

# TAIPALSAARI

## KIERMINKALLIO RANTA-ASEMAKAAVA



## KAAVASELOSTUS

## KÄSITTELYVAIHEET

Ilmoitus kaavoituksen aloituksesta on päätetty teknisessä lautakunnassa 25.9.2025 § 89.

Ehdotus nähtävänä (MRA 27) xxxx.

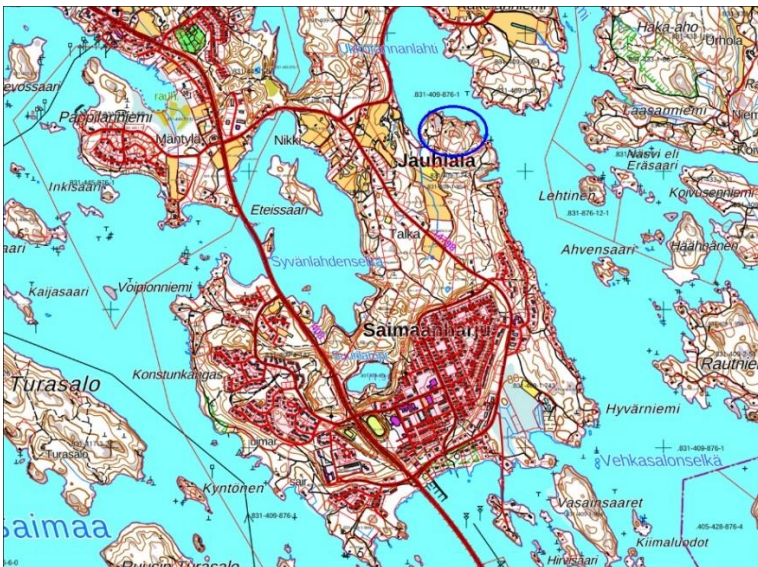
Kaavaehdotus hyväksyttiin kunnanhallituksessa xxxx

Hyväksytty kunnanvaltuustossa xxxx

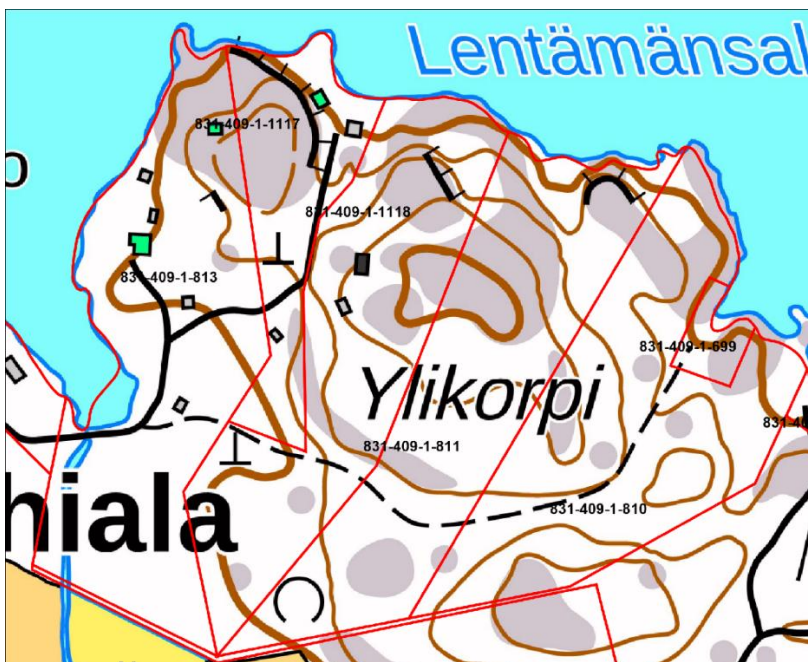
## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Ylikorpi 831-409-1-813, Kierminkivi 831-409-1-1117, Kierminkallio 831-409-1-1118, Lentäviinsalmi 831-409-1-811, Korvenperä 831-409-1-810 ja Kurvinnotko 831-409-1-699. Kaava-alueen pinta-ala on n. 13,3 hehtaaria. Rantaviivan pituus on n. 830 metriä.



Kierminkallion ranta-asemakaava-alue sijaitsee Jauhialan ranta-alueella (sininen ympyrä).



Kaava-alue käsittää kartasta ilmenevät kiinteistöt 831-409-1-813, 831-409-1-1117, 831-409-1-1118, 831-409-1-811, 831-409-1-810 ja 831-409-1-699.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Kierminkallion ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavassa tarkennetaan ja täydennetään hyväksytyyn yleiskaavan aluerajauksia ottamalla yksityiskohtaisesti huomioon maasto- ja luontosuhteita ja kerrosalojen jakautumista eri käyttötarkoituksiin täsmennetään. Kiinteistön Kierminkallio 1-1118 rantaan osoitetaan rantasaunan rakennusala.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 25.9.2025 § 89 ja se on sen jälkeen pidetty nähtävillä 30 päivää. Lautakunnalla ei ollut huomautettavaa suunnitelmasta. Nähtävillä olo aikana ei ole jätetty huomautuksia eikä lausuntoja.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kunnanhallituksessa xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kunnanvaltuustossa xxxx.

### 2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla osoitetaan kolme asuinrakennusten tai loma-asuntojen korttelialuetta (ARA, ARA-1), joissa on yhteensä kolme rakennuspaikkaa. Lisäksi osoitetaan kolme loma-asuntojen korttelialuetta (RA), jossa on niin ikään kolme rakennuspaikkaa. Muilta osin kaava-alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

### 2.3 Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on maanomistajan asia.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista.

Kaava-alueen kiinteistöt ovat käytännössä kauttaaltaan metsäisiä, eteläosissa valtapuustona kuusi ja pohjoisosissa mänty. Aluskasvillisuus on pääosin melko köyhää varjostavan täysikasvuisen puuston seurauksena. Kalliot ovat sammaleisia, metsässä valtaosa aluskasvillisuudesta on mustikkaa. Pohjoisrannat ovat pääosin jyrkkiä, paikoitellen jyrkäniteitä. Kalliorannat ilmenevät maastokartan harmaista alueista. Kallioilla kasvaa kohtalaisen paljon kalliomäntyjä. Korkeussuhteet ovat alueen sisäosissa vaativia.

Kolmella läntisellä kiinteistöllä on rakennuksia, kun taas kolmella idänpuoleisella kiinteistöllä ei ole rakennuksia. Kolmella rakennetulla kiinteistöllä on yhteensä 4 asuinrakennusta. Vanhin rakennuskanta 1950-luvulta on kiinteistöllä 1-813, joka on alueen kantatila. Kantatilalla asuinrakennusten määrä on kaksi, erillisten saunojen lukumäärä on yksi ja talousrakennuksien määrä on viisi, joista kaksi on pieniä (leikkimökki ja pikkuvaja).

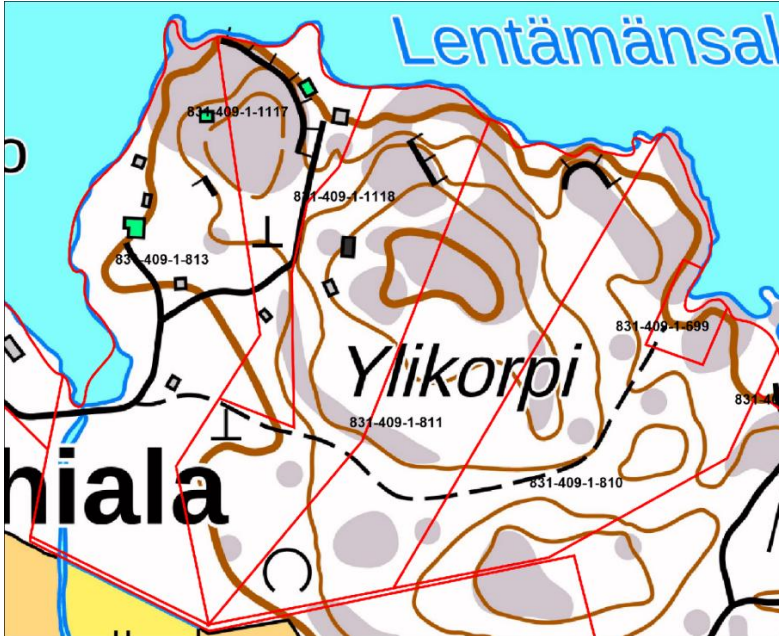
Kiinteistöillä 1-1117 ja 1-1118 on kummallakin yksi asuinrakennus. Uusin rakennuskanta on kiinteistöllä 1-1118, jonka omakotitalo on vuodelta 1995. Päärakennuksen lisäksi kiinteistöllä on talousrakennus

(autokatos ja varasto). Lisäksi erillinen puuliiteri sekä rannassa vaja.

Kiinteistöllä-1-1117 on päärakennus, liiteri, talousrakennus (autokatos, varasto ja n. 6 m<sup>2</sup>:n sauna).

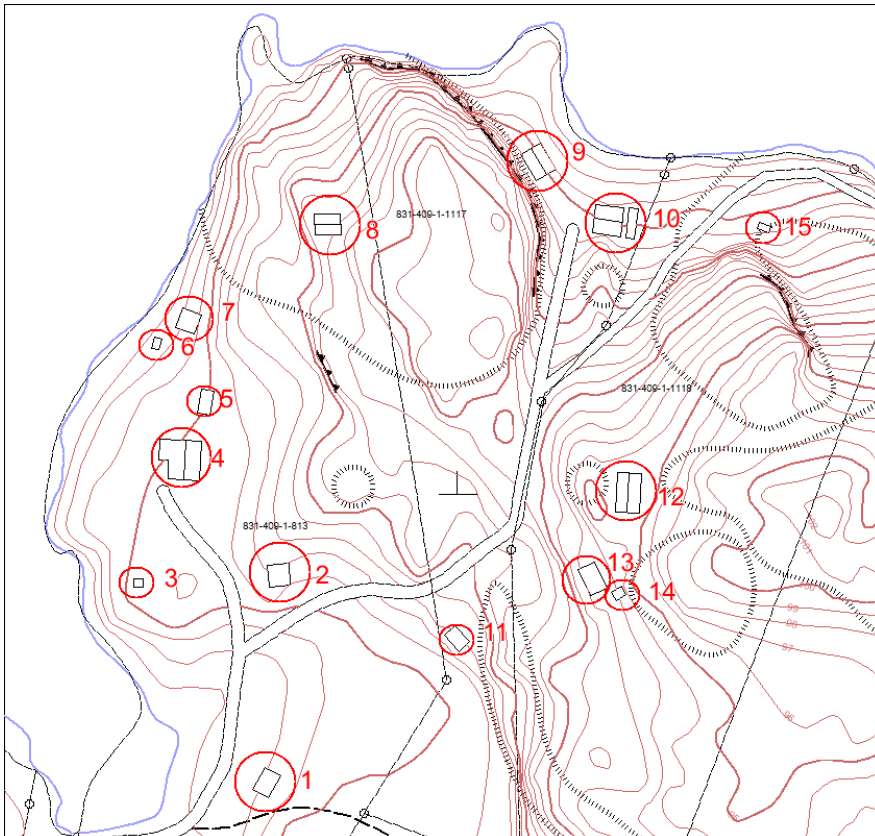
Ranta-asemakaavassa on asuinrakennuksia 4. Talousrakennuksia pikkuvajat mukaan lukien on yhteensä 11. Koko rakennuskanta on 15.

Alemmasta kartasta s. 4 ilmenevät kiinteistöt ja niiden rakennuskanta.



Kaava-alue käsittää kartasta ilmenevät kiinteistöt 831-409-1-813, 831-409-1-1117, 831-409-1-1118, 831-409-1-811, 831-409-1-810 ja 831-409-1-699.

Kaava-alueen rakennukset on lueteltu alla olevissa taulukossa karttaesityksineen sekä valokuvissa.



Ranta-asemakaavan rakennuskanta

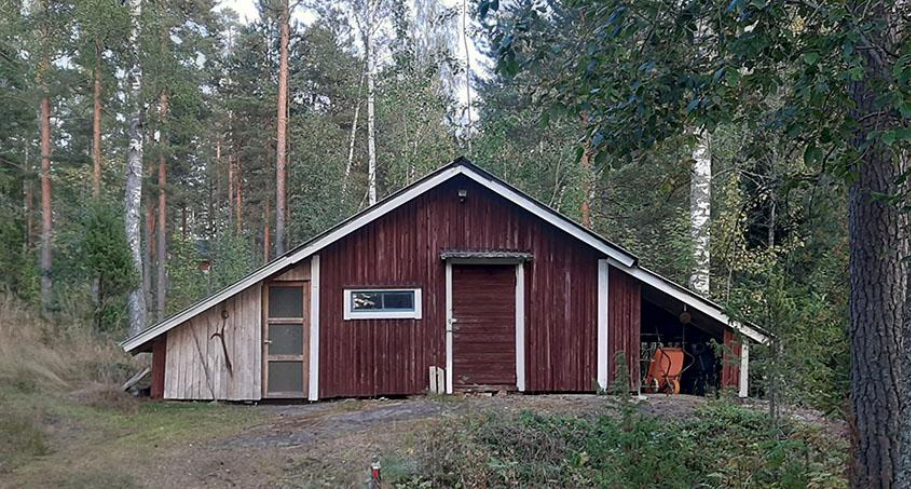
## Ranta-asemakaavan rakennuskanta

Numerointi viittaa yllä olevaan karttaan

<b>Nro</b>	<b>Tyyppi</b>	<b>Koko, m<sup>2</sup></b>
1	Lato (Koppoli)	27
2	Ulkorakennus	43
3	Leikkimökki	5
4	Päärakennus	115
5	Vaja	15
6	Liiteri	5
7	Sauna	20
8	Päärakennus	25
9	Päärakennus	33
10	Talousrakennus (autokatos, varasto, sauna)	65
11	Liiteri	10
12	Päärakennus	110
13	Talousrakennus (autokatos-varasto)	45
14	Talousrakennus (liiteri)	4
15	Vaja	9



Kuva 1. Kaavan M-alueella oleva Koppoli, samalla kiinteistöllä kuin kortteli 1.



Kuva 2. Korttelin 1 ulkorakennus.



Kuva 3. Korttelin 1 leikkimökki.



Kuva 4. Korttelin 1 päärakennus.



Kuva 5. Korttelin 1 vaja.



Kuva 6. Korttelin 1 liiteri.



Kuva 7. Korttelin 1 sauna.



Kuva 8. Korttelin 4 päärakennus.



Kuva 9. Korttelin 2 päärakennus.



Kuva 10. Korttelin 2 talousrakennus (autokatos, varasto, sauna)



Kuva 11. Kaavan M-alueella oleva liiteri, samalla kiinteistöllä kuin kortteli 2.



Kuva 12. Korttelin 3 päärakennus.



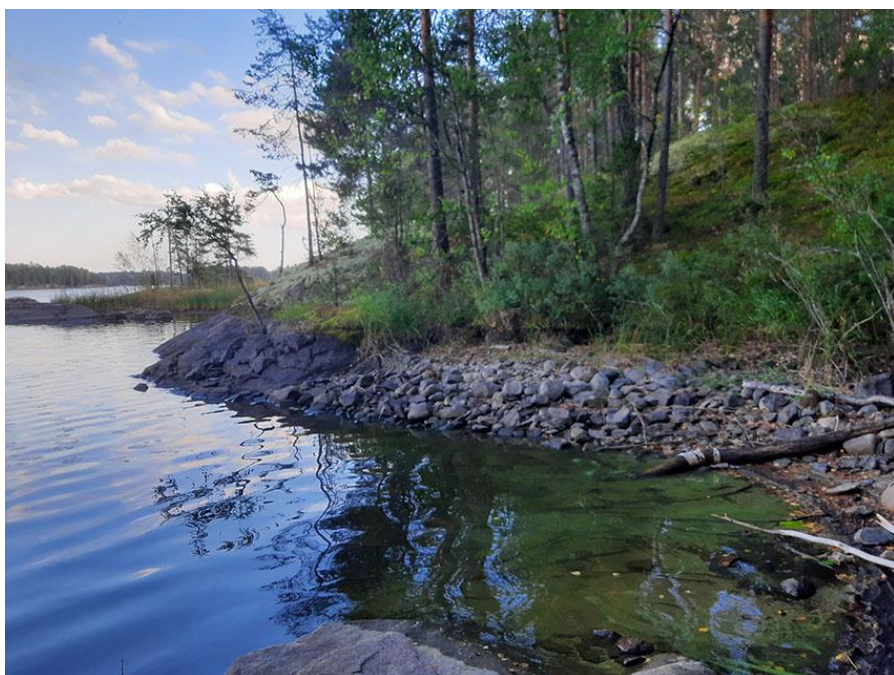
Kuva 13-14. Korttelin 3 talousrakennuksia (autokatos-varasto, oikeanpuolinen ja liiteri).



Kuva 15. Kuvan vasemmassa reunassa kaavan M-alueella oleva korttelille 3 kuuluva vaja.



Kuva 16. Rakentamattoman korttelin 5 maastoa.



Kuva 17. Rakentamattoman korttelin 6 rantaa.

### 3.2 Erityiset luonnonolosuhteet

Alueella on tehty luontoselvitys Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Selvitys kattaa myös ranta-asemakaava-alueen. Selvityksen mukaan ranta-asemakaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, jotka edellyttäisivät merkintöjä ranta-asemakaavassa. Myöskään ao. osayleiskaavassa ei ole ranta-asemakaava-alueita koskevia suojelumerkintöjä.

### 3.3 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

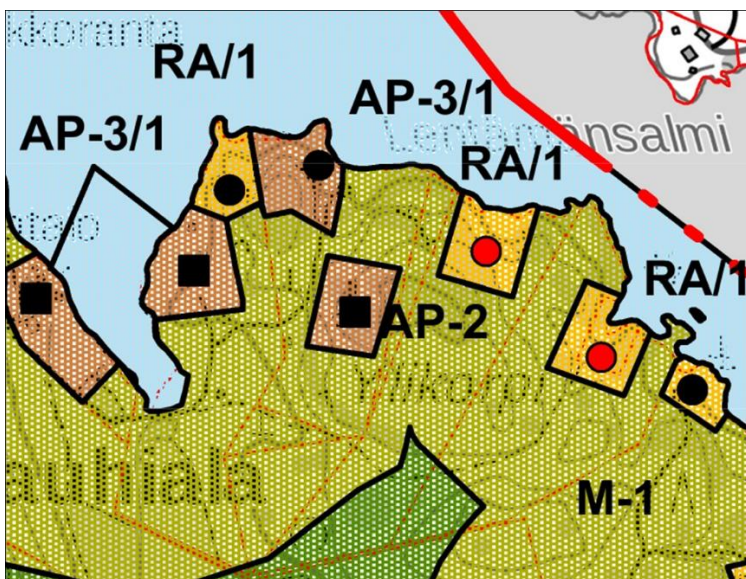
Etelä-Karjalassa on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama Etelä-Karjalan maakuntakaava, 19.10.2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava ja 6.9.2023 voimaan tullut Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa ranta-asemakaava-alue on osoitettu taajatoimintojen alueeksi (A).

#### Yleiskaava

Alueelle on Taipalsaaren kunnanvaltuusto 19.5.2025 hyväksynyt Taipalsaaren Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavan. Kunnanvaltuuston päätöksestä on valitettu, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Kaavassa ranta-asemakaava-alueelle on osoitettu yksi yhden rakennuspaikan pientalovaltainen asuntoalue (AP-2), kaksi yhden rakennuspaikan pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-3) ja kolme loma-asuntoaluetta (RA), joissa kussakin on yksi rakennuspaikka. AP-3-rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on enintään 400 kerrosala-m<sup>2</sup> ja RA-rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus enintään 250 kerrosala-m<sup>2</sup>. AP-2-alueen rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan.

Rantavyöhyke muilta osin on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi rantavyöhykkeellä (M-1). Taustamaasto, johon kuuluu kahden kiinteistön eteläisin reuna, on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).



Ote Taipalsaaren kunnanvaltuuston hyväksymästä osayleiskaavasta.

#### Rakennusjärjestys

Taipalsaaren rakennusjärjestys on hyväksytty 19.5.2021 ja astunut voimaan 29.6.2021. Uusi rakennusjärjestys on valmisteilla.

## Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin korkeuskäyrillä muunnettuna laserskannatusta aineistosta. Pohjakartta hyväksytään Lappeenrannan kaupungin toimesta.

## 4 RANTAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 25.9.2025 § 89 ja pidetty nähtävillä 30 päivää. Lautakunnalla ei ollut huomautettavaa suunnitelmasta.

Nähtävillä olo aikana ei ole jätetty huomautuksia eikä lausuntoja.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kunnanhallituksessa xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kunnanvaltuustossa xxxx.

### 4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavassa tarkennetaan ja täydennetään hyväksytyyn yleiskaavan aluerajauksia ottamalla yksityiskohtaisesti huomioon maasto- ja luontosuhteita. Kerrosalojen jakautumista eri käyttötarkoituksiin täsmennetään. Kiinteistön Kierminkallio 1-1118 rantaan osoitetaan rantasaunan rakennusala.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### *Kaavan mitoitus*

Ranta-asemakaavan mitoitus eli rakennuspaikkojen määrä noudattaa hyväksyttyä yleiskaavaa.

### *Aluevaraukset*

Kaava-alueelle osoitetaan yksi **ympärivuotisten asuinrakennusten tai loma-asuntojen korttelialue (ARA)**. Kortteli käsittää yhden rakennuspaikan. Alueelle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen päärakennuksen sekä yhden yksiasuntoisen loma-asunnon. Lisäksi alueelle saa rakentaa talousrakennuksia siten, että rakennuspaikan kaikkien rakennusten enimmäismäärä on 5 kpl.

Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan kaksi **ympärivuotisten asuinrakennusten tai loma-asuntojen korttelialuetta (ARA-1)**. Molemmat käsittävät yhden rakennuspaikan, jota ei saa jakaa lohkomalla. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen ympärivuotisen asuinrakennuksen sekä yksi yksiasuntoinen loma-asunto. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa talousrakennuksia siten, että rakennusaloittainen rakennusten enimmäismäärä on 5 kpl.

Edelleen kaava-alueella osoitetaan kolme **loma-asuntojen korttelialuetta (RA)**, joista kukin käsittää yhden rakennuspaikan. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään yksiasuntoisen lomarakennuksen. Lomarakennusten lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään 5 kpl.

Muilta osin ranta-asemakaava osoitetaan **maa- ja metsätalousalueeksi (M)**. Maa- ja metsätalousalueelle saa rakentaa erillisten rakennusalojen osoittamia rakennuksia.

### *Aluevarausten perustelut*

Kaikkiin kortteleihin on maaston korkeuserojen takia määrätty kerrosluku, joka mahdollistaa osan kerrosalan toteuttamista joko kellarikerrokseen tai ullakolle.

#### Kortteli 1

Kortteli käsittää kantatilan tilakeskuksen. Kaava sallii yhden lisäasuntorakennuksen rakentamista. Rakennusten enimmäismäärässä ei oteta huomioon pikkuisia vajoja tai esimerkiksi leikkimökkiä.

#### Kortteli 2

Rakennuspaikalla on kohtalaisen laaja alue korttelin ylätasanteella, jossa on hyvä tila uudisrakentamiselle. Korttelin eteläosa on sopiva autotalli-taloussrakennuksen sijoituspaikkana.

#### Kortteli 3

Korttelinraja rannanpuoleinen raja on noin 70 metrin etäisyydellä rannasta. Kortteli on periaatteessa ns, kuivan maan rakennuspaikka, mutta rannan läheisyyden takia se vastaa kuitenkin toiminnallisesti ja käytännössä rantatonttina. Korttelin laiturin pohjakartan rantaan kulkevan tien päässä. Erillisen saunan rakennusala on osoitettu maa- ja metsätalousalueelle yli 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta, jossa on rakentamiselle sovelias tasanne. Muilta osin kortteli ja muut paikat rannan puolella ovat jyrkkiä, johon saunan sijoittaminen on epätarkoituksenmukaista.

#### Kortteli 4

Rakennuspaikan saunaa ei ole rakennettu. Sille on osoitettu oma rannansuuntainen rakennusala, jolloin sauna tulee sijoitettavaksi vähintään 15 metriä rantaviivasta.

#### Korttelit 5 ja 6

Kortteleiden rajaukset suhteessa yleiskaavaratkaisuun on tarkistettu siten, että edullisuus kesäiseen iltauringonlaskun osalta paranee.

#### Tiestö

Kulku kullekin korttelialueelle on osoitettu ohjeellisella merkinnällä. Tarpeellinen rakennettava uusi tielinja voidaan kaavan estämättä toteuttaa sopimalla niiden maanomistajien kesken, joita asia koskee. Kaikki korttelit paitsi korttelin 5 ja 6 rajoittuvat olemassa olevaan tiehen.

### **Yleiset määräykset**

Rakennukset on sopeutettava luonnonmaisemaan sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta. Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää rakennuspaikkojen puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat.

Alueelle rakennettavien rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella N2000 +78.00 m, johon tulee lisätä vielä mahdollisen aaltoilun aiheuttama lisäkorkeus.

Rakennuksen suunnittelun yhteydessä tulee selvittää tarve mahdollisen radonhaitan torjuntaan.

Alueella tulee muutoin noudattaa kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisesta, ellei kaavalla ole toisin määrätty.

### **Vesi- ja jätehuolto**

Jätevesihuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti. Alueen rakennuspaikoille rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista. Alueen vesihuollon lähtökohtana ja suosituksena on keskitetty ratkaisu.

Hulevedet tulee imeyttää omalla tontilla, eikä käsittelemättömiä hulevesiä saa johtaa suoraan vesistöön. Alueen jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa valtioneuvoston asetusta talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä ympäristönsuojelulakia. Lisäksi tulee noudattaa mahdollisia ympäristönsuojeluviranomaisen antamia tarkentavia määräyksiä jätevesien käsittelystä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Rakennuspaikoilla tehtävän kuiva- ja kompostoivan käymälän tulee olla tiivispohjainen. Käymälä tulee rakentaa tulvavesikorkeuden yläpuolelle. Se on sijoitettava vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätensäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

## **6. KAAVAN VAIKUTUKSET**

### ***Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin***

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaavamuutoksella ei ole rakenteellisia, sosiaalisia, muita tähän verrattavia vaikutuksia. Kaavamuutos ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

### ***Vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan***

Alueelle, johon kaavamuutoksella osoitetaan rakentamista, ei ole uhanalaisia lajeja eikä muita merkittäviä luontoarvoja.

Rakennusalat on rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa maisemallisesti riittävään suojaan rantakasvillisuuden taakse.

### ***Ilmastovaikutukset***

Kaavan toteuttamisen seurauksena poistettavan puuston kasvu on mitätön. Kaavan ilmastovaikutukset ovat minimaaliset.

Raasepori, 19.2.2026



Sten Öhman  
dipl.ins.