

LEMIN KUNTA

RANTAOSAYLEISKAAVOJEN MUUTOKSET 2025

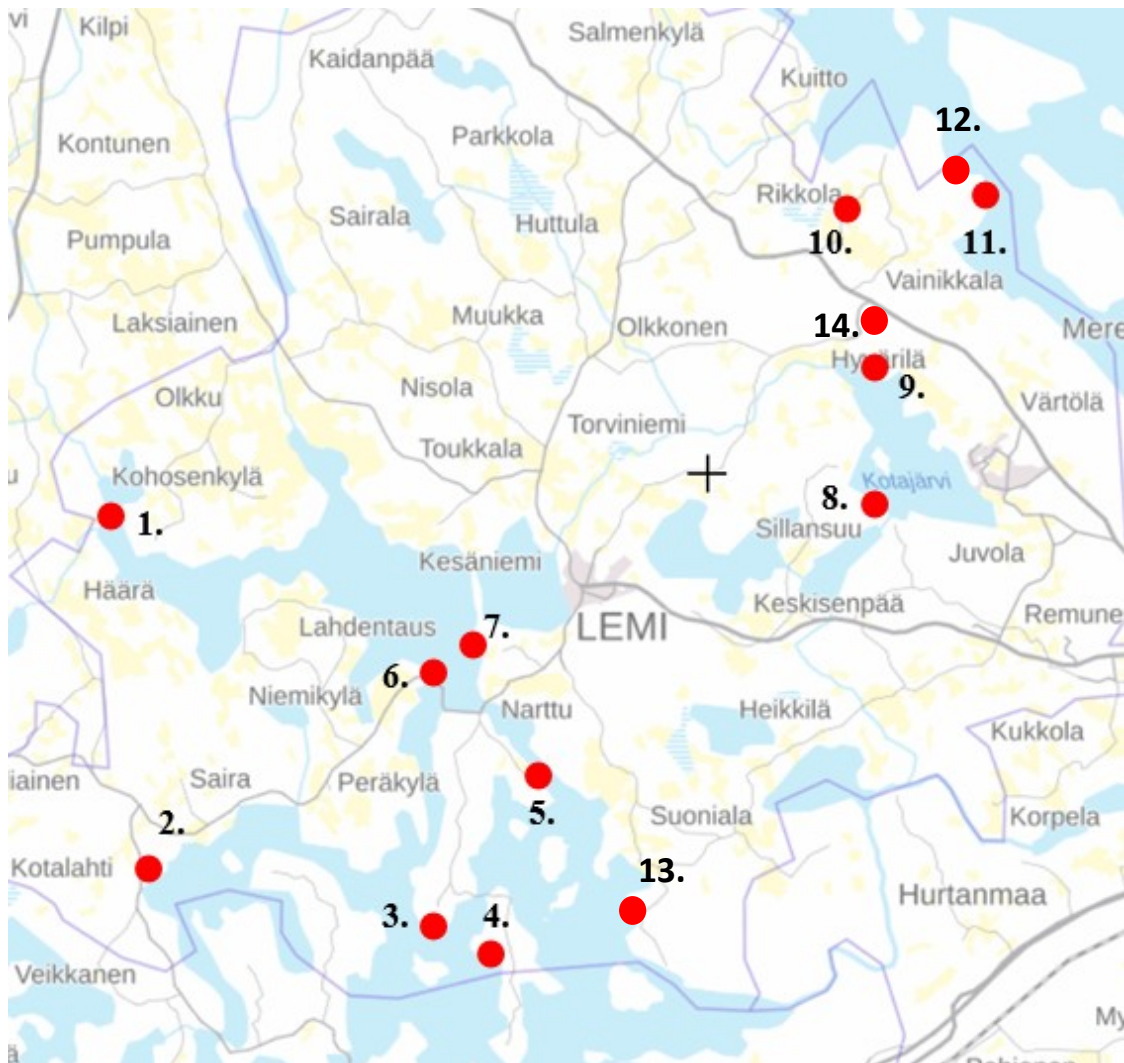
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kaavaehdotus 1.12.2025

Rantaosayleiskaavojen muutos sisältää 14 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 14:sta eri kohteesta. Alla on kartta, johon on merkitty kohteiden likimääräiset sijainnit kunnassa. Kohteista numerot 1-7 sekä 13 sijaitsevat Kivijärvellä, kohteet 8-9 sekä 14 Kotajärvellä ja kohteet 10-12 Pien-Saimaalla.



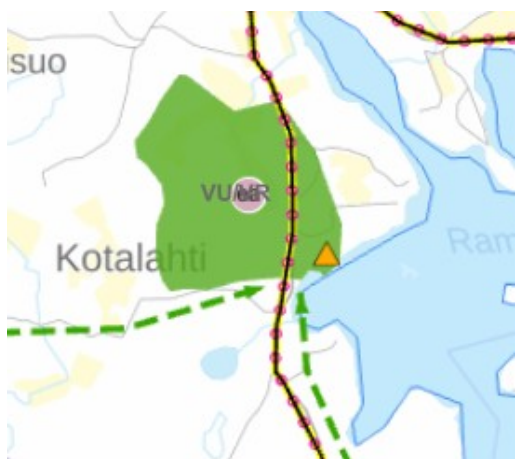
Suunnittelualue ja muutoskohteiden likimääräiset sijainnit

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 päivittämisen aloittamisesta. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kyseinen maakuntakaava on parhaillaan valmistelussa.

Maakuntakaavassa on erinäisiä merkintöjä kaavamuutoskohteiden (14 kpl) kohdalla tai läheisyydessä. Kohteita 1-7 sekä 13 koskee kaikkia merkintä Kivijärvi **W-1** Kehitettävä järviolue. Kohteita 10-12 puolestaan koskee merkintä Pien-Saimaa **W-1** Kehitettävä järviolue. Kohteissa 1, 10 ja 13 ei ole muita merkintöjä kehitettävien järvioluemerkintöjen (W-1) lisäksi. Kohteen 14 kohdalla ei ole maakuntakaavassa merkintöjä. 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 kokoojaku
- 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)

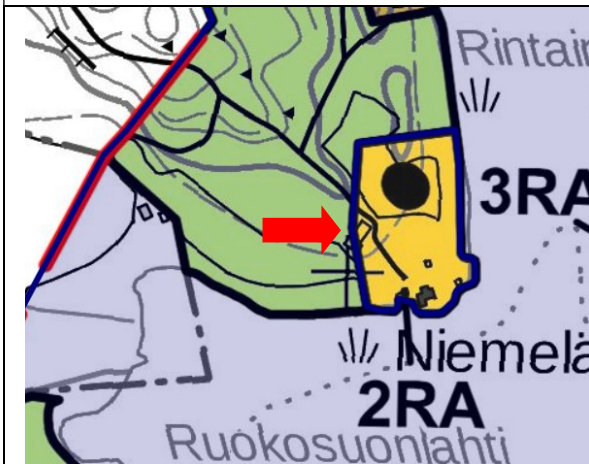
Osa-aluekohtaisten tavoitteiden yhteydessä (osio 2) on kerrottu, mikä yleiskaava kyseisellä alueella on voimassa. Tavoitteiden yhteydestä löytyvät myös karttaotteet nykyisistä yleiskaavoista.

2. OSAYLEISKAAVAN LAATIMISEN TAVOITTEET

Tämän työn tarkoituksena on tutkia Lemin ranta-alueilla ilmenneitä kaavamuutostarpeita. Jokaisella kohteella (yhteensä 14 kpl) on omat tavoitteensa. Muutoskohteet sijoittuvat kunnan sekä yksityisten maanomistajien tiloille Kivijärvellä, Kotajärvellä ja Pien-Saimaalla (ks. kuva 1).

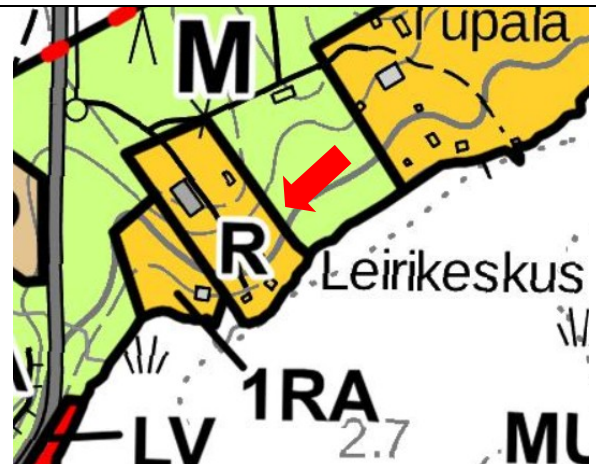
Alla on esitetty pääpiirteisesti kohteiden tavoitteet osa-alueittain:

Kohde 1. Poikkeamislupa myönnetty 29.10.2020 § 26. Muutos 2 RA -> A ja RA, lisäksi määräaikaisen luonnonsuojelualueen huomiointi merkinnällä MY-1.
Voimassa oleva kaava: Rantaosayleiskaavojen muutokset 23 kpl + Kivijärven rantaosayleiskaava

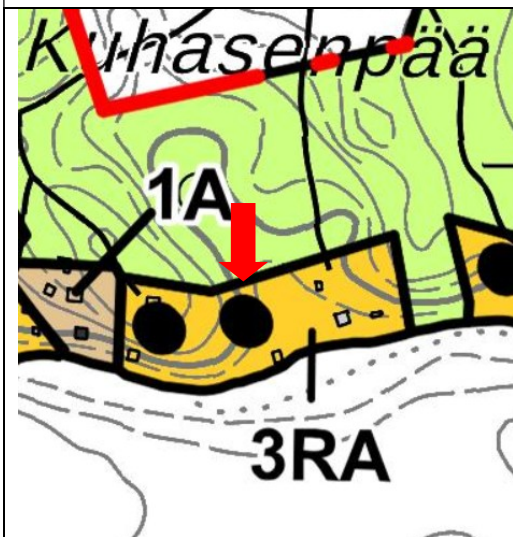


Kohde 2. Kotalahden leirikeskus (nykyisin R). Osoittaminen matkailuun sekä asumiseen. Kaavaan lisätään määräys, että ranta-rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m. Määräys rajoittaa ranta-rakennuspaikkojen osoittamista siinä tilanteessa, jos R-2-merkintä päätetään purkaa tulevaisuudessa.

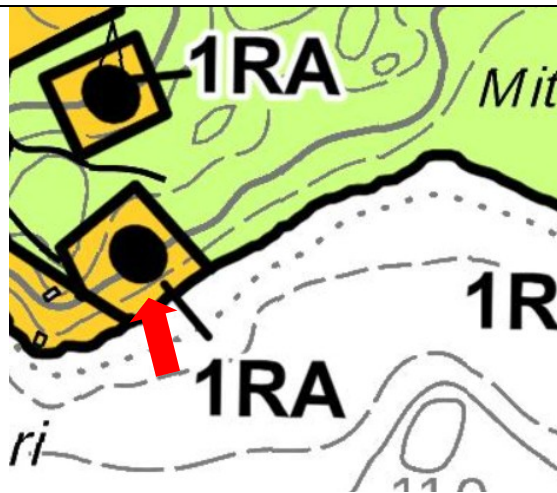
Voimassa oleva kaava: Kivijärven rantaosayleiskaava



Kohde 3. RA -> A, poikkeamislupa myönnetty 22.2.2024 § 4 käyttötarkoituksen muutokseen. 3 RA-korttelin keskimäinen rakennuspaikka.
Voimassa oleva kaava: Kivijärven rantaosayleiskaava



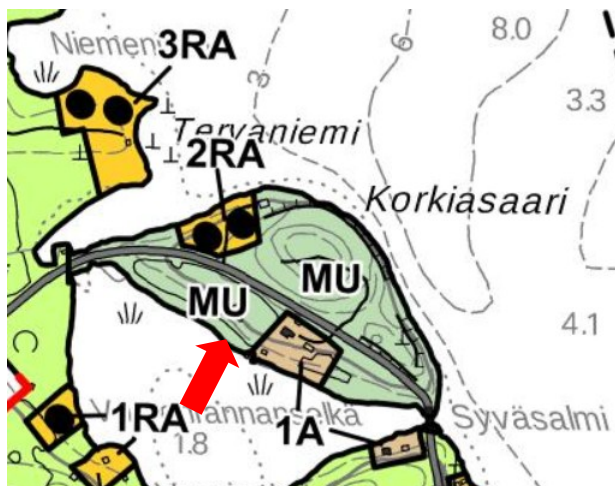
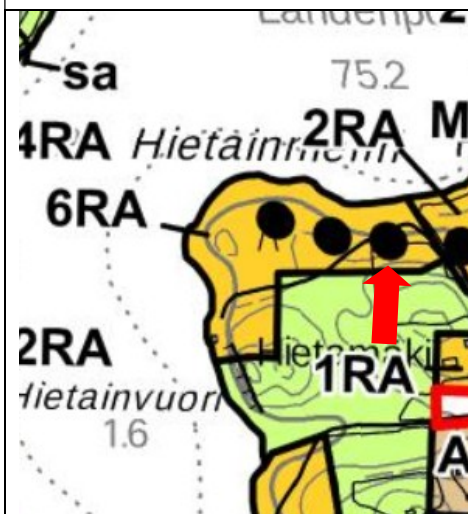
Kohde 4. RA-rakennuspaikalla rakennusalan muutos, laajennus itään päin, poikkeamislupa myönnetty 30.11.2017 § 34 rakennusalan laajennukselle.
Voimassa oleva kaava: Kivijärven rantaosayleiskaava



Kohde 5. RA -> A, poikkeamislupa myönnetty (1.8.2024 § 17). 3 RA-korttelin keskimäinen rakennuspaikka.
Voimassa oleva kaava: Kivijärven rantaosayleiskaava



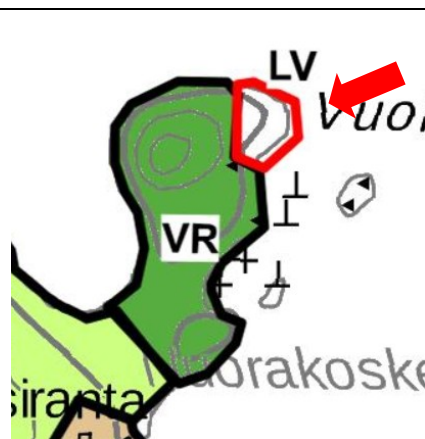
Kohde 6. Itäisimmän RA-rakennuspaikan siirto Hietainniemestä saman tilan toiselle palstalle Korkiasaareen. Muutos RA -> A. Korjataan samalla virheellinen Hietainniemen merkintä 6 RA -> 3 RA



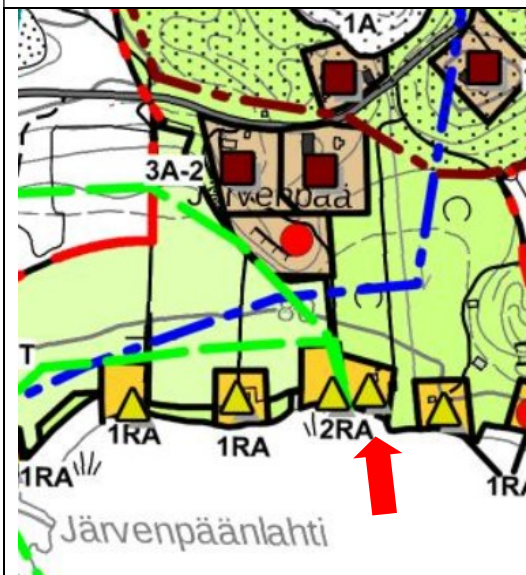
Kohde 7. RA -> A, viimeisin poikkeamislupa myönnetty 29.4.2021 § 15. Yleiskaavan pohjavesialue, muinaismuistokohde yms. huomioitava. Rakennuspaikan laajennus etelään päin.
Voimassa oleva kaava: Lemin kirkonkylän yleiskaava



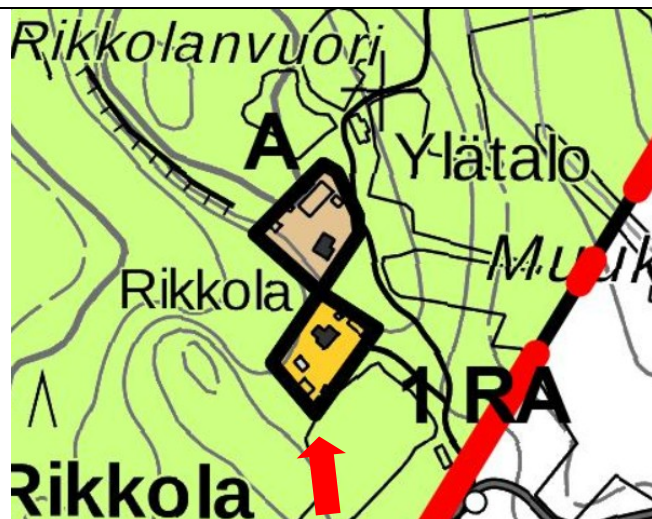
Kohde 8. Venevalkaman (LV) poistaminen niemestä. Kunnan omistama maa-alue.
Voimassa oleva kaava: Pienten järvien ja Lemmiltä tienvarsialueen rantaosayleiskaava



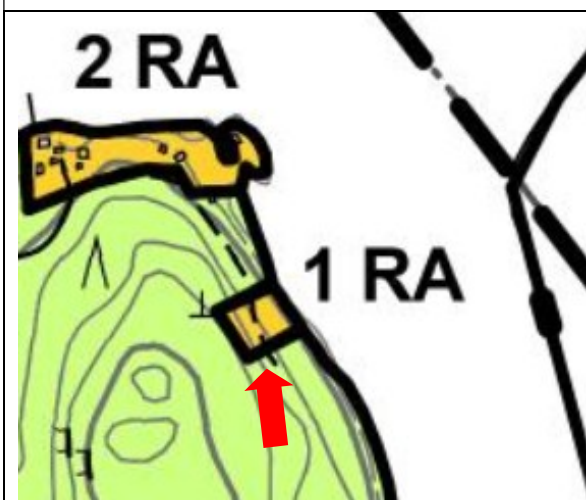
Kohde 9. RA -> A, poikkeamislupa myönnetty 17.2.2022 § 2 (loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi). 2 RA -korttelin idänpuoleinen rakennuspaikka.
Voimassa oleva kaava: Pienten järvien ja Lemitiä tienvarsialueen rantaosayleiskaava



Kohde 10. RA -> A, Rikkolan vanha talouskeskus asuinkäytössä nykyisin.
Voimassa oleva kaava: Pien-Saimaan osayleiskaava

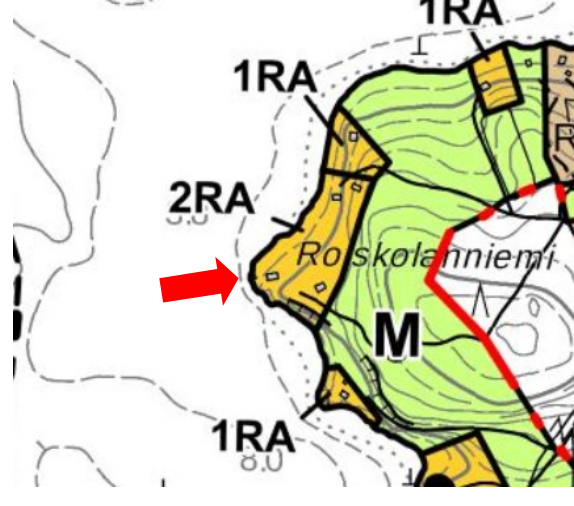
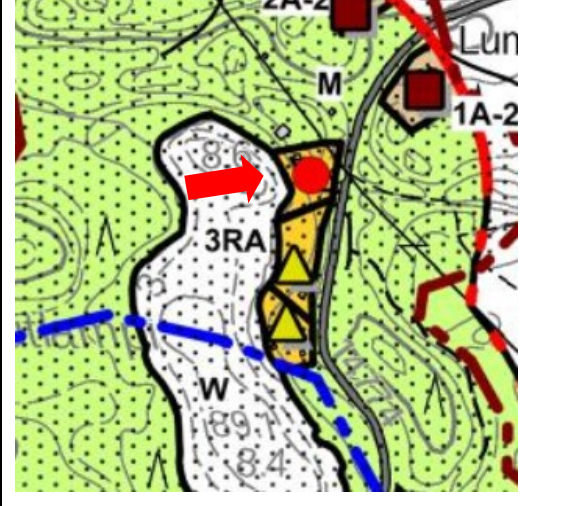


Kohde 11. RA -> A, poikkeamislupa myönnetty 28.10.2021 § 52.
Voimassa oleva kaava: Pien-Saimaan osayleiskaava



Kohde 12. RA -> A, poikkeamislupa myönnetty keväällä 2025, 3RA-korttelin läntisin paikka.
Voimassa oleva kaava: Pien-Saimaan osayleiskaava



Kohde 13. RA -> A, 2 RA-korttelin eteläisempi rakennuspaikka. Voimassa oleva kaava: Kivijärven rantaosayleiskaava	Kohde 14. RA -> A, poikkeamislupa myönnetty 2018 käyttötarkoituksen muutokseen. Korttelin pohjoisin rakennuspaikka. Voimassa oleva kaava: Pienten järvien ja Lemi-litiä tienvarsialueen rantaosayleiskaava
	

3. SUUNNITTELUVAIHEET

Lemin kunnanhallitus päätti kokouksessaan 19.8.2024 § 116 käynnistää kaavamuutosten laadinnan useilla kaava-alueilla.

Alustavat maastokäynnit alueelle tehtiin kesän 2024 ja 2025 aikana, jolloin kaavoittaja on käynyt läpi suunnittelualueet ja ottanut alueesta valokuvia. Kohde 12 tuli mukaan kaavamuutospöytäkirjaan 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 § mukaisesti pidetään tarvittaessa kaavatyön edetessä.

Kaavan muutosta koskeva luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä kunnantöimistöllä sekä kunnan internetsivuilla (AKL 62 ja 63 §) 12.7.2025 asti. Nähtävillä olosta tiedotettiin kunnan ilmoitustaululla, nettisivuilla sekä paikallislehdessä julkaistavalla kuulutuksella. Osallisilla oli mahdollisuus jättää huomautus. Kaavamuutoksen luonnoksesta pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaisilta (mm. Kaakkois-Suomen ELY, Lappeenrannan seudun ympäristötoimi ja Etelä-Karjalan liitto). Vastineet lausuntoihin ovat erillisenä liitteenä.

Kohteisiin tehtiin täydentäviä maastokäyntejä kaavaprosessin edetessä syksyllä 2025 ja mm. vanhaa rakennuskantaa kartoitettiin tällöin. Lausuntojen perusteella tehtiin tarvittavat muutokset kaava-asiakirjoihin. Kohde 14 Soutlammella tuli mukaan luonnosvaiheen jälkeen (kohteessa on jo olemassa oleva poikkeamislupa).

Seuraavaksi kaavaehdotus toimitetaan kuntaan ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville arviolta alkuvuonna 2026 (AKL 65 § ja MRA 19 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot. Kaavan osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta muistutus. Kunnanvaltuuston käsittely on arviolta kevään 2026 aikana.

Kunnanvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

4. YMPÄRISTÖSELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelutyön aikana turvaudutaan pääosin olemassa oleviin tietoihin sekä selvityksiin, 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 sekä alueet, joilla on vanhaa rakennuskantaa.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

- Ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonarvoihin ja maisemaan, ympäristön muutokset, vesihuolto, vesistöt)
- Kulttuurihistorialliset arvot, vanha rakennuskanta ja rakennetut kulttuuriympäristöt
- 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).