



KAAVOITUSKATSAUS 2025

Taustaa:

Alueidenkäyttölain 7 § mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

Kaavoituskatsauksen tarkoituksena on antaa kuntalaisille tietoa kunnassa vireillä olevista kaavahankkeista sekä sellaisista kunnan päätöksistä ja toimista, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin ja tavoitteisiin. Kaavoituskatsauksen myötä kuntalaisten vaikutusmahdollisuuksia kaavoitukseen ja maankäytön suunnitteluun yleensä halutaan parantaa.

Seuraavassa on esitetty yleiskatsaus kaavoituksesta sekä Parikkalan kunnassa voimassa olevat kaavat sekä vireillä tai suunnitteilla olevat kaavahankkeet.

Kaavoitusasioita koskeviin tiedusteluihin vastaa tekninen toimen osastopäällikkö Pauli Parkkima puh. 0406531513, sähköposti: pauli.parkkima@parikkala.fi

Parikkalan kunnassa voimassa olevista ja vireillä olevista kaavoista tiedotetaan myös kunnan Internet-sivuilla www.parikkala.fi

Käytössä olevat maankäytön suunnitelmien muodot:

Alueidenkäytön suunnittelu

Alueidenkäytön suunnittelu luo edellytyksiä hyvälle asuinympäristölle. Onnistuneet ratkaisut kaavoituksessa, toimiva ja eheä yhdyskuntarakenne sekä sujuvat liikennejärjestelyt luovat hyvinvointia ja elinvoimaa. Hyvä suunnittelu edistää kestävästä kehitystä.

Alueidenkäytön suunnittelun yleinen ohjaus perustuu alueidenkäyttölakiin (ent. maankäyttö- ja rakennuslaki). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat suunnittelua maakunnissa ja kunnissa. Valtakunnallisten tavoitteiden lisäksi alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Alueidenkäyttöön vaikutetaan myös esimerkiksi erilaisilla seutu- ja kuntastrategioilla, kunnan maapolitiikalla ja rakennusjärjestyksellä.

Maakuntakaava ja alueidenkäytön suunnittelu maakunnissa

Maakunnan suunnitteluun kuuluvat

- maakuntasuunnitelma

- maakuntakaava
- alueellinen kehittämisohjelma.

Maakuntakaava on kartalla esitetty suunnitelma maakunnan alue- ja yhdyskuntarakenteesta. Se kuvaa rakentamisen ja ympäristön kehittämisen suunnat maakunnassa tuleville vuosikymmenille. Maakuntakaava on ohjeena kuntien kaavoitukselle ja muulle viranomaistoiminnalle, jolla vaikutetaan alueidenkäyttöön. Maakuntakaavan laatii ja siitä päättää maakunnan liitto.

Maakuntakaavan sisältövaatimukset on kuvattu alueidenkäyttölaissa.

Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on valmistelussa

Etelä-Karjalan maakuntahallitus on päättänyt maakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti.

Kaavassa käsitellään koko maakunnan tai useamman kunnan yhteiset, laajat maankäytön linjaukset sovittaen yhteen eri maankäytön tarpeet. Kaava on kokonaisuusmaakuntakaava. Maakuntakaava koostuu kaavakartasta (1:100 000), kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä, sekä niistä selittävästä kaavaselostuksesta. Maakuntakaava on ohjeena kunnissa laadittaville yleiskaavoille ja asemakaavoille. Maakuntakaavan valmistelutyötä ohjaava laki on maankäyttö- ja rakennuslaki.

Kaavaluonnoksen suunnittelutyö on käynnissä. Valmistelun aikana alustavaa kaavaluonnosta käydään läpi kuntien kanssa. Kaavasunnitteluun liittyvää keskustelua tullaan käymään myös maakuntakaavan ohjausryhmässä, Etelä-Karjalan luontoryhmässä ja liikennejärjestelmätyöryhmässä, sekä eri sidosryhmien kanssa. Kaavaluonnos on tavoitteena saada valmiiksi vuoden 2025 aikana, jolloin kaavaluonnos asetetaan nähtäville.

Maakuntakaavan sisältöön ja uuden kaavan tilanteeseen voi tutustua Etelä-Karjalan maakuntaliiton internetsivuilla osoitteessa <https://liitto.ekarjala.fi/maakuntasuunnittelu/aluesuunnittelu/maakuntakaava-2040/>

Alueidenkäytön suunnittelu kunnissa

Kunnan alueidenkäyttöpolitiikan (kaavoitus ja maapolitiikka) sisältöön vaikutetaan varsinaisten kaavaprosessien ja muun alueidenkäytön suunnittelun lisäksi muun muassa elinkeino-, sosiaali- ja asuntopolitiikalla. Kunnan alueidenkäytön suunnittelun välineitä ovat muun muassa

- kunnan alueidenkäyttöön liittyvät strategiat ja ohjelmat
- yleiskaava ja asemakaava
- maapolitiikka
- rakennusjärjestys.

Yleiskaava

Maakuntakaavalla ratkaistaan alueidenkäytön maakunnalliset kysymykset, kun taas yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön päämäärät kunnassa. Yleiskaavassa määritetään kunnan kehityksen suuret linjat sekä kaava-alueen käyttö, esimerkiksi asuinalueiden, työpaikkojen ja liikenneväylien sijainti. Osayleiskaava voidaan tehdä vaikkapa ranta-alueille ja se voi olla tarkempi kuin yleiskaava. Yleiskaavan sisältövaatimukset on kuvattu alueidenkäyttölaissa.

Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista. Toisaalta yleiskaava voidaan laatia tarkaksi suoraan rakentamista ohjaavaksi kaavaksi. Tällaisia yleiskaavoja on laadittu erityisesti ranta- ja kyläalueille. Kaikille Parikkalan vesistöille on laadittu rantayleiskaava.

Yleiskaavan laatimisesta vastaa kunta, ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava on yleiskaavaa yksityiskohtaisempi kaava. Yleensä teettäjänä on yksityinen maanomistaja tai useamman maanomistajien ryhmä. Ranta-asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavataso. Sillä ohjataan alueidenkäyttöä ja rakentamista paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan ja muiden yhdessä sovittujen tavoitteiden edellyttämällä tavalla.

Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus.

Asemakaavan laatii ja hyväksyy kunta. Ranta-alueiden rakentamista voidaan ohjata ranta-asemakaavalla, jonka voi laatia myös maanomistaja. Asemakaavan sisältövaatimukset on kuvattu alueidenkäyttölaissa. Asemakaavat hyväksyy kunnanvaltuusto.

Alueidenkäytön ja kaavoituksen ohjaus ja seuranta

Ympäristöministeriö vastaa alueidenkäytön ohjauksesta sekä valmistelee ja kehittää sitä koskevaa lainsäädäntöä ja muita säädöksiä. Ohjauksella varmistetaan, että alueidenkäyttö ja kaavoitus toteuttavat lainsäädännössä määritellyt tavoitteita ja vaatimuksia.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset edistävät kuntien kaavoitusta ja valvovat, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat.

Alueidenkäytön suunnittelun tilannetta ja muutoksia seurataan. Valtion ympäristöhallinto kokoaa yhteen tietoa kunnista ja maakuntien liitoista. Valtion ympäristöhallinto on kehittänyt kaavoituksen seurannan tietojärjestelmän sekä asemakaavan seurantalomakkeen, jotka helpottavat tietojen keräämistä ja välittämistä eri tahoille.

Parikkalan kunnan alueella voimassa olevat kaavat:

Yleiskaavat:

- Parikkalan keskustaajama
- Saaren taajama (ei vahvistettu)
- Niukkalan taajama (ei vahvistettu)
- Simpelejärven rantayleiskaava
- Pienten vesistöjen rantayleiskaava
- Parikkalan pohjoisosan pienten vesistöjen rantayleiskaava
- Uukuniemen rantayleiskaava
- Koirniemen osayleiskaava
- Kolmikannan osayleiskaava

Ranta-asemakaavat:

- Argusjärven ranta-asemakaava
- Särkänpään ranta-asemakaava
- Laatokanportin ranta-asemakaava
- Simmeltuvan ranta-asemakaava

- Papinniemen ranta-asemakaava
- **Asemakaavat:**
 - Parikkalan keskustaajama; eri aikoina vahvistettuja asemakaavoja
 - Särkisalmen taajaman asemakaava
 - Moskuu/Kiipola; eri aikoina vahvistettuja asemakaavoja
 - Saaren taajama; asemakaava
 - Rajaniemen asemakaava

Vireillä tai suunnitteilla olevien kaavaprosessien tilanne:

1. **Kolmikannan ja Koirniemen** kaavojen valmistelu Parikkalan rajaylityspaikan kansainvälistämisen suhteen on nyt keskeytyksissä yleisen kansainvälisen tilanteen takia.
2. **Koiriniemen ja Takalan** kaavojen valmistelu ja alueiden kehittäminen. Kunta selvittää mahdollisuuksia kehittää tilaa vaativan erikoiskaupan sekä teollisuus- ja varastotoimintojen sijoittumista tukevia alueita. Tavoitteena on kaavoittaa uusia yritysalueita tai tarkistaa olemassa olevia yleis- ja asemakaavoja siten, että yritystoiminnalle voidaan osoittaa helposti saavutettavia ja toimivia tontteja. Suunnittelun painopisteenä on mahdollistaa elinkeinoelämän kehittyminen ja houkutella uusia yrityksiä kunnan alueelle.

- **Nykytilan kuvaus**

Kaavoituksen vastuushenkilönä ja koordinoijana toimii tekninen johtaja yhteistyössä kunnanjohtajan, elinkeinojohtajan ja teknisen lautakunnan kanssa. Varsinainen kaavoitustyö tehdään kokonaisuudessaan ostopalveluna ulkopuolisten kaavoitusasiantuntijoiden voimin. Kaavoituksessa tehdään kiinteää yhteistyötä sekä eri viranomais-tahojen että luottamushenkilöiden kesken.

Kaavoituksen vastuualueella on kunnan yleisen osoitejärjestelmän ylläpito. Käytännön ylläpito ja täydennykset ovat rakennusvalvonnan vastuulla. Järjestelmä on laajentumassa saariin, lisäksi osoitteistossa on ilmennyt päivitystarpeita. Osoitteiston päivittäminen on käynnissä.

- **Toiminnalliset muutokset**

1.1.2025 voimaantullut rakentamislaki

- **Toiminnan painopistealueet 2025–2027**

- Koirniemen alueen kehittäminen ilman rajanylityspaikan kansainvälistämistä.
- Takalan alueen kehittäminen
- Kaavoituksella mahdollistetaan uusien yritysten toimintaedellytyksiä luomalla paikkoja yrityksille
- Rakennusjärjestyksen uudistaminen uusiutuvan rakentamislain lähtökohdista.
- Valmisteilla olevan maakuntakaavan valmisteluun vaikuttaminen.
- Aktiivinen tonttimarkkinointi kohdennetaan yrityksille ja uusille asukkaille.

Kaavoitusohjelma 2025–2027

Alueen nimi	Sisältö / perustelu	Toimenpiteet	Kaava valmis	Nykyvaihe
Koirniemen alue	Tilaa vievän kaupan ja teollisuustoimintojen alueiden kehittäminen	Asemakaavan laa- timinen vai-heit- tain	2026	Yleiskaava 2016
Takalan alue	Tilaa vievän kaupan ja teollisuustoimintojen alueiden kehittäminen	Asemakaavan laa- timinen vaiheittain	2026	Yleiskaava 2016

Tekninen lautakunta