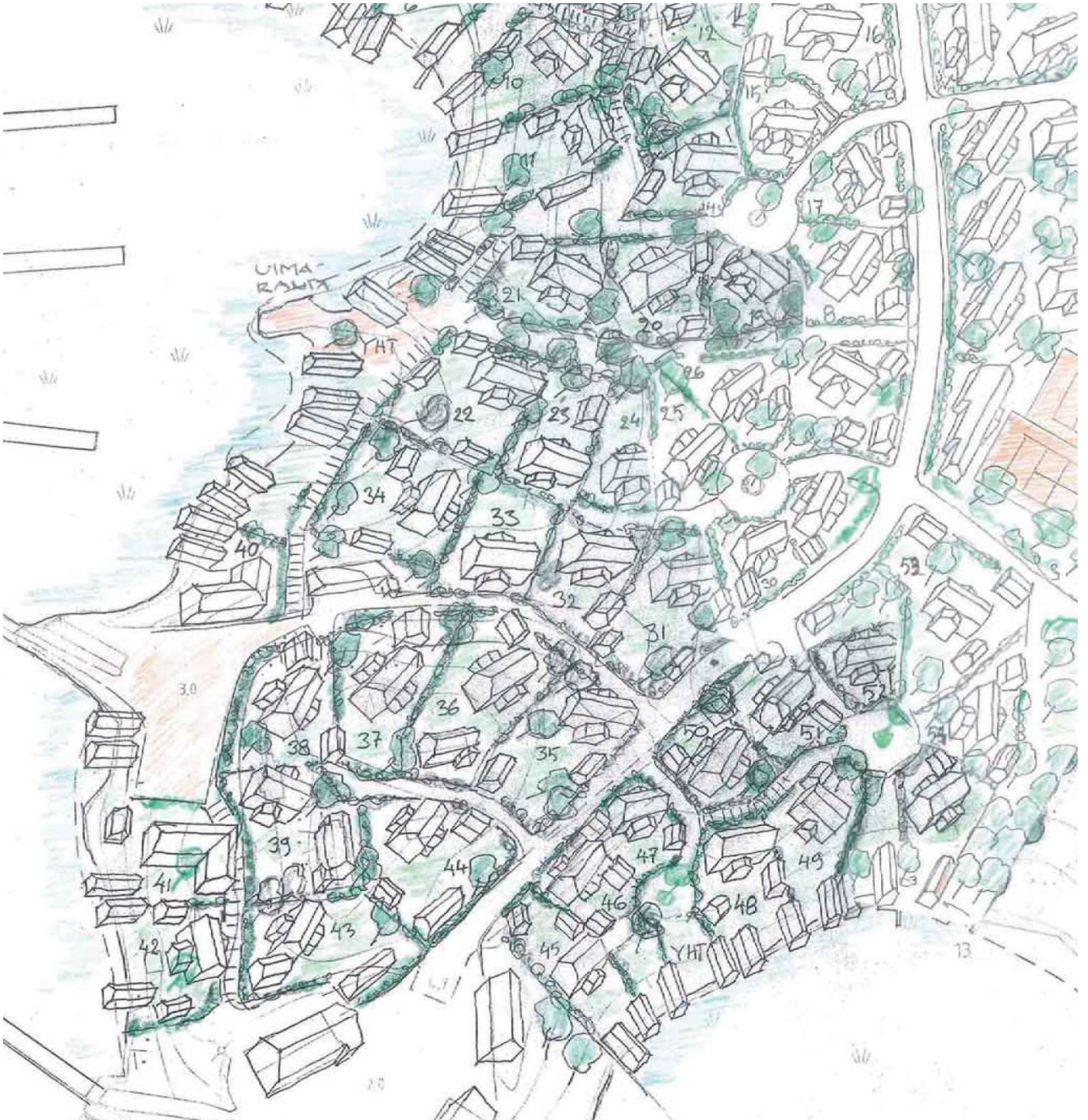




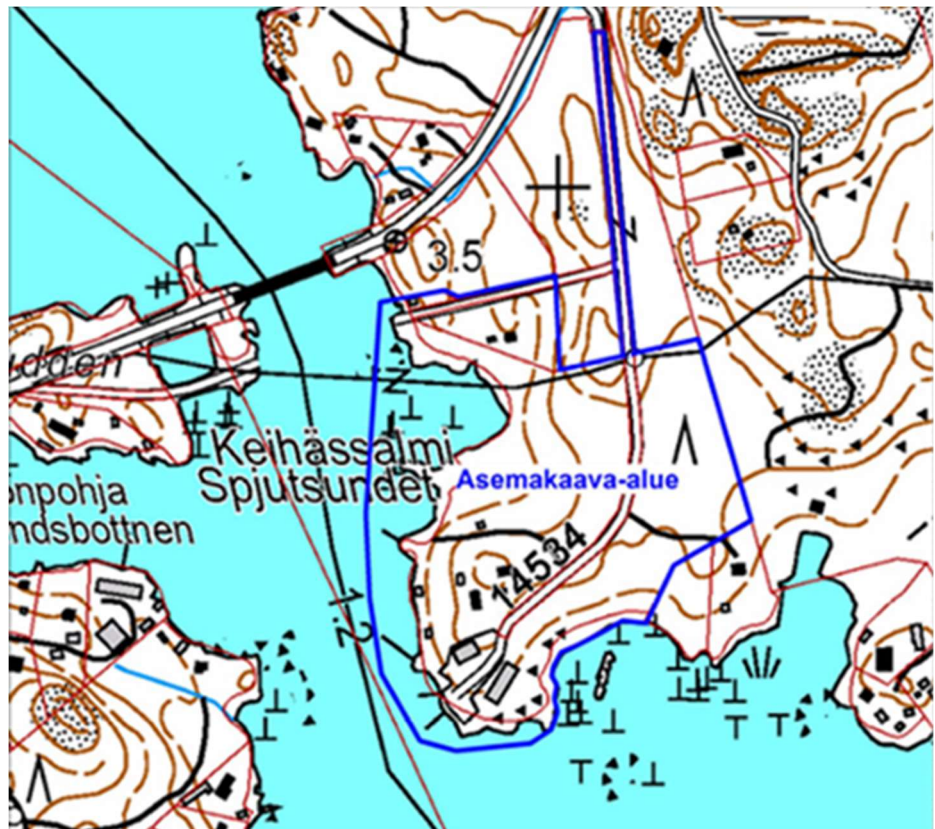
*Keihässalmen
asemakaava
ehdotus
13.09.2021*

PYHTÄÄN KUNTA
KEIHÄSSALMEN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE SYYSKUUN 13. PÄIVÄNÄ 2021
PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava	Kiinteistöt 624-416-5-3 ja 624-416-5-78.
Muodostuu	Keihässalmen asemakaava korttelit 1-3, satama-alue, venesatama, vesialue, uimaranta-alue, lähivirkistysalueet sekä katualueet.
Laatija:	Arkkitehtiateljee Johan Pfeifer OY, arkkitehti, tekn.lis., valt.maist.,SAFA Johan Pfeifer
Vireille tulo:	Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n mukaisesti tiedottamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta lehtikuluksella 18.9.2020.
Hyväksytty:	KV_..201 .
Kaava-alueen sijainti	Suunnittelualue sijaitsee Pyhtään Keihässalmessa. Alue on merkitty sinisellä alla olevaan karttaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 10,7 hehtaaria.



Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan virallinen nimi: Keihässalmen asemakaava

Tarkoitus: Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa Pyhtään Keihässalmen alueelle kalastus-, matkailu-, yritystoiminnan- ja työ- ja toimitila-, loma- asumis-, asumis- ja kaupallisten palveluiden sekä venesataman kehittäminen.

Laajuustiedot: Kokonaispinta-ala 10,7 hehtaaria, josta korttelialueita 4,6 hehtaaria ja muita alueita 6,1 hehtaaria.

Tämän asemakaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 2. Luontoselvitykset
 3. Keihässalmen Havainnekuvat
 4. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset
 5. Rakennustapamääräykset
-

SISÄLTÖ

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1 TIIVISTELMÄ.....	4
1.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.2 Asemakaava	4
1.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
2 LÄHTÖKOHDAT	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
2.1.2 Luonnonympäristö.....	5
2.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
2.1.4 Liikenne	14
2.1.4 Kunnallistekninen huolto	15
2.1.5 Kiinteät muinaisjäännökset.....	15
2.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	16
2.1.7 Maanomistus	16
2.1.8 Väestö ja työpaikat	16
Suunnittelutilanne.....	16
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	195
3.1 Suunnittelun tausta ja tarve	19
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet.....	20
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
4.1 Asemakaavan yleiskuvaus	21
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
4.3 Aluevaraukset.....	23
4.4 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	24
4.5 Asemakaavamerkinnot ja - määräykset	27
4.6 Nimistö	28
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....	28
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	28

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Pyhtään kunta on päättänyt käynnistää asemakaavan laadinnan Keihässalmen alueelle. Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kesällä 2014. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Kaavatyötä on ohjannut Pyhtään kunnan tekninen toimi ja viranomaistahot. Ennen Asemakaavatyön käynnistämistä laaditaan tiedossa olevat, maankäyttö- ja rakennuslain vaatimat selvitykset.

Vuonna 2014 laadittiin alueen asemakaavaluonnos, jonka jälkeen suunnittelu keskeytyi, koska alueelle ei löytynyt toteuttajaa.

Vuonna 2018 Eero Lehti ilmoitti olevansa kiinnostunut alueen toteuttamisesta, mutta edellytyksenä oli, että alueen suunnitelmia pitäisi muuttaa, niin että alueelle voitaisiin toteuttaa moderni saaristokylä periaatteen pohjalta. Pyhtään kunta ja Eero Lehti ovat loppuvuonna 2018 tehneet esisopimuksen alueen myymisestä Eero Lehdelle.

Kaavoitustyö käynnistyi uudelleen arkkitehtien Johan Pfeiferin laatimien moderni saaristokylä hankkeen mukaisten luonnosten pohjalta.

Alueen asemakaavan on laatinut Arkkitehti Ateljee Johan Pfeifer Oy/ arkkitehtit, tekn. lis., Johan Pfeifer.

1.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu kaksitoista kyläalueen korttelialuetta (AT-1), kolme kyläalueen korttelialuetta (AT-2) yksi kyläalueen korttelialuetta (AT-3) ja yksi kyläalueen korttelialuetta (AT-4), satama-alue (LS), pienvenesatama (LV) sekä lähivirkistys-, urheilupuisto-, pihakatu- ja katualueita. Korttelit sijoittuvat olemassa olevan katuverkon läheisyyteen. Pihakadut sisältävät yhteisalueita ja uimaranta-alueita.

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala 10,7 hehtaaria, josta

- korttelialueita 4,6 ha, kerrosala 14620 k-m²
- satama-alueita 0,85 ha
- venesatama 2,4
- lähivirkistysalueita ja puistoja 0,75 ha
- urheilupuistoalueita 0,5 ha
- katualueita 0,5 ha
- pihakatualueita 0,8 ha

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on tarkoitus aloittaa välittömästi asemakaavan saatua lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Keihässalmi sijaitsee Munapirtin saareen menevän Purolan paikallistien tuntumassa. Matkaa valtatie 7:ltä on noin 7 km.

Suunnittelualueella on Keihässalmen rannassa kalankäsittelylaitos laitureineen. Kalastajilla ja kalankäsittelylaitoksella on käytössään kalankäsittelylaitoksen halli sekä varastohalli rannan tuntumassa. Purolan tieltä menee kestopäällystetie kalankäsittelylaitokselle. Laitoksen tuntumassa on vanhoja asuinrakennuksia, jotka ovat vuokrattuina kalastajille ja melojille sekä sotaveteraaneille.

5 Keihässalmen asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosassa on ollut vanha lossinvartijan talo piharakennuksineen sekä lossinvartijan koppi. Suunnittelualueen keskiosa on loivapiirteistä metsäaluetta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu vuonna 2011 luontoselvitys. Lisäksi alueelle on tehty keväällä 2014 luontoselvityksen tarkistus, jolloin alueella havaittiin liito-oravia.

Keväällä 2020 Pyhtään kunta tilasi alueesta uuden luontoselvityksen, joka valmistui 2.11.2020. Luontoselvitykset ovat liitteessä 2. Luontoselvityksen liito-orava osiota päivitettiin keväällä 2021. Tällöin ei liito-oravista tehty havaintoja. Elokuussa 2021 tehtiin myös luontoselvitykseen liittyvä lepakkoselvitys, jonka perusteella asemakaavamääräyksiin on tehty lisäyksiä.

Kesällä 2021 on myös tehty vedenalaista luontoa koskeva kartoitus.

Suunnittelualueen pohjoisosa Keihässalmentien länsipuolella on mäntyvaltaista n. 40-vuotiasta kasvatusmetsää. Vanhan kesäasunnon pihapiiri on kasvillisuudeltaan rehevää ja lehtomaista. Alueella kasvaa paljon nuorta haapaa, rannassa myös tervaleppää kapeana vyöhykkeenä.

Länsirannassa on pienialaisesti tervaleppäluhtaa, joka vaihettuu tervaleppävaltaiseen lehtoon (arvokas elinympäristö). Suurissa tervalepissä kasvaa lepänkääpiä. Pensaskerroksessa kasvaa vähän taikinamarjaa, punaherukkaa ja vadelmaa. Kenttäkerroksen muodostavat mm. puna-ailakit, hii-renportaat, käenkaalit, mesiangerivot, rönsyleinikit, ranta-alpit ja ojakellukat. Kuvion reunoilla kasvaa Kymenlaaksossa melko harvinaista jänönsalaattia.

Alueen eteläkärjessä on pienialaisesti merenrantaniittyä, jossa kasvaa mm. runsaasti purtojuurta ja mesiangervoa. Uusimman luontoselvityksen mukaan myös alueen luoteiskulmassa on arvokas ja suojeltavaa merenrantaniittyä. Lisäksi eteläosan suojeltava merenrantaniitty ulottuu jonkin verran pidemmälle itään, kuin aikaisemmassa selvityksessä.

Kalasataman ja sen itäpuolelle suunnittelualueen ulkopuolelle rakennettujen lomarakennuksien välissä on entistä kasvillisuuden peittämää hiekkarantaa, jolla hiekka on edelleen paikoin näkyvissä. Rannassa ja sen edustalla kasvaa paikoin järviruokokasvustoja ja tervaleppiä.

Lomarakennuksien pohjoispuolinen alue Keihässalmentien itäpuolella on vanhaa mäntyä ja koivua sekä kuusta alikasvoksena kasvavaa metsää, joka on ravinteisuudeltaan mustikkatyypin kangasta. Alueella on myös joitakin keloja.

Alkuperäisen Luontoselvityksen perusteella alueelta ei löytynyt EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ja niiden esiintymisen todennäköisyys alueella on pieni. Alueelta ei ole tiedossa eikä sieltä luontoselvityksessä löytynyt uhanalaislajiston esiintymiä. Alue ei myöskään ole linnustollisesti merkittävä. Vuonna 2014 tehdyssä luontoselvityksen tarkistuksessa alueella havaittiin liito-oravien pesäpaikkoja. Lisäksi alueella määriteltiin muutama arvokas lehtoalue. Vuoden 2020 luontoselvityksessä todettiin uusia arvokkaita luontoalueita (rantaniityt). Keväällä 2021 tehdyssä liito-orava selvityksessä ei todettu havaintoja liito-oravista.

Yhteenvetona voidaan todeta, että suunnittelualueella on luonnonsuojelulain tarkoittamia kohteita (liito-oravien pesäpaikat- vaikkakin niitä ei viimeisessä selvityksessä löytynyt, lehdot, merenrantaniityt). Alueella on lisäksi yksi metsälain suojelema kohde, joka pyritään jättämään rakentamisen ja hakkuiden ulkopuolelle. Vedenalaisessa kartoituksessa selvisi, että pienvenesataman joissain osissa on kasvillisuutta, joka voi olla suojeltujen eläinlajien kasvualuetta. Tämän selvittäminen edellyttää kesäaikaisia sukelluksia. Sen pohjalta kaavamääräyksiin on tehty lisäys, jonka mukaan vesistöjen pohjaa muuttavien hankkeiden alueella tulee tehdä riittävät vedenalaista luontoa koskevat selvitykset. Mikäli selvitykset osoittavat, että joillain osa-alueilla on uhanalaisia lajeja, tulee ne jättää vesistöjen pohjaa muuttavien toimenpiteiden ulkopuolelle.



PYHTÄÄ KEIHÄSSALMI

Luontoselvitys

● Liito-oravahavainto

↔ Mahdollinen liito-oravien liikkumisyhteys

Liito-oravien elinpiirin ydinalue

Muu luontokohde: lehto, luhta tai merenranta

Selvitysalue

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennettu ympäristö on keskittynyt alueen eteläosaan, jossa sijaitsevat ammattikalastajien käytössä olevat rakennukset sekä kaksi yhdistysten kokoontumis- ja vapaa-ajan käytössä olevaa rakennusryhmää.

Suunnittelualueen ulko- ja kaakkoispuolella sijaitsee kaksi lomarakennuspaikkaa, joista toinen on rakennettu (vuonna 2009 valmistunut vaaleanharmaa 2-kerroksinen 137 m² suuruinen hirsitalo sekä erillinen tumma harmaa saunarakennus, mustat huopakatot) ja toiseen on myönnetty vuonna 2014 rakennuslupa 167 m² suuruiselle lomarakennukselle sekä 70 m² ja 50 m² suuruisille talousrakennuksille). Molemmille tonteille on myönnetty poikkeuslupa, jonka mukaan tontit ovat vakinaisen asumisen tontteja.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin kolme erillistä rakennusryhmittymää seuraavasti:

Ammattikalastajien käytössä olevat rakennukset



Alueen eteläosassa sijaitsevat puurakenteiset vuonna 2001 valmistunut varastohalli (363 m²) sekä vuonna 2008 valmistunut kalankäsittelylaitos (264 m²). Varastohallin päädyssä sijaitsee lisäksi erillinen pieni puurakenteinen varastokatos.

Kalastajien rakennuksia laiturilta päin kuvattuna.



Kalastajien rakennuksia.

Rakennukset ovat hyväkuntoisia. Piha-alue on asfaltoitu ja siellä sijaitsee muutama pylväsvalaisin.

Aivan rannassa sijaitsee betonisten nurkkatolppien varaan rakennettu ruskealla pystylaudalla vuorattu pieni saunarakennus. Vesikatto on vihreää aaltopeltiä. Rakennus on suhteellisen hyväkuntoinen.

Kokoontumis- ja vapaa-ajankäytössä olevat rakennukset

Ammattikalastajien käytössä olevien rakennusten välittömässä läheisyydessä niiden pohjoispuolella mäen nyppylällä sijaitsee kahden päärakennuksen ja niiden talousrakennusten muodostama pihapiiri.

Pyhtään sotainvalidien käytössä olevat rakennukset

Päärakennus on ilmeisesti rakennettu vuonna 1900. Sokkeli on luonnonkiveä ja julkisivut punaista pystylomalautaa. Ikkunat ja ovet vaikuttavat alkuperäisiltä; vuorilaudat ovat koristeelliset. Rakennus on sähköistetty (ilmajohdot).



Päärakennuksen vesikatto on hyväkuntoinen; vesikourut on uusittu. Korjaamista vaatisi rakennuksen punatiilinen hieman rapautunut piippu, joka tulisi kunnostamisen jälkeen pellittää ja varustaa sadehatulla. Lisäksi kuistin nykyinen vanerilattia tulisi uusia paremmin rakennuksen tyyliin sopivalla lautalattialla.



Päärakennuksen kuisti.

Piha-alue on avokalliota. Rakennuksen edustalla meren puolella on vanhoja omenapuita sekä luonnonkivistä rakennettu aita/tukimuuri.



Päärakennus.

Pihapiirissä sijaitsee luonnonkivisten nurkkatolppien varaan rakennettu varastoaitta, jonka katto on mustaa huopaa ja julkisivut punaista pystylomalautaa. Ovet ovat mustat ja vuorilistat valkoiset. Rakennuksen pohjoispäädyssä on myöhemmin rakennettu matala pieni siipiosa. Rakennuksen katto on huonossa kunnossa (huovassa reikiä) ja vaatisi välitöntä kunnostamista.



Varastoaitta.

Aivan rannassa sijaitsee "betonoidun" luonnonkivisokkelin päälle rakennettu punaisella loma-laudalla vuorattu pieni saunarakennus. Katto on voimakkaasti sammaloitunut ja seinien maalipinta kulahtanut. Rantasaunaa on kuitenkin viime vuosina kunnostettu.



Saunarakennus.

Pyhtään melojien käytössä olevat rakennukset

Puolitoistakerroksinen kellarillinen rakennus on rakennettu 1940-/50-lukujen taitteessa. Vesikatto on ruskeaa saumapeltiä, julkisivuverhous on beigeä vaakalautaa, ikkunat ovat valkoiset (alkuperäiset "sisään-ulos"-aukeavat, 3- jakoiset) ja ikkunallinen ulko-ovi pystypaneloitua ruskeaa lautaa. Sisäänkäyntikuistin yläosassa on ns. helmipanelia. Rakennuksen sokkeli on ruskeaksi maalattua betonia. Rakennus on sähköistetty (ilmajohto). Päärakennuksen kuistia on kunnostettu (lattia, penkit ja kaide uusittu), samoin vesikattovarusteita on uusittu (syöksytorvet ja vesikourut, lumiesteet, talotikkaat ja kattosilta). Julkisivuverhouksen maalipinta hilseilee voimakkaasti ja myös ikkunat ovat alaosistaan huonokuntoiset. Rakennusta on kuitenkin viime vuosina kunnostettu.



Päärakennuksen eteläpuolella sijaitsee luonnonkivisten nurkkatolppien varaan rakennettu varasto/puuliiteri, jonka katto on mustaa huopaa ja julkisivut punaista pystylomalautaa. Ovet ovat mustat ja vuorilistat valkoiset. Rakennuksen katto on sammaloitunut ja maalipinta kulunut.



Varasto.

Lossinvartijan rakennukset

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevat lossinvartijan vanha asuinrakennus saunarakennuksen sekä niistä hieman erillään oleva lossinvartijan koppi.



Lossinbartijan asuinrakennus.

Puurakenteinen asuinrakennus on perustettu betonisten pilareiden varaan. Vesikate on profiilipeltiä ja julkisivut vihreää vaakasuuntaista lautta. Ikkunat ovat valkoiset ja ovi (kapea pystypaneli) sekä vuorilaudat muuta ulkoverhousta tummempaa vihreää. Erityispiirteinä rakennuksessa on kulmaikkuna sekä sisäänkäyntiportaiden metallinen kaide. Rakennuksen kunto on tyydyttävä. Piippu on pellitetty, mutta rakennuksessa ei ole vesikouruja eikä syöksytorvia. Portaat ovat purkukuntoiset.



Lossinbartijan saunarakennus.

Saunarakennus noudattaa päärakennuksen materiaaleja ja väritystä. Myös sen kunto on kohtuullinen.

Lossinbartijan koppi (25 m²) on valmistunut 1960. Vesikate on harmaata minerit-levyä ja julkisivut vihreää lomalautta. Ikkunat ja vuorilaudat ovat valkoiset. Rakennuksen sokkeli on hyvin matala. Rakennus samoin kuin sen vieressä sijaitseva varastorakennus ovat luonteeltaan vaatimattomia käyttörakennuksia eikä niillä ole säilyttämisarvoa.

Vuoden 2014 jälkeen rakennukset ovat olleet vailla hoitoa ja rapistuneet. Rakennukset ovat olleet Pyhtään kunnan purkulistoilla ja Kymen pelastuslaitos käytti niitä paloharjoituskohteena, joten niitä ei enää ole olemassa.

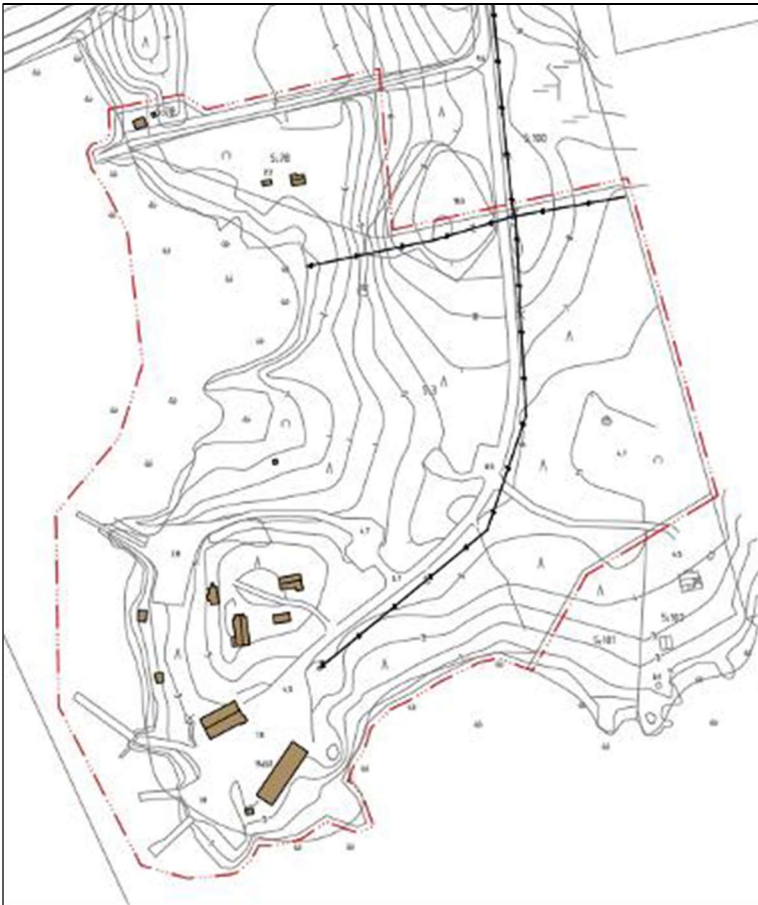


Lossinvartijan koppi.

Yhteenvedona voidaan todeta, että suunnittelualan rakennuskannalla ei ole valtakunnallisesti merkittäviä suojeluarvoja. Pyhtään sotainvalidien käytössä olevalla päärakennuksella on kuitenkin nähtävissä paikallista arvoa.

2.1.4 Liikenne

Alueen pääliikenneyhteytenä Purolantieltä käännyttäessä toimii kestopäällysteinen Keihässalmentie. Muut suunnittelualan tiet ovat nimeämättömiä ja päällystämättömiä.



Alueen liikenneyhteydet.

Suunnittelualan länsipuolella Keihässalmissa kulkee laivaväylä. Alueen lounaisosassa sijaitsee kaksi ammattikalastajien käytössä olevaa betonirakenteista laituria (yläpinnat asfaltoitu), joista

toisessa on nostolaite ja toisessa imutyhjennyslaite. Kalastajalaitureiden välissä sijaitsee pieni puurakenteinen ilmoitustaulu.



Kalastajien laiturit.

Lisäksi alueella sijaitsee matkustaja-aluksille tarkoitettu betonirakenteinen laituri (teräsrakenteinen nivelosa) sekä pienveneilijöille tarkoitettu betonirakenteinen laituri (yläpinta kestopuuta) veneenlaskupaikkoineen ja hiekkapäälysteisine pysäköintialueineen. Rantaviiva laiturien kohdalla on kivikkoinen ja lisäksi siellä on puustoa.



2.1.4 Kunnallistekninen huolto

Suunnittelualueella ei ole keskitettyä vesijohtoa eikä viemäriverkkoa. Kunnallistekniikka on hoidettu rakennus-/kiinteistökohtaisesti

Alueelle tulee keski-/pienjännitelinja (ilmajohto) pohjoissuunnasta Keihässalmentien itäreunaa pitkin. Toinen sähkölinja kulkee alueen poikki itä-länsisuunnassa lossinvartijan rakennusten eteläpuolella. Alueella ei ole suurjännitesähkölinoja.

Jätteiden alueellinen keräyspiste sijaitsee Keihässalmen satamassa.

2.1.5 Kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännösrekisterin mukaan tiedossa esihistoriallisen eikä historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella ei myöskään rekisterin mukaan ole toisen maailmansodan linnoitteita.

2.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole ympäristön häiriö- ja riskitekijöitä eikä ole tarvetta pilaantuneiden maiden selvityksiin eikä meluselvityksiin.

2.1.7 Maanomistus

Suunnittelualue on Pyhtään kunnan omistuksessa.

2.1.8 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella on muutama työpaikka kalanjalostusyrityksessä.

2.2 Suunnittelutilanne

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT) asetetaan alueiden käytölle yleisluonteisia tavoitteita valtakunnallisella tasolla. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Tavoitteet tulee ottaa huomioon ja niiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntien alueiden käytön suunnitteluun erityisesti maakunta-kaavan ohjausvaikutuksen välityksellä. Monet tavoitteista, kuten elinympäristön laatua koskevat tavoitteet, ovat sellaisia, että niiden huomioiminen tulee tapahtua myös suoraan kuntakaavoituksessa ja erityisesti yleiskaavoissa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 14.12.2018 ja tarkistettut tavoitteet ovat astuneet voimaan 1.4.2019.

Tämän asemakaavan laatimiseen erityisesti vaikuttavien VAT:ien toteutumista arvioidaan selostuksen vaikutusosassa. Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Maakuntakaava

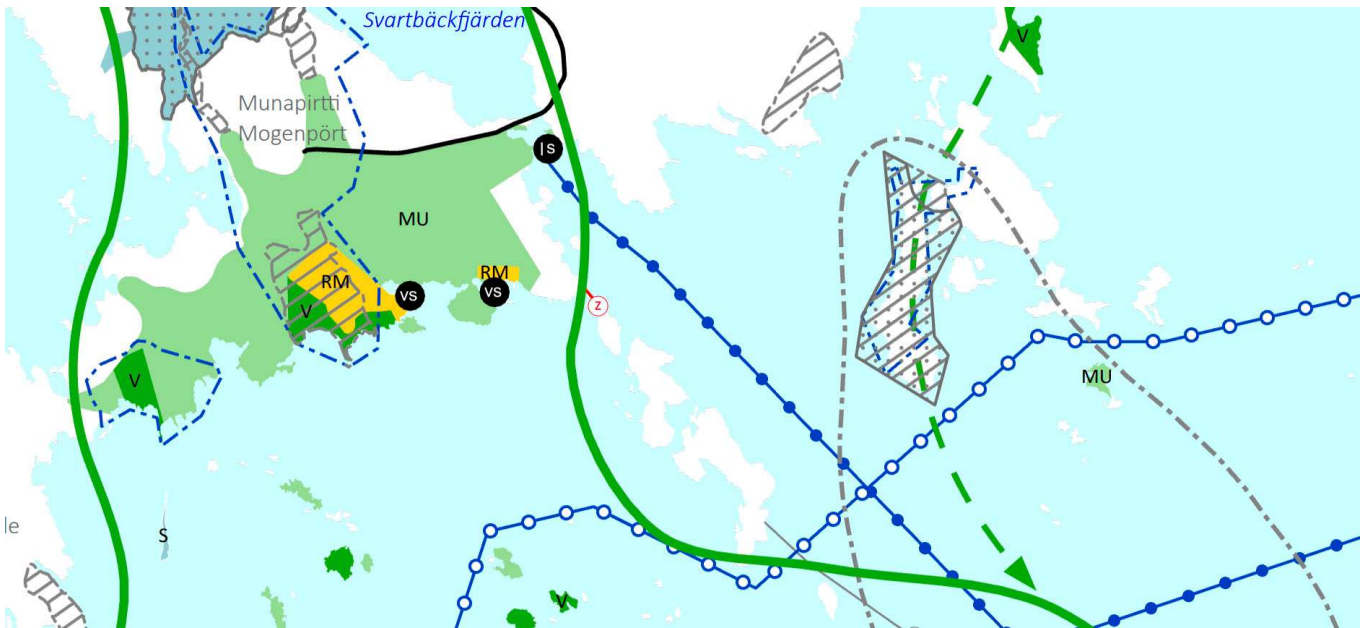
Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä ja sillä on tärkeä tehtävä maakunnan kehittämisessä ja sen suunnittelussa. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Kymenlaakson voimassa oleva maakuntakaava on Kymenlaakson maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja määrättiin voimaan maakuntahallituksessa 24.8.2020.

Keihässalmi rajautuu **matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen** (vihreä viivaraaja). mv MATKAILUN JA VIRKISTYSTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE. Merkinnällä osoitetaan alueet joihin kohdistuu vähintään maakunnallisia matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen.

Keihässalmen kohdalla on maakuntakaavassa laivaväylä sekä satama-alueen merkintä.



Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta

LS, Is SATAMA-ALUE Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät satamien liikennealueet sekä yhteysalusliikenteen satamat. Liikennealueisiin sisältyy niiden pääkäyttötarkoitusta tukevaa varastointi-, tuotanto-, palvelu- ja hallintotoimintaa. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

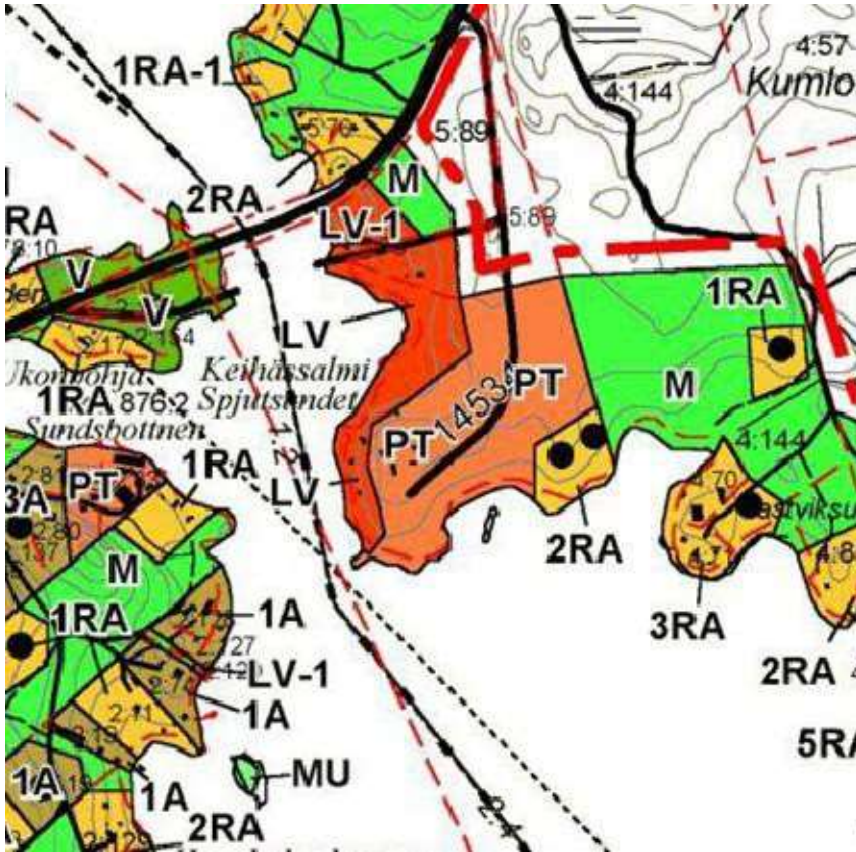
Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävin suoja-aluein. Mikäli alueella varastoidaan, käsitellään tai valmistetaan polttonesteitä tai muita vaarallisia aineita on alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa huomioitava aineista aiheutuvat ympäristöriskit. Ennen uusiin vesialueisiin kohdistuvia toimenpiteitä tulee selvittää alueiden vedenalaisten muinaisjäännösten inventoinnin tarve.

Maakuntakaavan yleismääräyksissä todetaan myös seuraavaa: Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella.

Suunnittelualueelle sijoittuu myös maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Merkintään liittyy suunnittelumääräys: " Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Olemassa olevia ulkoilumahdollisuuksia ja - toimintoja tulee edistää ja alueiden käytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkujen tai ulkoilureittien ja niihin liittyvien levähdys- ja tukialueiden toteuttaminen. Alueen ulkoilutoiminnot tulee suunnitella ja sijoittaa siten, ettei merkittävästi haitata alueen maa- ja metsätalouuskäyttöä."

- Yleiskaava

Alueella on voimassa Pyhtään rannikon ja saariston oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on vahvistettu Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksessa 2.8.2000. Suunnittelualue on merkitty **yrittäjätoiminnan alueeksi** (PT) ja **yleiseksi venevalkama-alueeksi** (LV). Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa **yksityiseen venevalkama-alueeseen** (LV-1) ja kaakossa kahteen **lomaa-asunnon rakennuspaikkaan**.



Ote Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaavasta.

Kaava-alueeseen kuuluu myös Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaavan ulkopuolella oleva katualue, joka on nykyisellään maantie. Olemassa olevan maantien muuttamisella katualueeksi ei ole yleiskaavallista merkitystä, sillä tällä toimenpiteellä vaikutetaan lähinnä tien hallinnolliseen luokitukseen ja kunnossapidon vastuihin.

- Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

- Muut suunnitelmat ja varaukset
- Kaavatyötä varten laadittavat erillisselvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu vuonna 2011 luontoselvitys ja keväällä 2014 luontoselvityksen tarkistus. Vuonna 2020 on alueelle laadittu uusi luontoselvitys ja keväällä 2021 siihen on tehty liito-oravia koskeva päivitys.

Asemakaavan vaikutuksista on tehty erillinen vaikutusselvitys vuonna 2020 ja 2021.

- Rakennusjärjestys

Pyhtään kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 9.2.2004.

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa eikä tonttijakoa ja – rekisteriä.

- Pohjakartta

Asemakaavan pohjana on käytetty Pyhtään kunnan laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Viime aikojen kehitys on Suomessa (ja muuallakin maailmassa) johtanut tilanteeseen, jossa asumiseen ja loma-asumiseen liittyy olennaisesti etätyön tekemisen mahdollisuus. Yritystoimintaa tapahtuu yhä enemmän kodin tai loma-asunnon yhteydessä. Vaikka tämä kehitys on viime aikoina liittynyt poikkeukselliseen tilanteeseen (pandemia) on ilmeistä, että tulevaisuudessa yhä suurempi osa työstä ja yritystoiminnasta pysyvästi tehdään kodista tai loma-asunnosta käsin. Tämän asemakaavan tavoitteena on luoda yhtään Keihässalmeen asuin-, loma-asunto- ja yritystoimintaluonnetta perinteistä saaristokylää heijastavassa kokonaisuudessa. Tavoitteena on, että alueesta muodostuu luonteva, perinteistä kylämaisemaa heijastava työntekeä ja yritystoimintaa, asumista ja loma-asumista yhdistävä kylämäinen yhteisö.

Tavoitteena on Keihässalmen alueen kalastus-, matkailu-, yritystoiminnan- ja työ- ja toimitilaluonnetta loma-asumis- ja kaupallisten palveluiden sekä venesataman kehittäminen. Suunnittelussa otetaan huomioon olemassa oleva rakennuskanta ja tieverkko sekä alueen luonto- ja maisema-arvot. Lähtökohtana on luoda alueelle moderni saaristokylä hankkeeseen pohjautuva korkeatasoinen toiminnoiltaan monipuolinen kyläkokonaisuus ja siihen liittyvä pienvenesatama joka toimii myös merkittävänä vierasvenesatamana.

Moderni saaristokylähanke aloitettiin yli 10 vuotta sitten Porvoossa Johan Pfeiferin toimesta yhteistyössä ympäristöministeriön ja Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa. Perusajatuksena on, että rakentaminen keskitetään tiiviiseen pienipiirteiseen kylämaiseen kokonaisuuteen. Rakentamisen luonnetta ja rakennustapaa ohjataan tarkasti kaavamääräyksillä ja rakennustapamääräyksillä. Tavoitteena on samantapainen tilamuodostus ja miellyttävä, vaihteleva kylämäinen ilme kuin vanhoissa perinteisissä saaristokylissä. Rakennettu kokonaisuus muodostuu miellyttäväksi, kun rakennukset on sovitettu toisiinsa ja ympäröivään luontoon. Tavoitteena on, että mahdollisimman monella rakennuksella on visuaalinen yhteys rantaan ja veteen, vaikkei kaikki olekaan veden äärellä. Kylämaisemassa muodostetaan rannan tuntumaan kävelylväyläverkko niin, että kaikilla alueen asukkailla on luonteva yhteys rantaan ja venesatamaan. Kävelylväylään liittyy yhteiskäytössä olevia ranta-alueita ja venevajoja.

Tavoitteena on muodostaa alueesta korkeatasoinen, rakennustyyliään yhtenäinen, tiivis ja samalla moni-ilmeinen kokonaisuus. Moderni saaristokylä hanke perustuu pitkään saariston rakentamisperinteeseen, josta on eriomaisia esimerkkejä Suomen saaristossa sekä Suomenlahden itä osassa (Kaunissaari, Ulkotammio ym.), että Saaristomerellä (Rosala ym.). Samanlaisesta rakennusperinteestä on erinomaisia esimerkkejä myös Ruotsin länsirannikolla (Fiskebäckskil,

Asemakaavatyön tavoitteena on että kaava-alueelle voidaan toteuttaa moderni saaristokylä. Lisäksi alueelle on tarkoitus toteuttaa pienvenesatama, joka samalla toimii sekä alueen asukkaiden ja lähialueen asukkaiden kotisatamana, että vierasvenesatamana. Asemakaavassa on mukana myös Pyhtään kunnan omistama kalasatama ja siihen liittyvä kalanjalostuslaitos.

Tavoitteena on muodostaa alueesta korkeatasoinen, rakennustyylliltään yhtenäinen, toteuttamiskelpoinen ja loma-asumisen ja asumisen sekä matkailu- ja yritystoiminnan alue. Alueen liikennejärjestelyjen tulee olla toimivia ja pysäköintialueita tulee osoittaa riittävästi. Loma-asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan tonteille ja palvelutoimintojen pysäköinti osoitetaan keskitetyille pysäköintialueille.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pyhtään kunta on päättänyt käynnistää asemakaavan laadinnan Keihässalmen alueelle. Suunnittelun käynnistämisestä on ilmoitettu kaavoitus- katsauksessa. Suunnittelu pysähtyi vuonna 2014, koska alueelle ei löytynyt toteuttajaa.

Vuonna 2018 Eero Lehti ilmoitti olevansa kiinnostunut alueen toteuttamisesta, mutta edellytyksenä oli, että alueen suunnitelmia pitäisi muuttaa, niin että alueelle voitaisiin toteuttaa moderni saaristokylä periaatteen pohjalta. Pyhtään kunta ja Eero Lehti ovat loppuvuonna 2018 tehneet esisopimuksen alueen myymisestä Eero Lehdelle.

Asemakaava hyväksyttiin Pyhtään kunnanvaltuustossa 18.11.2019. Itä- Suomen hallinto-oikeus kumosi kunnanvaltuuston päätöksen 13.5.2020.

Pyhtään kunta päätti 3.6.2020 käynnistää alueen asemakaavoituksen uudestaan.

Moderni saaristokylä ajatukseen perustuvan asemakaavan laatijana toimii arkkitehti, tekn. lis. Johan Pfeifer. Ramboll Oy on tehnyt asemakaavan vaikutusten selvitysraportin.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä vaikutusarviointia varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on myös lueteltu kaavatyössä osallisena olevat tärkeimmät maanomistajat, viranomaiset ja muut tahot (liite 1).

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan Pyhtään kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä kunnan ilmoituslehdessä. Lähialueen yrityksiä ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä tärkeimmistä suunnitteluvaiheista. Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Pyhtään kunnan teknisessä toimistossa sekä internet-sivulla.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaavan yleiskuvaus

Asemakaavatyön tavoitteena on rakentaa alueelle moderni saaristokylä hankkeen periaatteiden mukainen tiivis ilmeeltään vaihteleva ja pienipiirteinen korkeatasoinen kyläkokonaisuus. Lähtökohtana on luoda Pyhtään Keihässalmeen asuin-, loma-asunto- ja yritystoiminta-alue perinteistä saaristokylää heijastavassa kokonaisuudessa. Tavoitteena on, että alueesta muodostuu luonteva, perinteistä kylämaisemaa heijastava työntekoa ja yritystoimintaa, asumista ja loma-asumista yhdistävä kylämäinen yhteisö.

Alueelle sijoitettu pienvenesatama on suhteellisen suurikokoinen. Lähtökohtana on, että satama toimisi vierasvenesatamana, joka luontevasti täydentäisi Itäisen Suomenlahden vierasvenesatamaverkostoa. Alueelle on tarkoitus sijoittaa laituri paikkoja sekä alueen asukkaiden ja vierailijoiden sekä lähiympäristön asukkaiden tarpeisiin. Tavoitteena on luoda elävä ja toimiva pienvenesatamakokonaisuus, jonne saa myös sijoittaa polttoaineiden jakeluaseman.

Asemakaavassa on osoitettu kyläalueen korttelialue AT-4 Keihässalmentien itäpuolelle. Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja ja asuinpientaloja sekä rivitaloja. Keihässalmen länsipuolella on kaksi Kyläalueen korttelialuetta AT-2. Alueelle saa rakentaa liikerakennuksia ja yritystoiminnan rakennuksia sekä loma-asuntoja ja asuinpientaloja. Yksi korttelialue on kyläalueen korttelialue AT-3. Alueelle saa rakentaa liikerakennuksia ja yritystoiminnan rakennuksia sekä toimisto- ja ympäristöä häiritsemättömiä teollisuusrakennuksia ja majoitus- ja ravintolatoimintaa palvelevia rakennuksia. Lisäksi alueelle saa rakentaa kaksi loma-asuntoa tai asuinpientaloa. Lähtökohtana on, että nykyinen kalankäsittelyä palveleva erittäin luonnonkaunis alue voisi kehittyä niin, että sinne sijoittuisi matkailua palvelevaa toimintaa ja ravintolatoimintaa. Mahdolliset asunnot/loma-asunnot palvelevat lähinnä alueen yrittäjiä.

Lisäksi Keihässalmentien länsipuolella on kahdeksantoista kyläalueen korttelia-alueita (AT-1). Niille saa rakentaa loma-asuntoja ja asuinpientaloja. AT-1, AT-2 ja AT-4 korttelialueilla saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä työ- ja toimitiloja enintään 30 % sallitusta kerrosalasta. Tämän tarkoituksena on edistää etätyön tekemisen mahdollisuuksia. Keihässalmentien itäpuolella on lähipalvelurakennusten korttelialue (PL), Lisäksi kaava-alueella on satama-alue (LS), pienvenesatama (LV) sekä lähivirkistys-, urheilupuisto- (vaihtoehto B), pihakatu- ja katualueita. Korttelit sijoittuvat olemassa olevan katuverkon läheisyyteen. Pihakadut sisältävät yhteisalueita ja uimaranta-alueita

Keihässalmen itäpuoleinen AT-4 kortteli on tarkoitettu loma-asumiseen, vakituiseen asumiseen ja mahdollisuuksien mukaan myös palveluasumiseen, samalla kuitenkin niin, että näihin liittyy etätyön tekemisen mahdollisuus. AT-1 korttelit on tarkoitettu loma-asumiseen ja vakituiseen asumiseen sekä yritystoimintaan ja etätyöhön. Korttelialueella rakennukset on sijoitettu niin, että jokaiselta tontilta avautuu näkymiä rantaan ja vesialueille. Ranta-alueille on sijoitettu venevajoja ja osittain myös varastorakennuksia perinteisen saaristokylän tapaan. Nämä rakennukset sijoittuvat tulvarajan alapuolelle aivan kuten vanhoissa saaristokylissä ympäri Suomen rannikkoja. Tästä syystä kaavassa on erityismerkintä, jonka mukaan rakennukset tulee toteuttaa sellaisin rakentein, että ne kestävät ajoittaisen tulvaveden aiheuttaman kosteuden.

Lounaisempi KTY-korttelialuevaraus on tarkoitettu kalasataman kehittämiseen. Kalasataman kohdalle sijoitettu venesataman (LS) tarkoitus on edelleen kehittää Keihässalmen satamatoimintoja sekä kalasataman että matkailun tarpeita ajatellen.

VL- ja VUP-alueet toimivat lähivirkistysalueena.

Kaavaratkaisu on aiemmasta edelleen kehitelty niin että monia ratkaisuja on merkittävästi muutettu ennen kaikkea luontoa koskevien alueiden osalta. Ratkaisussa liito-oravien pesimäalueet ja lehtoalueet on merkitty puistoalueiksi, joilla lisäksi on luo- merkintä. Alueen eteläosassa ja luoteiskulmassa olevat merenrantaniityt on merkitty tonteilla oleviksi luo- alueiksi.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen sijoittuu olemassa olevien teiden varsille sekä Keihässalmen kalasataman ja rakennetun miljöön ympäristöön. Alueen luontoselvityksen tärkeimmät kohteet, liito-orava-alueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle ja merkitään luo-alueiksi. Merenrantaniityt ja arvokkaat lehdot on merkitty luo-alueiksi. Luontoselvityksen perusteella alueella ei ole todettu muita erityisiä maankäyttöä rajoittavia luontoarvoja eikä erityissuojelua vaativia arvokkaita luontokohteita. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kaavan tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina. Alueen rakentamisen suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon maaston muodot ja korkeuserot sekä olemassa oleva puusto. Alueen pintamuotoja on tarkoitus varovaisesti muokata pienvenesataman ruoppausmassoilla erityisesti loma-asuin- ja asuinrakennusten välittömässä tuntumassa niin, että rakennusten (lattiakorko väh. + 3,3 m) ja niiden viereisten piha-alueiden suhde säilyy luontevana.

Keihässalmen kaava-alueella viheralueverkosto muodostuu paitsi varsinaisista viheralueista (VL ja VUP) myös pihakaduista jotka toimivat yhteisinä oleskelutiloina ja joiden puusto säilytetään varsinaisia kapeita ajoväyliä lukuun ottamatta. Rantaa myötäilee osittain pihakaduksi, osittain jalankulkuväyläksi merkitty kävelytieverkosto, joka on ajoittain suoraan rannalla, osittain yhden tonttirivistön takana. Rantaviivasta (yht. n.770 m) n.30 % on yksityistontteja, n. 16 % on osittain julkista (esim. ravintoloiden piha-alueet) ja 55 % julkista virkistyskäytössä olevaa aluetta. On lisäksi otettava huomioon että Pyhtään kunta omistaa laajan maa- ja metsätalouskäytössä olevan alueen kaava-alueen itäpuolella.



Keihässalmen viheralueverkosto

4.3 Aluevaraukset

Kyläalueen korttelialue (AT-1)

AT-1 kortteleiden pinta-ala on 3,6 ha ja rakennusoikeus 9020 k-m². Rakennukset saavat olla enintään 1 ja 2/3 kerroksisia.

Kyläalueen korttelialue (AT-2)

AT-2 kortteleiden pinta-ala on 0,2 ha ja rakennusoikeus 800 k-m²

Korttelin AT-3 pinta-ala on 0,59 hehtaaria. rakennusoikeus 1500 k-m². Rakennukset saavat olla 1 2/3 kerroksisia. Korttelin läpi kulkee ajorasite Keihässalmentieltä satama-alueelle.

Kyläalueen korttelialue (AT-4)

Keihässalmentien itäpuolella oleva AT-4 korttelialueen pinta-ala on 0,4 ha ja rakennusoikeus 2200 k-m².

Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL)

Korttelialueen pinta-ala on 0,05 ha ja rakennusoikeus 400 k-m²

Lähivirkistysalue (VL)

Alueelle on osoitettu kolme lähivirkistysaluetta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 0,15 hehtaaria.

Puistoalueet (VP/LUO)

Alueelle on osoitettu neljä puistoaluetta, joilla on myös Luo- merkintä. Niiden pinta-ala on yhteensä 0,6 ha. Alueen luoteiskulmassa olevan KTY-Korttelin pohjoispuolisella lähivirkistysalueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (liito-oravat). Alueen keskellä, sen länsilaidalla ja pohjoisreunalla sijaitsee kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (liito-oravat). Lisäksi alueelle on osoitettu sen eteläosaan KTY- korttelin eteläpuolelle VP/LUO alue (lehtoalue) .

Satama-alue (LS)

Satama-alueen pinta-ala on 0,83 hehtaaria. Alueelle on ajoyhteys Keihässalmentieltä.

Alueelle on osoitettu paikka kelluvalle huoltoasemalle (veneiden tankkausasema).

Venesatama/venevalkama (LV)

Venesataman pinta-ala on 2,4 hehtaaria.

Katualueet

Asemakaava-alueeseen kuuluvat olemassa olevat Keihässalmentie sekä Kotisatamantie. Katualueiden pinta-ala on yhteensä 0,5 hehtaaria.

Pihakatualueet

Pihakatualueiden pinta-ala on yhteensä 0,8 ha. Asemakaava-alueen sisäiset kadut toteutetaan viihtyisinä pihakatualueina. Rannassa nämä alueet on rakennettava yhteiskäyttöalueiksi ja niille voidaan sijoittaa myös uimarantatoimintoja ja yhteiskäyttöön tarkoitettuja saunoja. Alueilla olevat venevajat on tarkoitettu yhteiskäyttöön ja esimerkiksi melontaseurojen tiloiksi.

4.4 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualue on saavutettavissa hyvien tieyhteyksien johdosta pelastuslaitoksen toimintavalmiusajan sisällä. Sammutusvesihuoltoa varten tulee rakentaa keskeisille paikoille palovesiasemia. Palovesiasemien vedensaanti tulee turvata aluetta toteutettaessa. Katu- ja liittymäalueiden toteutussuunnittelussa on huomioitava pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

Kaavan lähtökohtana on, että alueen kiinteistöt liitetään Pyhtään talousverkkoon. Suunnitelmissa on, että alue voitaisiin myös liittää viemäriverkkoon. Koska alueen toteutus saattaa lähteä liikkeelle ennen kuin viemäriverkosto on riittävän lähellä, on mahdollista, että alueelle toteutetaan väliaikaisratkaisuna pienpuhdistamo, joka sijaitisi AT-3 korttelialueella.

Alueen toteutuminen ei välttämättä edellytä väestönsuojatilojen rakentamista. Alle 600 k-m²:n kiinteistöille ei vaadita omia väestönsuojia. Suunnittelualueella ei ole väestönsuojeluun liittyviä riskitekijöitä.

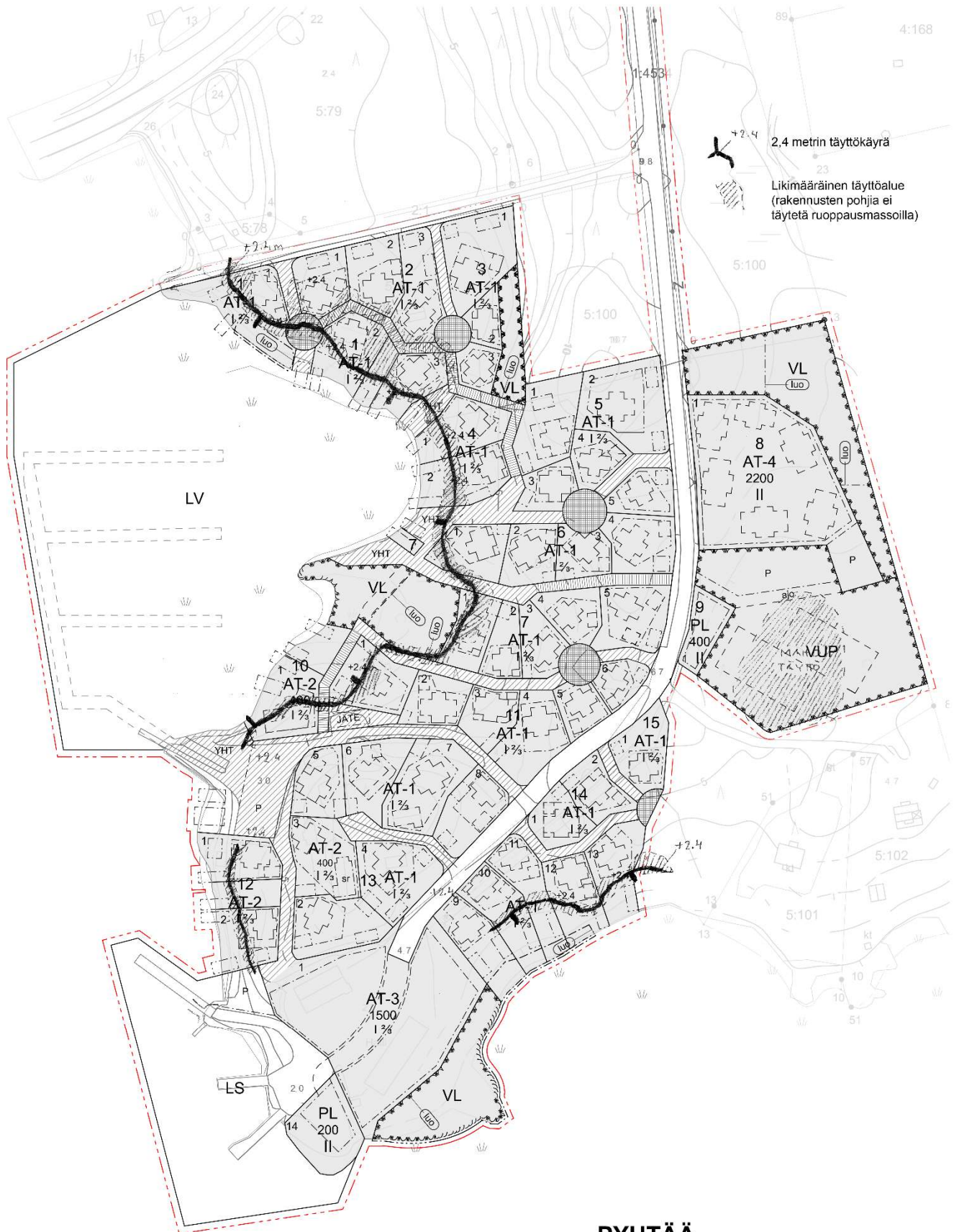
Alueen toteutuksen yhteydessä tulee huomioida mahdollisuudet liikenteen sekä energia-, vesi- ja

jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja kunnan talouden kannalta kestäväällä tavalla.

Osa kaava-alueesta on suhteellisen alavaa. Koska kaavaan liittyvän vierasvene- ja pienvenesataman toteutus vaatii jonkin verran ruoppausta, on lähtökohtana ollut, että ruoppausmassat käytetään kaava-alueella maanpinnan muokkaukseen. Lähtökohtana on, että täytöt ovat kohtuullisia ja sellaisia, että olemassa oleva puusto ei vaarannu. Kaavaselostuksessa on liitekartta, jossa on osoitettu 2,4 m:n täyttötaso. Lähtökohtana on, että lomarakennusten ja asuinpientalojen alimpien tulvaa kestävättömien rakenteiden taso on 3,3m. Koska rakennukset on luontevaa toteuttaa rossipohjaisina niin ryömintätilan alin korko on silloin 2,5m ja pihan on luontevaa olla pikkaisen tätä alempana.

Mikäli alueelle toteutetaan yleinen uimapaikka (paikkoja), tulee varmistaa, että se täyttää lainsäädännön edellyttämät vaatimukset mm. vedenlaadun, turvallisuuden kannalta.

Ennen alueen rakentamista tulee alueelle laatia hulevesisuunnitelma. Kaava-alueeseen kuuluu myös Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaavan ulkopuolella oleva katualue, joka on nykyisellään maantie. Olemassa olevan maantien muuttamisella katualueeksi ei ole yleiskaavallista merkitystä, sillä tällä toimenpiteellä vaikutetaan lähinnä tien hallinnolliseen luokitukseen ja kunnossapidon vastuihin.



PYHTÄÄ

KEIHÄSSALMI | MODERNI SAARISTOKYLÄ

TÄYTTÖSUUNNITELMA, 1:1000 (A2)

13.9.2021 Arkkitehtitietojen Johan Pfeifer Oy

4.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

- Kyläalueen korttelialue.AT-1
 - Kyläalueen korttelialue AT-2
 - Kyläalueen korttelialue AT-3
 - Kyläalueen korttelialue AT-4
 - Lähivirkistysalue
 - Lähipalvelurakennusten korttelialue.
 - Satama-alue.
 - Pienvenesatama
 - Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
 - 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
 - Osa-alueen raja.
 - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
 - Korttelin numero.
 - Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 - Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
 - Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
 - Piha-alueen likimääräinen vähimmäiskorko asuinrakennuksen tai loma-asunnon lähituntumassa
 - Rakennusala.
 - Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
 - Istutettava alueen osa.
 - Katu.
 - Pihakatu
 - Jalankululle varattu katu/tie.
 - Johtoa varten varattu alueen osa.
 - Luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue. Alueiden luontainen kasvillisuus on säilytettävä
 - ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ
 - Alueen puustoa tulee säilyttää aluetta rakennettaessa. Puiden kaataminen on sallittua vain rakennusten ja ajoväylien kohdalla.
 - Kaavaa toteutettaessa tulee varmistaa, että kaavakartassa esitettyjen kolmen pohjoisemman luo- alueen välille jätetään puustoiset kulkuväylät. Kulkuväylät on myös osoitettu selostuksen liitteenä olevassa 25.3.2014 päivätyssä kartassa. Ennen puustoisten kulkuväylien kohdalla olevien tonttien ja pihakatuja (korttelit 4 ja 5 sekä kortteli 6 tontti1 ja niiden väliset pihakadut) rakentamista tulee niiden alueella olevat puut kartoittaa ja varmistaa, että liito-oravien kulkemisen kannalta merkittävät puut suojataan rakentamisen yhteydessä niin, etteivät ne vaurioidu.
 - Ennen olemassa olevien rakennusten hävittämistä tulee varmistaa, etteivät ne ole liito-oravien tai lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.
 - Kortteleiden 1,2 ja 3 pohjoispuoleisella ajoväylällä ja kortteleiden 10,11 ja 13 välisellä pihakaduilla niiden reunat tulisi jättää mahdollisimman puustoisiksi ja ne tulisi pitää
-

Keihässalmen asemakaava
valaisemattomina 1.6.–31.8. välisenä aikana.

- Ennen alueen rakentamista tulee alueelle laatia hulevesisuunnitelma.
- Alueen rakennukset liitetään talousvesiverkostoon.
- Alueen jätevedet tulee puhdistaa alueellisessa yhteisessä jäteveden puhdistamossa tai liittää alueelliseen yhteiseen jätevesiviemäriverkkoon. Vesistöjen pohjaa muuttavien hankkeiden alueella tulee tehdä riittävät arkeologiset vedenalaisinventoinnit hyvissä ajoin ennen hankkeiden toteuttamista.
- Vesistöjen pohjaa muuttavien hankkeiden alueella tulee tehdä riittävät vedenalaista luontoa koskevat selvitykset. Mikäli selvitykset osoittavat, että joillain osa-alueilla on uhanalaisia lajeja, tulee ne jättää vesistöjen pohjaa muuttavien toimenpiteiden ulkopuolelle.
- Rakentamisessa on huomioitava mahdollinen radonhaitta.
- Ranta-asemakaava-alueella rakennettaessa on noudatettava alueelle laadittua rakennustapamääräystä.
- Yleisiä maisemakuvaan liittyviä määräyksiä: - kaikkien rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta. - värityksen tulee olla hillitty ja soveltua perinteiseen saaristokylämaisemaan, värityksen tulee noudattaa rakennusmääräysten värisuunnitelmaa. - kattomuotojen ja alueella käytettyjen materiaalien ja värien tulee soveltua ajateltuun kylämaiseen miljööseen.
- Yleisiä maisemakuvaan liittyviä määräyksiä: - kaikkien rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta. - värityksen tulee olla hillitty ja soveltua perinteiseen saaristokylämaisemaan, värityksen tulee noudattaa rakennusmääräysten värisuunnitelmaa. - kattomuotojen ja alueella käytettyjen materiaalien ja värien tulee soveltua ajateltuun kylämaiseen miljööseen.
- YLEISET MÄÄRÄYKSET:
- Kaavan toteutuksessa tulee noudattaa kaavaan liittyviä rakennustapamääräyksiä.
- Mikäli rakennuksen etäisyys naapuritontin rakennusalaan on vähemmän kuin kahdeksan metriä tulee rakennuksen seinä- ja kattorakenteet siltä osin toteuttaa palo-osastoivana rakenteena Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaisesti.
- Katualueet ja autojen säilytyspaikkojen päällystämässä tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja (esim. sora). Nurmikenttiä ei saa ulottaa 20 metriä lähemmäksi rantaa ja rantavyöhykkeen pintamateriaaliksi tulee jättää luontainen hiekkamaa
- venevajat ja sellaiset varistorakennukset, jotka ovat osittain tain kokonaan tulvarajan (+3,3 m) alapuolella, tulee toteuttaa sellaisin rakentein, että ne kestävät ajoittaisen tulvaveden aiheuttaman kosteuden.
 - Maanpintaa ei saa täyttämällä nostaa niin paljon ympäröivää maanpinta korkeammaksi, että siitä aiheutuisi maisemallista haittaa.
 - Rakennusten kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa rakennuspaikasta tulee istuttaa ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää alkuperäistä luonnon kasvillisuutta.
 - Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennuspaikat tulee merkitä maastoon ennen rakennusluvan myöntämistä
- Puustoa tulee säilyttää tonttien piha-alueilla. Kaavaa toteutettaessa tulee varmistaa, että kaavakartassa esitettyjen kolmen pohjoisemman luonnon alueen välille jätetään puustoiset kulkuväylät. Kulkuväylät on myös osoitettu selostuksen liitteenä olevassa 25.3.2014 päivätyssä kartassa. Ennen puustoisten kulkuväylien kohdalla olevien tonttien ja pihakatujen rakentamista (korttelit 4 ja 5 sekä kortteli 6 tontti1 ja niiden väliset pihakatut) tulee niiden alueella olevat puut kartoittaa ja varmistaa, että liito-oravien kulkemisen kannalta merkittävät puut suojataan rakentamisen yhteydessä niin, etteivät ne vaurioidu.

Asemakaavassa on annettu kadun nimeksi Keihässalmentielle Keihässalmentie. Uutena kadun nimenä on vanhalle lossitielle annettu Kotisatamantie.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaava-alueen osalta alueen nykytilanteeseen verrattuna.

Asemakaavasta on laadittu Ramboll Oy:n toimesta erillinen vaikutusarvio, joka on tämän selostuksen liitteenä (liite 6).

2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa on tarkoitus toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

13.9.2021

Johan Pfeifer
arkkit., tekn.lis., SAFA

Laura Lahti
Elinvoimapäällikkö

YHTEYSTIEDOT

Arkkitehtiateljee Johan Pfeifer OY
Johan Pfeifer
Arkki., tekn. lis., valt.maist. SAFA
Linnankatu 16 D
06100 Porvoo
puh 045 1233404
johan.pfeifer@hotmail.com

Pyhtään kunta
Elinvoimapäällikkö Laura Lahti
Tekninen osasto
Motellikuja 4
49220 Siltakylä
puh. 050 3456495
laura.lahti@pyhtaa.fi