

PERTUNMAAN  
KUNTA



## RANTAYLEISKAAVA JA KYLÄKAAVAT Kaavaselostus



13.9.2006  
muutettu 10.10.2006

**R** insinööritoimisto  
**PAAVO RISTOLA OY**

**19973**

## **PERTUNMAA**

### **RANTAYLEISKAAVA**

Rantayleiskaavaselostus, joka koskee 13. päivänä syyskuuta 2006 päivättyä rantayleiskaavakarttaa jota on muutettu 10.10.2006.

#### Alueen määrittely

Kaava-alue kattaa koko Pertunmaan kunnan ranta-alueet lukuun ottamatta alle 1 ha vesistöjä. Kaava-alue on jaettu hallintokäsittelyn johdosta eteläiseen ja pohjoiseen osaan rajoittuen Hartolantien ja Joutsantiehen.

#### Vireilletulo

Aloitteen osayleiskaavan laatimiseksi on tehnyt Pertunmaan kunta. Pertunmaan kunnanvaltuusto päätti kaavanlaatimisesta kokouksessaan 17.6.2002.

#### Kunnanhallitus

- Kunnanhallitus hyväksyi tavoitteet ja mitoitus 10.11.2003
- Kunnanhallitus päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 7.6.2004
- Kunnanhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 11.4.2005
- Kunnanhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen toisen kerran nähtäville 9.1.2006
- Kunnanhallitus esittää Pertunmaan rantaosayleiskaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi 9.10.2006

#### Kunnanvaltuusto

- Kunnanvaltuusto hyväksyi tavoitteet ja mitoitusperiaatteet 17.11.2003
- Kunnanvaltuusto hyväksyi Pertunmaan rantaosayleiskaavan 16.10.2006

#### Kaavanlaatija

Insinööri-toimisto Paavo Ristola Oy, Terveystie 2, 15870 Hollola, puh. (03) 52 351.

Sisällysluettelo

1 LÄHTÖKOHDAT .....	4
1.1 Suunnittelualan olot .....	4
1.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	4
1.1.2 Maisema ja luonnonympäristö .....	5
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	8
1.1.4 Maanomistus .....	9
1.2 Suunnittelutilanne .....	10
1.2.1 Seutukaava .....	10
1.2.2 Yleiskaava .....	11
1.2.3 Asemakaavat .....	11
1.2.4 Rantakaavat .....	11
1.2.5 Rakennusjärjestys .....	11
1.2.6 Rakennuskiellot .....	11
1.2.7 Pohjakartta .....	11
2 RANTAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	12
2.1 Aloite ja ohjelmointi .....	12
2.2 Suunnittelu .....	12
2.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
2.4 Tavoitteet .....	12
2.4.1 Lupakäytännön selkiyttäminen ranta-alueilla .....	13
2.4.2 Kyläalueet .....	13
2.4.3 Loma-asutuksen järjestäminen .....	13
2.4.4 Matkailu .....	13
2.4.5 Pysyvän asutuksen järjestäminen .....	14
2.4.6 Maa- ja metsätalous .....	14
2.4.7 Virkistysalueet ja -reitit, jokamiehenoikeus .....	14
2.4.8 Maisema ja kulttuurihistoria .....	14
2.4.9 Luonto .....	14
2.4.10 Vesien suojelu .....	14
2.4.11 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet .....	15
2.4.12 Maanomistajien ja kuntalaisten tavoitteet .....	16
2.5 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset .....	16
2.5.1 Lomarakennusalueet .....	16
2.5.2 Maa- ja metsätalousalueet .....	16
2.5.3 Suojelukohteet .....	16
2.5.4 Virkistys .....	17
2.5.5 Liikenne .....	17
2.6 Kaavaehdotukseen II tehdyt muutokset .....	17
2.6.1 Lomarakennusalueet .....	17
2.6.2 Matkailupalvelujen alueet .....	17
2.6.3 Suojelukohteet .....	17
2.6.4 Virkistys .....	18
2.6.5 Muut muutokset .....	18
2.6.6 Lausuntojen ja muistutusten ulkopuoliset .....	18
3 YLEISKAAVAN KUVAUS .....	19
3.1 Yleiskaavan rakenne .....	19
3.1.1 Rakentamisen määrä .....	19
3.1.2 Uusien rakennuspaikkojen sijoittuminen .....	20
3.1.3 Vahvistetut ranta-asetukset .....	20
3.2 Ranta-alueiden mitoitusperusteet .....	20
3.2.1 Muunnetturantaviiva .....	22

3.2.2	Rannanlaatu.....	23
3.2.3	Kantatilaperiaate .....	23
3.2.4	Vapaarantaviiva.....	24
3.2.5	Käytetty rantarakennusoikeus .....	24
3.2.6	Yhteisrantakerroin.....	24
3.2.7	Matkailupalvelujen alueet .....	24
3.2.8	Rakennusoikeuden siirtäminen .....	24
3.3	Aluevaraukset ja kohteet.....	24
3.3.1	Asuinrakennusalueet .....	25
3.3.2	Loma- ja matkailualueet .....	25
3.3.3	Maatilojen ja talouskeskusten alue (AM).....	26
3.3.4	Virkistys- ja urheilualueet (V, VL) .....	27
3.3.5	Maa- ja metsätalousalueet (M, MY, MY/sl) .....	27
3.3.6	Luonnonsuojelualueet ja –kohteet .....	27
3.3.7	Kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset .....	29
3.3.8	Pohjavesialueet.....	31
3.3.9	Vesialueet.....	31
3.3.10	Muut alueet .....	31
3.3.11	Muut kohteet.....	31
3.4	Kaavan vaikutukset .....	32
3.4.1	Suunniteltu maankäyttö.....	32
3.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	32
3.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	34
3.5	Ympäristön häiriötekijät .....	37
4	YLEISKAAVAN TOTEUTUS.....	38
4.1	Rakentamisaikataulu.....	38
4.2	Kunnan toteuttamistoimenpiteet.....	38

#### LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA:

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2	Olemassa oleva rakentaminen
3	Maanomistus
4	Seutukaava
5	Valuma-aluekartta
6	Uudet rakennuspaikat
7	Mitoitusvyöhykkeet
8	Rakennusoikeuden siirrot
9	Tilastot
10	Rakentamiselta vapaat ranta-alueet
11	Kyläkartta
12	Ehdotukseen kohdistuneet muutokset
13	Ehdotukseen II kohdistuneet muutokset

#### RANTAYLEISKAAVAKARTTA MERKINTÖINEEN JA MÄÄRÄYKSINEEN

#### MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT.

1	Kantatilaselvitys, lausuntojen- ja mielipiteiden vastineet sekä muut muutokset
2	Luontoselvitys
3	Kulttuurihistoriallinen selvitys

## 1 LÄHTÖKOHDAT

### 1.1 Suunnittelualan olot

#### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Lounais-Savon järvisuutuun ja Kymijoen vesistöalueeseen kuuluvan Pertunmaan järviluonto on vaihtelevaa. Metsäisillä seuduilla on paljon pienehköjä alle 10 hehtaarin suuruisia järviä, lukuisia suorantaisia pikku lampia ja vain muutama laajempi vesistö. Laajemmatkin vesistöt ovat sokkeloisia kapeine lahtineen ja lukuisine saarineen. Vesistöjen välillä on kapeita vesiyhteyksiä ja pienehköjä koskia. Loivasti kumpuilevat metsämaastot ovat melko reheviä. Ihmisen vaikutus on nähtävissä kaskeamisen johdosta syntyneenä runsaana lehtipuuston osuutena, soiden ojituksena ja lukuisina metsänuudistusaloina. Rannoilla on melko tiheää asutusta. Kylille on tunnusomaista hajanaisuus ja rakentamisen väljyys.

Alueella ei ole merkittäviä laajoja ja yhtenäisiä luontokohteita. Merkittäviä luontoarvoja sisältävät alueet ovat pääosin pienialaisia ja hajallaan ympäri suunnittelualuetta. Näitä ovat mm. valkoselkätikan elinympäristöt ja pienet suolammet. Laajimmat merkittävimmät luontokohteet ovat Isosuo ja Sahinsuo. Järviluonnon jylhimmät maisemat löytyvät Suonteen ja Ylä-Rievelin kalloisilta rannoilta.



Kuva 1.1. Suunnittelualueelle tyypillinen pienvesi.

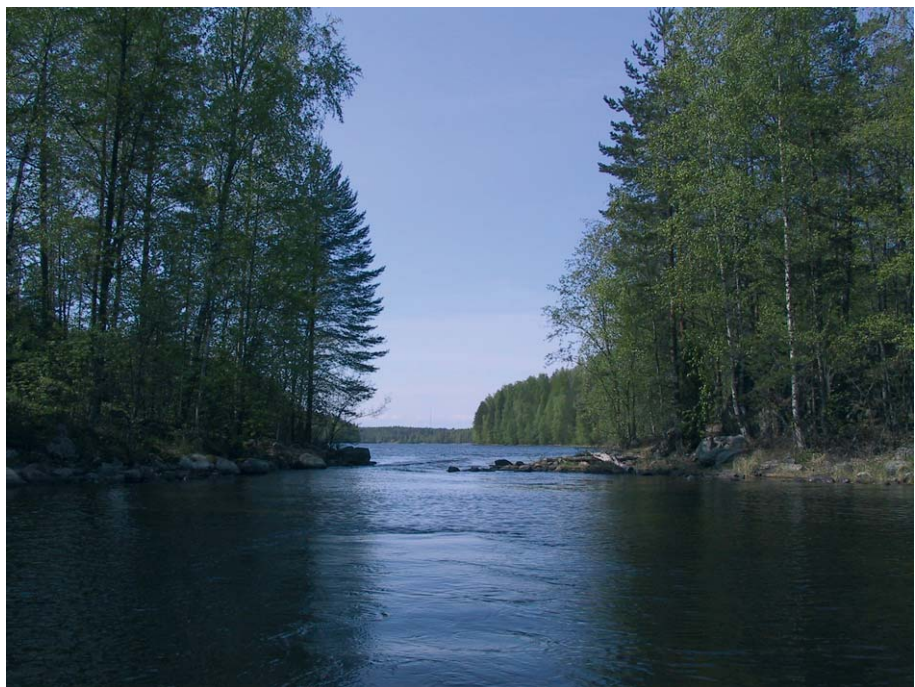
Rakentamisen ja virkistyskäytön sijoittamisessa on jätettävä uhanalaisille lajeille elinmahdollisuus ja turvattava metsätalousalueilla sekä rannoilla olevien pienialaisten luonnon arvokohteiden säilyminen. Suunnittelussa on otettava huomioon myös pienialaisten arvokohteiden liittyminen ympäröiviin alueisiin ja ekologisten yhteyksien säilyttäminen niiden välillä.

Luontoselvityksessä esiin tulleet merkittävät luontokohteet on esitetty luontoselvityksen liitekartalla. Luontoympäristöä ja merkittäviä kohteita on laajemmin kuvattu erillisessä luontoselvityksessä.

## 1.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

### Maisema

Kaava-alueiden maisema-arvot on esitetty erilliselvityksessä (Luontoselvitys. 29.10.2004, Ins.tsto P. Ristola Oy). Maisemamaakuntajaossa Pertunmaa kuuluu Itäisen Järvi-Suomeen ja siellä tarkemmin Lounais-Savon järvisuutuun. Kymijoen vesistöalueeseen kuuluvan Pertunmaan järviluonto on vaihtelevaa. Metsäisillä seuduilla on paljon pienehköjä alle 10 hehtaarin suuruisia järviä, lukuisia suorantaisia pikku lampia ja vain muutama laajempi vesistö. Laajimmatkin vesistöt ovat sokkeloisia kapeine lahtineen ja lukuisine saarineen. Ylä-Rievelillä ja Suonteella on vielä luonnontilaisia ja jyliä kalliorantoja. Vesistöjen välillä on kapeita vesiyhteyksiä ja pienehköjä koskia. Pääosin metsäiset maastot ovat loivasti kumpuilevia. Ihmisen vaikutus maisemassa on nähtävissä kaskeamisen johdosta syntyneenä runsaana lehtipuuston osuutena, soiden ojituksena ja lukuisina metsänuudistusaloina.



Kuva 1.2. Ylä-Rieveli kapenee Kerminkoskeksi laskiessaan Keskiseen.

### Luonnonympäristö

Kaava-alueiden luontoarvot on esitetty erilliselvityksessä (Luontoselvitys. 29.10.2004, Ins.tsto P. Ristola Oy). Pertunmaa sijaitsee kasvimaantieteellisen aluejaottelun mukaan eteläborealisessa kasvillisuusvyöhykkeessä. Suunnittelualueilla ei ole merkittäviä laajoja, yhtenäisiä ja luonnontilaisia luontoalueita. Vesistöistä merkittävin biologiselta, hydrologiselta ja maisemalliselta arvotetaan on Suontee. Muita merkittäviä luontoarvoja sisältävät alueet ovat pääosin

pienialaisia ja hajallaan ympäri suunnittelualuetta. Näitä ovat mm. valkoselkätikan elinympäristöt ja pienet suolammet. Laajimmat merkittävimmät luontokohteet ovat Isosuo ja Sahinsuo.



Kuva 1.3. Suonteen rannat ovat kivikkoisia ja kallioisia.

### **Erityispiirteet ja suojelukohteet**

Kaava-alueiden erityispiirteet ja suojelukohteet on esitetty erillisselvityksessä (Luontoselvitys. 29.10.2004, Ins.tsto P. Ristola Oy). Suunnittelualueilla ja lähiympäristössä on kahdeksan Natura 2000 –ohjelmaan sisältyvää aluetta: Lautjärvi – Laukkala – Kaituenlampi, Punakiven – Ahvenjärven metsät, Isosuo – Kivenholma, Sahinsuo, Ahvenjärven haka, (Lahnaniemen, Solistosuon ja) Alatalon metsät, Anettu (ja Mäyrävuoren) – Seppälänjoen metsät. Edellä mainitut sulkuihin merkityt osa-alueet sijoittuvat naapurinkuntien puolelle. Natura-alueista Ahvenjärvi, Lautjärvi, Kuusela (Anettu), Hölttä (Anettu), Alatalo, Kivenholma ja Sahinsuo on merkitty seutukaavaan luonnonsuojelualuevarauksina. Suonteella suunnittelualuetta sivuaa Suonteen eteläosan Natura-alue, joka sijaitsee Joutsan ja Hirvensalmen kunnissa. Koko Suontee kuuluu erityissuojelua vaativiin vesistöihin ja Suomen tärkeisiin lintualueisiin (FINIBA).

Etelä-Savon perinnemaisemaintoinnin kohteita on kaksi: Peltoniemen haka ja Viialan torpan niitty.

### Järvet

Järviä ja lampia suunnittelualueella on 120 kpl. Ne jakaantuvat eri suuruusluokkiin seuraavasti:

1-3 ha	31 kpl
3-20 ha	57 kpl
20-100 ha	23 kpl
yli 100 ha	9 kpl

### Saaret

Suunnittelualueen järvissä on saaria yhteensä 37 kpl. Ne jakaantuvat eri suuruusluokkiin seuraavasti:

1-3 ha	15 kpl
3-6 ha	7 kpl
6-9 ha	1 kpl
9-12 ha	3 kpl
12-15 ha	1 kpl
15-18 ha	1 kpl
18-20 ha	1 kpl
yli 20 ha	8 kpl



*Kuva 1.4. Kaituenlampi on Natura-aluetta.*

### Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet ja muinaisjännökset

Kaava-alueiden kulttuurihistorialliset arvot on esitetty erilliselimityksessä (Kulttuurihistoriallinen selvitys. 29.10.2004, Ins.tsto P. Ristola Oy). Museoviraston arkeologinen osasto inventoi ranta-alueiden kiinteitä esihistoriallisia



muinajäännöksiä kesällä 2003. Selvitetyiltä alueilta löytyi 16 kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta, kaksi arvokasta kulttuurimaisema-aluetta ja 36 muinaismuistolain suojelemaa kiinteätä muinajäännöstä.



Kuva 1.5. Kuvan keskellä Peruveden Honkasaaren etelärantaa, josta on löydetty jälkiä kivikautisesta asuinpaikasta.

### Rantaviivan pituus

Kartalta mitattua ns. oiottua rantaviivaa koko kaava-alueella on noin 425 km. Tästä 386 km on yli 3 ha järvissä ja yli 20 ha saarissa.

Rantayleiskaavan mitoituksessa käytettyä muunnettua rantaviivaa on suunnitelualueen suurissa järvissä ja saarissa 252 km.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

Pertunmaan ranta-alueiden rakennustiheys on poikkeuksellisen korkea ja näin ollen vapaat ranta-alueet ovat jo ennestään vähissä. Rantavyöhykkeellä on 1274 lomarakennusta, 256 asuinrakennusta ja lisäksi 267 rantakaavoissa toteutumaton lomarakennusta. Näin rantavyöhykkeelle on toteutunut yhteensä 1797 loma- ja asuinrakennusyksikköä.

#### Loma-asuntojen sijoittuminen

Loma-asunnot ja vakituiset asunnot sijoittuvat seuraavasti:

1 – 3 ha järvet	17 kpl
yli 3 ha järvet	1442 kpl
alle 20 ha saaret	29 kpl
yli 20 ha saaret	30 kpl

### Rakentamisen tiheys

Olemassa olevan rakentamisen tiheyttä ranta-alueilla voidaan mitata sekä oiotun että muunnetun rantaviivan suhteen.

Oiotussa rantaviivassa on mukana kaikki suunnittelualueen järvet ja saaret. Rakentamistiheys oiottua rantaviivan kilometriä kohden on 4,2 yksikköä/km.

Muunnettua rantaviivakilometriä kohden tiheys voidaan määritellä yli 3 ha järvillä ja yli 20 ha saarissa. Näissä rakennusoikeuden mitoitus tapahtuu muunnetun rantaviivan mukaan. Näillä alueilla tiheys on 6,6 yksikköä/km. Tässä on huomioitu loma- ja vakituiset asunnot. Mukaan on luettu myös rantakaavojen rakentamattomat rakennuspaikat.



*Kuva 1.6. Iso-Palojärven tiheää loma-asutusta.*

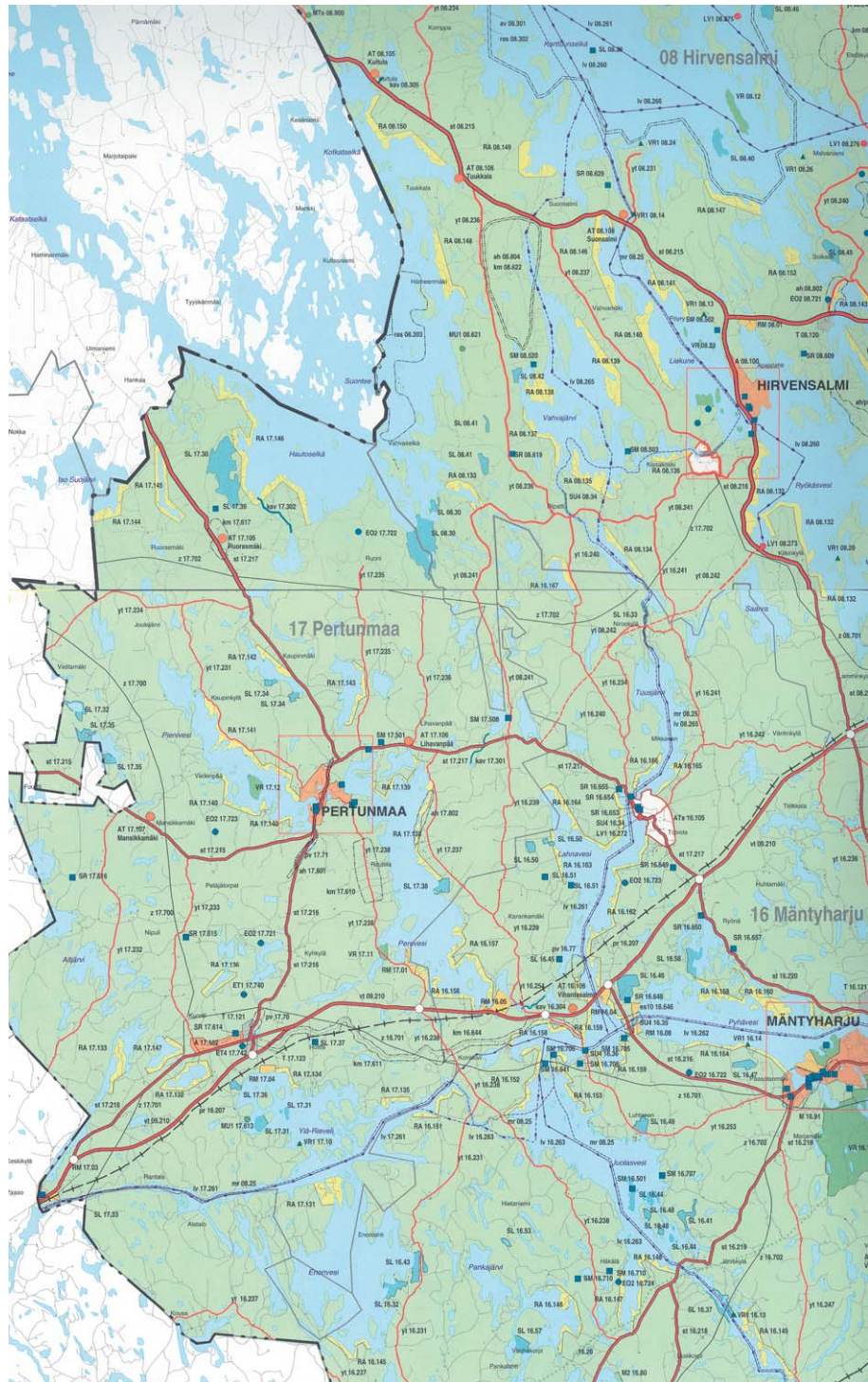
Tiheimmät lomarakennuskeskittymät löytyvät Koskion, Suonteen ja Iso-Palojärvenrannoilta. Ranta-alueiden asuinrakentaminen on tiheintä keskusta-alueen ympäristössä Pienveden Pitkäpohjan rannoilla ja Lihavanpäässä sekä Anetussa, Ruuhilammen etelärannalla, Ahvenjärven länsirannalla, Kangaslammen rannalla, Savon- ja Hämeen Hartosen rannoilla sekä Peruveden Kokonlahdessa muutoin asuinrakennukset ovat melko yksittäisiä ympäri suunnittelualuetta (LIITE 2).

#### 1.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajina ovat pääasiassa yksityiset maanomistajat. Oleellisesti suurimpia maanomistajia kaava-alueella ovat Suomen valtio ja Pertunmaan kunta. Kuortin ympäristössä on mm. monipalstainen kiinteistö, joka on lunastettu valtiolle suojelutarkoituksiin. Suunnittelualueella on lisäksi muita valtion omistamia maa-alueita. Kunnan omistamat maa-alueet jakautuvat ympärisuunnittelualuetta melko tasaisesti. (LIITE 3).

## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Seutukaava



Kuva 1.7. Ote seutukaavasta

Seutukaavoja on laadittu kunnan alueelle eri vaiheissa:

- virkistys-, suojelu- ja matkailualueita koskeva vaihekaava vahvistui 15.12.1980,
- taajama-, teollisuus- ja liikennealueita koskeva vaihekaava vahvistui 9.2.1982 ja
- ranta- ja saaristoalueita, uiton alueita, soranotolta suojeltavia ja soranotto-alueita, rakennussuojelukohteita, kulttuurimaisemia, luonnonsuojelualueita teitä ja kyläalueita koskeva vaihekaava vahvistui 4.2.1988.

Seutukaavoista on laadittu yhdistelmäkartta vuonna 1989. Viimeinen Etelä-Savon seutukaava, joka käsittää Mikkelin ja Pieksämäen seudut, on vahvistunut 18.2.2000 ja 11.4.2002. (LIITE 4)

### **1.2.2 Yleiskaava**

Kirkonkylän ja Kuortin alueella on kunnanvaltuuston 15.5.1995 hyväksymä osayleiskaava.

### **1.2.3 Asemakaavat**

Kirkonkylällä ja Kuortissa on asemakaava-alueita.

### **1.2.4 Rantakaavat**

Pertunmaan kunnan alueella on rantakaavoja 26 kpl. Rantakaavoissa on osoitettu lomarakennusten rakennuspaikkoja kaikkiaan 372 kpl. Vahvistettujen rantakaavojen alueet on näytetty rantayleiskaavakartalla.

### **1.2.5 Rakennusjärjestys**

Pertunmaan kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 22.6.2004.

### **1.2.6 Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskielloja.

### **1.2.7 Pohjakartta**

Suunnittelutyön pohjakarttana käytetään numeerista maastotietoaineistoa eli maastotietokantaa ja rajaelementtinä on numeerinen kiinteistörajakartta. Yleiskaava esitetään 1 : 20 000 mittakaavaisella kartalla.

## 2 RANTAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 2.1 Aloite ja ohjelmointi

Pertunmaan kunnanvaltuusto on kokouksessaan 17.6.2002 päättänyt laatia ranta- ja kyläyleiskaavan koko kunnan alueelle.

Kaavoitukseen on ryhdytty kunnan aloitteesta. Rantayleiskaavasta laaditaan oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Rantayleiskaava laaditaan koko kunnan vesistöjen ranta-alueille alle yhden hehtaarin vesistöjä ja saaria lukuun ottamatta sekä Lihavanpään, Ruorasmäen ja Mansikkamäki - Nipulin kyläalueille laaditaan strateginen kyläyleiskaava.

### 2.2 Suunnittelu

Osayleiskaava on laadittu Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy:n ja Pertunmaan kunnan sekä maanomistajien yhteistyönä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 30.9.2002 – 23.10.2002 välisen ajan. Muistutuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei tullut.

Osayleiskaavan tavoitteet ja mitoitusperusteet on hyväksytty Pertunmaan kunnanvaltuustossa 17.11.2003.

Osayleiskaavasta pidettiin ensimmäinen viranomaisneuvottelu Etelä-Savon ympäristökeskuksessa 17.12.2002.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.6. – 30.7.2004 välisen ajan.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 2.5.-2.6.2005 välisen ajan.

Kaavaehdotus II on ollut nähtävillä 1.2.-2.3.2006

### 2.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia ovat maankäyttö ja rakennuslain (62§) mukaan: *“ alueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään ”*

Tarkemmat tiedot osallisista ja yhteistyöstä suunnitteluun löytyy osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS).

Yleisötilaisuus rantaosayleiskaavaluonnoksesta järjestettiin 22.6.2004 klo 17–19, Pertunmaan nuorisotalolla. Tilaisuudessa oli läsnä 78 henkilöä.

### 2.4 Tavoitteet

Rantayleiskaavassa määriteltiin alkuvaiheessa tavoitteet erilaisille toiminnoille ja osa-alueille. Tavoitteita ovat olleet määrittelemässä suunnittelijan lisäksi Pertunmaan kunta ja Etelä-Savon ympäristökeskus. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet sekä Etelä-Savon seutukaava on otettu myös huomioon tavoit-

teiden määrittelyssä. Lisäksi kaavoituksen alkuvaiheessa tehtiin maanomistaja kysely, jossa saatiin esille maanomistajien toiveita. Nämä toiveet ovat olleet myös mukana tavoitteiden määrittämisessä.

Osayleiskaavan tavoitteet on hyväksytty Pertunmaan kunnanvaltuustossa 17.11.2003.

#### **2.4.1 Lupakäytännön selkiinntäminen ranta-alueilla**

Ranta-alueille laaditaan oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka perusteella voidaan myöntää rakennuslupia loma-asunnoille ja vakituksille asuinrakennuksille. Ranta-alue on 200 metriä rannasta mantereelle ulottuva vyöhyke.

Matkailupalvelujen alueiden ja asuntoalueiden järjestäminen edellyttävät edelleen ranta-asemakaavaa.

#### **2.4.2 Kyläalueet**

Yleiskaavoituksen tavoitteena on selkeyttää ja tiivistää kylärakennetta ja varmistaa maankäytönsuunnittelulla, että kyliä voidaan kehittää tulevaisuuden tarpeita vastaavaksi huomioiden maisema- ja luontoarvot, jotka ovat merkittäviä kylän viihtyisyyden ja markkinoinnin vahvuustekijöitä. Kylien elinkelpoisuutta kehitetään ohjaamalla rantarakentamista siten, että kylien elinkeinoja ja palveluja sekä pysyvää asutusta tuetaan. Lisäksi kylien virkistys- ja satama-alueita turvataan.

Ranta-yleiskaavan lisäksi laaditaan kolme erillistä oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa, jotka kattavat Nipulin, Ruorasmäen sekä Mansikkamäen kyläalueet. Kyläyleiskaavat eivät oikeuta uusien rakennuslupien myöntämiseen, eikä niillä määritellä uusia rakennuspaikkoja. Kyläyleiskaavat ovat ohjeellisia ja osoittavat edullisia kylän laajenemissuuntia. Lisäksi kaavalla esitetään kylärakenteen ja maiseman kannalta merkittävät rakentamiselta vapaana säilytettävät pelto-, metsä- ja erityisalueet.

#### **2.4.3 Loma-asutuksen järjestäminen**

Loma-asutus järjestetään luontoa, maisemaa, virkistystä ja jokamiehen oikeutta sekä maanomistajien tasapuolista kohtelua kunnioittavalla tavalla.

Tavoitteena on loma-asuntojen määrän kohtuullinen lisääminen siellä missä se voi tapahtua yleistavoitetta loukkaamatta. Loma-asutus sijoitetaan ryhmiin siten, että vapaa-alueet jäävät mahdollisimman yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi.

#### **2.4.4 Matkailu**

Maatilamatkailun ja matkailupalvelujen kehittämisaalueet huomioidaan kaavassa siten, että niiden toiminnan laajeneminen mahdollistetaan. Pertunmaan kunnan ranta-alueilta selvitettiin matkailua harjoittavat tilat ja niiden mahdollisuudet laajentua.

Virkistyskohteet suunnitellaan matkailua edistävällä tavalla. Pyritään luomaan edellytyksiä kehittää mm. virkistyskalastuskohteita, "seikkailualueita", luontopolkuja, näköalapaikat ja muita matkailijoita kiinnostavia alueita.

## 2.4.5 Pysyvän asutuksen järjestäminen

Kaavassa määritellään kriteerit, joilla loma – asunnot voidaan muuttaa pysyviksi asunnoiksi. Näillä kriteereillä ei kuitenkaan ole oikeusvaikutusta, mutta ne toimivat ohjeena kun kunta päättää poikkeamisluvista.

## 2.4.6 Maa- ja metsätalous

Rantametsien ja arvokkaiden maisema-alueiden metsänkäsittelyperiaatteet vahvistetaan kaavassa.

## 2.4.7 Virkistysalueet ja –reitit, jokamiehenoikeus

Rakentaminen ohjataan siten, että mahdollisuudet virkistykseen ja jokamiehenoikeudella tapahtuvaan liikkumiseen säilyvät.

Tutkitaan mahdollisuuksia uusien virkistysreittien perustamiseen ja vesiliikenteen kehittämiseen.

- yleisen virkistyskäytön tarpeet huomioon, retkeily
- kalastus ja metsästys
- leiriytymis- ja rantautumispaikat, jokamiehenoikeudet
- veneiden lasku- ja nostopaikat
- venevalkamat
- uimarannat

## 2.4.8 Maisema ja kulttuurihistoria

Kaavassa kylien rakennetta ja maisemaperintöä kunnioitetaan. Rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot turvataan. Rakentamatonta järvi- ja rantamaisemaa pyritään säilyttämään ja kehittämään luonnonmukaisena.

## 2.4.9 Luonto

Arvokkaat luontokohteet säilytetään ja suojeluarvot turvataan. Rakennusoikeus luonnonarvoiltaan merkittäviltä alueilta siirretään mahdollisuuksien mukaan muualle.

## 2.4.10 Vesien suojelu

Rannan käyttöä ohjataan vesistöjen sietokyvyn mukaisesti. Pienet latvavesistöt, joiden veden vaihtuvuus on pientä, pyritään jättämään vähemmälle rakentamiselle tai kokonaan rakentamatta, jos se on mahdollista maanomistajien oikeuksia loukkaamatta. (LIITE 5)

Pohjaveden muodostumisalueet huomioidaan kaavassa ja niille ei osoiteta pohjavesiä vaarantavia toimintoja.

### **Valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset tavoitteet**

Kaavan laatimistyötä ohjaavat seuraavat valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset tavoitteet:

## 2.4.11 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista Pertunmaan ranta- ja kyläyleiskaavaan kohdistuu keskeisimmin seuraavat tavoitteet:

1. Alueidenkäytöllä edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä. Erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen. Alueidenkäytössä otetaan huomioon haja-asutukseen ja yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot sekä maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita.
2. Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
3. Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.
4. Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet
5. Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.
6. Seutukaavan tavoitteet

Yleiskaavan suunnitteluun vaikuttavat selkeimmin seuraavat Etelä-Savon seutukaavassa alueelle kohdistuvat määräykset:

1. Taajamat ja kylät  
Ruorasmäen, Lihavanpään ja Mansikkamäen kylät.
2. Matkailualueet  
Pöylinniemen, Räävelin ja Hennalan matkailualueet.
3. Loma-asuntoalueet  
Yhteensä 17 kpl RA alueita.
4. Liikennealueet  
Tieverkko sekä Mikkeli – Lahti rata ja Tarhavesi – Paaso laivareitti.
5. Virkistys- ja retkeilyalueet  
Tilliniemen, Honkasaaren ja Kuhaniemen retkeilyalueet sekä Savonselän melontarengas.
6. Luonnonsuojelu- ja arvokkaat luonnon alueet  
Yhteensä 15 arvokasta kohdetta.
7. Rakennussuojelu, kulttuurimaisemat sekä muinaismuistoalueet ja kohteet  
Yhteensä 9 arvokasta kohdetta.



## 2.4.12 Maanomistajien ja kuntalaisten tavoitteet

Maanomistajakyselyyn saatiin vastauksia 149 kpl, joista n. 110 on loma-asuntojen omistajia. Vastauksissa mm. 25 %:ssa kysytään mahdollisuutta muuttaa loma-asunto vakituiseksi asunnoksi, maatilamatkailu kiinnostaa, yleisiin alueisiin suhtaudutaan kielteisesti, ym.

Asukkaiden ja kuntalaisten sekä maanomistajien esityksiä kerättiin koko suunnittelunajan yleisötilaisuuksien puhelinkeskustelujen sekä tapaamisten kautta.

## 2.5 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

2.5.-2.6.2005 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen johdosta on tehty yhteensä 117 muistutusta, saatu 4 lausuntoa sekä tehty joitakin tarkistuksia rakennuslupatietojen täsmentyessä. Muistutusten ja lausuntojen johdosta on tehty seuraavia muutoksia kaavaehdotukseen:

### 2.5.1 Lomarakennusalueet

Uusia lomarakennuspaikkoja on lisätty 16 kpl ja poistettu 7 kpl. Olemassa olevia lomarakennuksia on lisätty 3 kpl olemassa olevia asuinrakennuksia 4 kpl. Tilan pääkeskuksen saunoja on lisätty 6 kpl ja poistettu 1 kpl. Maanomistajien toivomia uusien rakennuspaikkojen siirtoja on tehty yhteensä 16 kpl. Muutokset johtuvat lähinnä olemassa olevan rakennustilanteen täsmentymisestä sekä joidenkin tilojen osalta rantarakennusoikeuden tarkistuksen seurauksena löytyneistä virheellisistä tiedoista.

Tilat joihin kohdistuu rakennusoikeuden siirtoja, on merkitty kaavakartalle. Selostuksen liitteeksi lisätään selvitys rakennusoikeuden siirroista.

### 2.5.2 Maa- ja metsätalousalueet

MY-merkintä poistetaan niiltä pieniltä vesistöiltä, joilla ei ole kaavakartalle merkittyjä luontoarvoja. M-alueille lisätään seuraava määräys: Rantojen metsien käsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia rantametsien käsittelysuosituksia.

### 2.5.3 Suojelukohteet

Seppälänjoen Pertunmaan puoleinen alue merkitään rantaosayleiskaavaan SL-alueeksi. Pöylinniemen valkoselkätikka-alue merkitään kaavaan luo-merkinnällä ja ympärillä olevat rakennuspaikat merkitään RA-Y-merkinnällä.

Kaavaselostuksen Natura-alueita käsittävään osioon lisätään teksti: Suojelualueiksi kaava-alueella on merkitty luonnonsuojelulainnoilla suojellut tai suojeltavaksi tarkoitetut alueet. Anetun Vuohisaaren sisäosia lukuun ottamatta kaikki alueet kuuluvat myös Natura-2000 verkostoon. Natura-verkostoon kuuluvat alueet on merkitty nat-merkinnällä, alueiden pääkäyttötarkoitus on yleensä SL, Lautjärvellä osa alueesta on merkitty MY/sl-merkinnällä.

Ma-alueeksi merkitty Perurveden itärannalla oleva harjualue korjataan ah-merkinnäksi.

## 2.5.4 Virkistys

Virkistysreitien merkintä täsmennetty vastaamaan yleisiä kaavamerkintöjä.

## 2.5.5 Liikenne

Kaava-alueen lävistävät tiet kirjataan kaavaselostukseen sekä merkitään tiedossa olevat yleiset ja osakaskuntien venevalkamat.

Lausuntojen perusteella tehdyt muutokset kohdistuvat laajempiin kokonaisuuksiin, lähinnä määräyksiin sekä tiettyjen merkintätapojen täsmennyksiin. Merkittävin muutos koskee rantarakentamisen etäisyyksiä rantaviivasta.

## 2.6 Kaavaehdotukseen II tehdyt muutokset

1.2.-2.3.2006 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen II on tehty yhteensä 83 muistutusta, joista on aiheutunut 40 muutosta kaavakartalle. Lausuntoja on saatu 2 kpl, jotka ovat aiheuttaneet 13 muutosta kaavakartalle ja joitakin muutoksia kaavamääräyksiin. Tämän lisäksi kaavakartalle on tehty kuuteen eri kohteeseen muutoksia. Yhteenvedo tehdyistä muutoksista on seuraavassa (LIITE 13):

### 2.6.1 Lomarakennusalueet

Uusia lomarakennuspaikkoja on lisätty 4 kpl ja poistettu 1. Muutokset ovat johtuneet siitä, että jäljellä olevaa rakennusoikeutta ei ollut merkitty tiloilta tai kohtuullistamisesta. Olemassa olevia lomarakennuksia on lisätty 9 kpl olemassa olevia asuinrakennuksia 2 kpl. Muutokset johtuvat olemassa olevan rakennustilanteen täsmentymisestä Maanomistajien toivomia uusien rakennuspaikkojen siirtoja on tehty yhteensä 17 kpl. Lisäksi pienissä saarissa ja kapeissa niemissä olevia RA-alueita (11 kpl) on muutettu RA-1 tai RA-2 alueiksi.

### 2.6.2 Matkailupalvelujen alueet

Pieniveden rannalle merkitään matkailupalvelujen alue RM maanomistajan toiveen mukaisesti. Alueen rakennusoikeudeksi merkitään 500 kerrosneliömetriä. Lisäksi Särkänniemeen merkityn RM-alueen rakennusoikeus nostetaan 2000 kerrosneliömetriin.

### 2.6.3 Suojelukohteet

MY/sl-merkintä poistetaan Lautjärven pohjoipuolen Natura-alueelta ja merkitään SL-alueeksi, kuten muutkin Natura-alueet. Ylä-Rievelin rannalle tilalle 1:263 merkitään MY/sl-merkintä. Määräyksiin lisätään luo-1-merkintään lisätään määräys MY/sl-määräyksestä: Alueella ei tule harjoittaa sellaisia metsätaloustoimia, joilla vaarannetaan uhanalaisenlajin elinolosuhteiden säilymistä. Alueelle suunniteltavista hankkeista tulee pyyttää alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

#### **2.6.4 Virkistys**

Peruveden ympärillä kulkevan virkistysreitit paikkaa on täsmennetty.

#### **2.6.5 Muut muutokset**

Peruveden rannalta on poistettu venevalkama.

#### **2.6.6 Lausuntojen ja muistutusten ulkopuoliset**

Kuusi muutoksista liittyy maatalan rantasaunojen rakennusoikeuksien tulkinnaan (MRL 72 §). Joistakin aiemmista tiedoista poiketen kaikki rantasaunat myös tilojen pääkeskuksen, jotka on merkitty rantaosayleiskaavaan rakennusalueiden ulkopuolelle kuluttavat rakennusoikeutta 0,5 rakennuspaikkaa. Tämän seurauksena joitakin rantasaunan merkintöjä poistetaan. Kantatiloille, jotka ei ole käyttäneet rantarakennusoikeutta ja joille ei ole merkitty uusia rakennuspaikkoja on kuitenkin merkitty rantasaunan rakennuspaikka, jos se on ympäristön kannalta mahdollista.

### 3 YLEISKAAVAN KUVAUS

Osayleiskaavaluonnos on laadittu Pertunmaan kunnanvaltuuston joulukuussa 2003 hyväksymien tavoitteiden ja mitoitusperiaatteiden mukaisesti yhteistyössä alueen maanomistajien ja eri viranomaisten kanssa.

Osayleiskaavalla on ratkaistu rantojenrakennusoikeus maanomistajia tasapuolisesti kohtelevalla tavalla ja ottaen huomioon luonnonarvot, maisemalliset tekijät, kulttuurihistorialliset arvot sekä yleisen virkistystyksen tarpeet. Kaava on seutukaavan mukainen kun otetaan huomioon seutukaavan yleispiirteisyys. Kaava kokonaisuudessaan selvittää alueen suunnittelutilannetta ja ohjaa jatkossa alueen rakentamista maankäyttö- ja rakennuslain periaatteiden mukaisesti.

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava on laadittu Pertunmaan kunnan kaikille ranta-alueille lukuun ottamatta alle 1 ha vesistöjä. Pertunmaalle on tyypillistä, että vesistöalueet jakaantuvat suureen määrään pieniä järviä ja lampia. Suunnittelualueella on järviä 120 kpl ja rantaviivaa kartalta mitattuna 425 km. Rakennusoikeutta mitoittavaa, ns. muunnettua rantaviivaa on yli 3 ha järvillä ja suurissa saarissa 272 km.

#### Kyläyleiskaavat

Oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan lisäksi on laadittu kolme strategista, yleispiirteisempää kyläyleiskaavaa. Ne on laadittu Ruorasmäen, Mansikkamäen – Nipulin ja Lihavanpään kyläin. Kyläkaavoissa on esitetty rakentaminen, sen suositeltavat laajenemissuunnat, maisemallisesti arvokkaat alueet, kulttuurihistorialliset kohteet, virkistys ja palvelualueet.

### 3.1 Yleiskaavan rakenne

Pertunmaan kunnanvaltuuston hyväksymien mitoitusperiaatteiden mukaisesti muodostettiin ranta-alueille mitoitusvyöhykkeet. Niiden mukaan rakennusoikeus vaihtelee 3:sta 7:ään loma-asuntoon kilometriä kohden. Yleisin mitoitusluku on 5 lay/km. Alhaisin mitoitus on pienillä lammilla ja järvillä sekä muutoin arvokkailla luontoalueilla. Korkein mitoitus on taajamien lähellä. Näin loma-asutusta voidaan keskittää halutuille alueille sekä jättää esim. herkkiä luontovyöhykkeitä väljemmäksi rakentamiselta.

#### 3.1.1 Rakentamisen määrä

Uusi rakennusoikeus on tutkittu kantatiloittain. Kantatilojen rantaviivaan perustuvasta rakennusoikeudesta on vähennetty jo rakennetut rakennuspaikat. Näin kaavalla muodostuu 307 uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä 11 uutta asuinrakennuksen rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen lukumäärä muunnettua rantaviivakilometriä kohden on yli 3 ha järvillä ja yli 20 ha saarissa kaavan jälkeen noin 7,8 kun se ennen kaavaa oli 6,6. Kaava lisää Pertunmaan rantarakennuspaikkojen määrää noin 18 %. (LIITE 6)

Kaavan mukaan kullekin loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 krs-m<sup>2</sup>. Lisäksi on osoitettu rakennuspaikkoja, joilla rakennusoikeus on 3 % rakennuspaikan pinta-alasta

ja maksimi rakennusoikeuden määrä joko 150, 120 tai 100 krs-m<sup>2</sup>. Nämä alueet ovat luonnonolosuhteiltaan herkkiä alueita, kuten pieniä saaria, lampia tai Natura-alueiden sisällä olevia rakennuspaikkoja.

### 3.1.2 Uusien rakennuspaikkojen sijoittuminen

Eniten uusia lomarakennuspaikkoja muodostuu seuraaville alueille:

- Peroveden Lihavan pohjoisrannat (29 kpl sekä 9 asuinrakennusta)
- Ylä-Rievelin Kuhaniemen ja Kuhasaaren rannat sekä Apajalahden ja Neulalahden rannat (25 kpl)
- Aitjärvi (20 kpl)
- Haukilampi (10 kpl)
- Savon- ja Hämeen Hartonen (11 kpl)

Pienille alle 20 ha rakentamattomille vesistöille uusia rakennuspaikkoja tulee 7 kpl. Nämä ovat Pyöreälampi 1 kpl (14 ha), Kaituenlampi 1 kpl (5 ha) ja Avijärvi 3 kpl (13 ha).

Suonteen rannalle uusia rakennuspaikkoja tulee 2 kpl ja Suonteella sijaitseviin saariin 3 kpl.

### 3.1.3 Vahvistetut ranta-asemakaavat

Ranta-asemakaavat on merkitty rantayleiskaavaan kunkin ranta-asemakaavan mukaisesti. Ranta-asemakaava alueilla noudatetaan kunkin ranta-asemakaavan määräyksiä. Tästä syystä kaavakarttaan on merkitty ranta-asemakaava alueet sekä niihin sisältyviin aluevaraus merkintöihin on r-kirjain.

Mikäli maanomistaja käynnistää ranta-asemakaavan muutoksen, tulee muutoslaadittaessa noudattaa rantayleiskaavan tavoitteita ja mitoitusperiaatteita.

## 3.2 Ranta-alueiden mitoitusperusteet

Mitoitusperusteet ovat yhtenäiset periaatteet siitä miten rakennusoikeus jaetaan tasapuolisesti maanomistajille ottaen huomioon luonnonolosuhteet ja kaavan yleiset tavoitteet.

Mitoituslukuna rantarakennusoikeutta eli loma-asuntojen tai asuinpientalojen lukumäärää maanomistusyksiköittäin määritettäessä käytetään pääasiallisesti lukuarvoa asuntoyksikköjen (ay) lukumäärä / muunnettu rantaviivakilometri (rvkm). Tätä mitoituslukua käytetään mannerrannoilla ja suurissa, yli 20 ha saarissa.

Eri mitoitusvyöhykkeille on annettu mitoitusluvuksi 3-7 ay/rvkm. Kunnan valtuuston päätöksen mukaisesti mitoitusluvun suuruuteen vaikuttaa luontoarvot, vesistönkoko ja kylien kehittäminen. (LIITE 7)

Alle 20 hehtaarin saarilla mitoitus perustuu lukuarvoon maapinta-ala / asuntoyksikkö.

<b>RANTAVYÖHYKKEEN LAADUN VAIKUTUS MITOITUKSEEN</b>	
<b>Rannan rakennettavuuteen vaikuttava tekijä</b>	<b>Rantamitoitus ay/rvkm</b>
Luonnonarvoiltaan erityisen arvokas alue	3
Luonnonarvoiltaan arvokas alue yli 20 ha:n vesistöillä tai normaali alle 20 ha vesistö	4
Tavanomaiset meren mannerranta-, järvenranta-, saarenranta- ja joenranta-alueet	5
Ranta-alueen kehittämisvyöhyke	6
Kylien välittömässä läheisyydessä olevat alueet	7

1-20 ha:n saarissa sekä 1-3 ha:n vesistöillä rakennusoikeus muodostuu pinta-alan mukaan.

1–3 ha:n vesistöillä rakennusoikeus on 1 ay. Se pyritään siirtämään suuremmille vesistöille, varsinkin jos kyseessä on rakentamaton vesistö. Näitä järviä on 40 kpl.

1–20 ha saarilla rakennusoikeus on 1 ay alkavaa 3 ha kohden seuraavan taulukon mukaisesti:

<b>1 – 20 ha saarten rakennusoikeus</b>							
pinta-ala (ha)	1-3	3-6	6-9	9-12	12-15	15-18	18-20
rak.oik. (1-as)	1	2	3	4	5	6	7

Alle 1 ha:n vesistöillä ja saarissa rakennusoikeutta ei muodostu.

Mitoitusperiaatteiden mukaan mannerrannan ja suurten saarien rantaviiva jakaantui erilaisiin vyöhykkeisiin seuraavasti:

<b>Mitoitusvyöhyke</b>	<b>km</b>	<b>%</b>
3 ay / km	13,2	5,1
4 ay / km	31,7	12,2
5 ay / km	147,7	56,6
6 ay / km	49,3	18,9
7 ay / km	18,9	7,2
<b>Yhteensä</b>	<b>260,8</b>	<b>100</b>

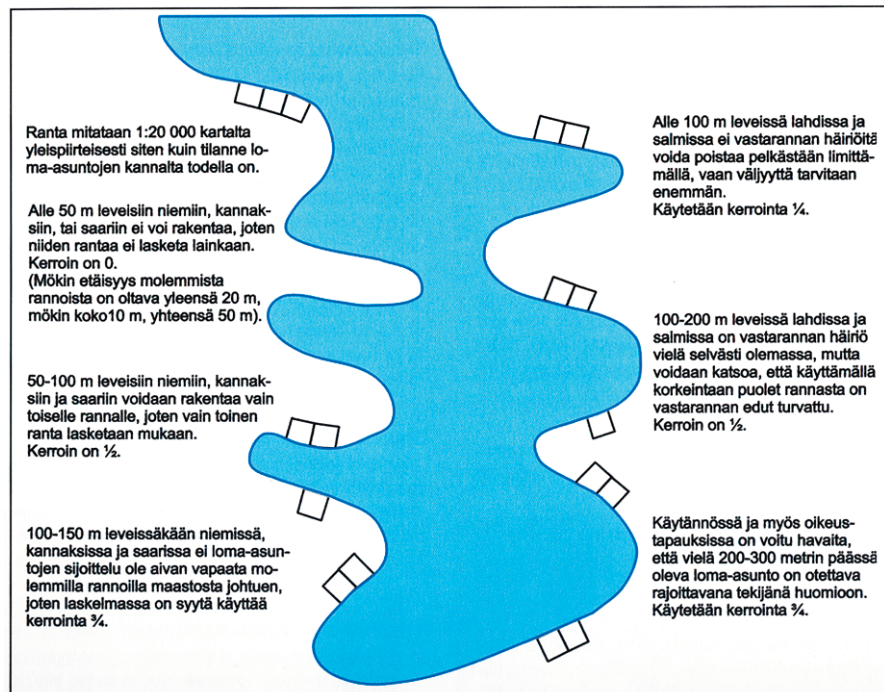
### Rantaviivan pituudet eri muuntokertoimilla

Muuntokerroin	Oiottu rantaviivan pituus km	%
0	2,9	0,7
0,25	71,4	18,6
0,5	127,9	33,2
0,75	54,7	14,2
1	128,1	33,3
<b>Yhteensä</b>	<b>384,9</b>	<b>100</b>

### 3.2.1 Muunnetturantaviiva

Muunnettu rantaviiva laskettiin Etelä-Savon maakuntaliiton kehittämän mallin mukaan. Mallissa otetaan huomioon kapeissa niemissä, lahdissa ja salmissa vastarannan läheisyyden rakennusoikeutta vähentävä vaikutus. Jotta muunnetun rantaviivan laskentamalli ei aiheuttaisi maanomistajalle kohtuutonta rakennusoikeuden menetystä, on maanomistusyksikön muunnetun rantaviivan pituus aina vähintään puolet mitatusta rantaviivasta.

#### RANTOJEN MITTAUS RAKENNUSOIKEUTTA LASKETTAESSA



Kuva 3-4 Periaatepiirros Etelä-Savon maakuntaliiton rantaviivan muuntoperiaatteista.

Kaava-alueen muunnetun rantaviivan mukainen rakennusoikeus on laskettu seuraavien taulukoiden mukaisesti:

<b>MUUNNETUN RANTAVIIVAN MÄÄRÄYTYMISPERUSTEET</b>	
<b>Rannan muoto ja vesistön leveys</b>	<b>Rantaviivakerroin</b>
Alle 50 metriä leveät niemet, kannakset	Kannan pituus
50–100 metriä leveät niemet, kannakset	0,5
100–150 metriä leveät niemet, kannakset	0,75
Alle 100 metriä leveät lahdekkeet ja salmet	0,25
100–200 metriä leveät lahdekkeet ja salmet	0,5
200–300 metriä leveät lahdekkeet ja salmet	0,75
Muualla	1

### 3.2.2 Rannanlaatu

Milloin huomattava osa tilan rannasta on rantarakentamiseen soveltumatonta, lasketaan rantarakennusoikeus rakentamiseen soveltuvan rantaviivan mukaisesti. Rantarakentamiseen soveltumattomiksi rannoiksi katsotaan mm. suot, louhikot ja jyrkänteet.

### 3.2.3 Kantatilaperiaate

Kantatila on vuonna 1969 olemassa ollut tila. Kantatilan käytettyyn rakennusoikeuteen luetaan kuuluvaksi vuoden 1969 jälkeen erotetut 200 metrin rantavyöhykkeellä sijaitsevat loma- tai asuinkäytössä olevat kiinteistöt tai kantatilalle rakennetut 100 metrin rantavyöhykkeellä sijaitsevat loma-asunnot ja vakituiset asunnot.

Rantarakennusoikeus lasketaan vuoden 1969 mukaisille kantatiloille. Kantatilan jäljellä oleva rakennusoikeus jaetaan nykyisten tilojen rakennusoikeuden ja lohkomisjärjestyksen mukaan.

Jäljellä olevan rakennusoikeuden suuruuteen vaikuttaa rantaviivan pituus ja -laatu, luontoarvot ja nykyinen rakentamisen määrä. Luonnonarvot on huomioitu mitoitusvyöhykkeiden ay-luvussa sekä myöhemmin rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Rannan rakennettavuus huomioidaan kantatilatarkastelun jälkeen rakennuspaikkojen sijoittelussa. Sekä lisäksi kun yli puolet tilan rannasta on rantarakentamiseen soveltumatonta, lasketaan rantarakennusoikeus rakentamiseen soveltuvan rantaviivan mukaisesti. Rantarakentamiseen soveltumattomiksi rannoiksi katsotaan mm. suot, louhikot ja jyrkänteet.

Rakentamattomille kantatiloille eli kiinteistöille, joista ei ole vuoden 1969 jälkeen lohkottu rakennuspaikkoja ja joilla on rantaviivaa yli 40 metriä, osoitetaan yksi lomarakennuspaikka. Lomarakennuspaikkaa ei kuitenkaan osoiteta, mikäli ranta on rakennuskelvoton.



Kantatilaselvitys on tehty erillisenä selvityksenä, josta selviää kunkin tilan rakennusoikeuden muodostumien.

### 3.2.4 Vapaarantaviiva

Vähintään 50 % kunkin kantatilan rantaviivasta pyritään jättämään vapaaksi rakentamiselta. Rakennuspaikat ryhmitellään niin, että muodostuu riittävän pitkiä rakentamattomia ranta-alueita, joihin jokamiehen oikeudella rantautuminen on mahdollista. Jokaisella rantakilometrillä tulisi olla yksi vähintään 250 m tai kahdella kilometrillä yksi 500 m pitkä vapaa rantavyöhyke.

### 3.2.5 Käytetty rantarakennusoikeus

Käytetyksi rantarakennusoikeudeksi lasketaan olemassa olevat rakennusluvalta rakennetut loma- tai vakituiset asunnot, vahvistetuissa rantakaavoissa olevat rakennuspaikat ja voimassa olevat rakennus- tai poikkeusluvut sekä yksittäiset rantasaunat. Yksittäinen rantasauna kuluttaa rakennusoikeutta 0,5 yksikköä.

### 3.2.6 Yhteisrantakerroin

Milloin loma-asuntojen tai asuinpientalojen tontit sijoitetaan vähintään 100 metrin etäisyydelle rannasta niin, että ranta jää tonttien yhteiseen käyttöön, muodostaa 3 tonttia yhden loma-asuntoyksikön.

### 3.2.7 Matkailupalvelujen alueet

Matkailupalvelujen ja maatilamatkailun alueilla, joissa ei muodosteta itsenäisiä loma-asuntojen tontteja, voidaan yleisistä mitoitusperiaatteista poiketa, mikäli alueen vesi- ja jätevesihuolto, liikenne ja rakentaminen on järjestetty luonnonolosuhteisiin nähden kestäväällä tavalla. Alueen rakentaminen tulee aina tarkemmin suunnitella ranta-asemakaavalla.

### 3.2.8 Rakennusoikeuden siirtäminen

Jäljellä oleva ja käytetty rakennusoikeus lasketaan kantatiloittain. Mikäli samalla maanomistajalla on useampia kiinteistöjä hallussaan, voidaan rakennusoikeutta siirtää myös toisen kantatilan alueelle. Lisäksi rakennusoikeutta voidaan maanomistajien suostumuksella siirtää toiselle maanomistajalle. Kaavakartalle on merkitty ne tilat, joille on tapahtunut siirtotoimenpiteitä. Rakennusoikeuden siirrot löytyvät tiloittain myös erillisestä liitteestä. (LIITE 8)

## 3.3 Aluevaraukset ja kohteet

Rantaosayleiskaava on suurimmilta osiltaan maa- ja metsätalousaluetta. Kaavan maa-alueesta 81 % on maa- ja metsätalousaluetta. Suojelualueita on 7 % ja virkistysalueita 1 %. Noin 11 % kaava-alueesta on varattu olemassa oleviin tai ranta-asemakaavoitettuihin rakentamisalueisiin (AP, AM, RA, RM). Uusien rakennuspaikkojen osuus koko kaava-alueen pinta-alasta on noin 2 %. (LIITE 9)

### 3.3.1 Asuinrakennusalueet

#### **Pientalovaltaiset asuntoalueet (AP)**

Tontin vähimmäiskoko on 4000 m<sup>2</sup>. Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0.05 mukaan lukien talousrakennukset. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 350 krs-m<sup>2</sup>.

Ensisijaisesti AP-alueet liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Mikäli se ei ole mahdollista niin alueille suositellaan rakennettavaksi yhteinen vedenotamo ja pienpuhdistamo.

### 3.3.2 Loma- ja matkailualueet

#### **Loma-asuntoalueet (RA)**

Alue on varattu loma-asuntojen rakentamiseen.

Uudet loma-asuntoalueet on sijoitettu pääosin olemassa olevien rakennuspaikojen läheisyyteen. Uudet kaavassa osoitetut lomarakennuspaikat perustuvat kantatilojen rakennusoikeuteen. Rakennusoikeuden määrään vaikuttaa rantaviivan pituus ja laatu sekä rannanmitoitusvyöhykkeen laatu. Rakennusoikeutta kuluttavat lohkotut rakennuspaikat ja rakennukset. Luonnonoloiltaan arvokaiden alueiden osalta rakennusoikeus on siirretty mahdollisuuksien mukaan muualle.

Kaavamääräysten mukaisesti alue varataan loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0.05 mukaan lukien talousrakennukset. Kiinteistönrajan ulottuessa kauemmaksi rannasta kuin 70 metriä, lasketaan tontin syvyydeksi noin 70 metriä. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 250 m<sup>2</sup>.

#### **Herkkien alueiden loma-asuntoalueet (RA-1)**

Alue on varattu loma-asuntojen rakentamiseen.

RA-1 on loma-asuntoalue, jota ympäröivät erityiset luontoarvot. Alueet sijaitsevat luonnonolosuhteiltaan herkillä alueilla. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi pienet saaret tai lammet. Alueiden jäljellä oleva rakennusoikeus on pyritty siirtämään pois luontoarvojen ympäriltä saman maanomistajan muille kiinteistölle. Kuitenkaan aina se ei ole ollut mahdollista. Silloin uudet rakennuspaikat merkitty RA-1 alueeksi.

Luontoarvoista johtuen RA-1 alueiden rakennusoikeus on RA alueita pienempi. RA-1 alueiden rakennusoikeus on 3 % rakennuspaikan pinta-alasta mukaan lukien talousrakennukset. Kiinteistönrajan ulottuessa kauemmaksi rannasta kuin 70 metriä, lasketaan tontin syvyydeksi noin 70 metriä. Maksimi rakennusoikeuden määrä on kuitenkin enintään 150 krs-m<sup>2</sup>.

#### **Erityisen herkkien alueiden loma-asuntoalueet (RA-2)**

Alue on varattu loma-asuntojen rakentamiseen.

RA-2 on alue, joka sijaitsee alle 1 ha saarella tai kapeassa niemessä tai on muutoin luonnonoloiltaan erityisen herkkä.

Erityisistä luontoarvoista johtuen RA-2 alueiden rakennusoikeus on RA alueita pienempi. RA-2 alueiden rakennusoikeus on 3 % rakennuspaikan pinta-alasta mukaan lukien talousrakennukset. Kiinteistönrajan ulottuessa kauemmaksi rannasta kuin 70 metriä, lasketaan tontin syvyydeksi noin 70 metriä. Maksimi rakennusoikeuden määrä on kuitenkin enintään 100 krs-m<sup>2</sup>.

#### **Natura-alueen loma-asuntoalueet (RA-Y)**

Alue on varattu loma-asuntojen rakentamiseen.

RA-Y -merkinnällä osoitetut alueet ovat erityisen luontoarvon takia herkkiä alueita. Alueet sijoittuvat Natura-alueelle.

RA-Y alue on loma-asuntoalue, jonka ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue varataan loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus talousrakennuksineen on 3 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kiinteistönrajan ulottuessa kauemmaksi rannasta kuin 70 metriä, lasketaan tontin syvyydeksi noin 70 metriä. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 120 krs-m<sup>2</sup>.

Rakennukset ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa niin, että alueella olevan uhanalaisen lajin elinmahdollisuudet eivät vaarannu.

Alueiden jäljellä oleva rakennusoikeus on pyritty siirtämään pois luontoarvojen ympäriltä saman maanomistajan muille kiinteistölle, mutta se ei ole ollut mahdollista.

#### **Matkailualueet (RM)**

Alueet on varattu matkailu ja lomakeskuksille. Kaavassa osoitetaan 8 eri RM-alueita. Ne sijaitsevat Perusedellä Mustaniemessä (2kpl), Särkänniemessä, Pienivedellä Kirvesniemessä, Iso-Pyöriä lammen ympärillä, Sahanlaanissa, Pöylinniessä sekä Myllyrannassa. Pöylinniessä ja Myllyrannassa sijaitsevat RM-alueet ovat vahvistetuilla ranta-asemakaava alueilla.

Alueiden rakennusoikeus on merkitty kerrosalaneliömetreinä kaavakarttaan aluevarausmerkinnän yläpuolelle. Matkailupalvelujen alueet on todettu alueiksi, joilla on edellytyksiä toimia laajuutensa ja luonnonympäristön johdosta matkailukäytössä.

RM-alueelle uudisrakentaminen ja lomarakennusten laajentaminen edellyttää ranta-asemakaavaa tai ympäristökeskuksen myöntämää poikkeuslupaa.

### **3.3.3 Maatilojen ja talouskeskusten alue (AM)**

Alueelle saa rakentaa maatilalan talousrakennuksia, kaksi asuinrakennusta sekä erillisen saunarakennuksen. Kaavassa ei ole osoitettu uusia AM-alueita.

#### **Rakennusten etäisyys rantaviivasta**

Loma- ja asuinrakennukset tulee sijoittaa rakennuksen kokoon perustuen seuraavasti:

alle 60 k-m<sup>2</sup> vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta  
yli 60 k-m<sup>2</sup> vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta

yli 100 k- m<sup>2</sup> vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta  
yli 150 k-m<sup>2</sup> vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta

Muun rakennuksen kuin venevajan lattiatason on oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta. Saunarakennuksen kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen etäisyys edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta on oltava vähintään 10 metriä.

### 3.3.4 Virkistys- ja urheilualueet (V, VL)

Virkistysalueita on merkitty pääosin kunnan ja valtion omistamille maille seuraavien järvien rannoille. Koskio, Iso-Palojärvi, Kangaslampi, Pitkäjärvi ja Hietajärvi. Seutukaavan mukaisista virkistysalueista kaavan on merkitty Tillinniemi (Peruvesi) ja Honkasaari (Pienivesi).

Virkistysalueille voidaan yksityiskohtaisemman suunnittelun pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

### 3.3.5 Maa- ja metsätalousalueet (M, MY, MY/sl)

**Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).**

Alueiksi on merkitty vesistöjä, jotka ovat mm. linnuston kannalta tärkeitä, tällaiset vesistöt ovat alle 3 hehtaarin vesistöjä, jotka ovat rannoiltaan soisia. Tämän lisäksi MY-alueiksi on merkitty tehtyjen ympäristöselvitysten mukaisia arvokkaita luontokohteita kuten maisemallisesti sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita. Metsänhakuu on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla, siten että maisemalliset ja muut ympäristöarvot säilyvät.

**Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla on erityisiä ympäristö- ja eliöarvoja (MY/sl).**

Alueiksi on merkitty alueita, jotka ovat määrätty suojeltavaksi uhanalaisen eliölajinkannalta. Alueella ei tule harjoittaa sellaisia metsätaloustoimia, joilla vaarannetaan uhanalaisenlajin elinolosuhteiden säilymistä. Alueelle suunnitteluvista hankkeista tulee pyytää alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

Muut maa- ja metsätalouskäytössä olevat alueet on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueella rakentaminen tapahtuu rannanmitoitusvyöhykkeen ulkopuolella haja-asutusluonteisesti. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Kaava-alueesta suurin osa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jos huomioon ei oteta vesialueita.

Kaikkien maa- ja metsätalousalueiden rakennusoikeus on siirretty AP- ja RA-, AM- ja RM-alueille.

### 3.3.6 Luonnonsuojelualueet ja -kohteet

**Suojelualueet (SL) ja Natura-alueet (nat)**

Suojelualueiksi kaava-alueella on merkitty luonnonsuojelulainnoilla suojellut tai suojeltavaksi tarkoitetut alueet. Anetun Vuohisaaren sisäosia lukuun ottamatta kaikki alueet kuuluvat myös Natura-2000 verkostoon. Natura-verkos-

toon kuuluvat alueet on merkitty nat-merkinnällä, alueiden pääkäyttötarkoitus on yleensä SL, Lautjärvellä osa alueesta on merkitty MY/sl-merkinnällä.

Alueiden rakennusoikeus on pyritty siirtämään AP-, RA-, AM-, RM-alueille. Lautjärven Natura-alueella tämä ei kuitenkaan ole ollut mahdollista, koska maanomistajalla ei ole Naturaan kuulumatonta ranta-alueita. Tällä alueella loma-asuntojen rakennuspaikat on merkitty RA-Y -merkinnällä.

Natura alueen suojeluarvoja ei saa merkittävästi heikentää (LSL 65,66 §). Kohteen arvot on kuvattu ja erillisessä luontoselvityksessä. Natura-alueet on merkitty kaavakarttaan selvyysvuoksi kokonaisina, jolloin ne ulottuvat myös kaava-alueen ulkopuolelle.

#### **Natura-alueita (nat) ja SL alueita ovat:**

- Lautjärvi – Laukkala – Kaituenlampi
- Punakiven – Ahvenjärven metsät
- Isosuo – Kivenholma
- Sahinsuo
- Ahvenjärven haka
- Alatalon metsä
- Anettu
- Seppälänjoen metsä

#### Alueiden kaavamääräys kuuluu:

Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Alueen rakennusoikeus on siirretty AP- ja RA -alueille. Alueen suojeluarvoja ei saa merkittävästi heikentää (LSL 65,66 §). Kohteen arvot on kuvattu erillisessä luontoselvityksessä.

Aluevarausten lisäksi rantayleiskaavassa on käytetty seuraavia luonnonympäristöä koskevia alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevia merkintöjä ja määryksiä:

#### **Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo):**

- Linnustollisesti arvokkaat kohteet: Viitaanlampi, Keskinen (luoto), Leppälampi, Lihava-järven Heinänenlahti
- Metsälain erityisen tärkeät elinympäristöt: rantaluhat (Pienivesi, Tillilampi, Saarijärvi, Peruvesi (Ahvenlahti)) ja kuiva lehtolaikku (Paskolampi)
- Uhanalaisten lajien elinympäristö: sammallaji (Koskio), liito-orava (Suontee), liito-orava (Hietajärvi)

#### Kaavamääräys:

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Alueen rakennusoikeus on siirretty AP- ja RA -alueille. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on kielletty ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Kohteen arvot on kuvattu erillisessä luontoselvityksessä.

### **Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1):**

- Uhanalaisten lajien elinympäristö: Liito-orava (Pöylinniemi)

#### Kaavamääräys:

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Alueen rakennusoikeus on siirretty AP- ja RA -alueille. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on kielletty ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Alueella ei tule harjoittaa sellaisia metsätaloustoimia, joilla vaarannetaan uhanalaisenlajin elinolosuhteiden säilymistä. Alueelle suunniteltavista hankkeista tulee pyytää alueellisen ympäristökeskuksen lausunto. Kohteen arvot on kuvattu erillisessä luontoselvityksessä.

### **Maisemallisesti arvokas alue (ma):**

- Perinnemaisemat: Peltoniemen haka (Peruveden ja Lihavan välissä)
- Paikallisesti arvokkaat maisemakohteet: Vastoniemi (Suontee), Massinkallio (Suontee), Kaapinkulma (Ylä-Rieveli), Kerminkoski (Ylä-Rieveli) ja Rajaniemenkärki (Suontee)

#### Kaavamääräys:

Maisemallisesti arvokas alue.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on kielletty ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Kohteen arvot on kuvattu erillisessä luontoselvityksessä.

### **Arvokas harjualue (ah):**

- Kärpänsniemi – Kolunkangas (Peruvesi) ja Pankaharju (Pienivesi – Kärnelampi)

#### Kaavamääräys:

Arvokas harjualue.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on kielletty ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Kohteen arvot on kuvattu erillisessä luontoselvityksessä.

## **3.3.7 Kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset**

Rantaosayleiskaavassa on annettu seuraavat kulttuuriympäristöä ja muinaisjäännöksiä koskevat määräykset:

### **Kyläkuvallisesti arvokas alue (sk):**

- Anetun rantamaisema (Ylä-Rieveli)

#### Kaavamääräys:

Kyläkuvallisesti arvokas alue.

Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen.

### **Kohde, jolla ympäristö säilytetään (/s).**

- Jussila (Hölttä, Ylä-Rieveli), Toivola (Suontee), Särkkä (aitat, Suontee), Haudanlahti (Joutsjärvi), Lomanto (Joutsjärven ent. koulu), Jussila (riihi, Mustaniemi, Peruvesi), Sauvala (Anettu, Ylä-Rieveli), Uotila (Anettu, Ylä-Rieveli),
- Kyläkaava-alueille merkityt kohteet/alueet: Taimelan koulu (Lihavanpää), Mansikkamäen entinen koulu (Vastamäki), Myntti (aitat, Ruorasmäki), Autio (vanha päärakennus, Ruorasmäki), Riistamyly (Mansikkamäki), Ruorasmäen vanha koulu

#### Kaavamääräys:

Kohde, jolla ympäristö säilytetään

Kohteen arvot on kuvattu erillisessä kulttuurihistoriaselvityksessä.

### **Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava kohde/alue (SR).**

- Lääninmylly (Peruvesi), Ahvenniemi (Peruvesi), Vanha-Rantalan talomuseo (Peruvesi), Korpikoto (Koskio) ja Haudanlahti (Joutsjärvi)
- Nipuli (Nipulin kyläkaava-alue)

#### Kaavamääräys:

Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava kohde/alue.

Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokas kohde. Rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää niin, ettei kohteen edellä mainittuja arvoja heikennetä. Rakennusten purkaminen edellyttää purkamislupaa.

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohdetta koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Kohteen arvot on kuvattu erillisessä kulttuurihistoriaselvityksessä.

### **Muinaismuistokohde (SM).**

- Linnamäki (Peruvesi-Lihava), Linnajoki (Peruvesi-Lihava), Pöylinniemi (Peruvesi), Tillinniemi (Peruvesi), Honkasaari (Peruvesi), Aitsaari (Pieni-vesi), Pulieri (Ahvenjärvi), Seppälä (Keskinen) ja Ahvenniemi (Peruvesi-Lihava)

#### Kaavamääräys:

Muinaismuistokohde.

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä esihistoriallinen muinaisjäännös. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten. Kohteen arvot on kuvattu erillisessä kulttuurihistoriaselvityksessä.

### **Todennäköinen muinaismuistokohde (sm).**

#### Kaavamääräys:

Todennäköinen muinaismuistokohde.

Historiallisen ajan muinaisjäännös, jonka arvot on selvittävä ennen aluetta

koskevien maankäyttösuunnitelmien toteuttamista. Kohteen arvot on kuvattu erillisessä kulttuurihistoriaselvityksessä.

### 3.3.8 Pohjavesialueet

Kaava-alueella sijaitsee kaksi pohjavesialuetta (pv). Molemmat pohjavesialueet ovat I-luokan pohjavesialueita. Toinen alueista sijaitsee Pertunmaan keskusta-alueen tuntumassa ja toinen on Kuortissa Kangaslammen luoteispuolella.

### 3.3.9 Vesialueet

Kaikki kaavaan kuuluvat vesistöt on merkitty vesialueeksi (W).

Rehevöitymisestä kärsivä Lihavan järvi on merkitty W/S merkinnällä.

W/S on vesialue, jota tulee erityisesti suojella. Vesialueelle kohdistuvia valumavesien ja jätevesien haitallisia vaikutuksia Lihavan järveen tulee vähentää muodostamalla vesistön rannalle riittävän laajat suojavyöhykkeet ja kiinnittämällä erityinen huomio kiinteistöjen jätevesipäästöihin. Järven valuma-alueen tuotanto- ja asuinkiinteistöt sekä loma-asunnot tulee liittää kunnalliseen jätevesiverkostoon sen rakentamisen jälkeen.

### 3.3.10 Muut alueet

Venesatama ja venevalkama (LV) alueita sekä uimaranta-alueita (VV) rannoille on sijoitettu rantakaavojen mukaisesti. Lisäksi alueita on todettu maastokäynneillä sekä kunnasta saatujen tietojen perusteella.

### 3.3.11 Muut kohteet

Kaavakartalle on merkitty seuraavat kohteet myös kaava-alueen ulkopuolelle kohteiden hahmottamiseksi paremmin:

#### Liikenne

Valta-, seutu- ja yhdystiet on eroteltuna kaavassa eri viivapaksuuksilla. Lisäksi pohjakartasta erottuu muita pienempiä kulkuyhteyksiä. Koirakiven risteykseen on merkitty suunniteltu eritasoliittymä.

Yleiskaavan käsittävän alueen yleiseen tieverkkoon sisältyvät osuudet seuraavista teistä:

- Valtatie 5
- Seututiet 423 Hartola – Pertunmaa, 426 Kuortti – Pertunmaa ja 428 Toivola – Pertunmaa – Joutsa
- Yhdystiet 15023 Miekansalmen pt, 15061 Aitjärven pt, 15062 Mansikkamäen pt, 15063 pohjoismäen pt, 15068 Vastamäen pt, 15076 Honkaniemen pt, 15077 Karankamäen pt, 15079 Peruveden pt, 15082 Ruonin pt, 15083 Uutelan pt ja 15084 Noitin pt.

Ohjeellinen suunniteltu rautatielinja on merkitty kaavaan. Lisäksi kaavaan on merkitty seutukaavan mukainen laivaväylä, joka kulkee Ylä-Rievelillä Eevanlahdesta Seppälänjoelle sekä 110 kv:n voimajohdot.



### Reitit

Kaavaan on merkitty vahvistettu ulkoilureitti, joka kulkee Kuortista Pertunmaan keskustajaman läpi kiertäen Peruveden pohjoispuolitse ja päätyen Peruveden etelä rannalle Suitslahteen.

Lisäksi kaavaan on merkitty seutukaavan mukainen melontareitti, joka kulkee Ylä-rievellä laivaväylän vierellä.

## 3.4 Kaavan vaikutukset

Nykyisen tiiviin lomarakentamisen johdosta kaava ei rakentamisen määrän suhteen muuta tilannetta Pertunmaan ranta-alueilla juurikaan. Uusien rakennuspaikkojen määrä on noin 18 % olemassa olevista rakennuspaikoista. Tästä johtuen lisärakentaminen ei tuo uusia erityisiä paineita ympäristöön. Myös vanhojen rakennuspaikkojen rakennusoikeuden määrän osalta on otettu huomioon niiden sijainti. Alueilla, joissa on erityisiä ympäristöarvoja tai pienissä saarissa ja vesistöillä rakennusoikeus on pienempi kuin normaalisti.

Kaavalla vahvistuu ja selkeytyy eri maankäyttömuodot. Tämän johdosta voidaan rakentamista ohjata yhtenäiseen suuntaan koko Pertunmaan kunnan ranta-alueilla.

### 3.4.1 Suunniteltu maankäyttö

#### Seutukaava

Rantayleiskaava huomioi seutukaavassa osoitetut aluevaraukset ja kohteet. Lisäksi kaavakartalle on merkitty selkeyden vuoksi joitakin kohteita, jotka ovat kaava-alueen ulkopuolella. Tällaisia ovat mm. tiet ja ratavaraukset. Kaavaratkaisu ohjaa ja selkeyttää alueen rakentamista. Kaavaratkaisulla on positiivinen vaikutus alueen suunnitelmalliseen kehittymiseen. Kaava helpottaa kunnan rakennuslupaviranomaisten työtä ja päätöksentekoa.

#### Ranta-asemakaavat

Rantayleiskaavassa ei muuteta olemassa olevien ranta-asemakaavojen käyttötarkoituksia, vaan ne ovat voimassa sellaisinaan. Ranta-asemakaavoja muutettaessa kuitenkin käytetään rantayleiskaavan mitoitusperiaatteita.

### 3.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenne

Rantayleiskaava antaa mahdollisuuden kehittää Pertunmaan kunnan kannalta tärkeää loma-asutusta. Uusien loma-asuntojen määrän lisäys on kaavalla suhteellisen vähäinen. Kaava antaa kuitenkin puitteet jo käytössä olevien loma-asuntoalueiden tehokkuuden ja varustelutason parantamiseen.

Matkailupalvelualueiden lisärakentaminen luo edellytykset matkailupalvelujen kehittämiseen. Tällä on erityinen vaikutus kunnan elinkeinoelämään.

### **Palvelut**

Kaava-alueella ei sijaitse matkailupalveluja lukuun ottamatta muita palveluja. Jos ympärivuotinen asuminen alueella lisääntyy merkittävästi aiheuttaa se Pertunmaan kunnalle veloitteen järjestää erilaisia palveluja, mm. koulu- ja vanhuskuljetukset.

### **Virkistys**

Kaavaratkaisu tukee seudullista virkistyskäyttöä. Kaavassa on toteutettu seutu-kaavan ja maakuntasuunnittelun mukaiset virkistysalueet ja ohjeelliset reitistöt (melonta, ulkoilu). Lisäksi kaavaan on merkitty virallinen ulkoilureitti, jonka olemassaoloa kaavalla vahvistetaan.

### **Liikenne**

Liikenteen kasvulla ei ole merkittävää vaikutusta liikenteestä aiheutuvan melun määrään. Lisääntyvä liikennemäärä jakautuu melko tasaisesti kunnan eri osiin ja esimerkiksi osiin ranta-alueista kuljetaan naapurikuntien kautta. Uusille lomarakennuksille pääsemiseksi tullaan rakentamaan lyhyitä yksityisiä tieosuuksia. Vesiliikenteen osalta kaavaan on merkitty olemassa olevat väylät ja venevalkamat.

### **Yhdyskuntatekninen huolto ja erityistoiminnat**

Kaavassa ei esitetä uusia linjauksia vesi- ja viemäri verkostolle. Sen sijaan alueen jätevesien käsittely tulee järjestää jätevesiasetuksen (542/2003) mukaisesti. Kaavan toteutuminen lisää tarvetta liittää kunnan vesi- ja viemäriverkostoon Lihavan pohjoispuolella olevat uudet asuinrakennuspaikat.

### **Ranta-asutus**

Kaavalla on selvitetty rakennusoikeus tasapuolisesti ottaen huomioon luonto- ja muut erityisarvot. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu mahdollisimman hyvälle rakennuspaikoille maanomistajien toiveiden mukaisesti siten, että luontoarvot eivät vaarannu ja vapaata rantaviivaa jää mahdollisimman paljon. Näiden periaatteiden mukaisesti uudella kaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia olemassa olevalle ranta-asutukselle, joten vaikutukset olemassa ranta-asutukseen jää vähäiseksi.

Rantarakentaminen lisääntyy olemassa olevaan rakentamiseen nähden vähän, joten tästäkin syystä vaikutukset jäävät vähäiseksi. Lisäksi maksimi rakennusoikeuden määrä on pidetty pienenä mm. pienillä saarilla, vesistöillä erityisillä alueilla, joilla on luontoarvoja. Yli 200 metrin ylittäviä yhtenäisiä rantarakentamiselta vapaita ranta-alueita jää noin 116 km (LIITE 10)

### **Kyläkuva**

Kaavalla täydennetään kylärakenteen perinteistä sijoittumista nauhamaisesti seututien varteen. Kyläkuva tiivistyy uudisrakentamisella, joka tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla säilytetään maisemakokonaisuuteen liittyvät rakennukset, rakenteet, vanha kylätiestö ja maisemallisesti arvokas vanha puusto.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Rantayleiskaavassa on otettu huomioon kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävien kohteiden ja alueiden sekä muinaismuistokohteiden säilyminen. Kaavan perusselvityksenä laaditun kulttuurihistoriallisen inventoinnin sekä Museoviraston laatiman arkeologisen inventoinnin valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kohteet on merkitty kaavaan suojeluarvot säilyttävillä merkinnöillä.

### **3.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

#### **Maisema ja luonnonolot**

Uutta rakentamista ei ole mahdollisuuksien mukaan osoitettu maisemallisesti arvokkaihin eikä luontoarvoiltaan merkittäviin kohteisiin. Suunnitellut rakennuspaikat eivät oleellisesti muuta jo melko tiheästi rakennetun rantamaiseman luonnetta. Rantamaisemaan tulevat uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan olemassa olevien lomarakennusten yhteyteen. Rannalle tulevat uudet rakennukset näkyvät osin järvelle. Uuden loma-asutuksen vaikutus näkyy maisemassa rantaviivan siistimisenä pusikoista ja osan tontin puuston kaatamisena. Rehevillä rannoilla vesikasvillisuutta todennäköisesti niitetään ja joissain tapauksissa pohjaakin ruopataan. Uusien rakennuspaikkojen määrä suhteessa koko kaava-alueeseen ei aiheuta merkittävää vaikutusta luonnonarvoihin ja maisemaan. Maisemamuutoksiltaan herkemille pienille lammille ja ekologisina käytävinä toimivien pienten virtavesien rannoille ei ole pääsääntöisesti osoitettu uutta rakentamista. Tiedossa olevien uhanalaisten lajien elinympäristöihin ei ole pääsääntöisesti osoitettu uutta maankäyttöä. Suonteella Pirttisaarella lomarakennuspaikkaa siirrettiin niin, ettei se vaaranna liito-oravan liikkumismahdollisuuksia viereiseen saareen. Kaakkurilammille ei merkitty uutta rakentamista.

Maisema-arvojen turvaamiseksi maisema-arvoiltaan merkittävimmissä kohteissa kuten rantakallioilla ja pienissä saarissa vaaditaan maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin maisematyöluja.

Kaavassa on osoitettu myös maisemallisesti arvokas rakennuskanta ympäristöineen. Näiden alueiden ja kohteiden maisemallista arvoa ei saa heikentää.

Laajalla rantayleiskaava-alueella on todennäköisesti lukuisia luonnon monimuotoisuudeltaan arvokkaita kohteita, joita ei ole maastossa inventoitu eikä esitetty kaavakartalla. Näiden kohteiden säilyminen on turvattu metsä-, luonnonsuojelu- ja vesilailloilla.

#### **Natura-alueet**

Natura-alueiden suojeluarvot on turvattu merkitsemällä Natura-alueet kokonaisuudessaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi luonnonsuojelualueiksi lukuun ottamatta Seppälänjoen itärannan olemassa olevien rakennuspaikkojen Natura-alueelle sijoittuvia reunaosia. Natura-alueille ei ole Lautjärven Tuomaalan tilan rantametsää lukuun ottamatta merkitty uusia rakennuspaikkoja. Natura-aluetta laajempi suojelualuevaraus on merkitty Anetun Natura-alueeseen kuuluvassa Vuohisaarella, jotta turvataan kapean Natura-alueen säilyminen ja saaren maisemallinen arvo Anetun kulttuurimaisemaa rajaavana elementtinä.

Kaavassa osoitetun maankäytön vaikutusten arviointi ei ole tuonut esiin seikkoja, jotka tekisivät tarpeelliseksi luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisen Natura-arvioinnin. Lautjärven pohjoisrannan Natura-alueelle merkityn SL –alueen ja RA-Y-alueen maankäytön vaikutukset ovat niin vähäisiä, etteivät ne merkittävästi heikennä arvokkaan metsäalueen arvoa. Natura-alueille sijoittuvien RA-Y –alueiden kaavamääräyksissä on otettu huomioon alueiden suojeluarvojen turvaaminen mahdollisuuksien mukaan.

Koko Lautjärvi – Laukkala – Kaituenlampi –Natura-alueen pinta-ala on 93 hehtaaria. Tästä Tuomaalan tilan länsi-, etelä- ja itäpuolella sijaitsevan yhteisen Natura-alueen pinta-alan osuus on 31 hehtaaria ja rannalle merkitys RA-Y-alueen pinta-ala on 0,8 hehtaaria. Eli kahden uuden rakennuspaikan kokonaispinta-ala on 0,7 % Natura-alueen kokonaispinta-alasta. Rakennuspaikan pinta-alasta on noin neljännes rakennettua alaa. Vaikutukset rakentamisaikaisesta ja loma-asumisesta aiheutuvasta melusta ja liikehinnästä alueella ulottuu laajemmallekin. Lähiympäristöä elinympäristönään pitävä häiriölle herkempi lajisto siirtynee asutuksesta kauemmaksi rauhallisemmille pesintäalueille. Seppälänjoen itärannalla Natura-alueen raja-alue ulottuu osin olemassa oleville rakennuspaikoille, joten alueen suojeluarvojen säilyminen ei vaarannu.

#### *Vaikutukset luontotyyppeihin*

Kaavaratkaisuilla ei ole merkittävää vaikutusta luontotyyppeihin. Uutta rakentamista ei ole osoitettu suojeltavien luontotyyppien alueille Lautjärven pohjoisrantaan ja Pöylinniemeä lukuun ottamatta. Lautjärven pohjoisrannalla sijaitsevaan ensiarvoisen tärkeäksi luontotyyppiä luokiteltuun luonnontilaiseen tai sen kaltaiseen vanhaan lehtipuuvaltaiseen metsäkaistaleeseen on merkitty kaksi uutta rakennuspaikkaa (yht. 0,79 ha). Rakennuspaikkoja ei ollut mahdollista siirtää muualle. Uusien rakennuspaikkojen suoranainen vaikutus luontotyyppien suojeluarvojen säilymiseen ei ole pinta-alaltaan kovin merkittävä. Merkittävin vaikutus on rakennuspaikkojen sijainnilla, sillä ne katkaisevat osittain ekologisen rantametsäyhteyden ja loma-asutuksen aiheuttamalla välillisillä vaikutuksilla (liikenne, melu, virkistyskäyttö).

Pöylinniemessä on osoitettu 2 uutta lomarakennuspaikkaa luo-alueelle. Alue on suojelusuunnitelman 2 mukaisia kohteita, joita ei ole tarkoitus lunastaa valtiolle. Alueella ei pesi valkoselkätikkaa, mutta sieltä on tavattu ja rengastettu yksilöitä. Suojelun status ei ole niin vahva, että se estäisi rakentamisen. Rakentaminen tulee kuitenkin toteuttaa siten, että se on sopusoinnissa ympäristön kanssa. Ennen kaikkea alueella olevat vanhat puut tulee säilyttää. Tilan rakennuspaikat on sijoitettu siten, että ei jouduttaisi muokkaamaan rakennuspaikkojen rantoja. Kaavaan merkityillä rakennuspaikoilla vältytään häiritsemästä uhanalaista lajia.

Kaituenlammelle Natura-alueen läheisyyteen on merkitty olemassa olevan pienen saunarakennuksen kohdalle uusi lomarakennuspaikka (RA-Y). Lomarakennuspaikalla ei ole merkitystä luontotyyppien säilymiseen sillä se jää Natura-rajauksen ulkopuolelle. Ranta on tällä kohden syvä ja kallioinen, joten ruoppaustarvettakaan ei pitäisi tulla. Lomarakennuspaikkaan kohdistuvassa kaavamääräyksessä on otettu huomioon se, että ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Olemassa olevien luontoarvojen takia rakennus-oikeuden määrä on alennettu 120 krs-m<sup>2</sup>:n.

#### *Vaikutukset luonto- ja lintudirektiivilajeihin*

Kaavaratkaisuilla ei ole merkittävää vaikutusta luontotyyppeihin lukuun ottamatta Lautjärveä, jossa esiintyy lintudirektiivilajit kuikka ja uhanalainen laji. Lautjärvelle on kaikkiaan osoitettu neljä uutta rakennuspaikkaa ja aiemmin laaditulla ranta-asemakaavalla kolme uutta rakennuspaikkaa. Laajan reviiirin vaativa kuikka häiriintyy jossain määrin lisääntyvästä loma-asutuksesta, sillä se on erittäin arka lintu ja tarvitsee pesäpaikakseen rauhallisen ja eristyneen sopen vesirajasta.

#### *Vaikutukset uhanalaisiin lajeihin ja linnustoon*

Lautjärven rantametsässä esiintyy Natura-tietojen mukaan erityisesti suojeltava uhanalainen lintulaji. Uhanalaisesta lajista ei ole pesintävarmistusta 2000-luvun puolelta, mutta ko. metsäalue on hyvin potentiaalista pesintäaluetta. Erityisesti suojeltavan lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Kahden uuden rakennuspaikan sijoittaminen Lautjärven pohjoisrannan lehtipuuvaltaiseen rantametsävyöhykkeeseen heikentää jossain määrin uhanalaisen lajin elinmahdollisuuksia. Uhanalainen laji pesii vain lahoppuustossa, jotka yleensä raivataan pois mökkitonteilta turvallisuus- ja maisemasyistä. Uhanalaisen lajin pesintäaika on keväällä ennen kesälomakautta ja se voi pesiä hyvinkin lähellä mökkiasutusta, joten pesinnän aikaiset vaikutukset eivät ole kovin merkittäviä. Merkittävimmät loma-asutuksesta aiheutuvat vaikutukset ovat välillisiä (liikenne, melu, virkistyskäyttö) ulottuen hyvinkin laajalle alueelle.

Kaituenlammella pesii suurehko naurulokkikolonia sekä muutamia pikkulokkeja. Linnustollisesti merkittävin alue on pieni luoto ja länsipuolen soistunut lahti. Etelärannalle osoitettu lomarakennuspaikka ei merkittävästi lisää vaikutuksia lammen linnustoon, sillä siellä on jo nykyisin saunamökki. Lintujen pesintäaika keväällä on herkintä aikaa. Lomakaudella kesäkuukausina linnut eivät ole enää niin häiriölle alttiina.

#### **Vesistöt ja vesitalous**

Luontoarvoiltaan merkittävillä vesistöillä mitoituksessa ja rakennuspaikkojen sijoittamisessa on huomioitu suojeluarvojen turvaaminen.

Vesihuollon järjestämisessä uusille rakennuspaikoille noudatetaan kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä ja olemassa olevien vanhojen rakennusten jätevesien käsittelymenetelmät sekä öljylämmitysjärjestelmien ja polttonestesäiliöiden kunto on tarkistettava ja saatettava ympäristösuojeluvaatimukset täyttäväksi. Jätevesien käsittelystä on annettu määräyksiä, joiden toteuttaminen vähentää osaltaan pinta- ja pohjavesien ravinnekuormitusta.

Lihavanpää on merkitty W/S-merkinnällä ja sillä pyritään suojelemaan Lihavanpään vesistön laatua. Vesialueen laatua on pyrittävä parantamaan muodostamalla riittävän laajoja suojavyöhykkeitä valuma-alueelle sekä jätevesien käsittelyllä. Lihavan rannalle sijoittuvien uusien rakennuspaikkojen on liityttävä alueelle tulevaan kunnalliseen viemärintiin.

### **Maa- ja metsätalous**

Kaavan vaikutukset maa- ja metsätalouteen pysyvät pääsääntöisesti ennallaan. Kaavassa on rajattu alueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja. Näillä alueilla vaaditaan maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin maisematyölupa (MRL 128 §), jolla voidaan vaikuttaa oleellisesti maisema-arvojen säilymiseen.

Haja-asutustyyppinen rakentaminen ei ole sallittua maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla. Maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden rakennusoikeus on siirretty AP-, RA-, AM-, AM- ja RM-alueille.

### **3.5 Ympäristön häiriötekijät**

Kaava-alueella tai kaava-alueen läheisyydessä ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

## 4 YLEISKAAVAN TOTEUTUS

### 4.1 Rakentamisaikataulu

Yleiskaavan rakentamisaikataulu riippuu maanomistajien rakennus- ja myyntihalukkuudesta.

Matkailupalvelujen kehittämiseksi RM-alueilla tulee laatia ranta-asemakaavoja tai niiden muutoksia.

### 4.2 Kunnan toteuttamistoimenpiteet

Kaavan toteutuminen lisää tarvetta kunnan vesihuoltoverkostojen laajentamiseen ja palvelujen kehittämiseen.

Hollolassa 13. päivänä syyskuuta 2006

**INSINÖÖRITOIMISTO PAAVO RISTOLA OY**

Matti Kautto  
RA, osastopäällikkö

Markus Hytönen  
maanmittausins. (AMK)  
suunnitteluinsinööri

#### **Kaavaan tehdyt muutokset**

6.8.2006 päivättyjä kaava-asiakirjoja ei ole asetettu julkisesti nähtäville, vaan tulleista muutoksista tiedotettiin kirjeitse. Muistutusten perusteella kaavaan tehtiin tekninen korjaus, jossa lisättiin tilalle 2:110 Pienpirtti yksi olemassa oleva asuinrakennuspaikka. Tämän jälkeen kaava-asiakirjat päivätettiin päiväyksellä 13.9.2006.

Pertunmaan Kunnanhallitus esitti 9.10.2006 kokouksessaan, että tilalle 22:3 Puronotko merkittyä uutta asuinrakennuspaikkaa siirretään 180 metriä pohjoiseen. Kaava-asiakirjoihin kirjattiin tämän johdosta muutos päiväyksellä 10.10.2006.



Yhteystiedot:

**Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy**

Terveystie 2, 15870 HOLLOLA

**AMK insinööri Markus Hytönen,**

puh. (03) 423 5277, faksi (03) 523 5252  
sähköposti: markus.hytonen@ristola.com

**Miljöösuunnittelija Milja Nuppula,**

puh. (03) 523 5262, faksi (03) 523 5252,  
sähköposti: milja.nuppula@ristola.com

