

*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 10,
Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen
hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste
Saaristotie/Regaalienkatu/Regaalienkuja*

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	Kuningattarenranta
Kortteli:	1060
Kaava:	asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	434_10-29

Asemakaavan selostus koskee 11.11.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan taajama-alueen itäosassa Loviisanlahden itäpuolella Kuningattarenrannan eteläosan pientaloalueella Saaristotien vieressä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Asemakaavan muutos, kaupunginosa 10, Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste, Saaristotie/Regaalienkatu/Regaalienkuja.

Loviisan kaupunki on lohkonut korttelin 1060 kolmeksi tontiksi vuonna 2022. Korttelialueen pohjoisosassa on hulevesipainanne ja sen vieressä katualuetta, jolle on sijoitettu paikoitusta ja jätehuoltopiste. Suunnittelualueelle on aiemmin kaavoitettu kytkettyjen ja erillisten pientalojen korttelialue 1060, joka on poikkeamispäätöksellä lohkottu kolmeksi pientalotontiksi. Asemakaava ajanmukaistetaan, samalla tutkitaan korttelin pohjoispuolella olevan alueen maankäyttöä ja sitä, onko sen paikalle mahdollista sijoittaa pientalotonttia.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	1
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	3
2	Tiivistelmä.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	Lähtökohdat.....	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.2	Suunnittelutilanne	6

4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.4.1	Kaupungin asettamat tavoitteet.....	11
4.4.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	11
4.4.3	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	11
5	Asemakaavan kuvaus	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.1.1	Mitoitus	12
5.2	Kaavamerkinnot ja määräykset	14
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.4	Kaavan vaikutukset.....	15
5.4.1	Kaupunki- ja maisemakuva	15
5.4.2	Liikenteelliset vaikutukset	15
5.4.3	Alue- ja yhdyskuntarakenne	16
5.4.4	Luonnonympäristö.....	16
5.4.5	Pinta- ja pohjavedet.....	16
5.4.6	Ilmasto	16
5.4.7	Melu.....	16
5.4.8	Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset.....	16
5.4.9	Suhde maakuntakaavaan	16
5.4.10	Kaavan suhde yleiskaavaan	16
5.5	Ympäristön häiriötekijät	16
6	Asemakaavan toteutus.....	17
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.2	Toteutuksen seuranta.....	17

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Kooste palautteesta ja laaditut vastineet
- Liite 3 Tonttijakokartta
- Liite 4 Rakennustapaohje, kortteli 1059-1063

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Loviisan liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2008
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group/Siivonen, 2005

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä 10.10.2024 § 24.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 18.11.–20.12.2024.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 27.3.2025.

Kaavaehdotus nähtävillä 8.5.–9.6.2025.

Kaavan hyväksyminen TEKL 27.11.2025 § 46, kaava on kuulutettu lainvoimaiseksi 22.1.2026.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella asuinkorttelialuetta on laajennettu ja aiemmin katualueena ollut alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueena (AP). Näin alueelle on muodostettu uusi asuinpientalotontti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on noin 0,4 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Kuningattarenrannan asuinalueella. Alue rajoittuu idässä Saaristotiehen, pohjoisessa Regaalienkujaan ja lännessä Regaalienkatuun. Etelässä alue rajoittuu Gröna Uddenin lähivirkistysalueeseen.

Alueella on nykyisellään olevasta kolmesta pientalotontista kahdessa asuinrakennus, kolmas tontti on myyty vuoden 2024 aikana. Alueen pohjoisosassa on sadevesiviemäreitä ja hulevesien imeytyspainanne sekä Saaristotien lähellä jätteiden keräyspiste. Vesi- ja viemäriinjat kulkevat Regaalienkatua pitkin. Kolmen pientalotontin keskellä on pienehkö kumpu, alueen pohjoisosassa hulevesipainanteen pohjoispuolella maanpinta on tasattu paikoitusalueeksi.

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus



Kuva 1



Kuva 2

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus



Kuva 3



Kuva 4



Kuva 5



Kuva 6



Kuva 7

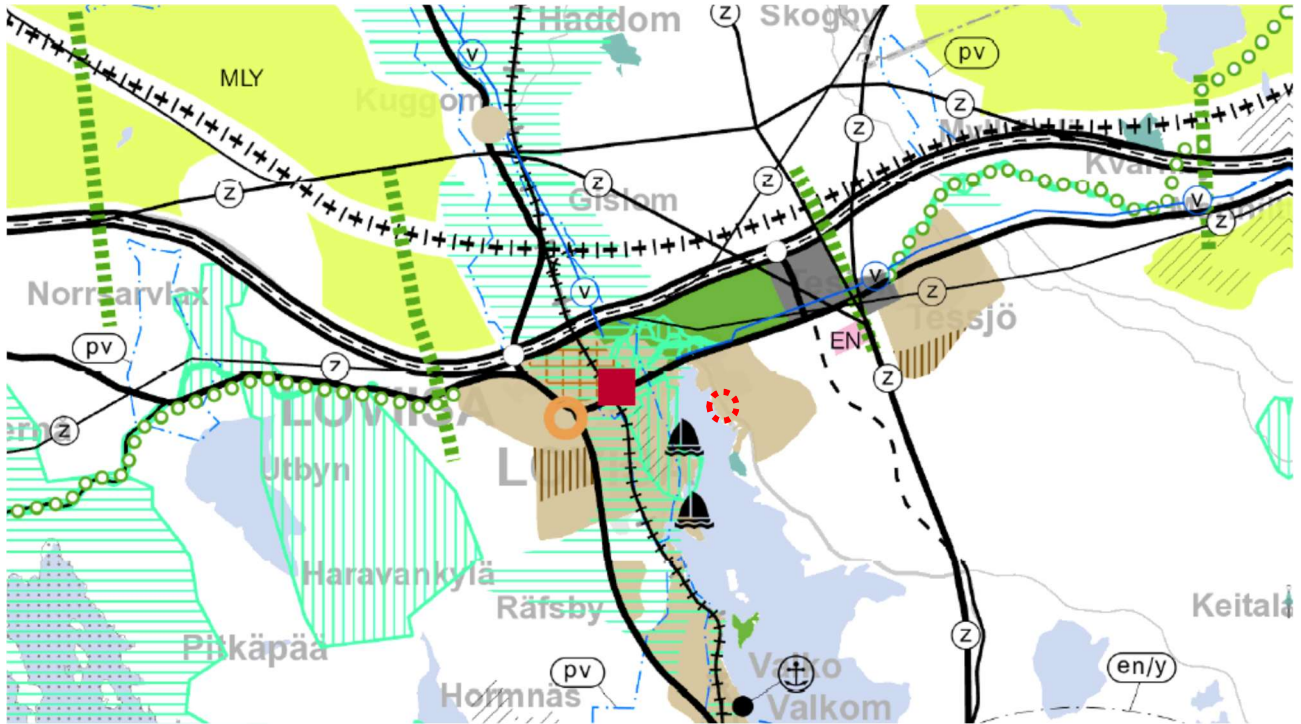


Kuva 8

3.2 Suunnittelutilanne

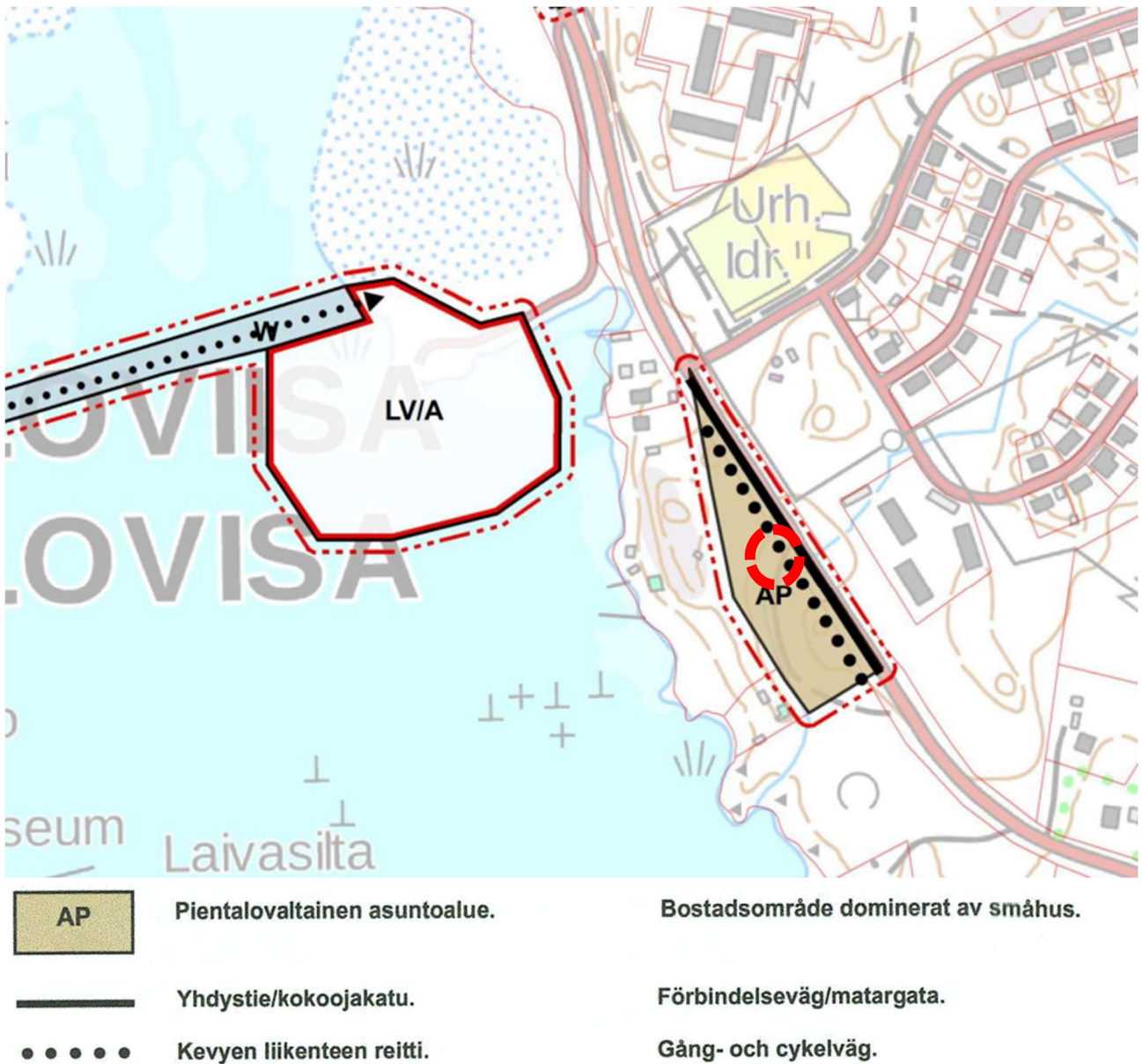
Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



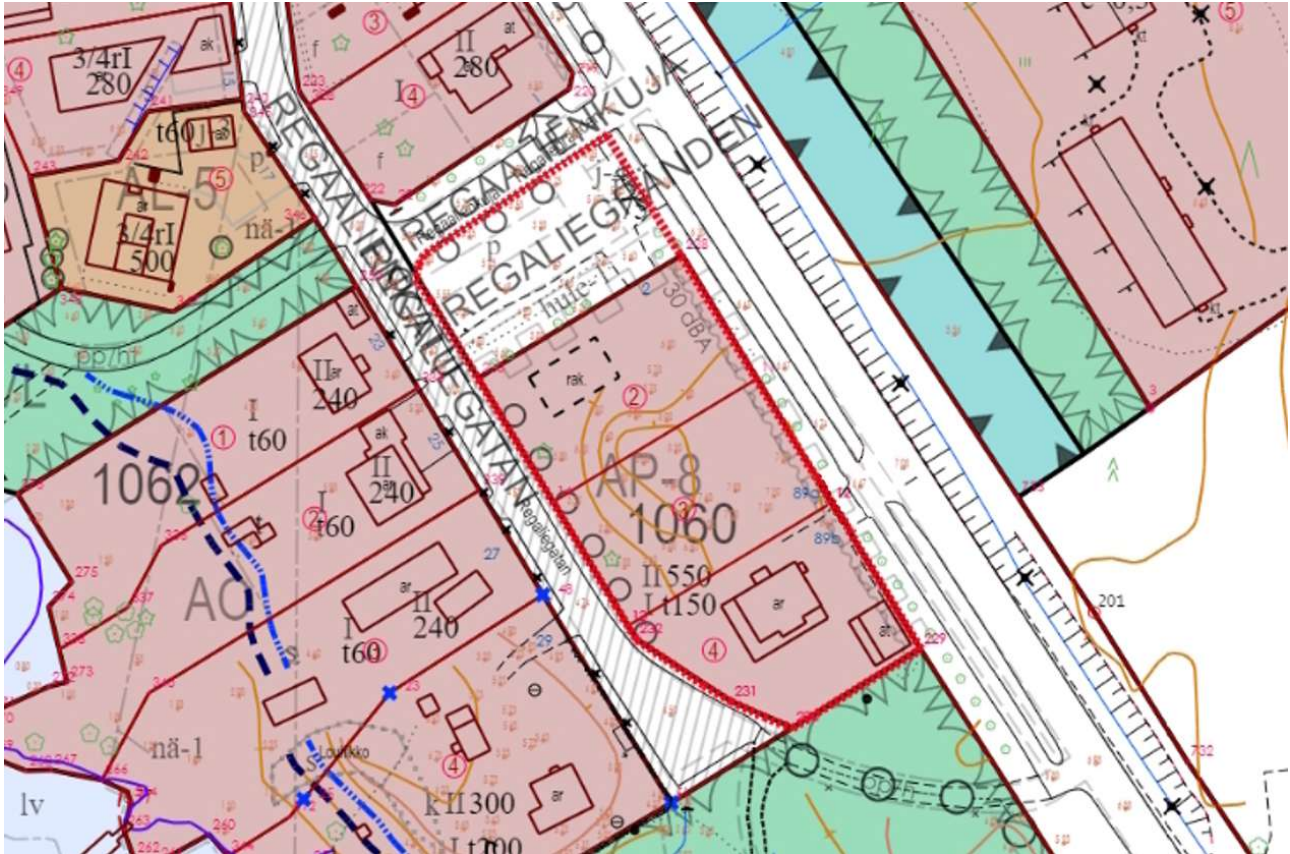
Yleiskaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Loviisan kaupunginvaltuuston 9.7.2020 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).



Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 11.9.2020. Kortteli 1060 on osoitettu AP-8-korttelialueeksi (kytkettyjen ja erillisten pientalojen korttelialue), viheralue on osoitettu PI-alueeksi (istutettava puistoalue) ja katualueelle on osoitettu paikoitusta (p), hulevesiepäinanne (hule-1) ja jätteidenkeräyspiste (j-4).



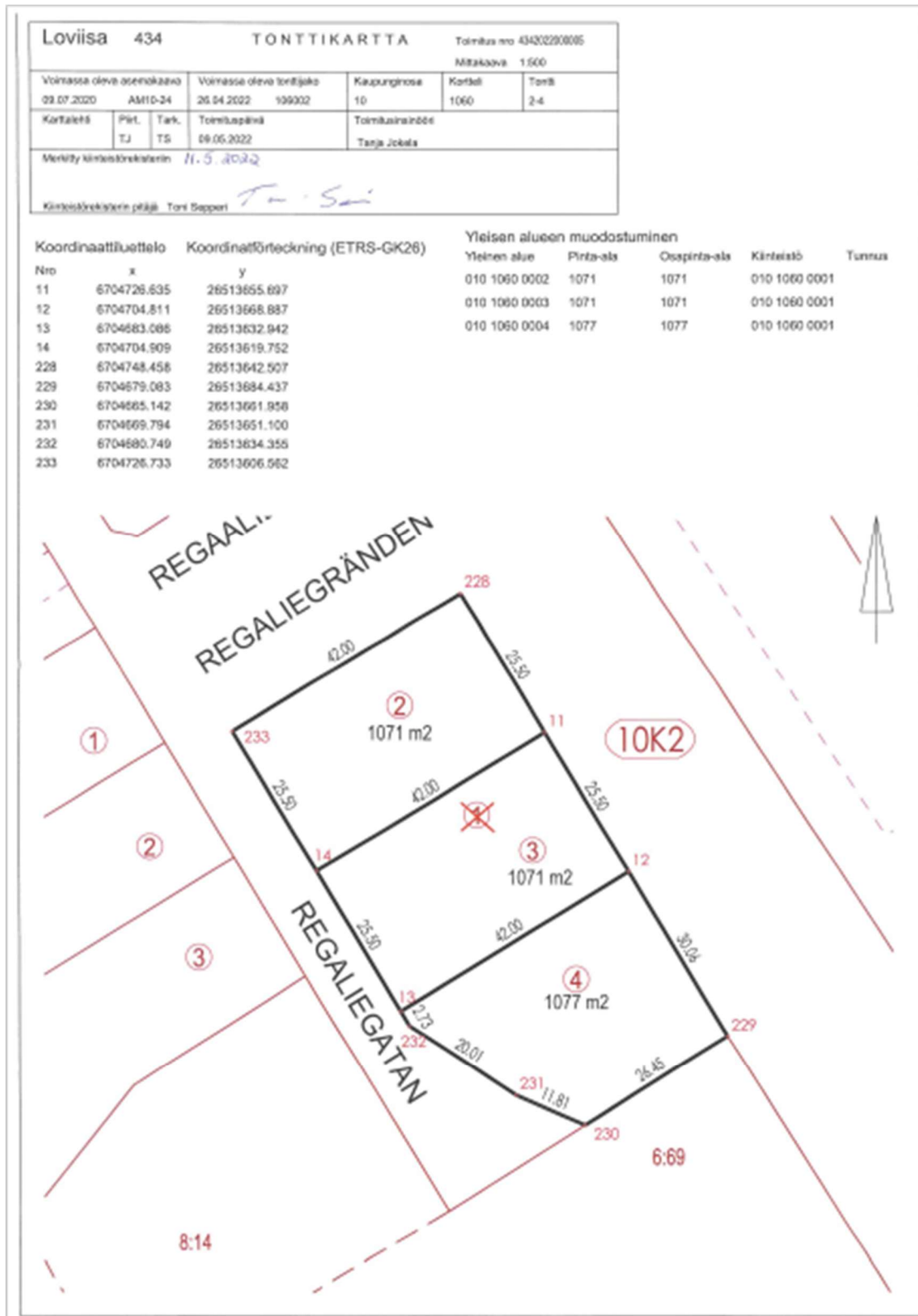
AP-8

Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja. Korttelialue tulee ensisijaisesti toteuttaa yhteisöllistä asumista palvelevana rakennuspaikkana. Kortteliin tulee toteuttaa vähintään kolme asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa.

Kvartersområde för småhus, där man får placera radhus, sammankopplade småhus eller fristående småhus. Kvartersområdet ska preliminärt genomföras som en byggplats som betjänar kollektivt boende. I kvarteret ska uppföras minst tre bostadsbyggnader eller bostadslägenheter.

Korttelin lohkominen kolmeksi tontiksi

Kortteli 1060 on lohkotu kaupungin toimesta kolmeksi (3) tontiksi 9.5.2022. Lohkomisen tonttikartta on laadittu 11.5.2022. Asemakaavassa korttelialue muodostui yhdestä tontista, mutta lohkominen päätettiin tehdä, kun erillisille pientalotonteille oli suurempi kysyntä.



Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat, suojelupäätökset

Katso luku 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (alueidenkäyttölaki 5. §), joista on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

- turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomisen edistäminen.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksessa päivitetään korttelialueelle muodostuneet kiinteistöt asemakaavaan, samalla tutkitaan uudelleen pohjoisosan alueen maankäyttö. Paikoitukselle varatun alueen tarve on todettu vähäiseksi. Hulevesipainanteelle johtuvan veden määrän on havaittu olevan sen verran vähäistä, että painanne voidaan ottaa muuhun käyttöön.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan päivittämiselle on todettu tarve Loviisan kaupunkisuunnitteluosastolla muutosalueen pohjoisosan ollessa jäsentymätön ja vailla selkeää käyttöä. Hanke on päätetty aloittaa viranomaispäätöksellä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, ks. liite 1.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä 10.10.2024 § 24. Vireilletulosta on tiedotettu kuulutuksin kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa sekä kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos ovat olleet nähtävillä 18.11.–20.12.2024.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja mielipiteet

Alustavasta luonnoksesta saatiin kuusi (6) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Lausunnon antoivat Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Loviisan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu, Porvoon ympäristöterveydenhuolto, Rosk'n Roll Oy Ab ja Uudenmaan jätelautakunta.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin alueidenkäyttölain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 8.5.–9.6.2025. Lausuntoja saatiin 6, ei mielipiteitä. Lausunnon antoivat Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Uudenmaan jätelautakunta ja Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunta. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ilmoitti ottavansa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan pelastuslain (379/2011) nojalla. Pelastuslaitoksella ei ollut muuta lisättävää alustavan luonnosvaiheen vaiheessa annettuun lausuntoon. Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunta lausui aluekeräyspisteen välittömästä läheisyydestä ja sen muodostamasta haitasta uuden pientalotontin vieressä, tontin pienuudesta, joka vaikeuttaa lumen hallintaa sekä synnyttää riskin lumien romahtamisesta tiealueelle/parkkipaikoille, sekä aukiosta ja hulevesipainanteesta luopumisesta, joka on palvellut alueen lumien varastointikenttänä ja hulevesien imeytyspaikkana. Muut lausunnonantajat ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa tai huomautettavaa kaavaehdotukseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan nykyistä tilannetta jo lohkottujen tonttien osalta ja tutkia, onko muutosalueen pohjoisosassa olevaa vähällä käytöllä olevaa katualuetta ja hulevesipainannetta mahdollista muuttaa pientalokorttelialueeksi.

4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Muutosalueen pohjoisosassa on nykyisellään jätteiden aluekeräyspiste, sen vierellä kenttämäinen katualue, joka on toiminut paikoitus- ja lumenvarastointipaikkana. Tavoitteena on tutkia, voiko aluetta hyödyntää asumiskäytössä huomioiden alueella olevat muut toiminnot, etenkin jätteiden aluekeräyspiste. Paikoitusalueen on ollut tarkoitus palvella lähellä olevalle aallomurtajalle menijöitä, toisaalta myös alueen eteläpuolella olevalle Gröna Uddenin metsäpoluille menijöitä. Paikoitustarve on kuitenkin todettu vähäiseksi. Koska pohjoisosa on nykyisellään katualuetta, korttelin uudelleenjärjestely vaatii asemakaavamuutoksen.

4.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kortteli 1060 on osa Kuningattarenrannan uutta asuinalueetta, joka on valmistunut vuoden 2023 asuntomessuille. Muutosalueen ympärillä on pientalokortteleita. Tavoitteena on selkeyttää muutosalueen pohjoisosan kaupunkikuvallista ilmettä, joka on nykyisellään jäsentymätön ja vailla selkeää käyttöä.

Maastollisesti alueen keskivaiheilla on ollut kallioinen kumpare ja runsaasti kivenlohkareita. Tonttien tultua käyttöön on maastonmuodot loiventuneet. Tontin pohjoisosa on tasattu hiekkakentäksi, hulevesipainanteen kohdalla on kivikkoa ja kasvillisuutta. Tavoitteena kaavamuutoksessa on hyödyntää alueen esirakentamista uutta toimintoa kaavoitettaessa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kortteli 1060 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeudet on osoitettu jokaiselle rakennuspaikalle erillisinä lukuina, ennen lukua oleva t tarkoittaa talousrakennuksen rakennusoikeutta. Kerroskorkeudeksi on määritetty II lukuun ottamatta pohjoisinta tonttia, jolle osoitetaan ehdottomasti käytettävä korkeus I ½ – II. Samalle tontille on määrätty räystään ja julkisivun leikkauskohdan

minimikorkeudeksi +9,5 m. Kaavamääräyksellä ohjataan rakennuksen volyymi kaupunkikuvallisesti paikkaan sopivaksi.

Alueen pohjoisosassa on jätteiden alueellinen keräyspiste, jolle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialue ET-1. Rakennusoikeus on osoitettu erillisenä lukuna, kerroshuoneeksi on määritelty I. ET-1-korttelialueen läpi on osoitettu yhteys (ajo) tontille 2. Myös tontin 1 ajoyhteys on osoitettu korttelialueen ET-1 kautta.

Pohjoisosassa on hulevesipainanne, johon on johdettu hulevesiä ympäristöstä ja putkiston kautta alueen itäpuolelta. On kuitenkin havaittu, että painanteeseen johtuva vesimäärä on siinä määrin pieni, ettei se estä maanpinnan käyttöä muulla tavoin.

Alueen kaakkoisosassa on osa Saaristotietä kaavamuutosaluetta. Muutosalueen kohdalla on liittymä tonteille 3 ja 4. Autopaikkoja on osoitettu Regaalienkujalle uuden pientalotontin pohjoispuolelle vähintään kolmelle autopaikalle. Jatkossa tullaan harkitsemaan kadunvarsipaikoituksen sallimista paikoin myös Regaalienkadun varrelle.

Kaavaan on annettu yleismääräyksiä koskien muun muassa rakentamistapaa, autopaikkoja, radonia ja aitaamista. Määräykset ovat yhdenmukaisia muualla Kuningattarenrannassa annettujen määräysten kanssa.

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Tontin numero	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AO	1	0,0638 ha	150 + t50 k-m ²
AO	2	0,1071 ha	150 + t50 k-m ²
AO	3	0,1071 ha	183 + t50 k-m ²
AO	4	0,1077 ha	217 + t50 k-m ²
ET-1	5	0,0287 ha	75 k-m ²
Kadut		0,0185 ha	
Yhteensä koko kaava-alue		0,4329 ha	



Luonnos pohjoisimman tontin rakentumisesta.

5.2 Kaavamerkinnot ja määräykset

	Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue. Jätteiden aluekeräyspiste. Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Regional miljöstation för avfall.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Rakennusala Byggnadsyta
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
1060	Korttelin numero. Kvartersnummer.
217	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan alin korkeusasema. Lägsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
1 1/2	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen. Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.
t50	Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt för en ekonomibygnad i kvadratmeter våningsyta.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.
	Jätteiden keräystä varten varattu alueen osa. Jätehuoltopiste kortteleiden 1057–1062 käyttöön, kotitalousjätteen keräyspiste. Del av område som reserverats för avfallssamling. Avfallshanteringsställe för kvarter 1057–1062, plats för uppsamling av hushållsavfall.
	Ajoyhteys. Körförbindelse.
	Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdets gräns där in- och utfart är förbjuden.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan yleismääräyksissä on annettu seuraavia määräyksiä koskien rakentamista:

Alueen rakennustavan tulee olla korkeatasoista ja selkeää. Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti. Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista, yhtenäistä ja ympäristöön luontevasti istuvaa.

Kaava-alueella tulee pyrkiä edistämään puun käyttöä korttelialueille toteutettavissa rakenteissa, julkisivuissa, aidoissa ja rakennelmissa.

Rakennuslupavaiheessa tulee hyväksyttää erillinen julkisivujen väriyssuunnitelma.

Rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina. Suuret siirtolohkareet ja puusto, joka ei sijaitse rakennusallalla, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla tai muuten rajattava liikennöitävistä, alueista esimerkiksi aitaamalla. Leikki- ja oleskelualueita varten on varattava riittävästi tilaa asuinkäytön sallivilla korttelialueilla. Tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat, leikkiä ja oleskelua palvelevat alueet.

Kaava-alueella saa rakentaa tarvittavat terassit. Asuinrakennuksiin kiinnittyvien terassien pinta-alaa ei rajoiteta.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.

Rakennus- ja toimenpidelupia myönnettäessä tulee varmistua, että rakennuksien ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on riittävä.

Autopaikkoja tulee olla vähintään 2 ap/asunto tai huoneisto.

Korttelissa 1060 tulee huomioida alueella elävät lepakot ulkovalaistuksen järjestämisen osalta. Gröna Uddeniin rajautuvilla osilla lepakoiden elinoloja häiritsevää valaistusta ei tule toteuttaa touko-syyskuun aikana. Mikäli alueita valaistaan kesäaikaan, tulee turha valon leviäminen ympäristöön estää, esimerkiksi suuntaamalla valaistus alaspäin tai asentamalla valaisimiin liiketunnistinkytkimet.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Kaupunki- ja maisemakuva

Asemakaavan muutos parantaa alueen kaavoituksen ajanmukaisuutta. Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, kun uusi rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan aluerakenteeseen ja täydentää sitä.

5.4.2 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksessa parkkipaikkana toiminut katualue muutetaan asuinkorttelialueeksi. Jätekeräysauton pääsy jätekeräyspisteelle muuttuu siten, että keräysauto peruuttaa jätekeräyspaikalle. Tämä muodostaa nykytilannetta suuremman turvallisuusriskin.

Kahdelle eteläisimmälle tontille ajo tapahtuu Saaristotien kautta. Kahdelle pohjoisimmalle tontille ajo tapahtuu jätekeräyspisteen ajoyhteyden kautta.

5.4.3 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Muutosalue on osa Kuningattarenrannan pientalovaltaista asuinaluetta.

5.4.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

5.4.5 Pinta- ja pohjavedet

Muutosalueella on hule- ja kattovedet käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään, joka on rakennettu muutosalueen lounais- ja luoteispuolelle katualueelle.

Muutosalueella oleva uusi, suhteellisen pienikokoinen asuintontti on osoitettu osin hulevesien imeytysalueelle. Hulevesipainanteeseen johtuva vesimäärä on havaittu varsin vähäiseksi. Pientalotontti voi hyödyntää painannetta tontin hulevesien imeyttämiseen. Muilla tonteilla piha-alueen koko mahdollistaa vesien imeyttämistä maahan.

5.4.6 Ilmasto

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettu asuinkorttelialueeksi ja sijaitsee olemassa olevassa kaupunkirakenteessa sekä liikenneverkkojen että teknisen huollon verkkojen läheisyydessä. Koska alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien varrella, ilmastovaikutukset jäävät pienemmiksi kuin alueella, joka sijaitisi etäämpänä liikenneyhteyksistä ja olemassa olevasta infrastruktuurista. Kaavaratkaisu tukee myös kestävien liikkumismuotojen, kuten kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimista alueella.

5.4.7 Melu

Kaavassa huomioidaan Saaristotien liikenteestä aiheutuva melu siten, että asuinkorttelialueen rakennuksien ulkoseinille ja ikkunoille Saaristotien suuntaan osoitetaan ääneneristävyiden raja-arvo.

Jätekeräyspisteen toiminta aiheuttaa ympäristöön melua. Lähellä keräyspistettä olevien pientalotonttien asukkaiden tulee olla tästä tietoisia.

5.4.8 Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavamuutos eheyttää asuinaluetta ja mahdollistaa uuden merinäkyviä tarjoavan pientalotontin muodostumisen alueelle. Kaavamuutoksella saattaa olla myönteinen vaikutus kaupungin asukasmäärään.

5.4.9 Suhde maakuntakaavaan

Kaavamuutos noudattaa voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmää.

5.4.10 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavamuutos noudattaa voimassa olevaa osayleiskaavaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen häiriötekijänä on Saaristotie, josta aiheutuu meluhaittaa. Meluhaitta tulee jatkossa kuitenkin vähenemään, kun uusi tieyhteys ydinvoimalalle rakentuu.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa, se mahdollistaa välittömästi alueen toteuttamisen.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa 13.11.2025

Perttu Huhtiniemi, kaavoitusinsinööri



Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 10, KUNINGATTARENRANTA, KORTTELI 1060 JA SEN
VIEREINEN HULEVESIALUE, KATUALUEEN OSA SEKÄ JÄTEHUOLTOPISTE,
SAARISTOTIE/REGAALIENKATU/REGAALIENKUJA**



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla asiakaspalvelupisteessä Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksessa tai kaupungin verkkosivustolla koko asemakaavan valmistelun ajan: www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus.

Loviisassa 11.11.2025

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt 434-10-1060-2, 434-10-1060-3, 434-10-1060-4 ja osa näiden pohjoispuolella olevasta hulevesialueesta, katualueen osa ja jätehuoltopiste. Suunnittelualueella on ollut ryhmärakentamiskortteli, joka on poikkeamispäätöksellä muutettu kolmeksi pientalotontiksi.

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä 10.10.2024 § 24.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa asemakaava ja tutkia alueen tulevaa käyttöä huomioiden nykyinen rakennuskanta.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on noin 0,4 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Kuningattarenrannan asuinalueella. Alue rajoittuu idässä Saaristotiehen, pohjoisessa Regaalienkujaan ja lännessä Regaalienkatuun. Etelässä alue rajoittuu Gröna Uddenin lähivirkistysalueeseen. Alueella on nykyisellään kolme yksityisten omistamaa asuintonttia, joista kahdessa on jo rakennus. Muu alue on Loviisan kaupungin omistuksessa (9/2024).

Vesi- ja viemäriinjat kulkevat Regaalienkatua pitkin. Alueen pohjoisosassa on sadevesiviemäreitä ja hulevesien imeytyspainanne.

Maakuntakaava

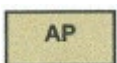
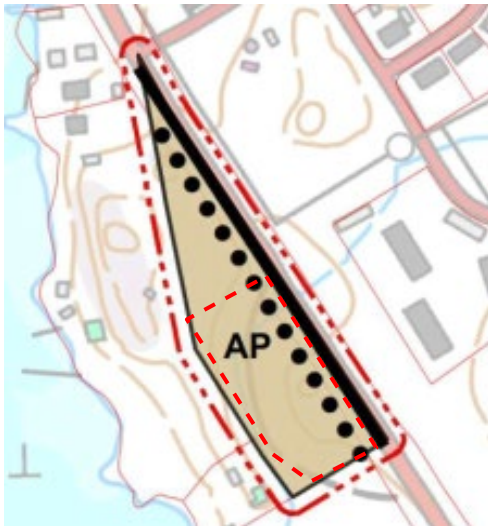
Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksellä.



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Yleiskaava

Alueella on voimassa LOTES osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty 9.7.2020.



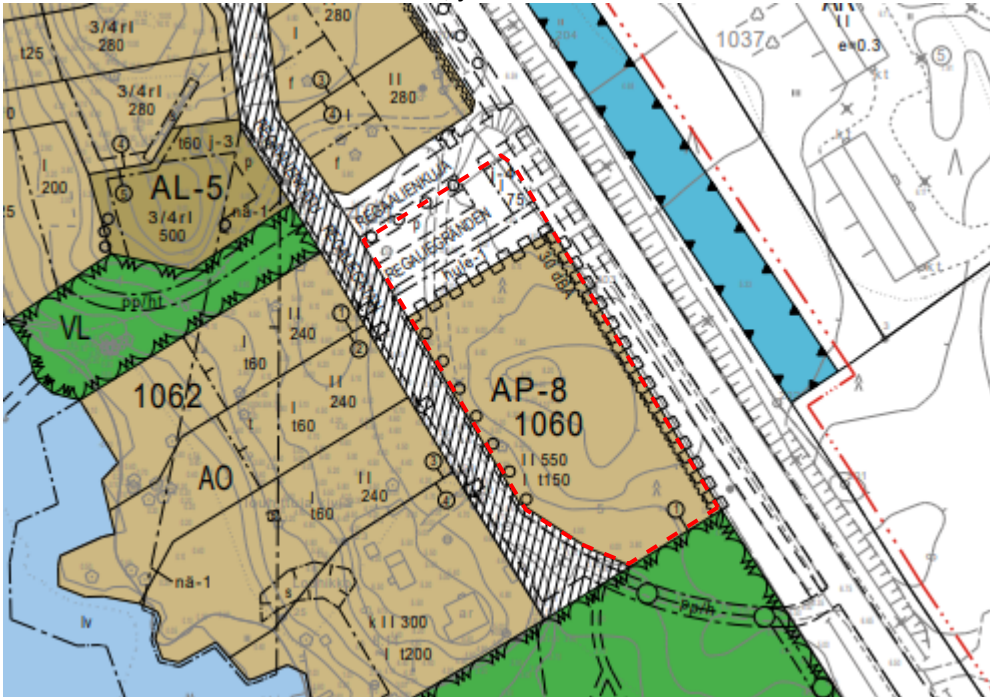
Pientalovaltainen asuntoalue



Kevyen liikenteen reitti

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 11.9.2020.



- AP-8 Asuinpienalojen korttelialue, jolle saa rakentaa rivitaloja tai erillisiä pientaloja. Korttelialue tulee ensisijaisesti toteuttaa yhteisöllistä asumista palvelevana rakennuspaikkana. Kortteliin tulee toteuttaa vähintään kolme asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa.

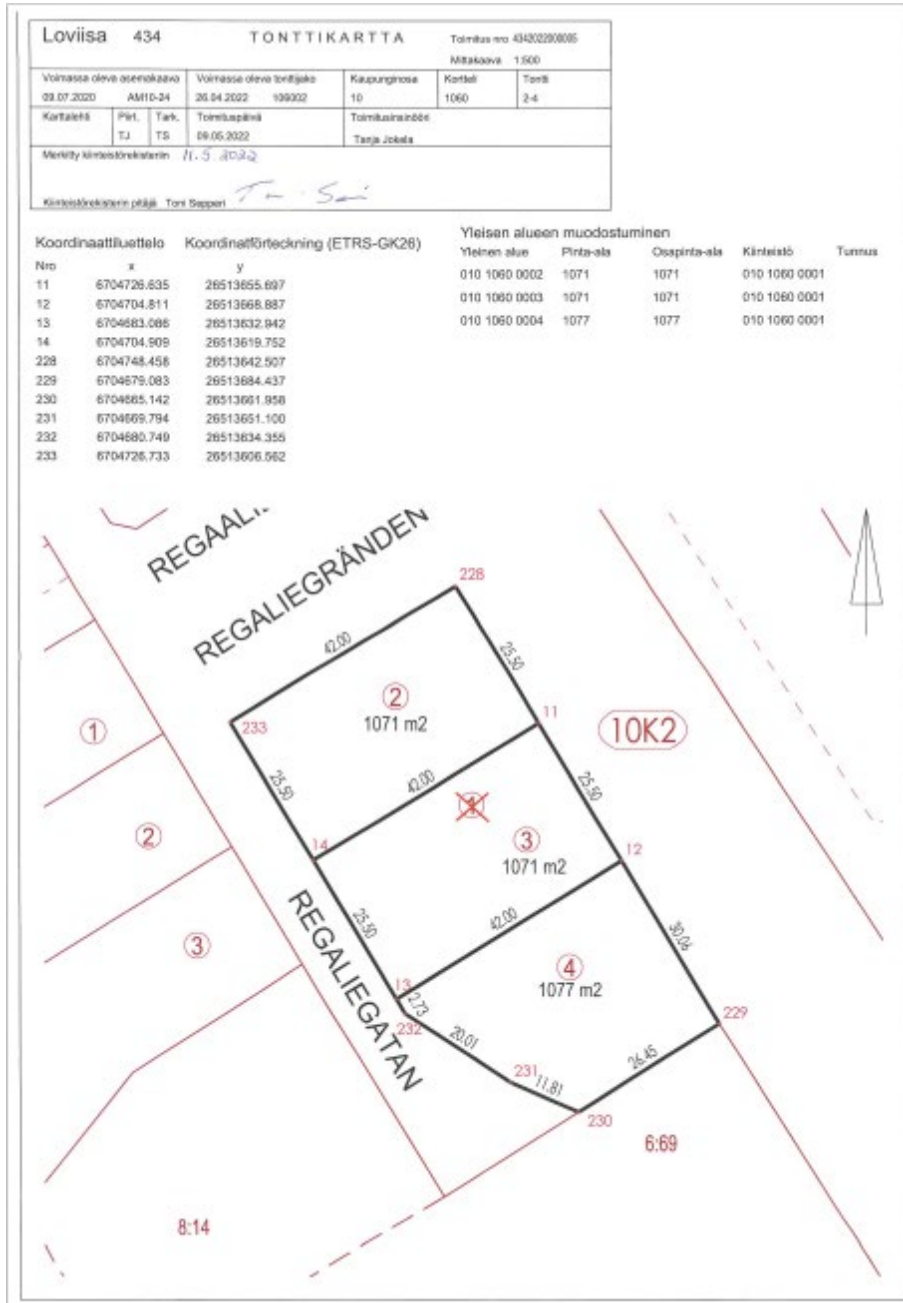
- hule-1 Hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen varattu alueen osa.

- j-4 Jätteiden käsittelyä varten varattu alueen osa. Jätehuoltopiste kortteleiden 1058-1062 käyttöön, kotitalousjätteen keräyspiste.

- p Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Tonttikartta

Tonttikartta, jossa korttelialue on lohkottu kolmeen tonttiin. Kartta on merkitty kiinteistörekisteriin 11.5.2022.



Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat ja suojelupäätökset

Muutosalue on keskellä Kuningattarenrannan uutta asuinaluetta, jonka kaavamuutosta varten laadittiin useita selvityksiä 2010-luvulla ja 2020-luvun alussa. Nykyisellään muutosalue on jo osin rakennettu pientalotonteiksi, parkkipaikaksi ja hulevesipainanteeksi. Aiemmin laadittuja selvityksiä ovat mm.

Luonto- ja virkistysalueselvitykset

- Loviisan Määrilahden rannan asemakaava-alueen kasvillisuusselvitys, Salminen, 2018
- Loviisan liito-oravaselvitys, Enviro, 2008
- Loviisan pohjoisosan ja Tesjoen osayleiskaava, luontoselvityksen täydennys, Enviro/Vauhkonen, 2007
- Loviisan pohjoisosien ja Tesjoen osayleiskaavan luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro/Routasuo, Vauhkonen, 2006
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group/Siivonen, 2005

Kunnallistekniset suunnitelmat ja maaperäselvitykset

- Loviisan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitys 2017–2025. Ramboll, 2007

Arkeologiset selvitykset

- Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava-alueen inventointi, Museovirasto/T. Rostedt, 2007

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI**4 OSALLISET**

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Porvoon museo
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Roskn´n roll
- Uudenmaan jätelautakunta

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä päätöksellä 10.10.2024 § 24.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. Valmisteluvaiheessa laaditaan alustava kaavaluonnos. Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus asettaa kaavaluonnoksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle vähintään 14 vuorokauden ajaksi alueidenkäyttölain 62. §:n mukaisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan alueidenkäyttölain mukaisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Tavoiteaikataulu: syksy 2024

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (alueidenkäyttölain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (alueidenkäyttölain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovinon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (alueidenkäyttölain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: kevät 2025

Kaavan hyväksyminen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (alueidenkäyttölain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (alueidenkäyttölain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinon ja paikallislehdissä (alueidenkäyttölain 93. §).

Tavoiteaikataulu: syksy 2025

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työtetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

7 YHTEYSTIEDOT

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse.

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

sähköposti: kaupunki@loviisa.fi
puh. 019 555 555
Avoinna ma–pe klo 9.00–16.00

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi
PL 77
07901 Loviisa

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

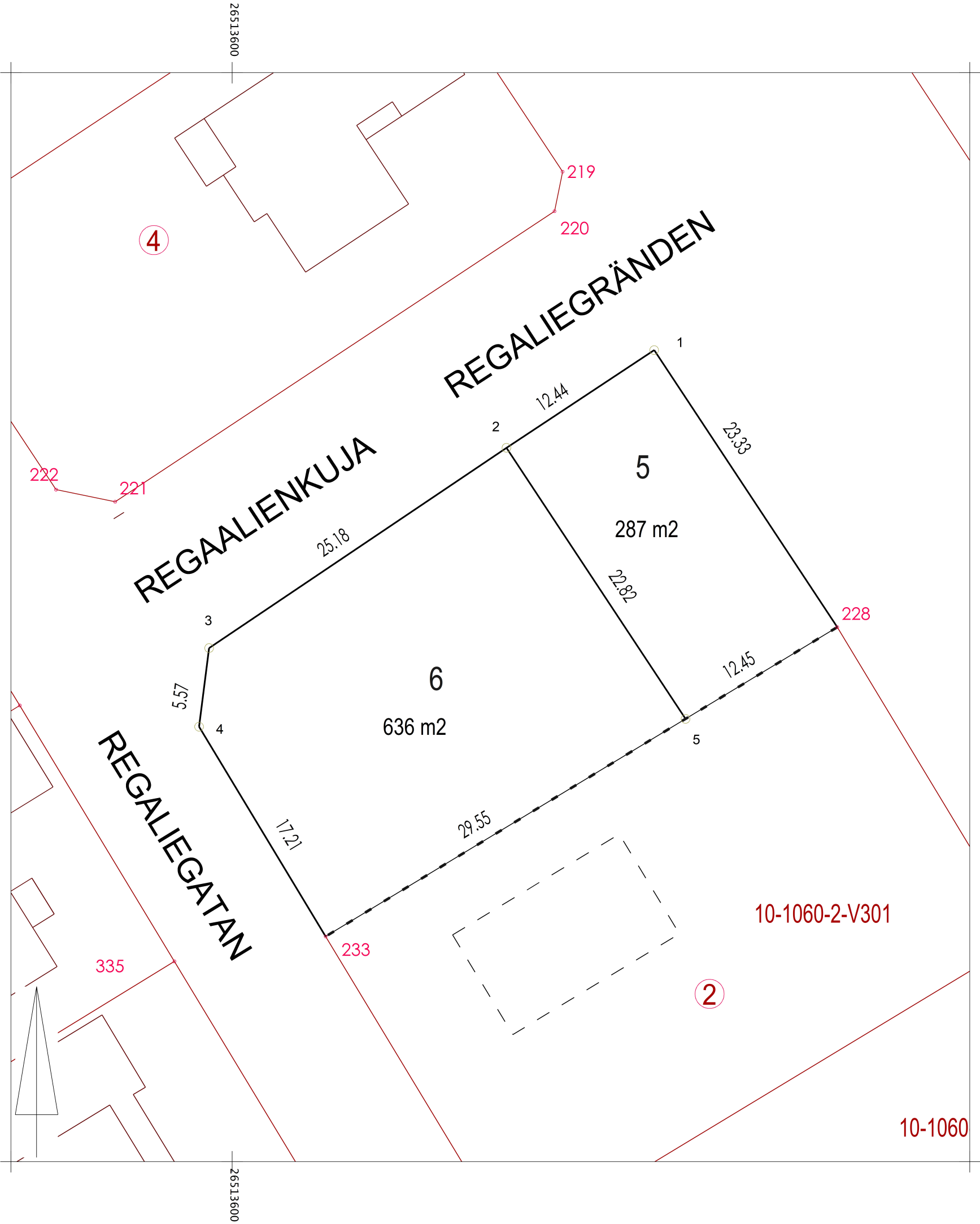
puhelinaika maanantaisin ja torstaisin klo 9–11

Perttu Huhtiniemi
kaavoitusinsinööri

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

puh. 0440 555 403



Tonttijako		1:300	LOVIISA	LOVISA
Asemakaava 434_10-29 hyväksytty Stadsplan fastställd				
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning			K.lehdet Kartblad	
Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati Baskartan godkände och tomtindelning uppgjorde			Tjnro	434106004
			Kaup.osa	10
			Stadsdel	
			Kortteli	1060
Laskija TJ Räknare	kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö chef för stadsplaneringsavdelningen		Kvarter	
Piirtäjä TJ Ritare			Tontit	5,6
			Tomter	
Tarkastaja ML Granskare			Ark.tunn.	434106004
			Arkivsig	
Kiinteistöins. hyväksynyt Godkänd av fastighetsingenjören			Laadittu	18.06.2025
Lainvoimaisuuspvm Lagakraftsdatum			Kuulutettu	

TONTINMUODOSTUS

Tontti	P-ala	Osapinta-ala	Kiinteistö	Nimi
Tomt	Areal	Delareal	Fastighet	Namn
434-10-1060-5	287	287	434-10-9901-2	Kuningattarenrannan ka
434-10-1060-6	636	636	434-10-9901-2	Kuningattarenrannan ka

TOMTBILDNING

10-1060-2-V301

Koordinaattiluettelo

Koordinatförteckning (ETRS-GK26)

Nro	x	y
1	6704767.917	26513629.643
2	6704761.056	26513619.263
3	6704746.990	26513598.373
4	6704741.467	26513597.669
5	6704742.016	26513631.848
228	6704748.458	26513642.507
233	6704726.733	26513606.562

10-1060



Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus 25.6.2020

KUNINGATTARENANNAN ASEMAKAAVA

Korttelit 1051–1063

Rakennustapaohje

Sisällys

1.	RAKENNUSTAPAOHJE KUNINGATTAREN RANNAN ALUEELLE.....	3
1.1	Alueella huomioon otettavat seikat ympäristön ja rakentamisen kannalta.....	4
2.	ALUEEN KOKONAISKUVAUS	6
3.	KOKO ALUETTA KOSKEVIA OHJEITA	6
3.1	Yleistä	6
3.2	Rakennuslupahakemus ja ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnan kanssa	7
3.3	Rakennustyytit	7
3.4	Rakennusten sijoittuminen tonteilla	7
3.5	Julkisivujen sommittelu, materiaalit ja värit	8
3.6	Katot	9
3.7	Kestävän rakentamisen periaatteita ja suosituksia	9
3.8	Valaistus	10
3.9	Meluntorjunta kaava-alueella sekä yritystoiminnan ja asuinkäytön yhteen sovittaminen	10
3.10	Jätteiden käsittely	11
3.11	Pihasuunnittelu ja viherrakentaminen	12
3.12	Luonnon ympäristön säilyttäminen ja alueen luontoarvojen huomioiminen	14
3.13	Hulevedet	16
3.14	Alin sallittu rakentamiskorkeus, toteutettavat maatäytöt ja rantarakentaminen	18
3.15	Istutukset ja suositeltavat kasvilajit	20
4.	KORTTELIKOHTAISET OHJEET	21
4.1	Pohjoisosa, korttelit 1051–1057	21
4.2	Eteläosa, korttelit 1058–1063	28

1. RAKENNUSTAPOHJE KUNINGATTARENRANNAN ALUEELLE

Tämä rakennustapaohje koskee Kuningattarenrannan aluetta Loviisan keskusta-alueella, Loviisanlahden itäisellä rannalla. Rakennustapaohje täydentää Loviisan itäisen rannan alueen asemakaavaa sekä sen merkintöjä ja määräyksiä. Tämä ohje koskee uudisrakennuskohteita kortteleissa 1051–1063 sekä uusia katualueita, lähivirkistysalueita ja muita yleisiä alueita. Kelluvaa asuinrakentamista koskevat rakennustapaohjeet on laadittu erillisenä ohjeena. Rakentamista ohjaa myös Loviisan kaupungin rakennusjärjestys. Rakennustapaohje antaa ohjeita myös alueen luontoarvojen säilyttämisestä. Alueen ekologiset arvot painottuvat lahden pohjukkaan ruovikkomosaikiin alueelle ja ekologiselle viheralueelle, sekä eteläosaan Gröna Uddenin lähivirkistysalueelle.



Rakennustapaohje ohjeistaa ja täydentää asemakaavaa ja sen määräyksiä kaaviokuvien, havainnekuvien sekä selittävien tekstien avulla.

Rakennustapaohjeen lisäksi rakennuksista ja rakennetusta ympäristöstä annetaan ohjeita asemakaavan määräyksissä.

1.1 Alueella huomioon otettavat seikat ympäristön ja rakentamisen kannalta

Lisääntyneiden hulevesien hallintaan vastataan luomalla hulevesialtaita ja -kosteikoita ekologiselle rannan virkistysalueelle. Lisäksi päälystetyn pinnan lisääntymistä ja luonnollisten hallintarakenteiden vähenemistä voidaan kompensoida luomalla rakennusten yhteyteen sadevesipuutarhoja sekä viherkattoja ja -seiniä, jotka lisäävät hulevesien imeytymistä ja pidättävät ravinteita sekä kiintoaineita. Menetettäviä elinympäristöjä voidaan kompensoida luomalla uudenlaisia elinympäristöjä, kuten hulevesien hallintaan liittyviä viherkattoja ja -seiniä, sadevesipuutarhoja, hulevesialtaita ja -kosteikoita, sekä esimerkiksi sijoittamalla alueelle linnunpönttöjä, hyönteishotelleja sekä lepakkopönttöjä. Erilaisia linnunpönttöjä suositellaan sijoitettavan ainakin lahdenpohjukan virkistysalueelle sekä Gröna Uddeniin. Hyönteishotellit suositellaan sijoitettavan virkistysalueille kohtiin, joiden lähelle sijoittuu kukkivia kasveja. Lepakkopönttöjen sijoittamispaikaksi soveltuu ensisijaisesti Gröna Uddenin alue, jonka on todettu olevan lepakoille tärkeä ruokailualue.

Rakentamisen aiheuttamaa elinympäristöjen häviämistä lievennetään säästämällä korttelialueilla luonnonmukaisia piirteitä. Lisäksi suuret siirtolohkareet ja puusto, jotka eivät sijaitse rakennusalueella, säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Lajiston monimuotoisuutta voidaan lisätä suosimalla alueen puistoissa kotimaisia, lajirikkaita siemenseoksia ja välttämällä esimerkiksi laaja-alaisia, yksilajisia nurmialueita. Lisäksi nurmialueiden istuttamisessa suositellaan käytettävän monilajisia siemenseoksia, jotka sisältävät myös esimerkiksi apilaa. Alueelle ei suositella istutettavan vierasperäistä lajistoa.

Kaava-alueelta otettava maa-aines sisältää monilla paikoilla merkittäviä määriä haitallisten vieraslajien maanalaisia osia ja siemeniä, mikä tulee huomioida mahdollisesti pois vietävien maa-aineksien käsittelyssä ja sijoittamisessa.



Lisääntynyttä alueen luontokohteisiin kohdistuvaa häiriötä voidaan lieventää esimerkiksi turhan valaistuksen välttämällä, sekä valaistuksen tarkalla kohdistamisella. Rantojen turhaa valaistusta vältetään ja valot kohdistetaan alaspäin, jolloin valosaaste ei leviä valaistavan alueen ulkopuolelle. Ranta-alueiden valaistuksessa voidaan myös hyödyntää liiketunnistimia, joilla vähennetään turhaa valaistusta.

Ekologisen ranta-alueen viheraluekokonaisuus toteutetaan siten, että siihen kuuluu sekä luontaisia, märkäpohjaisia osuuksia että aktiivista käyttöä kestäviä osuuksia. Lähivirkistysalueilla toteutettavien kulkureittien järkevällä sijoittamisella voidaan lieventää alueen herkkiin luontokohteisiin kohdistuvaa häiriötä. Polkuja rakennetaan alueille riittävästi ja siten, että käyttäjien ei tarvitse muodostaa itse uusia oikoreittejä. Polut toteutetaan kovalle maapohjalle, joka kuluu pehmeää maapohjaa hitaammin. Maapohjaltaan pehmeillä, tai aluskasvillisuudeltaan arvokkailla kohteilla polut voidaan toteuttaa pitkospuin. Herkimmille alueille ihmisiä ei ohjata ollenkaan.



Kuva 1. Kuningattarenrannan sijainti (Taustakartta ©Maanmittauslaitos 6/2020).

2. ALUEEN KOKONAISKUVAUS

Kuningattarenrannan asemakaava-alue sijaitsee Loviisanlahden pohjukassa lahden itärannalla. Suunnittelualue on pääosin ennestään asemakaavoittamatonta ja maapinta-alaltaan noin 24 hehtaaria. Alue rajautuu pohjoisessa Mannerheiminkatuun sekä idässä Saaristotiehen ja Määrilahden asuinalueeseen. Pohjoisosassa sijaitsee alueelta poistettava polttoaineen kylmäjakeluasema, kaksi purettavaa liikerakennusta ja säilytettävä päiväkotikatu. Saaristotien ja Loviisanlahden välisellä alueella on lähtötilanteessa puustoa, niittyä ja ruovikkoa. Maasto on pohjoisosassa pääosin alavaa, ja rakennettavia korttelialueita sekä katuja varten alueella on tarpeen toteuttaa maantäyttöä.

Suunnittelualueen eteläosassa maaperä on kumpuilevaa kangasmetsää ja eteläisin osa, Gröna Udden, on tammi- ja lehtikuusivaltaista metsikköä.

Vuonna 2020 alueella sijaitsee kolme pientalokiinteistöä, joista yksi on Gröna Uddenin virkistysalueella korttelissa 1063, yksi korttelin 1058 pohjoisosassa ja yksi korttelin 1062 eteläosassa.

3. KOKO ALUETTA KOSKEVIA OHJEITA

3.1 Yleistä

Tavoitteena on ohjata rakennusten ja ympäristön suunnittelua ja toteutusta niin, että alueella saavutetaan korkealuokkainen arkkitehtoninen ilme ja laatutaso sekä luodaan viihtyisiä, luonnonläheinen asuinympäristö, jossa asuinrakennukset, piha-alueet ja lähiympäristö liittyvät huolitellusti toisiinsa.

Toteutettavien rakennusten tulee edustaa toimivaa, laadukasta, kestävää, ekologista ja rakennusperinteitä modernilla tavalla ilmentävää arkkitehtuuria. Kokeellisuus ja uusien ratkaisujen esiintuominen on suotavaa.

Alueelle suunnitellaan järjestettävän vuoden 2023 kesällä asuntomessut. Yleisten alueiden rakentamisessa sekä asuntomessuihin tähtäävissä rakennushankkeissa huomioidaan asuntomessutapahtuman edellyttämä aikataulu.

Alueella saa kaavakartalla kerrosneliömetreinä osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- lähivirkistysalueelle VL/eko virkistyskäyttöä palvelevia vähäisiä rakennuksia sekä rakennelmia
- korttelialueella ET ja osa-alueilla et yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita, jonka lisäksi sähkömuuntamoita saa sijoittaa kaava-alueelle tarpeen mukaan
- tonteille enintään 40 m²:n kokoisen jakelumuuntamotilan
- toriaukiolle vähäisiä, väliaikaisia sekä pysyviä rakennuksia, jotka palvelevat alueen käyttöä, sekä vähäistä yrittäjätoimintaa
- rakenteen toteutuessa kiinteänä aallonmurtajarakenteen päälle kevyitä rakennelmia, kuten uimakopin
- omarantaisilla tonteilla kortteleissa 1058, 1061, 1062 ja 1063 rannan läheisyyteen yhden, kooltaan enintään 20 m²:n kokoisen venevajan.

3.2 Rakennuslupahakemus ja ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnan kanssa

Rakennuslupahakemukseen on rakennuspiirustusten lisäksi liitettävä yhtenäinen suunnitelma tontin rakentamisesta riittävässä mittakaavassa. Suunnitelmasta tulee ilmetä rakennusten ja rakennelmien ulottuvuudet, värit, materiaali ja käyttötarkoitus. Lisäksi suunnitelmaan tulee sisältyä pihasuunnitelma, josta ilmenevät istutettavat alueet, pihamateriaalit, leikki- ja vapaa-ajan alueena käytettävät alueen osat, pysäköintiin käytettävät alueen osat, pelastustiejärjestelyt sekä kiinteistöjätepisteen sijoituspaikka, mikäli kiinteistöjätepistettä ei ole osoitettu toteutettavaksi erillisellä alueella tontin ulkopuolella. Lisäksi suunnitelmasta tulee ilmetä tontin korot sekä työmaajärjestelyt rakennusaikana.

Ohjaustoiminnasta vastaa kaupunginarkkitehti ja rakennusvalvonta sekä vuoden 2023 asuntomessuihin tähtäävissä hankkeissa asuntomessujen laatutoimikunta. Neuvottelut rakennushankkeesta ja rakennusten ulkoasua koskevista vaatimuksista kannattaa aloittaa mahdollisimman varhain. Tällöin rakennusluvan hakemisen yhteydessä ei enää tule yllätyksiä, jotka voisivat viivyttää rakentamisen aikataulua.

3.3 Rakennustyyppit

Asuinrakennusten ja erillisten talousrakennusten myötä piha muodostuu kulkureitteineen ja oleskelutiloineen osaksi asumista. Tonttien rakennukset voivat poiketa toisistaan muodon, julkisivujäsentelyn tai värin osalta, mutta niiden täytyy kuitenkin muodostaa harmoninen kokonaisuus.

Päärakennus

Päärakennus on kooltaan talousrakennusta suurempi pois lukien korttelit 1058 ja 1060, joissa päärakennukset voivat olla talousrakennusta pienempiä.

Talousrakennus

Talousrakennus on luonteeltaan päärakennusta pelkistetympi ja kooltaan sitä pienempi. Talousrakennukset tulee toteuttaa yksikerroksisina. Talousrakennuksessa voi sijaita esimerkiksi sauna pesu- ja pukutiloineen, autotalli tai -katos, työ- ja harrastetiloja tai varastoja. Talousrakennuksia saa kiinteistöllä sijaita useita.

3.4 Rakennusten sijoittuminen tonteilla

Rakennuksen ja rakennelmien etäisyyden naapurikiinteistön rajasta tulee olla vähintään neljä metriä, ellei kaavalla ole toisin osoitettu. Rajanaapureiden yhteisestä sopimuksesta rakennus voidaan sijoittaa alle neljän metrin etäisyydelle tontin rajasta, kuitenkin siten, että palomääräykset huomioidaan. Yleisiin alueisiin ja katualueisiin rajautuvilla tonttien rajoilla rakennuksen ja rakennelmien etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään kaksi metriä, ellei kaavasta muuta johdu.

Vierekkäisten tonttien talousrakennukset saa rakentaa kiinni toisiinsa. Korttelialueilla A-1, A-2 sekä AP-5, AP-6, AP-7 ja AP-8 vierekkäisten tonttien talot saa rakentaa kiinni toisiinsa. Korttelin muodostuessa toisiinsa kiinni rakennetuista, omilla tonteillaan olevista omakotitaloista palomuurin saa toteuttaa tontin rajaa vasten. Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa korttelialuetta on käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena.

3.5 Julkisivujen sommittelu, materiaalit ja värit

Väritysohjeella pyritään yhtenäistämään alueen ilmettä. Ohje ei koske korttelialuetta P-3 korttelissa 1051. Julkisivujen on oltava ilmeeltään rauhallisia ja esteettisesti korkeatasoisia.

Ikkunoiden lasipintojen suositellaan sijaitsevan mahdollisimman lähellä julkisivun ulkopintaa. Ikkunoiden ulkopuiteiden jakojen tulee olla aitoja.

Julkisivumateriaalit

Kerrostalot (korttelit 1051, 1054) sekä rivitalot, erillispientalot, kytketyt pientalot ja paritalot (korttelit 1055–1057) sekä satama-alueelle sijoittuvat rakennukset (korttelialueet AH, P-4)

Julkisivuissa suositetaan puuta

Pientalot, ryhmärakennuskortteli sekä yhdistetty asuin- ja yritystoiminnan kortteli (korttelit 1058–1063)

Julkisivut puuta, puhtaaksimuurattua tiiltä, rapattuja tai uusia, innovatiivisia materiaaleja, joiden käytöstä tulee neuvotella ohjaustoiminnasta vastaavien tahojen kanssa.

Kaava-alueella tulee pyrkiä edistämään puun käyttöä korttelialueille toteutettavissa rakenteissa, julkisivuissa, aidoissa ja rakennelmissa.

Julkisivuvärit

Kortteleissa 1051 ja 1054–1057 (koskien korttelin 1057 maalla sijaitsevia rakennuksia) ja kortteleissa 1058–1063 julkisivuväreissä suositetaan murrettuja maanläheisiä värejä (esimerkiksi Uula Perinnevärikartan värisävyt). Tiilijulkisivuissa suositetaan eläväpintaisia vaaleita, punaisia tai mustia tiliä.

Rakennuslupavaiheessa tulee hyväksyttää erillinen julkisivujen väritys suunnitelma.



Vasemmalla: Uulan perinnevärikartta, peittävät sävyt (www.uula.fi)

3.6 Katot

Kattomateriaaliksi suositellaan konesaumapeltikatetta, tiili- tai betonitiilikatetta, huopakatetta, lasia tai viherkattoa. Pelti- ja huopakatteen värisävyn tulee olla musta tai harmaa. Käsinsaumatun kuparikatteen toteuttaminen on mahdollista, ja kuparin esihapetus on suotavaa. Paanu-, päre- ja ruokokate sallitaan. Jäljitelmäkatetta (esimerkiksi tiilikatetta muistuttava peltikate, muovinen valokate) ei sallita.

Kattovarusteiden, kuten piippujen, lumiesteiden ja tikkaiden, on oltava grafiitinharmaita, mustia tai samanvärisiä kuin katto.

Katolle saa rakentaa lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja, -keräimiä tai vastaavia laitteita. Kaupunki ei vaadi toimenpidelupaa edellä mainittujen paneelien tai keräinten asennusta varten kaava-alueella.

3.7 Kestävän rakentamisen periaatteita ja suosituksia

Alla on koottuna kestävän rakentamisen periaatteita, jotka kohdentuvat etenkin pientalorakentamiseen. Soveltuvien osien ohjeistavat myös muuta asuinrakentamista alueella.

Noppamainen muoto on energiataloudellisesti edullisin: mitä pienempi ulkovaipan ala, sen energiatehokkaampi rakennus on. Massiivirakenteiset rakennukset ja painovoimainen ilmanvaihto ovat mahdollisia ja hyviksi havaittuja vaihtoehtoja.

Maksimaalisen passiivisen aurinkoenergian hyödyntämiseksi ikkuna-alasta kannattaa suunnata puolet etelään tai lounaaseen, viidennes itään tai kaakkoon, viidennes länteen tai lounaaseen ja loput pohjoiseen tai koilliseen. Korkeiksi kasvavat lehtipuut varjostavat luontaisesti etelänpuoleisia julkisivuja korkealta paistavalta auringolta kesällä. Hyödynnä luonnonvaloa tekemällä ikkunoista riittävän suuria ja korkeita.

Tilat ryhmitellään pääsääntöisesti lämpötilojen mukaisesti. Eniten lämpöä vaativat tilat sijoitetaan rakennuksen keskelle ja talon eteläpuolelle (keittiö, oleskelu-, työ- ja pesutilat), viileämmät tilat pohjois- ja itäpuolelle (makuuhuoneet), puolilämpimät ja kylmät tilat (kuistit, viherhuoneet ja varastot) rakennuksen reunoille.

Eristä rakennus hyvin. Käytä lämpöä hyvin eristäviä ikkunoita ja tiivistä ne hyvin. Raskaita massoja voidaan käyttää rakennuksen sisällä aurinkoisissa paikoissa varaamaan ja tasaamaan lämpöä.

Rakennus on suositeltavaa suunnitella siten, että tilojen käyttötarkoitusta voidaan myöhemmin muuttaa. Aukkojen sijoituksessa on hyvä huomioida tilojen muunneltavuus. Väliseinien on hyvä olla helposti purettavissa ja siirrettävissä. Varmista, että liikuntarajoitteinen henkilö voi asua alakerrassa. Mitoita tilat sopiviksi – käyttämättömiäkin tiloja on lämmitettävä.

Pyri suosimaan materiaaleja, joiden valmistamiseen on kulunut vähän energiaa ja joiden valmistamisen ympäristöpäästöt ovat vähäiset. Hyödynnä mahdollisuuksien mukaan uusiutuvista luonnonvaroista valmistettuja materiaaleja.

Mahdollista aurinkoenergian kerääminen tontilla tulevaisuudessa. Valitse lämmönlähteeksi ekologisesti kestävä lämmitysvaihtoehto.

Suunnittele riittävän suuri jätehuone, milloin jätehuolto ei ole hoidettu korttelialueella keskitetysti, jotta jätteiden lajittelu on helppoa.

Rakenna kompostori tai varaa sille paikka tulevaisuutta varten. Talouksissa syntyviä biojätteitä voidaan kompostoida tonttikohtaisesti ja kompostoinnissa syntyvää multaa voidaan käyttää oman tontin alueella.

3.8 Valaistus

Kaava-alueella valaistuksen tulee olla hillittyä ja siten alueen luontoarvoja huomioivaa. Hajavaloa tulee välttää, ja epäsuoraa valaistusta suositellaan käytettäväksi esimerkiksi julkisivun osan valaisemiseksi. Alueella elävät lepakot tulee huomioida koko kaava-alueella alueiden toteutuksessa ja alueilla tehtävissä toimenpiteissä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ranta-alueiden sekä Gröna Uddeniin rajautuvien tonttien ja yleisten alueiden toteutuksessa.

Osa alueella ruokailevista lepakkolajeista karttaa valoa, mistä johtuen rantoja ja metsää ei tule valaista touko-syyskuun aikana. Loka-huhtikuussa lepakot horrostavat talvehtimispaikoillaan, joten talviaikainen valaistus ei häiritse niitä. Gröna Uddeniin rajautuvilla osilla sekä kortteleiden rantavyöhykkeillä lepakoiden elinoloja häiritsevän valaistuksen toteuttaminen on kielletty kesäaikaan. Mikäli alueita valaistaan, tulee turha valon leviäminen ympäristöön estää, esimerkiksi vähentämällä valaistuksen määrää, asentamalla valaisimiin liiketunnistinkytkimet tai suuntaamalla valo alaspäin siten, että valo kohdistuu alaspäin tiehen eikä valoa karkaa turhaan ympäristöön.

Lepakoiden elinolojen säilyttämisestä on kerrottu lisää kohdassa 3.12.

3.9 Meluntorjunta kaava-alueella sekä yritystoiminnan ja asuinkäytön yhteen sovittaminen

Kaava-alueella melua aiheuttaa Saaristotien sekä kaava-alueen pohjoisrajalla Mannerheiminkadun ajoneuvoliikenne. Uudisrakentamisessa meluntorjunta tulee toteuttaa rakenteellisin ratkaisuin sekä osittain rakennettavilla aidoilla siten, että rakennukset ja mahdollinen aita muodostavat yhtenäisen piha- ja oleskelualueita liikennemelulta suojaavan meluesteen Saaristotiehen rajautuvilla asuinkiinteistöillä. Saaristotiehen rajautuvilla korttelialueilla Saaristotien puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla riittävä. Saaristotien puolella toteutettavat parvekkeet, terassit ja viherhuoneet tulee toteuttaa lasitettuina ja suojata siten, että melutasojen ohjearvot eivät ylity. Korttelissa 1051 korttelialueella P-3 rakennusten Mannerheiminkadun ja Saaristotien puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla riittävä.

Kaava-alueella sijaitsevan, kaavamuutoksen myötä Saaristotiehen rajautuvan Määrilahden päiväkodin melusuojaus toteutetaan Saaristotien ja päiväkodin kiinteistön rajalle toteutettavalla meluaidalla. Aidan pintamateriaalin tulee olla osittain tai pääasiassa puuta, ja katualueen puolelta aita on maisemoitava istutuksin. Piha-alueen puolelta aita tulee toteuttaa kiinteistön viihtyisyyttä tukevalla tavalla, esimerkiksi toteuttamalla viheraihe aidan varjoisalle puolelle sammalistutuksin. Meluaita on rakennettava valmiiksi ennen kaavamuutoksella siirrettävän Saaristotien uuden osan ottamista käyttöön.

Kaava-alueella sallitaan monimuotoinen virkistystä, kulttuuria ja liikuntaa palveleva yritystoiminta palvelurakentamisen korttelialueilla sekä vesialueelle sijoittuvalla korttelialueella W-UI. Lisäksi asuinkortteleissa sallitaan asuinkäytölle ja ympäristölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittuminen. Asuinkäyttöön osoitetuilla korttelialueilla mahdollisia melulähteitä ovat:

- korttelissa 1051 korttelialueella AK-2 sallittavat ravintola- ja majoitustilat sekä 1. kerroksessa sallittava elintarvikemyymälä
- korttelissa 1057 korttelialueella W/a sallittavat majoitustilat
- korttelissa 1061 korttelialueella AL-5 sallittavat liike- ja toimistotilat sekä ravintolatoiminta
- korttelissa 1063 sallittavat majoitustilat.

Näillä korttelialueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että asuntojen ääneneristävyys on riittävä ja että asumisterveysasetuksen mukaiset melun toimenpiderajat eivät ylity. Asuinkäytön ja ravintolatoiminnan yhteiskäytön sallivilla korttelialueilla tulee lisäksi kiinnittää erityistä huomiota ilmanvaihdon toteutukseen ja varmistaa, etteivät ravintolatoiminnasta syntyvät hajut kulkeudu asuntoihin häiritsevässä määrin. Elintarvikemyymälän tilat mahdollistavalla korttelialueella AK-2 mahdollisen huoltoliikenteen aiheuttama melu tulee huomioida rakenteissa. Merenrannan läheisyyteen sijoittuvissa toiminnoissa tulee erityisesti huomioida melun kantautuvuus. Melua aiheuttavia toimintoja on suositeltavaa sijoittaa ensisijaisesti sisätiloihin, ja ulkotiloissa toteutettavien toimintojen tulee lähtökohtaisesti vastata asuinkäytön aiheuttamaa melua.

Ympäristönsuojelulaki ja Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset sisältävät määräyksiä meluntorjuntaan liittyen. Lisäksi asuinkäytön sallivilla korttelialueilla, joilla toteutetaan yritystoimintaa, tulee noudattaa seuraavia määräyksiä:

- Yritystoiminnan synnyttämän melun tulee pääsääntöisesti olla verrattavissa normaalin asuinkäytön aiheuttamaan meluun.
- Ulkotiloissa käytettävien äänentoistolaitteiden äänenvoimakkuus tulee säätää siten, että äänenvoimakkuus huomioi alueen asuinkäytön ja että äänentoistolaitteiden äänen voimakkuus on verrattavissa normaaliin asuinkäytön aiheuttamaan meluun.
- Melun kantautuminen sisätiloista ulkotiloihin tulee estää siten, ettei asuinkäytölle aiheudu melusta haittaa.
- Piha-alueilla toteutettavat asiakastilat tulee erottaa ympäröivistä, toisen hallinnassa olevista piha-alueista alueelle maisemallisesti ja arkkitehtonisesti sopivalla melusuojeilla, tai sijoittamalla asiakastilat siten, etteivät ne ole yhteydessä yksityisiin piha-alueisiin.

3.10 Jätteen käsittely

Kaava-alueella jätteenkeräys toteutetaan osittain keskitetysti, ja pientaloalueella toteutetaan korttelikeräyspiste kortteleiden 1058–1062 jätehuollon järjestämiseksi. Keskitettyyn jätteenkeräykseen on liityttävä silloin, kun se on alueelle suunniteltu. Korttelialueilla A-1 ja A-2 tulee jätepiesteen sijoituspaikkaa suunniteltaessa huomioida sen hyvä saavutettavuus käyttäjien sekä jäteastioiden tyhjennyksen kannalta, sekä toteutettava jätepieste riittävän suurena korttelialueella toteutuva huoneistojen lukumäärä huomioiden. Kaava mahdollistaa korttelialueiden A-1 ja A-2 jätepiesteille vaihtoehtoiset sijoituspaikat korttelialueelta tai katualueelta vuokrattavilta osa-alueilta.

Jätteiden keräysalueet tulee toteuttaa siistinä ja niiden puhtaanapidosta on huolehdittava. Jäteaitausten ja -katosten on ulkonäöltään sopeuduttava alueen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Komposti ympäröidään aidalla tai istutuksilla ja sijoitetaan siten, ettei se näy suoraan katualueelle päin. Kompostin tai kompostorin voi esimerkiksi sijoittaa katokseen tai erottaa tontin rajasta istutuksin.

3.11 Pihasuunnittelu ja viherrakentaminen

Pihojen suunnittelun tulee olla korkeatasoista sekä suunnittelun että toteutuksen osalta. Suositeltavaa on käyttää koulutettua pihasuunnittelun ammattilaista. Viherrakentamistyöstä vastaavaksi suositellaan koulutettua viherrakentamisen ammattilaista. Rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina. Istutetut alueet voivat olla alueen luonteesta ja ominaisuuksista riippuen nurmialuetta, metsäpohjaa tai muuta viherrakentamisen aluetta. Tonttien rajoille kaavalla osoitetut istutettavat alueet tulee toteuttaa siten, että istutuksilla muodostetaan näkösuoja tontin rajalle.

Tonttiliittymien toteutuksessa ja sijoittumisessa tulee huomioida niiden sopeutuminen alueella toteutettuihin katurakenteisiin sekä katuvalojen ja teknisten laitteiden sijaintiin. Kiinteistöille, joille toteutetaan tonttiliittymä Kruunukujalta, sallitaan useamman kuin yhden tonttiliittymän toteuttaminen, mikäli kiinteistöllä sijaitsee useampi huoneisto. Regaalienkatuun ja lähivirkistysalueeseen rajautuvalle korttelialueelle AL-5 saa toteuttaa tarvittavat tonttiliittymät asuinkäyttöä ja asiakaspysäköinnin järjestämistä varten. Kruunukuja ja Regaalienkatu ovat luonteeltaan pihakatuja, joiden toteutuksessa jalankulku- ja ajoneuvoliikenne sovitetaan yhteen. Näihin katuihin rajautuvilla tonteilla autosuojan oviseinä saa sijoittua lähemmäs kuin kuuden metrin etäisyydelle katualueen rajasta, kuitenkin siten, että kadulla liikkumisen turvallisuus voidaan taata.

Tonttien ja rakennusten sijoittelussa tavoitteena on merellisyyden ja merenrannalle ominaisen luonnon korostaminen näkymien avautuessa etelään ja lounaaseen Loviisanlahden suistoon ja lahden suulle. Herkempi ranta-alue jätetään monin paikoin luonnontilaiseksi tai rantaa käytetään viherrakentamiseen. Kasvillisuuden ilmeen tulee myös rakennetuilla alueilla huomioida paikan luonne ja siten sovittaa uudisrakennusalue ympäristöönsä. Ohjeessa annetaan kasvilarjisuosituksia kohdassa 3.15. Pihasuunnittelussa on huomioitava asemakarttaan merkityt nä -näkemäalueet, joiden alueella tulee taata näkymien säilyminen merelle.



Isoimmat säilytettäviksi osoitetut siirtolohkareet, louhikko ja säilytettävät tai suojeltavat puut on osoitettu asemakaavakartalla. Alueelle ominaisia siirtolohkareita voi käyttää piharakenteissa ja rikastuttamaan pihamiljöötä. Alueen puustoa on pyrittävä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Pientaloalueella omarantaisilla tonteilla ranta-alueiden puuston, pensaikkojen ja vesikasvillisuuden säilyttäminen hyödyttää ekologisten arvojen toteutumista ja edistää rantaviivan luonnonmukaisen ilmeen säilymistä.

Pientaloalueen olemassa olevaa kangasmetsän kasvillisuutta on suotavaa pyrkiä säilyttämään aluetta rakennettaessa. Alueen kasvillisuus on arkaa kulutukselle, joten pihalle on suotavaa rakentaa kulkureittejä. Osassa pientaloaluetta maaperä on huomattavasti kallioisempaa. Kallioisilla mäillä kasvavia mäntyjä tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan.

Huolto- ja pelastusajoon tarkoitetut kulkureitit tulee toteuttaa viranomaisten ohjeiden mukaan.

Tontin kasvillisuutta voidaan säilyttää työmaajärjestelyiden hyvällä suunnittelulla ja kulumista aiheuttavia toimia ohjaamalla. Työkoneiden liikkumiseen ja rakennustarvikkeiden säilytykseen käytettävät alueet tulee jättää mahdollisimman pieniksi ja olemassa oleva ja säilytettävä kasvillisuus suojata. Säilytettävillä tontinosilla liikkumista vältetään rakennusaikana. Rakentamisesta aiheutuneet vauriot korjataan istuttamalla uusia, alueelle luonteenomaisia kasveja.

Viherrakentamista tulee hyödyntää alueella biodiversiteetin edistämiseksi, hulevesien viivytystä varten sekä pienilmaston kehittämiseksi suotuisaksi asuinkäytölle. Hulevesien käsittelystä kerrotaan kohdassa 3.13. Passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisessä lehtipuut ja -kasvit antavat kesällä varjoa ylikuumenemista vastaan mutta päästävät talvisaikaan auringon lämmittämään rakennusta. Viherrakentamisella pystytään myös parantamaan tonttien tuuliolosuhteita. Asuinkortteleissa luonnon monimuotoisuutta voidaan edistää toteuttamalla viherkattoja, viherseiniä ja istutettuja alueita, jotka muodostavat ekologisia yhteyksiä asuinkortteleiden kautta viheralueille.

Oleskelu-, tomutus-, pyykinkuivaus ja paikoitusalueet tulee sijoittaa niin, että toiminnoista ei synny häiriötä.

Mikäli jalkakäytävä ei ole samassa tasossa pihan kanssa, jalkakäytävän ja pihan rajapintaan on rakennettava luonnonkivestä tukimuuri ja istutusvyöhyke tai -aita.

Piharakenteiden, kuten terassien, pengerrysten, pyörätelineiden, leikkivälineiden, huvimajojen ja grillipaikkojen, tulee olla yksinkertaisia ja alueen arkkitehtuuriin ja väriytykseen sopivia. Terassit tulee pääsääntöisesti rakentaa mahdollisimman lähelle maan tasoa tai istutusten on peitettävä terassin reunat.

Tonttien aidat tulee olla ensisijaisesti pensasaitoja. Paikalle rakennettavan aidan enimmäiskorkeus on 140 cm ja pensasaidan enimmäiskorkeus 160 cm. Poikkeuksena ovat Saaristotiehen rajautuvat korttelit, joiden piha-alueita on tarpeen suojata melulta rakennettavin aidoin.

Autopaikkojen pintamateriaaliksi suositellaan kiveystä, nurmikiveä tai kivituhkaa. Autotallien ja -katosten seinustalle suositellaan istutettavaksi pensaita tai köynnöksiä, jos maaperä tämän sallii.

3.12 Luonnonympäristön säilyttäminen ja alueen luontoarvojen huomioiminen

Kortteleiden 1054–1056 ja korttelin 1057 maa-alueella sijaitsevat korttelialueet rakennetaan täyttömaalle. Lisäksi korttelissa 1051 on osittain tarpeen toteuttaa maanpinnan korotuksia. Täyttöalueiden tulee luontevasti liittyä ympäröivään viheralueeseen tai rakennettujen alueiden korkeusasemaan. Lähellä täytettävää aluetta olevaa luonnontilaista aluetta, rakennettua viheraluetta tai muita toteutettuja rakenteita tulee tarvittaessa suojata rakentamistöiden aikana. Savisilla mailla paikoin esiintyvä sulfidisavi tulee huomioida massanvaihtoja, maaleikkauksia tai ruoppauksia toteutettaessa.

Kaava-alueen eteläosassa korttelissa 1061 karulle kivikkoiselle mäntykankaalle ei ole mahdollista perustaa perinteistä hyöty- tai koristepuutarhaa ilman merkittäviä kallioleikkauksia ja massansiirtoja. Siksi tonttien alkuperäinen kasvillisuus (lehtipuut, männyt, pensaats, varvut, sammaleet) sekä maaperä on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina rakennusten aloja, kulkureittejä, oleskelu- tai leikkialueita ja mahdollista terassia lukuun ottamatta. Varttuneita kuusia ja huonokuntoisia puita ei tonteilla kuitenkaan tarvitse säilyttää.

Säilytettävien puiden runkoa vasten ei saa lisätä täyttömaata, vaan puiden tyvellä on säilytettävä alkuperäinen maanpinnan korko. Latvusten alla vähäistä täyttöä saa tehdä vain läpäisevällä maakerroksella.

Tonteilla kasvavaa elinvoimaista puustoa, varvikkoa ja kanervikkoa käytetään pihan istutusten osana.

Kortteleissa 1058–1063 maanpinnan korkotaso ja kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Välttämättömät kallioleikkaukset on toteutettava siten, että ne liittyvät luontevasti ympäröivään maastoon. Rakennusvaiheessa paikoiltaan siirretty maaperä on pyrittävä sijoittamaan tontille.

Korttelissa 1059 osa-alueilla *f* tulee hyödyntää olevaa kasvillisuutta, mäntypuustoa ja siirtolohkareita pihojen toteutuksessa, sekä täydentää kasvillisuutta alueelle sopivin istutuksin. Korttelin 1059 itäosaan muodostuvan viherrakentamisen alueen ja Gröna Uddenin välillä tulee toteuttaa viheryhteys korttelissa 1060 katuun rajautuvilla puuistutuksilla.

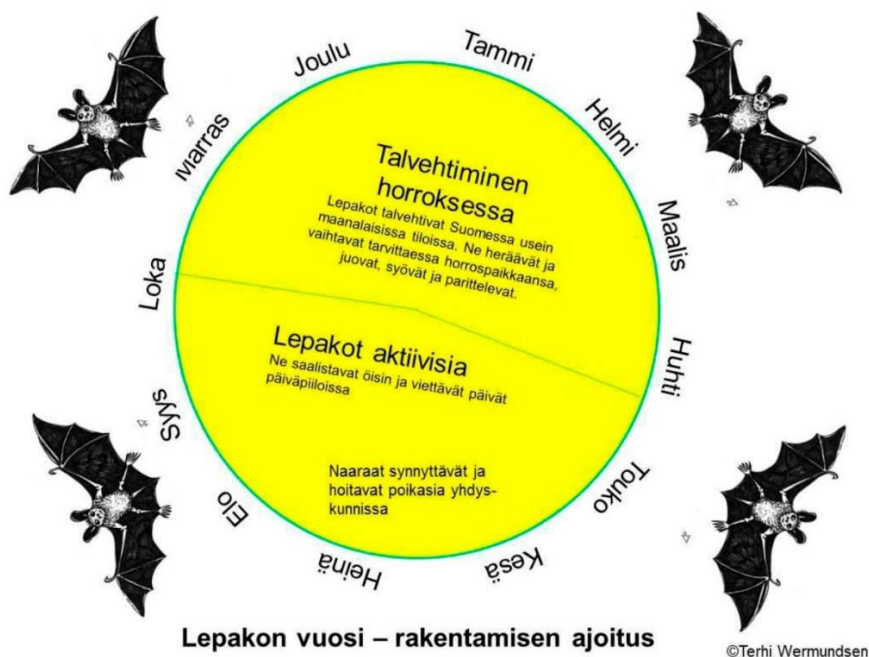
Linnuston elinolot tulee huomioida rantaan rajautuvia virkistysalueita toteutettaessa, vesialueella W-2 sekä rantaan rajoittuvilla pientalotonteilla kortteleissa 1058, 1061, 1062 ja 1063 rantavyöhykkeitä muuttavissa toimenpiteissä sekä rannan ruoppauksessa ja vesikasvien poistossa. Kortteleissa 1058, 1061, 1062 ja 1063 rantavyöhykkeellä tulee pyrkiä säilyttämään rantaviivan rikkonaisuutta sekä laikuittain korkeaa, mahdollisia lintujen pesäpaikkoja suojaavaa kasvillisuutta pensaikkoineen. Omarantaisten tonttien edustalla ei sallita laajojen ruoppausten toteuttamista. Rantaan saa ruopata alueen veneellä kuljettavaa väylää, laituria sekä rannan hyödyntämistä varten. Korttelissa 1062 toteutettavia pensasistutuksia suositellaan hyödynnettävän tonttien rajoilla. Rantapuustoa tulee säilyttää sekä tarvittaessa uudelleen istuttaa niemekkeille, joilla puustoa kasvaa luonnostaan. Rantarakentamisesta kerrotaan kohdassa 3.14.

Rannan matalat, kasvillisuuden suojaamat alueet ovat tärkeitä kalojen kudun kannalta, ja tällaisia alueita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää rantaa muokattaessa. Hauen on todettu kutevan alueella rannan läheisyydessä. Myös alueella mahdollisesti kutevat kuha ja ahven ovat kaupallisesti sekä vapaa-ajan kalastuksen kannalta tärkeitä lajeja. Erityisesti

vesialueella W-2 toteutettavissa toimenpiteissä tulee huomioida alueen merkitys kalojen kudun kannalta.

Kaava-alueella elävät lepakot tulee huomioida koko kaava-alueen toteutuksessa ja alueella tehtävissä toimenpiteissä. Gröna Uddenin alueella turvataan lepakkojen sekä muun huomionarvoisen lajiston elinolojen säilyminen, ja alueen toteutusta ohjaamaan laadittava käyttö- ja hoitosuunnitelma ohjaa suojeltavien arvojen säilyttämiseen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää myös ranta-alueiden sekä Gröna Uddeniin rajautuvien tonttien ja yleisten alueiden toteutuksessa. Lepakoiden potentiaalisilla kulkureiteillä ruokailualueelle ja siltä pois tulee pyrkiä edistämään lepakoiden suosiman ympäristön säilymistä. Viiksisiippalajit ja korvayökkö todennäköisesti liikkuvat Saaristotien yli Gröna Uddenin ruokailualueelle ja sieltä pois. Vesisiipat taas kulkevat pientaloalueella rantaviivaa seuraten. Pientaloalueen rantavyöhykkeellä viiksisiippalajien elinotot tulee ottaa huomioon puuston hoidossa: ne saalistavat tyypillisesti 1,5–6 metrin korkeudessa puiden latvusten lomassa. Kortteleiden 1061 ja 1062 rantavyöhykkeillä puustoa tulee säilyttää. Korttelissa 1061 rantaa kohti laskeva maasto tulee säilyttää vehreänä, puustoisena vyöhykkeenä. Lepakoiden tärkeäksi ruokailualueeksi rajattu Gröna Uddenin alue on tällä hetkellä lepakoiden kannalta riittävän harvaa saalistamiseen. Metsä tulee säilyttää riittävän harvapuustoisena, jotta lepakot pääsevät lentelemään puiden väleissä. Gröna Uddeniin rajautuvissa kortteleissa peruskorjattavat tai purettavat rakennukset tulee ennen toimenpiteiden aloittamista tarkistaa, ovatko ne lepakoiden käytössä.

Suositukset rakentamisen ja purkamisen ajoittamiseen lepakoiden käyttämillä alueilla	
Kohde	Toimenpiteitä voi suorittaa
Rakennukset	Loka-huhtikuussa: lepakot ovat tällöin siirtyneet talvehtimispaikoille ja ovat horrostamassa
Maanalaiset tilat kuten kellarit	Touko-syyskuussa: lepakot ovat ”kesälaitumilla” eli poissa talvehtimispaikoilta



Lepakon vuosi – rakentamisen ajoitus. (Kuningattarenrannan lepakkoselvitys, Wermundsen Consulting Oy, 2019)

3.13 Hulevedet

Tonttien sade- ja sulamisvesien kiertokulku pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnollisena. Tämä edellyttää, että tonteilla käytetään pintoja, jotka mahdollistavat hulevesien imeytymisen maaperään, sekä mahdollistetaan syntyviä hulevesiä kasvillisuuden käyttöön. Hulevesiä voidaan viivyttää tonteilla toteuttamalla esimerkiksi sadepuutarhoja eli kasvillisuuden peittämiä, rakennettuja hulevesien viivytyspainanteita sekä rakentamalla viherkattoja ja viherseiniä. Kasvillisuutta hyödyntävät hulevesien viivytysratkaisut lisäävät hulevesien imeytymistä ja pidättävät ravinteita sekä kiintoaineita ja näin vähentävät asuinalueelta mereen ajautuvia päästöjä sekä estävät merialueen rehevöitymistä. Kattovesiä on suositeltavaa varastoida kasteluvesikaivoihin, joista hulevesiä voidaan hyödyntää pihojen kasteluun.

Hulevesien maahan imeyttäminen ja hyödyntäminen kasteluvetenä edistää pohjavesisuhteitten säilymistä ja kasvillisuuden viihtymistä sekä vähentää tulvimisriskiä hulevesiviemäreissä ja laskuojissa. Tonteilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja sadevesien imeytymisen edistämiseksi. Apurakennusten ja autokatosten katoiksi suositellaan sadevettä viivyttäviä viherkattoja.

Katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on ensisijaisesti imeytettävä omalla tontilla. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista käsitellä tontilla tai johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Kaupunki vastaa katualueilla ja lähivirkistysalueilla toteutettavista hulevesijärjestelmän rakenteista. Loviisassa hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevat kiinteistöt edellytetään liittymään yleiseen hulevesijärjestelmään.

Tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta ennen rakennuslupan myöntämistä. Kyseiseen suunnitelmaan tulee sisällyttää hulevesien hallinnan mitoitussuunnitelma. Mikäli hulevesiä ohjataan muualle kuin kaupungin hulevesiviemäriin, tulee vedenohjaussuunnat ja -rakenteet esittää rakennuslupa-asiakirjoissa ja niihin vaaditaan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntä.

E erityisiä tarpeita hulevesien hallintaan on alavilla paikoilla, missä tulvahuiput voivat aiheuttaa veden tulvimista tonteille tai katualueille. Alavia alueita sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa, missä hulevesien hallinta tulee huomioida maatäyttöjen suunnittelussa ja toteutuksessa. Ensisijaisesti kortteleissa 1051 ja 1054–1056 tonteilta johdettavat hulevedet tulee käsitellä paikallisessa hulevesijärjestelmässä ja vasta toissijaisesti johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Paikallisessa järjestelmässä tonteilta johdettavat hulevedet ohjataan avo-ojia tai maanalaisia, putkitettuja hulevesilinjoja pitkin lähivirkistysalueella sijaitseviin hulevesien viivytys- ja imeytysaltaisiin.

Kasvillisuutta hyödyntävät hulevesirakenteet toimivat niille mitoitettulla tavalla vasta, kun kasvit ovat ehtineet kasvaa niiden pinnalle, joten kasvillisuutta on suositeltavaa istuttaa jo hyvissä ajoin rakentamisvaiheessa. Alueen rakentamisen aikana tulee huomioida, ettei rakennustyömaan hulevesistä saa aiheutua haittaa virkistysalueilla toteutetuille hulevesien imeytyksen ja viivytyksen ratkaisuille. Suodatusrakenteet tukkeutuvat liian suurista kiintoainemääristä, joten työmaalta valuvat vedet tulee suodattaa tai esikäsitellä kunnollisesti esimerkiksi laskeuttamalla kiintoaine ennen sen joutumista hulevesirakenteeseen. Imeyttävät ja suodattavat rakenteet tulee huoltaa ennen niiden käyttöönottoa rakentamisen jälkeen.

Ennen tontilta johtamista hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan käsitellä tonteilla. Kerrostalotonteilla pysäköintialueiden hulevedet tulee ohjata tonteilta hiekan- ja öljynerottimien kautta. Mikäli pysäköintialueita ei kateta, suositeltava hulevesien

viivytysratkaisu on pysäköintialueen alle sijoitettavat hulevesikasetit. Virkistysalueeseen rajautuvassa korttelissa 1056 suositellaan toteutettavaksi sadepuutarhoja tonttien virkistysalueen puoleisiin osiin.

Pientalotonteilla kortteleissa 1058 ja 1061–1063, missä maasto laskee kohti merta, hulevesiä voidaan ohjata tonttikohtaisesti mereen, jolloin hulevesiä tulee viivyttää ja imeyttää tonteilla mahdollisuuksien mukaan ja edistää hulevesien puhdistumista kasvillisuutta hyödyntäen.

Hulevedet tulee johtaa ja käsitellä siten, että rakennukset eivät saa kosteusvaurioita runsaidenkaan sadejaksojen aikana. Pintamaa tulee muotoilla siten, että ylärinteestä valuvat sadevedet eivät pääse vaurioittamaan rakennuksia. Rakennusten sokkelien korkeuteen ja sokkelin sekä osittain maanalaisten tilojen ulkoseinien asianmukaiseen rakennustapaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.



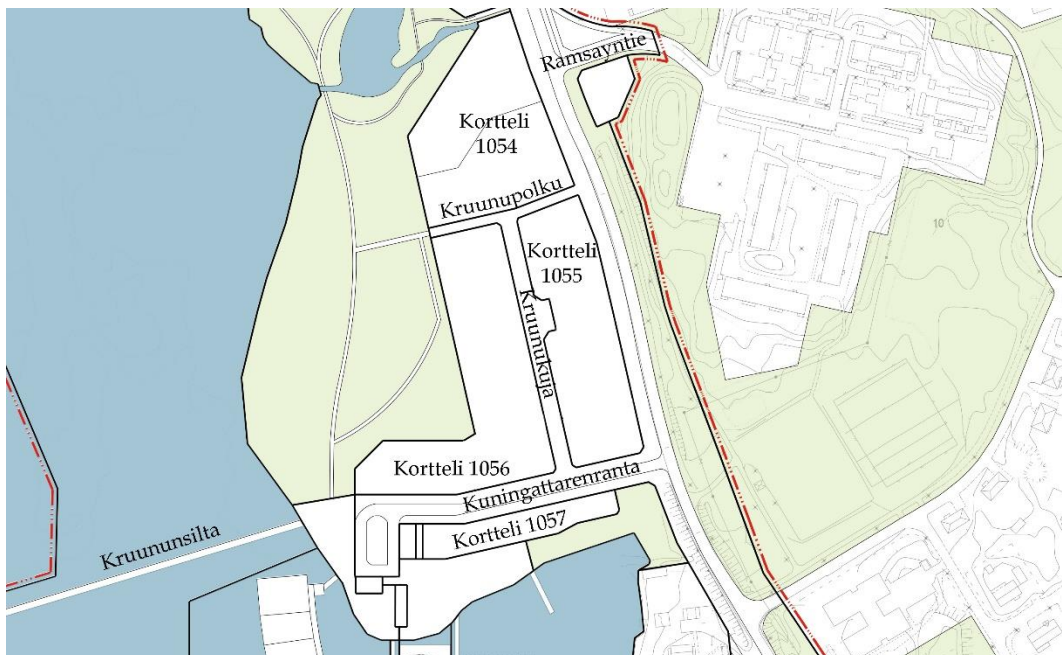
Esimerkkejä hulevesiratkaisuista ja nurmikivistä.

3.14 Alin sallittu rakentamiskorkeus, toteutettavat maatäytöt ja rantarakentaminen

Kaava-alueen pohjoinen puolikas sijoittuu alavaan rantamaisemaan, jolla maanpinnan korotuksia tulee toteuttaa laajalla alueella ennen kuin aluetta voidaan hyödyntää asuntorakentamiseen. Eteläisellä puolikkaalla maasto muuttuu vaihtelevammaksi ja rakennuspaikat sijoittuvat pääosin tulvakorkeuden yläpuolelle.

Kaikessa rakentamisessa kaava-alueella tulee huomioida tulvakorkeudet. Kastuvien rakenteiden alin sallittu rakentamiskorkeus on 3,1 metriä meren pinnan yläpuolella korkeusjärjestelmässä N60. Alavilla alueilla uudet kadut toteutetaan korkeustasolle 2,8–3,1 metriä merenpinnan yläpuolelle. Tiloja, kuten huvimajan tai muun vähäisen rakennelman, joiden rakenteiden kastuminen voidaan sallia, saa sijoittaa tätä matalammalle tasolle, mutta teknisten laitteiden ja rakenteiden tulee kestää ajoittainen kastuminen. P-4-korttelialueelle korttelissa 1057 sallitaan alle 3,1 metriä keskivedenpinnan korkeudesta sijoittuva aputilojen rakentaminen. Korttelialueilla W/a ja W-ui kosteudelle alttiiden rakennusosien korkeus vedenpinnasta määräytyy käytettävän kelluttavan rakenteen ominaisuuksien mukaan.

Kortteleissa 1054, 1055, 1056 ja korttelin 1057 maalle sijoittuvilla korttelialueilla toteutetaan maatäyttöjä kantavien sekä tulvakorkeuksien yläpuolelle sijoittuvien rakennuspaikkojen toteuttamiseksi. Rakennettavat kadut *Kuningattarenranta*, *Kruunukuja* sekä *Kruunupolku* toteutetaan korkeustasoon 2,8–3,1 metriä meren pinnan yläpuolelle. Tontit tulee korottaa korkeustasoon +2,8 metriä merenpinnan yläpuolelle siten, että rakennusten ympärillä vähintään kymmenen metrin etäisyydellä rakennuksesta tämä korkeustaso saavutetaan. Täytöt tulee toteuttaa ainoastaan tontin rajoihin saakka. Muilta osin tontit tulee toteuttaa vähintään korkeustasoon +2,5 metriä merenpinnan yläpuolelle. Tonttien osilla, joilla toteutetaan rakenteita tai uomia hulevesien ohjaamista, viivytystä ja imeytystä varten, sallitaan maanpinnan korottaminen tätä matalampaan tasoon. Lähivirkistysalueisiin rajautuvilla leikki- ja oleskelualueilla, joille on osoitettu talousrakennuksen rakennusoikeutta, voidaan täytöt toteuttaa korkeustasoon +2,5 metriä siinä tapauksessa, että talousrakennukset ovat luonteeltaan vähäisiä, kuten huvimajoja. Täytettävillä korttelialueilla tulee huomioida piha-alueiden mahdollinen painuminen johtojen ja piharakenteiden perustamisessa. Maatäyttöjen ja stabiloinnin suunnittelu ja toteutus tulee sovittaa yhteen toteuttajasta riippumatta.



Kortteleissa 1058–1063 rakennuspaikan olemassa olevaa maanpinnan korkeusaseman muuttaminen sallitaan silloin, kun se on rakentamisen ja pihan toimivuuden kannalta tarpeen. Maa-aineksia tai aluskasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa.

Pientaloalueilla tulee rannan läheisyyteen sijoittuvassa rakentamisessa varmistaa, että toteutettavat rakennukset ja rakenteet istuvat luontevasti maaston korkeustasoon tulvakorkeudet huomioon ottaen. Korttelissa 1058, 1062 ja 1063 rantaviivan muokkaaminen ja täyttäminen siten, että ranta liittyy luontevasti osaksi piha-alueita, sallitaan. Korttelissa 1061 rantaviivaan rajautuvalle rakennusalueelle tulee jättää olemassa olevaa suojapuustoa ja uuden puuston ja muun kasvillisuuden kasvamista tulee edistää siten, ettei maisemakuva heikkene. Kortteleissa 1061 ja 1063 rakennusala rajautuu rantaviivaan. Rakentamisen sijainnin ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy ja kastuvien rakenteiden tulvakorkeudet huomioidaan.

Kaikilla omarantaisilla tonteilla rantaviivan läheisyydessä sallitaan vähäiset rakennelmat, jotka soveltuvat väriykseltään ympäristöönsä. Rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle rannasta, ja piharakenteiden kuten terassien ja portaiden tulee olla väriykseltään ympäristöönsä sopivia. Maisemasta erottuvien korkeiden portaiden ja porrastasanteiden rakentamista tulee välttää. Terassit tulee pääsääntöisesti rakentaa mahdollisimman lähelle maan tasoa tai niillä tulee olla umpinainen sokkeli tai istutusten on peitettävä terassin alusta. Vesialueelle sijoittuvien venevajojen rakentamista ei sallita kortteleissa 1058 ja 1061–1063.

Omarantaisilla tonteilla rantaan saa toteuttaa veneellä kuljettavan väylän. Muutoin vesialueella tulee säilyttää ruovikkoisia alueita. Ruoppauksesta syntyviä massoja ei saa läjittää tonteille korttelissa 1061. Mikäli rantaan tehdään maatäyttöjä kortteleissa 1058, 1062 tai 1063, tulee rantaan toteuttaa istutuksia linnuston elinoloja varten ja luonnonmukaisen ilmeen luomiseksi. Laajoja nurmi- tai terassialueita ei sallita rannan välittömässä läheisyydessä. Omarantaisilla tonteilla sallittava rantojen ruoppaaminen on kuvattu kohdassa 3.12.

Rantoja ruopattaessa tulee huomioida, ettei ruoppauksesta tai käytettävästä kalustosta aiheudu haittaa rannan läheisyydessä sijaitsevalle vedenalaiselle hyllylle. Hylky on muinaismuistolailta suojeltu kohde, ja sen sijainti on osoitettu kaavakartalle merkinnällä *sm*.

Kortteleissa 1061, 1062 ja 1063 rantaan saa toteuttaa oman laiturin, jonka pituus on korkeintaan 10 metriä ja pinta-ala korkeintaan 35 m². Korttelissa 1058 rantaan saa rakentaa korkeintaan 5 metriä pitkän laiturin, jonka pinta-ala saa olla korkeintaan 20 m². Toteutettavien laitureiden tulee olla pintamateriaaliltaan puuta. Ensisijainen ja toivottava sijainti venepaikoille on vesialueen osa-alueilla lv-4. Venepaikkoja saa toteuttaa osa-alueilla lv-4 enintään 1 kpl tonttia kohti ja korttelia 1060 kohti yhteensä korkeintaan 3 kpl. Lisäksi korttelialueen AL-5 käyttöön saa toteuttaa yhden vierasvenepaikan.

Rakentamisessa tulee huomioida Loviisassa käytössä oleva korkeusjärjestelmä. Korkeusjärjestelmä N60 on ollut Loviisassa käytössä tätä rakennustapaohjetta laadittaessa. Loviisan kaupungin siirtyessä käyttämään korkeusjärjestelmää N2000 esitettyihin korkeustasoihin tulee lisätä 23,23 cm N60- ja N2000-korkeusjärjestelmien erotuksen ollessa tämän suuruinen Loviisan alueella. Erotus käytössä olevan korkeusjärjestelmän ja N60-korkeusjärjestelmän välillä tulee huomioida toteutettavissa rakennushankkeissa sen jälkeen, kun N60-korkeusjärjestelmästä ollaan siirrytty käyttämään toista korkeusjärjestelmää Loviisan alueella.

3.15 Istutukset ja suositeltavat kasvilajit

Istutukset tulee sijoittaa tontille niin, etteivät ne oleellisesti huononna katualueiden liikenneturvallisuutta. Istutuksissa tulee käyttää kestäviä lajikkeita. Kasvien valinnassa on otettava huomioon tontin maaperä ja maastonmuodot. Istutettavan kasvillisuuden lajien tulee sopia ympäröivään luontoon tai kaupunkikuvaan. Voimakkaasti leviävien uusien lajien (esimerkiksi vaahteraa) istuttamista tulee pyrkiä välttämään. Alueelle ei suositella istutettavan vierasperäistä lajistoa. Tujien istuttamista alueelle ei kaupunkikuvallisista syistä suositella.

Istutuksissa tulee suosia maanpeitekasvillisuutta ja kivikkokasvillisuutta leikattavan nurmikon sijaan. Nurmialueilla lajiston monimuotoisuuden edistämiseksi yksilajisen nurmen sijaan suositellaan käytettävän monilajisia siemenseoksia, jotka sisältävät muun muassa apilaa.

Alueelle suositellaan muun muassa seuraavia kasveja:

Korttelit 1051, 1054–1057

Puut

mänty, tammi, leppä, pihlaja (ruotsinpihlaja, suomenpihlaja), makedonianmänty, pienet hedelmäpuut, saarni

Pensaat

pihasyreeni, katajan eri muodot, aroniat, orapihlaja

Köynnökset

humala, köynnöshortensia, laikkuköynnös, kärhöt, villiviini

Perennat ja yksivuotiset

koristeheinät, perennat, esimerkiksi mäkitervakko, ketoneilikka, maksaruoho, ajuruoho, kuparisara, sammalleimu

Korttelit 1058–1063

Puut

mänty, tammi (kartiotammi), leppä, pihlaja (ruotsinpihlaja, suomenpihlaja), saarni, makedonianmänty, pienet hedelmäpuut

Pensaat

alppiruusu, marjakuusi, pihasyreeni, vuorimänty, kääpiövuorimänty, katajan eri muodot

Köynnökset

köynnöshortensia, laikkuköynnös, kärhö, villiviini

Perennat ja yksivuotiset

kuntta eli metsänpohjamatto, mäkitervakko, maksaruoho, kanerva, puolukka, sammaleet, ajuruoho, kuparisara, sammalleimu, ketoneilikka, kivikkosuopayrtti.

4. KORTTELIKOHTAISET OHJEET

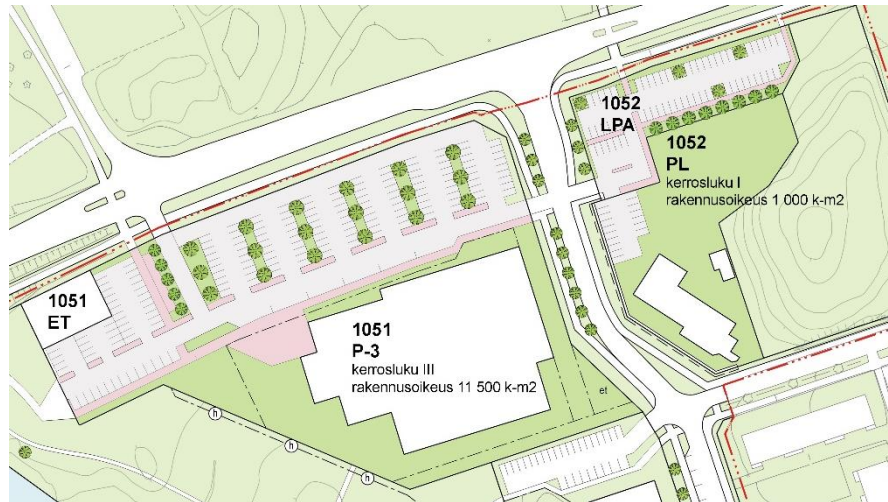
4.1 Pohjoisosa, korttelit 1051–1057

Korttelit 1051, 1052

Palvelurakentamisen
korttelialueet P-3 ja PL

Autopaikkojen korttelialue
LPA

Korttelialue ET, jäteveden
pumppaamo



Korttelialueella P-3 toteutettavien rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja. Eduksi katsotaan puun käyttö rakennuksissa. Korttelialueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopeutuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, johon kaava-alue pohjoisessa rajautuu. Mannerheiminkadun pohjoispuolella sijaitsee Loviisan maalinnoitukseen kuuluva bastioni Ungern.

Korttelissa 1051 syntyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa korttelialueella ja hulevedet tulee ohjata rajautuvalla virkistysalueella sijaitsevaan hulevesien viivytysaltaaseen (hule-3). Pysäköintialueelta hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljyn- ja hiekanerottimien kautta. Korttelialueen P-3 pohjoisosan läpi ja lounaisrajaan kiinnittyen on kaavassa osoitettu aluevaraus maanalaisille johdoille ja hulevesilinjalle, jotka tulee huomioida toteutettavissa rakennushankkeissa.

Korttelialueelle P-3 tulee toteuttaa yksi tonttiliittymä Mannerheiminkadulta ja yksi tonttiliittymä Saaristotieltä. Tonttiliittymien välillä tulee toteuttaa ajoyhteys korttelialueen pysäköintialueen läpi. Korttelialueella toteutetaan korttelialueen käyttöä palveleva autopaikoitus korttelialueen pohjoisosassa siten, että käytettävän rakennusoikeuden ollessa korkeintaan 7 000 k-m² autopaikat toteutetaan korttelialueella. Käytettävän rakennusoikeuden ylittäessä 7 000 k-m² tulee korttelissa 1052 sijaitseva korttelialue LPA toteuttaa autopaikoitusalueena. Korttelialueella P-3 pysäköintipaikat tulee erottaa toisistaan kaavalla osoitetulla tavalla istutettavin puurivein. Korttelialueella ET sijaitsee jäteveden pumppaamo, jolle tulee toteuttaa ajoyhteys korttelialueen P-3 kautta.

Korttelissa 1052 korttelialueella PL sijaitsee Määrilahden nykyinen päiväkotikoti. Korttelialueen Saaristotiehen rajautuvalla osalla tulee toteuttaa piha-alueita melulta ja pölyltä suojaava aita Saaristotien puolella ensisijaisesti viheraiheisena aitana, jota varten varataan istutusalue katualueen puolelta. Viheraihe voidaan toteuttaa esimerkiksi köynnöskasveilla ja aidan varjoisalla tontin puolella sammalistutuksin. Korttelissa sijaitseva laaja parkkipaikka LPA liittyy P-3-korttelin tilavaraukseen.

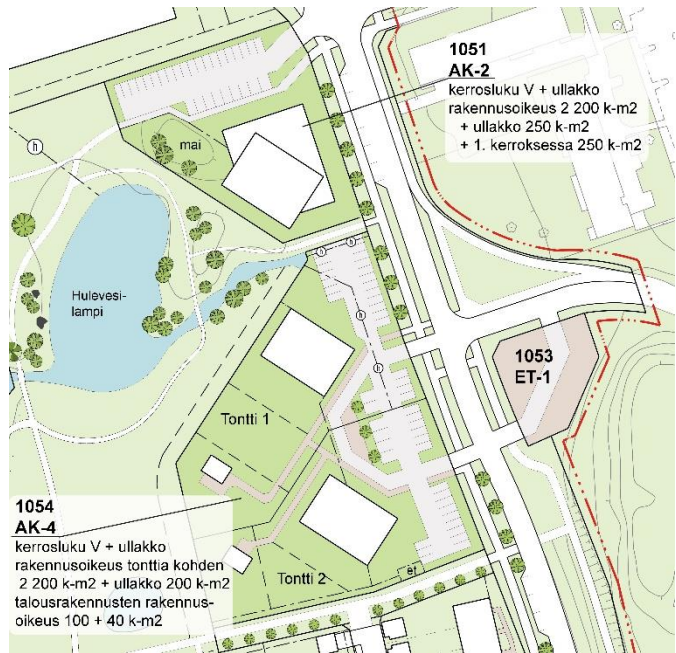
Autopaikkojen korttelialue LPA tulee jäsenellä valaistuksen ja kasvillisuuden avulla. Aluetta saa hyödyntää julkisessa käytössä pysäköinti- tai virkistysalueena tai päiväkodin käytössä leikkipuistona siihen asti, kunnes alue siirtyy korttelialueen P-3 käyttöön pysäköimispaikoiksi.

Korttelit 1051, 1053 ja 1054

Asuinkerrostalojen korttelialueet AK-2 ja AK-4

Korttelialue ET-1, jätehuollon aluekeräyspiste

Korttelialueilla AK-2 ja AK-4 sijaitsee rakennuspaikat kolmelle asuinkerrostalolle. Korttelialueella AK-4 sallitaan asuinkäytön lisäksi majoitus- ja ravintolatoimintaa palvelevat tilat sekä ensimmäisessä kerroksessa elintarvikekauppa ja siihen liittyvät tilat sekä työ- ja toimistotilat. Korttelialueella AK-2 sallitaan asuinkäytön lisäksi palveluasumisen ja päiväkodin tilat sekä ensimmäisessä kerroksessa työ- ja toimistotilat. Rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina, ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta.



Korttelialueille saa rakentaa autokatoksia. Talousrakennukset suositellaan rakennettavan viherkattoisina. Kerrostaloihin liittyvät katokset ja terassit saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Korttelialueella AK-2 kerrostalon liiketilan asiakaspaikotuksen ja huoltoliikenteen tulee olla sujuvaa ja huolellisesti suunniteltua. Mahdollisen huoltoliikenteen aiheuttama melu tulee huomioida rakenteissa. Asuinkäytön ja ravintolatoiminnan yhteen sovittamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ilmanvaihdon toteutukseen ja varmistaa, etteivät ravintolatoiminnasta syntyvät hajut kulkeudu asuntoihin häiritsevässä määrin.

Korttelialueella AK-2 tervaleppää kasvava mäki tulee maastonmuotojensa ja kasvillisuutensa osalta pyrkiä säilyttämään (merkintä *mai*). Alueelle tulee toteuttaa korttelia palveleva leikki- ja oleskelualue, ja alueelle tulee tarvittaessa istuttaa paikalle sopivaa kasvillisuutta.

Korttelialueella AK-4 kahdelle kerrostalotontin piha-alueelle on osoitettu talousrakennusten rakennusoikeutta 100 k-m². Rakennusoikeutta on mahdollisuus hyödyntää esimerkiksi pihasaunan ja siihen liittyvien toimintojen rakentamiseen. Talousrakennukset tulee toteuttaa puurakenteisina niiltä osin, kuin se on mahdollista.

Eteläisen tontin 2 pysäköintialueella syntyviä hulevesiä saa johtaa tontin 1 kautta hulevesien viivytysaltaaseen pysäköintialueelle osoitetun hulevesilinjan kautta. Hulevesilinjan tarkempi sijainti tulee tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä.

Korttelialueella AK-4 tulee toteuttaa jätehuoltopiste keskitetysti. Molemmalta tonteilta tulee toteuttaa yksi tonttiliittymä Saaristotielle, ja tonttiliittymien välillä tulee toteuttaa ajoyhteys, joka palvelee huoltoajoa sekä muuta liikennöintiä korttelialueella.

Korttelissa 1053 sijaitsevalle korttelialueelle ET-1 saa sijoittaa jätehuollon aluekeräyspisteen. Korttelialueelle saa järjestää tonttiliittymät Saaristotieltä ja Ramsayntieltä sujuvan tontilla tapahtuvan liikennöinnin järjestämiseksi. Katusuunnittelussa ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen kulkuväylien sekä ylityspaikkojen turvallisuuteen ja selkeyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialueen länsirajalla on aluevaraus maanalaisille johdoille, joiden sijainti tulee huomioida aluetta toteutettaessa.

Kortteli 1055

Asuinrakentamisen korttelialueet A-1 ja niitä palveleva korttelialue AH

Kortteli 1055 rajautuu idässä Saaristotiehen ja lännessä rakennettavaan Kruunukujaan. Korttelissa sijaitsee kaksi erillistä korttelialuetta A-1, niiden käyttöön osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH sekä eteläisimpänä korttelialue AP-5.

Korttelialueille A-1 tulee sijoittaa vähintään kuusi toisiinsa kytkettyä asuinhuoneistoa yhtä korttelialuetta kohden. Korttelialueella saa toteuttaa yhden päärakennusmassan sekä sen lisäksi korttelialueen käyttöä palvelevat talousrakennukset. Asuinrakennusten tulee olla 2–3-kerroksisia. Korttelialueelle saa sijoittaa rivitalon, palomureilla toisiinsa kytkettyjä pientaloja sekä asuinrakennuksen, jossa huoneistot voivat sijaita myös päällekkäin ja limittäin. Kaavamääräys mahdollistaa townhouse-tyyppisen rakentamisen korttelialueille. Asuinhuoneistoihin tulee liittyä asuntopiha, terassi, lasikuisti, parveke tai viherhuone. Kolmas kerros on mahdollista toteuttaa osittain kattoterassina. Mikäli Saaristotien puolella toteutetaan parvekkeita, ne tulee toteuttaa lasitettuina.

Kaikki asunnot on mahdollista toteuttaa omapihaisina (toisiinsa palomureilla kytketyt pientalot tai rivitalotyyppien rakentaminen). Palomureilla toisiinsa kytkeytyvät pientalot voivat sijaita omilla tonteillaan, jolloin rakennuskohde on mahdollista toteuttaa esimerkiksi ryhmärakennuttamiskohteena.

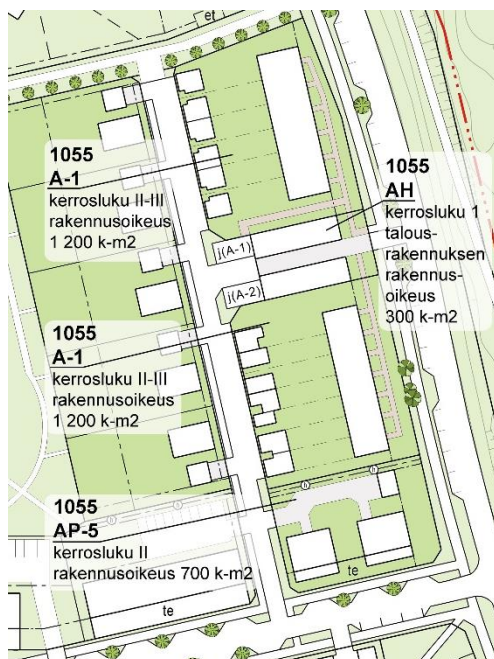


Havainnekuva A-1-korttelialueen townhouse-rakennuksesta. Saaristotien puoleinen julkisivu.

Asuinrakennuksiin on mahdollista toteuttaa päällekkäisiä asuntoja sekä sivuasuntoja pääasunnon yhteyteen. Rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta. Julkisivujen päälinjan tulee noudattaa Saaristotien puolella kaavassa osoitettua linjaa, josta poikkeavia julkisivun sisään- ja ulosvetoja tulee toteuttaa vaihtelevan ilmeen luomiseksi. Toissijaisesti vaihtelevaa ilmettä voidaan luoda julkisivuväriytyksen avulla. Saaristotien puolella toteutetaan sisääntulopihat asuntoihin tai porraskäytäviin. Talousrakennukset tulee toteuttaa ilmeeltään yhtenäisenä kullakin korttelialueella.

Korttelialue AH osoitetaan korttelialueiden A-1 käyttöön. Korttelialueiden A-1 autopaikat tulee toteuttaa korttelialueilla A-1 ja/tai AH. Korttelialueen AH toteutuessa pelkästään autopaikoituksen käyttöön pysäköintipaikkoja on mahdollista toteuttaa korttelialueella yhteensä korkeintaan 20 kappaletta. Autopaikoitus on mahdollista toteuttaa myös asuntokohtaisilla pihilla pihon lännessä rajaavina autokatoksina tai -talleina. Korttelialueella AH saa lisäksi toteuttaa asuinkäyttöä palvelevia talousrakennuksia ja korttelialueiden A-1 keskitetyn jätehuollon siinä tapauksessa, että autopaikkojen tarve

huomioiden kyseisiä toimintoja on mahdollista toteuttaa korttelialueella AH. Korttelialueen AH läpi tulee toteuttaa ajoyhteys, joka palvelee huoltoajoa.



Korttelialueet A-1, AH ja AP-5.

Korttelialueiden A-1 käyttöön on osoitettu katualueelta jätehuollon järjestämistä varten osa-alue j(A-1). Korttelialueiden yhteisen jätehuoltopisteen saa toteuttaa joko kyseisellä osoitetulla katualueen osalla tai korttelialueella AH.



Esimerkkikuva. Vaihtelevan ilmeen luominen A-1-korttelialueella.

Asuinpientalojen korttelialue AP-5

Korttelialue AP-5 on asuinpientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa rivitalon tai kaksi kaksiasuntoista erillispientaloa.

Rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta. Rakennusalueella te sallitaan terassien, viherhuoneiden ja lasitettujen parvekkeiden rakentaminen. Rakentamisessa tulee huomioida liikennemelulta suojaaminen myös pihan oleskelualueilla. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetun, hulevesiä varten varatun johtoalueen kautta voidaan johtaa hulevesiä paikalliseen hulevesijärjestelmään. Hulevesilinja tulee huomioida sen läheisyydessä toteutettavissa rakennuksissa ja istutuksissa.

Kortteli 1056

Asuinrakentamisen korttelialue A-2

Korttelialue A-2 rajautuu idässä Kruunukujaan ja lännessä rakennettavaan lähivirkistysalueeseen. Korttelialueelle saa sijoittaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja asuinkeuhkotaloja. Korttelialueella sallitaan asuinkäytön lisäksi palveluasumista ja päiväkotia palvelevat tilat.

Korttelialueen ilmeen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta. Korttelialueella Kruunukujan vastaisilla tonttien osilla tulee muodostaa yhtenäistä linjaa rakennuksia ja/tai aittaa hyödyntäen. Korttelialueella nuolimerkintä osoittaa rakennusalan rajan, johon kiinnittyen tulee toteuttaa jokin osa tontin rakennusmassasta. Päärakennus saa sijoittua muutenkin, kuin osoitettuun rajaan kiinnittyen.

Talusrakennukset, jotka eivät kytkeydy asuinrakennuksiin, suositellaan toteutettavan viherkattoisina.

Korttelialueen A-2 käyttöön on osoitettu katualueelta jätehuollon järjestämistä varten osa-alue j(A-2). Korttelialueiden yhteisen jätehuoltopisteen saa toteuttaa joko kyseisellä osoitetulla katualueen osalla tai korttelialueella A-2.

Korttelialueen Kruunukujaan rajautuva rakennusala tulee toteuttaa kauttaaltaan korkeustasoon +2,8 metriä merenpinnan yläpuolelle. Korttelialue rajautuu lännessä rakennettavaan viheralueeseen, jonka korkeustaso on tontin rajalla noin 2,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Korttelialueella A-2 suositellaan toteutettavan hulevesien viivytystä varten sadepuutarhoja tonttien länsiosiin, mistä hulevedet voidaan johtaa virkistysalueelle hulevesien viivytykseen ja imeytykseen ja ohjaamiseen varatuille osa-alueille (kaavan merkintä *hule*).



Kortteli 1056, A-2.

Korttelit 1056 ja 1057

Asuinpientalojen korttelialueet AP-6 ja AP-7

Kuningattarenranta-kadun pohjoispuolelle korttelialueelle AP-6 saa sijoittaa rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja, joiden suurin sallittu kerrosluku on 2. Kadun eteläpuolelle korttelialueelle AP-7 saa sijoittaa 1-kerroksisia rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä kaksiasuntoisia pientaloja. Korttelialueella AP-7 harjan korkeus saa olla korkeintaan 7,6 metriä meren pinnan yläpuolella.

Korttelialueilla AP-6 ja AP-7 rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta. Rakennusaloilla *te* sallitaan terassien, viherhuoneiden ja lasitettujen parvekkeiden rakentaminen. Korttelialueella AP-7 sallitaan autotallien rakentaminen kaavassa osoitetulla pysäköimispaikalla.

Korttelialueella AP-6 syntyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tonteilla ja ensisijaisesti johtaa paikallisessa hulevesijärjestelmässä virkistysalueella sijaitseville hulevesien viivytysalueille. Korttelialueen AP-6 pohjoisosaan osoitetun, hulevesiä varten varatun johtoalueen kautta voidaan johtaa hulevesiä paikalliseen hulevesijärjestelmään. Hulevesilinja tulee huomioida sen läheisyydessä toteutettavissa rakennuksissa ja istutuksissa. Korttelialueella AP-6 suositellaan toteutettavan hulevesien viivytystä varten sadepuutarhoja leikki- ja oleskelualueiden yhteyteen ja autokatokset suositellaan toteutettavan viherkattoisina.

Rakennuspaikan tuulisuus tulee huomioida suunnittelussa, ja esimerkiksi tuuletusrakojen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. AP-7-korttelialueen eteläreunaan lähivirkistysalueeseen rajautuvalla tontin rajalla tulee toteuttaa tukimuuri pihan ja paikoitusalueen pengertämistä varten. Tukimuuri tulee toteuttaa muuten kuin betonisia tukimuurikiviä käyttäen. Etelässä venesataman korttelialueeseen LV rajautuvalla osalla voidaan toteuttaa pengeri, joka saa ulottua korttelialueelle LV siten, ettei siitä ole haittaa korttelialueen LV käytölle. Penkereelle tulee istuttaa kasvillisuutta tai se tulee maisemoida muulla ympäristöön sopivalla tavalla.

A minimalist line drawing of a landscape. It features a series of connected, low-rise buildings with varying rooflines. There are two circular trees with thick trunks and two smaller, spiky trees. A small, dark, rectangular object, possibly a car or a bench, is positioned near the center. The drawing is composed of simple black lines on a white background.

The site plan illustrates the layout of the Kelluvuon area. Key features include:

- Tontti 6** and **Tontti 7**: Residential plots at the top.
- AP-6**: A building complex labeled "kerrosluku II rakennusoikeus tonttia kohden 900 k-m² talousrakennuksen rakennusoikeus 40 k-m²".
- AP-7**: A building complex labeled "kerrosluku I rakennusoikeus 700 k-m² talousrakennuksen rakennusoikeus 150 k-m²".
- Venesatama**: A larger boat harbor area.
- Pienvenesatama**: A smaller boat harbor area.
- W/a**: A floating residential plot labeled "Kelluva asuinortteli kerrosluku II rakennusoikeus 1 600 k-m²".
- W-ui**: A floating business and service area labeled "kelluva yritystoimintojen ja palvelurakentamisen korttelialue".

Kortteli 1057: satama-alueen toiminnot

W/a, kelluvien asuinrakennusten kortteli

W-ui, kelluvan uimalan, ravintolarakennuksen ja saunarakennuksen korttelialue

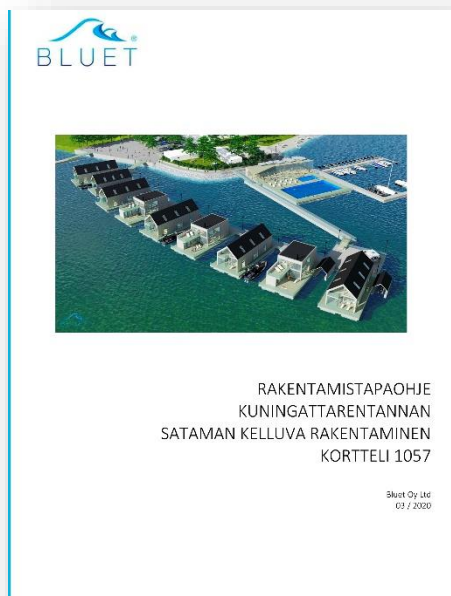
P-4, palvelurakennusten korttelialue

LV, venesatama/venevalkama

Satama-alueen niemekkeelle rantaviivan läheisyyteen muodostuu kaksi toriaukiota. Pohjoisempi aukioista sijoittuu Kuningattarenranta-kadun päätteeksi, ja se rajautuu pohjoisessa rakennettavaan leikkipuistoon. Aukion kautta on kulkuyhteys kevyttä liikennettä palvelevalle kelluvalle sillalle sekä ajoyhteys kelluvalle korttelialueelle. Eteläiselle toriaukiolle voidaan toteuttaa palvelurakennusten korttelialueen P-4 terasseja ja muita ulkotiloihin sijoitettavia toimintoja. Korttelialueelle P-4 saa sijoittaa virkistystä, liikuntaa ja yritystoimintaa palvelevia tiloja sekä tilat kahvilaa ja ravintolaa varten, sekä taidenäyttelytiloja ja saunatiloja.

Venesataman korttelialueella LV toteutetaan satama-alueen julkisia toimintoja, kuten kulkuväyliä, veneenlaskuluiska ja soutuveneiden rantapaikat. Korttelialueilla AH tulee toteuttaa tilat jätehuollolle, tarvittaville varastoille sekä tarvittavat tekniset tilat korttelialuetta W/a varten. Lisäksi korttelialueilla AH tulee toteuttaa yksi autopaikka huoneistoa kohti, sekä vähintään yksi vieraspysäköintiä palveleva pysäköimispaikka. Korttelialueet AH voidaan toteuttaa julkista käyttöä palvelevina alueina, kuten pysäköimispaikkoina, mikäli korttelialueella W/a toteutuva rakentamisen määrä ei edellytä AH-korttelialueiden toteutusta.

Kelluvan rakentamisen korttelialueita W/a ja W-ui sekä korttelialueen W/a käyttöön osoitettuja korttelialueita AH koskevat rakennustapaohjeet on julkaistu erillisenä rakennustapaohjeena (Rakentamistapaohje, Loviisanlahti, kortteli 1057).



Kelluvan rakentamisen rakennustapaohje.



Havainnekuva, kelluvan rakentamisen korttelialue.

4.2 Eteläosa, korttelit 1058–1063

Yleinen kuvaus

Eteläinen osa kaava-alueesta koostuu erillispientalojen korttelialueista (AO ja AO-5), asuinpientalojen korttelialueesta (AP-8) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5). Lisäksi eteläosassa kaava-aluetta sijaitsee Gröna Uddenin laaja lähivirkistysalue sekä pienempi, rantaan ja aallonmurtajalle johtava lähivirkistysalue. Regaalienkatu toteutetaan pihakatuna, jonka varrella ei sallita kadunvarsipysäköintiä. Yleistä pysäköintiä palvelevat pysäköintipaikat kortteleiden 1059 ja 1060 välissä sekä korttelin 1058 itäpuolella Saaristotiehen rajautuvalla alueella. Kaikilla asuinkäytön sallivilla korttelialueilla sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen. Korttelialueella AO-5 korttelissa 1063 sallitaan lisäksi majoitustoiminnan sijoittaminen ja korttelialueella AL-5 korttelissa 1061 sallitaan ravintolatilat.



Eteläinen alue, korttelit 1058–1062

Asuin- ja talousrakennuksen sijoittelussa tulee pyrkiä siihen, että tontille muodostuu etelään tai länteen avautuva sisäpiha, joka muodostaa katualueella samalla selkeästi rajattuja katutiloja. Saaristotien varrelle sijoittuvilla tonteilla pihojen oleskelualueita tulee suojata rakennusmassoilla ja aitarakenteilla Saaristotien liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä. Tonttien pihat jäävät tonteilla pääsääntöisesti rannan puolelle.

Rajanaapureiden yhteisestä sopimuksesta rakennus voidaan sijoittaa alle neljän metrin etäisyydelle tontin rajasta kuitenkin siten, että palomääräykset huomioidaan. Naapureita suositellaan suunnittelemaan talousrakennusten sijoittelu siten, että tonteille syntyy luontevat rajat ilman aitaamista. Istutettavia aitoja suositellaan ensisijaisina lukuun ottamatta tonttien osia, joilla melusuojauksen toteuttaminen edellyttää rakennettavan aidan toteuttamista.

Kortteleiden 1058–1062 jätehuolto järjestetään keskitetysti osoitetulla katualueen osalla *j-4*. Mikäli korttelissa 1061 korttelialueella AL-5 yritystoiminnan seurauksena syntyy muuta kuin kotitalousjätteeksi lukeutuvaa jätettä, tulee korttelialueella toteuttaa kiinteistökohtainen jätehuolto kaavalla osoitetulla osa-alueella *j-3*. Biojätteen kompostointi kiinteistöillä sallitaan, muutoin kortteleissa 1058–1062 kiinteistökohtaisia jäteposteitä ei sallita korttelialuetta AL-5 lukuun ottamatta.

Kortteleissa 1058–1062 tonttikohtaisen venepaikan saa toteuttaa vesialueen osalla *lv-4*. Venepaikkoja saa toteuttaa enintään 1 kappale tonttia kohti ja korttelia 1060 kohti yhteensä korkeintaan 3 kappaletta. Lisäksi korttelialueen AL-5 käyttöön saa toteuttaa yhden vierasvenepaikan. Venepaikan saa toteuttaa korkeintaan 3 metriä leveänä. Eteläisempi vesialueen osa *lv-4* kiinnittyy aallonmurtajaan ja sille johtavaan siltaan. Venepaikkoja on mahdollista toteuttaa korkeintaan noin 15 kappaletta. Pohjoisemmalla *lv-4*-alueella venepaikkoja on mahdollista toteuttaa korkeintaan noin 6 kappaletta. Veneiden ja laitureiden kiinnittämiseen liittyvät rakenteet saavat ulottua *lv-4*-alueiden ulkopuolelle. Laitureille kulkua ei tule estää porteilla tai muilla rakenteilla. Venepaikkojen toteutus ja ruoppausvastuu ovat kyseisen alueen käyttäjillä.

Pientalokortteleiden merenrantarakentamisessa tulee huomioida tulvakorkeudet. Rantarakentamista ja rantaviivan muokkaamista koskevia toimenpiteitä on ohjattu tarkemmin kohdassa 3.14, ja kaavalla sallittuja, rannan ruoppaamista koskevia toimenpiteitä on kuvattu kohdassa 3.12.

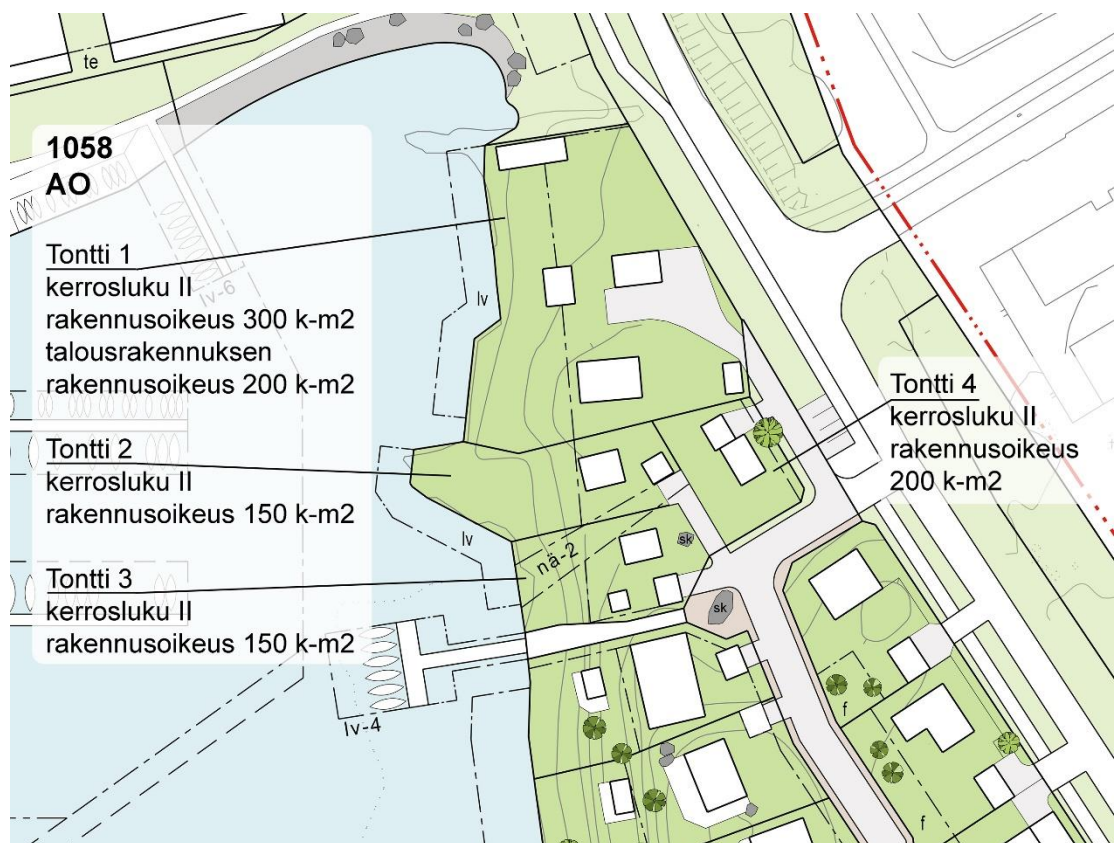
Pientaloalueen eteläpuolella sijaitseva Gröna Udden on Eurobats-sopimuksen suojaama tärkeä lepakkoalue. Gröna Uddeniin rajautuvissa kortteleissa sekä kortteleiden rantavyöhykkeillä toteutettavan valaistuksen ohjeistusta on kuvattu kohdassa 3.8. Alueen luontoarvojen säilyttämistä ja lepakoiden huomioimista alueella toteutettavissa toimenpiteissä on kuvattu kohdassa 3.12.

Kortteli 1058

Erillispientalojen korttelialue. Korttelin tontit 1–3 ovat omantaraisia, ja rannassa sallitaan maantäyttöjen toteuttaminen kaavassa osoitettuun korttelialueen rajaan saakka. Korttelin tonteille 2–4 soveltuvat kooltaan pienehköt pientalot. *Nä-2*-merkinnän tarkoitus on varmistaa, että myös tontilta 4 säilyy näkymä merelle. Kyseiselle näkemäsektorin alueelle ei tule toteuttaa rakennuksia tai yli 120 cm korkeita aitoja. Osa-alueella saa sijaita kasvillisuutta, mutta siitä ei saa muodostua oleellisesti näkymää häiritsevää estettä. Tulvakorkeudet tulee huomioida rakentamisessa etenkin tonteilla 1–3.

Rantaan saa toteuttaa veneellä kuljettavan väylän ja veneen rantautumispaikan, sekä laiturin, joka saa olla korkeintaan viisi metriä pitkä ja pinta-alaltaan korkeintaan 20 m². Mikäli rantaan tehdään maantäyttöjä, tulee rantaan toteuttaa istutuksia linnuston elinoloja varten ja luonnonmukaisen ilmeen luomiseksi.

Tonttien rantavyöhykkeillä tulee istutettavan kasvillisuuden avulla edesauttaa tontilta valuvien hulevesien puhdistumista ennen mereen valumista. Tontin 4 itärajalla sijaitsee tammi, joka tulee säilyttää. Tontilla 3 sijaitseva siirtolohkare (*sk*) tulee säilyttää.



Kortteli 1058

Kortteli 1059

Erillispientalojen korttelialue (AO). Rakennuksen sijoittelussa ja rakenteissa tulee varmistaa, että lounaan puolelle syntyy suojaista piha-alue. Tonttien 2–4 suunnittelussa tulee pyrkiä sijoittamaan toimintoja ja näkymäesteinä toimivia rakennuksia ja rakennelmia siten, että näkymät korttelialueelta merelle etelän ja lounaan suuntaan säilyvät myös korttelialueen sisältä. Tontin 1 osalta merinäköala suuntautuu länteen, eikä tältä tontilta tarvitse mahdollistaa näköalaa etelään ja lounaan suuntaan.

Saaristotien puoleisiin tonttinosiin tulee toteuttaa piha-alueita liikennemelulta suojaava rakenne rakennusmassoilla ja rakennettavalla aidalla. Autotallit tulee ensisijaisesti toteuttaa tonttien Saaristotien puoleiseen osaan. Saaristotien katunäkymästä tulee muodostaa seinälinjojen ja aidan sisäänvedoilla, värityksellä, materiaaleilla ja istutuksia hyödyntäen vaihteleva, yhteensopiva kokonaisuus. Rakennusten ja aidan muodostaman linjan tulee osittain kiinnittyä osoitettuun rakennusalan rajaan, josta tulee toteuttaa sisäänvetoja tontin suuntaan.

Kaavakartan merkintä *f* osoittaa ensisijaisesti pihana, puutarhana tai leikkialueena käytettävän alueen osan. Näillä tonttinosilla sijaitsevat männyt tulee pyrkiä säilyttämään. Tonttiosia tulee hyödyntää viherrakentamiseen ja hulevesien käsittelyyn. Maaston nykyinen korkeustaso tulee pyrkiä säilyttämään, jotta olevaa puustoa ei menetetä. Tonttiosille *f* saa sijoittaa korkeintaan 20 k-m² tontin rakennusoikeudesta sekä katoksia, terasseja ja altaan tai paljon. Osa-alueella korkein sallittu kerrosluku on 1. Osa-alueelle sijoitettavilla rakenteilla ei tule kohtuuttomasti peittää muulta korttelialueelta näkemäyhteyttä merelle.



Kortteli 1059.

Kortteli 1060

Asuinpientalojen korttelialue (AP-8), jolle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillispientaloja. Korttelialueelle tulee rakentaa vähintään kolme huoneistoa.

Korttelialue tulee ensisijaisesti toteuttaa yhteisöllistä asumista palvelevana rakennuspaikkana. Asuinrakentaminen voi koostua esimerkiksi pienistä asumisyksiköistä, joiden lisäksi voidaan toteuttaa yhteiskäyttöisiä tiloja ja talousrakennuksia. Korttelialue voi toteutua vaihtoehtoisesti esimerkiksi kolmen omakotitalon kokonaisuutena.

Piha-alueiden suojaaminen liikennemelulta tulee toteuttaa melulta suojaavia rakenteita käyttäen, esimerkiksi rakennettavalla aidalla.

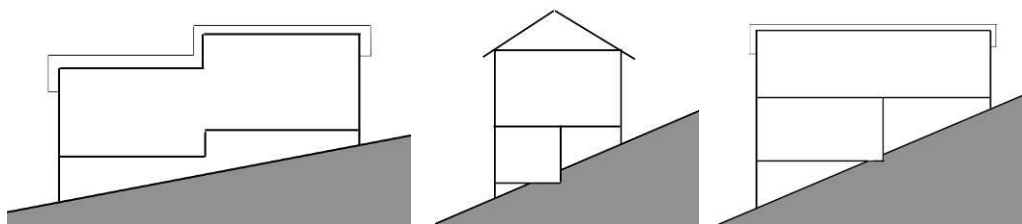


Kortteli 1060.

Kortteli 1061

Tontit 1–4 ja 6 sijaitsevat erillispientalojen korttelialueella AO. Tontti 5 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-5. Korttelin 1061 tontit ovat kalliotontteja, joiden rakentaminen edellyttää ainakin vähäistä louhimista. Tonttien 1–5 päärakennusten rakennusalat sijaitsevat kallion laella, jolla mäntypuustoa kasvaa harvakseltaan. Rakennukset on suunniteltava sellaisiksi, että kallioleikkaukset ja massansiirrot tontilla jäävät mahdollisimman pieniksi. Rakennuksen runko tulee tarvittaessa porrastaa ja rakennus sovittaa maaston mukaan, jotta se asettuu luontevasti maastoon ilman korkeaa sokkelimuuria. Sokkelikorkeus on porrastettava maaston mukaan. Ulkoverhous tulee viedä mahdollisimman alas. Sokkelin näkyvä korkeus saa olla korkeintaan 80 cm. Korttelissa 1061 korkeat maan pinnan tasosta erottuvat terrasserakenteet sallitaan päärakennusmassan merenpuoleisella sivulla.

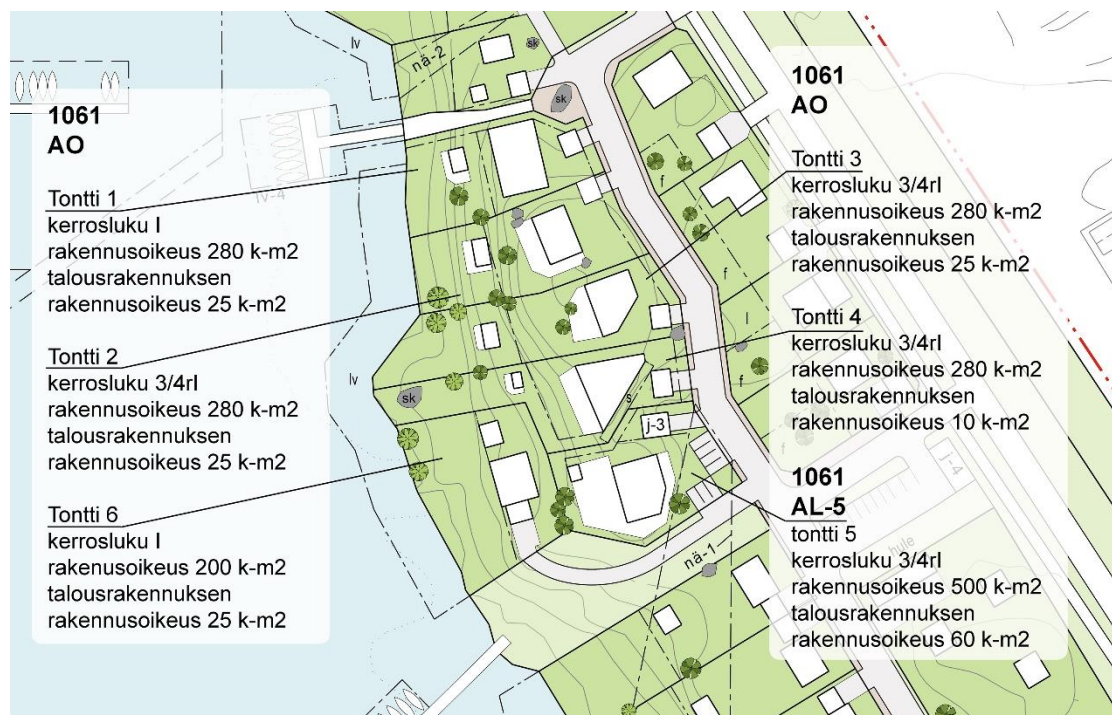
Tonteilla 1 ja 6 saa rakentaa 1-kerroksisia rakennuksia. Tonteilla 2–5 kaavalla osoitettu kerrosluku on $\frac{3}{4}$ r1. Merkintä osoittaa, että ensimmäisen ja suurimman asuin- ja liiketilarakennuksen alapuolelle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa korkeintaan $\frac{3}{4}$ ensimmäisen kerroksen alasta. Rakennuksen on mahdollista toteutua 1-kerroksisena, tai se voi avautua 2-kerroksisena Regaalienkadun tai rannan suuntaan, riippuen tontin maaston muodoista, rakennuksen sijoittumisesta tontilla sekä toteutettavista kallioleikkauksista.



Loivaan rinteeseen porrastettu talo, rinteeseen suuntainen puolitoistakerroksinen talo ja rinteeseen poikittain rakennettu puolitoistakerroksinen talo. Talo voi avautua 2-kerroksisena joko kadun tai rannan suuntaan.

Korttelialueelle AL-5 mahdollistetaan muita tontteja laajempaa yritystoimintaa. Korttelialueella saa toteuttaa yhden asuinrakennuksen tai asuinrakennuksen, johon on yhdistetty liike- ja/tai toimistotiloja. Kaksiasuntoisia tai kytkettyjä pientaloja ei sallita. Asiakaspysäköintiä varten tulee toteuttaa tarvittavat autopaikat korttelialueella AL-5. Näkemäalueena *nä-1* merkityllä alueella ei tule toteuttaa autokatoksia tai muita näkymää heikentäviä rakenteita. Mikäli korttelialueella AL-5 sijoittuu yritystoiminnan tiloja, tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei yritystoiminnasta aiheudu haittaa alueen asuinkäytölle. Asuntojen ääneneristävyyden tulee olla sellainen, ettei melu kantaudu ulkotiloihin häiritsevissä määrin, ja ulkona sijaitsevat asiakastilat tulee sijoittaa siten, ettei niistä aiheudu haittaa naapuritonteille. Asiakaskäytössä olevia terasseja voidaan esimerkiksi rajata rakennuksilla tai aitarakenteilla. Melua ja ilmanvaihtoa koskevista ohjeista ja rajoitteista on kerrottu enemmän kohdassa 3.9.

Tonteilla 1–4 ja 6 rantavyöhykettä muokkaavassa rakentamisessa tulee huomioida linnuston ja lepakoiden elinot. Rannassa saa toteuttaa portaita, terasseja ja rannan laiturirakenteita siten, että puustoa ei jouduta tarpeettomasti poistamaan. Rakennettavat rakennukset ja rakenteet tulee sijoittaa maaston korkeustasoihin istuen.



Kortteli 1061.

Tontilla 4 sijaitseva kallionjyrkäne (kaavan merkintä s) tulee säilyttää tonttia rakennettaessa. Lisäksi rannan läheisyydessä sijaitseva siirtolohkare tulee säilyttää. Tonteilla

5 ja 6 sijaitsevat, kaavakartalla säilytettäviksi merkityt männyt tulee pyrkiä säilyttämään. Tonteilla 1–4 rantaan laskevassa rinteessä kasvaa maisemallisia mäntyjä, jotka tulee niin ikään pyrkiä säilyttämään kulkuyhteyttä rantaan toteutettaessa tai muita maanmuokkauksia tehtäessä.

Rantaan saa ruopata alueen veneellä kuljettavaa väylää, laituria sekä rannan hyödyntämistä varten. Muutoin vesialueella tulee säilyttää ruovikkoisia alueita. Ruoppauksesta syntyviä massoja ei saa läjittää tonteille korttelissa 1061. Rantaan saa toteuttaa oman laiturin, jonka pituus on korkeintaan 10 metriä ja pinta-ala korkeintaan 35 m².

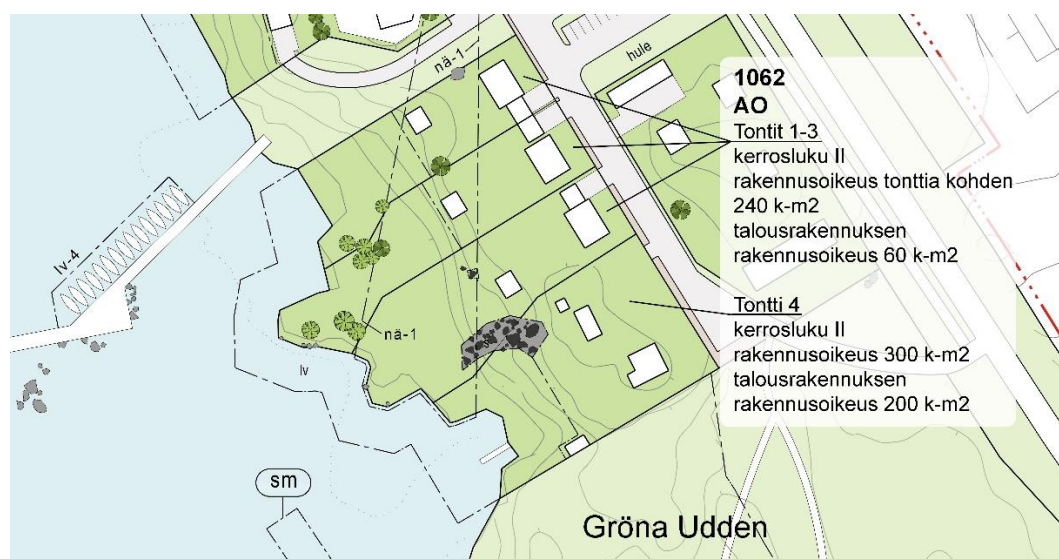
Tonteilla louhimisesta syntyvä kiviaines tulee ensisijaisesti hyödyntää paikallisesti kaava-alueen rakentamisessa, esimerkiksi maatäyttöä edellyttävillä korttelialueilla tai asuinalueen edustalle rakennettavan aallomurtajan rakentamisessa.

Kortteli 1062

Erillispientalojen korttelialue AO. Korttelissa sijaitsevat tontit ovat omarantaisia, ja rannassa sallitaan maatäyttöjen toteuttaminen kaavassa osoitettuun korttelialueen rajaan saakka. Mikäli rantaan tehdään maatäyttöä, tulee rantaan toteuttaa istutuksia linnuston elinoloja varten ja luonnonmukaisen ilmeen luomiseksi. Rantaan saa toteuttaa vähäisiä rakennelmia, kuten esimerkiksi huvimajan, sekä oman laiturin, jonka pituus saa olla korkeintaan 10 metriä ja pinta-ala 35 m². Rantaan saa ruopata alueen veneellä kuljettavaa väylää, laituria sekä rannan hyödyntämistä varten. Päärakennusmassat sijoittuvat tontilla korkeammalle tasolle, tonttien itäosiin.

Tonteilla 3 ja 4 sijaitseva suojeltu louhikko tulee säilyttää (kaavan merkintä s). Tontilla 3 rakennusalan länsirajalla sijaitsee louhittuja kiviä, joille on annettu kaavassa suojelumerkintä, ja ne tulee säilyttää.

Näkemäalueena *nä-1* merkityllä alueella toteutettavien rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla korkeintaan 7,5 metriä merenpinnan yläpuolella (N₆₀). Näkemäalueella ei saa toteuttaa näkymää estäviä elementtejä tai sijoittaa näkymää oleellisesti peittävää kasvillisuutta. Näkemäalueella kasvava mäntypuusto ei muodosta kuvatun kaltaista näkymäestettä ja puustoa saa uudelleen istuttaa. Rannassa tulee säilyttää alueelle luonteenomainen, ryhmissä kasvava ja niemekkeille sijoittuva puusto.



Kortteli 1062.

Kortteli 1063

Erillispientalojen korttelialue AO-5, jolla sallitaan lisäksi majoitustilat sekä alueen ympäristölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen.

Kortteli rajautuu Gröna Uddenin lähivirkistysalueeseen, jolla on erityisiä suojeluarvoja, sekä Loviisanlahteen. Korttelialueella tulee huomioida alueen merkitys linnuille, lepakoille sekä muulle huomionarvoiselle lajistolle. Tontille johtavaa ajoyhteyttä Gröna Uddenin läpi ei tule valaista touko-syyskuun aikana. Alueen luontoarvojen säilyttämisestä on kerrottu enemmän kohdassa 3.12.

Rantaan saa toteuttaa veneellä kuljettavan väylän, veneen rantautumispaikan ja oman laiturin, jonka pituus on korkeintaan 10 metriä ja pinta-ala korkeintaan 35 m².

Rantarakentamisesta on kerrottu tarkemmin kohdassa 3.14.



Kortteli 1063.

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

VALMISTELUVAIHE, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, ALUSTAVA LUONNOS

1 LAUSUNNOT

- 1.1 *Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 9.12.2024*
- 1.2 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 12.12.2024*
- 1.3 *Loviisan kaupunki, rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu, 20.12.2024*
- 1.4 *Porvoon ympäristöterveydenhuolto, 29.12.2024*
- 1.5 *Rosk'n Roll Oy Ab, 22.11.2024*
- 1.6 *Loviisan Vesiliikelaitos, 22.11.2024*
- 1.7 *Uusi jätelautakunta, 18.12.2024*

2 MIELIPIIDE

- 2.1 *Mielipide 1, 25.11.2024*

KAAVAHDOTUS

3 LAUSUNNOT

- 3.1 *Kymenlaakson Sähköverkko, 3.6.2025*
- 3.2 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 17.5.2025*
- 3.3 *Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 25.5.2025*
- 3.4 *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 9.6.2025*
- 3.5 *Uudenmaan jätelautakunta, 19.5.2025*
- 3.6 *Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, 8.5.2025*

VALMISTELUVAIHE, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Valmisteluvaiheen alustava luonnos oli nähtävillä 8.11.–20.12.2024, jolloin viranomaistahoilla oli mahdollisuus antaa lausunto, osallisilla mahdollisuus antaa mielipide. Alustavasta luonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide.

1 LAUSUNNOT

1.1	Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 9.12.2024	Vastine
	Kaava-alueella sijaitsee 0,4 kV maakaapeli, johdoista kartta liitteenä. Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan: • Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. • Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Johdoista liitekartta. • Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.	Kirjataan tiedoksi.
1.2	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 12.12.2024	
	Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa 11.12.2024 edellä mainittuun hankkeeseen liittyen. Pelastusviranomainen ottaa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan Pelastuslain (379/2011) nojalla. Naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla olevien rakennusten välisen etäisyyden on oltava sellainen, että palo ei leviä helposti rakennuksesta toiseen ja että aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta. Otettava huomioon asetus rakennusten paloturvallisuudesta.	Kirjataan tiedoksi.

1.3 Loviisan kaupunki, rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu, 20.12.2024	
Asemakaavan muutos koskee Kuningattarenrannan asemakaavan korttelia 1060 sekä Regaalienkujan ja korttelin 1060 väliin jäävää paikoitusaluetta ja hulevesialuevarausta. Asemakaavan muutoksella kortteli 1060 laajenee ja muodostuu uusi kiinteistö kaupunginosassa 10. Uusi tontti on pinta-alaltaan pieni (noin 640 m²). Kiinteistö rajoittuu kahdelta sivulta katuun ja kolmannelta sivulta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alueeseen (ET-1), jossa sijaitsee kotitalousjätteiden aluekeräyspiste (ts. pientaloalueen korttelikeräyspiste). ET-1 -alueen läpi on lisäksi ajoyhteys viereiselle tontille. Pohdinnassa on myös kaavoittaa Regaalienkujan varteen pysäköintipaikkoja ko. kiinteistön kohdalle (suullinen tieto kaavasunnittelijalta 20.12.2024). Kaikki edellä mainitut asiat ovat omiaan aiheuttamaan eräistä naapurussuhteista annetussa laissa mainittuja ongelmia jo rakentamisvaiheessa, mutta varsinkin sen jälkeen: - Jätteiden aluekeräyspisteen läheisyys aiheuttaa asumiselle haittaa liikenteen, melun ja ainakin ajoittain hajun muodossa. - Kiinteistön pieni ala ja rakentamisalan sijoittuminen katujen ja toista kiinteistöä palvelevan ajoyhteyden välittömään läheisyyteen vaikeuttavat yhdessä esimerkiksi lumien hallintaa. Kadulle päin viettävältä katolta lumet voivat romahtaa kadulle tai mahdollisille kadun varteen sijoitettaville pysäköintipaikoille, pihan puolellakaan ei ole lumelle paljon tilaa. - ET-1 -alue on jatkuvasti pidettävä puhtaana lumesta, ja jatkossa alueen lumet olisi välittömästi vietävä muualle sen sijaan, että ne väliaikaisesti kasattaisiin nykyiselle ohjeelliselle pysäköintialueelle (p) tai hulevesien imeyttämiseen ja johtamiseen tarkoitetulle alueelle (hule-1). - Hulevesien hallintaan (viivyttäminen, imeyttäminen) ei kiinnitetty riittävästi	Kirjataan tiedoksi. Tontin pienuus, sitä rajoittavat kadut ja kulkuyhteys ja kotitalousjätteiden keräyspiste ovat olemassa olevia elementtejä ja siten hyvin havaittavissa. Tonttia myytäessä näitä tulee kuitenkin vielä erikseen painottaa, erityisesti jätteiden aluekeräyspisteestä syntyvä haitta. Huomioidaan jatkosuunnittelussa. Alueen eteläosassa on tilaa, johon ainakin osa lumesta voidaan kasata. Kyseisellä tontilla jää rakennusalan ulkopuolelle piha-alue, mm. nykyinen hulevesipainanne, jota tuleva asukas voi hyödyntää tontin

huomiota voimassa olevan Kuningattarenrannan asemakaavan laatimisvaiheessa. Suuri osa asemakaava-alueen hulevesistä huuhtoutuu siksi varsinkin katualueilta suoraan mereen. Kiinteistöjen riittävä koko luo edellytykset sille, että kiinteistöllä tapahtuvan hulevesien hallintaan on mahdollista kiinnittää huomiota suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Näin pienellä kiinteistöllä nämä mahdollisuudet ovat rajalliset.	hulevesien imeyttämiseksi.
Kaavan muuttaminen ja uuden pientalotontin kaavoittaminen on kaavasunnittelijalta saadun tiedon mukaan tullut vireille muun muassa siitä syystä, että Regaalienkujan alueen koetaan nykymuodossaan olevan epämääräinen ja sille ei ole järkevää käyttöä. Katsomme, että alueen käyttäminen siihen, kun se on voimassa olevassa kaavassa tarkoitettu, eli ajoväyläksi, pysäköintiin ja hulevesien hallintaan (ja lumien tilapäiseen varastointiin) nimenomaan on alueen järkevää käyttöä. On parempi ohjata pientaloalueen ”vieraspysäköintiä” tälle alueelle kuin katujen varteen, ja lumien tilapäisistä varastointialueista alueella lienee tarvetta myös.	Kaupunkikuvallisesti aukea pientaloalueen keskellä on epämääräinen ja toiminnallisesti vailla selkeää toimintaa, vaikkakin sen loppuunrakentaminen on jäänyt kesken. Alueella on todettu vierasparkkipaikkojen tarve vähäiseksi. Niitä on ja järjestetään kuitenkin alueelle riittäväksi katsottava määrä.
Jos voimassa olevan kaavan mukainen puurivi olisi istutettu alueelle ja pysäköintipaikat rakennettu, alue olisi siisti ja sopisi kaupunkikuvaan. Puita on muutenkin säästetty pientaloalueella harmillisen vähän.	Regaalienkujan eteläpuolen puurivistä luovutaan suunnitelmassa. Muutosalueen ulkopuolella olevat pohjoispuolen istutetut puut säilytetään. Uudelle pientaloalueelle tyyppillisesti pihat ovat aluksi paljolti puuttomia. Alueen vanhetessa tämä usein korjaantuu.
Alueen nykyiset ”ongelmat” ovat siis helposti ratkaistavissa. Asemakaavamuutos puolestaan luo puitteet sille, että alueelle muodostuu erilaisia ”ikuisuusongelmia”, joita ei jälkivalvonnallakaan voi ratkaista kun tilaa ei yksinkertaisesti ole.	Pohjoisimmalle tontille on katsottu olevan maankäytöllisesti ja kaupunkikuvallisesti parempaa käyttöä kuin vailla toimintoa oleva aukea.
Kuningattarenrannan asemakaava-alueelta löytyy tarkoituksenmukaisempia alueita, joilla kaavaa voisi muuttaa niin, että pientalojen rakentaminen mahdollistuu.	Kuningattarenrannan pohjoisosan tonteilla maaperä ei ole yhtä otollista rakentamiselle kuin eteläosan pientaloalueella. Siksi pohjoisosalle on osoitettu pääasiassa tehokkaampaa maankäyttöä.

1.4 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 29.12.2024	
Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.	Kirjataan tiedoksi.
1.5 Rosk'n Roll Oy Ab, 22.11.2024	
Lausuntonamme haluamme tuoda esiin seuraavat asiat: - Jätteenkuormausta voidaan tehdä arkisin klo 6–22 ja lauantaisin klo 7–18. Jätteenkuormausta voidaan suorittaa poikkeustilanteissa näiden aikojen ulkopuolella esimerkiksi hankalissa keliolosuhteissa, kalustorikon sattuessa, onnettomuustilanteissa tai arkipyhien seurauksena. Tyhjentäminen voi tuottaa äänihaittaa lähellä sijaiseville kiinteistöille. - Korttelikeräyspisteestä voi hyvinkin toimiessaan olla ajoittain esteettistä haittaa esimerkiksi pisteiden mahdollisen väärinkäytön seurauksena. - Jäteastioiden tyhjentäminen jäteautolla vaatii riittävän tilan. Korttelikeräyspisteen tyhjentäminen on suoritettava tulkintamme mukaan peruuttamalla jäteauto jäteastioiden eteen Regaalienkujalta. Jäteastioiden tyhjennys on mahdollista suorittaa, mutta huomiona tuomme esiin, että peruuttava jäteauto muodostaa aina potentiaalisen turvallisuusriskin.	Kirjataan tiedoksi.
1.6 Loviisan Vesiliikelaitos, 22.11.2024	
Loviisan Vesiliikelaitos ei anna lausuntoa kaavamuutoksesta. Dnro 857/10.02.03/2024	Kirjataan tiedoksi.

1.7 Uudenmaan jätelautakunta, 18.12.2024	
Uudenmaan jätelautakunta toteaa, ettei kaavamuutos saa vaikeuttaa jätehuollon järjestämistä alueella. Jäteyhtiön mukaan korttelikohtaisen jätekeräyspisteen jätteasiat pitää tyhjentää niin, että jäteauto peruuttaa keräyspisteelle. Jäteauton peruuttaminen asuinalueen läheisyydessä voi aiheuttaa turvallisuusriskiä. Jätteastioiden tyhjennys voi myöskin aiheuttaa lähistöllä asuville melua. Jätehuoltomääräysten 28. pykälän mukaan jätteiden lastaaminen on sallittua arkipäivinä klo 6–22 ja lauantaisin klo 7–18. Lastausta voi poikkeustilanteissa suorittaa näiden aikojen ulkopuolella, esimerkiksi vaikeissa tieolosuhteissa, kuljetusvälineistön rikkoutuessa tai onnettomuustapauksissa sekä arkipyhien seurauksena.	Kirjataan tiedoksi.

2 MIELIPITEET

2.1 Mielipide 1	Vastine
Kaavassa ehdotettu yhteisen paikoitusalueen muuttaminen uudeksi kiinteistöksi aiheuttaisi merkittävää haittaa sekä alueella asuville sekä viranomaisille. Paikoitusalue pitää säilyttää eikä sitä saa muuttaa kiinteistöksi. Alueen kadut eivät sovellu kadunvarsipysäköintiin koska: 1. kadut ovat kapeita eivätkä ole alun perin suunniteltu kadunvarsipysäköintiin 2. katujen valaistus on toteutettu matalilla valaisimilla, jolloin kadunvarteen pysäköity auto peittää valaistuksen ja siten aiheuttaa helposti vaarantilanteita perheiden lapsille 3. kadun varteen pysäköidyt autot estävät jo valmiiksi kapeiden katujen lumenpoiston talvella. Kaavassa pitää myös huomioida alueella sijaitseva aallonmurtaja (joka) on suosittu virkistyskohde ja sen päähän rakennetulle nuotiopaikalle tullaan vierailemaan autolla usean seurueen voimin. Tällä hetkellä nämä vierailijat hyödyntävät paikoitusalueutta mutta jos se poistetaan niin pysäköinti luultavasti siirtyy kiinteistölle Regaalienkatu 19 johtavan kadun varteen ja estää kiinteistölle ajamisen samalla tukkii hälytysajoneuvojen pelastustien. Lisäksi kannattaa huomioida, että Regaalienkatu 17 on kaavoitettu asuin, liike-, ja toimistorakennuksille, jolloin ymmärtääkseni tontin kiinteistöä voi käyttää liiketarkoituksiin. Asiakkailla pitää olla pysäköintimahdollisuus paikoitusalueella. Jos on tarvetta kaavoittaa lisää omakotitontteja niin Kuningattarenrannan Victorian aukion läheisyydessä olevat rakentamattomat rivitalo- ja kerrostalokorttelit kannattaa muuttaa omakotitonteiksi.	Alueella on todettu vierasparkkipaikkojen tarve vähäiseksi. Niitä on ja järjestetään kuitenkin alueelle riittäväksi katsottava määrä.

EHDOTUSVAIHE

Kaavaehdotus oli nähtävillä 8.5.2025–9.6.2025, jolloin viranomaistahoilla oli mahdollisuus antaa lausunto, osallisilla mahdollisuus antaa muistutus. Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa, ei muistutuksia.

3 LAUSUNNOT

3.1 <i>Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 3.6.2025</i>	Vastine
Kymenlaakson Sähköverkolla ei ole lausuttavaa asemakaavaehdotukseen.	Kirjataan tiedoksi.
3.2 <i>Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 7.5.2025</i>	
Pelastusviranomainen ottaa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan Pelastuslain (379/2011) nojalla. Pelastuslaitoksella ei ole muuta lisättävää alustavan luonnosvaiheen vaiheessa annettuun lausuntoon.	Kirjataan tiedoksi.
3.3 <i>Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 25.5.2025</i>	
Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa.	Kirjataan tiedoksi.
3.4 <i>Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 9.6.2025</i>	
ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	Kirjataan tiedoksi.
3.5 <i>Uudenmaan jätelautakunta, 19.5.2025</i>	
Jätelautakunta päätti olla antamatta uutta lausuntoa kaavaehdotuksesta.	Kirjataan tiedoksi.
3.6 <i>Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, 8.5.2025</i>	
Uusi rakennuspaikka olisi pinta-alaltaan pieni (noin 640 m ²). Kiinteistö rajoittuisi kahdelta sivulta katuun ja kolmannelta sivulta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alueeseen (ET-1), jossa sijaitsee kotitalousjätteiden aluekeräyspiste. ET-1-alueen läpi on lisäksi ajoyhteys viereiselle tontille.	Kuten luonnosvaiheen vastineessa todettiin, tontin pienuus, sitä rajoittavat kadut ja kulkuyhteys ja kotitalousjätteiden keräyspiste ovat olemassa olevia elementtejä ja siten hyvin havaittavissa. Tonttia myytäessä näitä tulee kuitenkin vielä erikseen painottaa, erityisesti jätteiden aluekeräyspisteestä syntyvä haitta.

Edellä mainitut seikat ovat omiaan aiheuttamaan eräistä naapuruussuhteista annetussa laissa mainittuja ongelmia jo rakentamisvaiheessa, mutta varsinkin sen jälkeen. Jätteen aluekeräyspisteen läheisyys aiheuttaa asumiselle haittaa liikenteen, melun ja ainakin ajoittain myös hajun muodossa. Tämän ovat kaavaluonnoksesta antamissaan lausunnoissaan huomioineet myös Rosk'n Roll Oy Ab ja Uudenmaan jätelautakunta. Kiinteistön pieni ala ja rakentamisalan sijoittuminen katujen ja toista kiinteistöä palvelevan ajoyhteyden välittömään läheisyyteen vaikeuttavat yhdessä esimerkiksi lumien hallintaa. Kadulle päin viettävältä katolta lumet romahtaisivat kadulle tai mahdollisille kadun varteen sijoitettaville pysäköintipaikoille, ja pihan puolella olisi rajatusti tilaa lumelle. ET-1-alue on jatkuvasti pidettävä puhtaana lumesta, ja jatkossa alueen lumet olisi välittömästi vietävä muualle sen sijaan, että ne väliaikaisesti kasattaisiin nykyiselle ohjeelliselle pysäköintialueelle (p) tai hulevesien imeyttämiseen ja johtamiseen tarkoitetulle alueelle (hule-1). Hulevesien hallintaan (viivyttäminen, imeyttäminen) ei valitettavasti kiinnitetty läheskään riittävästi huomiota voimassa olevan Kuningattarenrannan asemakaavan laatimisvaiheessa. Suuri osa asemakaava-alueen hulevesistä huuhtoutuu siksi puhdistamatta suoraan mereen. Kiinteistöjen riittävä koko luo edellytykset sille, että hulevesien hallintaan on mahdollista kiinnittää huomiota suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Näin pienellä kiinteistöllä nämä mahdollisuudet ovat rajalliset tai jopa olemattomat. Alueella on tällä hetkellä painanne, joka rakentamisen yhteydessä todennäköisesti tasattaisiin, jolloin syntyvät hulevedet käytännössä ohjautuisivat kaava-alueen hulevesijärjestelmän kautta suoraan puhdistamatta mereen. Lisäksi kaavamääräyksistä puuttuu tontin rakennusalaan liittyvä määräys. Määräys on	Rakennusalan ja katualueen väliä on kasvatettu 2,2 metriin. Rakennusala ohjaa rakentamista tontilla siten, että piha-alueetta jää riittävästi. ET-1-alueella on jätekeräyspisteen vieressä säiliöiden kaakkoispuolella edelleen tilaa lumen varastointiin. Asemakaavamääräyksissä on mainittu hulevesistä kuten nykyisessäkin asemakaavassa seuraavasti: <i>Tontilla muodostuvat hulevedet ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaan hidastavin rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Ennen rakennusluvan myöntämistä on tontille laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta sisältäen rakennusaikaisen hulevesien hallinnan</i> (tämä lisäyksenä aiempaan asemakaavaan). <i>Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.</i> Rakennuslupa-aineistoon tulee siis sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma mitoituslaskelmineen. Nykyiselle painanteelle on havaittu johtuvan vain vähäisessä määrin hulevesiä.
--	---

tarpeellinen mahdollisen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Kaavan muuttaminen ja uuden pientalotontin kaavoittaminen on kaavasuunnittelijalta saadun suullisen tiedon mukaan (20.12.2024) tullut vireille muun muassa siitä syystä, että Regaalienkujan alue on nyky muodossaan epämääräinen ja sille ei ole järkevää käyttöä. Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että alueen käyttäminen siihen, kun se on voimassa olevassa kaavassa tarkoitettu, eli ajoväyläksi, pysäköintiin ja hulevesien hallintaan (ja lumien tilapäiseen varastointiin), on alueen järkevää käyttöä. Jos voimassa olevan kaavan mukainen puurivi olisi alueelle istutettu ja pysäköintipaikat rakennettu alue olisi siisti ja sopisi kaupunkikuvaan ja palvelisi myös Kuningattarenrannan alueella (esim. Gröna Udden tai aallonmurtaja) vierailevia. Kaavamääräysten sanamuodoista lausuttiin luonnosvaiheessa. Virheitä on edelleen ruotsinkielisissä kaavamääräyksissä.	Rakennusalaan liittyvä määräys lisätään kaava-aineistoon. Kuten luonnosvaiheen lausunnon vastineessa todetaan, kaupunkikuvallisesti aukea pientaloalueen keskellä on epämääräinen ja toiminnallisesti vailla selkeää toimintaa, vaikkakin sen loppuun rakentaminen on jäänyt kesken. Parkkipaikkojen tarve on osoittautunut vähäiseksi. Lumien tilapäiseen varastointiin on jonkin verran tilaa Regaalienkadun eteläpäässä.
--	--