

LEMIN KUNTA

RANTAOSAYLEISKAAVOJEN MUUTOKSET 2025

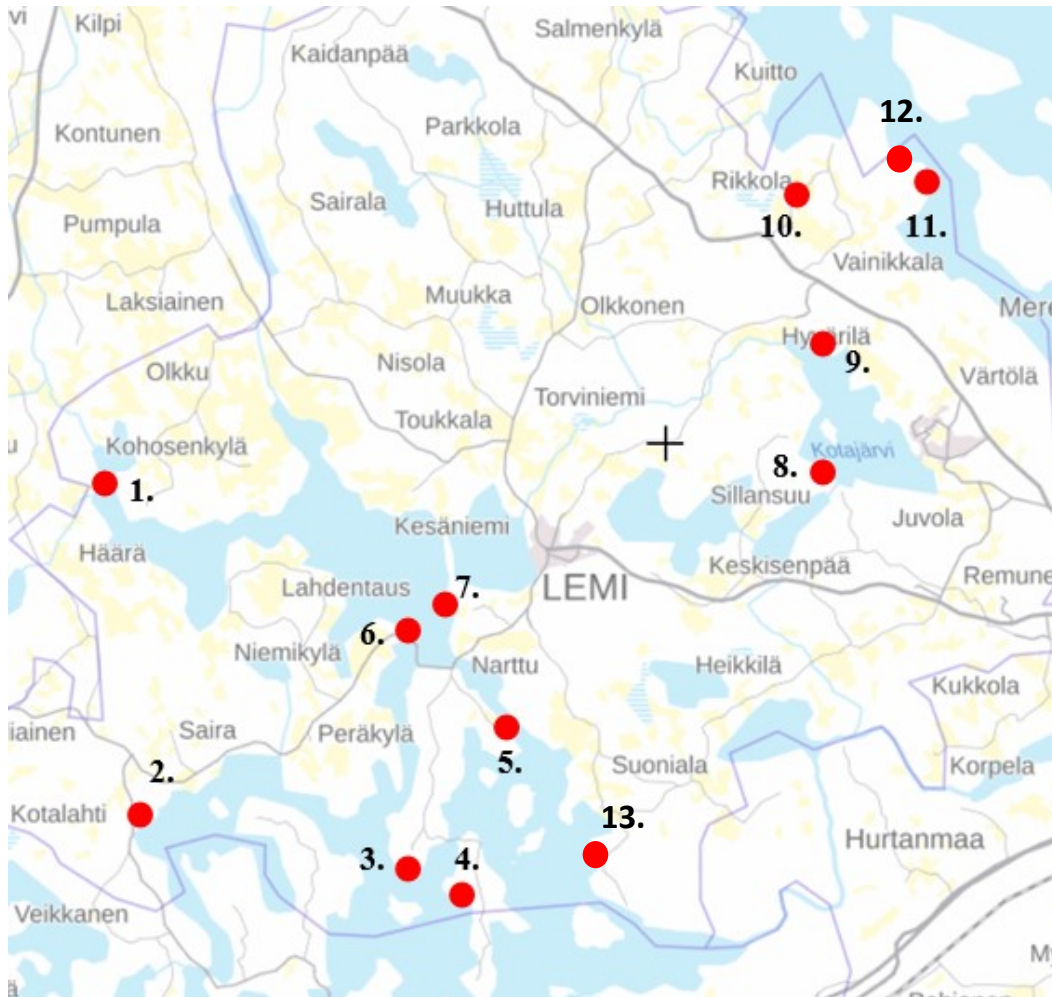
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kaavaluonnos 15.5.2025

Rantaosayleiskaavojen muutos sisältää 13 muutoskohdetta, jotka sijaitsevat usean eri osayleiskaavan alueella. Aloite muutuskierrokseen on tullut Lemin kunnalta 2024 (tarjouspyyntö) ja yksityisiltä maanomistajilta. Muutoskohteet sijoittuvat kunnan sekä yksityisten maanomistajien tiloille Kivijärvellä, Kotajärvellä ja Pien-Saimaalla. Yleiskaavojen muutokset käsittelevät pääasiassa rannoilla sijaitsevia vapaa-ajan- ja vakituksia asuntoja.

1. SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS

Kaavamuutoksen kohteet sijaitsevat eri puolilla kuntaa. Suunnittelualue muodostuu 13:sta eri kohteesta. Alla on kartta, johon on merkitty kohteiden likimääräiset sijainnit kunnassa. Kohteista numerot 1-7 sekä 13 sijaitsevat Kivijärvellä, kohteet 8-9 Kotajärvellä ja kohteet 10-12 Pien-Saimaalla.



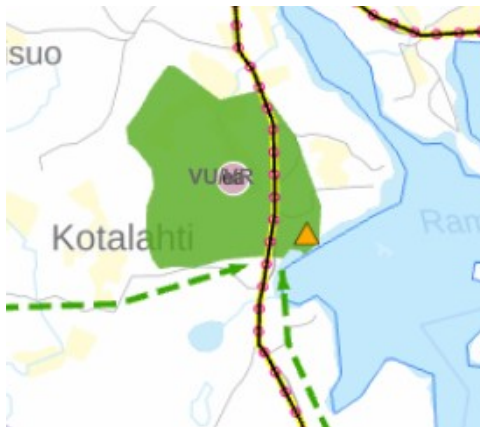
Suunnittelualue ja muutoskohteiden likimääräiset sijainnit

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 tullut 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 kaavamuuoskohteiden (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 kokoojakatu
- 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 kokoojakatu
- 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



Kohteet 11 ja 12:

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

Yleiskaava

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)

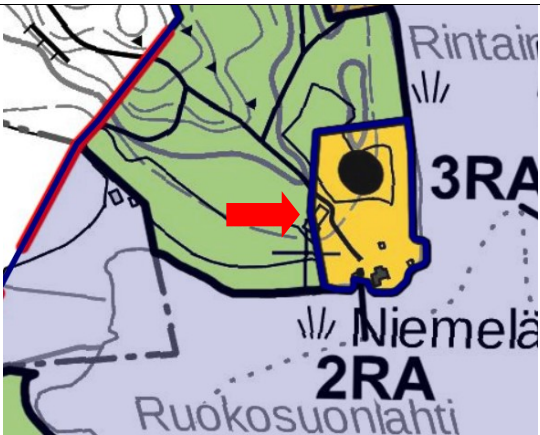
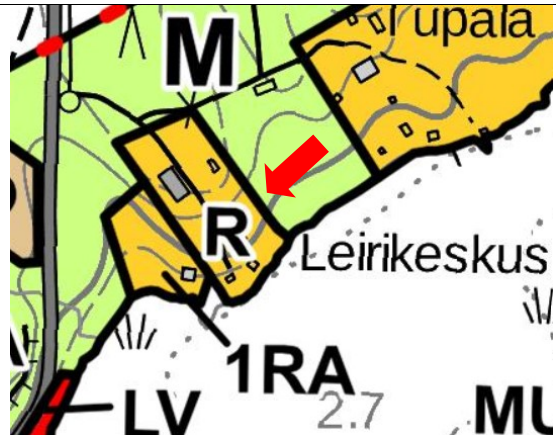
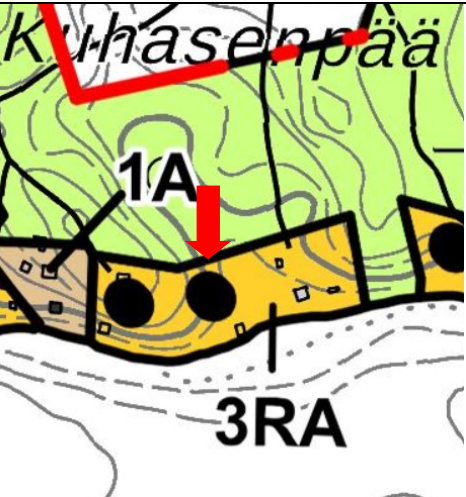
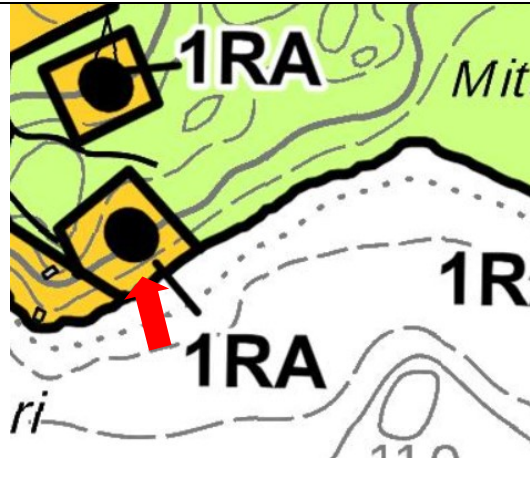
Lemin kirkonkylän yleiskaava (17.6.2013)

Osa-aluekohtaisten tavoitteiden yhteydessä (osio 2) on kerrottu, mikä yleiskaava kyseisellä alueella on voimassa. Tavoitteiden yhteydestä löytyvät myös karttaotteet nykyisistä yleiskaavoista.

2. OSAYLEISKAAVAN LAATIMISEN TAVOITTEET

Tämän työn tarkoituksena on tutkia Lemin ranta-alueilla ilmenneitä kaavamuutostarpeita. Jokaisella kohteella (yhteensä 13 kpl) on omat tavoitteensa. Muutoskohteet sijoittuvat kunnan sekä yksityisten maanomistajien tiloille Kivijärvellä, Kotajärvellä ja Pien-Saimaalla (ks. kuva 1).

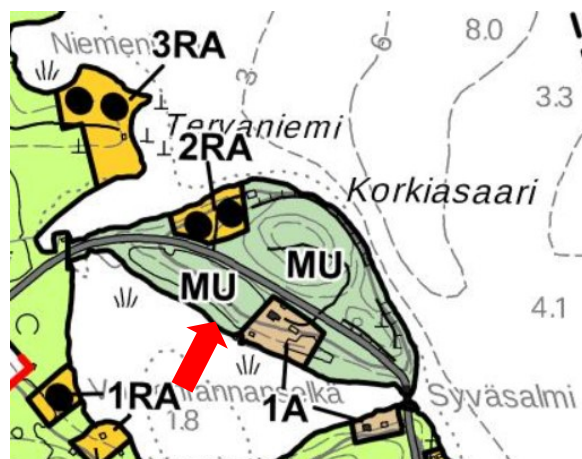
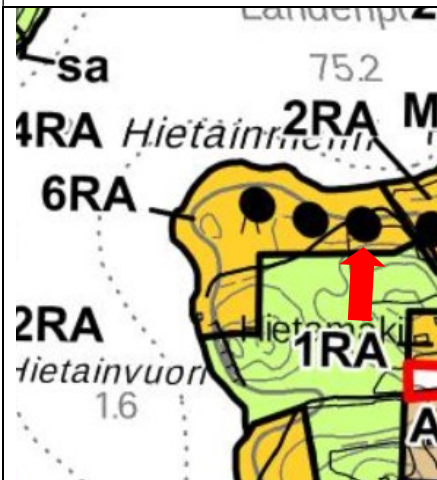
Alla on esitetty pääpiirteisesti kohteiden tavoitteet osa-alueittain:

Kohde 1. 2 RA -> A ja RA, lisäksi luonnonsuojelualueen 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 keskimäinen rakennuspaikka.
Voimassa oleva kaava: Kivijärven rantaosayleiskaava



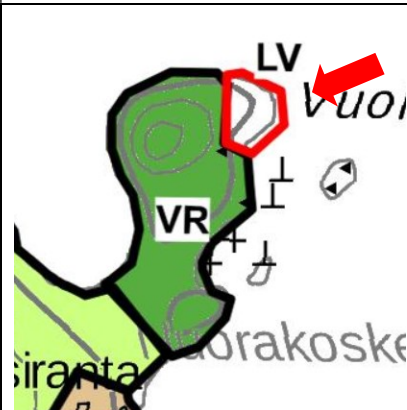
Kohde 6. Itäisimmän RA-rakennuspaikan siirto Hietainniemestä saman tilan toiselle palstalle Korkiasaareen. Muutos RA -> A. Korjataan samalla virheellinen Hietainniemen merkintä 6 RA -> 3 RA



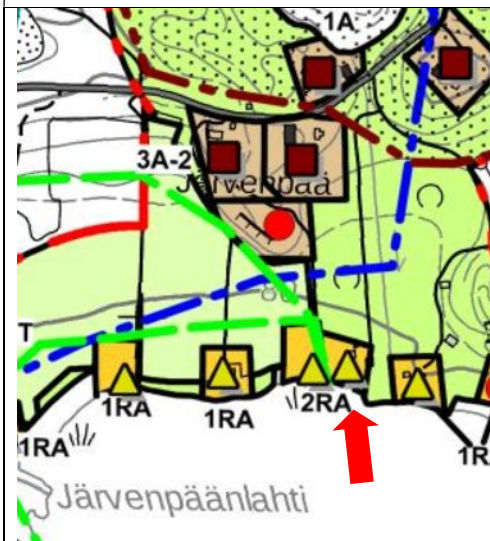
Kohde 7. RA -> A, poikkeamislupa myönnetty.
 Yleiskaavan pohjavesialue, harjualue,
 muinaismuistokohde yms. huomioitava.
 Rakennuspaikan laajennus lisämaalle etelään päin.
Voimassa oleva kaava: Lemin kirkonkylän yleiskaava



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



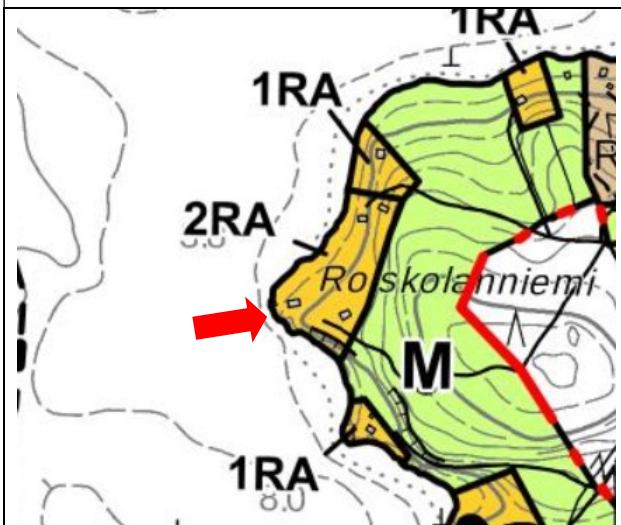
Kohde 11. RA -> A, poikkeamislupa myönnetty.
Voimassa oleva kaava: Pien-Saimaan
osayleiskaava



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



3. SUUNNITTELUVAIHEET

Alustava maastokäynti alueelle on tehty kesän 2024 aikana, jolloin kaavoittaja on käynyt läpi suunnittelualueet ja ottanut alueesta valokuvia. Kohteisiin tullaan todennäköisesti tekemään täydentäviä maastokäyntejä kaavaprosessin edetessä keväällä 2025. Kohde 12 tuli mukaan kaavamuutoskohteisiin maaliskuussa 2025, kun tilalle myönnettiin poikkeamislupa. Kohde 13 tuli mukaan toukokuussa 2025, kun kiinteistöllä tapahtui omistajanvaihdos ja kunnan kanssa sovittiin kohteen ottamisesta mukaan kaavaan.

Viranomaisneuvottelu AKL 66 ja 77 § mukaisesti pidetään tarvittaessa kaavatyön edetessä.

Kaavan muutosta koskeva luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee julkisesti nähtäville kunnantoimistolle sekä kunnan internetsivuille (AKL 62 ja 63 §) arviolta keväällä 2025. Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, nettisivuilla sekä paikallislehdessä julkaistavalla kuulutuksella. Osallisilla on mahdollisuus jättää huomautus. Kaavamuutoksen luonnoksesta pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisilta (Kaakkois-Suomen ELY, Lappeenrannan seudun ympäristötoimi ja Etelä-Karjalan liitto).

Lausuntojen perusteella tehdään tarvittavat muutokset kaava-asiakirjoihin.

Kaavaehdotus toimitetaan kuntaan ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville arviolta kesällä/syksyllä 2025 (AKL 65 § ja MRA 19 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot. Kaavan osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta muistutus. Kunnanvaltuuston käsittely on arviolta loppuvuoden 2025 aikana.

Kunnanvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

4. YMPÄRISTÖSELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelutyön aikana turvaudutaan pääosin olemassa oleviin tietoihin sekä ympäristöselvityksiin, jotka on laadittu alkuperäisiä osayleiskaavoja varten. Uusia selvityksiä ei ole tarpeen laatia, koska kyseessä ei ole merkittävä hanke vaan kyse on kokonaisuuden kannalta pienistä asioista.

Maastokäynneillä on erityisesti tarkasteltu osa-alueet, joilla rakentamista osoitetaan uuteen ympäristöön.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

- Ympäristövaikutukset (ympäristöselvityksen vaikutus, ympäristön muutokset, vesihuolto, vesistöt)
- Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntarakenne, maanomistajien taloudelliset intressit)
- Sosiaaliset vaikutukset (ympäristön elinvoimaisuus/vetovoimaisuus, virkistyskäyttö, palvelut)
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Liikenteen toimivuus ja suhde nykyiseen tieverkkoon

5. OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kyseisten muutoskohteiden vaikutuspiiriin.

KAAVA-ALUEIDEN SEKÄ LÄHIALUEIDEN ASUKKAAT JA MAANOMISTAJAT OVAT ERITYISESTI MAINITTAVIA OSALLISIA

ALUEIDEN YRITTÄJÄT, YHDISTYKSET JA KYLÄTOIMIKUNNAT

LEMIN KUNTA:

Tekninen lautakunta, lupalautakunta (Lappeenrannan seudun ympäristötoimi;
ympäristönsuojelu ja ympäristöterveydenhuolto)
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

KAAKKOIS-SUOMEN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY-KESKUS)

Maankäyttö ja liikenne

ETELÄ-KARJALAN LIITTO

Maakunnalliset asiat

6. YHTEYSTIEDOT JA SUUNNITTELIJA

- Kunnan yhteyshenkilö on tekninen johtaja Tommy Vesterlund, (p. 0400 150651, sähköp. tommy.vesterlund@lemi.fi).
- Suunnittelija on Karttaako Oy, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@karttaako.fi. Käytännön suunnittelusta vastaavat kaavoitusinsinööri Hanna Nirkko (p. 045 253 3454, os. Lönnrotinkatu 7, 50100 Mikkeli) sekä FM kaavasuunnittelija Susanna Mäkelä (p. 045 137 1544). Erityisasiantuntijana hankkeessa on DI Jarmo Mäkelä (p. 0400 220 082).