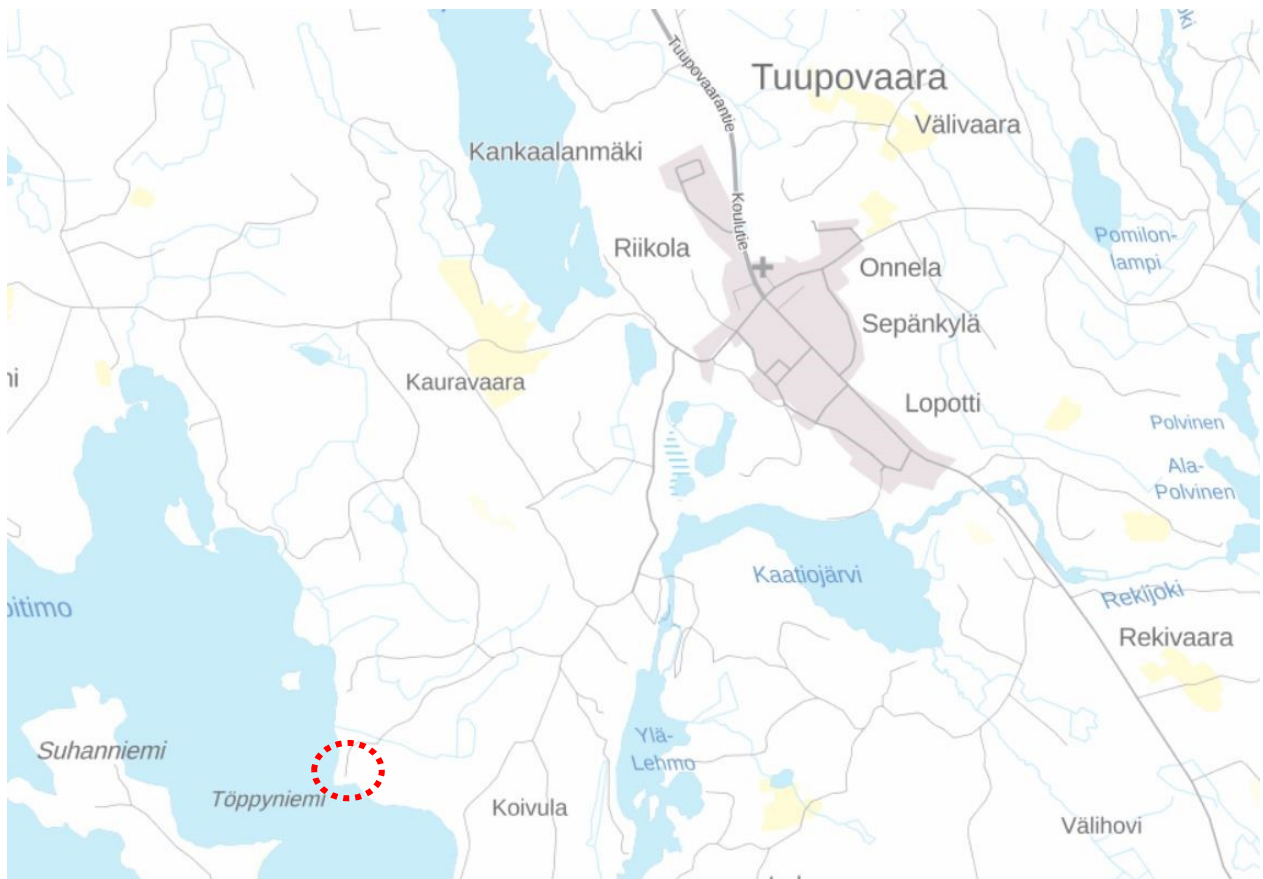


Liite 2  
**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)**

## **RUUSULAN RANTA-ASEMAKAAVA**

**JOENSUU, KONNUNNIEMI (Loitimo)**  
**Tilat Ruusula 31-14 ja Kurola 31-23.**

**23.4.2021**



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti (kartta © MML)

Kaavan laatija  
**SUUNNITTELU HALTILAHTI**

## TUNNISTETIEDOT

|                               |                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunta ja kohde:               | JOENSUU (176)<br>KONNUNNIEMI (422)<br>Tilat Ruusula 31-14 ja Kurola 31-23.                                                                                                   |
| Ranta-asemakaavan laadittaja: | Maanomistaja                                                                                                                                                                 |
| Ranta-asemakaavan laatija:    | SUUNNITTELU HALTILAHTI<br>Jukka Haltilahti<br>Maankäytön suunnittelija, YKS 631<br>Hopantie 11, 81200 Eno<br>puh: 040-726 4535<br>e-mail: suunnittelu.haltilahti@telemail.fi |

## OAS LIITTEET

1. Ote maakuntakaava 2040
2. Ote Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaavasta KV 30.3.2009 § 63

## 1. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavamuutos on aloitettu maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on laajentaa RA-rakennuspaikkaa sisämaahan päin ja mahdollistaa rakennusoikeuden lisääminen erityisesti vesistöistä kauemmas osoitettavalle asuinrakennuksen rakennusalueelle.

## 2. ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, MÄÄRÄYKSET TAI SELVITYKSET

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 2009

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteet on ratkaistu pääasiassa aluetta koskevassa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa. Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kohteita tai aluevarauksia.

### Maakuntakaava (OAS liite 1)

Alueella on voimassa maakuntakaava 2040. Suunnittelualueelle ei koh-

distu kaavamerkintöjä tai aluevarauksia. Aluetta koskee kuitenkin maakuntakaavan yleismääräykset - ja suositukset rantojen käyttöön liittyen.

Ote maakuntakaavasta määräyksineen on OAS liitteessä 1.

#### Osayleiskaava (OAS liite 2)

Alueella on voimassa Joensuun kaupunginvaltuuston 30.3.2009 § 63 hyväksymä Tuupovaara-Kovero-Loitimo osayleiskaava. Suunnittelualueeseen kohdistuu seuraavia varauksia: loma-asuntoalue RA ja maa- ja metsätalousvaltainen alue M.

Ote yleiskaavasta määräyksineen on OAS liitteessä 2.

#### Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

#### Muu ohjaus, päätökset ja selvitykset

Kaava-alueella ei ole voimassa MRL 132/1999 38 § tai 53 § mukaista rakennuskieltoa tai 128 § mukaista toimenpiderajoitusta.

Alueen luontoarvot on kartoitettu Tuupovaara-Kovero-Loitimo osayleiskaavatyön yhteydessä 2008-2009. Luonnonympäristö tarkastetaan kaavatyötä varten kesällä 2021. Suojeltavia arvoja ei oleteta olevan. Havainnot esitetään kaavaselostuksessa.

Loitimon vedenkorkeus on säännöstelty. Vedenkorkeuden vaihtelut ovat välillä +108,17 – +110,29 mmpy N2000 järjestelmässä.

### **3. KAAVAN OSALLISET**

Kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta on säädetty MRL 132/1999 62 § ja vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. (29.12.2006/1441). Tämän asemakaavan erikseen mainittuja osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja naapurit.
- Kunnan jäsenet
- Kyläyhdistys

Asemakaavaan liittyvät viranomaiset, mm.

- Pohjois-Karjalan ELY -keskus
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Joensuun kaupungin hallintoelimet.

## 4. OSALLISTUMINEN JA KAAVOITUSMENETTELY

### OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS KAAVAA LAADITTAESSA

Tarvittaessa päätös kaavan laadinnan käynnistämisestä (virkamiespäätös, lautakunta tai kaupungin/kunnanhallitus)  
Selvitysten laadinta ja lähtötietojen keruu kaavaa varten

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>VIREILLETULOVAIHE</b><br>Selvitysten laadinta<br>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (OAS)<br>Mahdollisesti alustava kaavaluonnos jo tässä vaiheessa<br>Viranomaisneuvottelu<br>Vireilletulo kuulutuksella, nähtävillä yleensä 2-3 viikkoa<br><b>Tiedottaminen osallisille, osalliset voivat jättää mielipiteen</b>          | Vireilletulo- ja luonnosvaihe<br>voidaan yhdistää |
| <b>LUONNOSVAIHE</b><br>Kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen luonnoksen valmistaminen<br>Nähtävälleasettaminen kuulutuksella, nähtävillä yleensä 3 viikkoa<br><b>Tiedottaminen osallisille, osalliset voivat jättää mielipiteen</b><br>Jos kaavaratkaisua muutetaan oleellisesti, voidaan käsittelyvaihe uusia                                  |                                                   |
| <b>EHDOTUSVAIHE</b><br>Kaavaehdotuksen ja kaavaselostuksen ehdotuksen valmistaminen<br>Nähtävälleasettaminen kuulutuksella, nähtävillä 30 vrk.<br><b>Tiedottaminen osallisille, osalliset voivat jättää kirjallisen muistutuksen. Osoitetaan kunnanhallitukselle</b><br>Jos kaavaratkaisua muutetaan oleellisesti, tulee käsittelyvaihe uusia |                                                   |
| <b>HYVÄKSYNTÄKÄSITTELY</b><br>Kaupungin/kunnanvaltuuston kaavaa koskeva päätös<br><br>Mahdolliset valitukset, osoitettava Itä-Suomen hallinto-oikeudelle                                                                                                                                                                                      |                                                   |

## 5. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutuksia verrataan yleiskaavan muutosta ohjaavaan yleiskaavaan ja mm. alueen ympäristöarvoihin ja nykyiseen maankäyttöön. Vaikutuksia arvioidaan ja esitetään kaavaselostuksessa. Arvioinnin kohteita ovat muun muassa: rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö, taajamarakenne, liikenne, tekninen huolto, luonto ja luonnonympäristö ja maisema jne. (MRL 1999/132: 39 – 41 § ja MRA 1999/895: 1 §, 25 §).

Alueelle on laadittu ympäristöselvitykset voimassa olevaa yleiskaavaa varten sekä selvitystä varmentava maastokatselmus laadittavaa kaavamuutosta varten (liitetään kaavaehdotukseen). Lähtökohtaisesti lisäselvitystarvetta ei havaita ja kaavan vaikutusten oletetaan olevan tavanomaisia.

## 6. ALUSTAVA AIKATAULU

| VAIHE                                    | TAVOITEAIKA        |
|------------------------------------------|--------------------|
| Kaavatehtävän aloitus                    | huhtikuu 2021      |
| Vireilletulovaiheen viranomaisneuvottelu | toukokuu 2021      |
| Kaavaluonnos nähtävillä                  | touko-kesäkuu 2021 |
| Kaavaehdotusvaihe                        | syksy 2021         |
| kaavan hyväksyminen                      | loppuvuosi 2021    |

## 7. YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE

Kaavan laatimisesta vastaa

SUUNNITTELU HALTILAHTI

Jukka Haltilahti

ympäristö- ja maankäytönsuunnittelija

Hopantie 11, 81200 Eno

puh: 040-726 4535

[suunnittelu.haltilahti@telemail.fi](mailto:suunnittelu.haltilahti@telemail.fi)

Joensuun kaupungin yhteyshenkilö on

Patrik Hämäläinen

maankäytön suunnittelija

puh. 050 349 4920

[patrik.hamalainen@joensuu.fi](mailto:patrik.hamalainen@joensuu.fi)

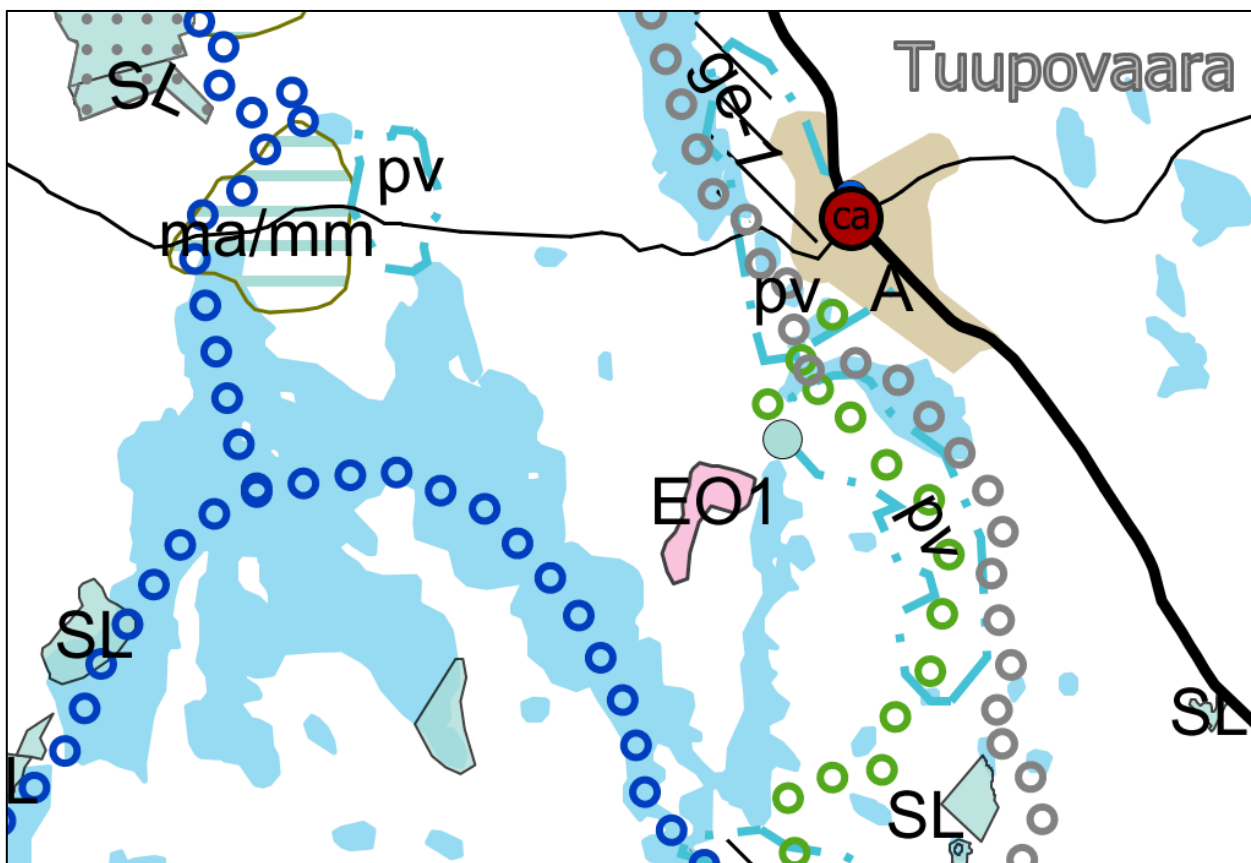
Osoite:

JOENSUUN KAUPUNKI

Muuntamontie 5, 80100 JOENSUU

Palaute (mielipiteet tai muistutukset) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta tai kaavaehdotuksesta asemakaavan nähtävilläolojen yhteydessä tulee toimittaa sähköpostina osoitteeseen: [kirjaamo@joensuu.fi](mailto:kirjaamo@joensuu.fi) tai postilla: Kaupunkirakennepalvelut, Kaavoitus, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu.

Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (Maakuntavaltuusto hyväksynyt 7.9.2020)



Suunnittelualueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä tai aluevarauksia.

#### MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET

##### **Rantojen käyttöä koskevat suunnittelumääräykset ja -suositukset:**

###### **Suunnittelumääräys**

Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistysalueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan alueen luonnon monimuotoisuus, riittävä vapaan rantaviivan määrä sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.

###### **Suunnittelusuositus**

Taajamien ja kylien läheisyydessä voidaan rantarakentamisessa käyttää kunnassa yleisesti käytettyä rantarakentamisen mitoitusta tiiviimpää mitoitusta.



## YLEISET MÄÄRÄYKSET

**Rakentaminen:** Osayleiskaavassa rajatulla Tuupovaaran taajama-alueilla rakentamisen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa. Asemakaavoitettavan alueen Lievealueilla ja rantavyöhykkeen ulkopuolella voidaan sallia haja-asutusluonteinen rakentaminen, ellei aluekohtaisissa kaavamääräyksissä tai kaupungin rakennusjärjestyksessä ole muuta mainittu. Rakentaminen taajaman lievealueilla ei saa heikentää taajamaympäristön suunnitelmallista Maankäytön kehittämistä.

Osayleiskaavassa osoitetuille Tuupovaaran taajaman ulkopuolisille alueille, Koveron kyläkeskus-alueelle ja ranta-alueille osoitetuille jo oleville sekä uusille haja-asutusluonteisille rakennuspaikoille voidaan rakennusluvat myöntää suoraan osayleiskaavan pohjalta ilman asemakaavaa.

Ranta-alueen ja -vyöhykkeen rakennusoikeus on tilakohtaisesti osoitettu AO-, AM- ja RA- alueille. Osayleiskaava on näiden alueiden osalta laadittu Maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 ja 72.2 §:ien mukaisesti siten, että rakennusluvat näille rakennuspaikoille voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan pohjalta ilman ranta-asemakaavaa.

Tieyhteydet yleiskaavan mukaisille uusille rakennuspaikoille tulee ensisijaisesti järjestää olevia liittymiä hyödyntäen. Ennen rakennusluvan myöntämistä on uusille maanteihin tukeutuville rakennuspaikoille haettava tiepiiriltä liittymälupa tai liittymän käyttötarkoituksen muutoslupa.

Alueiden rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä, ellei yleiskaavassa ole toisin määrätty.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan yleiskaavaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa poiketa yleiskaavan yleispiirteisyyden ja pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa.

**Maiseman huomioiminen:** Rantaviiva tulee pyrkiä säilyttämään luonnontilaisena. Rantaviivan muuttaminen edellyttää toimenpiteelle asianmukaisen luvan hankkimista. Rantametsien hoidossa tulee kiinnittää erityishuomiota maisema- ja luontoarvojen säilyttämiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n perusteella määrätään, että osayleiskaavaan rajatuilla maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) tai ulkoilun ohjaamistarettia (MU) ja virkistys- ja retkeilyalueilla (VR) metsänhoitosuosituksen vastaisia hakkuutoimenpiteitä tai maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssa tarkoitettua maisematyölupaa.

**Jätevesien ja jätteiden käsittely, ympäristönsuojelu:** Taajama-alueiden ja Koveron kyläalueen (AT) synnyttämät jätevedet tulee johtaa kunnalliseen viemäriverkostoon.

Viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla jätevedet tulee käsitellä talousjätevesiasetuksen 542/2003 sekä Joensuun kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Jätteiden käsittelyssä ja keräyksessä noudatetaan kaupungin yleisiä jätehuoltomääräyksiä. Jätteiden ja jätevesien käsittelystä tulee olla asianmukaisiin selvityksiin perustuva suunnitelma, joka liitetään rakennuslupahakemukseen.

Kaavaan sisältyvien aluekohtaisten määräysten lisäksi tulee noudattaa Joensuun kaupungin yleisiä ympäristönsuojelumääräyksiä.