

LOVIISA

JOMALSUNDIN RANTA-ASEMAKAAVA

KAVALUONNOS 16.02.2021, 28.02.2023

VIRANOMAISLAUSUNNOT JA HUOMAUTUKSET

KAAVANLAATIJAN VASTINEET 11.04.2024

Ranta-asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.5.–12.6.2023

Kaavaluonnoksesta saatiin 8 lausuntoa. Yhtään huomautusta tai muuta mielipidettä ei jätetty.

Tummennetulla tekstillä ja numeroinnilla on esitetty lausunnon antaja. Ensin on esitetty lausunnon sisältö leipätekstinä ja kaavan laatijan vastine *kursiivilla*. Ehdotettu tarkistus, muutos tai lisäys asiakirjoihin on esitetty mustalla pallolla varustetulla *kursiivitekstillä*.

1. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 12.06.2023

Kaavoitettava alue kuuluu ydinvoimalan suojavyöhykealueeseen, jolle ei saa suunnitella sijoitettavaksi uutta tiheää asutusta, sairaaloita tai laitoksia, joissa käy tai oleskelee huomattavia ihmismääriä tai sellaisia merkittäviä tuotannollisia toimintoja, joihin ydinvoimalaitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa.

Loma-asutuksen tai vapaa-ajan toiminnan sijoittamista suunniteltaessa alueelle tulee varmistua, etteivät edellytykset asianmukaiselle pelastustoiminnalle vaarannu.

Kaavaluonnoksessa alueelle sallitaan rakennettavaksi loma- ja matkailukäyttöön tarkoitettuja rakennuksia. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 905 k-m². Rakennusoikeuden määrän ollessa hyvin maltillinen, edellytyksien pelastustoiminnalle ei katsota vaarantuvan, eikä alueelle tule rakentamisen seurauksena merkittäviä ihmismääriä.

Kaavaan ei osoiteta uusia katuja, vaan pelkkiä ajoyhteyksiä. Rakennusten osoitenumeroinnissa ja merkinnöissä tulee huomioida, että osoitemerkintä opastaa pelastuslaitosta ja ensihoitoa kohteeseen. Osoitemerkinnät tulee sijoittaa rakennusten lisäksi myös ajoyhteyksien risteyskohtiin.

Pelastusviranomaisen lausunto:

Pelastusviranomaisen näkökulmasta kaavan toteuttamiselle ei ole estettä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. STUK, SÄTEILYTURVAKESKUS, STRÅLSÄKERHETSCENTRALEN, 12.5.2023

Säteilyturvakeskus (STUK) on saanut Loviisan kaupungilta lausuntopyynnön Jomalsundin ranta-asetmakaavaluonnoksesta. Kyseessä olevalla alueella ei ole aiempaa voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asetmakaavaa. Alueella on vanhoja, suojeltuja rakennuksia, joiden lisäksi alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta, jota on tarkoitus hyödyntää loma-asuinrakentamiseen.

Kyseessä olevat alueet sijaitsevat voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (2019) Fortum Power and Heat Oy:n Loviisan ydinvoimalaitokselle osoitetun suojavyöhykkeen sisäpuolella.

STUK lausunto:

STUKissa suoritetun arvioinnin perusteella kaavaluonnoksessa ei todettu sellaisia seikkoja, jotka STUKin toimialan kannalta olisivat esteenä luonnoksen hyväksynnälle.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. PORVOON MUSEO

Ranta-asetmakaavassa on huomioitu Porvoon museon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antaman lausunnon mukainen esitys merkitä inventoinnissa esiin nostetut kohteet suojelumerkinnällä kaavaan. Kaavan suojelumääräykset ovat asialliset. Uusi rakennuskanta on osoitettu alueelle niin, että huvilan pihapiiri säilyttää maisemallisen merkityksen.

Porvoon museolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön kannalta rantakaavasta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi

Mikroliitti Oy on toteuttanut arkeologisen inventoinnin kaava-alueella vuonna 2018. Alueella on sijainnut Kullagårdin säterin torppa, mutta sitä ei saatu inventoinnissa paikannettua. Museo kiinnitti nyt huomiota, että arkeologisessa inventoinnissa ei ole otettu kantaa kaavaa varten tehdyssä rakennus- ja kulttuuriympäristöselvityksessä sivulla 9 mainittuun rakennuksen kivijalan jäännökseen. Tämä ajoittuu todennäköisesti 1800-luvun lopulle ja on näin ollen kulttuuriperintökohde.

Kohteen voi merkitä vielä kaavakarttaan. Se näyttää sijoittuvan lähivirkistysalueelle.

Vastine:

Merkitään kivijalan jäännökset kaavakarttaan sm-kohteena

Kaava-alueeseen kuuluu myös Jomalsundin kanavan läntinen puoli, joka on ikänsä vuoksi (rakennettu 1895) määritelty kulttuuriperintökohteeksi. Jo aiemmassa lausunossaan museo ohjeisti täydentämään kohteen kaavamääräystä. Kulttuuriperintökohteen kaavamääräys Museoviraston ohjeistuksen mukaan on seuraava: *Muu kulttuuriperintökohde (historiallinen kulkuväylä): Alueella ovat historialliset –*

esimerkiksi asutus-, elinkeino- ja sotahistorialliset– rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) kanssa.

Vastine:

Täydennetään Jomalsundin kanavaa koskeva kaavamääräys Porvoon museon ohjeistuksen mukaiseksi:

- *Muu kulttuuriperintökohde (historiallinen kulkuväylä): Alueella olevat historialliset – esimerkiksi asutus-, elinkeino- ja sotahistorialliset– rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) kanssa.*

4. Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto

Uusimaa-kaava 2050:n vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu ydinvoimalan suojavyöhykealueeseen (sv/y): Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan noin 5 km etäisyydelle ydinvoimalaitoksista sijoittuvan suojavyöhykkeen likimääräinen rajaus.

Suunnittelumääräys: Suojavyöhykkeeseen kuuluvalla alueella ei saa suunnitella sijoitettavaksi uutta tiheää asutusta, sairaaloita tai laitoksia, joissa käy tai oleskelee huomattavia ihmismääriä tai sellaisia merkittäviä tuotannollisia toimintoja, joihin ydinvoimalaitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa. Loma-asutuksen tai vapaa-ajan toiminnan sijoittamista suunniteltaessa alueelle tulee varmistua, etteivät edellytykset asianmukaiselle pelastustoiminnalle vaarannu. Alueen suunnittelussa tulee Säteilyturvakeskukselle ja pelastusviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Säteilyturvakeskuksen (STUK) 29.05.2020 Jomalsundin OAS:sta antamassa lausunnossa todetaan seuraavaa: Kyseessä oleva alue sijaitsee voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (2019) Fortum Power and Heat Oy:n Loviisan ydinvoimalaitoksille osoitetun suojavyöhykkeen sisäpuolella. STUKissa suoritetun arvioinnin perusteella kaavaehdotuksessa ei todettu sellaisia seikkoja, jotka STUKin toimialan kannalta olisivat esteenä ehdotuksen hyväksynnälle.

Kaavan rakenne pohjautuu hyvin pitkälti nykyiseen rakennettuun tilanteeseen. Kaavassa on merkinnät matkailua palveleville korttelialueille (RM, RM-1 ja RM-2), teollisuusrakennusten korttelialue (TY), autopaikkojen korttelialue (LP), lähivirkistysalueita (VL, VL/s ja VL-1), luonnonsuojelualue (SL), maa- ja metsätalousalueita (M ja MY) sekä vesialue (W).

Jätevesien osalta on annetut määräykset noudattavat Loviisan ympäristönsuojelumääräyksiä. Kaavan muissa määräyksissä on otettu huomioon radonturvallinen rakentaminen.

Lausunto

Jätevesien johtamisesta ei saa aiheutua terveyshaittaa. Ympäristöterveydenhuolto muistuttaa, että puhdistetuissa jätevesissä esiintyy edelleen runsaasti tautia aiheuttavia mikrobeja, jotka voivat saastuttaa kaivo- ja uimaveden. Pienpuhdistamoista ja purkuveden johtamisesta voi aiheutua myös viihtyvyyshaittaa hajun muodossa. Ympäristöterveydenhuolto katsoo, että mikäli vesikäymälävesiä ei ole mahdollista johtaa

umpisäiliöön tai keskitettyyn jätevesijärjestelmään ei vesikäymälöitä tule sallia herkällä rannikkoalueella.

Vastine:

Jätevesien käsittelyä on tarkasteltu myös lausunnossa ja vastineissa 5 ja 8. Vastineiden lopussa, kohdassa 9. ”vesihuoltoyhteenvedo” on jätevesien käsittelyn osalta esitetty ratkaisumalliehdotus, jossa eri lausunnoissa esitetyt näkemykset ja ohjeet on pyritty yhdistämään.

5. Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto, Loviisa 20.6.2023

Kaavaehdotuksessa jätevesien käsittely on esitetty hoidettavan Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Esitys on ristiriidassa nykyisen alueella voimassa olevan Kulla-Lappomin rantaosayleiskaavan määräysten kanssa. Voimassa olevien määräysten mukaan vesikäymälöiden rakentaminen loma-asuntoihin on kielletty haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi ja rajoittamiseksi (MRL 41 §:n 1 mom.). Korkein hallinto-oikeus on kyseessä olevaa rantaosayleiskaavaa koskevassa päätöksessään katsonut, että vesikäymälävesien aiheuttama saostus- ja umpikaivojen rakentaminen ja kertyvien jätteiden kuljettaminen käsiteltäväksi aiheuttaisi sellaisia seurauksia, jotka olisivat vastoin MRL:ssä ympäristöhaittojen vähentämiseksi asetettuja yleiskaavan sisältövaatimuksia (KHO 4.5.2005 Dnro 1071/1/04). Kulla-Lappomin rantaosayleiskaava ei tältä osin ole vanhentunut.

Loviisassa rantaosayleiskaavoissa on yleisesti määrätty vesikäymälöiden rakentamiskiellosta loma-asuntoihin edellä mainituin perusteluin. Vesikäymälän on voinut rakentaa ainoastaan silloin, jos jätevedet on pystytty johtamaan kunnalliseen tai vesiosuuskunnan viemäriverkostoon. Tällä alueella ei verkostoa ole, eikä sinne sellaista ole näköpiirissäkään.

Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan vesikäymäläjätevesiä sisältävien puhdistettujen jätevesien purkupaikan on oltava yli 50 metrin päässä vesistöstä. Suunnitelluilta rakennuspaikoilta on hankalaa päästä tähän etäisyysvaatimukseen, joten tonttikohtainen jätevesien puhdistaminenkin on mahdotonta.

Jomalsundin ranta-asemakaavassa on ensisijaisesti kiellettävä vesikäymälöiden rakentaminen. Mikäli vesikäymälöiden rakentaminen suunnitellulla kaava-alueella kuitenkin mahdollistetaan, kaavassa on vaatimuksena oltava jätevesien käsittelyalueen yhteisessä jätevedenkäsittelyjärjestelmässä ja jätevesien purkupaikan sijoittaminen niin, että purkupaikka on yli 50 metrin päässä vesistöstä. Jäteveden käsittelyjärjestelmä on lisäksi sijoitettava siten, että se toimii moitteettomasti myös tulva-aikoina ja ylivesikorkeuden aikana. Kaavoitusvaiheessa on siksi selvitettävä, onko edellä esitettyjä reunaehtoja mahdollista noudattaa alueella. Kaavakartassa tulee esittää jätevesien käsittelypaikka ja määräyksissä määrätä asiasta. Lisäksi on huomioitava, että jätevesien johtamista umpikaivoon ei tulkita jäteveden käsittelyksi alueella.

Vastine:

Jätevesien käsittelyä on tarkasteltu myös lausunnossa ja vastineissa 4 ja 8. Vastineiden lopussa, kohdassa 9. ”Vesihuoltoyhteenvedo” on jätevesien käsittelyn osalta esitetty ratkaisumalliehdotus, jossa eri lausunnoissa esitetyt näkemykset ja ohjeet on pyritty yhdistämään.

6. Uudenmaan liitto, 07.06.2023

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Jomalsundin ranta-asemakaavaehdotuksesta (ranta-asemakaavaluonnos).

Pyydämme kuitenkin päivittämään kaavaselostukseen ajantasaisen maakuntakaavatilanteen (kpl 2.2.2). Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Vastine:

Päivitetään kaavaselostukseen ajantasainen maakuntakaavatilanne.

7. LOVIISAN KAUPUNKI, Vammaisneuvosto, ote pöytäkirjasta § 26, 29.05.2023

Ehdotus Vammaisneuvosto antaa lausunnon Jomalsundin ranta-asemakaavaluonnokseen. Käsittelee Vammaisneuvosto lausuu seuraavasti: Jomalsundin suunnitelma on hyvä. Kaavaprosessin edetessä olisi hyvä huomioida esteettömyys ainakin jonkun mökin ja saunan osalta. Lisäksi olisi hyvä mahdollistaa esteetön kulku rantaan.

Päätös Vammaisneuvosto päätti lausua seuraavasti:

a. Jomalsundin suunnitelma on hyvä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

b. Kaavaprosessin edetessä olisi hyvä huomioida esteettömyys ainakin jonkun mökin ja saunan osalta. Lisäksi olisi hyvä mahdollistaa esteetön kulku rantaan.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on vain RA ja RM/s korttelialueet. RM/s korttelialueelta voidaan järjestää esteetön kulku VL-1 alueelle ja meren rantaan. Ranta VL-1 alueen kohdalla on loiva ja hiekkarantana sopii hyvin uimiseen ja oleskeluun. Rantaan on osoitettu myös lähivenepaikka, joka sopii hyvin myös samoin esteettömään kulkuun laiturille (laituria ei ole vielä rakennettu/kunnostettu). Kulku VL-1 alueen rantasaunaan on mahdollista järjestää esteettömänä.

Kaavan länsipuolella ranta on pääosin lohkerikkoja ja esteettömän kulun järjestäminen on hyvin haasteellista.

- *Kuvataan kaavaselostuksessa, miten esteettömyys voitaisiin ottaa huomioon ainakin jonkin ”mökin” ja saunan osalta ja kulkuyhteydessä rantaan.*

8. Uudenmaan ELY-keskus, 08.06.2023 Julkinen

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, ranta-asemakaava, Loviisa, Ruotsinpyhtää, Jomalsund:

Kaavaratkaisu

ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että esitetty alueidenkäyttö ei ole voimassa olevan osayleiskaavan mukaista. Yleiskaavan ollessa ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan laatia siitä poiketen (maankäyttö- ja rakennuslaki, (MRL) 42 §). Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä MRL:n 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Kaavaselostuksessa esitetyn yleiskaavallisen tarkastelun mukaan hanke ei hajauta yhdyskuntarakennetta maankäytön ollessa pääosin matkailua palvelevaa. RM-kortteli täydentää olemassa olevaa loma-asumista. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevien ajoyhteyksiin. Kaupungille ei aiheudu velvoitteita. Luonnon ja rakennusperinnön arvot turvataan. Uusi rakentaminen osoitetaan olemassa olevan rakentamisen yhteyteen. Alueella tukeudutaan Loviisan palveluihin.

Vesi- ja viemäriverkoston osalta noudatetaan uusia ympäristönsuojelumääräyksiä.

Alueella sijaitsee kolme lähivirkistysaluetta sekä laajat MY- ja SL-alueet, joita voidaan käyttää virkistykseen, alueen suojeluarvot huomioiden.

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

Kulttuuriympäristöselvityksen perusteella suunnittelualueella sijaitseva päärakennus, saunarakennus ja aitta sekä kellariaitta/maakellari on suojeltu.

Alueelle on laadittu kattavat luontoselvitykset ja venevalkama on siirretty luontoarvoiltaan tavanomaisemmalle paikalle. Selvitysten perusteella todetut arvokkaat luontokohteet on suojeltu.

Alueen maankäyttö muuttuu ainoastaan länsiosan niemessä, jolla korjataan osayleiskaavassa ollut virhe. Alueelle sijoitetaan RM-1 kortteli, jonka kolmelle tontille saa rakentaa 120 k-m²:n suuruisen loma- tai matkailukäyttöä palvelevan rakennuksen sekä saunan ja talousrakennuksia.

VL-1 ja VL alueelle saa rakentaa 30 k-m²:n suuruisen saunan. Osayleiskaavan LV-tontin rakennusoikeus on siirretty sisämaahan, jonne on muodostettu TY-kortteli. Se palvelee veneilyyn sekä vapaa-ajan kalastukseen liittyviä palvelutoimintoja. Sinne voi sijoittaa myös veneiden talvisäilytys- ja huoltotiloja.

Kaava-alueen pohjois-koillisosa (Saaristotien rajaama alue) on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL). Lisäksi alueella on laajoja M ja MY alueita.

Arvokas kulttuuriympäristö rakennuksineen on suojeltu.

Vastine:

Merkitään ELY-keskuksen kokoama kaavan/kaavaselostuksen keskeisten kohtien referointi tiedoksi.

Lisäksi jo tässä vaiheessa voidaan todeta, että läntisin niemi muutetaan kokoaan yhdeksi RA rakennuspaikaksi (pääosin tilaa Kulla). Muu vanhan huvilan

pihapiirin alue muutetaan suojeltavine rakennuksineen yhdeksi RM/s korttelialueeksi. RM/s korttelialueelle keskitetään yleiskaavan mukainen AP alueen rakentaminen.

Tulvakorkeus

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja, on Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava-alueella N2000 +3,35 metriä (N60 +3,13 metriä). Suositus pitää sisällään tarvittavan aaltoiluvaran. Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakenteiden täysimittaista uusimista. Suositus tulee varsinaisten rakennusten lisäksi ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan laitteiden kohdalla (mm. sähkönjakelu, vesihuolto, tietoliikenne). TY-alueen toteuttaminen voi rakennevaihtoehtoista ja toiminnasta riippuen vaatia alueen laajamittaista korrattamista.

Vastine/kommentti TY alueen osalta:

*Kaavaluonnosvaiheen kartta-aineistossa korkeuskäyräelementti on tulostettu Loviisan kaupungilta Jomalsundin maastomittaustehtävien aikaan saadusta (epävirallisesta) pohjakarttadatasta. Korkeuskäyräaineisto on kaavan keski-osassa ollut ilmeisen harvaa ja kaavatyötä varten osin puutteellista. Kaavaehdotusvaiheessa pohjakarttana on (selostuksessakin kuvattu) digitaalinen aineisto, jossa mm. korkeuskäyrät on muodostettu maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistosta. Varsinaisessa teknisessä suunnittelussa käytössä on kaavatyön alusta asti ollut laserkeilausdatan korkeustietoaineistot. **Liitteenä olevan** kaavaehdotuskartan mukaan TY korttelialueen rakennusalan (alueen itäosa) kohdalla maaston ("oikea") korkeus on keskimäärin 3,5 – 4,5 metriä ja korkeimmillaan noin 6,0 metriä. TY korttelialueen läntisen osan piha-, varastointi- ja veneiden telakointialueella maaston korkeusasema on keskimäärin 3,5 – 4.0 – 5,0 metriä. Pienellä osalla maaston korkeus on tasolla 2,5 metriä. Tontin pohjoiskulmassa maasto viettää voimakkaammin pohjoiseen siten, että aivan pohjoisin nurkka on korkeustasolla 1,0 metriä. Tämä TY alueen pieni pohjoisnurkka on yksi kohta, josta kaava-alueen keskiosan sade-/hulevesiä valuu maantien ali koilliseen. TY korttelialueen itäsivulla maantien varteen sijoittuva pieni 2,5 metrin painanne on toinen kohta, josta vedet johtuvat maantien ali koilliseen.*

TY korttelialueen maaston korkeussuhteet ja maaperä ovat sellaiset, että alueen rakentamisvaiheessa voidaan mainiosti hyödyntää korttelialueen "omia" maa-aineksia alueen tasauksessa. Tasauksessa saavutetaan/ylitetään hyvin vaadittu korkeusasema N2000 +3,35 metriä. Puhtaat kaivuumaat voidaan myös pääosin sijoittaa tontin tasaus-/istutusalueille. Hyvällä suunnittelulla alueelta ei ole tarve kuljettaa pois maa-aineksia.

Maaston rakentamiskorkeutta määritettäessä tulee kansallisten suositusten mukaisesti ottaa huomioon riittävä aaltoiluvара.

Kaavakartan (kaavaehdotus) korkeuskäyrät ja -lukemat on esitetty N2000 -järjestelmässä. Yhdenmukaisuuden vuoksi alin rakentamiskorkeus on syytä esittää samassa järjestelmässä (N2000 +3,35 metriä).

Uudenmaan ELY-keskus muistuttaa, että Loviisan rannikko on nimetty yhdeksi Suomen merkittävistä tulvariskialueista. Alueelle on laadittu tulvariskien hallintasuunnitelma, joka on vahvistettu joulukuussa 2021. Suunnitelman eräs keskeisimmistä toimenpiteistä on uuden rakentamisen sijoittaminen tulvaturvalliselle tasolle kansallisten suositusten mukaisesti. Suosituskorkeuksia noudattamalla kaupungin vastuu tulvavaHINGOISTA poistuu ja samalla mahdollistetaan tulvaturvallinen rakentaminen ja asuminen pitkälle tulevaisuuteen.

Vastine:

Esitetään kaavaehdotuksessa alimmaksi rakentamiskorkeudeksi N2000 +3,35 metriä seuraavasti:

- *Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kas-
tuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita on N2000 + 3,35
metriä. Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaa-
mista. Lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia voidaan sijoit-
taa matalammalle, ei kuitenkaan alle N2000 + 2,0 metrin. Rakenteet,
mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten,
ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee yli alimman rakennuskor-
keuden.*

Luonnonsuojelu

Kaavaehdotus perustuu kattaviin luontoselvityksiin. Luontoselvityksissä tunnistetut luontoarvot on huomioitu kaavaluonnoksessa pääsääntöisesti hyvin, mutta luo-1 ja s-1 -merkinnöillä osoitettujen alueiden rajauksissa on epätarkkuutta, eivätkä ne kaikilta osin vastaa vuoden 2019 luontoselvityksessä tehtyjä rajauksia. Vuoden 2019 luontoselvityksessä esitettyjen elinympäristöjen nro 20, 21 ja 28 osalta luo-1 ja s-1-rajaukset on syytä tarkentaa kaavakarttaan vastaamaan luontoselvityksen rajauksia.

Vastine:

Kaavaluonnoksessa s-1 ja luo-1 rajaukset ovat joiltain osin mahdollisesti olleet suppeammat kuin selvityksessä. Pääosin ne ovat kuitenkin merkittävästi laajemmat kuin selvitysraportin kuvissa. Kaavakartalla kohteet ovat yleistyksessä sisältäneet myös lähialueita.

- *Tehdään kaavakarttaan tarpeen mukaan ELY-keskuksen esittämät tarkistukset luontoselvityksen kohteiden 20, 21, ja 28 osalta.*

Kaavaselostusluonnokseen tulee korjata lintulajien uhanalaisuutta koskeva luokittelu. Toisin kuin kaavaehdotuksen sivulla 8 sanotaan, rantasiipiä ja sääkseä ei ole nykyisessä uhanalaisluokituksessa luokiteltu silmälläpidettäväksi (NT), vaan elinvoimaiseksi (LC). Sen sijaan luontoselvityksen mukaan alueella esiintyvät västäräkki ja punavarpuunen ovat silmälläpidettäviä lajeja. Siten västäräkki tulee lisätä sivulle 9.

Vastine:

- *Kirjataan kaavaehdotusvaiheen selostukseen ELY-keskuksen esittämät tarkistukset rantasiipin ja sääksen sekä västäräkin ja punavarpuunen osalta.*

Kulttuuriympäristö

Alueelta on laadittu asiantuntevasti kulttuuriympäristöselvitys (Selvitystyö Ahola 1.11.2019). Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennusten suojelutavoitteet on huomioitu selvityksen mukaisesti asianmukaisesti.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Sr-määräyksiä käytetään rakennussuojelukohteissa. Uudisrakennukselle esitetty sr-1 määräys RM-2-korttelissa on syytä poistaa ja korvata se esimerkiksi RM/s -määräyksellä, jota täydennetään sr-1 määräyksen tekstillä.

Vastine:

Kaavaehdotusvaiheessa RM-2 korttelialue poistetaan ja muutetaan osayleiskaavan mukaiseksi RA korttelialueeksi (korttelialue sisältää vain yhden rakennuspaikan). Lisätään RA alueen peruskaavamääräykseen ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti:

- *Uudisrakennuksen on sopeuduttava massoitteeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään ympäristöönsä sekä ympäristön suojeltuun rakennuskantaan. Museoviranomaisia on kuultava ennen rakentamistoimenpiteitä.*

Vesihuolto

Kaavaluonnoksessa oleva määräys vesihuollon osalta ei ole riittävä. Ranta-asema-kaavaan tulee asettaa vesikäymäläkielto sekä annettava riittävät määräykset harmaiden jätevesien käsittelystä. Vesihuolto tulee käsitellä kaavaselostuksessa.

ELY-keskus ehdottaa seuraavan sisältöistä yleismääräystä vesihuollon osalta:

”Loma-asunto- ja matkailukäyttöön tarkoitetut rakennukset voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli ne liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon tai ympärivuoden toimintavarmaan puhdistamoon. Harmaat jätevedet on käsiteltävä niin kaukana rannasta, etteivät jätevedet merenpinnan mahdollisen nousun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.”

Mikäli vesikäymäläkielto asetetaan, ratkaisu on linjassa rantaosayleiskaavan kaavamääräyksen kanssa (kts. alla), ja voidaan katsoa, että ohjaava yleiskaava on ollut riittävästi ohjeena MRL 42 §:n tarkoittamalla tavalla. Mikäli vesikäymäläkieltoa ei aseteta, eikä harmaiden jätevesien käsittelylle anneta riittäviä määräyksiä, kaavaratkaisu ei täytä MRL 73 §:n sisältövaatimuksia vesihuollon ja vesiensuojelun osalta. Yleiskaava ei myöskään ole silloin ollut riittävästi ohjeena MRL 42 §:n tarkoittamalla tavalla.

Vastine:

Vesikäymäläasiaa on tarkasteltu useamman viranomaisen lausunnossa. Vesihuoltoa ja vesikäymäläasiaa on tarkasteltu jäljempänä keskitetysti vastineiden kohdassa 9.

Pintavedet

Kaavaluonnoksessa jäte- ja hulevesien käsittelyn osalta on viitattu kunnan ympäristön suojelumääräyksiin ja rakennuslupavaiheessa tehtäviin tarkempiin suunnitelmiin, joilla pitää varmistaa, ettei haittavaikutuksia pintavesiin ole.

ELY-keskus katsoo, että vaikutuksia tulee arvioida tarkemmin jo asemakaavavaiheessa. Ranta-asemakaavassa on annettava riittävät määräykset jäte- ja hulevesien käsittelyn osalta.

Kaavaselostuksessa on kuvattu ympäristönsuojelumääräysten mukaista jätevesien käsittelyä ja puhdistamista kaava-alueella ja näihin on viitattu myös kaavamääräyksissä. Määräykset jätevesien käsittelystä ja sallitusta maastoon johtamisesta asuntojen ja rantasaunojen osalta tulee antaa kaavassa. Kaava-aineistossa on esitettävä perusteltu arvio/selvitys kaavan salliman jätevesien käsittelyn mukaisista enimmäispäästöistä (ravinteet, biologinen hapenkulutus) mereen ja niiden vaikutuksista kaava-alueen edustalla, erityisesti niemen länsipuolella olevan merialueen vedenlaatuun. Lisäksi arviossa on huomioitava kaavan salliman uuden rakentamisen aikaisten työmaavesien vaikutukset ja tarvittaessa annettava määräys työmaavesien käsittelystä esimerkiksi viivytämällä. Arviossa on erityisesti huomioitava TY-alueen rakentamisen vaatimat maanrakennustyöt.

Vastine:

Edellä kohdassa "Vesihuolto" on jo esitetty, vesihuoltoa ja vesikäymäläasiaa tarkastellaan keskitetysti kohdassa 9. Kohdassa 9. tarkastellaan myös sauna- ja pesuvesien käsittely sekä hulevesien johtaminen ja käsittely. Kaavan yleismääräyksissä annetaan lisäksi useita ohjeita ympäristön hoidosta ja edellytetään suunnitelmien laatimista ennen rakentamiseen ryhtymistä. Ohjeet vaikuttavat osaltaan myös pintavesien käsittelyyn ja huomioon ottoon.

Rakennusoikeuksien siirto

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennusoikeuksien siirtäminen kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla MY-alueelle ei ole mahdollista. Alueilta, jonne ranta-asemakaavaluonnoksessa on suunniteltu uutta rakentamista, rakennusoikeus on siirretty pois muun muassa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vuoksi sekä MRL 73 §:n mukaisesti (muun muassa vapaa rantaviiva sekä ympäristö- ja maisemiarvot).

Vastine:

Jomalsundin ranta-asemakaava sisältää tilan Jomalsund ja osan tilasta Kulla. Kaavan läntisin alue (niemialue ja lahdenpoukama) on osa tilaa Kulla. Tila Kulla on mukana Loviisan osayleiskaavartarkistuksessa ja on myös osana yleiskaavan mitoitustarkastelua. Jomalsundin ranta-asemakaavan muissa selvityksissä ja kaavaselostuksessa on kattavasti kuvattu yleiskaavan merkittävä kiinteistörajoihin liittyvä virhe, jossa nyt käsiteltävän Jomalsundin kaavan koko läntinen niemi oli siirretty/liitetty naapuritilan alueisiin. Virhe johtui ilmeisesti kiinteistörekisteritiedoissa olleesta erittäin merkittävästä virheestä. Virhe on Jomalsundin kaavaprosessin aikana tilan Kulla ja Jomalsund omistajien aloitteesta saatu pitkäaikaisen selvittelyjen ja lopulta maanmittaustoimituksen jälkeen saatu korjattua. Niemialue on kokonaisuudessaan palautunut osaksi tilaa Kulla.

Niemialue on nykyään osa Kullan tilaa ja niemeen sijoittuvan yleiskaavan mukaisen RA rakennuspaikan rakennusoikeus on osa Kullan tilan yleiskaavassa käsiteltyä rakennusoikeutta. RA rakennuspaikka (korttelialue) ei ”syö” tilan Jomalsund rakennusoikeutta.

Kaavaehdotuksessa osoitetaan ainoastaan yksi RA korttelialue (yksi rakennuspaikka) ja yksi RM/s korttelialue. Eli yhteensä 2 ”mitoituksellista” rakennuspaikkaa. Läntisen niemen RA korttelialue kattaa käytännössä yleiskaavassa ko. niemeen osoitetun RA alueen (pääosin osa tilaa Kulla). Kaavaehdotuksessa RM/s korttelialue sisältää kaikki olemassa olevat rakennukset (ovat suojeltuja sr) ja korttelialueelle keskitetyn uuden rakennusoikeuden (ra- rakennusalat). RM/s korttelialueelle on suora rantayhteys ainoastaan kaavan länsiosassa. Tämäkin rantayhteys on pääosin pääajotien rannasta erottama. RM/s korttelialue onkin käytännössä ”mitoituksellisesti” pääosin ”sisämaan” rakentamista.

Jomalsundin tilan rantaviivan kokonaispituus on noin 1,1 km. Kullan tilalla rantaa on noin 0,1 km. Jomalsundin tilan mitoittava rantaviiva on noin 0,9 km. Tilalla Jomalsund rakentamiselta vapaan ”rantaviivan” osuus on todella äärimmäisen suuri ja luonto- ja kulttuurihistorialliset ja rakennuksiin liittyvät arvot on otettu erinomaisesti huomioon. Rantaviivatietoja on kuvattu liitteellä: Ranta 1.

Verrattaessa Jomalsundin kaavaa ja alueella yleisesti toteutuneen rantarakentamisen tehokkuuksia (loma-asuntoa / rantaviiva-km) ja rakentamiselta vapaiden rantaosuuksien määriä erottuu Jomalsundin kaava todella positiivisesti edukseen monista muista alueista. Jomalsundin kaava ei myöskään rantarakentamisen tehokkuuden ja rakentamiselta vapaan yhtenäisen rantaviivan osalta ole vastoin maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia ja periaatteita (MRL 73 §).

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaan AP-alueella on yksi rakennusoikeus ja sille on osoitettu rakennusoikeutta enintään 400 m². Tämän lisäksi saa rakentaa venevajan/talaksen enintään 200 m². AP alueen yleiskaavan mukainen rakennusoikeus on siten yhteensä 600 k-m². Rakennusoikeutta AP-alueella on tällä hetkellä käytetty noin 180+40+25 m² (245 k-m²) (suojeltavat rakennukset / sr).

Vastine:

Kaavaratkaisun lähtökohtana nykyisen vanhan pihapiirin ja rakennusten osalta on ollut pihapiirin rakennusten suojelu (pohjautuen kattaviin selvityksiin). Tarkoituksena on myös kaavassa suojeltujen rakennusten rakennusoikeuden käyttö/säilyttäminen ja kehittäminen osana loma- ja matkailupalvelujen kokonaisuutta (RM/s) kaavan muun mitoituksellisen rakennusoikeuden lisäksi. Suojeltujen rakennusten rakennusoikeus on 180+40+25 m² (245 k-m²).

Ranta-asemakaavaluonnoksessa lisärakentamista esitetään 3x120 m² + 50 m² (410 k-m²). ELY:n lausunnon mukaan tarkemmalla suunnittelulla asemakaavassa voidaan MRL 42 §:n ja MRL 73 §:n puitteissa osoittaa tavanomaista loma-asutusta tehokkaampaa rakentamista, kuten esimerkiksi matkailupalveluita.

Vastine:

ELY-keskuksen lausunto tukee RM/s korttelialueen Jomalsundin kaavassa esitettyä ratkaisumallia ja suunnitteluperiaatetta.

Merkitään tiedoksi.

Kaavaehdotuksessa RM/s alueen lisärakennusoikeus on 3 x 120 k-m² ja RM/s alueeseen liittyen VL alueiden saunat 2 x 30 k-m².

RM-1 korttelin 2 rakennusoikeus sekä VL alueen sauna ja talousrakennus tulee siirtää voimassa olevan osayleiskaavan AP- ja RA alueelle. Esitetty ranta-asemakaavaratkaisu on voimassa olevan osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden vastainen ja kortteli tulee poistaa.

Vastine:

Jomalsundin ranta-asemakaavaehdotuksessa RM/s ja RM-1 alueiden rakennetta on merkittävästi muokattu/tiivistetty. RM-1 korttelialueet on kokonaan poistettu ja niiden osalta rakentaminen on sisällytetty/siirretty osaksi RM/s korttelialuetta. RM/s korttelialueen suojellut rakennukset ja uudet rakennukset muodostavat tiiviin yhtenäisen kokonaisuuden. RM/s alue säilyttää kuitenkin perinteisen, riittävän väljyyden. Rakentamien sijoittuu kaavan tavoitteiden mukaisesti harjannealueen yläosaan ja harjanteen yläosan länsirinteeseen.

Osayleiskaavassa AP alueen pinta-ala on noin (1,54 ha) 1,5 ha. Kaavaehdotuksessa RM/s korttelialueen pinta-ala on 0,9910 ha eli noin 1,0 ha.

Läntisestä niemestä on poistettu luonnosvaiheen RM-2 korttelialue ja se on korvattu yleiskaavan mukaisesti RA korttelialueena (sisältää yhden rakennuspaikan).

RM/s korttelialueen rajauksessa ja rakentamisen suunnittelussa on otettu huomioon tavoite vanhan asuin-/rakentamispihapiirin luonteen säilyttäminen ja uuden rakentamisen liittäminen siihen maisemallisesti ja rakenteellisesti hyvällä ja taloudellisesti järkevällä tavalla. RM/s korttelialue on pinta-alaltaan pienempi kuin osayleiskaavan AP alue. Osayleiskaavassa ei erityisemmin ole kuvailtu periaatetta, miten AP alue on muodostettu. Näyttää siltä, että osayleiskaavan AP alue on piirretty kaavakartalle melko yleispiirteisesti. Jomalsundin ranta-asemakaavaehdotus toteuttaa hyvin ranta-asemakaavan tavoitteita ja ottaa huomioon myös yleiskaavan AP aluevarauksen laajuuden ja MRL:n vaatimukset. Uutta RM/s korttelialueen rakentamista ei välttämättä ole maaston topografian ja rakentamisalueiden yhtenäisyyden vuoksi perusteltua sijoittaa yleiskaavan AP aluevaraukseen sisältyviin koillisosan kulmiin ja notkoihin. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu täyttää hyvin osayleiskaavaan AP aluevarauksen raamitukset.

ELY-keskus kommentoi, että rantaviivan mitoitusta ei voi siirtää kaava-alueen ulkopuoliselta alueelta. Mikäli kaavalla halutaan järjestellä kiinteistön rakentamismahdollisuuksia, tulee siirtämisen kohteena olevat alueet käsitellä ja liittää ranta-asemakaava-alueeseen.

Vastine:

Mitoitustarkasteluihin voidaan täsmennyksenä todeta, että Jomalsundin kaava sisältää tilan Jomalsund (pientä koillisosan merialueen kulmaa lukuun

ottamatta) ja osan tilasta Kulla. Ranta-asemakaavan mitoitus pohjautuu tilojen Kulla ja Jomalsund ominaisuuksiin. Rakennusoikeuksia ei ole siirretty muilta alueilta.

Kaavakarttaan ei ole merkitty voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa rajattua edellä mainittua arvokasta geologista muodostumaa (ga). Asia tulee korjata.

Vastine:

Lisätään kaavaan arvokkaan geologisen muodostelman päällekkäisaluemerkintä "ga" Kulla-Lappom rantayleiskaavan mukaisesti:

- *Maisemaltaan tai geologiaaltaan arvokas kallioalue. Aluetta koskevat hoito- ja käyttötoimenpiteet tulee tehdä elinympäristöjen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla (MetsäL).*

ELY-keskus katsoo, että mikäli kaikki loma- ja matkailukäyttöön ranta asemakaavaluonnoksessa suunniteltu uudisrakentaminen sijoitetaan kokonaisuutena suurin piirtein voimassa olevan rantaosayleiskaavan osoittamalle AP- ja RA-alueelle, poikkeaminen yleiskaavasta on hyväksyttävissä ja MRL 73 §:n sisältövaatimukset täyttyvät.

TY-alueen sijoittaminen ranta-asemakaavaluonnoksen mukaisesti on mahdollista.

Vastine:

Uudisrakentaminen on sijoitettu yleiskaavan RA alueelle (läntinen niemialue, ranta-asemakaavassa RA korttelialue / yksi rakennuspaikka) ja AP alueelle (RM/s korttelialue). RM/s korttelialue on suunniteltu siten, että olemassa olevan vanhan huvilamiljöön väljyys ja maisemallinen ilme säilyy ja uusi rakentaminen tukee ja vaalii vanhan huvilamiljöön kehittymistä. RM/s korttelialueen pinta-ala on pienempi kuin yleiskaavan AP alueen pinta-ala.

RM/s (ks. kaavaehdotus) korttelialueen kaakkoiskulman kaakkoispuolella olevalle VL-1 alueelle sijoitettua rantasaunaa ja pientä kunnostettua huvimaja-/talousrakennusta ja pukukoppia ei ole siirretty pois rannasta. VL-1 alue on oleellinen osa vanhan huvilamiljöön aktiivista rantavirkistymisaluetta, jossa on sijainnut venelaituri, uimaranta, huvimaja ja pukukoppi. Rantaan johtaa edelleen rinteeseen rakennettu ajoura/polku vanhalta huvilarakennukselta. VL-1 alueelle sijoittuva yhteiskäyttöinen sauna on tärkeä osa RM/s korttelialueen käyttöä. Kohdassa 7. esitettyjen kuvausten ja perustelujen mukaisesti VL-1 alueen toimintojen kehittäminen on selkeä edellytys myös esteettömän kulun järjestämiseen huvilalta ja vähintään yhdeltä "mökiltä" rantaan ja saunaan sekä uimarantaan ja venelaiturille.

Lopuksi

ELY-keskus katsoo, että Jomalsundin asemakaavaluonnosta on täydennettävä edellä kerrotulla tavalla, jotta ranta-asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Vastine:

Jomalsundin kaavaehdotukseen tehdään vastineteksteissä kuvattuja tarkennuksia ja muutoksia kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen pohjalta.

Tarkennuksissa ja muutoksissa on soveltuvin osin otettu huomioon eri viranomaistahojen lausuntoja.

Kaavan laatija esittää, että lausuntojen 1-8 vastineiden pohjalta tehtävien kaava-aineistojen tarkistusten mukaisesti Jomalsundin ranta-asemakaava täyttää MRL:n sisältövaatimukset ja on Loviisan kaupungin alueella yleisesti noudatettujen suunnitteluperiaatteiden mukainen.

Vastineiden lopussa (jäljempänä) on kohta 9. jossa tarkastellaan erikseen vesihuoltoon liittyviä kommentteja ja esitetään ehdotus vesihuoltoon ja hulevesiin liittyviksi kaavamääräyksiksi.

9. Vesihuolto, vesikäymälät ja hulevedet

Vesihuollon / jätevesien käsittelyn osalta lausunnoissa on hieman eri tavoin ja painotuksin ohjeistettu esim. jätevesien käsittelyä. Seuraavassa on kooste ohjeistuksista ja määräyksistä:

ELY-keskus:

"Loma-asunto- ja matkailukäyttöön tarkoitetut rakennukset voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli ne liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon tai ympärivuoden toimintavarmaan puhdistamoon. Harmaat jätevedet on käsiteltävä niin kaukana rannasta, etteivät jätevedet merenpinnan mahdollisen nousun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen."

Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto:

Jätevesien johtamisesta ei saa aiheutua terveyshaittaa. Ympäristöterveydenhuolto muistuttaa, että puhdistetuissa jätevesissä esiintyy edelleen runsaasti tautia aiheuttavia mikrobeja, jotka voivat saastuttaa kaivo- ja uimaveden. Pienpuhdistamoista ja purkuveden johtamisesta voi aiheutua myös viihtyvyyshaittaa hajun muodossa. Ympäristöterveydenhuolto katsoo, että mikäli vesikäymälävesiä ei ole mahdollista johtaa umpisäiliöön tai keskitettyyn jätevesijärjestelmään ei vesikäymälöitä tule sallia herkällä rannikkoalueella.

Loviisan kaupunki, Ympäristönsuojeluviranomainen

Jomalsundin ranta-asemakaavassa on ensisijaisesti kiellettävä vesikäymälöiden rakentaminen. Mikäli vesikäymälöiden rakentaminen suunnitellulla kaava-alueella kuitenkin mahdollistetaan, kaavassa on vaatimuksena oltava jätevesien käsittely alueen yhteisessä jätevedenkäsittelyjärjestelmässä ja jätevesien purkupaikan sijoittaminen niin, että purkupaikka on yli 50 metrin päässä vesistöstä. Jäteveden käsittelyjärjestelmä on lisäksi sijoitettava siten, että se toimii moitteettomasti myös tulva-aikoina ja ylivesikorkeuden aikana. Kaavoitusvaiheessa on siksi selvitettävä, onko edellä esitettyjä reunaehtoja mahdollista noudattaa alueella. Kaavakartassa tulee esittää jätevesien käsittelypaikka ja määräyksissä määrätä asiasta. Lisäksi on huomioitava, että jätevesien johtamista umpikaivoon ei tulkita jäteveden käsittelyksi alueella.

Lisäyskommentti (kaavan laatija):

On syytä lisätä vesihuollon kohteisiin myös TY alueen toiminta esim. seuraavasti:

Loma-asunto- ja matkailukäyttöön tarkoitetut rakennukset sekä työtila-/työpaikkakäyttöön tarkoitetut rakennukset voidaan varustaa vesikäymälällä vain,

Kaavan laatijan ehdotus:

Vesihuollon määräys esitetään **kaavaehdotuksessa seuraavasti:**

- *Loma-asunto- ja matkailukäyttöön tarkoitetut rakennukset sekä työtila-/työpaikkakäyttöön tarkoitetut rakennukset voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli ne liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon tai ympärivuoden toimintavarmaan puhdistamoon. Harmaat jätevedet on käsiteltävä niin kaukana rannasta, etteivät jätevedet merenpinnan mahdollisen nousun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.*
- *Mahdollinen jätevesien käsittelyalue on esitetty merkinnällä "jv". Jätevesien käsittelyalueen "Jv" toteutus edellyttää lupavaiheessa selvitystä järjestelmän toimivuudesta ja yksityiskohtaista suunnitelmaa teknisetä ratkaisusta sekä arviota toiminnan ympäristövaikutuksista. Jv-kohteen koillis- ja itäpuolella kaavassa on M-alueita, jota voidaan hyödyntää mahdollisen jätevesijärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa. Kuitenkin niin, että rakentamisen alin korkeustaso N2000 +3,35 metriä otetaan huomioon.*

Kaavakarttaan (ehdotusvaihe) on esitetty mahdollinen jätevesien käsittelyalue merkinnällä "jv". Alue on noin 150 metrin etäisyydellä kaikista meren rannoista ja on korkeustasolla noin N2000 + 5,5 - 8,0 metriä. Jätevedet johdettaisiin tonteilta jv kohteeseen pienpainejärjestelmällä. Kiinteistökohtaiset jätevesipumput sijoittuisivat tonteille. Mieluimmin aina kahden tontin välirajalle. Ohjeellinen jv-putkilinja on esitetty kaavakarttaan. Jv-käsittelyalueen toteutus edellyttää lupavaiheessa selvitystä järjestelmän toimivuudesta ja yksityiskohtaista suunnitelmaa teknisetä ratkaisusta ja arviota toiminnan ympäristövaikutuksista. Jv-kohteen koillis- ja itäpuolella kaavassa on M-alueita, jota voidaan hyödyntää mahdollisen jätevesijärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa (imeytys-/suodatuskenttä). Jv kohde on olemassa olevan ajotien läheisyydessä ja sähköliittymä on myös lähellä.

Hulevesien osalta voidaan antaa Loviisan kaupungin noudattamien loma-asuntoalueiden yleismääräyksen mukainen määräys hulevesien rakennuspaikka-kohtaisesta viivytyksestä ja rakentamisen aikaisesta käsittelystä.

TY korttelialuetta on käsitelty jo edellä kohdassa "Tulvakorkeus". TY korttelialueen teknisessä ja aluesuunnittelussa on jo luonnosvaiheessa huomioitu maaston oikeat korkeustiedot (ks. edellä: laserkeilausdata). TY alueen rakentamisen yhteydessä tulee laatia suunnitelma, miten hulevedet viivytetään ja miten rakentamisen (rakennuspaikan pinnan muokkaukset ja tasaukset) aikaisten mahdollisten haitallisten valumavesien suora pääsy vesistöön estetään. Rakentamisen aikaisten valumavesien saostus ja viivytyjärjestelmät tulee suunnitella ja luvittaa ennen rakentamiseen ryhtymistä (kun tiedetään mitä ja missä laajuudessa rakennetaan ja maastoa muokataan).