ja kasvillisuus).

Yleiskaavassa esitetyt suojelualueet ja rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet (noin 77 % ranta-alueesta) turvaavat hyvin pitkälle luonnon monimuotoisuuden säilymisen.

4.3.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, kulttuuriperintöön ja palveluihin

Yleiskaavalla ohjataan rakentamista noin 200 m rantavyöhykkeellä jolla rakentaminen voi lisääntyä noin 145 uudella loma-asunnolla ja 6 pysyvällä asunnolla.

Liikenneverkkoon yleiskaavalla on vähäinen merkitys koska uudet yhteydet ovat pääsääntöisesti ns. pistoteitä nykyisiltä paikallis- ja yksityisteiltä. Vesiliikenne alueella tulee uuden rakentamisen myötä lisääntymään ja yleiskaavassa on osoitettu veneväylät, joiden ylläpitämiseen ja kehittämiseen ei ole esteitä.

Rakennetun ympäristön muodostumista ohjataan kaavamääräyksillä rakennusten suurimmasta sallitusta kerrosalasta ja sopeutumisesta ympäristöön.

Yleiskaavan pohjana on mm. viranomaisten toimesta alueella suoritettujen rakennuskannan- ja muinaismuistoinventointi, jonka mukaiset arvokkaat kohteet on esitetty suojelukohteina.

4.3.6 Taloudelliset vaikutukset

Yleiskaavan mahdollistamien noin 150 uuden omarantaisen rakennuspaikan ja kylien läheisyyteen sijoittuvien asuinrakennuspaikkojen taloudellinen merkitys on huomattava niin kuntatasolla kuin myös yksityisen maanomistajan kannalta.

Alueen erityiset luonnonarvot ja niiden säilyminen tuovat lisäarvoa matkailuelinkeinolle kuin myös lomakiinteistöille ja erityinen merkitys niillä kunnan imagolle.

5. SUUNNITTELUVAIHEET

Savitaipaleen kunnanhallitus teki päätöksen rantayleiskaavan laatimisesta 24.6.2002.

MRL 66 §:n mukainen viranomaispalaveri järjestettiin 30.4.2003.

Ensimmäinen yleisötilaisuus yleiskaavan laadinnasta (perustiedot ja tavoitteet) pidettiin 17.5.2003.

Kaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 8.3 – 13.4.2004 välisen ajan.
Luonnoksesta jätettiin noin 80 huomautusta.

Kaavaehdotus pidettiin MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 15.9. – 15.10.2005.
Ehdotuksesta jätettiin 18 muistutusta.

Lappeenrannassa 28.1.2005

KAAVOITUS JA MAANKÄYTTÖ OY

DI Pekka Mäkinieniemi