



Loviisan kaupunki
PL 77
07901 Loviisa

Viite

Ranta-asemakaava, Loviisa, Långstrand

Lähtökohta

Alueella on voimassa Långstrandin ranta-asemakaava vuodelta 1986. Ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on korottaa rakennuspaikkojen kerrosaloja vastaamaan nykykäytäntöä. Muutettava osa ranta-asemakaavasta käsittää loma-asuntojen korttelin RA4, jossa on kolme rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat on rakennettu.

Alueella on voimassa Kulla-Lappomin rantaosayleiskaava (2003)

Vesihuolto

Kaavaselostuksessa ei ole mainittu, miten kiinteistöjen jätevesien käsittely hoidetaan. Kaavaselostuksessa sekä kaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä on viitattu yleisellä tasolla ja paikoin epäselvästi ympäristönsuojelulakiin, asetuksiin ja muihin säädöksiin. Talousjätevesi-asetuksen sijasta voisi mieluummin käyttää termiä viemäriverkostojen ulkopuolisten alueiden jätevesien käsittelyä koskevia säädöksiä.

Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu Kullan-Lappomin rantaosayleiskaavan määräyksiä, joissa RA ja RA-2-alueiden rakentamista koskien on määrätty muun muassa seuraavasti:

Vesikäymälöiden rakentaminen loma-asuntoihin on kielletty. Rakennuspaikoille on rakennettava kuivakäymälät tai vastaavat laitteet vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta sekä vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Talous-, pesu- ja saunavesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön. Ne tulee johtaa kunnan viranomaisen hyväksymällä tavalla maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai imeyttää maaperään, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi. Imeytyspaikkojen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon suojaetäisyydet rantaviivaan (30 m), talousvesikaivoon (50 m) ja naapurin rajalle (5 m). Talous-, pesu- ja

saunavesien käsittelyssä suositellaan kiinteistöjen yhteistä käsittelyä. Maatuvia jätteitä varten tulee rakentaa asianmukainen komposti, johon kuivakäymälä voidaan tyhjentää. Kompostisäiliö tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta.

Kullan-Lappomin rantaosayleiskaavan määräykset tulee huomioida ranta-asemakaavassa.

Tulva

Kansallisen ohjeistuksen mukaisesti rakentamiskorkeussuositusten perustana käytettävän vuonna 2100 tapahtuvan keskimäärin kerran 250 vuodessa toistuvan merivesitulvan korkeustaso Loviisan Långstrandin ranta-asemakaava-alueen kohdalla on N2000 +3,05 metriä. Avoimen ulapan pituuden sekä rannan suunnan, kaltevuuden ja peitteisyyden perusteella tarvittavan aaltoiluvaran suuruus on vähintään 30...40 cm. Näin ollen alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on kaava-alueella N2000 +3,4 metriä. Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakennusten täysimittaista uusimista. Suositus tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan laitteiden sijoittelussa (muun muassa sähkötekniikka, vesihuolto, tietoliikenne). Kaava-määräyksissä esitetty merivesitulvariskiä koskeva osio on kuvattu asianmukaisesti, mutta ilmoitettu korkeustaso N2000 +3,0 metriä tulee korjata arvoon N2000 +3,4 metriä.

Lopuksi

ELY-keskus kiinnitti valmisteluvaiheessa antamassaan lausunnossa, että voimassa oleva rantaosayleiskaava ohjaa ranta-asemakaavoitusta, ja että mainitut rantaosayleiskaavan määräykset tulee ottaa huomioon ranta-asemakaavassa. Nyt näin ei ole vesihuollon osalta menetelty. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Tältä osin ranta-asemakaavan muutos ei ole voimassa olevan osayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukainen.

Lausunnon on esitellyt ylitarkastaja Henrik Wager ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Tuomas Autere. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tämä asiakirja UUELY/7690/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/7690/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Wager Henrik 08.01.2025 13:59

Ratkaisija Autere Tuomas 08.01.2025 13:59



23.12.2024

Vastaanottaja

kaavoitus@loviisa.fi

Kohde

Loviisan Långstrand

asemakaavan muutos

Pelastusviranomaisen lausunnon kohde

Långstrandin ranta-asemakaava / Dnro 269/10.02.03/2023

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on korjata rakennuspaikkojen kerrosaloja niin, että ne vastaavat Loviisan kaupungissa sovellettavaa nykykäytäntöä.

Pelastusviranomaiselle toimitetut asiakirjat

Pelastusviranomaisen lausunto perustuu asiakirjoihin ja tietoihin, jotka ovat olleet saatavilla kyseiseen asiaan liittyvässä tietokannassa

<https://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/asemakaavoitus/vireilla-olevat-asemakaavahankkeet/ranta-asemakaava-langstrand/> 23.12.2024.

Pelastusviranomaisen lausunto

Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa 28.11.2024 edellä mainittuun hankkeeseen liittyen. Pelastusviranomaisen ottaa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan Pelastuslain (379/2011) nojalla.

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavaan muutokseen.

Jakelu

Lausunnonpyytäjä

palotarkastaja

Jere Simontaival

Kaupunkisuunnittelu
kaavoitus@loviisa.fi

Asia: Lausunto ranta-asemakaavaehdotuksesta / Långstrand, Ruotsinpyhtää
Viite: Lausuntopyyntö 28 ja 29.11.2024

Loviisan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto:

Ranta-asemakaavalla on tarkoitus korottaa rakennuspaikkojen kerrosaloja niin, että ne vastaavat nykykäytäntöä. Alue käsittää kiinteistöt 434-410-7-5, 434-410-7-6 ja 434-410-7-7 ja niiden yhteispinta-ala on 0,95 hehtaaria. Alue on yksityisomistuksessa. Alueella on voimassa Kulla-Lappom oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava.

Kaavan laatija ehdottaa, että jätevesien käsittelyä koskeva määräys esitetään seuraavasti:

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä. Jätevesilaitteistojen asentamisessa ja sijoittamisessa tulee noudattaa Loviisan kaupungin ympäristösuojelumääräyksiä.

Kaavamääräyksissä ei ole tarpeellista todeta, että lakeja ja asetuksia on noudatettava. On myös epäselvää, mitä tarkoitetaan määräyksen kohdalla ”terveys- ja ympäristöviranomaisen hyväksymiä ohjeita”.

Kulla-Lappomin rantaosayleiskaavassa vesikäymälöiden asentaminen ei ole sallittu RA-alueille.

Jätevesien käsittelyä koskevaa kaavamääräystä on edellä todetuista syistä selkeytettävä seuraavasti:

Jätevedet on käsiteltävä voimassaolevien määräysten mukaisesti. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty. Muutoin jätevesilaitteistojen asentamisessa ja sijoittamisessa tulee noudattaa Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Loviisassa 10.1.2025

Asiakirja on allekirjoitettu järjestelmässä 10.1.2025

Heidi Lyytikäinen
Ympäristöpäällikkö

Tiedoksi: Rakennus- ja ympäristölautakunta



Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa: Långstrandin ranta-asetemakaavaehdotus

Lähetijä Inka Kytö <inka.kyto@uudenmaanliitto.fi>
Päivämäärä to 19.12.2024 10.21
Vastaanottaja Kaavoitus - Loviisan kaupunki <kaavoitus@loviisa.fi>
Kopio Toimisto Uudenmaanliitto <toimisto@uudenmaanliitto.fi>; Mariikka Manninen <mariikka.manninen@uudenmaanliitto.fi>; Tanja Lamminmäki <tanja.lamminmaki@uudenmaanliitto.fi>

Hei,

Kiitos lausuntopyynnöstä koskien Långstrandin ranta-asetemakaavan ehdotusta (Dnro 269/10.02.03/2023). Uudenmaan liitto ei anna asiasta lausuntoa.

Kirjaamollemme tiedoksi UML dnro 201/06.02.00/2024.

Ystävällisin terveisin,

Inka Kytö

Maakunta-arkkitehti // Landskapsplanearkitekt

+358 40 715 3782

inka.kyto@uudenmaanliitto.fi

Uudenmaan liitto // Nylands förbund

Esterinportti 2 B • Estersporten 2 B

00240 Helsinki • Helsingfors

+358 9 476 7411

www.uudenmaanliitto.fi

[LinkedIn](#) | [X](#)

[Facebook](#) | [Instagram](#)



Uudenmaan liitto
Nylands förbund

Långstrandin ranta-asetakaavan muutosehdotus / lausunto Loviisan kaupungille

Ympäristöterveysjaosto 12.12.2024 § 118
320/11.05.02.08/2024

Valmistelu ja lisätiedot
terveydensuojelusuunnittelija Maarit Lönnroth
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää terveydensuojeluviranomaisen lausuntoa Långstrandin ranta-asetakaavan muutosehdotuksesta viimeistään 6.1.2025 osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi. Asian dnro **269/10.02.03/2024**.

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan Långstrandissa ja käsittää kolme kiinteistöä meren rannalla. Kiinteistöjen yhteispinta-ala on 0,95 hehtaaria ja rantaviiva on yhteensä n. 200 metriä. Kaavamuuotosalueen rakennuspaikat on kaikki rakennettu. Ranta-asetakaavamuutos mahdollistaa käytännössä vähäistä lisärakentamista rakennuspaikoille.

Ranta-asetakaavamuutoksen tavoitteena on korjata rakennuspaikkojen kerrosaloja niin, että ne vastaavat Loviisan kaupungissa sovellettavaa nykykäytäntöä. Ranta-asetakaavamuutoksella osoitetaan kolmelle kiinteistölle voimassa olevan ranta-asetakaavan mukainen loma-asuntojen korttelialue (RA-1) kolmella rakennuspaikalla. Kaavan yleisissä määräyksissä on otettu huomioon radonturvallinen rakentaminen ja tulvariskeihin varautuminen. Yleisissä määräyksissä on myös viittauksia jäteveden käsittelyyn liittyviin ohjeistuksiin ja määräyksiin. "Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita."

Ympäristöterveydenhuollon päällikkö:

Ympäristöterveysjaosto päättää antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Ranta-asetakaavan yleisiä määräyksiä, jotka koskevat jäteveden käsittelyä ja johtamista, tulisi tarkentaa ja täsmentää. Määräyksissä on viittaus terveys- ja ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymiin ohjeisiin. Terveystensuojeluviranomaisella ei ole hyväksyttyjä ohjeita, jotka koskevat jäteveden käsittelyä tai johtamista. Ruotsinkielisissä määräyksissä viitataan talousvesiasetukseen ja suomenkielisissä talousjätevesiasetukseen. Asemakaavassa on syytä huolehtia siitä, että suomen- ja ruotsinkielisten tekstien välillä ei ole ristiriitaa.

Kaavaselostuksesta ei käy ilmi kiinteistöjen talousveden hankinta taikka sitä onko kiinteistöillä käytössä vesikäymälöitä. Määräykseen tulisi kirjata, minkälaiset jätevesijärjestelmät ovat sallittuja ranta-ase-makaava-alueella ja mihin mahdolliset puhdistetut jätevedet on mahdollista purkaa. Kiinteistöjen jätevesistä ei saa aiheutua mahdollisten talousvesikäytössä olevien kaivojen tai uimaveden saastumisen vaaraa.

Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta muuta huomautettavaa.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Pykälä tarkastettiin heti.

Otteen oikeaksi todistaa 13.12.2024

Riitta Nieminen
toimistosihteeri

*** Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu ***

Porvoon kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Ympäristöterveysjaosto

§ 118

12.12.2024

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 118

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.