



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (Alueidenkäyttölaki 63 §)

8.5.2025, päiv. 24.9.2025

Virolahden tekninen lautakunta on kokouksessaan 31.3.2025 § 41 päättänyt käynnistää Virojoki-Vaalimaan osayleiskaavan muutoksen. Osayleiskaavamuutoksella mahdollistetaan asemakaavan laatiminen Virojoen lämpövoimalaa varten.

Osayleiskaavamuutos on **vaikutuksiltaan vähäinen**, joten siihen sovelletaan tavallista lyhyempää kaavamennettelyä. Osayleiskaavamuutos asetetaan **suoraan ehdotuksena nähtäville** 30 vuorokauden ajaksi.



Kuva 1. Osayleiskaavamuutoksen alue ilmakuvalla. (Ilmakuva: Maanmittauslaitos)

1 Osayleiskaavamuutoksen tavoitteet

Osayleiskaavamuutoksella mahdollistetaan Virojoen lämpövoimalaa varten tarvittavan asemakaavamuutoksen laatiminen.

2 Suunnittelukohde

Suunnittelukohde sijaitsee Opintien ja Virojoen välisellä alueella olemassa olevan jääkiekkokaukalon tuntumassa. Alueella sijaitsee myös kunnan omistama huolto/varikko rakennus.

3 Suunnittelutilanne

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.

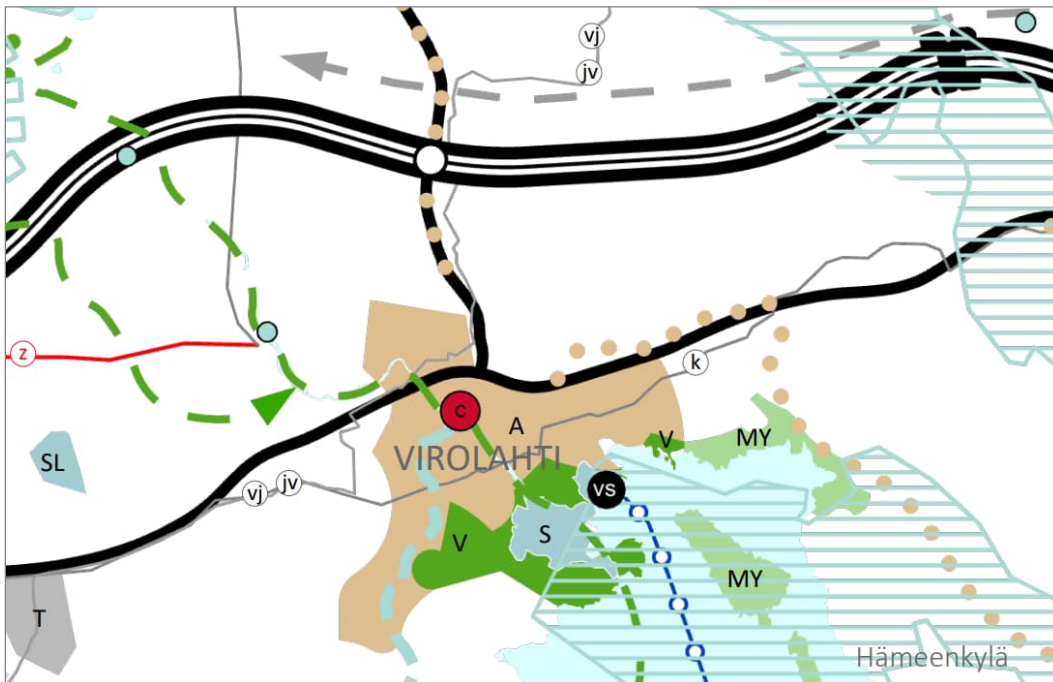
Tätä osayleiskaavamuutosta koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm.:

- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin, uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin,
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta,
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta,
- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.2 Maakuntakaava

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaava 2040 on lainvoimainen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa Virojoen keskustaajaamaan osoitetulle **taajamatoimintojen alueelle (A)**.



Kartta 1. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. (Lähde: Kymenlaakson liitto)

Taajamatoimintojen alue -merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

Taajamatoimintojen aluetta koskee maakuntakaavassa annettu *suunnittelumääräys*:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintö-arvojen säilyminen turvataan.

Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodothuomioiden.

Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Kymenlaakson vaihemaakuntakaava 2060

Kymenlaakson vaihemaakuntakaava 2060 ”Elinvoimainen ja sopeutuva Kymenlaakso” on valmisteluvaiheessa. Vaihemaakuntakaavan kaava-alue kattaa Kymenlaakson kaikki kunnat: Haminan, Kotkan, Kouvolan, Miehikkälän, Pyhtään ja Virolahden. Vaihemaakuntakaava tarkoittaa sitä, että voimassa olevaa Kymenlaakson maakuntakaavaa 2040 päivitetään ja täydennetään tiettyjen teemojen osalta. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 27.1.-7.3.2025.

3.3 Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa Virojoki-Vaalimaa osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 20.6.2011 (§ 18). Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa julkisten **urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU)**. VU- aluetta koskee kaavamääräys: ”Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilua ja muita virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia.”



Kartta 2. Ote Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavasta. Osayleiskaavan muutosalue punaisella. (Lähde: Virolahden kunta)

Koko Virojoki-Vaalimaa -osayleiskaava-aluetta koskevat seuraavat yleismääräykset:

KOKO OSAYLEISKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Olemassa olevan rakennuspaikan rakennusoikeus tai rakennusten määrä voi olla suurempi kuin kaavassa on muutoin määrätty.

Suomenlahden, Virojoen ja Vaalimaanjoen ranta-alueella rakennuksessa kapillaarisen veden nousun katkaisevan kerroksen alapinnan korkeustason määrittää rakennusjärjestys. Em. lukemaan on lisättävä aaltoiluvara, joka määritetään kunkin rakennuspaikan rantaolosuhteiden mukaan.

Uudet rakennuspaikat on liitettävä yleiseen vesihuoltoon jos se on alueella kohtuudella saatavissa. Jätevesihuolto on järjestettävä asianomaisen viranomaisen hyväksymällä tavalla sekä noudattaen talousvesien käsittelyssä annettua valtioneuvoston asetusta (VN 542/11.6.2004), joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisia alueita.

Kaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamiseen oikeuttavana kaavana MRL:n 72,1 ja 2 §:n mukaisesti, jolloin rakennuslupia voidaan myöntää ilman ranta-asemakaavaa yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA, AP-4 ja AM alueilla, myös pientalovaltaisella asuinalueella (AP), jolle yleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako, voidaan myöntää rakennuslupa tämän kaavan perusteella.

Kaikki kaava-alueella olevat Salpalinjan rakenteet ovat suojelunalaisia ja säilytettäviä. Ne on otettava huomioon yksityiskohtaisessa maankäytönsuunnittelussa.

YLEISET VESI- JA JÄTEHUOLTOMÄÄRÄYKSET

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei aiheuteta pohja- tai pintavesien pilaanuttamisvaaraa.

Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä.

Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi.

Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua tai muita haittoja synny.

Kompostia ja kuivakäymälää ei saa sijoittaa 20 m lähemmäs rannanpuoleista rajaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin.

Taloustalovesien käsittelyssä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla tulee noudattaa valtioneuvoston asetusta VNA 209/2011 ja voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä.

MELUNTORJUNTA

Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan on tarkistettava melutaso ja tarvittaessa edellytettävä riittävää etäisyyttä melulähteestä.

Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueelle, on luissa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että ohjearvot eivät ylitä.

Liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen, hoito- tai muun laitoksen piha-alueella melu-taso ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisia melutason yleisiä ohjearvoja.

Kotkan – Haminan seudun strateginen yleiskaava on laadittu vuosina 2015–2019 ja kaava on tullut voimaan vaiheyleiskaavana Virolahden kunnan osalta 18.12.2018. Kaavan laativat Kotkan ja Haminan kaupungit sekä Pyhtään, Virolahden ja Miehikkälän kunnat. Strategisen yleiskaavan tavoitteena on maankäyttöön, asumiseen ja liikenteeseen liittyvien seututason kysymysten ratkaisu ja tulevan kehityksen ohjaaminen.

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan **taajamatoimintojen alueelle** (keskiruskea alue kartassa), joka on yleiskaavamerkinnän mukaan tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistykseen ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee luonteeltaan ja mittakaavaltaan sopeutua ympäristöönsä. Alueelta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Taajamatoimintojen alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Museotie on merkitty strategiseen yleiskaavaan **valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi** (ruskea katkoviiva). Merkinnällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY). Virojoentie / Museotie on osa Suurta Rantatietä, joka on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen maantieyhteys. Suuri Rantatie rakennettiin yhdistämään Turku ja Viipuria keskiajalla. Strategisen yleiskaavan kaavamääräyksen mukaan alueiden käytön on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Museotien varteen on strategiseen yleiskaavaan merkitty seudullinen **retkipyöräilyreitti** (violetti palloviiva), joka on osa Euroopan laajuista pyörämatkailureittien verkostoa (EuroVelo).



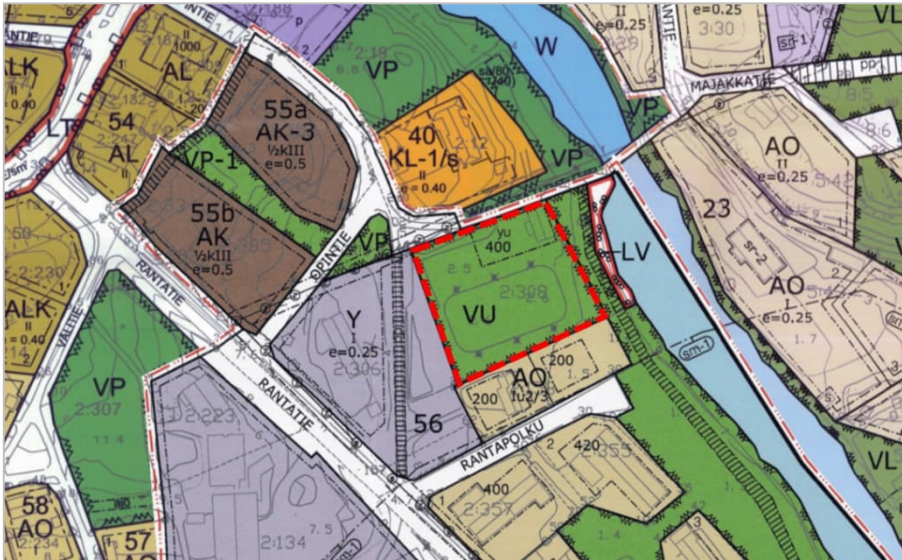
Kartta 3. Ote Kotkan – Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta. (Lähde: Virolahden kunta)

3.4 Asemakaava

Virojoen keskustan alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Virolahden kunnan keskustan asemakaavan muutos, hyv. 27.3.2006 § 5
- Virojoen keskustan asemakaavan ajantasaistus II-vaihe, asemakaavan muutos, hyv. 21.4.2008
- Virojoen sisääntulotien asemakaavamuutos, hyv. 16.12.2013 § 61
- Virojoen asemakaavan ajantasaistuksen III-vaiheen 1-osuus Itätie-Ukkosaarentie, hyv. 16.12.2013 § 62
- Virojoen asemakaavan ajantasaistuksen III-vaihe, II-osuus, hyv. 18.6.2015 § 21
- Virojoen asemakaavan muutos korttelit 49 ja 74, hyv. 16.12.2019 § 48

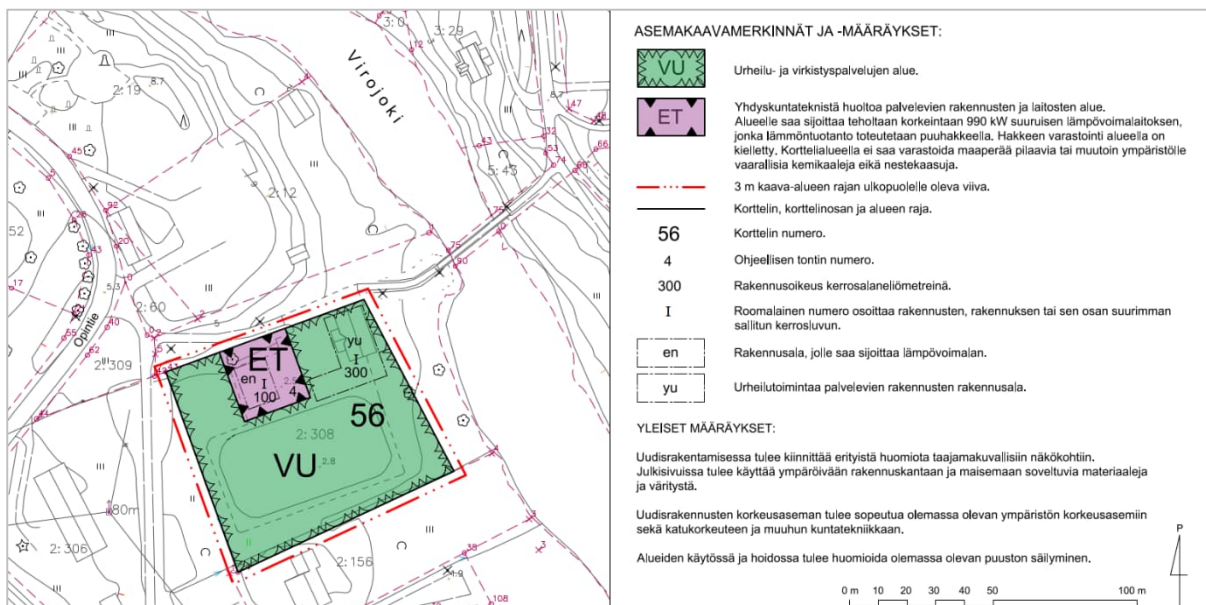
Osayleiskaavamuutoksen alue sijaitsee Virojoen asemakaavan ajantasaistuksen 3-vaiheen toista osan alueella (hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.6.2015, § 21).



Kartta 4. Ote Virojoen ajantasa-asetmakaavasta. Osayleiskaavan muutosalueen raja on punaisella. (Lähde: Virojoen kunta)

Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa **urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU)**. VU-alueelle on asemakaavassa osoitettu rakennusala, jolla on rakennusoikeutta 400 k-m². ulkopuolisesille laajemmille viheralueille. Taajamatoimintojen alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Lämpövoimalaa varten on aloitettu asemakaavamuutoksen laatiminen kunnanhallituksen päätöksellä 16.1.2023 (§ 2). Asemakaavamuutoksen valmistelu(luonnos)vaihe oli yleisesti nähtävillä 22.8.-23.9.2024 (kh 12.8.2024 § 124). Asemakaavan muutosluonnoksessa yhtenäisestä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU) on erotettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) lämpövoimalaa varten.



Kuva 2. Yleisesti nähtävillä 22.8.-23.9.2024 ollut lämpövoimalan asemakaavamuutoksen kaavakartta. (Lähde: Virolahden kunta)

Lämpövoimalan asemakaavamuutos etenee edelleen ehdotus- ja hyväksymisvaiheeseen. Tämä osayleiskaavamuutos hyväksytään kunnanvaltuustossa ennen ko. asemakaavamuutosta. Ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä osayleiskaavamuutoksen tulee olla lainvoimainen.

3.5 Rakennuskiellot

Osayleiskaavan muutosalue ei ole rakennuskiellossa.

3.6 Rakennusjärjestys

Virolahden kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 27.6.2022. Rakennusjärjestyksen uusimistyö on vireillä.

3.7 Pohjakartta

Osayleiskaavamuutoksen pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen ajantasaista maasto- ja kiinteistötietokantaa.

4 Selvitykset

Osayleiskaavatyössä käytetään hyväksi lämpövoimalan asemakaavatyötä varten laadittuja selvityksiä:

- Virojoen lämpövoimalan asemakaavamuutos, Maisema- ja taajamakuvaselvitys; Yhdyskuntasuunnittelu Kaija Maunula, 6.9.2023
- Oikotie & Opintie Virolahti, Luontoselvitys; Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy, 30.8.2023
- Virojoen lämpövoimalan asemakaavamuutosalueiden arkeologinen inventointi 2023; Maanala Oy, 14.8.2023
- Virojoen lämpövoimalan melu- ja pienhiukkasmallinnus; Sitowise Oy, Enwin Oy, 24.1.2024

5 Vaikutusten arviointi

Osayleiskaavamuutoksen laadinnan yhteydessä osana kaavaselostusta selvitetään osayleiskaavan toteuttamisen ympäristövaikutukset alueidenkäyttölain sekä -maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämällä tavalla (MRL 9 §, MRA 1 §). Osayleiskaavamuutosta laadittaessa selvitetään osayleiskaavamuutoksen **toteuttamisen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja maisemaan, luonnonympäristöön, kulttuuriperintöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, ilmastoon ja liikenteeseen.**

6 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §, MRA 30 §). Osallisia ovat:

Viranomaiset

- Kymenlaakson liitto
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson hyvinvointialueen pelastuslaitos
- Suomen Erillisverkot Oy
- Ympäristönsuojeluviranomainen (Haminan ympäristötoimi)

Sähköyhtiöt ja puhelin-yhtiöt

- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Telia Oyj
- DNA Oyj
- Blue Lake Communications Oy

Virolahden kunta

- eri hallintokunnat
- Kaakon kaksikko, tekninen toimi
- Kaakon kaksikko, ympäristötoimi

Maanomistajat ja naapurit

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Virojoen Kyläyhdistys ry

7 Suunnitteluprosessi, aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Kunnanhallituksen päätös osayleiskaavan muuttamisesta ja vireilletulo 31.3.2025 § 41**

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)** nähtävillä touko – heinäkuu 2025
 - kunnanhallituksen päätös OAS:n nähtävälle asettamisesta, toukokuu 2025
 - tiedottaminen nähtävilläolosta kunnan internet-sivuilla ja Kaakonkulma - sanomalehdessä
 - osallisilla mahdollisuus antaa mielipiteensä kirjallisesti OAS:sta
 - OAS toimitetaan viranomaisille lausuntojen antamista varten
 - OAS:sta saadun palautteen käsittely ja kunnan vastineet palautteeseen
 - aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu tarvittaessa

- **Asemakaavan muutosehdotus** nähtävillä 30 vrk, loka - marraskuu 2025
 - kunnanhallituksen päätös kaavaluonnosten nähtävälle asettamisesta
 - tiedottaminen kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kunnan internet-sivuilla ja Kaakonkulma -sanomalehdessä
 - osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteensä kirjallisesti kaavamuutosehdotuksesta
 - lausuntopyynnöt viranomaisilta
 - kaavamuutosehdotuksesta saadun palautteen käsittely ja kunnan vastineet palautteeseen
 - ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu tarvittaessa

- Kunnanhallituksen käsittely
- Osayleiskaavamuutoksen **hyväksyminen** kunnanvaltuustossa, alkuvuosi 2026

Kaavan hyväksymistä koskeva päätös (kunnanvaltuuston pöytäkirja) on nähtävillä 30 vrk ajan. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen osoitteella Itä-Suomen hallinto-oikeus, PL 1744, 70101 Kuopio. Valitus hallinto-oikeuteen tulee tehdä 30 + 7 vrk kuluttua hyväksymispäätöksestä. Mikäli kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ei ole tehty valituksia, saa kaava lainvoiman valitusajan kuluttua.

8 Yhteystiedot

Osayleiskaavamuutoksen valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Virolahden kunta

Virojoentie 7, PL 14, 49901 Virolahti
kirjaamo@virolahti.fi

Ilkka Jantunen, tekninen johtaja
puh 040 1991222
ilkka.jantunen@virolahti.fi

Kaavaa laativa konsultti

Yhdyskuntasuunnittelu Kaija Maunula
Valtakatu 23 A, 53600 Lappeenranta

Kaija Maunula, arkkitehti SAFA YKS 524
puh 040 6634366
yks@kaijamaunula.fi