

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAVALUONNOS

1	LAUSUNNOT	2
----------	------------------	----------

- 1.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 2.12.2022
- 1.2 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 2.12.2022
- 1.3 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 30.12.2022
- 1.4 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 3.1.2023
- 1.5 Fingrid Oyj, 5.1.2023
- 1.6 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 9.1.2023
- 1.7 Loviisan kaupunki, ympäristönsuojelu, 10.1.2023

KAVAEHDOTUS

2	LAUSUNNOT	6
----------	------------------	----------

- 2.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 2.10.2025
- 2.2 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 15.10.2025
- 2.3 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 16.10.2025
- 2.4 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 21.10.2025
- 2.5 Fingrid Oyj, 16.10.2025
- 2.6 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 27.10.2025
- 2.7 Uudenmaan liitto, 13.10.2025
- 2.8 Loviisan Vesiliikelaitos, 23.9.2025

KAVALUONNOS

Rajatien liittymän asemakaavaluonnos oli nähtävillä 2.12.2022–9.1.2023, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin yhteensä 7, mielipiteitä ei saapunut.

1 LAUSUNNOT

1.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 2.12.2022	Vastine
Ei huomautettavaa, mikäli asemakaava-alue ei ulotu konsultointivöhykkeen sisäpuolelle. Suositeltavaa on kuitenkin, että viereisen Seveso-kohteen vaikutus huomioidaan kaavoitettavan alueen riskisuunnittelussa ja -kartoituksessa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.2 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 2.12.2022	Vastine
Tukesilla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Kaavoitettava alue sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan laajamittaisesti kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan Nalco Finland Manufacturing Oy:n konsultointivöhykkeellä (kemikaaliturvallisuuslaki 390/2005), mutta Tukesin käytössä olevien tietojen mukaan kemikaalionnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.3 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 30.12.2022	Vastine
Ympäristöterveydenhuollolla ei ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.4 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 3.1.2023	Vastine
Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista kaavasta, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan: – Tilaa vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. – Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. – Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella.	Ei vaikutusta kaavakarttaan. Alueella olevat sähköjohdot sijaitsevat johtoa varten varatulla alueella.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.5 Fingrid Oyj, 5.1.2023	Vastine
Suunnittelualueella sijaitsevat Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohto Porvoo – Ahvenkoski (2606) ja 400 kV voimajohto Loviisa-Anttila (1263). Lisäksi Fingrid on toteuttanut YVA-menettelyn 400 kV voimajohtohankkeelle välillä Loviisa – Hikiä (2004). Asemakaavaselostuksessa on kuvattu nykyiset ja tulevat voimajohdot informatiivisesti Fingridin OAS-	

vaiheen lausunnon mukaisesti.

Voimajohtoihin liittyviä asioita on huomioitu yleismääräyksillä. Niissä on esitetty kaavanlaatijan näkemyksenä se, että ”johtoalueille voimajohtoalueelle ei saa toteuttaa pysäköintiä muulle kuin voimajohtoauekan ulkopuoliselle reunavyöhykkeelle”. Fingrid ei ohjaa yleisesti tarkasti pysäköintiä johtoalueen eri osien välillä, mutta pysäköintiratkaisut tutkitaan tapauskohtaisesti risteämälausunnon kautta.

Lisäksi yleismääräyksissä suositellaan hulevesiratkaisuille voimajohtoaluetta. Fingrid ei suosittele hulevesirakenteiden sijoittamista voimajohtoalueelle, sillä rakenteista voi tulla ongelmia alueen vettymisen vuoksi. Yleensä laskeutusaltaat voidaan rakentaa voimajohdon johtoalueelle ja ympäristöön siten, etteivät altaat missään tilanteessa pääse tulvimaan lähelle voimajohtopylväitä. Altaan reunan etäisyyden voimajohtopylväiden pylväsrakenteista tulee olla vähintään 20 metriä. Allas ei saa estää kulkua johtoaukeaa pitkin voimajohtopylväältä toiselle. Toisin sanoen määräyksessä mainittu pylväsala ei ole riittävä etäisyys, joten asemakaavan määräystä on syytä tarkentaa senkin puolesta. Nykyiset ja tulevat voimajohdot on osoitettu asemakaavaluonnoksessa voimajohtoa varattuna alueen osana.

Edelleen näemme tärkeänä asiana, että asemakaava ei mahdollistaisi rakentamista voimajohtojen välisessä ”kolmiossa”. Kuten totesimme OAS-vaiheen lausunnossa, teollisuustoimintoja on vaikea sovittaa ja toteuttaa kyseiselle alueelle niukasta tilasta johtuen.

Lisäyksenä edellisen lausuntonne asioihin mainitsemme sen, että mahdolliset aurinkovoimalat on sijoitettava kantaverkon voimajohtojen johtoaukeiden ulkopuolelle. Aurinkovoimalan sijoittamisessa on huomioitava tarvittaessa voimajohdon rakennusrajoitusalue sekä maadoituspotentialista aiheutuva vaarajännitealue.

Edelleen muistutamme, että voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta ja edellä käsitellyistä asioista tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto (risteamalausunnot@fingrid.fi).

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Muiden omistajien lunastusta koskevat tiedot on pyydettävä johtojen omistajilta.

Määräystä muutetaan seuraavasti:

Parkkipaikkojen sijoittamisessa voimajohtolinjan reunavyöhykkeelle tulee hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista pyytää johdonmistajalta lausunto.”

Yleismääräyksistä poistetaan suositus hulevesiratkaisujen sijoittaminen voimajohtoalueelle.

Määräyksissä säilytetään lause:

”Voimajohtoaluetta koskevat hulevesien johtamisen ja käsittelyn suunnitelmat tulee lähettää hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista johdonmistajalle lausunnolle.”

Määräykseen lisätään lause:

”Hulevesien käsittelyssä korttelialueella tulee ottaa huomioon, että hulevesistä ei aiheudu haittaa sähkölinjan pylväsrakenteille.”

Merkittään tiedoksi.

Toimenpiteet	Muutetaan kaavan yleismääräyksiä.
1.6 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 9.1.2023	Vastine
Luonto Asemakaavaluonnoksen liitteenä olevat luonto- ja lepakkoselvitykset ovat pääosin laadukkaita ja kaavan vaikutukset luontoarvoihin on arvioitu riittävällä tavalla. Lepakkoselvityksen puutteena voidaan pitää sitä, ettei mahdollisten kivikoissa sijaitsevien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen (ja talvehtimispaikkojen) etsinnän menetelmää ole kuvattu. Kivikoiden soveltuvuutta lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi on kuvailtu yleisellä tasolla, eikä ole otettu kantaa onko alueella laajempia luolamaisia onkaloita, jotka voisivat olla erityisen hyvin lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi kelpaavia. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain mukaan kielletty ja niiden huomioiminen maankäytössä on maanomistajan vastuulla. Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa laajan, yhtenäisen metsäalueen pirstoutumista ja itä-länsi-suuntaisen ekologisen käytävän katkeamista. Tämä estäisi esimerkiksi eläinten liikkumisen ja leviämisen kaava-alueella paljon laajemmalla alueella, kun vaihtoehtoinen yhteys puuttuu. Asemakaavaa tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa siten, että kaava-alueelle jäisi itä-länsi-suuntaisia viheryhteyksiä esimerkiksi katujen reunoilla tai tonttien väleissä säilytettävän puuston tai viherkäytävien myötä.	Ei vaikutusta kaavakarttaan. Pyydetään luontoselvittäjältä kuvaus kivikoissa sijaitsevien lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen (ja talvehtimispaikkojen) etsinnän menetelmästä. Kaavamääräyksiin lisätään suositus kaava-alueen läpi itä-länsisuuntaan johtavista viheryhteyksistä.
Liikenne Loviisan kaupunki, Fortum ja ELY-keskus ovat sopineet esiselvityksen teettämisestä, koskien voimalaitoksen uusia tieyhteyksiä. Selvitys on tarkoitus käynnistää alkuvuodesta 2023. Liikennevastuualue edellyttää, että nyt vireillä oleva kaava odottaa esiselvityksen valmistumista. Esiselvitys antaa reunaehdot tulevalle tieyhteydelle. Esiselvityksen aikana tullaan keskustelemaan myös tieyhteyden hallinnollisesta luokasta (katu/maantie) ja tämä tulee vaikuttamaan myös kaavaratkaisuun. Tuleva esiselvitys toimii myös lähtötietona kaavaehdotusta valmisteltaessa. Mikäli kaavassa tullaan merkitsemään tieyhteys maantienä, tulee siitä laatia tiesuunnitelma Väyläviraston ohjeiden mukaisesti. Väyläviraston ohje antaa maantielle tekniset laatuvaatimukset; esimerkiksi liittymätiheydestä, tien poikkileikkauksesta sekä sen, että maantiehen liitytään katuliittymällä. Liikennevastuualue esittää työneuvottelun pitämistä ennen kaavaehdotuksen laatimista ja esiselvityksen valmistumista.	Asemakaavoituksen kanssa yhtä aikaa on vireillä valtion vastuulla oleva tiesuunnittelu välillä Mt 170 – Saaristotie. Asemakaava laaditaan siten, että tiesuunnittelu otetaan huomioon kaavan laadinnassa.

**ASEMAKAAVA JA SITOVA TONTTIJAKO, KAUPUNGINOSA 10 KUNINGATTARENRANTA,
RAJATIEN LIITTYMÄN ALUE
PIETARINTIE**

Kaavaluonnos nähtävillä 2.12.2022–9.1.2023
Kaavaehdotus nähtävillä 18.9.–20.10.2025

Toimenpiteet	Pyydetään lisätietoja luontoselvittäjältä. Täydennetään yleismääräyksiä.
1.7 Loviisan kaupunki, ympäristönsuojelu, 10.1.2023	Vastine
Asemakaavan teollisuusalueen merkintä T on ristiriidassa osayleiskaavassa alueelle osoitettuun merkintään TY. Nyt esitetyn asemakaavan kaavamerkinnän T-4 sisältö on kuitenkin lähempänä kaavamerkintä TY:tä kuin T:tä. Kaavamerkintä tulisi selkeyttää vastaamaan yleisten kaavamerkintöjen sisältöjä. Tämän sisältöisenä kaavamerkintä T-4 on epämääräinen ja vaatii paljon tulkintaa. Ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että alueella voisi osittain olla varsinaista teollisuusaluetta (T-merkintä), mutta rajoitettuna siten, että varsinaista teollista toimintaa ei tehdä ulkona. Lisäksi tulisi miettiä sitä, onko ulkona mahdollista varastoida jotakin ja jos, niin millä ehdoilla. Kaava-alueen itäosassa, kaavamerkintä tulisi olla TY, koska etäisyys kaava-alueen rajasta lähimpään asutukseen on vain noin 500 metriä. Yleismääräys hulevesien käsittelystä on hyvä. Hulevesien käsittely ja johtaminen voimajohtoalueelle on suosituksena hyvä, mikäli maasto-olosuhteet mahdollistavat sen. Vastaavasti on hyvä, että kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota uusiutuvien energianlähteiden käyttöön ja aurinkopaneelit sallitaan ilman erillistä lupamenettelyä.	Kaavamerkintä on muutettu T-5-merkinnäksi: ”Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa mm. datakeskusrakennuksia, energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia sekä muita toimintaa tukevia tiloja.” Hulevesien johtamisesta voimajohtoalueelle on lausunut Fingrid ja siinä on rajoitteita. Kts. Fingrid, lausunto ja vastine.
Toimenpiteet	Muutetaan korttelin merkintä ja määräys.

KAAVAHDOTUS

Rajatien liittymän asemakaavaehdotus oli nähtävillä 18.9.–20.10.2025, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 8, muistutuksia ei saapunut.

2 LAUSUNNOT

2.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 2.10.2025	Vastine
Pelastuslaitoksella ei ole lisättävää kaavan luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.2 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 15.10.2025	Vastine
Tukes ilmoittaa, että se ei anna lausuntoa asiasta.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.3 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 16.10.2025	Vastine
Ympäristöterveydenhuollolla ei ole asemakaavasta huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.4 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 21.10.2025	Vastine
Ei lausuttavaa Rajatien asemakaavaehdotukseen.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.5 Fingrid Oyj, 16.10.2025	Vastine
Asemakaavan ehdotuksessa kaavamääräyksiä on täydennetty Fingridin edellisen lausunnon pohjalta. Meillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Tässä kaavalausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin rakentamiseen tai teknisiin ratkaisuihin. Fingridin johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunnot, myös suunnitelmien tarkentuessa ja muuttuessa.	
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.

2.6 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 27.10.2025 Asemakaavan tarkoituksena on selvittää suurikokoisten yritystonttien sijoittaminen alueella ja niiden kytkeytyminen olemassa olevaan ja suunniteltuun päätieverkkoon. Kaavaehdotus eroaa valmisteluvaiheesta siinä, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle mahdollistetaan myös muun muassa datakeskusrakennusten, energiahuoltoa palvelevien laitteiden ja rakennusten sekä muita toimintaa tukevien tilojen sijoittaminen. Ympäristön näkökulmasta T-5-korttelin kaavamääräystä on hyvä täydentää valmisteluvaiheen määräyksellä, jonka mukaan alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristö häiritsevää melua, tärinää, hajua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköinti- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Asemakaavaehdotus tukee vireillä olevan Atomitien (Rajatien) tiesuunnitelman ja liikennejärjestelyiden toteuttamista. Asemakaavan mahdollistaman datakeskuksen mahdollisesta YVA-tarpeesta tulee olla yhteydessä toimivaltaiseen viranomaiseen. Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.	Vastine Kaavamerkintä muutettu muotoon: ”Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa mm. datakeskusrakennuksia, energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia sekä muita toimintaa tukevia tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, hajua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis- ja oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa”.
Toimenpiteet	Täydennetään kaavamääräystä.
2.7 Uudenmaan liitto, 13.10.2025 Uudenmaan liitto ei anna asiasta lausuntoa. Jatkosuunnittelua varten pohdittavaksi kuitenkin huomiomme siitä, että alueen sijainti voisi tarjota hyvän mahdollisuuden hukkalämmön hyödyntämiseen seudun kaukolämpöverkossa.	Vastine Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.8 Loviisan Vesiliikelaitos, 23.9.2025 Kaavaan tulisi varata alueet yhdyskuntateknisiä johtoja varten esimerkiksi tien suuntaisesti siten, ettei johdoille varattu alue sijoitu valtion tiealueelle. Vesihuollon rakentaminen kaupungin alueelle on helpompaa kuin valtion tiealueelle rakentaminen, jolloin rakentamiselle pitää hakea erikseen lupaa.	Vastine Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat johdot tulee asemakaava-alueella sijoittaa ensisijaisesti kulkuväylien (tiet ja kadut) alueelle. Tiealueelle on varattu riittävästi tilaa, jotta putket ja johdot on mahdollista sijoittaa sinne. Tiealueen leveydeksi kaavassa on osoitettu 40 metriä, joten tiealueella on reilusti tilaa mm. yhdyskuntateknisille johdoille. Maantielain 42 §:ssä määrätään tiealueeseen liittyvistä mm. johtojen sijoittamisesta tiealueelle sekä lupamenettelystä. Vesijohdon sijoittaminen tiealueelle on mahdollista tienpitoviranomaisen

ASEMAKAAVA JA SITOVA TONTTIJAKO, KAUPUNGINOSA 10 KUNINGATTARENRANTA,
RAJATIENTEN LIITTÄMÄN ALUE
PIETARINTIE

Kaavaluonnos nähtävillä 2.12.2022–9.1.2023

Kaavaehdotus nähtävillä 18.9.–20.10.2025

	luvalla. Lupamenettelyä varten on olemassa valmiit ohjeet ja lomakkeet.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.