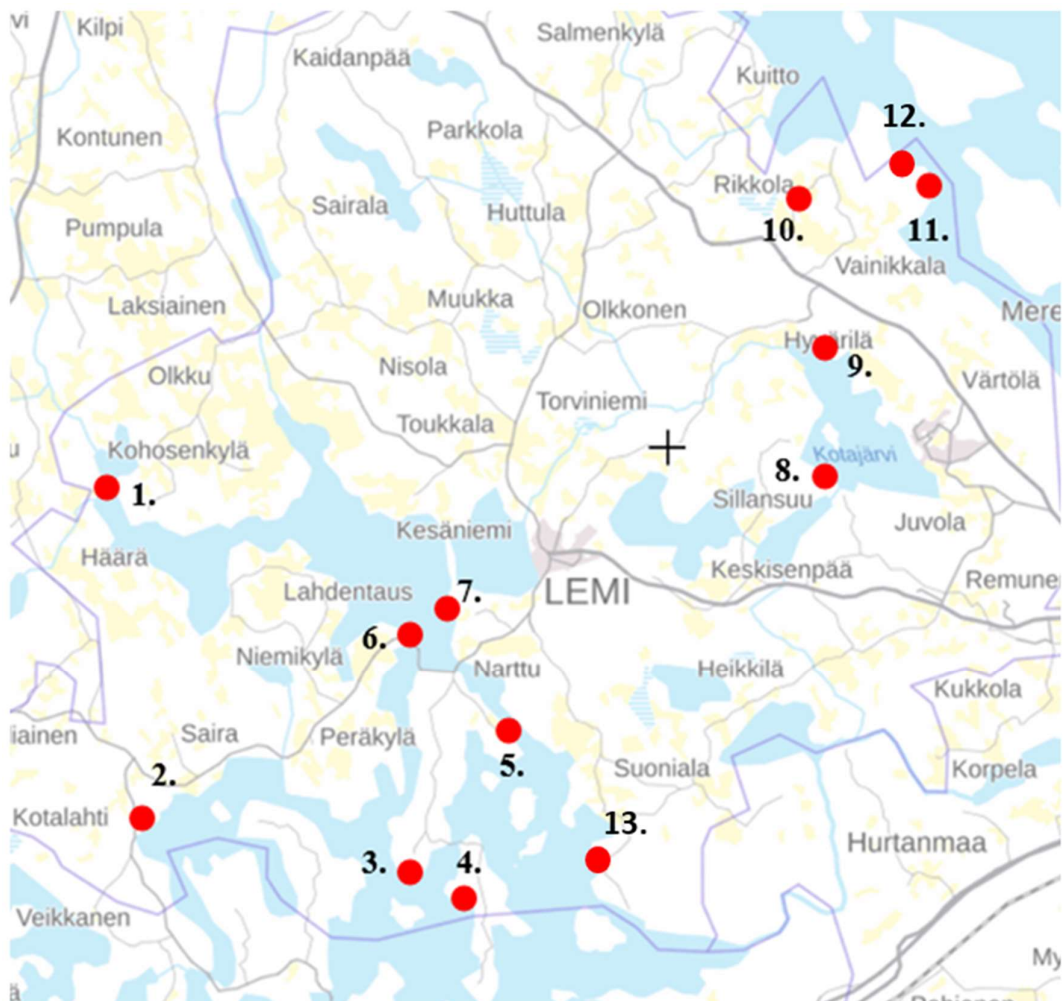


RANTAOSAYLEISKAAVOJEN MUUTOKSET 2025

Osayleiskaavan muutos tilioilla: Niemelä 416-401-3-37, 416-435-8-20 Kaunisranta, 416-428-1-321 Kuhasen helmi, 416-428-1-233 Rapasalo (osa), 416-425-7-54 Topintölli, 416-435-4-17 Pajamäki (osa), 416-428-1-319 Timola, 416-407-3-17 Nuorakoski, 416-437-3-53 Artola, 416-437-1-51 Rikkola, 416-437-7-81 Lomakolmonen, Hymylä 416-437-7-25 ja 416-429-2-28 Ryyssyranta



Karttaako

Lönnrotinkatu 7, 50100 Mikkeli
hanna.nirkko@karttaako.fi

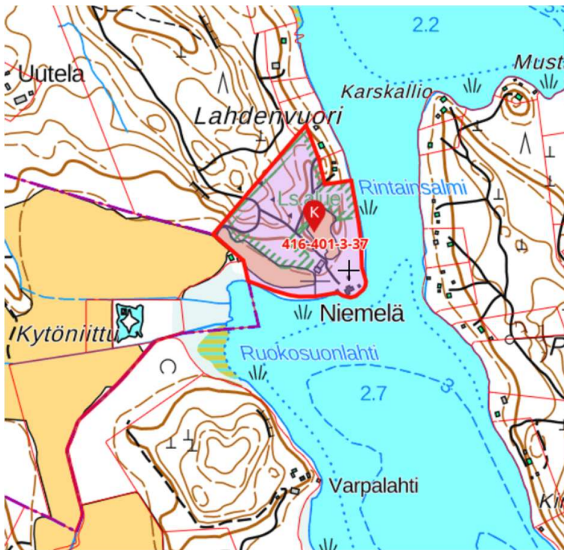
Yleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 13 kpl Lemin rantaosayleiskaavojen muutoksia.

1 PERUSTIEDOT

1.1 Nykyinen maankäyttö

Kohde nro 1, tila Niemelä 416-401-3-37

Kohde numero 1 sijaitsee Kivijärvellä, Lemin kunnan luoteisosassa. Tilan eteläpuolella on Runkosuonlahti ja itäpuolella Rintainsalmi. Niemelän tilalla on nykyisin vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennus sekä useita talousrakennuksia. Kaavassa pellon kohdalle osoitettu pohjoisempi rakennuspaikka on tällä hetkellä rakentamaton. Tilan alueelle on perustettu nykyisen yleiskaavan laatimisen jälkeen luonnonsuojelualue, joka huomioidaan myös kaavamuutoksessa.



Niemelän tila sijaitsee Kivijärvellä. Alueella on asuinrakennus piharakennuksineen ja sen pohjoispuolella luonnonsuojelualue.

Kohde nro 2, tila 416-435-8-20 Kaunisranta

Kohde 2 sijoittuu Kivijärvellä, Lemin kunnan lounaisosaan. Tilan itäpuolella sijoittuvat Kotalahti sekä laajempi Ramaselän vesistöalue. Tilalla sijaitsee Kotalahden leirikeskus ja sinne kuljetaan Kotalahdentielle.



Kotalahden leirikeskuksen sijainti Lemminkisen kunnan lounaisosassa Kivijärvellä.

Päärakennuksen lisäksi muita rakennuksia ovat mm. sauna ja pari pienempää talousrakennusta. Kotalahtea ollaan vuokrattu juhliin ja muihin tilaisuuksiin. Maanomistajat ovat ostaneet myös naapuritilan (kaavassa 1RA), jonne on kulku samalta tieltä. Leirikeskuksen osalta tavoitteena on toiminnan jatkaminen ja lisäksi asumisen mahdollistaminen tulevaisuudessa. Kaavassa huomioidaan käytetty rakennusoikeus (majoituslii-kerakennus 405 m² ja saunarakennus 116 m²). Pienemmistä vanhoista rakennuksista ei ole neliötietoja.

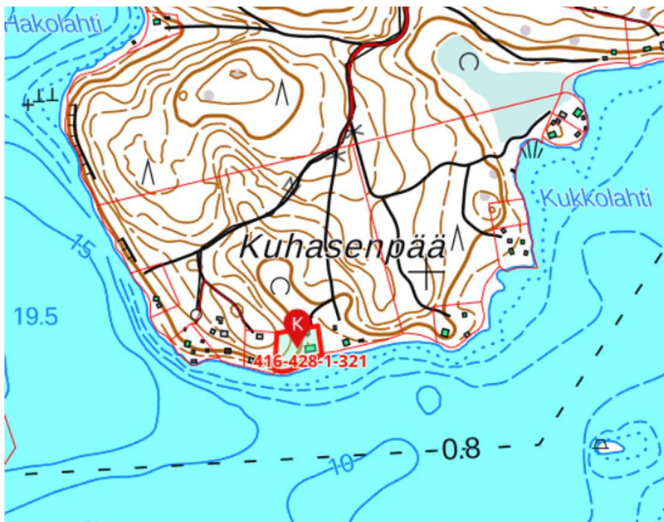


Leirikeskuksen päärakennus (vas.) sekä rantaan ja johtava tie ja sauna (oik.).

Kohde nro 3, tila 416-428-1-321 Kuhasen helmi

Kohde 3 sijaitsee Kivijärven Kuhasensaarella, Kuhasenpään niemen eteläisessä kärjessä. Mantereelta on saareen tieyhteys ja Kuhasenpään kuljetaan Kuhasensaarentietä pitkin. Tilalla on nykyisin lomarakennus sekä kaksi pienempää rakennusta. Myös naapuritilat ovat rakennettuja ja Kuhasensaarella on useita ympärivuotisesti asuttuja rakennuspaikkoja, mukaan lukien toinen naapuritiloista. Kiinteistöllä on rantaviivaa noin 85 metriä.

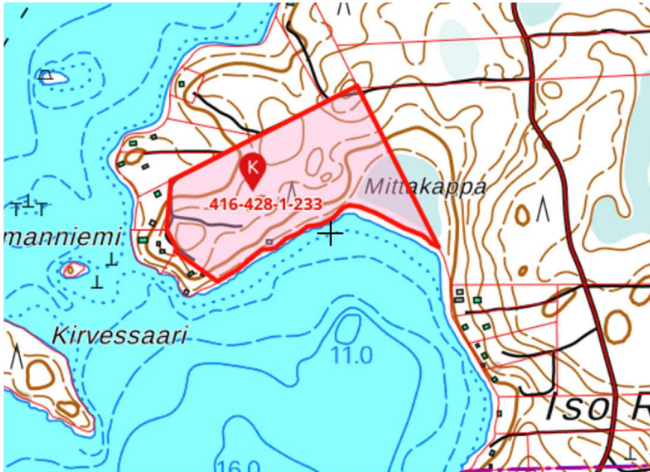
Kiinteistöllä sijaitsee kunnan tietojen mukaan vuonna 2023 valmistunut 136m² vapaa-ajan asunto sekä autotalli. Vapaa-ajan asunto on rakennettu vakituisen asumisen vaatimukset täyttävällä tavalla (sähköt, jätevesijärjestelmä, jätehuolto jne.). Lomarakennukselle on myönnetty poikkeamisluvalla käyttötarkoituksen muutos vakituisiksi asunnoksi (tekninen lautakunta 22.2.2024 § 4).



Tilan Kuhasen helmi kaavamutoksen aluetta. Kuhasenpään kärki on jo nykyisin rakennettu.

Kohde nro 4, tila 416-428-1-233 Rapasalo (osa)

Kohde 4 sijaitsee kohteen 3 itäpuolella Iso-Rapasalon saarella, Kivijärven vesistöllä. Iso-Rapasalon saareen kulkee tieyhteys mantereelta Kuhasensaaren kautta ja Rapasalon tilalle kuljetaan Suvitietä pitkin. Tilalla on nykyisin yksi sauna rannassa, mutta se on muuten rakentamaton. Tilalle on myönnetty poikkeamislupa (tekninen lautakunta 30.11.2017 § 34), jossa haettiin lupaa laajentaa rakennusala itään päin, jolloin myös jätevesijärjestelmän toteuttaminen olisi helpompaa ja rakennukset olisivat vähemmän näkyvillä. Nykyinen yleiskaavan rakennuspaikka sijaitsee rakentamisen kannalta haastavassa paikassa voimakkaasti rantaan viettävällä kallioisella rinteellä. Tilalle on myönnetty myös autotallin rakentamislupa vuonna 2023.



Kohde nro 5, tila 416-425-7-54 Topintölli

Kohde 5 sijoittuu Kivijärven itäosaan Kuhasensaareen, Ruominkapian salmen länsirannalle. Mantereelta on saareen tieyhteys ja Topintölliin tilalle kuljetaan Mutkatietä pitkin. Myös naapuritilat ovat rakennettuja. Kuhasensaarella on useita ympärivuotisesti asuttuja rakennuspaikkoja, joista lähin on vajaan 100 metrin päässä tilasta. Kiinteistöllä on rantaviivaa noin 50 metriä.

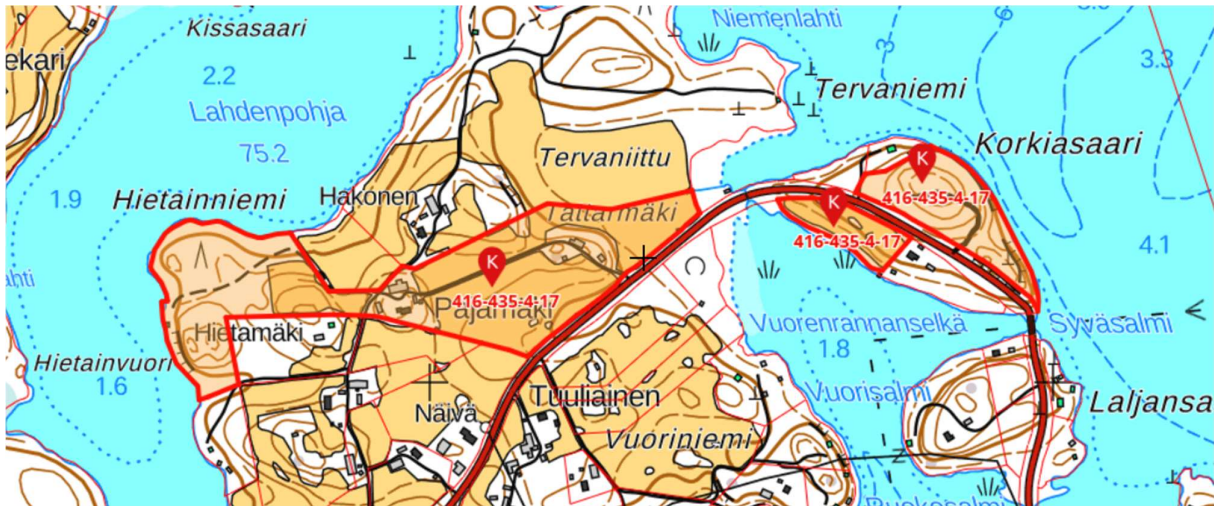
Kiinteistöllä on tällä hetkellä 81m² kokoinen vapaa-ajan asunto, saunarakennus, talousrakennus, grillikatos, aitta ja wc-rakennus. Vapaa-ajan asunto on rakennettu vakituisen asumisen vaatimukset täyttävällä tavalla (sähköt, jätevesijärjestelmä, jätehuolto jne.) ja lomarakennukselle on myönnetty poikkeamisluvalla käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi (tekninen lautakunta 1.8.2024 § 17).



Kohde nro 6, tila 416-435-4-17 Pajamäki (osa)

Pajamäen tilaan kuuluu 7 eri palstaa. Kohde 6 sijaitsee kahdella näistä paltoista, joista toinen on Korkiasaaren eteläosassa ja toinen Hietainniemessä. Korkiasaaren palsta on rakentamaton. Hietainniemessä on rannassa yksi rakennus ja niemeen kuljetaan rakennetun Pajamäen tilakeskuksen pihapiirin läpi. Hietainniemen rannan rakennuspaikoista kolme on tällä hetkellä rakentamattomia ja siirto koskee näistä idänpuolelta.

Nykyisessä rantaosayleiskaavassa on Hietainniemessä merkintävirhe, sillä kartassa lukee 6RA, vaikka mitoituksen mukaan sen pitäisi olla 4RA. Kunnanhallitus on hyväksynyt kyseisen oikaisuluonteisen korjauksen 8.1.2007 ja nyt kaavamuutoksen yhteydessä korjataan tämä myös kartalle (siirron jälkeen merkintänä siis 3RA).



Lännessä Hietainniemen palsta ja idässä Korkiasaaren palsta, jonne siirretään yksi rakennuspaikka.

Korkiasaaren läpi kulkee Uimintie. Särkäsalmensilta lännessä (kuva alla) ja Syväsalmen silta idässä yhdistävät saaren mantereeseen. Korkiasaaren palstalle, joka on nykyisin MU-alue, olisi mahdollista kulkea naapuritilan 416-435-4-10 pihan kautta, ja tästä on ollut keskustelua maanomistajien kesken. Palstan länsiosa on alavaa ja ranta heinikkoista – tämä alue jäisi rakentamisen ulkopuolelle.



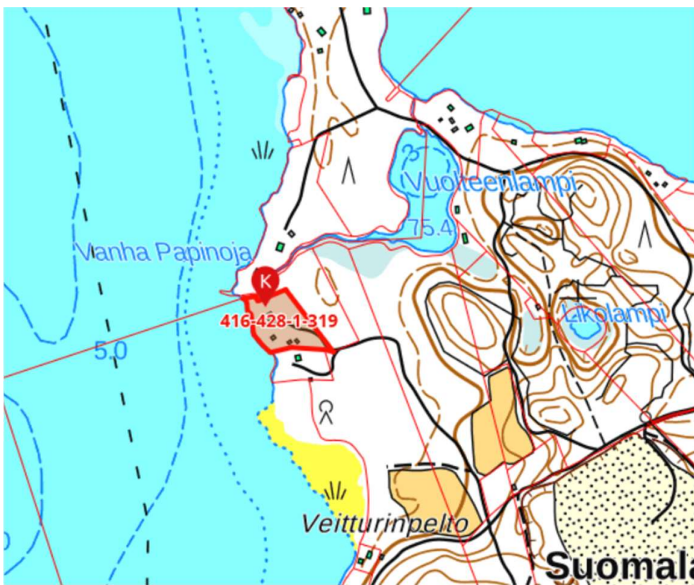
Googlen Street View -näkyä Särkäsalmensillalta kohti itää.



Näkymää Uimintietä kohti suunnittelualueetta Korkiasaaren eteläosassa. Alue on nykyisin avointa peltoa ja rannassa on metsää. Taustalla näkyy naapuritila, jonka suunnasta liittymä olisi mahdollista järjestää.

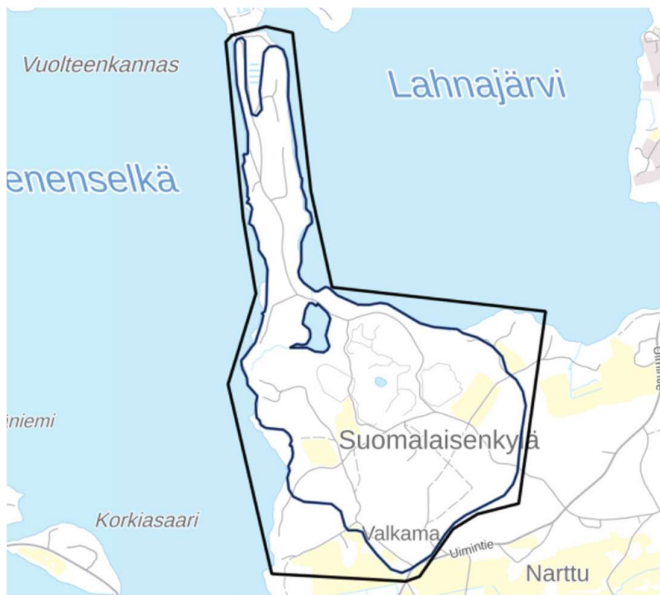
Kohde nro 7, tila 416-428-1-319 Timola

Kohde 7 sijaitsee Kivijärven itärannalla Suomalaisenkylässä. Alueen länsipuolelle sijoittuu Kuuksenenselkä. Tilan pohjoisosan kohdalla kulkee Vanha Papinoja, joka kulkee Vuolteenlammelta Kivijärveen. Timolan tilalle on myönnetty useita eri poikkeamislupia vuosien saatossa, mm. loma-asunnolle ja käyttötarkoituksen muutokselle. Uusimmassa on poikkeamisluvassa myönnetty lupa vakituiseen asumiseen. Tilalle on ostettu lisämaata etelästä ja kaavassa laajennetaan rakennusala koskemaan myös tätä aluetta. Tilalla on nykyisin lomarakennus ja muutama pienempi talousrakennus.



Yleiskaavassa Vanha Papinoja on merkitty muinaismuistokohteeksi (sm). Museolta kysyttiin suunnittelun alkuvaiheessa 21sm-alueen rajausta ja lisätietoja. Museon arkeologin mukaan alueelta on varmaan jokin muu (ei arkeologinen) kulttuuriympäristöselvitys, johon numerointi viittaa. Esimerkiksi Lemminkäisen kunnan sivuilla (<https://lemi.fi/itsenaisyyden-polun-kohteet/25-vanha-papinoja/>) kerrotaan seuraavasti: ”Vesiteitä on Suomessa, niin Lemilläkin, käytetty kautta vuosisatojen kulkureitteinä. Vuolteen kannas on eristänyt Lahnajärven Kivijärvestä. Varmasti sen yli on aikoinaan vedetty veneitä kirkolla asioidessa. Kulun helpottamiseksi on Vuolteenlammesta lounaiskulmasta kaivettu kanava Kivijärveen (n. 200m pitkä) sekä yhdistetty lampi ojalla Lahnajärveen. Lienee joku pappi helpottanut kirkkoveneiden tuloa kirkolle kaivauttamalla tämän niin sanotun Papinojan.”

Kaavassa on huomioitava lisäksi yleiskaavan Vuolteenlampi-pohjavesialue (ks. kuva alla) ja harjualue, joka sijaitsee rakennuspaikan lähellä.



Vuolteenlampi-pohjavesialueen raja, jonka sisälle kohde 7 sijoittuu. Lähde: <https://www.vesi.fi/karttapalvelu/>.

Kohde nro 8, tila 416-407-3-17 Nuorakoski

Kohde 8 sijoittuu Lemin kunnan omistamalle maalle. Alue sijaitsee Kotajärven etelärannalla, Vuohilaissaarella. Tilan kahden palstan välissä on osakaskunnan vesijättömaita.



Alue on tällä hetkellä rakentamaton ja maastossa todettiin, että siellä näyttää olevan paljon maisema- ja luontoarvoja. Alueelle on osoitettu yleiskaavassa venevalkama ja se on toiminut retkeilyn ja virkistytymisen käytössä. Vuohilaissaareen ei ole tieyhteyttä, mutta niemeen kulkee polku naapurin pihan kautta.



Vuohilaissaaren ympäristö on hyvin luonnontilaista ja siellä on todennäköisesti luontoarvoja.

Kohde nro 9, tila 416-437-3-53 Artola (osa)

Toinen Kotajärven kohde numero 9 sijaitsee järven pohjoisrannalla ja sen eteläpuolella on Järvenpäänlahti. Artolan tila on rakennettu ja siellä sijaitsee nykyisin 66m² vapaa-ajan asunto, 26m² rantasauna ja 15m² autokatos. Kiinteistön pinta-ala on 2,52 hehtaaria ja sillä on rantaviivaa noin 100 metriä. Tilalle on myönnetty poikkeamislupa (tekninen lautakunta 17.2.2022 § 2) käyttötarkoituksen muutokseen loma-asunnosta vakituiseen asumiseen.



Tilan pohjoisosa sijoittuu yleiskaavan mukaan pohjavesialueelle. Pohjavesialue ei ulotu varsinaiselle rakennuspaikalle ja rantaan asti, mutta se huomioidaan kaavassa.

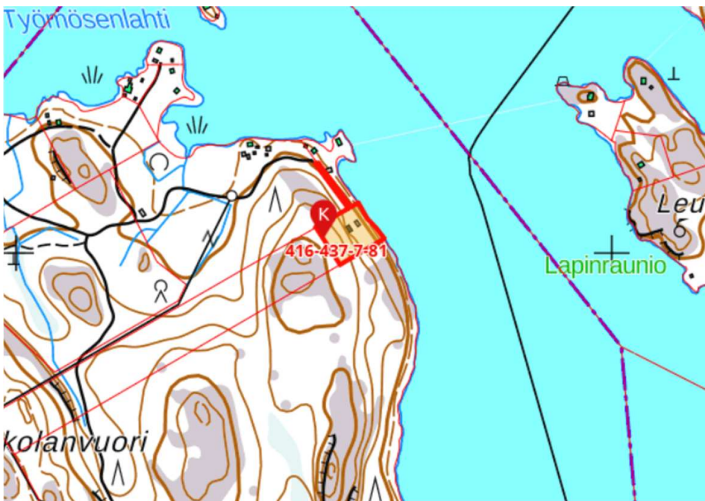
Kohde nro 10, tila 416-437-1-51 Rikkola

Kohde 10 on Rikkolan tila, joka sijaitsee Pien-Saimaan osayleiskaavan alueella. Tilalla ei ole rantaviivaa, mutta sen länsipuolella on Uskinlahti, jonka Uitonstalmi yhdistää Pien-Saimaaseen. Muutoksen kohteena on Rikkolan tilakeskus, joka on merkitty voimassa olevassa kaavassa loma-asumiseen (RA). Rakennus on kuitenkin asumiskäytössä ja kaavamuutoksessa sille palautetaan A-merkintä.



Kohde nro 11, tila 416-437-7-81 Lomakolmonen

Kohde 11 sijaitsee Pien-Saimaan rannalla, lähellä Lemminkäisen kunnan ja Taipalsaaren kunnan rajaa. Myös Lomakolmonen-tilalla tavoitteena on käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseen asumiseen. Tilalle on myönnetty poikkeamislupa (tekninen lautakunta 28.10.2021 § 52). Kiinteistön pinta-ala on 0,65 hehtaaria. Alue on loma-asuntovaltaista aluetta, mutta kaavassa reilun kilometrin varrella on kaksi muuta A-rakennuspaikkaa. Poikkeamisluvan tietojen mukaan rakennuspaikalle on suunniteltu 123m² asuinrakennus, autokatos/varasto 13m², rantasauna 30m², huvimaja 16m², laituri, veneenlaskupaikka sekä portaat rantaan. Päärakennuksen sijainti rantaviivasta on noin 40 metrin päässä.



Kohde nro 12, tila Hymylä 416-437-7-25

Kohde numero 12 sijaitsee Pien-Saimaan rannalla, lähellä kohdetta nro 11. Hymylän tilalle kulkee tie ja siellä on oma kaivo sekä kompostoiva wc. Uudelle kunnallistekniikalle ei siis ole tarvetta. Tilalle on myönnetty vuonna 2021 poikkeamislupa asuinrakennukselle. Kyseisessä rakennuksessa on asuttu ympärivuotisesti jo 10 vuoden ajan ja se on rakennettu ajatuksella, että se soveltuu ympärivuotiseen asumiseen. Käytettyä rakennusala on 150 kerrosneliömetriä ja tontin pinta-ala on 2300 neliömetriä.



Kohde nro 13, tila Ryysyranta 416-429-2-28

Kohde numero 13 sijaitsee Kivijärven eteläosassa, Roiskolanniemen alueella. Tilalla on maastokartan perusteella nykyisin kaksi lomarakennusta. Ryysyrannan tilalle kulkee tie Suonialasta. Päämökki on noin 240mm pyöröhirttä, sähköistetty ja varusteltu ilmalämpöpumpulla. Peseytyminen tapahtuu erillisessä saunarakennuksessa. Lähistöllä on jo ennestään kaavalla osoitettu vakituista asutusta. Rakennuspaikka on vakituiseen asumiseen soveltuva ja tarpeeksi suuri pinta-alaltaan. Tilan ostajat tekivät kunnalle etukäteen rantayleiskaavan muutoshakemuksen maaliskuussa 2025 (käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen). Tilalla tehtiin kiinteistökauppa 24.4.2025, minkä jälkeen se otettiin mukaan kaavamuutoksiin.



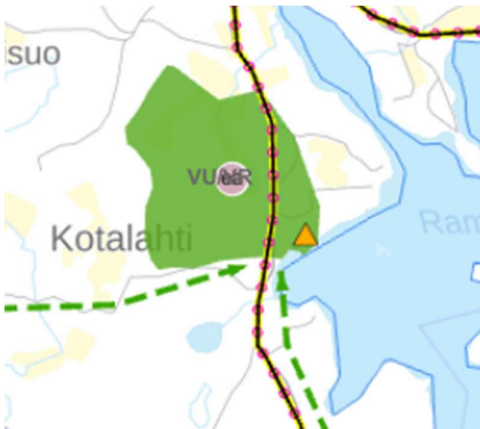
1.2 Suunnittelutilanne

1.21 Maakuntakaava

Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Näistä vanhin on Etelä-Karjalan maakuntakaava 2011, joka on kokonaismaakuntakaava. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 9.6.2010 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 21.12.2011. Osia siitä on kumottu tai kumoutunut vuosien saatossa. Lisäksi maakunnan alueella ovat osittain voimassa 19.10.2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava (kauppa, matkailu, elinkeinot ja liikenne) sekä 6.9.2023 voimaan tulut Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava (Lappeenrannan seudun jätevesiratkaisu).

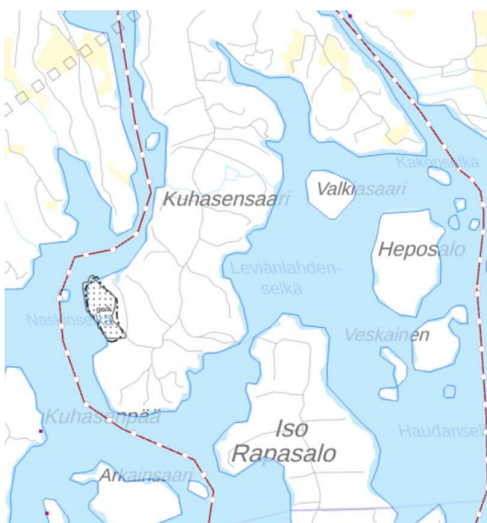
Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 29.4.2019 maakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kyseinen maakuntakaava on parhaillaan valmistelussa.

Maakuntakaavassa on erinäisiä merkintöjä kaavamuutoskohteiden (13 kpl) kohdalla tai läheisyydessä. Kohteita 1-7 sekä 13 koskee kaikkia merkintä Kivijärvi **W-1** Kehitettävä järvalue. Kohteita 10-12 puolestaan koskee merkintä Pien-Saimaa **W-1** Kehitettävä järvalue. Kohteissa 1, 10 ja 13 ei ole muita merkintöjä kehitettävien järvaluumerkintöjen (W-1) lisäksi. Alla on listaus kaikista muista maakuntakaavan merkinnöistä, jotka koskevat muutoskohteita ja niiden lähiympäristöä:



Kohde 2:

- Kotalahti **VU/VR** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
- Kotalahti **rm** Matkailun kehittämiskohde
- Lemi - Jurvala Kivijärvenreitti **mt** Kehitettävä matkailu- ja maisematie
- Jurvala-Kotalahti-Lemi **kk ppr** Polkupyöräreitti
- yt 14749 **yt** Yhdystie tai kokoojaku
- Kuivasaari – Huopaisenvirta **vy** Viheryhteystarve/ekologinen käytävä
- Kotaniemen ampumahiihtostadion **ea** Ampumarata



Kohteet 3, 4 ja 5:

- Veneväylä, uusi / kehitettävä **vv**



Kohde 6:

- Korkiasaari **ge/k** Arvokas kallioalue
- Lemi - Jurvala Kivijärvenreitti **mt** Kehitettävä matkailu- ja maisematie
- yt 14750 **yt** Yhdystie tai kokoojkatu
- Niemikylän kulttuurimaisema **ma/km** Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö
- Veneväylä, uusi / kehitettävä **vv**



Kohde 7:

- Vuolteenlampi **pv** Tärkeä pohjavesialue
- Suomalaisen-Vuolteenkannaksen harju **ge/h** Arvokas harjualue
- Lemi kk **ak** Kunta-/Aluekeskuksen kehittämisvyöhyke
- Veneväylä, uusi / kehitettävä **vv**
- Suomalaisen-Vuolteenkannaksen harju **MU/MY** Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta sekä erityisiä ympäristöarvoja
- Lahnajärven ulkoilureitti **ur** Retkeily-/ulkoilureitti



Kohteet 8 ja 9:

- Kotajärven kävelylenkki **ur** Retkeily-/ulkoilureitti



Kohde 11 ja 12:

- **mkr_yht** Moottorikelkkareitin yhteystarve
- Laivaväylä **lv**
- Kaupunginlahti – Väliväylä **mr** Melontareitti

1.22 Yleiskaavat

Kaava-alueella ovat voimassa seuraavat osayleiskaavat:

Pien-Saimaan osayleiskaava (12.10.1998)

Kivijärven rantaosayleiskaava (17.4.2000)

Pienten järvien ja Lemi-litiä tienvarsialueen rantaosayleiskaava (29.8.2006)

Rantaosayleiskaavojen muutokset 23 kpl (7.6.2010)

Lemin kirkonkylän yleiskaava (17.6.2013)

Osa-aluekohtaisten tavoitteiden yhteydessä (osio 2) on kerrottu, mikä yleiskaava kyseisellä alueella on voimassa. Tavoitteiden yhteydestä löytyvät myös karttaotteet nykyisistä yleiskaavoista. Kunnassa voimassa olevat yleiskaavat löytyvät kokonaisuudessaan myös Lemin karttapalvelusta <https://lemi.karttatiimi.fi/>.

1.23 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

1.24 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttarasteria mittakaavassa 1:10 000 sekä vektori-muotoista kiinteistöraja-aineistoa.

1.3 Maanomistus

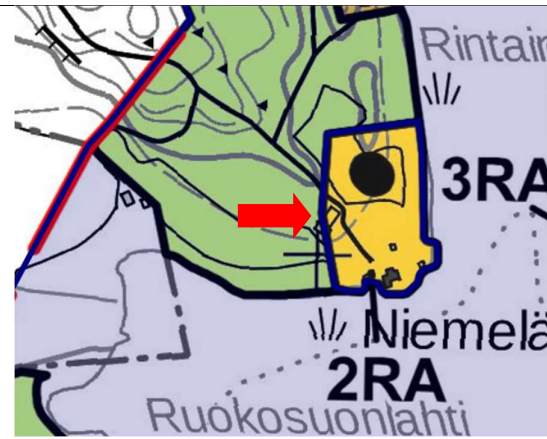
Kaavamuutosalueiden omistajina ovat yksityiset maanomistajat sekä Lemin kunta.

2 TAVOITTEET

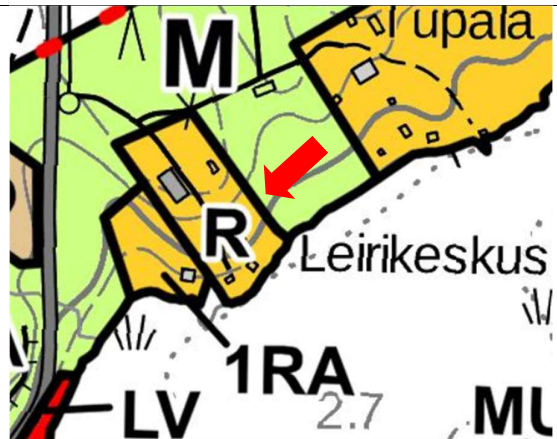
Tämän työn tarkoituksena on tutkia Lemin ranta-alueilla ilmenneitä kaavamuutostarpeita. Jokaisella kohdeella (yhteensä 13 kpl) on omat tavoitteensa. Muutoskohteet sijoittuvat kunnan sekä yksityisten maanomistajien tiloille Kivijärvellä, Kotajärvellä ja Pien-Saimaalla (ks. kuva kansilehdellä). Samalla tehdään kaavojen yleistä päivittämistä nykytilannetta vastaamaan (kiinteistörajat vrt. kaavan alueet, rakennuspaikkojen sijainti tilojen sisällä, uuden luonnonsuojelualan huomiointi jne.).

Alla on esitetty pääpiirteisesti kohteiden tavoitteet osa-alueittain:

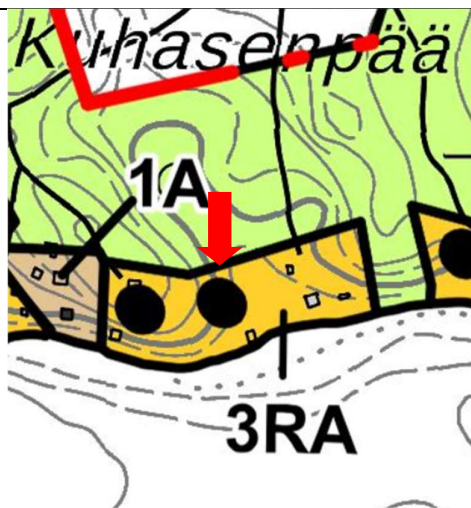
Kohde 1. 2 RA -> A ja RA, lisäksi luonnonsuojelu-alueen huomiointi merkinnällä SL.
Voimassa oleva kaava: Rantaosayleiskaavojen muutokset 23 kpl + Kivijärven rantaosayleiskaava



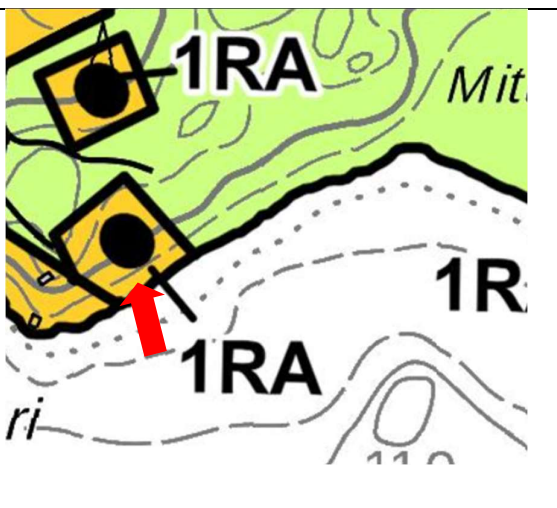
Kohde 2. Kotalahden leirikeskus (nykyisin R). Osoittaminen matkailuun sekä asumiseen.
Voimassa oleva kaava: Kivijärven rantaosayleiskaava



Kohde 3. RA -> A, poikkeamislupa myönnetty. 3 RA-korttelin keskimääräinen rakennuspaikka.
Voimassa oleva kaava: Kivijärven rantaosayleiskaava



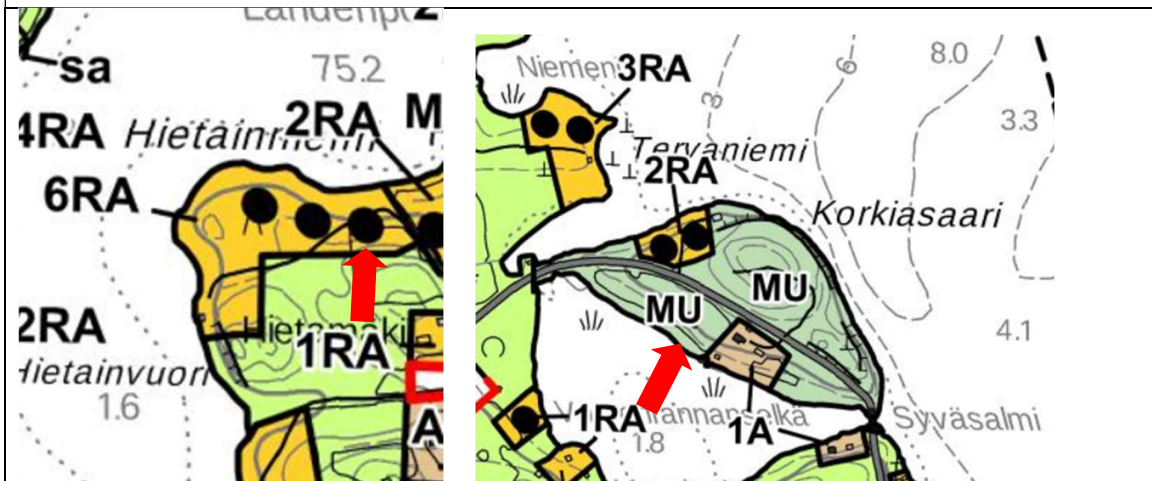
Kohde 4. RA-rakennuspaikalla rakennusalan muutos, laajennus itään päin, poikkeamislupa myönnetty
Voimassa oleva kaava: Kivijärven rantaosayleiskaava



Kohde 5. RA -> A, poikkeamislupa myönnetty. 3 RA-korttelin keskimmäinen rakennuspaikka.
Voimassa oleva kaava: Kivijärven rantaosayleiskaava



Kohde 6. Itäisimmän RA-rakennuspaikan siirto Hietainniemestä saman tilan toiselle palstalle Korkiasaareen. Muutos RA -> A. Korjataan samalla virheellinen Hietainniemen merkintä 6 RA -> 3 RA



Kohde 7. RA -> A, poikkeamislupa myönnetty. Yleiskaavan pohjavesialue, muinaismuistokohde yms. huomioitava. Rakennuspaikan laajennus lisämaalle etelään päin.

Voimassa oleva kaava: Lemin kirkonkylän yleiskaava



Kohde 8. Venevalkaman (LV) siirto pois niemestä. Kunnan omistama maa-alue.

Voimassa oleva kaava: Pienten järvien ja Lemi-litiä tienvarsialueen rantaosayleiskaava



Kohde 9. RA -> A, poikkeamislupa myönnetty. 2 RA -korttelin idänpuoleinen rakennuspaikka.

Voimassa oleva kaava: Pienten järvien ja Lemi-litiä tienvarsialueen rantaosayleiskaava

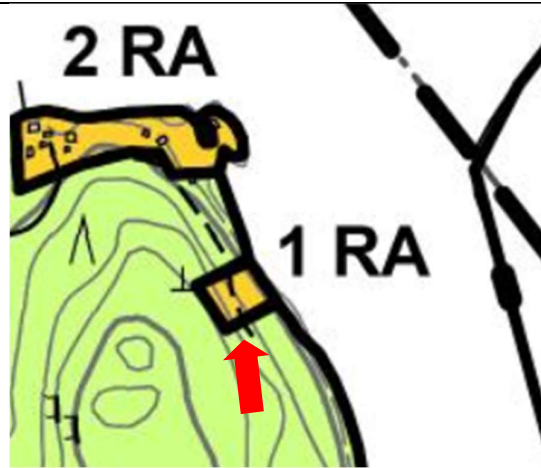


Kohde 10. RA -> A, Rikkolan vanha talouskeskus asuinkäytössä nykyisin.

Voimassa oleva kaava: Pien-Saimaan osayleiskaava



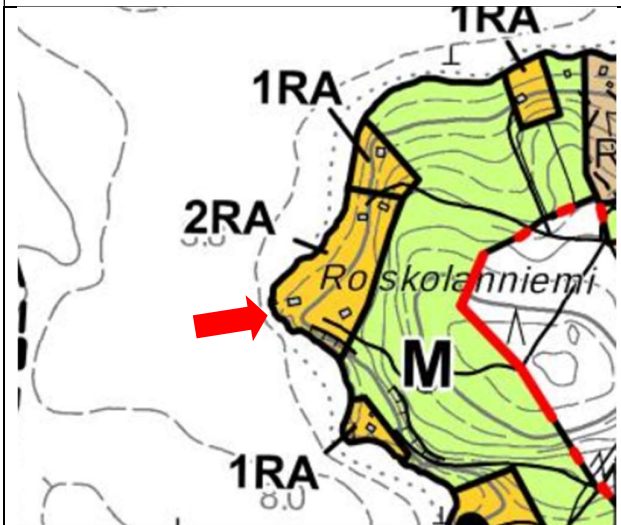
Kohde 11. RA -> A, poikkeamislupa myönnetty.
Voimassa oleva kaava: Pien-Saimaan osayleiskaava



Kohde 12. RA -> A, poikkeamislupa myönnetty,
3RA-korttelin läntisin paikka.
Voimassa oleva kaava: Pien-Saimaan osayleiskaava



Kohde 13. RA -> A, 2 RA-korttelin eteläisempi rakennuspaikka.
Voimassa oleva kaava: Kivijärven rantaosayleiskaava



2.1 Vastineet kaavaluonnoksesta jätettyyn palautteeseen

Täydennetään luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

Kaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnosasiakirjojen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella kunnan ilmoitustaululla, nettisivuilla sekä Etelä-Saimaa- ja Länsi Saimaan Sanomalehdissä.

Kaavaluonnoksesta tiedotetaan kaavamuutosalueiden omistajia ja lähimpiä naapureita kirjeitse. Kirjeet postitetaan viikkoa ennen nähtävillä olon alkamista. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta, Lappeenrannan seudun ympäristötoimelta ja Etelä-Karjalan liitolta.

3 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Yleiskaavaratkaisu on edellä mainittujen tavoitteiden mukainen. Kaavamerkinnot pysyvät pääosin samoina kuin alkuperäisissä osayleiskaavoissa. Yleiset määräykset perustuvat uusimpaan Kirkonkylän yleiskaavaan sekä Lemminkäisen kunnan rakennusjärjestykseen. Rakennusoikeuden määrät vastaavat nykyisiä kaavoja ja/tai kunnan rakennusjärjestystä. Alla on kuva kaavamääräyksistä. Varsinaiset kaavakartat ja määräykset löytyvät liitteistä.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

A-1	ERILLISPIENTALOJEN ALUE Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti. Luku A-merkinnän edessä osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä. Alueella ei saa järjestää itsenäistä liittymää yleiseen tiehen. Alue sijoittuu maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön (Niemikylän kulttuurimaisema). Osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.
A	ERILLISPIENTALOJEN ALUE Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti. Luku A-merkinnän edessä osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä.
RA	LOMA-ASUNTOALUE Rakennuspaikalle saa sijoittaa: - Yhden loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 110 k-m ² - Muita talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 200 k-m ² ja rakennusten enimmäislukumäärä viisi.
2RA	Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä.
R-2	LOMA- JA MATKAILUALUE Alue varataan loma-asutuksen, lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. sekä asumisen tarpeisiin. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.
M	MAA-JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.
SL	LUONNONSUOJELUALUE Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkoiden sekä luonnontilaisten lehtojen suojeluun. AKL 43 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty maaperän kaivaminen ja muokkaaminen, metsänhakkuu sekä muut alueen ja maiseman luonnontilaa muuttavat toimenpiteet kunnes siitä on muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, kuitenkin enintään 5 vuotta kaavan laillistamisesta alkaen. SL-alueen määräykset eivät koske alueita, joille on perustettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue.
MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA Alue on varattu pääosin maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on rakentaminen kielletty lukuun ottamatta kaavassa esitettyä rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta tarpeellista rakentamista.
VR	RETKEILY- JA VIRKISTYSALUE Alue varataan pääasiantoisesti ulkoiluun ja vaellukseen. AKL 72 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rantarakentamiseksi katsottava rakentaminen kielletty.
pv-1	TÄRKEÄ POHJAVESIALUE Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto) sekä vesilain 3 luvun 2 § (pohjaveden muuttamiskielto). Alueelle ei saa rakentaa laitosta tai rakennusta, joka vaarantaa pohjaveden laatua.
	YLEISKAAVAMUUTOKSEN RAJAUS

Kaavamääräyksissä yleisinä määräyksinä on lisäksi todettu:

Yleiset määräykset

Tämän yleiskaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan suoraan kaavan mukaiseen rakentamiseen seuraavilla alueilla: A-, A-1-, R-2- ja RA-alueet.

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön rakennusten, maaston ja katupinnan korkeusasemiin. Asuin- ja työtilojen lattiataso on rakennettava yleensä vähintään 50 cm ympäröivää maanpintaa korkeammalle ja vähintään 1,5 metriä keskivedenpinnan korkeutta ylemmäksi. Rakennuksen alapohjarakenteet on suunniteltava ja rakennettava siten, että maaperän radon ja muut epäpuhtaudet eivät pääse kulkeutumaan huonetiloihin.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan.

Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoitosuosituksia ja ranta-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakeja.

Ranta-alueella olevalla lomarakennuspaikalla yksittäisen rakennuksen kerrosala ei saa ylittää 110 k-m².

Vakituiselle asuinrakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 300 k-m². Kokonaisrakennusoikeuteen ei lasketa kuuluvaksi elinkeinonharjoittamisen kannalta tarpeellisia tuotanto- ja energiatiloja. Edellä mainitusta sallitusta rakentamisen kokonaismäärästä on varattava vähintään 30 % erillisten talousrakennusten rakentamista varten.

Rakennusten enimmäismäärä rakennuspaikalla on 5 kpl.

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto. Rakennuksia ei tule sijoittaa rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä ja yli 150 k-m²:n rakennukset on sijoitettava vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Saunan kerrosala saa olla korkeintaan 30 m² ja sen saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Yhden, olemassa olevaan asumiseen liittyvän ja rakennusalaan enintään 10 m² grillikatoksen tai huvimajan, voi rakentaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Venevajan rakentaminen edellyttää aina vähintään toimenpideluvan.

Uusilla rakennuspaikoilla tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä maanteille. Jos uusia liittymiä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tienpitäjään.

Omarantaisilla tonteilla suositellaan toteutettavaksi mahdollisimman vähän pintoja, jotka estävät sadevesien imeytymisen.

Asemakaava-alueen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa Valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla sekä Lemin kunnan 1.1.2013 voimaantulleita ympäristönsuojelumääräyksiä. Jätevesien puhdistuslaitteistot ranta-alueilla tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa ja sijoittaa siten, että keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvän ylimmän tulvakorkeuden aikana puhdistumattomat jätevedet eivät pääse suoraan vesistöön. Jätevesien imeytysputkistot tulee sijoittaa yli 30 m etäisyydelle ylimmästä vedenkorkeudesta. Saunarakennuksesta tulevat vähäiset pesuvedet voidaan johtaa maahan imeytykseen 10 metrin etäisyydelle ylimmästä vedenkorkeudesta. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty, jos jätevesisäiliöiden tyhjentäminen tieyhteyden puuttumisen tai muun syyn vuoksi ei ole mahdollista. Laitepuhdistamosta jätevesi on johdettava maaperäkäsittelyyn.

Tärkeillä pohjavesialueilla rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueelle ei saa rakentaa laitosta tai rakennusta, joka vaarantaa pohjaveden laatua. Maalämpöjärjestelmän rakentaminen on kielletty 500 metrin etäisyydellä kunnallisesta vedenottamosta. Maalämpöjärjestelmän rakentamiseen pohjavesialueille on haettava ympäristöviranomaisen lausunto. Pohjavesialueilla jätevesien maahan imeyttäminen on kielletty. Vesikäymälän jätevedet on koottava täyttymishälyttimellä varustettuun umpikaivoon. Pesuvedet voidaan johtaa 2-osaisen saostuskaivon ja täysin tiiviin suodattimen kautta maastoon.

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Yleistä

Laadittava yleiskaavan muutos ei muuta alkuperäisten yleiskaavojen yleisiä periaatteita, vaan parantaa olemassa olevaa tilannetta ainakin rakennettavuuden ja yksittäisten maanomistajien näkökulmasta. Monissa muutoskohteissa on jo taustalla kunnan myöntämä poikkeamislupa.

Rakennuspaikat tulevat jatkossakin sijoittumaan pääsääntöisesti kaavanlaatimisperiaatteiden mukaisesti ryhmiin, eikä kaavalla osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavaratkaisuissa on pystytty välttämään se, ettei missään kohteessa katkaista kaavamuutosten takia pitkiä vapaan rannan osuuksia, jolloin merkittäviä vaikutuksia mm. yleisen virkistytymisen näkökulmasta ei kaavaratkaisulla ole.

Vaikutukset vesistöihin

Kaavamääräyksien mukaan alueen vesihuolto on järjestettävä nykymääräysten mukaisesti ja hulevedet tulee käsitellä siten, ettei alueen vesistölle aiheudu lisäkuormitusta. Alueen kaavamuutokset ovat pieniä ja teknisiä ja niiden vaikutukset kokonaisuudessaan jäävät alueella vallinneeseen kaavatilanteeseen nähden hyvin pieniksi. Vesistöjen tilaan ei kaavamuutoksilla voida arvioida olevan käytännössä sellaista vaikutusta, että niistä olisi vesistön laadulle tai muuhun käyttöön erityistä merkitystä.

Vaikutukset luontoon, ympäristöön ja maisemaan

Alueilla kaavamuutoskohteet ovat enimmäkseen luontoarvoiltaan tavanomaista talousmetsää, osaksi peltoa ja pihapiiriä. Kohteessa 1 osoitetaan myös kaavaan olemassa oleva luonnonsuojelualue. Yleisissä määräyksissä on määrätty rakentamisen sopeutumisesta maisemaan ja ympäristöön etenkin rantavyöhykkeellä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutokset on pyritty pitämään taloudellisesti järkevinä, esim. teiden siirron tarpeet on pyritty minimoimaan. Myös rakennettavuuden parantuminen auttaa tilannetta etenkin kohteessa 4, jossa rakennus-alaa siirretään rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan. Kaavamuutoksista suurimmassa osassa on kyse käyttötarkoituksen muutoksista (loma-asumisesta vakituiseen asumiseen), joilla on todennäköisesti positiivinen vaikutus Lemminkäisen kunnan talouteen.

Vaikutukset mitoittamiseen

Kokonaismitoittamiseen ei tule kaavamuutoksilla muutoksia, sillä yhtään uutta rakennuspaikkaa ei lisätä. Muutokset ovat lähinnä käyttötarkoituksen muutoksia loma-asumisesta vakituiseen ympärivuotiseen asumiseen. Yksi rakennuspaikka siirtyy (kohde 6), joskin saman tilan ja kaava-alueen sisällä mutta toiselle paltalle. Kohteessa 8 kaavasta poistuu venevalkama.

Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset ihmisen elinoloihin ja ympäristöön

Alueella ei tehdä mitään periaatteellisia uusia kaavaratkaisuja, eikä esim. rantojen virkistyskäyttöä olla olennaisesti muuttamassa. Pitkiä vapaan rannan jaksoja, jotka olisivat virkistystyksen kannalta merkittäviä, ei ole rikottu. Vuohilaisensaaren alue kohteessa 8 pysyy edelleen retkeilyalueena (VR).

Ihmisten elinoloihin ei kaavaratkaisulla ole merkittäviä vaikutuksia, koska muutokset ovat luonteeltaan hyvin pieniä ja teknisiä. Parannusta rakentamisolosuhteisiin ja siten maanomistajien tyytyväisyyteen kaavaratkaisulla on, mutta vaikutukset jäävät niissä hyvin paikalliseksi. Naapureille ei juurikaan koidu uusia seurauksia käyttötarkoituksen muutoksista, sillä useilla tonteilla asutaan jo nyt ympärivuotisesti ja osaan kohteista on myönnetty poikkeamislupia.

Liikenteen toimivuus

Kaavamuutoksilla on hyvin vähän vaikutusta liikenteeseen ja tieverkkoon. Uusia teitä tai liittymiä ei ole tarpeen rakentaa kaavan takia. Kohde 6 Korkiasaaren kohdalla sijaitsee liikenteellisesti haastavimmassa paikassa, mutta myös tänne tontille kulku on luultavasti mahdollinen naapuritilan kautta.

Mikkelissä 15.5.2025

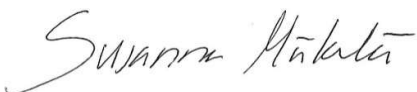
Karttaako Oy



Hanna Nirkko
maanmittausins. (AMK), YKS 591



Jarmo Mäkelä
DI, YKS 125



Susanna Mäkelä
FM kaavasuunnittelija

Kaavaselostuksen yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavamerkinnot ja kaavamuutoskartat 1-13, mittakaavassa 1:10 000