



Pyhtään kunta  
Siltakyläntie 175  
49220 SILTAKYLÄ

Lausuntopyyntönnä 13.6.2022

**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta, neljä kalustohallia lentokentän alueelle, Pyhtää, Lentokenttä 1, 624-404-53-126**

Lausuntopyyntö

Pyhtään kunta pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen (myöh. ELY-keskus) lausuntoa liittyen Pyhtään lentokentälle sijoittuvien neljän kalustohallin suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta. ELY-keskus on antanut lausunnon kyseessä olevasta hankkeesta myös 20.5.2021.

Kaavallinen tilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava on tullut Pyhtään lentopaikan osalta lainvoimaiseksi 27.12.2021. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu lentoliikenteen alueen (II) maankäyttövaraus sekä tärkeän pohjavesialueen aluerajaus.

Lentoliikenteen alue (II):

- Merkinnällä osoitetaan lentotoiminnoille varattu alue. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Alueen suunnittelumääräys:

- Lentoliikenteen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytön toteuttamisessa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhaitat teknisin ja toiminnallisoin ratkaisuin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä asutukseen, luontoon sekä pohjaveteen kohdistuvien haittojen ehkäisemiseen.

Tärkeän pohjavesialue (pv):

- Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat vedenhankintaa varten tärkeitä tai vedenhankintakäyttöön soveltuvia pohjavesialueita.

alueen suunnittelumääräys:

- Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun.
- Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta heikkene, eikä pohjaveden määrä pysyvästi vähene. Pohjavedelle riskiä aiheuttavat uudet toiminnot on sijoitettava ensisijaisesti pohjavesialueiden ulkopuolelle.

27.06.2022

Lisäksi kaavassa on annettu seuraava koko maakuntakaavaa koskeva suunnittelumääräys:

- Alueiden käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että toiminta ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia tai häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.

#### Yleiskaava

Alueella on voimassa Pyhtään kirkonkylän oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 27.1.2022 ja se on kuulutettu voimaantulleeksi. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu seuraavat maankäytön varaukset sekä määräykset:

Lentoliikenteen ja siihen liittyvien toimintojen alue (LL-1).

- Alueella sijaitsee lentokoneiden liikennealue. Alueelle voidaan rakentaa lentoliikennettä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja muita toiminnan edellyttämiä alueita. Alueella voidaan myös toteuttaa tarpeelliset liikennealueet, alueen toimintoihin liittyviä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä palvelu- ja toimistotiloja.
- Ennen rakennusluvan myöntämistä on alueella laadittava tarkempi yleissuunnitelma maankäytöstä.

Lentoliikenteeseen liittyvien rakennusten korttelialue (LL)

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv)

- Pohjavesialueella tapahtuvaa toimintaa ja rakentamista rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto YSL 17 §, maaperän pilaamiskielto YSL 16 § ja VL 3 luvun 2 § vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.
- Alueen suunnittelussa tulee varmistaa, että pohjaveden laatu ja määrällinen tila ei heikenny.

Pohjaveden ottamon kaukosuojavyöhyke

- Alueen tarkemmassa suunnittelussa ja maankäytössä tulee huomioida vedenottamon suoja-aluepäätös.

Melualue (60 dB)

- Likimääräinen melualue. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, tulee asemakaavoituksessa tai rakennussuunnittelussa ottaa huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjeavot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulko- ja leikkialueilla.

Yleiset määräykset:

- Kaava-alueen rakentamisessa tulee noudattaa ICAO Annex 14-mukaisia määräyksiä mm. rakentamisen korkeudesta.

## Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 16 §:n 1 momentin mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Samaisen pykälän 2 momentin mukaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Maakuntakaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaa säädetään MRL 32 §:ssä. Edellä mainitun pykälän 3 momentin mukaisesti maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

MRL 42 §:ssä säädetään yleiskaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan. Pykälän 1 momentin mukaisesti yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa ja muutoin ryhdyttäessä toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Samaisen pykälän 2 momentin mukaisesti viranomaisten on suunniteltaessa alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista.

MRL 43 §:n 1 momentissa säädetään, että lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista.

125 §:n mukaisesti rakennuksen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa. Rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä asemakaava-alueen ulkopuolella säädetään MRL 136 §:ssä. Lisäksi MRL 137 §:ssä säädetään rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Edellä mainitun pykälässä säädetään myös, että suunnittelutarveasiasa muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisesta soveltuvin osin, mitä MRL 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen lausunto ja kannanotto rajanaapurina

Kiinteistö 624-404-53-126 Redstone rajautuu pohjoisreunassaan maantien 170 tiealueeseen, kiinteistötunnus 624-895-0-170, Helsinki-Koskenkylä-Loviisa-Hamina -maantie, katuverkkonimeltään Valtatie. Lisäksi rakennuspaikkana toimiva kiinteistö rajautuu itäreunassaan maantien 14535 tiealueeseen, kiinteistötunnus 624-895-1-4535, Tuuskin maantie, katuverkkonimeltään Kirkkotie. Tällä hetkellä kulku rakennuspaikalle tapahtuu Kirkkotien puolelta. Karttatarkastelun perusteella Kirkkotien liittymän likimääräinen sijainti on 14535/1/877. Kyseiselle liittymälle on olemassa lupapäätös päivämäärällä 7.2.2018.

27.06.2022

Nykyisellään liittymä ei kuitenkaan ole liittymälupaehtojen mukainen liittymän muotoilun osalta. Liittymäkulma muodostuu raskaalla ajoneuvokalustolla tai muulla pidemmällä ajoneuvokalustolla ongelmalliseksi johtuen liittymän mitoituksesta ja geometriasta. Kiinteistöltä 624-404-53-126 maantielle 14535 liityttäessä lyhyellä ajoneuvolla sen saa asemoitua liittymään siten, että liittymisnäkemä oikealle etelän suuntaan muodostuu riittäväksi. Pidemmän ajoneuvon saaminen liittymään oikeaan asentoon on haastavaa johtuen liittymän nykyisestä mitoituksesta. Vastaavasti maantieltä 14535 etelästä tultaessa käännyttyessä vasemmalle kiinteistölle liittymän puutteellinen mitoitus aiheuttaa ongelmia pitkille ajoneuvoille. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue on tuonut asian esiin jo lausunnossa 21.5.2021.

Lausuntopyynnön liiteasiakirjoihin kuuluu kyseisen liittymän yleissuunnitelma, jossa on esitetty edellä esitetyt ongelmat korjaava ratkaisu liittymän parantamiseksi. Kyseinen ratkaisu on kuitenkin mitoitettu vanhentuneilla yhdistelmäajoneuvon maksimimitoilla. Siinä on käytetty mitoittavana ajoneuvona moduuliyhdistelmää, maksimipituus 25,25 metriä. Nykyinen suurin sallittu ns. HCT-mittojen mukainen maksimipituus on kuitenkin 34,5 metriä. Kaikki uudet liittymät olisi nykyisin syytä mitoittaa sen mukaan.

Nyt lausuntopyynnön liitteenä olevissa asiakirjoissa on lentokentän yleissuunnitelmassa esitetty kiinteistölle 624-404-53-126 nykyisen Kirkkotien, mt 14535, liittymän lisäksi toinenkin liittymä Kirkkotielle, nykyisestä liittymästä pohjoiseen, arviolta Väylän tierekisteriosoitteessa noin 14535/1/144/oikea. Suoria kiinteistöliittymiä valtion maantieverkolle saa olla vain yksi kiinteistöä kohti. Asia tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnitelussa. Kunnan katuverkolla liittymistä päättää asianomainen kunta.

Lausuntopyynnön asemapiirroksiin tai muihin liiteasiakirjoihin ei ole merkitty suunniteltujen hallirakenteiden lyhintä etäisyyttä maantiestä. Asiakirjojen perusteella etäisyys ylittää kuitenkin selkeästi maantien 14535 suoja-alueen rajan, joka ulottuu 20 metrin etäisyydelle ajoradan keskilinjasta. Näin ollen suunniteltu rakentaminen rakennuksen sijainnin osalta ei edellytä tienpitäjältä maantienlain 47§:n mukaista suoja-alueella tapahtuvaa rakentamista koskevaa poikkeamispäätöstä.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueella ei ole asiassa muuta huomautettavaa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueen lausunto

Suunnittelutarveratkaisua haetaan lausuntopyyntöön liitettyjen asiakirjojen mukaisesti neljälle kalustohallille. Halleille on myönnetty aiemmin suunnittelutarveratkaisu ja rakennuslupa, mutta Itä-Suomen hallinto-oikeus on päätöksillään kumonnut luvat ja palauttanut ne kuntaan uudelleen käsiteltäväksi.

Lausuntopyyntöön on liitetty rakentamista koskevien suunnitelmien lisäksi alueen yleissuunnitelma sekä luonnos alueelle laadittavasta asemakaavasta.

MRL 137 §:n 1 momentin mukaisesti sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytyt asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Samaisen pykälän 4 momentin mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Yleiskaavassa on määrätty, että alueelle saa sijoittaa lentoliikennettä palvelevia rakennuksia. Lisäksi kaavassa on määräys, että ennen rakennusluvan myöntämistä on alueelle laadittava yleissuunnitelma. Lausuntopyynnön liitteenä on toimitettu yleissuunnitelma alueesta. Lupahakemuksesta voidaan päätellä, että kyseessä oleva rakentaminen on oikeusvaikutteisen yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista lentoliikenteeseen liittyvää rakentamista.

ELY-keskuksen tiedon mukaan alueella ei ole kunnallista vesi- ja jätevesiverkkoa. Tällä hetkellä alueella syntyvät jätevedet on johdettu väliaikaisesti umpisäiliöön. Asemapiirustuksen mukaan rakennukset sijoittuvat pohjavesialueelle sekä vedenottamon kaukosuojavyöhykkeelle. Hakemukseen liitetyn LVI-suunnitelman mukaan kahteen hakemuksen kohteena olevaan kalustohalliin on tulossa vesi- ja viemäriliitos. Hakemuksen liitteenä ei ole tarkempaa suunnitelmaa rakennuksissa syntyvistä jätevesistä. Lentopaikan ympäristöluvan mukaisesti sosiaalituloissa syntyvät jätevedet on johdettava asianmukaisesti Kymen veden kanssa sovitulla tavalla viemäriverkostoon.<sup>1</sup>

Lupaviranomaisen on edellä mainitun vuoksi tutkittava, että onko aiottu rakentaminen sopivaa MRL 137 §:n 1 momentin 2 kohdan yhdyskuntateknisten verkostojen toteuttamisen kannalta ja asetettava yhdyskuntateknisiin verkostoihin liittymisen ehto suunnittelutarveratkaisuun. Tämä on myös oleellista mahdollisen

---

<sup>1</sup> Lentopaikan ympäristölupa D/1933/11.01.00.05/20177 21.9.2017) lupaehto 17

myönteisen suunnittelutarveratkaisun johdosta tehtävän rakennuslupapäätöksen myöntämisen edellytyksien tarkastelun kannalta.<sup>2</sup> Suunnittelutarveratkaisua tehtäessä tulee myös huomioida tarvittavat reunaehdot, jotta sen nojalla käsiteltävä rakennuslupa on myös myönnettävissä.

Asiakirjoissa on yleissuunnitelma hulevesien käsittelystä. Suunnitelman mukaan alueella syntyvät hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen kautta viivytysaltaaseen / -painaumaan, joka on suojattu muovikalvolla. Viivytysallas sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella, kuitenkin vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen sisällä. Kun toimitaan pohjavesialueella ja vedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä, tulee lupaviranomaisen huolehtia myös siitä, että rakennuksien ja alueen mahdollisten pinnoitteiden johdosta kertyvät hulevedet tullaan käsittelemään asianmukaisesta ja niistä ei aiheudu mahdollista pilaantumisen vaaraa pohjavedelle, esimerkiksi alueella toimivien työkoneiden nestevuotojen tai mahdollisesti käsiteltävien kemikaalien osalta. Hulevesien käsittelystä on määrätty lentopaikan ympäristöluvassa.<sup>3</sup> Lupamääräyksen mukaan hulevedet eivät saa imeytyä Korkiaharjun pohjavesialueelle tai pohjavesialueen kaukosuoja-alueelle. Hulevedet on johdettava imeytymään Korkiaharjun pohjavesialueen ja pohjavesialueen kaukosuoja-alueen ulkopuolelle. Lentokoneiden säilytys- ja tankkauspaikoilta kertyvät hulevedet on johdettava öljynerottimen kautta. Lentopaikan ympäristöluvassa annettu lupamääräys on huomioitava suunnittelutarveratkaisussa vastaavanlaisena ehtona. Lisäksi ELY-keskus muistuttaa, että vedenottamon kaukosuojavyöhyke on laajempi kuin pohjavesialueen rajaus.<sup>4</sup>

MRL 137 §:n 1 momentin 2 kohdan edellytyksien mukaisesti rakentamisen tulee olla sopivaa liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden kannalta. Hallituksen esityksessä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta vuodelta 2016, todetaan, että liikenneväylien tarkoituksenmukainen toteuttaminen rakentamispaineisilla alueilla edellyttäisi alueellista tarkastelua, joka ei toteudu yksittäisessä lupaharkinnassa. Erityisesti tämä korostuisi tulevilla asemakaava-alueilla. Liikenneturvallisuuden kannalta keskeisiä näkökohtia olisivat jalankulun ja pyöräilyn tarpeiden turvaaminen sekä yksityisteiden ja tonttiliittymien kytkeytyminen maantieverkostoon.<sup>5</sup>

Kyseistä rakentamista ajatellen lupaviranomaisen tulee huomioida edellä liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen esittämät huomiot liittyen alueelle johtavan tonttiliittymän puutteisiin ja sen vaikutus suunnittelutarveratkaisun MRL 137 §:n 1 momentissa säädettyihin erityisiin edellytyksiin. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä

<sup>2</sup> kts. MRL 136 § 1 momentti 3 kohta ja MRL 135 § 1 momentti 5 kohta

<sup>3</sup> Lentopaikan ympäristölupa (D/1933/11.01.00.05/20177 21.9.2017) lupaehto 17

<sup>4</sup> Itä-Suomen vesioikeuden päätös Korkiaharjun pohjavesialueen suoja-alueen määrittämisestä 23.4.1981.

<sup>5</sup> Hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 251/2016 vp.) s. 46

27.06.2022

haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hallituksen esityksen, rakennuslain uudistamiseksi (HE 101/1998 vp.), mukaan vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena on pidettävä muun muassa vähittäiskaupan suurmyymälän rakentamista.<sup>6</sup> Merkittävällä rakentamisella on katsottu tarkoitettava ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista. Tätä merkittävän rakentamisen arviointia joudutaan tekemään tapauskohtaisesti. Esimerkiksi hankkeen rakennuspaikkojen lukumäärä, rakennuksen pääkäyttötarkoitus suhteessa ympäröivään maankäyttöön tai hankkeen kerrosala vaikuttavat tapauskohtaiseen harkintaan siitä voidaanko hanke ratkaista suunnittelutarveratkaisulla vai onko hanketta tarkasteltava ensin asemakaavoituksen kautta. Suunnittelutarveratkaisulla voidaan pääsääntöisesti ratkaista vain yksittäisiä hankkeita ja sillä ei voida korvata jonkin alueen kaavoitusta.

Pyhtään kunta on käynnistänyt alueen asemakaavoituksen. Lausuntopyyynnön liitteenä on toimitettu alustava luonnos asemakaavakartasta. Hanke on liitteenä olevan asemakaavaluonnoksen mukainen. Kunnan tehtävänä on päättää asemakaavoituksesta alueellaan ja sillä on suhteellisen laaja harkintavalta arvioidessaan maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen edellytysten täyttymistä suunnittelutarvealueella. Hankealue on maakuntakaavassa ja oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa varattu lentoliikennettä palvelevaksi alueeksi.

Hankkeen osalta ELY-keskus arvioi, että suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytykset voivat olla olemassa, mikäli lupapäätöksessä otetaan huomioon edellä esitetyt alueelle liikennöintiin, yhdyskuntateknisiin verkostoihin liittymisen huomioivat ja pohjavesien suojeluun liittyvät seikat lupaehtoina.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut Kaakkois-Suomen ELY-keskuksessa myös liikennejärjestelmäasiantuntija Pasi Halttunen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Mikko Manninen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Jakelu	Pyhtään kunta, rakennusvalvonta
Tiedoksi	Kymenlaakson museo Kymenlaakson liitto

---

<sup>6</sup> Hallituksen esitys rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 101/1998 vp.) s. 104

Tämä asiakirja KASELY/34/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/34/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Manninen Mikko 27.06.2022 14:22

Ratkaisija Perttola Pertti 27.06.2022 14:22