

Parikkalan kunta

UUKUNIEMEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Yleiskaavan muutos tiloilla 580-432-5-65 Kuljakko (osa), 580-432-5-63 Suoranta (osa) ja 580-432-5-4 Kuljacco (osa)

Kaavaluonnos, selostus 26.8.2026



Kuvassa rantamaisemaa suunnittelualueelta heinäkuussa 2026.



jarmo.makela@karttaako.fi

1 PERUSTIEDOT

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven rannalla, Parikkalan kunnan koillisosassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria ja rantaviivaa alueella on yhteensä noin 220 metriä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Parikkalan kunnassa on seuraavassa kartassa osoitettu tummansinisellä ympyrällä.



Suunnittelualue (ympyröity sinisellä) sijaitsee Parikkalan kunnan koillisosassa.

1.1 Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

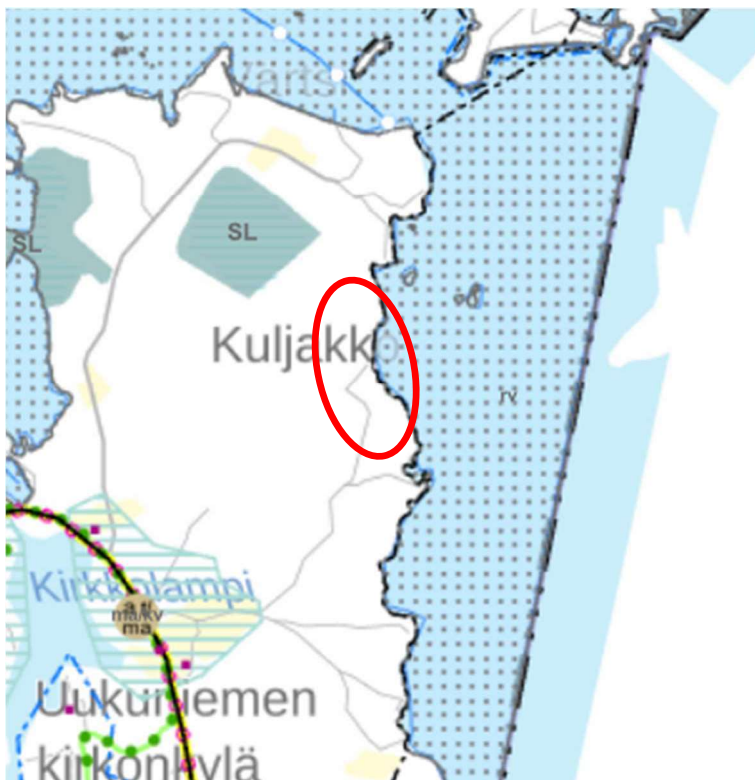
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maa-kuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavamuutosta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

1.11 Etelä-Karjalan maakuntakaava

Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa ovat voimassa ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama Etelä-Karjalan maakuntakaava, 19.10.2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaava sekä 6.9.2023 voimaan tullut Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava. Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on parhaillaan valmistelussa. Varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä, vaan ne sijoittuvat sen itäpuolelle Pyhäjärvelle. Pyhäjärvi kuuluu mm. Natura 2000-alueeseen ja rajavyöhykkeeseen.



Maakuntakaavayhdistelmäkartta. Suunnittelualueen suuripiirteinen sijainti on ympyröity punaisella.

Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualueen lähiympäristöä koskevat seuraavat merkinnät:

W-1

KEHITETTÄVÄ VESIALUE

Merkinnällä osoitetaan vesien moninaiskäytön kannalta merkittävät vesistöalueet ja pintavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka ovat tai voivat olla yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä. Merkinnän osoittamilla alueilla on erityisiä alueidenkäytön ohjaustarpeita.

Suunnittelumääräys:

Kehitettävälle vesialueelle rantavyöhykkeet mukaan lukien on tarvetta laatia vesistöalueen kehittämissuunnitelma, jonka päätavoitteena on veden laadun ja luon- to- ja ympäristöarvojen turvaaminen sekä virkistykseen, matkailuun ja elinkeinojen kehittäminen ja yhteensovittaminen alueen arvoihin. Erityistä suojelua vaativan vesistön alueella tulee suunnittelussa sovittaa yhteen vesistöalueiden käyttö ja vedenhankintaan liittyvät tarpeet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toimenpiteissä on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei vesialueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.



NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE / KOHDE

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset Natura 2000 -verkoston alueet, joiden suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä.

Suunnittelumääräys:

Luonnonsuojelulain perusteella alueelle tai sen läheisyyteen ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka merkittävästi heikentävät niitä lintu- ja luontodirektiivin mukaisia luonnonarvoja, joiden perusteella alue on otettu Natura 2000 -verkostoon.

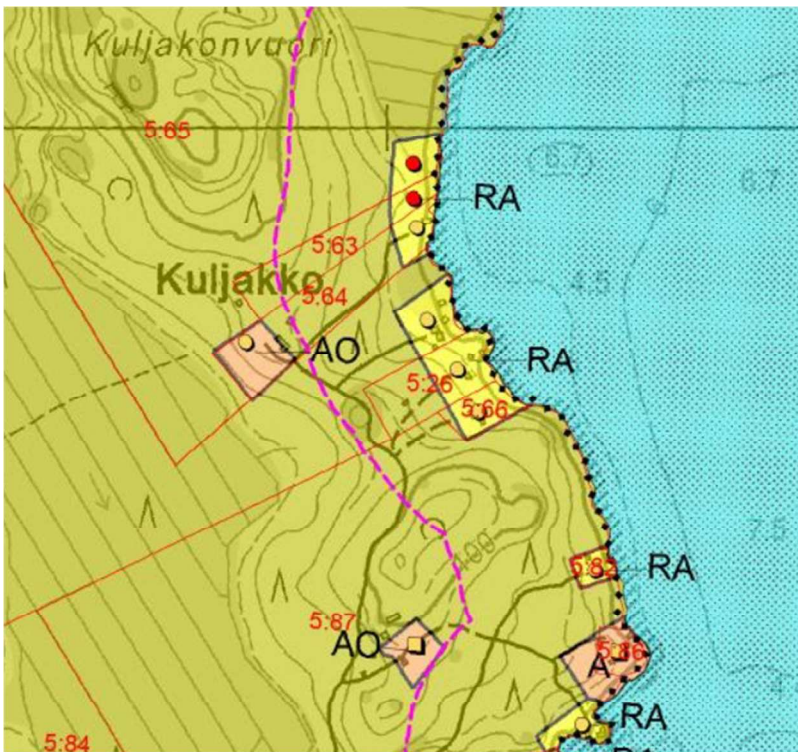


RAJAVYÖHYKKE

Merkintä osoittaa rajavyöhykkeen, joka on rajattu vuonna 2005 annetun rajavarti lain 578/2005 sekä rajavyöhykkeestä ja rajavyöhykkeen takarajasta annetun VNA 653/2005 sekä VNA 1349/2009 mukaan.

1.12 Yleiskaava

Alueella on voimassa 12.12.2013 hyväksytty Uukuniemen osayleiskaavamuutos, jossa kaavamuu- tosalueella on 2 kpl loma-asumisen rakennuspaikkoja (RA). Lisäksi alueella on maa- ja metsäta- lousaluetta (M). Muutoksen kohteena olevat kaksi rakennuspaikkaa ovat rakentamattomia ja näky- vät kartalla punaisilla pisteillä. RA-alueita koskevat kaavan lisämääräykset 1, 2, 3 ja 5.



Voimassa Uukuniemen osayleiskaavan muutos. Siirron kohteena ovat kaksi pohjoisinta rakennuspaikkaa.

Nykyisen yleiskaavan merkinnät:



Loma-asuntoalue.

Alue varataan omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m².

LISÄMÄÄRÄYKSIÄ ON §:SSÄ 1, 2, 3 JA 5.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on pääsääntöisesti tarkoitettu maa- , metsä- ja kalatalouden harjoittamiseen. MRL 72 §:n nojalla alueella on noin 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72 § 3 mom. rakentaminen kielletty. Rantavyöhykkeenraja on osoitettu omalla kaavamerkinnällään. Rantavyöhykkeen ulkopuolella alueella sallitaan hajakenttä.

Rakennusten on tyyliltään ja sijainniltaan liityttävä olemassa oleviin tilakeskuksiin tai ne on sijoitettava metsäsaarekkeisiin ja metsäalueille siten, että pellot säilyvät vapaina. Suositeltavaa on, että alueen pellot hoidetaan viljeltyinä tai niittyinä.

LISÄMÄÄRÄYKSET:

1 §

Yleiskaavan mukaisen uuden asuinrakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 5000 m², kuitenkin alueilla, joilla on keskitetty vesi- ja jätehuolto, pinta-ala tulee olla vähintään 3000 m².

Yleiskaavan mukaisen uuden lomarakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 3000 k-m².

Tilakohtainen uusien ja olemassa olevien rakennuspaikkojen lukumäärä on osoitettu kaavakartalle seuraavasti.

 Olemassa oleva asuinrakennuspaikka.

 Olemassa oleva lomarakennuspaikka.

 Uusi asuinrakennuspaikka.

 Uusi lomarakennuspaikka.

2 §

Asuinrakennuspaikan (A) rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m². Lomarakennuspaikan (RA) yhteenlaskettu rakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on kuitenkin enintään 200 k-m² ja vähintään 150 k-m². Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja siihen liittyvät sauna- ja talousrakennukset. Sr-kohteiden kerrosalaa ei lueta käytetyksi kerrosalaksi, mikäli kokonaisrakennusoikeuden ylitys ei merkittävästi heikennä sr-kohteiden arvoja osana pihapiiriä ja ympäristöä.

3 §

Ympärivuotisen asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m. Loma-asunnon vastaavat etäisyydet riippuvat rakennusten koosta seuraavasti:

* alle 95 k-m² tulee sijoittaa vähintään 25 m etäisyydelle rannasta

* yli 95 k-m² tulee sijoittaa vähintään 40 m etäisyydelle rannasta

Erillisen kerrosalaltaan enintään 25 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä, mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta osoita.

Uusien rakennuspaikkojen rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 65 metriä.

5 §

Uudisrakentamisessa ja peruskorjauksessa on kiinnitettävä erityisiä huomioita siihen, että rakennukset muodoltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan sopeutuvat ympäristöön sekä ympäröivään rakennuskantaan.

Jätevesien käsittely tulee suunnitella voimassa olevien säädösten mukaisesti.

1. ja 2. luokan pohjavesialueilla wc-jätevesille sekä muille jätevesille tulee olla umpikaivot tai ne tulee ohjata puhdistettuna alueen ulkopuolelle.

Yleiset määräykset:

Rakennusluvan saa myöntää tämän yleiskaavan mukaisilla A, AT, RA-, RA/sm- ja RA/s -alueilla niissä määrättyjen rakennusten rakentamiseen ilman detaljikaavaa edellyttäen, että rakentamisessa noudatetaan näitä alueita koskevia yleiskaavamääräyksiä.

AT-alueilla uudet rakennuspaikat tulee liittää kunnalliseen viemärintiiniin.

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa, että kiinteistölle on saatavissa puhdasta vettä ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohja- ja pintavesiä saastuteta.

Ennen rakennusluvan myöntämistä on rakennuspaikat merkittävä maastoon tai lohkottava itsenäisiksi tiloiksi.

Viemäriverkostojen ulkopuolinen jätevesien käsittely tulee toteuttaa valtioneuvoston asetuksen 209/ 2011 mukaisesti. Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevedestä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä. Vesikäymälän rakentaminen ranta-alueella edellyttää, että jätevedet johdetaan viemäriverkostoon tai wc-jätevedet johdetaan umpisäiliöön.

Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä. Vesihoitosuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi. Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua tai muitakaan haittoja synny. Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 20 metriä lähemmäs rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin. Kompostit ja kompostoivat käymälät on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.

Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja jonne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon jo rakennuspaikkaa valittaessa.

Metsänhoidossa on noudatettava Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia suosituksia.

Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä maanteille. Jos uusia liittymiä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä ELY-keskukseen.

1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

1.14 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maastokarttarasteria mittakaavassa 1:7500 täydennettynä vektorimuotoisilla kiinteistörajoilla.

1.15 Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto hyväksyi Parikkalan kunnan rakennusjärjestyksen 16.4.2018 § 1 ja rakennusjärjestys tuli voimaan 1.6.2018. Uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.8.2026 ja se tulee voimaan 1.10.2026 alkaen.

1.2 Maanomistus

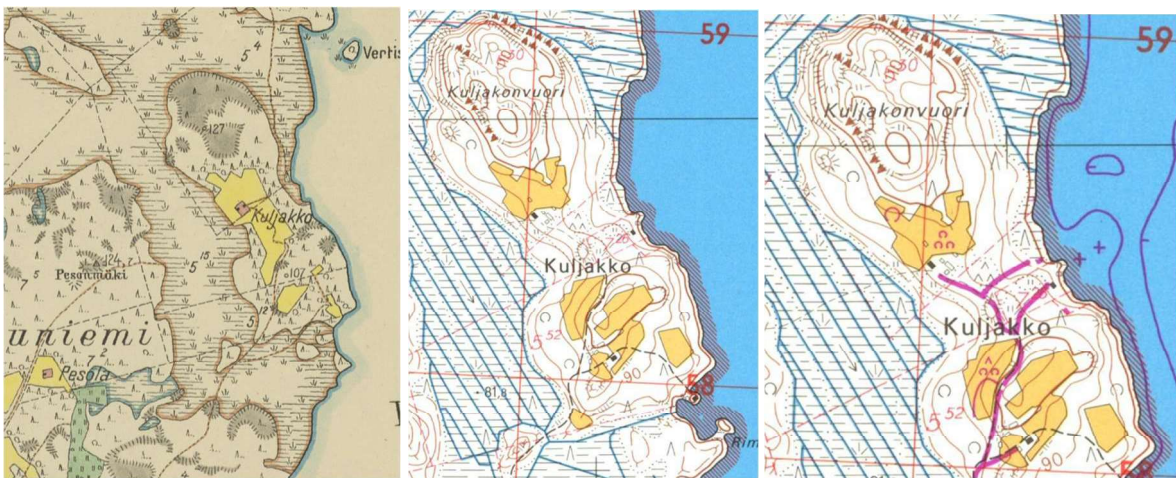
Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

1.3 Sijainti ja nykyinen maankäyttö

Yleiskaavan muutos koskee osia tiloista 580-432-5-65 Kuljakkko, 580-432-5-63 Suoranta ja 580-432-5-4 Kuljacco Pyhäjärven rannalla, Parikkalan kunnan koillisosassa. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria. Rantaviivaa alueella on yhteensä noin 220 metriä.

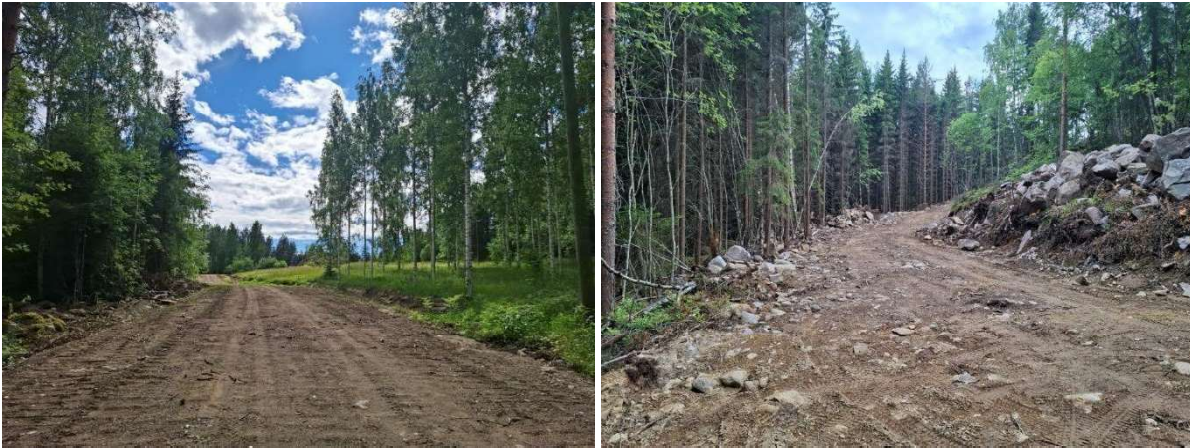
Suunnittelualueella ei nykyisten tietojen mukaan ole muinaismuistoja. Nykyisen yleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2012 Uukuniemen alueella on tehty muinaisjäännösten täydennysinventointi (Mikroliitti Oy, 23.12.2012). Suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai maisemakohteita.

Suunnittelualue on nykyisin rakentamaton. Lähin rakennuskanta sijaitsee naapuritiloilla, joissa on yleiskaavan mukaista loma-asutusta. Seuraavissa vanhoissa kartoissa näkyy lähialueen rakentamisen vaiheita vuosikymmenten varrelta:



Vanhoja karttoja vuosilta 1934, 1975 ja 1987. Lähde: www.vanhatkartat.fi ja <https://vanhatpainetutkatat.maanmittauslaitos.fi/>.

Siirron kohteena olevalle alueelle menee jo nykyisin leveä metsätie (ks. kuvat alla).

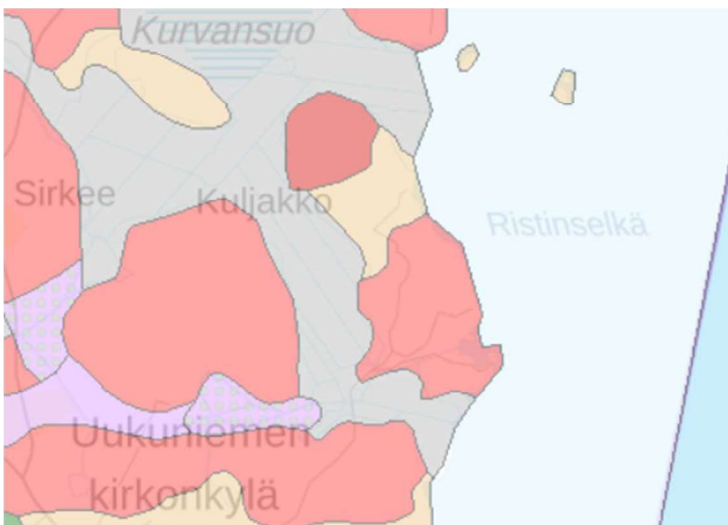


Siirron kohteena olevalle alueelle on jo olemassa tieyhteys.

Alueella on tehty nykyisen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä luonto- ja maisemaselvitys. Nykyisessä kaavassa suunnittelualueella ei ole todettu erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.

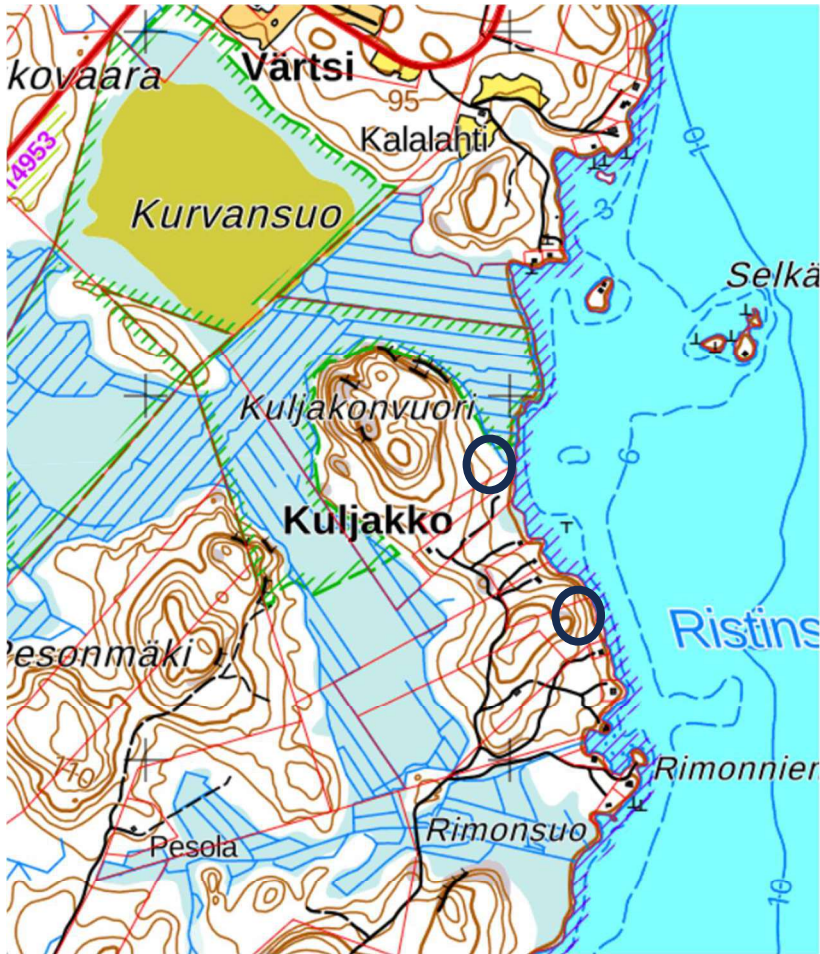
Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Pyhäjärven Natura-alue. Vuoksen vesistöalueeseen kuuluva Pyhäjärvi on karu ja kirkasvetinen rajavesistö, jonka ekologinen tila on luokiteltu erinomaiseksi. Pyhäjärven vesialue sekä sen muutamat saaret ja mannerrannat muodostavat laajan Natura 2000 -alueen, Pyhäjärven alueen luontokokonaisuuden. Pyhäjärvi edustaa luontotyyppiä karut, kirkasvetiset järvet, joille on ominaista vähäravintainen ja kirkas vesi, joka mahdollistaa runsaan pohja- ja uposlehtisten vesikasvien menestymisen (lähde: www.vesi.fi).

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle. Alueen maaperä on pohjoisessa paksua turvekerrosta, keskellä sekalajitteista maalajia ja etelässä kalliomaata. Maaperä ja rakennettavuus ovat keskeinen syy kaavamuutokselle ja rakennuspaikkojen siirrolle etelämmäksi kauemmas suoalueelta.



Suunnittelualueen maaperäkartta. Harmaalla paksu turvekerros, beigellä sekalajitteinen maalaji ja punaisella kalliomaata. Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>.

Alla olevassa maastokartassa näkyvät mm. yksityisen luonnonsuojelun rajaus, alueen korkeuserot ja nykyinen maankäyttö.



Maastokartta suunnittelualueelta. Pohjoisen siirrettävät paikat ja siirron kohdealue etelässä on ympyröity kartalla.

Alla on kuvia kaavoittajan maastokäynniltä heinäkuussa 2026.



Nykyiset rakennuspaikat pohjoisessa sijaitsevat osittain soistuneella maalla (vas.) ja aivan avosualueen vieressä (oik.). Varsinaisella avosuolla on yksityinen luonnonsuojelualue.



Rantamaisemaa siirrettävien rakennuspaikkojen kohdalta.



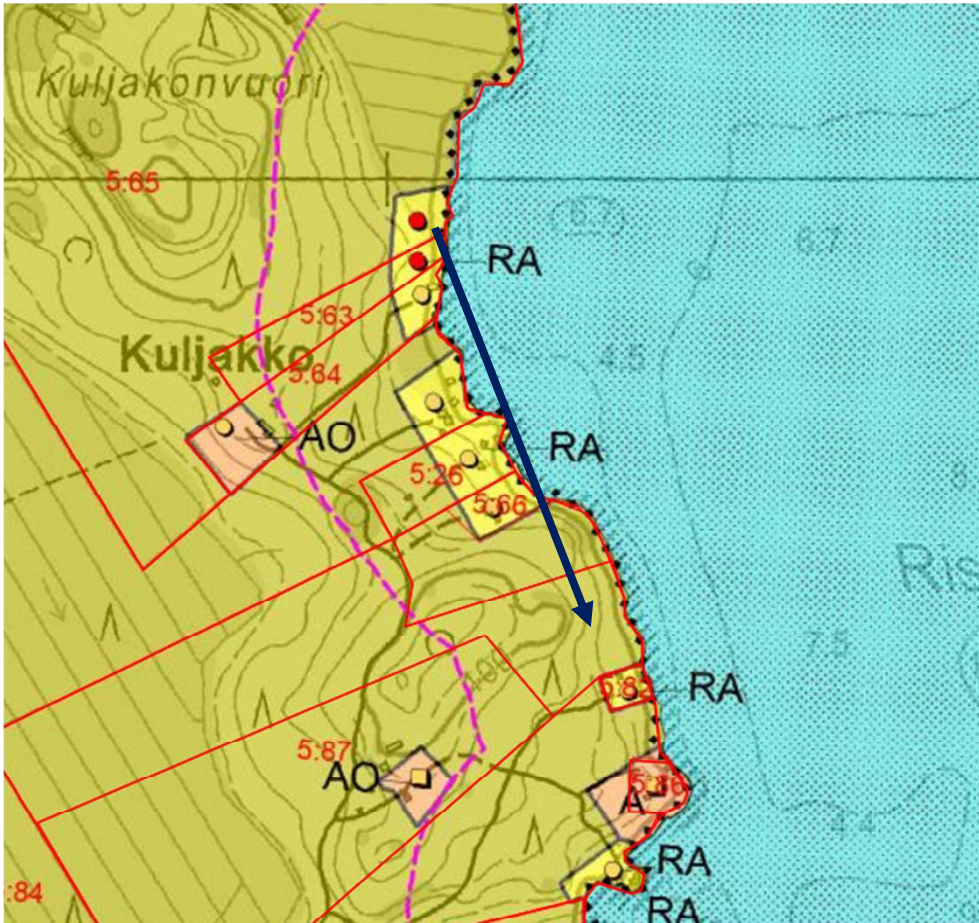
Sekametsää siirron kohteena olevalta alueelta (vas.). Alueella on jo tehty hakkuita (oik.). Maaperä on tällä alueella kallioisempaa.



Rantamaisemaa alueelta, jonne rakennuspaikat on tarkoitus siirtää.

2 TAVOITTEET

Alueelle on tarkoitus laatia yleiskaavan muutos. Muutoksen tavoitteena on siirtää kaksi RA-paikkaa rakennettavuudeltaan paremmalle paikalle. Siirrot tapahtuvat saman maanomistajan tilojen sisällä. Rakennuspaikkojen tai rakennusoikeuden kokonaismäärä ei muutu.



Voimassa oleva Uukuniemen yleiskaava ja nykyiset kiinteistörajat kartalla. Kaksi pohjoisinta rakentamatonta rakennuspaikkaa siirtyvät etelämmäs tummansinisen nuolen mukaisesti.

Nykyiset rakennuspaikat sijaitsevat osittain suoalueella aivan yksityisen luonnonsuojelualueen vieressä. Suoalueella sijainnin takia rakennuspaikat ovat vaikeasti rakennettavia mm. perustuksien ja jätevesien käsittelyn osalta. Rakennuspaikkojen siirto etelään parempaan sijaintiin on siis perusteltua. Ks. myös maaperäkarta kohdassa 1.3.

Muualle siirtyvien pohjoisten rakennuspaikkojen tilalle osoitetaan kaavamuutoksessa maa- ja metsätalousaluetta. Siirron kohteena olevan alueen eteläreunaan jätetään niin ikään maa- ja metsätalousaluetta.

3 KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN

Osallisia ovat kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (AKL 62§). Hanke koskee erityisesti tilojen lähimpiä naapureita (maanomistajat tai haltijat ja asukkaat), jotka ovat erityisesti mainittavia osallisia. Kunnan toimielimet sekä Lupa- ja valvontavirasto, Itä-Suomen elinvoimakeskus, Etelä-Karjalan liitto, Etelä-Karjalan alueellinen vastuumuseo ja Etelä-Karjalan pelastuslaitos ovat tärkeimmät osalliset viranomaisista.

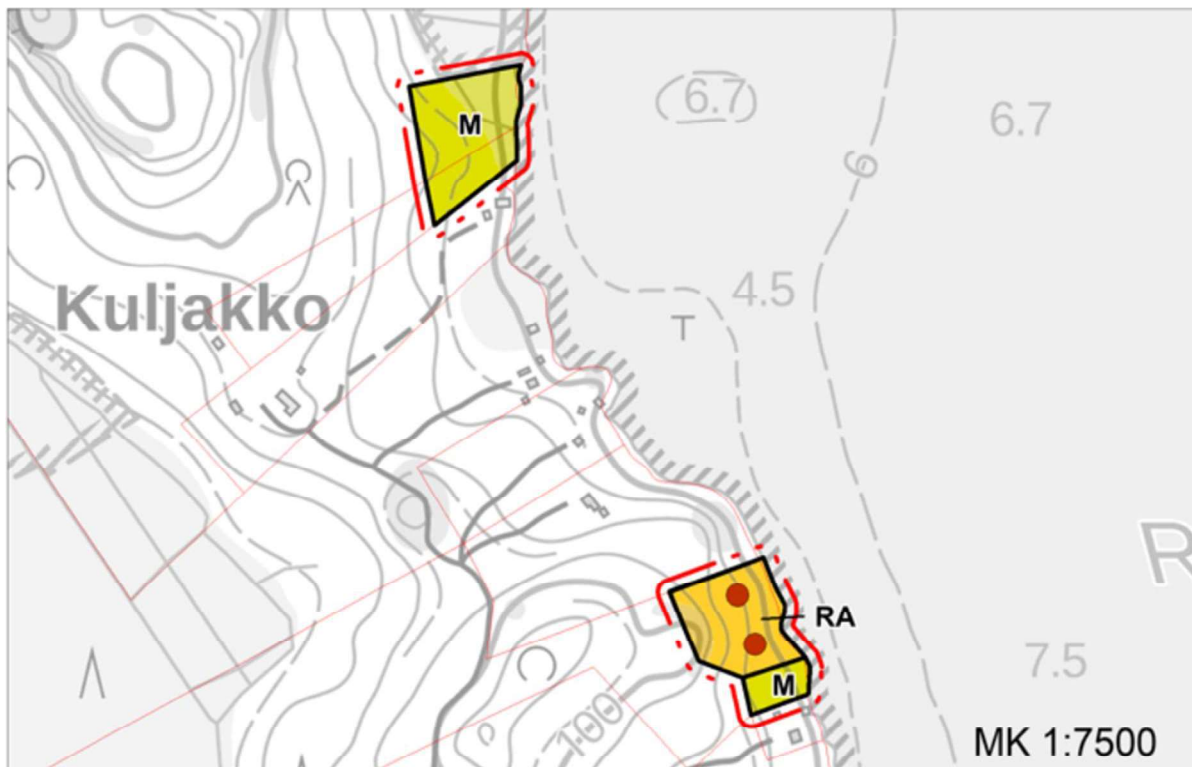
Kaavamuutos laaditaan niiden periaatteiden mukaisesti, jotka yhteistyössä kunnan kanssa on sovittu. Parikkalan kunnanhallitus tekee päätökset sekä yleiskaavan käynnistämisestä että myös muista työvaiheista, kuten kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen hyväksymisestä ja nähtäville asettamisesta.

Kaavan muutosta koskeva luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville arviolta syksyllä 2026 (samalla vireilletulo AKL 62§ ja 63§). Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan kuulemisprosessin mukaisesti: kuulutus paikallislehteen ja sähköiselle ilmoitustaululle sekä kunnan internet-sivuille osoitteeseen www.parikkala.fi. Aineistot tulevat yleisesti nähtäville Parikkalan kunnantalolle osoitteessa Harjukuja 6, 59100 Parikkala. Tässä vaiheessa myös lähetetään naapurikirjeet ja pyydetään viranomaislausunnot. Osalliset voivat jättää kaavaluonnoksesta mielipiteensä (huomautus). Mielipiteet kaavaluonnoksesta tulee osoittaa nähtävillä oloaikana kirjeitse Parikkalan kuntaan osoitteessa Harjukuja 6, 59100 Parikkala tai sähköpostitse osoitteeseen kunta@parikkala.fi.

Kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen perusteella, käsitellään arviolta alkuvuonna 2027 kunnanhallituksessa ja asetetaan vielä 30 vrk ajan nähtäville (AKL 65§ ja MRA 19§) sekä pyydetään tarpeelliset lausunnot (vrt. luonnosvaihe). Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta muistutuksen. Muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa nähtävillä oloaikana kirjeitse Parikkalan kuntaan osoitteessa Harjukuja 6, 59100 Parikkala tai sähköpostitse osoitteeseen kunta@parikkala.fi. Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä kaavamuutos arviolta keväällä 2027. Päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

4 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Yleiskaavaratkaisu on edellä mainittujen tavoitteiden mukainen. Alla on kuva kaavakartasta. Kaavamuutoksessa osoitetaan 2 kpl loma-asuntojen rakennuspaikkoja. Lisäksi osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta. Kaavamääräykset perustuvat nykyiseen yleiskaavaan ja niitä on päivitetty ainoastaan lakiviittausten yms. osalta.



Kuva kaavaluonnoskartasta. Varsinainen kaavakartta määräyksineen on selostuksen ohessa.

Kaavamääräykset:



Loma-asuntoalue.

Alue varataan omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m². Yleiskaavan mukaisen uuden lomarakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 3000 k-m². Lomarakennuspaikan (RA) yhteenlaskettu rakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on kuitenkin enintään 200 k-m² ja vähintään 150 k-m². Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja siihen liittyvät sauna- ja talousrakennukset.

Loma-asunnon etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta riippuvat rakennusten koosta seuraavasti:

* alle 95 k-m² tulee sijoittaa vähintään 25 m etäisyydelle rannasta

* yli 95 k-m² tulee sijoittaa vähintään 40 m etäisyydelle rannasta

Erillisen kerrosalaltaan enintään 25 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä, mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta osoita.

Uudisrakentamisessa ja peruskorjauksessa on kiinnitettävä erityisiä huomioita siihen, että rakennukset muodoltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan sopeutuvat ympäristöön sekä ympäröivään rakennuskantaan. Jätevesien käsittely tulee suunnitella voimassa olevien säädösten mukaisesti.



Uusi lomarakennuspaikka.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on pääsääntöisesti tarkoitettu maa-, metsä- ja kalatalouden harjoittamiseen. AKL 72 §:n nojalla alueella on noin 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72 § 3 mom. rakentaminen kielletty. Rantavyöhykkeenraja on osoitettu omalla kaavamerkinnällään. Rantavyöhykkeen ulkopuolella alueella sallitaan hajarakentaminen.

— 10 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Yleismääräykset:

Rakentamisluvan saa myöntää tämän yleiskaavan mukaisilla RA-alueilla niissä määrättyjen rakennusten rakentamiseen ilman detaljikaavaa edellyttäen, että rakentamisessa noudatetaan näitä alueita koskevia yleiskaavamääräyksiä.

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa, että kiinteistölle on saatavissa puhdasta vettä ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohja- ja pintavesiä saastuteta.

Ennen rakentamisluvan myöntämistä on rakennuspaikat merkittävä maastoon tai lohkottava itsenäisiksi tiloiksi.

Viemäriverkostojen ulkopuolinen jätevesien käsittely tulee toteuttaa valtioneuvoston asetuksen 157/2017 mukaisesti. Rakentamislupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevedestä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä. Vesikäymälän rakentaminen ranta-alueella edellyttää, että jätevedet johdetaan viemäriverkostoon tai wc-jätevedet johdetaan umpisäiliöön.

Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä. Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakentamisluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi. Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua tai muitakaan haittoja synny. Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 20 metriä lähemmäs rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin. Kompostit ja kompostoitavat käymälät on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.

Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja jonne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon jo rakennuspaikkaa valittaessa.

Metsänhoidossa on noudatettava Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia suosituksia.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. Sisältövaatimuksien huomioonotto on selvitetty alla. Numerointi (1-9) viittaa AKL 39 §:n 2 mom. numerointiin. Vaatimuksien huomioon ottaminen on kuvattu kursiivilla.

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Alue sijaitsee yleiseen tieverkkoon ja palveluihin nähden hyvällä paikalla, eikä kaavassa muodosteta kokonaan uusia rakennuspaikkoja. Kaksi paikkaa muuttavat sijaintiaan.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Muutoksen kohteena ovat jo olemassa olevat rakennuspaikat ja nykyistä tieyhteyttä siirron kohteena olevalle alueelle hyödynnetään.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Kahden lomarakennuspaikan vaikutus palvelutarpeeseen on vähäinen.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Siirron kohteena olevalle alueelle on jo olemassa metsätieyhteys. Vesihuolto voidaan järjestää kiinteistökohtaisesti.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Ympäristössä ei ole tunnistettavia turvallisuusriskejä. Kaavamuutos mahdollistaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön toteuttamisen.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämään.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Kaavamuutoksesta ei aiheudu olennaisia uusia ympäristöhaittoja.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Kaavamuutos ei lisää rakennuspaikkojen lukumäärää. Kaavamääräyksiä noudattamalla varmistetaan, ettei maisemaan ja luonnonarvoihin kohdistu merkittäviä vaikutuksia. Vaikutukset läheiseen luonnonsuojelualueeseen ja suoalueeseen ovat positiiviset.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Muutos ei vähennä virkistysalueita tai niiden saavutettavuutta.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Kaavamuutos ei aiheuta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Paikkojen siirto rakennettavuudeltaan paremmalle paikalle parantaa maanomistajan tilannetta.

5.2 Kaavan vaikutusten arviointi

Laadittava yleiskaavan muutos ei muuta alkuperäisen osayleiskaavan yleisiä periaatteita. Kaksi rakennuspaikkaa vaihtavat kaavamuutoksen myötä sijaintia. Koska rakennuspaikkojen määrä tai rakennusoikeudet eivät kokonaisuudessaan tule muuttumaan aikaisemmasta tilanteesta, toteutuu siltä osin kaavan alkuperäisten tavoitteiden mukainen maanomistajien tasapuolinen kohtelu edelleen muutoksenkin jälkeen. Muutoksen myötä rakennuspaikat tulevat edelleen sijoittumaan kaavalaatimisperiaatteiden mukaisesti ryhmään, jolloin vapaan rannan osuus pysyy lähes ennallaan.

Kaava vastaa jatkossa maanomistajan mahdollisiin rakentamistarpeisiin nykyistä joustavammin. Soistuneella alueella sijainnin takia nykyiset rakennuspaikat ovat vaikeasti rakennettavia mm. perustuksien ja jätevesien käsittelyn osalta. Kaavamuutoksen myötä rakennuspaikat siirtyvät rakennettavuudeltaan huomattavasti paremmalle alueelle.

Alueella ei ole nykyisten tietojen perusteella muinaismuistoja tai kulttuuriympäristökohteita, joihin kaavalla olisi vaikutuksia.

Alueella ei ole nykyisen yleiskaavan selvityksessä todettu erityisiä luonnonsuojelukohteita tai uhanalaisia lajeja, jotka vaikuttaisivat kaavoitukseen. Kaavamuutos ei aiheuta uusia vaikutuksia Pyhäjärven Natura-alueeseen. Läheiseen yksityiseen luonnonsuojelualueeseen ja suoalueeseen kaavamuutoksen vaikutukset ovat positiiviset. RA-rakennuspaikkojen siirtäminen pois suon läheisyydestä vähentää rakentamisen aiheuttamaa painetta suoalueeseen ja sen vesitalouteen.

Siirron kohteena olevalla alueella ei ole nykyisen kaavan luontoselvityksessä todettu erityisiä luontoarvoja. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat alueelle, jonka luonnonympäristö on jo muuttunut hakkuiden ja tien rakentamisen seurauksena. Alueella on jo olemassa oleva metsätie, eikä rakennuspaikkojen sijoittaminen edellytä uuden tieyhteyden rakentamista luonnontilaisempaan ympäristöön.

Koska alueen maankäyttö ei kokonaisuudessaan tule juurikaan muuttumaan nykyisestä, ei maisemaan kohdistu siten merkittäviä vaikutuksia. Kallioinen ja korkeampi rakennuspaikka saattaa näkyä vesistölle tai vastarannalle paremmin kuin matalalla soistuneella alueella. Vaikutukset maisemaan on kuitenkin pyritty minimoimaan kaavamääräyksillä koskien esim. rakentamisen etäisyyksiä rannasta.

Kaavamuutos ei aiheuta naapureille lisähaittoja ja kaavamuutosta voidaan pitää naapureiden kannalta hyvin kohtuullisena. Naapureiden kannanotot kaavamuutoksesta saadaan kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana. Alueen turvallisuus ja viihtyisyys eivät tule muuttumaan kaavamuutoksen myötä.

Jäte- ja vesihuolto voidaan järjestää kiinteistökohtaisesti. Kaavamuutos ei siten edellytä kunnallisen vesihuoltoverkoston rakentamista alueelle. Kaavan vesi- ja jätevesihuoltoa koskevia yleisiä määräyksiä noudattamalla varmistetaan, ettei pohjavesille ja pintavesille koidu kaavasta vaikutuksia.

Kaavamuutoksen myötä ei tarvitse järjestää uusia palveluita tai rakentaa uusia teitä. Liittymät ja kulkuyhteydet rakennuspaikoille voidaan järjestää jo olemassa olevien teiden kautta. Siirron kohteena olevalle alueelle kulkee nykyisin leveä metsätie, jota voidaan hyödyntää jatkossa.

Kaavamuutoksesta ei koidu kunnalla taloudellisia vaikutuksia. Maanomistajalle tulee kustannuksia rakentamisesta.

26.8.2026

Karttaako Oy

Suunnittelija on Karttaako Oy DI Jarmo Mäkelä (os. Metsontie 41, 48220 Kotka, p. 0400 220082, sähköposti jarmo.makela@karttaako.fi).

Avustavana suunnittelijana on Karttaako Oy FM Susanna Mäkelä (p. 045 1371 544, sähköposti susanna.makela@karttaako.fi).

Kunnan yhteyshenkilö on teknisen toimen osastopäällikkö Pauli Parkkima, os. Harjukuja 6, 59100 Parikkala, p. 040 653 1513, sähköposti: pauli.parkkima@parikkala.fi).

Kaavaselostuksen yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavamuutoskartta merkintöineen mittakaavassa 1:7500