

PIENTEN VESISTÖJEN JA ERÄMAISTEN ALUEIDEN KAAVOITTAMISEN PERIAATTEET

Lähtökohtaisesti on erittäin hyvä, että rakentaminen vesistön ääreen ratkaistaan kaavoituksen keinoin poikkeamislupamenettelyjen sijaan. Niillä alueilla, joilla kunnalla ei ole painetta laatia yleiskaavoja, voidaan yksityisten maanomistajien ranta-
asemakaavoitushankkeita pitää hyvänä.

Nämä periaatteet koskevat erityisesti rakentamattomia ja erämaisia alueita vesistöineen. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa on määritelty suureksi vesistöksi vain Pielinen. Suurehkoja vesistöjä Lieksassa ovat Ruunaanjärvi (luonnonsuojelualue), Pankajärvi ja Viekijärvi sekä Nurmeksessa Kuokkastenjärvi, Lautiainen ja Kuohattijärvi.

Nämä periaatteet on jaettu kahteen osaan – yleisiin periaatteisiin ja kaavoitusta ohjaaviin periaatteisiin, joista molemmat on huomioitava.

Yleiset periaatteet

- Kaavoituksessa on huomioitava erähenkinen elämysmatkailu. Lieksan ja Nurmeksens puhdasta luontoa erityispiirteineen ja kansallispuistoineen käytetään matkailun vetovoimatekijänä. Matkailun markkinoinnissa luontoarvoja, luonnon monimuotoisuutta ja monipuolisia harrastusmahdollisuuksia korostetaan.
- Kaavoituksessa on huomioitava elinkeinoelämän turvaaminen. Loma-asuntorakentamisen mahdollistaminen maankäytön suunnittelun keinoin rinnakkain luontomatkailun edistämisen kanssa edesauttaa muun muassa matkailuyrittäjyyttä. Luontomatkailun edistäminen tarkoittaa muun muassa reittisuunnitelmien (melonta, kelkkailu, maastopyöräily jne.) laatimista ja toteuttamista sekä majoituspalvelujen riittävyyden varmistamista. Myös metsäelinkeinojen edellytykset on turvattava.
- Kaavoituksessa on turvattava maanomistajien tasapuolinen kohtelu kullakin vesistöllä jokamiehenoikeudet ja luvanvaraiset harrastusmahdollisuudet huomioiden. Esimerkiksi retkeily, kalastus, sienestys, marjastus, metsästys, eräntynti, lintubongaus ja luonnosta nauttiminen ovat vapaa-ajan viettämistä luonnossa parhaimmillaan. Kun loma-asuntoja kaavoitetaan erämaisille alueille maltillisesti, jää luonnontilaisesta ympäristöstä nauttimiselle monipuolisia mahdollisuuksia.
- Kaavoituksessa on huomioitava epäsuotuisan yhdyskuntarakenteen muotoutuminen. Pysyvä asutus aiheuttaa kunnalle velvollisuuksia, joista saattaa aiheutua kohtuuttomia kustannuksia. Ranta-asemakaavoitus on siten vain loma-asuntorakentamista varten. Pysyvän asutuksen salliminen on kunnan päätäntävallassa, eikä pääkäyttötarkoituksen muutoksia sallita alueille, joissa palvelujen järjestäminen aiheuttaa enemmän kustannuksia saatavaan hyötyyn nähden.

Kaavoitusta ohjaavat periaatteet

Lieksaan on laadittu 2000-luvun alkupuolella nykylainsäädännön voimassa ollessa Nurmijärvi-Savijärvi rantaosayleiskaava. Tämän kaavan mitoitusperiaatteita, rakennuspaikkojen kokoa ja kaavan sallimaa rakentamisen määrää voidaan pitää hyvänä lähtökohtana kaavoitusta ohjaaville periaatteille.

Kaavoituksessa on käytetty 0-vyöhykkeitä, joita ei oteta mukaan mitoitukseen. Tällöin rakentaminen perustuu eritoten vesistön ja rantojen ominaisuuksiin sekä ohjautuu rakentamisen parhaimmin kestäville vesistöille, mikä erämaisilla alueilla on johdonmukaista.

- Rantoja mitoittaessa on käytettävä pienempää mitoituslukua kuin suurilla vesistöillä (Pielinen). Suuri vesistö kestää hyvin viisi rakennuspaikkaa muunnettua rantakilometriä kohden. Rakennetun ja rakentamattoman yhtenäisen rantaviivan suhde on rakennettua 40 % ja rakentamatonta 60 %, jolloin pienillä vesistöillä suhdeluvun on oltava rakentamattoman rannan osalta suurempi.
- Muunnettu rantakilometri lasketaan niin sanotun, yleisesti käytetyn Etelä-Savon mallin mukaisesti, jossa vesistön rantaviivan muodot määrittelevät kertoimet, joilla esimerkiksi tietyn tyyppiset niemet ja lahdet mitoitetään (kertoimet 0–1). Tämän lisäksi käytetään vyöhykemenetelmää.
- Suuria vesistöjä pienempään ja samalla erityiset arvot huomioon ottavaan kokonaismitoitukseen päästään periaatteella, jossa käytetään 0-vyöhykkeitä pienillä lammilla, kapeilla jokialueilla, soistuneilla rannoilla, kalliorannoilla, virkistyskäyttöön osoitetuilla rannoilla, erityisten arvojen alueilla sekä muutoin rakentamiseen soveltamattomilla rannoilla. Keskimäärin kolmea rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivaa kohden voidaan pitää erämaisilla alueilla sopivana. Alueittain rakennuspaikkojen määrän tulisi olla kahdesta alle viiteen.
- Erityisten arvojen kartoittaminen tarkoittaa riittäviä selvityksiä koko kaava-alueelta, mitä edellytetään jo maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lähtötietojen ja selvitysten perusteella kartoitetaan myös 0-vyöhykkeet.
- Alle 20 hehtaarin vesistöillä rakennuspaikat määräytyvät vesihehtaarien perusteella, jolloin neljää kokonaista hehtaaria kohden muodostuu yksi rakennuspaikka. Vesistö voidaan määritellä lammeksi, jos sen läpimitta on alle 200 metriä.
- Rakennuspaikkojen määrään vaikuttaa kustakin emätilasta jo lohkotut ja rakennetut tilat. Emätilatarkastelu tulee laatia aina, ja tarkastelussa käytetään lähtökohtana vuotta 1969, jolloin rantakaavasäännökset ovat tulleet voimaan. Vuosi 1969 on valikoitunut lähtökohdaksi vuoden 1959 sijaan, jota yleisesti myös käytetään.
- Rakennuspaikat on sijoitettava tarkoituksenmukaisesti kortteleihin ja ryhmiin siten, että näennäisiä vapaita rantoja ei muodostu. Tällöin vältetään houkutuksilta liittää rakennuspaikkaan mitoituksen ja siten tasapuolisuuden sekoittavaa lisämaata, samoin turhilta maisemaa ja luontoa kuormittavilta tieyhteyksiltä.

- Yksittäisillä lomarakennustonteilla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 150 kerrosneliömetriä, josta varsinainen yksiasuntainen loma-asunto saa olla korkeintaan 100 kerrosneliömetriä. Rakennuksia ei saa olla enempää kuin neljä kullakin rakennuspaikalla. Erikseen matkailu- ja yrityskäyttöön kaavoitettavilla alueilla rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala ja rakennusten lukumäärä määritetään erikseen.
- Kaavoituksessa on huomioitava riittävät rakentamista ohjaavat yleismääräykset, kuten luonnollista maanpintaa ei saa rakennettaessa olennaisesti muuttaa sekä rakennuspaikalta saa kaataa vain välttämättömät puut. Esimerkiksi rinteeseen sijoittuvalle rakennuspaikalle ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa yksikerroksista rakennusta siten, että kaikki puut kaadetaan ja rantaa pengerretään voimakkaasti.
- Sähköverkon rakentamiseen kaava-alueen ulkopuolella tulee ottaa myös kantaa, mikäli kaava-alueella mahdollistetaan sähkölinjojen rakentaminen. Kaava-alueiden on muodostettava tarkoituksenmukainen kokonaisuus.
- Kaavoituksessa on otettava kantaa rakentamisesta ja loma-asumisesta aiheutuvaan ympäristön kuormittumiseen – erityisesti vesistöjen kuormitus (kalat ja eliöt), jätevedet, puhtaan veden saatavuus ja käymälät.
- Kaavoituksessa on varmistettava maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen määrittelemien sisältövaatimusten toteutuminen, samoin Pohjois-Karjalan maakuntakaavan sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ohjausvaikutukset ja vaatimukset.

Näitä periaatteita tulee noudattaa Lieksassa, kun Lieksan kaupunginvaltuuston päätös astuu voimaan ja Nurmeksessa, kun Nurmeksen kaupunginvaltuuston päätös astuu voimaan.

Nämä pieniä vesistöjä ja erämaa-alueita koskevat yleiset kaavoitusta ohjaavat periaatteet ovat voimassa toistaiseksi.