

**Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako, kaupunginosa 10, Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste
Saaristotie/Regaalienkatu/Regaalienkuja**

TEKL 27.11.2025
857/10.02.03/2024

Valmistelijat

Kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavan tavoite

Loviisan kaupunki on lohkonut korttelin 1060 kolmeksi tontiksi vuonna 2022. Korttelialueen pohjoisosassa on hulevesialue ja sen vieressä katualuetta, jolle on sijoitettu paikoitusta ja jätehuoltopiste. Suunnittelualueella on ollut asemakaavassa ryhmärakentamiskorttelialue, joka on lohkottu 9.5.2022 kolmeksi pientalotontiksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa asemakaava, ja samalla tutkitaan korttelin pohjoispuolella olevan alueen maankäyttöä ja sitä, onko sen paikalle mahdollista sijoittaa pientalotonttia.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä ja lausunnoilla

Kaavaehdotus oli nähtävillä ja lausunnoilla 8.5.–9.6.2025, ja siihen saatiin 5 lausuntoa, ei muistutuksia. Lausunnon antoivat Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) ja Uudenmaan jätelautakunta. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ilmoitti ottavansa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan pelastuslain (379/2011) nojalla. Pelastuslaitoksella ei ollut muuta lisättävää alustavan luonnosvaiheen vaiheessa annettuun lausuntoon. Muut lausunnonantajat ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa tai huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Kaava-aineiston liitteenä on laadittu vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin, joilla ei ole ollut vaikutusta kaava-aineistoon. Kaavakarttaan ja kaavaselokseen on tehty vain muutama pienehkö korjaus ja täydennys kaavaehdotusvaiheen jälkeen.

Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa alueelle muodostuu yhteensä neljä tonttia AO- eli erillispientalojen korttelialueelle. Näistä kolme eteläisintä on lohkottu jo aiemmin pientalotonteiksi. Pohjoisin sijoittuu nykyiselle katualueelle, jota on käytetty parkkipaikkana. Pohjoisimman tontin eteläreunassa on hulevesipainanne, johon keräytyvän veden määrä on todettu vähäiseksi ja siten alueen käyttötarkoitusta on mahdollista muuttaa. Pohjoisimman tontin rakennusvolyymia on ohjattu kaavamääräyksen nojalla, että siinä saa olla 1 ½–2 kerrosta, ja räystäskorkeuden tulee olla minimissään + 9,5 m. Rakennusala ohjataan tontilla siten, että hulevesipainanteen kohta jää piha-alueeksi.

Rakennusalan ja Regaalienkujan väliin jää 2,2 metriä, jolloin katualueelle putoavan lumen riski on vähäinen. Regaalienkujan reunaan sen kaakkoispuolelle on osoitettu tienvarsipaikoitusta 3–4 autopaikalle. Tontin itäpuolella säilyy kotitalousjätteiden keräyspiste. Saaristotien suuntaan on koko korttelialueella annettu rakenteiden ääneneristävyyden raja-arvo, jolla suojaudutaan liikennemelua vastaan. Tämä suojaa osaltaan pohjoisinta tonttia myös jätekeräyspisteen meluhaitalta.

Ajo kahdelle eteläisimmälle tontille tapahtuu Saaristotien kautta. Kahdelle pohjoisimmalle tontille ajo tapahtuu jätekeräyspisteen ajoyhteyden kautta.

Loviisan kaupungin hallintosäännön perusteella tekninen lautakunta päättää tämän kaavan hyväksymisestä.

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavakartta

Kaavaselostus

Lausunnot ja vastineet

Esittelijä	Tekninen johtaja Nina Aro
Ehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet sekä asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon kaupunginosassa 10, Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste.
Päätös	
Jakelu	Kaupunkisuunnitteluosasto Kymenlaakson Sähköverkko Oy Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto Uudenmaan jätelautakunta