



TAIPALSAARI  
Koti Saimaan sylissä

## Pien-Saimaan osayleiskaavan muutos

SELOSTUS Kaavaehdotus 16.11.2021



*Suunnittelualan yleispiirteinen sijainti maastokartalla ympyröity punaisella*



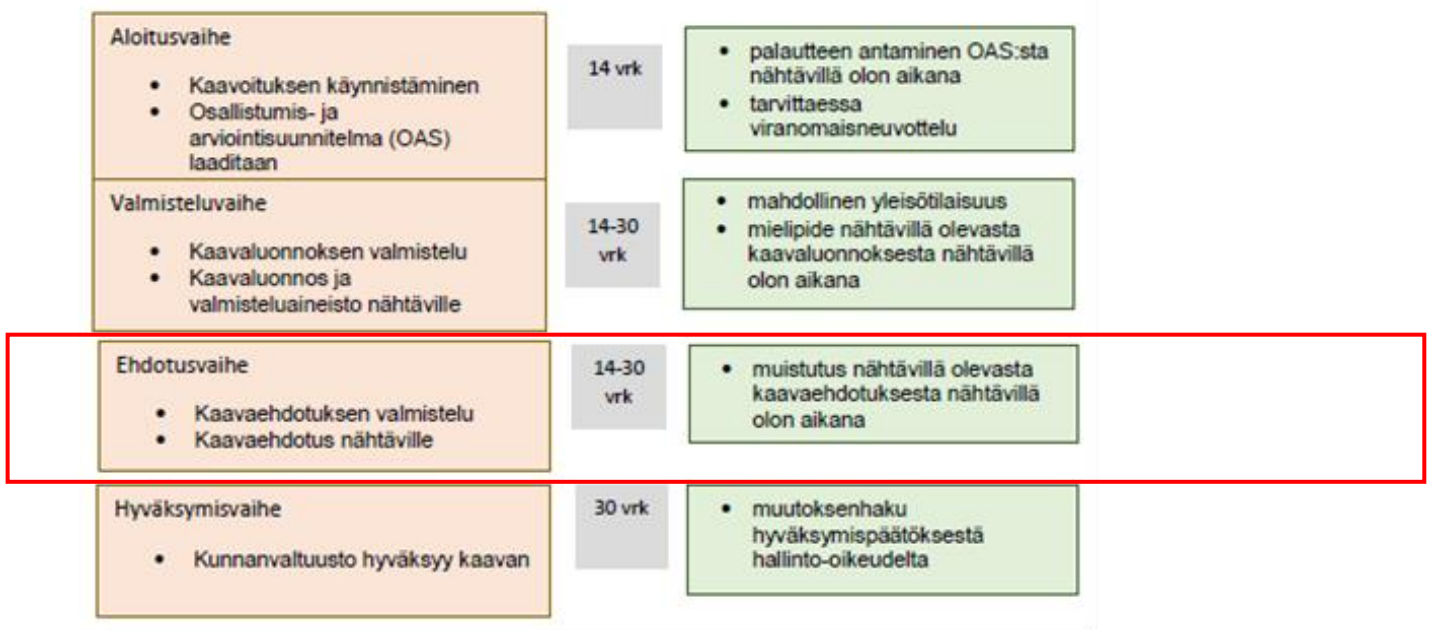
DI Jarmo Mäkelä  
Heikinkatu 7  
48100 Kotka  
0400 220082

[jarmo.makela@karttaako.fi](mailto:jarmo.makela@karttaako.fi)

## **SISÄLLYSLUETTELO**

Suunnittelun aikataulu ja vaiheet	2
<b>1. PERUSTIEDOT</b>	<b>3</b>
1.1. Yleistiedot ja sijainti	
1.2. Suunnittelutilanne	
1.21 Maakuntakaava	
1.22 Osayleiskaava	
1.23 Ranta-asemakaava	
1.24 Pohjakartta	
1.25 Rakennusjärjestys	
1.3. Maanomistus	
1.4. Luonto ja maisema	
1.5. Nykyinen maankäyttö ja alueen historia	
<b>2. TAVOITTEET</b>	<b>11</b>
<b>3. OSAYLEISKAAVAN MUUTOS</b>	<b>17</b>
3.1. Yleiskaavaratkaisu	
3.2. Ranta-asemakaavan kumoaminen	
<b>4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI</b>	<b>20</b>

## Suunnittelun aikataulu ja vaiheet:



- Työneuvottelut ja alustavat maastotyöt kesä-marraskuussa 2020.

- Nykyisten kaavojen tarkempi analysointi ja tilastointi sekä maastotyöt/ pohjakartan täydennykset tapahtuivat pääosin syksyllä 2020, luontoselvityksen raportointi.

- Kaavoittaja toimitti **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** (OAS) kunnalle tammikuussa 2021. Kaavatyön käynnistäminen uudelleen kunnassa hakemuksesta, tekninen lautakunta 18.2.2021 § 15. Kaavatyön **vireilletulo**sta (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotettiin kunnan käytännön mukaan.

- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja osayleiskaavan **alustava kaavaluonnos** keväällä 2021, esittely maanomistajille ja kunnalle.

- **Osayleiskaavan kaavaluonnos asetettiin yleisesti nähtävillä** ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta 1. - 30.7.2021 välisenä aikana (ei huomautuksia). Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotettiin kunnan ohjeiden mukaan. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa. Vastineet lausuntoihin kaavaselostuksen kohdassa 2.

- Kunnan ja maanomistajien tarkennetut tavoitteet kaavaehdotukseen. -> Kaavaehdotukset osayleiskaavan muutoksesta ja ranta-asemakaavan kumoamisesta on laadittu saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kuntaan marraskuussa 2021.

- **Kaavaehdotukset** asetetaan teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen yleisesti nähtävillä (MRA 19§ ja MRA 27§) ja niistä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot (arviolta loppuvuonna 2021). Osallisilla on mahdollisuus antaa niistä palautetta (muistutus). Kaavanlaatijan vastineet palautteesta ja mahdolliset tarkistukset kaavaratkaisuihin.

- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä osayleiskaavan muutosehdotus (alkuvuonna 2022). Ranta-asemakaavan kumoaminen menee hyväksyntään, kun osayleiskaavan muutos on ensin saanut lainvoiman.

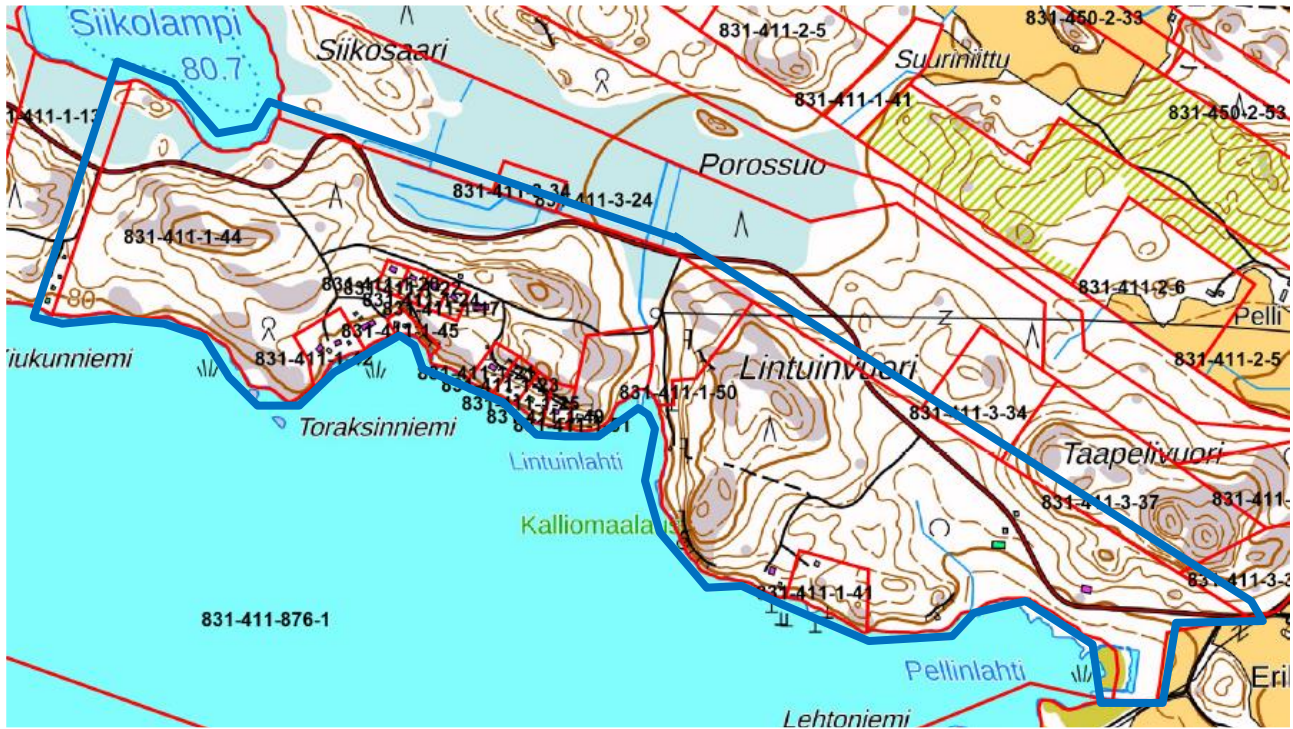
- Mahdollisuus valitukseen hyväksymispäätöksistä (Itä-Suomen hallinto-oikeus/ Korkein hallinto-oikeus).



# 1 PERUSTIEDOT

## 1.1 Yleistiedot ja sijainti

Suunnittelualue muodostuu yhteensä noin 60 hehtaarin kokoisesta alueesta Pien-Saimaan ja Siikolammen rannoilla. Alueella on rantaviivaa noin 2300 + 300 metriä ja se sijaitsee Koneenselän vesi-alueen pohjoisrannalla. Alueen tilat ovat yksityisessä omistuksessa.



Suunnittelualueen muodostavat tilat (lähde: Taipalsaaren karttapalvelu, Maanmittauslaitos)

### Suunnittelualueen muodostavat yksityisten maanomistajien tilat:

- 831-411-1-17 Lintuvuori
- 831-411-1-20 Ylätontti
- 831-411-1-21 Ison kiven tontti
- 831-411-1-22 Ylätontti II
- 831-411-1-23 Rantakallio
- 831-411-1-24 Ylätontti III
- 831-411-1-25 Rantatontti
- 831-411-1-41 Linnanvuori
- 831-411-1-42 Tikkala
- 831-411-1-44 Lintuvuori
- 831-411-1-45 Saunaranta
- 831-411-1-49 Tuppurinranta
- 831-411-1-50 Pelli
- 831-411-1-51 Aarreranta

## 1.2 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. Maakuntakaavalla on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:


- *Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*
- *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.*

### 1.21 Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaavassa (2011) alueelle on osoitettu suunnittelua ohjaavina merkintöinä ainoastaan alueen eteläpuolelle Koneenselälle osoitettu uusi kehitettävä laivaväylä:

  
**LAIVAVÄYLÄ, UUSI / KEHITETTÄVÄ**  
Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät uudet ja kehitettävät laivaväylät.

Alueella sijaitsee myös kalliomaalaus, joka on osoitettu muinaismuistokohdeksi (kuva alla). Alueen itäpuolelle jäävä muinaismuistokohde kuuluu suunnittelualueeseen hyvin pieneltä osin.

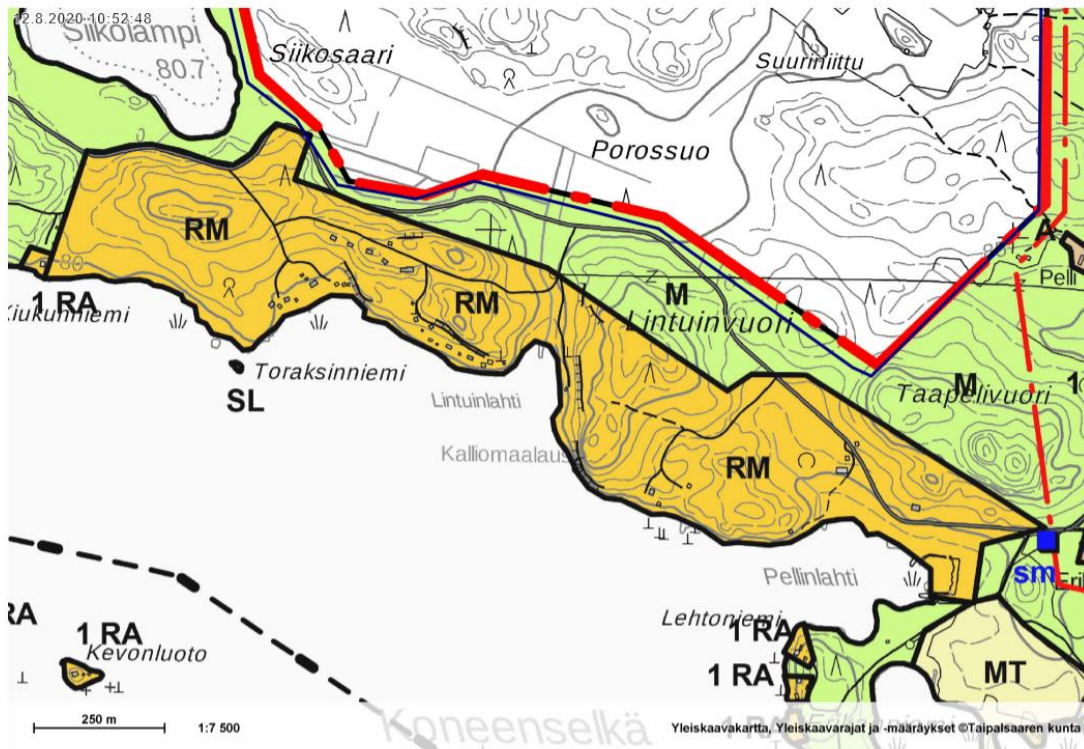
  
**MUINAISMUISTOKOHDE**  
Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät muinaisjäännökset. Kaikki muinaismuistot, myös vielä löytymättömät, on suojeltu muinaismuistolaila (295/1963).



Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Nuolella osoitettuna suunnittelualueeseen kuuluva muinaismuistokohde (lähde: Etelä-Karjalan maakuntaliitto, maakuntakaavayhdistelmä)

## 1.22 Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 5.11.2001 vahvistettu **Pien-Saimaan osayleiskaava** (kuva alla), johon tämä kaavamuuos kohdistuu.



Ote Pien-Saimaan osayleiskaavasta. Suurin osa alueesta on osoitettu RM-alueeksi (lähde: Taipalsaaren karttapalvelu, Taipalsaaren kunta.)

Nykyisessä osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin matkailupalvelujen alueeksi RM-merkinnällä. Suunnittelualan pohjoisosa on puolestaan osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueen lähistöllä on yksi luoto, joka on merkitty osayleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi, jolla on ympäristöarvoja (SL). Kaava-alueen itäisellä laidalla on muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös (sm), joka kuuluu suunnittelualueeseen pieneltä osin.

## 1.23 Ranta-asemakaava

Alueen voimassa oleva **Tikkalan ranta-asemakaava** (kuva ja merkinnät seuraavalla sivulla) on voimassa olevista kaavamuuodoista vahvin ja sitä on siis noudatettava toistaiseksi alueella. Kaava hyväksyttiin valtuustossa 17.6.1974 ja vahvistettiin 18.4.1975.

Vanhassa ranta-asemakaavassa alue on rakenteeltaan ”mökkikylämäinen” ja siinä on useita yhteiskäyttöalueita (yk), jotka ovat merkittyjen kortteleiden käytössä. Ranta-asemakaavassa alue on osoitettu pääosin loma-asuntoalueeksi (RH) tai maatalousalueeksi (M). Rannalla sijaitsee lisäksi mm. venevalkamia (LV) ja uimarantoja (UV), jotka ovat yhteiskäytössä. Osa kaavan länsiosasta jäi aikanaan vahvistamatta (ruksit kartalla).





250 m 1:7 500

Rantakaavarajat ja -määräykset ©Taipalsaaren kunta

Voimassa oleva ranta-asetmakaava rajattuna vihreällä (lähde: Taipalsaaren karttapalvelu, Taipalsaaren kunta)

75,7  
Saimaa  
Koneenselkä

**MERKKIEN SELITYS JA RANTAKAAVAMÄÄRÄYKSET**

- 3 m sen alueen ulkopuolella oleva viiva, jota kaava koskee
- Korttelin, alueen tai alueen osan raja
- Ohjeellinen rakennuspaikan raja
- Eri kaavamääräysten alaisten korttelin osien välinen raja
- Muu ohjeellinen raja kuin rakennuspaikan raja
- 5** Korttelin numero
- 5** Ohjeellinen rakennuspaikan numero
- VI** Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun ja murtoluku sen edessä varsinaisen kerroksen alapuolella sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoi-keuden
- Loma-asuntoalueen osa, jolle ei saa rakentaa mita rakennuk- sia kuin rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalle pohjapinta- alaltaan enintään 20 m<sup>2</sup> in suuruisen yksikerroksisen sauna-, peseytys- ja pukuhuonitilat käsittävän rakennuksen, vähintään 10 min etäisyydelle rantaviivasta siten, että rakennuksen ja rannan väliin jää näköesteeksi riittävästi puustoa
- Ohjeellinen rakennusala
- Vehevalkama  
Alueelle saa rakentaa yhden sen käyttötarkoitukseen ja luontoon soveltuvan laiturin, mutta ei mita rakennelmaa
- Pysäköimisalue
- Loma-asuntoalue  
Alueella olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kerrosalaltaan enintään 100 m<sup>2</sup> in suuruisen korkeintaan 1/2 kerroksisen loma-asunnon ja esi-lisäksi siihen liittyvän tai erillisen pohjapinta-alaltaan enintään 20 m<sup>2</sup> in suuruisen yksikerroksisen sauna-, peseytys- ja pukuhuonitilat käsittävän rakennuksen
- Urheilualue  
Alueelle saa rakentaa palloilua ja leikkiä yms. vapaa-ajan liikuntaa palvelevia laitteita

**PUISTOALUE**  
**Vesien-alue.**  
Kasvillisuutensa puolesta luonnontilassa säilytettävä alue, jolle saa raivata ja rakentaa kävelyyn ja huoltoajoon tarkoitettuja teitä sekä vapaa-ajan virkistystä ja liikuntaa palvelevia alueita ja laitteita sekä talousveden ottopaikkoja

**Uimaranta**  
Alueelle saa rakentaa yhden yksikerroksisen sauna-, peseytys- ja pukuhuonitilat käsittävän rakennuksen, jonka pohjapinta-ala on korkeintaan 8 m<sup>2</sup> yhteiskäyttölueen palvelemaa ohjeellista rakennuspaikkaa kohti ja joka tulee sijoittaa vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta siten, että rakennuksen ja rannan väliin jää näköesteeksi riittävästi puustoa

**Maatalousalue**  
Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätaloudessa tarvittavia rakennuksia vähintään 2 hehtaarin rakennuspaikalle

**Tiealue**  
Jalankululle tarkoitettu osa tiealueesta

Ohjeellinen, pysäköintialueeksi tarkoitettu osa tiealueesta

**YK** Merkinnällä **YK** varustettu alue on tarkoitettu kaikkien tämän kaava-alueen rakennuspaikkojen yhteiskäyttölueeksi

**YK-L** Numerot **YK**-merkinnän yhteydessä tarkoittavat niiden korttelien numeroita, joilla olevien rakennuspaikkojen yhteiseen käyttöön alue on varattu

**YK<sup>X</sup>** Yhteiskäyttölue, jolla on mitakin käyttäjiä kuin tämän kaava-alueen rantosakaat

Kuhunkin RH-kortteliin saa sisältyä rakennuspaikkoja ja loma-asuntoja korkeintaan seuraavat määrät:

Korttelin numero	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Rakennuspaikkoja	6	5	5	5	4	6	5	2	6

Rantaan rajoittuvan rakennuspaikan rannan puoleisen rajan tulee olla vähintään 40 m pitkä

Ote nykyisen ranta-asetmakaavan merkinnöistä (lähde: Taipalsaaren karttapalvelu, Taipalsaaren kunta)

## 1.24 Pohjakartta

Yleiskaavan muutoksen pohjakarttana käytetään maastokarttaa laserkeilausaineistolla ja kiinteistörajoilla täydennettynä (rajoissa muutoksia kesällä 2021).

## 1.25 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 19.5.2021 (voimaan 29.6.2021).

## 1.3 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistavat yksityiset henkilöt.

## 1.4 Luonto- ja maisema

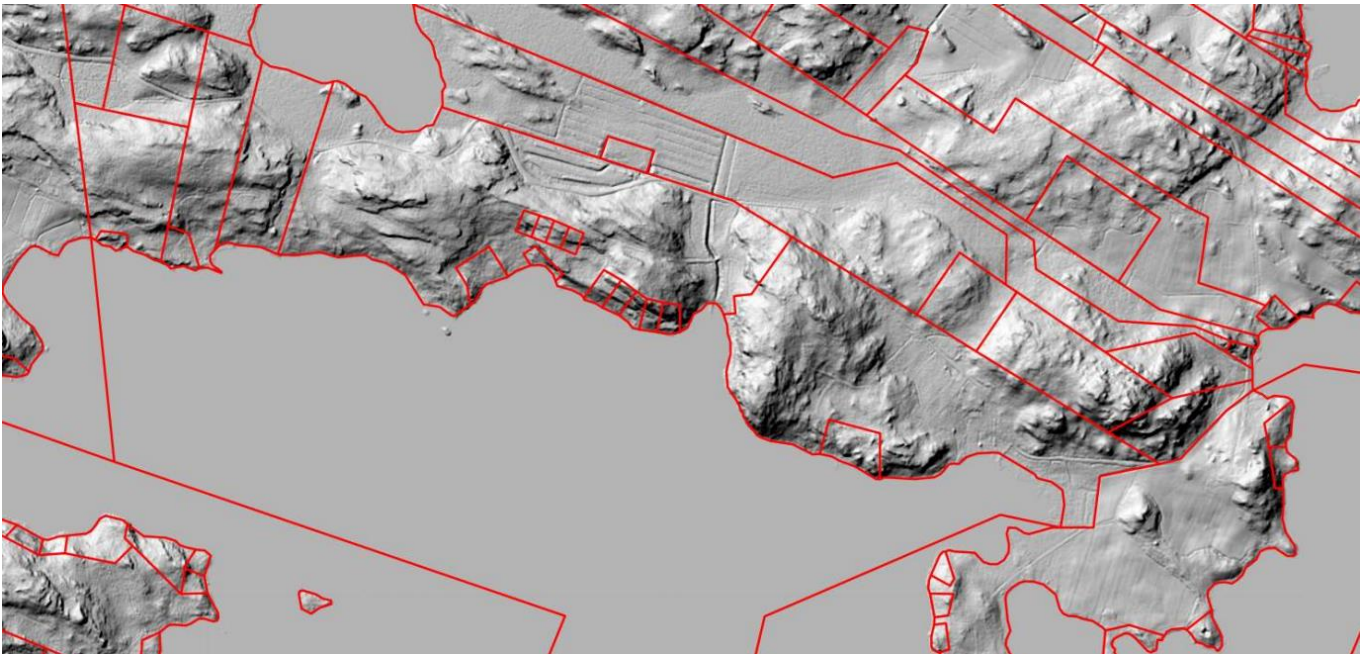
Suunnittelualueella tehtiin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen luonto- ja maisemainventointi kesä-heinäkuussa 2020 (biologi Jouko Sipari). Luontoinventoinnissa alue luokiteltiin kuuteen eri osa-alueeseen (kuva alla). Osa-alueiden tarkemmat kuvaukset löytyvät liitteenä olevasta raportista.



*Kuvakaappaus luontoinventoinnin alueluokituksesta. Suunnittelualue koostuu kuudesta eri luontoalueesta.*

Ensimmäinen osa-alue koostuu Lintuinvuoren itäpuolesta ja Pellinlahdesta. Alueelta löytyvä kalliomäen rantarinne on jyrkkä ja kalliainen. Kalliopaljastumat ja kalliojyrkäne ovat mäntyvaltaista tuoretta kangasta ja alueen puusto korkeintaan keski-ikäistä. Kallion jyrkäne ei ole maisearvoiltaan merkittävä. Pellinlahden alavat, matalat rannat ovat laajalti ruohottuneet; rantametsät todettiin tavanomaiseksi, lehtipuuvaltaiseksi ja rantavyöhykkeessä runsaasti pensaita kasvavaksi biotoopiksi.





Rinnevarjostuskuva ja kiinteistörajat suunnittelualueella. Lintuinvuoren ja Toraksinniemen jyrkät kalliot erottuvat maastosta. Lähde: Maanmittauslaitos, karttapaikka.

Osa alue 2 Lintuinvuori on laaja graniittikalliomäki, jonka keskiosassa ja eteläreunassa on laajahkot puustoiset kallioalueet. Eteläreunan kalliojyrkänteellä on kalliopiiirroksia. Lintuinvuoren itäsivu on laajalti avohakattu; lähempänä rantaa on mäntymetsää ja kuusikkoa. Luontoinventoinnin suosituksen mukaan: *”Lintuvuoren alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille elinympäristöjä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Lintuinvuoren etelärannan rantakalliojyrkänne on maisemallisesti merkittävä ja sillä on todettu kalliomaalauksia, jonka vuoksi se tulee jättää nykytilaansa”*

Osa-alue 3 Porossuo on ojitettu isovarpuräme suunnittelualueen pohjoisreunalla. Suon keskiosassa on kitukasvuista männikköä, mutta Porossuo ei kuitenkaan ole enää luonnontilainen. Alueen niukka lajisto on kangasmetsille tyypillistä.

Neljäs osa-alue Lintuinlahti on matala, sedimenttipohjainen ja runsaskasvustoinen pieni lahti. lahteen on johdettu yllä kuvatun Porossuon vedet kapeaa notkelmaa pitkin. Notkelma on ilmeisesti ollut aiemmin peltoa, eikä alue ole täysin luonnontilainen. Harvennettu puusto on koivuvaltaista ja lajisto todettu lehto- ja niittylajiston sekoitukseksi.

Osa-alue 5 eli Lintuinlahden länsipuolen kallioinen mäki-alue on suunnittelualueella tehokkaimmin rakennettua aluetta. Alueen läpi kulkee paikallistie. Alueen metsät ovat pääosin kallioista mäntykangasta. Alarinteiltä löytyy myös tuoretta kuusikangasta.

Kuudes osa-alue Toraksinniemi on kallioniemi, jonka eteläpuolella on kaksi laakeaa kallioluotoa. Luontoinventoinnin mukaan: *”Toraksinniemen jäkäläkalliot ovat metsälain tarkoittamia niukkapuustoisia kallioita, jonka vuoksi ne tulisi jättää nykytilaansa ja Toraksinniemen edustan kallioluoto on merkittävä kalatiirojen pesimäluoto, jonka vuoksi niemi ja sen edustan luoto tulisi jättää nykytilaansa”*. Nykyisessä osayleiskaavassa luotoalue on osoitettu SL-merkinnällä.



Kuva Toraksinniemen kalliolta, joka sijaitsee luontoinventoinnin alueella 6. Kalliolta on laajat näkymät järvelle.

## 1.5 Nykyinen maankäyttö ja alueen historia

Kaava-alueelle on rakennettu ensimmäiset mökit vuosina 1975-1976, kun alueelle alettiin suunnitella Lintuvuoren lomakylää. Osa mökeistä on rakennettu rinteeseen rannan taustalle ja osa rannalle vanhan ranta-asemakaavan mukaisesti. Etelä-Saimaa uutisoi nyt käsillä olevasta kaavahankkeesta keväällä 2021 ja kyseisessä lehtijutussa kuvattiin alueen historiaa lomakylänä. Vilkkaimpina aikoina 1970 ja -80-luvulla mökkikylässä kaikki noin 20 mökkiä olivat majoituskäytössä. Nykyään osa entisestä lomakylästä kuitenkin rapistuu käyttämättömänä ja vanhan lomakylän alue olisi tarkoitus pilkkoa tavanomaisiksi mökkitonteiksi.

**LINTUVUOREN LOMAKYLÄ**  
Lintuvuoren Feriendorf

**Tule, viihdy, Kommen Sie Gemessen Sie**

**Heikko, tulla, hyvä oilla**  
Lintuvuoren Lomakylä sijaitsee Taipalsaarilla Kirkkonummella Saimaan rannalla.  
Lomakylästä on hyvät yhteydet Helsingistä Suomalaisen kautea (240 km) ja Lappeenrantaan Taipalsaaren kautta (25 km).  
Lintuvuoren läheisyydessä on erittäin kaunis ja rauhallinen saari Eelä-Ruotsin kaurissa metsästä.

**Marjamaat ja kalavedet**  
Lintuvuoren Lomakylä on parhaimmillaan kalapaikka. Ympäristö luonto tarjoaa hyvät mahdollisuudet kalastamiseen ja retkeilymahdollisuudet. Suomeen mukavat kalapaikat onnistuu onnistua. Hiihtokoristeet ulkopuolella.  
Suuret mökit soveltuvat hyvin ryhmille.

**Lintuvuoren mökit**  
Näitä kaksiohjelmoita, kaksi 6 hengen mökkiä saavat katon alla, 11 6 hengen mökkiä ja yksi 10 hengen mökki. Rantasauna.

**Linnavuoren mökit**  
Vier 6 hengen mökkiä ja yksi 4 hengen mökki. Kukaan rantaosaan.  
Kokonaan mökkien välillä on lämmitetty, sähkö, jääkaappi ja leivä, keitto, sauna ja kytölykäs, suodattamattomat juomat. Rinnastettuihin, puukoristeellisiin rantaosaan, suolunne, onnena mökkien sisäpuolelta, muissa sisätiloissa.

**Leicht zu finden:**  
Das Feriendorf Lintuvuori liegt in Taipalsaari direkt am Saimaa. Von Helsinki 240 km und von Lappeenranta 25 km.  
Das Feriendorf ist der geeignete Platz für einen Familienurlaub. Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen zum Baden und Fischen, sowie zum Angeln, Sandbade, Strand.

**Ferienhütten – Lintuvuori**  
Vier 2-Pers.Hütten, zwei 6-Pers.Hütten unter dem gleichen Dach. Ej 6-Pers.Hütten und eine 10-Pers.Hüte Strand.

**Ferienhütten – Linnavuori**  
Fünf 6-Pers. und eine 4-Pers.Hüte. Drei Strandsaunen.  
In allen Hütten elektr. Licht und Heizung, Kerze, Hand und Küchenschrank, Geschir (eigene Bettwäsche mit!) hölzern, Strandsaunen, Kuchenschrank, Toilette teilw. saunen.

**Tiedustelut ja varaukset:**  
Anfragen und Buchungen:  
Lintuvuoren Feriendorf  
56200 Taipalsaari  
Tel.: intern. 358-53-44696

**Lappeenranta Matkailupalvelu Oy**  
P.O. Box 113, 53101 Lappeenranta  
Tel.: 358-53-18635, FS: 58137 lapex

**Lomarengas Oy**  
Museokatu 3, 00100 Helsinki  
Tel.: 358-0-441346, FS: 121691

**Salmatours**  
Kirkkokatu 10, 53100 Lappeenranta  
Tel.: 358-53-11722

Helsingin suunnasta: 6 tiellä Tuusulaan kilometriä 378. Suolupäivillä Laitilanlänken tällä n. 10 km.  
Lappeenrantaan Taipalsaaren kautta 25 km Linnavuoren ja 35 km Lintuvuoren alueelle.  
Feriendorf: Nr. 6 von Hie bis Tuusula, dann Nr. 378, von Suolupäiville ca. 10 km nach Laitilanlänke.

**Taipalsaari – Finland**

Kuva Lintuvuoren lomakylän vanhasta esitteestä. Alueella oli aktiivista matkailutoimintaa etenkin 70- ja 80-luvuilla. Lähde: <https://www.esaimaa.fi/paikalliset/4140477>



Alueen nykyinen rakennuskanta koostuu entisen lomakylän mökeistä (ks. seuraavat kuvat). Rantamökit kahta lukuun ottamatta ovat käytössä, mutta rinnemökit kaikki tyhjillään. Useita vanhoja rakennuksia on esitetty purettavaksi ja siirrettäväksi muualle.



*Esimerkki alueen rakennuskannasta 1970-luvulta. Monet takamaaston rinnemökeistä ovat purkukuntoisia.*



*Vanha rantsauna ja rantamökkejä suunnittelualueella. Useimmat rantamökit ovat edelleen aktiivisessa käytössä toisin kuin takamaaston vanhat vuokramökit.*



Mökkejä ja niiden pihapiirejä lukuun ottamatta suunnittelualue on enimmäkseen maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Useat osa-alueet suunnittelualueella eivät ole luonnontilaisia. Luontoinventoinnin mukaan useat metsiköt alueella, kuten Lintuinvuoren itäpuoli ja Lintuinlahden koivuvaltaisat osat on harvennettu. Pohjoislaidan Porossuo on ojitettu ja Lintuinlahden notkelma todennäköisesti entistä peltoa.

Maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaat kohteet huomioidaan kaavamuutoksessa. Alueella on ollut jonkinlaista asutusta jo yli 5000 vuoden ajan, mistä ovat todisteena Lintuinvuoren kalliomaalaukset. Osayleiskaavan muutoksessa nämä kalliomaalaukset otetaan huomioon muinaismuistolain rauhoittamana kiinteänä muinaisjäännöskohteena. Myös arvokkaat maisemakohteet osoitetaan omalla merkinnällään.

## 2 TAVOITTEET

Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena on saneerata nykyinen ajatuksiltaan vanhentunut yleiskaava täysin tilojen nykyinen käyttö huomioiden. Muutoksessa siirrytään lomakylämäisestä ratkaisusta kohti tavanomaisia omarantaisia loma-asuntoja. Ranta-asemakaavan kumoamisella täydennetään yleiskaavan muutoksen tavoitteet ja pyritään purkamaan samalla alueen yhteiskäyttöiset osat. Kumoaminen tarvitaan yleiskaavan muutoksen lisäksi, sillä ranta-asemakaava on yleiskaavaa ”vahvempi” kaavamuoto. Tavoitteet ovat täydentyneet kaavaprosessin aikana maanomistajien kanssa käydyissä keskusteluissa.

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana järjestettiin tapaamiset 2.6.2020 ja 14.8.2020, minkä jälkeen tavoitteita tarkennettiin. Alueella tehtiin luontoselvitys heinäkuussa 2020 (raportointi talvella 2021). ELY-keskuksen kanssa järjestettiin työneuvottelu 1.10.2020, jonka jälkeen vaihdettiin ”kaavatyökalua” ranta-asemakaavan muutoksesta yleiskaavan muutokseen ja ranta-asemakaavan kumoamiseen. ELY-keskuksen mielestä näin selkeä muutos maankäytössä vaatii myös yleiskaavan muutoksen. Aiheesta keskusteltiin vielä maanomistajien, kunnan ja kaavoittajan kesken kunnassa 2.11.2020.

Tavoitteet täsmentyivät kaavaprosessin edetessä luonnosvaiheeseen. Luonnosvaiheessa sekä osayleiskaavan muutos että ranta-asemakaavan kumoaminen sisällytettiin tähän yhteiseen selostukseen; sekä muutoksesta että kumoamisesta oli liitteenä omat kaavakartat merkintöineen. Osayleiskaavan muutos sekä ranta-asemakaavan kumoaminen ovat edellä mainittujen tavoitteiden mukaiset. Suunnittelun lopputuloksen kannalta on tärkeää, että Pien-Saimaan osayleiskaavan muutos saadaan hyväksytyä ennen ranta-asemakaavan kumoamista.

Muita huomioitavia seikkoja:

- nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa

**Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana (1. - 30.7.2021) jätettiin viisi lausuntoa, joissa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksiköllä (13.7.2021) ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisusta.**

**Etelä-Karjalan liitto (6.7.2021)** toteaa lausunnossaan, että kaavamuutos ja ranta-asemakaavan kumoaminen ovat aiheellisia, koska voimassa olevan ranta-asemakaavan lomakyläratkaisut ja yhteiskäyttöalueet eivät ole enää ajankohtaisia. Yleiskaavan laatimisella ja ranta-asemakaavan kumoamisella on mahdollista kehittää alueelle tavanomaista loma-asumista ja ottaa huomioon muita ranta-alueiden käyttötarpeita.

Kaavaselostukseen olisi hyvä lisätä Pien-Saimaan ja Suur-Saimaan yhdistävän Kutilan kanavan toteuttaminen ja kanava-alueen kehittäminen sekä vedenlaatua parantavien pumppaamoiden toteuttaminen. On tärkeää, ettei tämä laadittavana oleva yleiskaavamuutos ja sen mahdollistama rantarakentaminen vaikeuta Kutilan kanavan kehittämistä ja toteuttamista.

Suunnittelukohteesta on matkaa jonkin verran Kutilan kanavan vaikutusalueelle, mutta maakunta-kaavan uusi kehitettävä laivaväylä -merkintä yhdistää alueen muihin Pien- Saimaan laivaväyliin ja mahdollisesti lähitulevaisuudessa toteutuvan Kutilan kanavan kautta kulkevaan kehitettävään laivaväylään Pien-Saimaalta Suur-Saimaalle.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa Pien- Saimaan yleiskaavan muutokseen ja Tikkanan ranta-asemakaavan kumoamiseen.

*Vastine: Nyt käsillä olevalla kaavahankkeella ei vaikeuteta millään lailla Kutilan kanavan toteuttamista, merkitään lausunto tiedoksi.*

**Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristönsuojelupäällikkö (11.8.2021)** toteaa lausunnossaan, että osayleiskaavamuutoksen myötä alueen ympäristökuormituksen voidaan arvioida vähenevän väljenevän yhdyskuntarakenteen myötä. Luontoinventoinnissa esitetyt merkittävät luontokohteet on huomioitu kaavassa riittävästi.

Vesi- ja jätevesihuoltoa koskevia määräyksiä tulee täydentää hulevesiä koskevalla määräyksellä. Kiinteistön sade- ja kuivatusvedet tulee imeyttää kiinteistöllä.

*Vastine: Täydennetään kaavamääräyksiä lausunnon mukaisesti, muilta osin merkitään lausunto tiedoksi.*

**Etelä-Karjalan museo (13.8.2021)** toteaa, että suunnittelualueen arkeologinen selvitystilanne on vanhentunut. Alue on ollut edellisen kerran mukana vuonna 1975 toteutetussa kuntainventoinnissa (Timo Miettinen 1975). Myöhemmin arkeologeja on liikkunut suunnittelualueen läheisyydessä vuonna 1998. Tällöin löytyi kivikautinen kalliomaalaus Lintuinvuoren kalliojyrkänteestä. Kohde on Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä nimellä Taipalsaari Lintuinvuori / 831010038. Muinaisjäännös on osoitettu kaavakartassa merkinnällä **sm Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaista.**

Lisäksi muinaisjäännösrekisteriin on ollut kaavakarttaa tehtäessä merkittynä välittömästi suunnittelualueen kaakkoispuolelle pistemäisenä kohteena kivikautinen asuinpaikka Taipalsaari Erikanniemi / 831010001. Alerajauksen puuttumisen vuoksi kohde ei ole tullut kaavakarttaan. Timo Miettisen vuoden 1975 inventointiraportin mukaan asuinpaikka on laajuudeltaan n 80 x 30 metriä ja sijoittuu pääosin tilan Erikanniemi Rno 5:2 puolelle (Miettisellä ilmeisesti virheellisesti Rno 5:9), joka vastaa pääosin nykyistä kiinteistöä 831-404-5-18, ja osin myös tilalle Pelli Rno 1:5, joka vastaa suunnittelualueen kiinteistöä 831-411-1-50. Muinaisjäännösrekisteriin on lisätty 3.8.2021 muinaisjäännöksen aluerajaus, joka on tarpeen päivittää kaavakarttaan suunnittelualueen osalta.

*Vastine: Täydennetään kaavakarttaa lausunnon mukaisesti.*

Alueen karttakuvan kehityksestä voidaan lyhyesti todeta seuraavaa. Vuoden 1768/1771 Taipalsaarta kuvaavaan karttaan suunnittelualueen luoteispuolisko on merkitty Savitaipaleen puolelle. Raja kulki Lintuinlahden perukasta vasten silloisen Vitsain kylärajaa Siikolammen jäädessä Savitaipaleen puo-

lelle. Heijastuma tästä näkynee nuoremmilla kartoilla vielä vesialueilla vuoden 1971 peruskartassa, jossa Savitaipaleen kylien Kuivainen, Pettilä jne. vesialueen kaakkoisraja päättyy juuri Lintuinlahden pohjukkaan. Täyttä yhteisymmärrystä rajasta ei kuitenkaan näytä 1700-luvun lopulla maanmittareiden informanteilla olleen, sillä Savitaipaletta kuvaavassa kartassa vuodelta 1785 Taipalsaaren vastainen raja kulkee lähellä nykyistä sijaintiaan.

Vanhoista talonpaikoista suunnittelualan kaakkoispuolella edelleen asuttu Erikanniemi on kuvattu vuoden 1768/1771 kartassa ja mainittu autiona (öde). Lisäksi suunnittelualan läheisyydessä, Lintuinluonnon pohjois- ja Porossuon itäpuolella on ollut sittemmin kadonnut Korholan talonpaikka, joka on myös mainittu kartassa autiona. Korholan maita ei ole ilmeisesti ulottunut suunnittelualueelle. Nuoremmille pitäjänkartaston ja Senaatin kartaston kartoille Korholan talonpaikkaa ei ole kuvattu.

Etelä-Karjalan museon arkeologi on tutustunut suunnittelualueeseen maastossa 5.8.2021. Museolla ei ole em. muinaisjäännöksen aluerajauksen lisäksi muuta huomautettavaa suunnitelmista.

*Vastine: Kaavoittaja ja maanomistajat kiittävät museota mielenkiintoisista taustatiedoista ja maastokäynnistä, merkitään lausunto tiedoksi tältä osin.*

Rakennettu kulttuuriympäristön osalta museo toteaa seuraavaa: Kaava-alueelle on rakennettu ensimmäiset mökit vuosina 1975-1976 Lintuvuoren lomakylää varten. Osa mökeistä on rakennettu rinteeseen rannan taustalle ja osa rannalle vuoden 1974 ranta-asetuksen mukaisesti. Vilkkaimpina aikoina 1970- ja 1980-luvuilla mökkikylässä kaikki noin 20 mökkiä olivat majoituskäytössä kesäisin. Nykyään osa entisestä lomakylästä kuitenkin rapistuu käyttämättömänä, ja vanhan lomakylän alue on tarkoitus pilkkoa mökkitonteiksi.

Alueen nykyinen rakennuskanta koostuu entisen lomakylän mökeistä. Rantamökit kahta lukuun ottamatta ovat käytössä, mutta rinnemökit ovat kaikki tyhjillään. Useita vanhoja rakennuksia on suunniteltu puretaviksi ja siirrettäviksi muualle.

Pääosa mökeistä on kevyestä höylähirrestä rakennettuja pitkänurkkaisia, matalan satulakaton kattamia mökkimäisiä rakennuksia, joiden edustalla on satulakaton kattama kapea terassi. Pilariperustaisten kevytrakenteisten mökkien lisäksi alueelta löytyy Tikkanan vanhan riihen hirsistä rakennettu paritalomallinen mökki. Kaavaselostuksen mukaan monet takamaaston rinnemökeistä ovat purkukuntoisia.

Mökit ovat aikakaudelle tyypillisiä, vaatimattomia kesämökkejä ilman mukavuuksia. Pienien mökkien kevyet seinärakenteet ja vähäiset eristeet ovat aikanaan olleet riittäviä kesäkäyttöön. Mökkikylä edustaa 1970-luvun mökkirakentamista ja kesänviettokulttuuria, jossa koko loma saatettiin viettää vuokramökillä järven rannalla. Mökkikylä on mahdollistanut vuokraustoiminnan kautta kesän vieton luonnon helmassa myös niille, joilla ei ole omaa mökkiä. Mökkejä on pääosin vuokrattu pidemmäksi aikaa, esimerkiksi kuukaudeksi tai koko kesäksi.

Mökkikylä on yksi osa Taipalsaaren matkailuhistoriaa. On toivottavaa, että jokin 1970-luvun mökkirakennuksista säilyisi alueella muistuttamassa mökkikylän vaiheista. Rakennetun ympäristön valokuvadokumentaatio ja kohdetiedon tallentaminen museon kulttuuriympäristötietojärjestelmään on paikallaan, ennen kuin rakennuksia aletaan siirtää ja purkaa.

*Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi tältä osin. Pieni osa mökeistä on purettu jo kesän 2021 aikana, valtaosa mökeistä jää kuitenkin palvelemaan alueen nykyisiä omistajia. Kohdetiedon tallentaminen onnistuu hyvin ottamalla yhteyttä alueen maanomistajiin.*



**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa (19.8.2021)** todetaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulisi lisätä tieto siitä, että maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus on vireillä. Ympäristöministeriön maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu verkkosivujen (<https://mrluudistus.fi/tietoa-lakiuudistuksesta/>) mukaan tavoitteena on, että hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi olisi valmis vuoden 2021 loppuun mennessä. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus voi osaltaan vaikuttaa nyt vireille laitettuun kaavamuutokseen.

*Vastine: Merkitään tiedoksi, mutta nykyisen tiedon mukaan kyseinen laki tuskin astuu voimaan edes vuoden 2022 aikana. Kaavahankkeessa noudatetaan nykyistä lainsäädäntöä. Kesällä voimaan tullut uusi rakennusjärjestys päivitetään asiakirjoihin lausunnon mukaisesti.*

Suunnittelualan osalta suurin muutos tulee olemaan matkailupalvelujen alueen purkaminen sekä käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asuntoaluevaltaiseksi sekä voimassa olevan ranta-  
asemakaavan kumoaminen. Asemakaavan purkamista sekä yleiskaavan muuttamista pidetään kaavamuutoksen kannalta perusteltavina ratkaisuin.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

Matkailupalvelualueen (RM) muuttaminen loma-asuntoalueiksi (RA) sekä rakennuspaikkojen muodostaminen mitoituksen kautta vaatii vielä tarkastelua vireillä olevassa kaavatyössä. Lausunnossa on esitetty laajat perustelut vaatimukselle, mm. rakennusoikeuteen vaikuttava rantaviivan mittauksen on oltava yhtenäinen koko yleiskaava-alueella. Kaava-aineistoon tulee liittyä aineisto, josta käy ilmi jokaisen suunnittelualueelle sijoittuvan kiinteistön rakennusoikeus ja rakennusoikeuden peruste. Yleiskaavamuutoksessa rantamitoituksen periaatteet ja perusteet eivät voi suunnittelualueella poiketa muusta Pien-Saimaan osayleiskaavasta. Ks. tarkemmin alkuperäinen lausunto.

*Vastine: Mitoitusta(kin) tarkasteltaessa on muistettava kaavatyön lähtökohta, suunnittelualueella on nykyisin voimassa olevassa ranta-  
asemakaavassa 36 kpl lomarakennuspaikkoja sekä lisäksi rantasaunoja, venevalkamia, pelikenttiä, uimarantoja jne. Kaavatyön tarkoituksena on vähentää rakennuspaikkojen lukumäärää selkeästi alle puoleen tästä (36->15). Voidaan kiistatta todeta, että nyt esitetyn kaavaratkaisun haitalliset vaikutukset mm. luonnonarvoille, maisemalle ja lähialueen muille asukkaille pienenevät hyvin merkittävästi suhteessa nykyisen kaavaratkaisun sallimaan maankäyttöön. Nämä lähtökohdat huomioon ottaen mitoituksen suora vertailu muihin yleiskaava-  
alueen tiloihin ei ole kohtuullista. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa (MRL 39 §). Mitoituksen osalta on myös hyvin perusteltua puhua tässä yhteydessä ns. saavutetusta edusta.*

*Lausunnossa mainitussa rantojen suunnitteluoppaassa todetaan myös seuraavaa: Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että kaikille maanomistajille (emätiloille) annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen. Tällöin tarkastelun keskenään niitä alueen maanomistajia, joiden olosuhteet ovat samanlaiset esimerkiksi rantaviivaan, rakennettavuuteen, luontoarvoihin, yhdyskuntarakenteeseen tai ympäröivään asutukseen nähden.*

*Vastaavassa lähtötilanteessa ja olosuhteissa olevia kokonaisuuksia ei Pien-Saimaalla ole yhtään, joten mitoitukselle ei ole myöskään vertailukohtaa! Nykyinen yleiskaava antaisi perusteet jopa nykyisen ranta-  
asemakaavan huomattavalle tehostamiselle, jos aluetta käytettäisiin tehokkaaseen matkailuun.*

*Ja kuten ELY-keskuksen lausunnossa suoraan todetaankin, rantaviivan muuntamisesta ei suoraan säädetä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Kaavamuutoksen mitoitustarkastelussa selostusosan koh-*

dassa 3 todetaan, että se rakennuspaikkojen osalta perustuu kunnan kanssa yhteistyössä laadittuun laajaan kokonaisuuteen, jonka perusteina ovat nykyinen erittäin tehokas ranta-asemakaava ja rakennuskanta, nykyisen yleiskaavan mitoitusperusteet, kunnan rakennusjärjestys, alueelle tehty luontoselvitys ja kattavat maastotyöt.

ELY-keskus toteaa itsekin, että vireillä olevassa osayleiskaavassa yleisesti pidetään hyvänä suunnitteluna, että loma-asuntoalueen rakennuspaikat on esitetty ryhmittäin. Tällöin kaava-alueen osalta toteutuu MRL 73 §:n mukainen vaatimus yhtenäisestä vapaasta rantaviivasta. Eli alueelle jää edelleen kolme merkittävää yhtenäistä vapaan rannan jaksoa, joilla paikallisia ympäristöarvoja on korostettu alueelle laaditun luontoselvityksen mukaisesti.

Mitoitustavan valinnasta edellä mainittu opas toteaa seuraavaa: Kunta voi perustellusti omalla alueellaan käyttää muutakin alueen olosuhteisiin soveltuvaa muuntamistapaa. KHO:n päätöksistä voidaan mitoituksen osalta nostaa esille esim. KHO:2013:110 : "Kunta voi hyväksyä kaavan laadinnan perustaksi yleiset mitoitusperusteet. Näissä mitoitusperusteissa voidaan päättää esimerkiksi emätilavertailun poikkileikkausajankohdasta, lomarakennuspaikkojen enimmäismäärästä joko koko kaava-alueella tai mitoitusvyöhykkeittäin ja tietynlaisesta rantaviivan mittaustavasta. Mitoitusperusteiden suhteen kunnalla on edellä lausutun mukaisesti **laaja liikkumavara**, kunhan mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ja perustuslain 6 §:ssä säädetyt vaatimukset."

Nyt esitetty paikallisen tason mitoitusasia ei myöskään ole maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla vaikutuksiltaan valtakunnallinen tai merkittävä maakunnallinen asia, joka kuuluisi ELY-keskuksen toimivaltaan, koska:

- a. Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja, maisema-arvoja, tai muutakaan sellaista, johon liittyvä kaavamuuutos voisi todeta olevan vaikutuksiltaan valtakunnallinen tai merkittävä maakunnallinen asia. Myöskään maakuntakaavassa ei ole mitoitukseen vaikuttavia merkintöjä kyseisillä alueilla, kalliomaalaus on asianmukaisesti otettu huomioon kaavaratkaisussa.
- b. Kunnan kanssa yhteistyössä laadittua mitoitusratkaisua tulisi kunnioittaa, eikä ELY-keskuksen tulisi puuttua kuntien laillisuuden rajoissa pysyvään harkintavallan käyttöön. Lausunnolla ei edistetä kuntien alueiden käytön suunnittelua ja rakennustoimen järjestämistä (MRL 18 § 1 mom.).
- c. Aihetta on esimerkiksi käsitelty jo vuosikirjapäätöksessä KHO:2020:84, jossa asiaa on käsitelty ranta-asemakaavan näkökulmasta ja siinä todetaan seuraavaa mm. kaavalla osoitettavasta rakentamisen pienestä määrästä ja siitä ettei alueella ollut todettu erityisiä arvoja; "että kysymys oli pinta-alaltaan verraten pienestä ranta-asemakaavasta, ja myös uuden rakentamisen määrä oli melko vähäinen. Rakentaminen ei saadun selvityksen perusteella sijoittunut alueille, joilla oli erityisiä luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja, lukuun ottamatta kahden uuden rakennuspaikan sijoittamista vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Kysymyksessä oleva ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös ei tämän vuoksi ollut maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n 2 momentissa tarkoitettu vaikutuksiltaan valtakunnallinen tai merkittävä maakunnallinen asia." Sama periaatepäätös todetaan myös esim. vuosikirjapäätöksessä KHO:2020:85.

Mitoituksen onnistumisesta voidaan tässä vaiheessa arvioida siitäkin näkökulmasta, että luonnosvaiheessa ei muilla osallisilla tai viranomaisilla ollut huomautettavaa kaavaratkaisusta.

Tilakohtainen mitoituslaskelma ei anna ratkaisulle lisäarvoa, sillä kyse on yhdestä kokonaisuudesta, jonka sisäisen mitoituksen maanomistajat ovat jo päättäneet keskenään. Myös ELY-keskuksen korostamassa ministeriön oppaassa todetaan, että "Monilla ranta-alueilla tilajaotus on varsin pirstaleinen ja sama maanomistaja saattaa omistaa useita tiloja. Maanomistajan eri tiloja voidaan tällöin tarkastella yhtenä yksikkönä (ns. maanomistusyksikkönä), jonka rakennusoikeus lasketaan yh-

*teenlasketun rantaviivan perusteella. Kaikkien tilojen hyödynnetty rakennusoikeus lasketaan myös yhteen. Jäljellä oleva uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on myös mahdollista."*

Takamaan rakennuspaikoista ELY-keskus lausuu mm. seuraavaa: Kun tarkastellaan Toraksinnien ja Lintuinlahden välissä olevaa ns. takamaan paikkaa, voidaan tämän osalta todeta, ettei loma-asuntoalueen rajauksen sekä rannan ja saunan välissä ole kohtalaista maa- ja metsätalouden taikka virkistysaluetta. Vertailemalla voimassa olevaa ranta-asetusta sekä vireillä olevaa osayleiskaavaa, voidaan todeta, että kyseinen paikka on uusi muodostettava paikka. Kyseisen rakennuspaikan osalta loma-asuntoalueen rajausta tulee ulottaa rantaan asti ja laskea tämän mitoituksessa yhdeksi.

Pellinlahden takamaan rakennuspaikan sekä rantaan merkityn saunan välille jää kohtalainen maa- ja metsätaloudenalue. Rakennuspaikan osalta tulee vielä tarkastella, onko kyseessä MRL 72.6 §:n mukainen asuinrakennukseen liittyvä saunarakennus. Mikäli kyseisen saunan on tarkoitus palvella kaavassa loma-asumiseen varattua rakennuspaikkaa, josta edellä mainittu, tulee saunan kaavava-  
rauksen osalta selkeästi tilanne, jossa kyseinen rakennuspaikka tosiasiallisesti varaa rantaviivaa ja täten kyseessä on selvästi rantarakennuspaikka. Mikäli kyseinen saunavaraus liittyy jo olemassa olevan asuinrakennuksen tai maatilain, joka on ollut olemassa MRL 72.6 §:n mukaisesti käytössä, niin saunan merkitseminen kaavakarttaan tulkitaan olevan asianmukaista. Kuitenkin asiassa tulee ottaa huomioon, että MRL 72.6 §:n mukaisesti, että kyseistä 6 momenttia ei sovelleta MRL 72.2 §:n mukaisella alueella.

*Vastine: Vakiintuneiden suunnittelukäytäntöjen perusteella takamaalle rakentamista sijoitettaessa mitoitusluku on 0,5. Kyseisillä rakennuspaikoilla on maasto-olosuhteiden kannalta luontevaa, että vain saunarakennus esitetään erillisenä rannan läheisyydessä. Näin ollen kyseisten paikkojen vaikutukset lähialueelle eivät myöskään ole 1:1 puhtaasti omarantaisten paikkojen tasolla.*

Maa- ja metsätalouden harjoittamiseen varattuja rakennuksia ei tarvitse erikseen merkitä kaavakartalle, koska M-1 alueen kaavamääräys mahdollistaa kyseiseen käyttötarkoitukseen tarkoitettujen rakennusten rakentamisen. Kaavassa on erikseen määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena kyseisellä kaavamerkinnän alueella. Nyt kaavaluonnoksessa on esitetty erilliset rakennusalueet metsätalouden harjoittamiseen liittyvien taikotupien rakentamiselle. Kyseisiä aluerajauksia voidaan pitää turhina, koska M-1 alueen kaavamääräys mahdollistaa metsätalouteen liittyvän rakentamisen.

*Vastine: Poistetaan kyseiset kaavamerkinnät lausunnon mukaisesti.*

Vesihuollon osalta kaavamääräykset kattavat hyvin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuoliset alueet. Vesikäymäläkielto tieyhteyden puuttuessa on kannatettava ja ohjaa rakentamista kestäväällä tavalla. Luontoarvot on riittävässä määrin selvitetty sekä otettu vireillä olevassa kaavassa huomioon. Lopuksi Kaakkois-Suomen ELY-keskus ehdottaa tarpeen mukaan viranomaisneuvottelun tai työneuvottelun järjestämistä.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

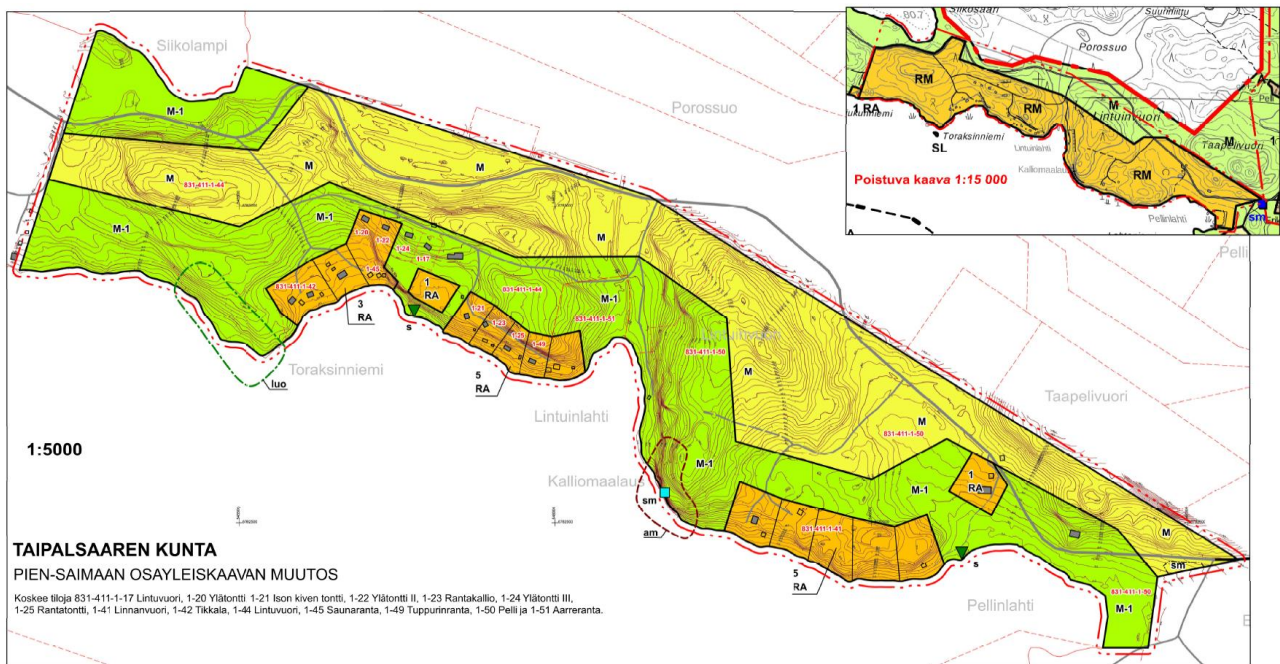
**Edellä esiteltyjen lausuntojen lisäksi** maanomistajan toiveesta kaavaehdotukseen on laajennettu hieman tilan 1:51 rakennuspaikkaa kesällä tapahtuneen määräalan lohkomisen mahdollistettua sen. Myös muut kiinteistöjen rajoissa tapahtuneet muutokset alueella on korjattu kaavakartalle.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään huomautuksia! Tavoitteet tarkentuvat vielä prosessin aikana seuraavaksi ehdotusvaiheen kuulemisen yhteydessä.



### 3 OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

#### 3.1 Yleiskaavaratkaisu



Ote Pien-Saimaan osayleiskaavan muutoksen kaavaehdotuksen kartasta. Kaavakartta mittakaavassa ja kaavamerkinnät löytyvät selostuksen yhteydestä.

Mökkialueet, jotka sijaitsevat kokonaan Pien-Saimaan rannassa on osoitettu merkinnällä **RA** (loma-asuntoalue). Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtyä lomakylämäisestä ratkaisusta kohti omarantaisia loma-asuntoja ja uudessa osayleiskaavassa RA-alueet korvaavat vanhat RM-alueet. Luku RA-merkinnän yläpuolella osoittaa sallitun rakennuspaikkojen määrän. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen lomarakennuksen. Lomarakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan sekä aitta- ja talousrakennuksia. Sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään 5 kpl.

Kaavamuutoksessa on osoitettu alueelle 13 omarantaista ja kaksi takamaan rakennuspaikkaa (vastaa yhtä omarantaista paikkaa). Todellista rantaviivaa alueella on 2,6 kilometriä, joten mitoituksesi muodostuu 5,4 rakennuspaikkaa / todellinen rantaviivakilometri. Kaikki rakentaminen tapahtuu selkävesien kohdalle ja alueen rantaviiva on muutenkin hyvin suoraviivainen, joten vastarannan läheisyydestä johtuvia muuntokertoimia ei ole tarpeen käyttää tässä yhteydessä. Lähtökohdat huomioon ottaen mitoitus on kohtuullinen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottava. Alueelle jää edelleen merkittäviä yhtenäisiä vapaan rannan jaksoja (Toraksinniemen länsiosa, Lintuinlahden itäosa, Pellinlahti ja Siikolampi).

Suunnittelualan pohjoisosan laajat metsäalueet on osoitettu merkinnällä **M** (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Lähempänä rantaa sijaitsevat metsäiset alueet on puolestaan osoitettu merkinnällä **M-1** (maa- ja metsätaloustalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä). Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden har-

joittamiseen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennus-oikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistusyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen MRL 73.2 §:n mukaisesti.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kallioalue Toraksinniemessä on osoitettu merkinnällä **luo** ja maisemallisesti arvokas kalliojyrkäne Lintuinvuorella merkinnällä **am**. Alueilla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät niiden arvoa. Lintuinvuoren kalliomaalaus ja muinaismuisto alueen itäosassa on merkitty **sm**-merkinnällä (muinaismuistolain 295/63 rauhoittama kiinteä muinaisjäännöskohde tai -alue). Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia.

### **Osayleiskaavan muutoksen yleisissä määräyksissä sanotaan lisäksi:**

TÄMÄN YLEISKAAVAN MUUTOKSEN RA-, M- JA M-1 -ALUEILLA SAA MYÖNTÄÄ RAKENNUSLUVAT YLEISKAAVAN MUKAISEEN RAKENTAMISEEN ILMAN ASEMAKAAVAA.

Rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin rakennuspaikat on merkitty maastoon.

Maasto-olosuhteista ja pohjakartan tarkkuudesta johtuen rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa vähäisessä määrin, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta.

Ranta-alueiden kunnostamisesta ja ruoppauksista on oltava yhteydessä ympäristöviranomaisiin.

Rakennuspaikan käytöstä, rantaviivan pituudesta, rakennusten vähimmäisetäisyyksistä sekä rakennusten alimmasta lattiatasosta määrätään seuraavasti:

- Alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyydet rantaviivasta:

- Rantasaunat, kerrosala yli 25 k-m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta 25 m
- Rantasaunat, kerrosala alle 25 k-m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta 15 m
- Asuinrakennus ja loma-asunto, kerrosala yli 80 m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta 40 m
- Asuinrakennus ja loma-asunto, kerrosala alle 80 m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta 25 m
- Aitat, varastot yms. etäisyys rantaviivasta 15 m
- Grillikodot ja vastaavat etäisyys rantaviivasta 10 m

- Vene- ja rantavajojen sijoittuminen ja korkeusasema harkitaan tapauskohtaisesti. Venevajan tulee olla sekä julkisivultaan, että väriykseltään maisemaan sopiva. Rakentamisessa on pitäydyttävä perinteisissä rakentamistyyliissä eikä rakennuksen sijoituksella saa rikkoa luonnonmaisemaa.

- Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta välttämätöntä ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

- Rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään keskimäärin kerran 100 vuodesa esiintyvän tulvan korkeudella, johon on lisättävä vielä mahdollisesta aaltoilusta aiheutuva lisäkorkeus. Ellei yläveden korkeus ole tiedossa, tulee rakentamiskorkeus määrätä vesistön olosuhteiden mukaan sellaiselle korkeudelle, että rakennusosien vaurioitumisvaaraa ei ole. Saimaan rannalle rakennettavien rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella N2000 +78.00 m, johon tulee lisätä vielä mahdollisen aaltoilun aiheuttama lisäkorkeus.

- Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää. Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maisemaan sopivia.

- Rakennuksen suunnittelun yhteydessä on selvittävä tarve mahdollisen radonhaitan torjuntaan

## VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta.

Yleiseen viemäriverkostoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee hoitaa ympäristönsuojelulain, terveyden-  
suojeluasetuksen sekä kunnan ympäristömääräysten mukaisesti. Lisäksi on noudatettava asetusta haja-asutusalueen  
jätevesikäsittelystä.

Jätevedet käsitellään siten kuin valtioneuvoston asetuksessa ja Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestyksessä talousjäte-  
vesien käsittelystä säädetään. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupa-  
hakemukseen tai rakentamista koskevaan ilmoitukseen.

Jätevesien käsittelytapaa valitessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa  
tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukainen esikäsittely ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla  
riittävän etäällä rantaviivasta. Kiinteistön sade- ja kuivatusvedet tulee imeyttää kiinteistöllä.

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty, jos jätevesisäiliöiden tyhjentäminen tieyhteyden puuttumisen tai muun syyn  
vuoksi ei ole mahdollista.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevia kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

## METSÄNHOIDOJA JA MAATALOUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET

Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoitosuosituksia ja ranta-alueilla  
erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

Ojituksella sekä ojan käyttämisellä ja kunnossapidolla on tarkistettava vesilain mukainen luvan tarve. Metsäojituksissa  
tulee suosia ojituksen vesiensuojelurakenteita.

### **3.2. Ranta-asemakaavan kumoaminen**

Edellä kuvatun osayleiskaavan muutoksen lisäksi tässä yhteydessä on kumottava alueen vanha  
Tikkalan ranta-asemakaava vuodelta 1975, jotta työn tavoitteet toteutuvat lopullisesti.

Kumoamiskarttaehdotus poistuvine määräyksineen on erillisenä asiakirjana oman selostusosan  
kanssa. Kaavahankkeet käsitellään erillisinä pykälinä hyväksymisvaiheessa siten, että yleiskaavan  
on oltava lainvoimainen ennen ranta-asemakaavan kumoamista.



## 4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

*”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”*

Pien-Saimaan osayleiskaavan muutoksen ja Tikkalan ranta-asemakaavan kumoamisen suunnittelun eri vaiheissa on pyritty selvittämään tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Aikaisemmassa osayleiskaavassa ja ranta-asemakaavassa alueella on sallittu hyvinkin tehokas lomakylämäinen matkailurakentaminen. Tämän kaavamuutoksen myötä siirrytään kohti omarantaisia tavanomaisia mökkitontteja. Kaavaratkaisu myös päivittää 1970-luvulla tehdyn ranta-asemakaavan ja vuoden 2001 osayleiskaavan käyttötarkoitukset nykypäivää vastaaviksi.

Uusille alueille on osoitettu vain kaksi omarantaista rakennuspaikkaa Pellinlahdelle. Vastineeksi lähialueelta häviää myös kaksi omarantaista tonttia sekä 17 ranta-asemakaavan tonttia takamaastosta. Myös monilla muilla osa-alueilla kaavaratkaisu kevenee nykyiseen ranta-asemakaavaan verrattuna merkittävästi. Muilta osin rakennuskanta on jo olemassa olevaa ja kaava päivitetään niiden osalta vastaamaan nykytilannetta. Vanhoja mökkikylään kuuluvia rakennuksia etenkin takamaastossa on suunniteltu purettavaksi tulevaisuudessa.

#### Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksessa osoitetut omarantaiset RA-alueiden rakennuspaikat kasvattavat vetovoimaisuuttaan kaavamerkintöjen päivittyessä nykypäivään. Myös tilojen taloudellinen arvo kasvaa rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden noustessa.

Metsätalouden elinvoimaisuus varmistetaan osayleiskaavan merkinnöillä M ja M-1. Takamaaston maa- ja metsätalousalueet ja rantavyöhykkeen maa- ja metsätalousalueet on osoitettu omilla merkinnöillään.

Alueelle ei tarvitse kaavan myötä rakentaa uutta yhdyskuntatekniikkaa tai järjestää palveluita.

#### Ympäristölliset vaikutukset

Kaavassa on pyritty minimoimaan vaikutukset ympäristölle. Siirtyminen tehokkaasta matkailurakentamisen mahdollisuudesta yksittäisiin mökkitontteihin rauhoittaa kokonaisvaltaisesti ympäristöä.

Vaikutukset maisemakuvaan, luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen on selvitetty kattavasti luontoinventoinnissa. Inventoinnissa löytynyt maisemallisesti arvokas kalliojyrkänne on otettu huomioon merkinnällä am. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen luonto- ja maisema-arvoja.

Luonnonarvoiltaan merkittävä tiiran tärkeä pesimäluoto ja sen pohjoispuolella oleva kallioalue, jotka osittain löytyvät myös vanhasta osayleiskaavasta, on otettu kaavassa huomioon luomerkinnällä. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luontoarvoa.

Vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon eivät tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Riskit myös vähenevät kokonaisuutena rakennuspaikkojen määrän vähentyessä.

### Kulttuurilliset vaikutukset

Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin, järvimaisemaan ja muinaismuistoihin on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Vaikutukset järvimaisemaan on tutkittu luontoinventoinnissa ja edellä mainittu maisemallisesti arvokas am-alue pysyy entisellään.

Lintuinvuoren kalliomaalaus ja itäiselle osalle hieman ulottuva kivikautinen asuinpaikka Taipalsaari Erikanniemi on osoitettu sm-merkinnöillä eli ne ovat muinaismuistolain 295/63 rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöskohteita tai -alueita. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia; lisäksi alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Muinaisjäännösrekisteriin on lisätty 3.8.2021 Erikanniemen muinaisjäännöksen aluerajaus, joka oli tarpeen päivittää kaavaehdotuskarttaan suunnittelualueen pieneltä osalta.

### Liikenteelliset vaikutukset

Alueen liikenneratkaisut eivät tule juurikaan muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kun vanhan ranta-asemakaavan ja osayleiskaavan matkailupainotteisesta lomakylärakentamisesta siirrytään yksittäisiin RA-paikkoihin, myös alueen liikenne oletettavasti rauhoittuu nykyiseen yleiskaavaan verrattuna.

### Sosiaaliset vaikutukset

Alueen turvallisuus ja viihtyisyys eivät tule muuttumaan kaavaratkaisun myötä.

Uudessa kaavassa hankkiudutaan tässä yhteydessä eroon myös useista yhteiskäyttöalueista, jotka eivät enää vastaa nykypäivän tarpeita. Lomakylään 1970-luvulla suunnitelluista yhteisalueista siirrytään yksityisempiin omarantaisiin tontteihin.

### Yleiskaavan sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrää yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §). Huomioonotto on selvitetty seuraavassa. Numerointi (1-9) viittaa MRL 39 §:n 2 mom. numerointiin. *Huomioonotto on kuvattu kursiivilla.*

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

*Alue sijaitsee yleiseen tieverkkoon ja taajamien palveluihin nähden edullisesti. Sijainti yhdyskuntarakenteessa on edullisempi kuin sijainti valtaosalla nykyisen yleiskaava-alueen rannoista.*

2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

*Alueella on valmis tieverkko, sähköistys ja toimivat tietoliikenneyhteydet sekä nykyisellä rakennuskannalla valmiit kiinteistökohtaiset vedenhankintaa ja jätevesien käsittelyä koskevat ratkaisut.*

3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

*Kohdan 1 mukaisesti.*

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

*Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on riittävän otollinen joukkoliikenteen ja keskitetyn jakeluliikenteen järjestämisen kannalta. Energia- vesi- ja jätehuollon osalta kohdan 1 mukaisesti.*

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

*Ympäristössä ei ole tunnistettavia turvallisuusriskejä. Terveellisyys, tasapainoinen elinympäristö: Alue sijaitsee olevan asutuksen tuntumassa ja monipuolisessa maaseutuympäristössä.*

6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

*Alueen monipuolinen loma-asuminen rikastuttaa kunnan elinkeinoelämää.*

7) Ympäristöhaittojen vähentäminen;

*Kaavaan sisältyy tiukat vesiensuojelua koskevat määräykset. Loma-asuminen ei aiheuta erityisiä ympäristöhaittoja.*

8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

*Alueeseen ei liity rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Luonnonolojen ja maiseman vaaliminen on käsitelty laajasti tässä selostusosassa ja liitteenä olevassa luontoinventoinnissa.*

9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

*Kaava-alueella on vain satunnaisia merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä. Jokamiehen oikeudet turvaavat jatkossakin yleisen virkistyskäytön tarpeet alueella.*

Kaikki edellä mainitut vaatimukset on otettu huomioon yleiskaavan muutosta laadittaessa ja useimmat niistä ovat olleet korostetusti esillä jo suunnittelutyön alkuvaiheen tavoiteasettelussa. Samassa pykälässä todetaan, että yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Rantarakentamista ohjaavan kaavan sisältövaatimuksia koskevassa maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ei myöskään ole säädetty kilometrikohtaisesta lomarakennusten enimmäismäärästä tai rantaviivan mittaustavasta. Kunnalle jää näin ollen varsin laaja liikkumavara päättää ranta-alueille sijoitettavan lomarakentamisen määrästä edellyttäen, että mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää mainitussa lainkohdassa asetetut sisältövaatimukset.

**Kotkassa 16.11.2021**

**Karttaako Oy**



**Jarmo Mäkelä**  
**DI, YKS 125**

Kaavaselostuksen yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luontoselvitys
  
- Osayleiskaavan kaavamuutoskartta ja -merkinnät