

# LUUMÄKI

## RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

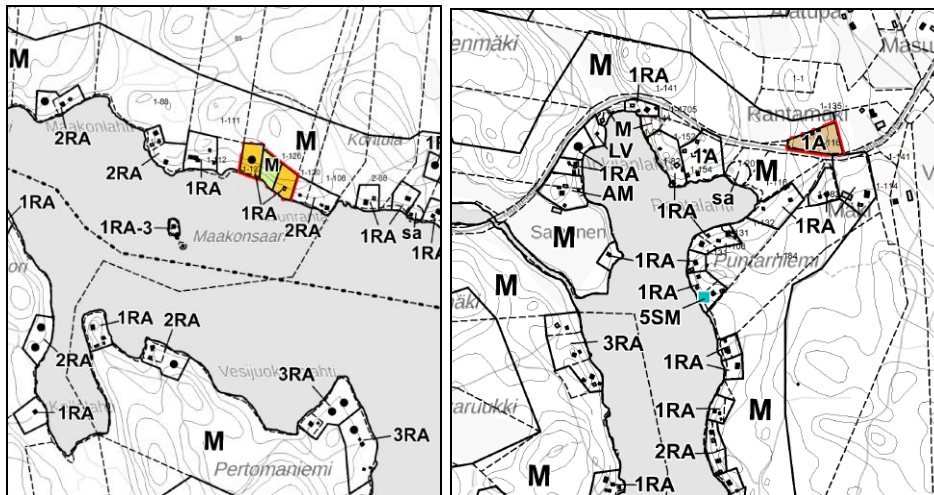
Ala-Kivijärvi, Tuohatianen

Tilat

Mäensyrjä 441-404-1-126 ja Mäensivu 441-404-1-127 (Ala-Kivijärvi)

Kalliomäki 441-417-1-116 (Tuohatianen)

## KAAVASELOSTUS



Helsinki 20.2.2023

**Karttaako oy**

Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

09-1481943, 0400-425390

Vireille tulo: KH:n päätös 19.12.2022

Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 3.1. – 9.2.2023

Ehdotus nähtävänä (MRA 19 §) ...

Hyväksytty valtuustossa ...

## SISÄLLYSLUETTELO

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1    | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                               | 2  |
| 2    | TIIVISTELMÄ .....  | 3  |
| 3    | LÄHTÖKOHDAT .....  | 3  |
| 3.1  | Selvitys suunnittelualan oloista .....                       | 3  |
| 3.11 | Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö .....               | 3  |
| 3.12 | Esihistorialliset kohteet .....                              | 4  |
| 3.2  | Suunnittelutilanne .....                                     | 5  |
| 3.21 | Maakuntakaava .....  | 5  |
| 3.22 | Rantaosayleiskaava .....                                     | 5  |
| 3.23 | Rakennusjärjestys .....                                      | 6  |
| 3.24 | Pohjakartta .....  | 6  |
| 4    | YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                       | 6  |
| 4.1  | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ..... | 6  |
| 4.2  | Osallistuminen ja yhteistyö .....                            | 6  |
| 4.21 | Osalliset .....  | 6  |
| 4.22 | Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt .....               | 6  |
| 4.3  | Yleiskaavan tavoitteet .....                                 | 7  |
| 5    | OSAYLEISKAAVAN KUVAUS .....                                  | 7  |
| 5.1  | Kaavan keskeinen sisältö .....                               | 7  |
| 5.2  | Aluevaraukset .....  | 7  |
| 5.21 | Korttelialueet .....   | 7  |
| 5.22 | Maa- ja metsätalousalueet .....                              | 8  |
| 5.3  | Vesi- ja jätehuolto .....                                    | 8  |
| 6    | KAAVAN VAIKUTUKSET .....                                     | 9  |
| 6.1  | Maakuntakaava .....  | 9  |
| 6.2  | Suhde voimassa olevan yleiskaavan tavoitteisiin .....        | 9  |
| 6.3  | Maanomistajien tasapuolinen kohtelu .....                    | 9  |
| 6.4  | Yleinen virkistys .....                                      | 9  |
| 6.5  | Vaikutus yhtenäiseen vapaaseen rantaviivaan .....            | 9  |
| 6.6  | Palveluiden hoitaminen .....                                 | 10 |
| 6.7  | Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan .....                   | 10 |

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## Kaavan laatija

### KARTTAAKO OY

DI Pertti Hartikainen, Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

p. 0400-425390

[phartikainen\(a\)kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi), [www.karttaako.fi](http://www.karttaako.fi)

## Kaava-alue

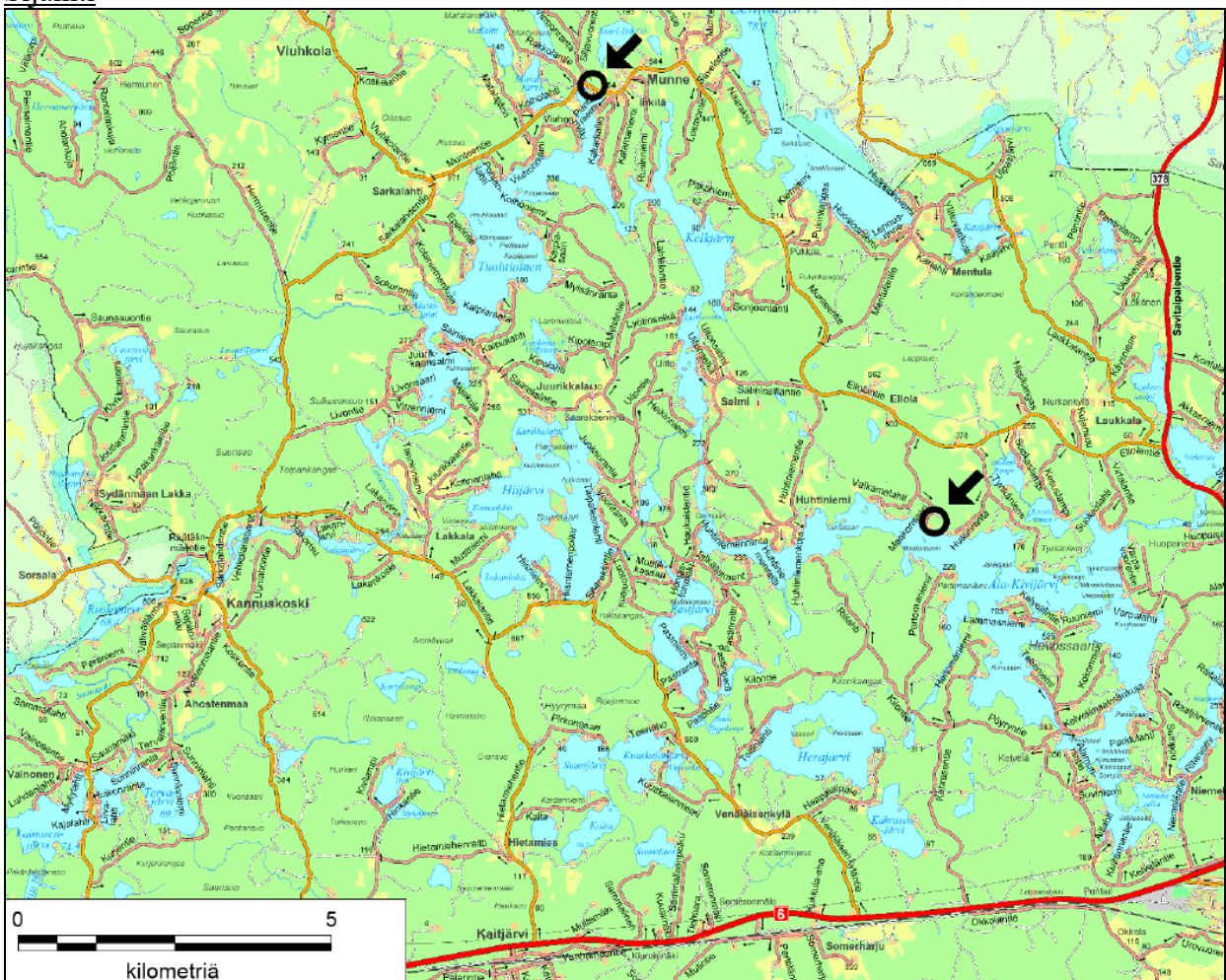
### Ala-Kivijärvi

- Mäensyrjä 441-404-1-126, omistajat: Holopainen, Pirjo Inkeri ja Holopainen, Yrjö Olavi, Kalevankatu 22 as. 6, 45100 KOUVOLA, p. 0500257969, [y.o.holopainen@kymp.net](mailto:y.o.holopainen@kymp.net)
- Mäensivu 441-404-1-127, omistaja: Immonen, Juha Kalervo, Taimitie 12, 54500 TAAVETTI, p. 0503713253 [juha.kalervo.immonen@gmail.com](mailto:juha.kalervo.immonen@gmail.com)

### Tuhtiainen

- Kalliomäki 441-417-1-116, omistaja: Böhmeke, Hans-Georg Hermann, Untuvaisentie 7 D 59, 00820 HELSINKI, p. 0400 609157, [georg.bohmeke@futurepower.fi](mailto:georg.bohmeke@futurepower.fi)

## Sijainti



*Kaavamuutosalueiden sijainti*

## 2 TIIVISTELMÄ

Aja-Kivijärvellä siirretään yhden rakennuspaikan sijaintia noin 50 m rannan suunnassa. Muutos on tarpeellinen, koska olemassa oleva tie johtaa kaavalla suunnitellun uuden rakennuspaikan läpi siten, että rakennuspaikkaa ei voida tarkoituksenmukaisesti käyttää. Voimassa olevan kaavan huono ratkaisu johtuu siitä, että olemassa ollut tie puuttui pohjakartasta kaavan laatimisen ajankohtana. Alueella on suoritettu lohkominen voimassa olevan kaavan laillistumisen jälkeen. Lohkomisella on ennakoitu käsillä oleva muutos. Rakennuspaikka siirretään tilalta Mäensyrjä 1-126 tilan Mäensivu 1-127 alueelle. Tilan Mäensyrjä omistaja on antanut suostumuksen siirtoon.

Tuohtiaisella muutetaan taustamaastossa sijaitsevan loma-asunnon (RA) rakennuspaikan käyttötarkoitus vakituiseen asumiseen (A) rakennuspaikan alkuperäisen käytön mukaisesti.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.11 Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö

Luumäen voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa varten laadittiin luonnonoloja koskeva selvitys, joka on raportoitu erikseen. Selvityksen on laatinut Arto Hämäläinen Etelä-Karjalan liitosta (Luumäen luonto, Etelä-Karjalan liitto/Arto Hämäläinen, 2001).

Käsillä oleviin kaavan muutosalueisiin ei kohdistu luontoselvityksissä erityisiä arvoja.

#### Ala-Kivijärvi

Ilmakuva ja peruskartta hahmottavat alueen rakentamistilannetta ja luonnonolosuhteita. Rakennuspaikka siirretään alueella, jossa on 2010-luvun alkupuolella suoritettu avohakkuu aivan rannan tuntumaan asti. Rakennuspaikan siirtotarpeen aiheuttava tie ilmenee peruskartasta ja ilmakuvasta.



Peruskartta 2022

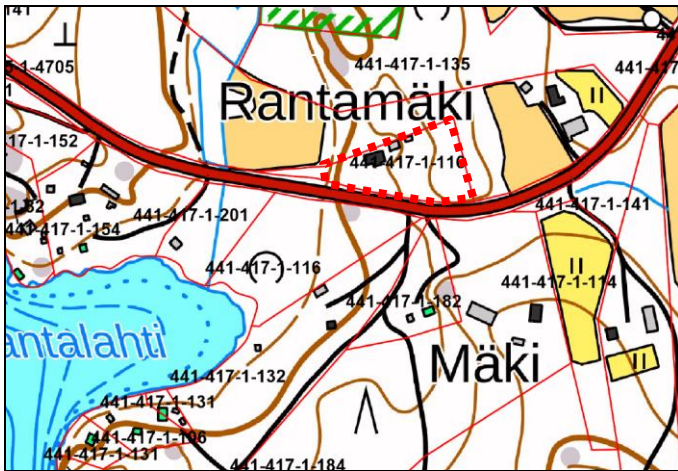


Ilmakuva 2022

Tilalla 1-126 on sauna (30 m<sup>2</sup>), jonka ympäristö säilyy loma-asunnon rakennuspaikkana.

## Tuhtiainen

Ilmakuva ja peruskartta hahmottavat alueen rakentamistilannetta ja luonnonolosuhteita. Käyttötarkoituksen muutos koskee puustoista, rakennettua rakennuspaikkaa.

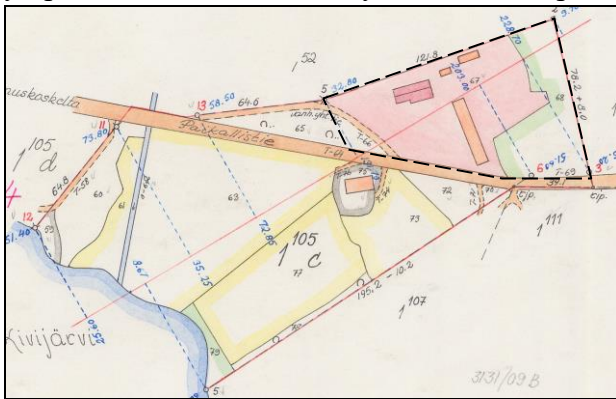


Peruskartta 2022



Ilmakuva 2022

Tila Kalliomäki 444-417-1-116 on entinen maatilan tilakeskus, joka sijaitsee Inkilän kylämäisessä ympäristössä. Kartoissa näkyvä navetta on purettu noin v. 2010



Maanmittaustoimituksen kartta v.1970.



Peruskartta 1970



Entisen tilakeskuksen asuinrakennus ja piharakennukset

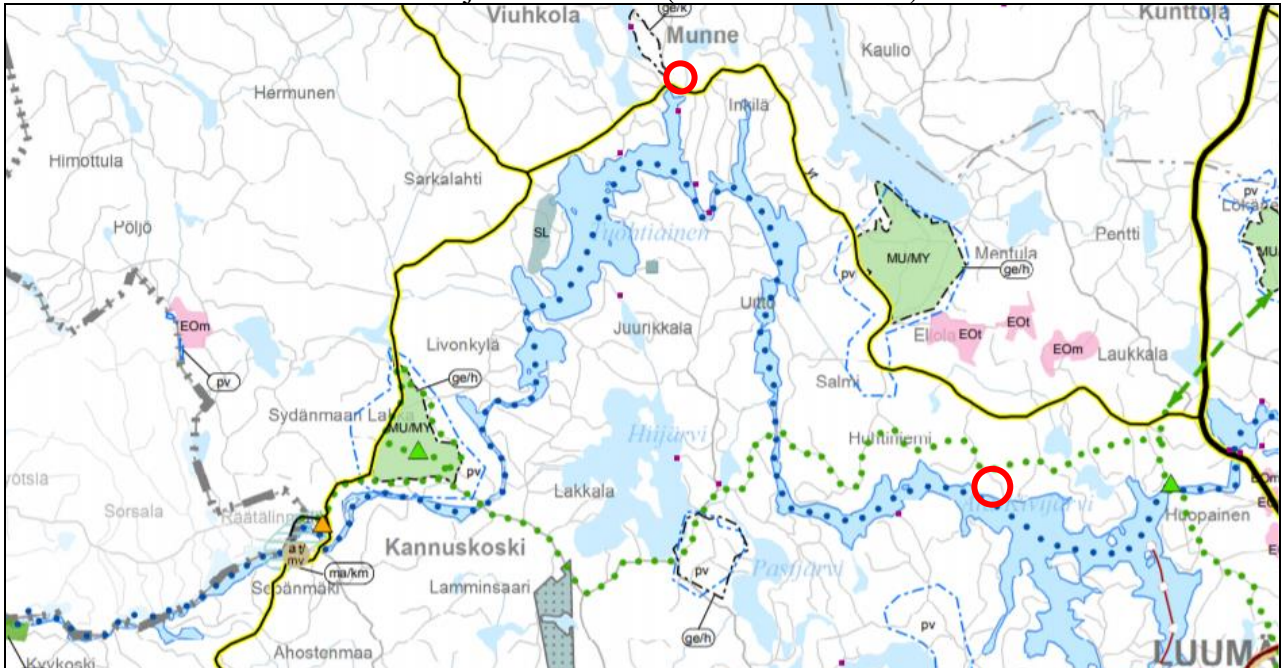
### 3.12 Esihistorialliset kohteet

Muinaisjäännösrekisterin mukaan alueilla ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.21 Maakuntakaava

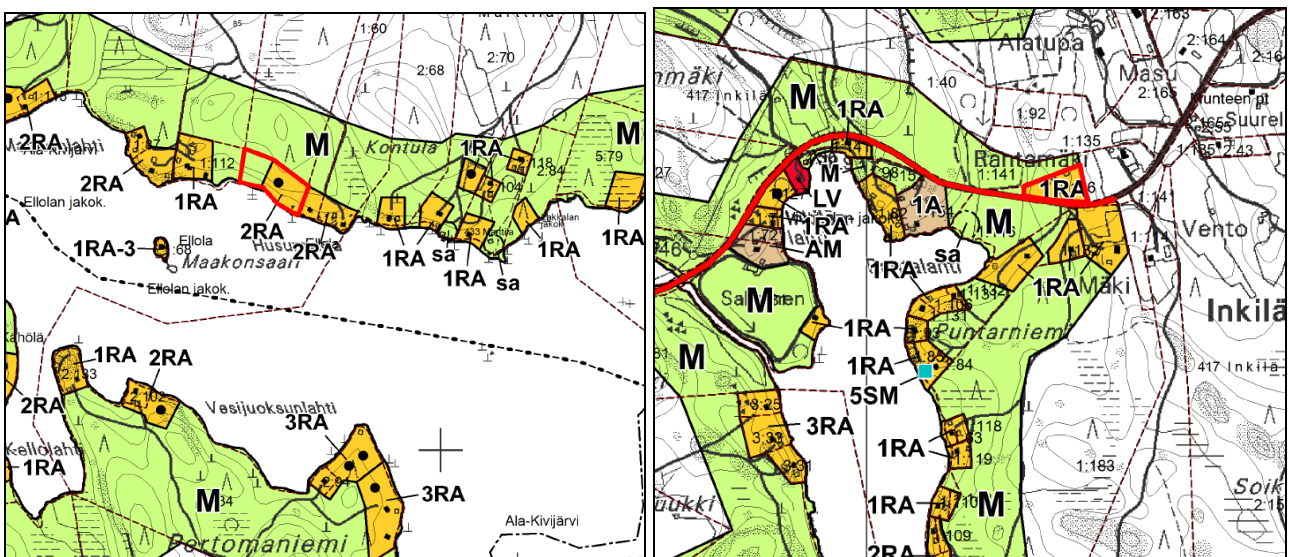
Alueilla on voimassa 21.12.2011 vahvistettu Etelä-Karjalan maakuntakaava ja 19.10.2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaava. Alueisiin ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä. Tuohiaisella Inkilän kylässä sijaitsevaa rakennuspaikkaa sivuaa yhdystieluokan tie. Tie on osoitettu merkinnällä ”Kehitettävä matkailu- ja maisematie” (keltainen korostus)



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

### 3.22 Rantaosayleiskaava

Alueella on voimassa Luumäen oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty valtuustossa 28.6.2004.



Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta. Ala-Kivijärvi (vasemmalla) ja Tuohiainen (oikealla).

Voimassa olevassa yleiskaavassa Ala-Kivijärven kaavamuuotosalueelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA), joista toinen on uusi. Tuohtiaisen kaavamuuotosalueelle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA).

### **3.23 Rakennusjärjestys**

Luumäen rakennusjärjestys on astunut voimaan 16.5.2013.

### **3.24 Pohjakartta**

Pohjakarttana on käytetty numeerista maastokarttaa (peruskartta) ja kiinteistöjen osalta numeerista kiinteistörajakarttaa (NRK).

## **4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavan laatija Pertti Hartikainen on jättänyt kunnanhallitukselle osoitetun hakemuksen, jossa hän esittää, että kunnanhallitus ryhtyy toimenpiteisiin rantaosayleiskaavan muuttamiseksi hakemuksen liitteenä olleen OAS:n ja kaavaluonnoksen osoittamalla tavalla.

Hakemuksen mukaan maanomistajat vastaavat kaavoituskustannuksista:

- Kaavan laatija on tehnyt kaavan laatimista koskevan sopimuksen maanomistajien kanssa ja laskuttaa maanomistajia kaavan laatimistyöstä.
- Maanomistaja on tietoinen taksasta, jonka mukaisesti kunta laskuttaa kaavan käsittelystä.

Kunnanhallitus päätti 19.12.2022 kaavamuutoksen vireille tulosta.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.21 Osalliset**

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

Osalliset on todettu erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### **4.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt**

##### **Valmisteluvaihe**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidettiin nähtävänä (MRA 30 §) nähtävänä 3.1. – 9.2.2023.

Lausunnon antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Etelä-Karjalan liitto, Etelä-Karjalan museo, tekninen lautakunta ja ympäristölautakunta. Yksi mielipide jätettiin.

Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa kaavaa kohtaa. Mielipiteessä toivottiin Tuhtiaisella sijaitsevan rakennuspaikan muodon vähäistä muutosta. Rakennuspaikkaa suurennettiin n. 490 m<sup>2</sup> siten, että rantaviiva säilyi luonnoksen mukaisena.

Kaavan laatija on antanut 20.2.2023 päivätyn yhteenvedon ja vastineen palautteeseen.

### Kaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään nähtävänä (MRA 19 §) ....

#### **4.3 Yleiskaavan tavoitteet**

Aja-Kivijärvellä siirretään yhden rakennuspaikan sijaintia noin 50 m rannan suunnassa. Muutos on tarpeellinen, koska olemassa oleva tie johtaa kaavalla suunnitellun uuden rakennuspaikan läpi siten, että rakennuspaikkaa ei voida tarkoituksenmukaisesti käyttää. Voimassa olevan kaavan huono ratkaisu johtuu siitä, että olemassa ollut tie puuttui pohjakartasta kaavan laatimisen ajankohtana.

Tuhtiaisella muutetaan taustamaastossa sijaitsevan loma-asunnon (RA) rakennuspaikan käyttötarkoitus vakituiseen asumiseen (A) rakennuspaikan alkuperäisen käytön mukaisesti.

## **5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan keskeinen sisältö**

Ala-Kivijärvellä siirretään yhden rakennuspaikan sijaintia noin 50 m rannan suunnassa. Muutos on tarpeellinen, koska olemassa oleva tie johtaa kaavalla suunnitellun uuden rakennuspaikan läpi siten, että rakennuspaikkaa ei voida tarkoituksenmukaisesti käyttää. Alueella on suoritettu lohkomisen voimassa olevan kaavan laillistumisen jälkeen. Lohkomisella on ennakoitu käsillä oleva muutos. Rakennuspaikka siirretään tilalta Mäensyrjä 1-126 tilan Mäensivu 1-127 alueelle. Tilan Mäensyrjä omistaja on antanut suostumuksen siirtoon.

Tuhtiaisella muutetaan taustamaastossa sijaitsevan loma-asunnon (RA) rakennuspaikan käyttötarkoitus vakituiseen asumiseen (A) rakennuspaikan alkuperäisen käytön mukaisesti.

### **5.2 Aluevaraukset**

#### **5.21 Korttelialueet**

Kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan osayleiskaavan mukaisina.

Kaava osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennusjärjestys määrää, että ranta-alueella sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3000 m<sup>2</sup>.

#### **Erillispientalojen alue (A)**

Rakennuspaikan koko on n. 6440 m<sup>2</sup>.



Rakennuspaikalle saa rakentaa

- Yhden asunnon
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 30 kerros-m<sup>2</sup>
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 9 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 kerros-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai rakennuksen saa korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli se soveltuu paikalle.

#### Loma-asuntoalueet (RA)

Rakennuspaikkojen koko on n. 4690 m<sup>2</sup> ja 3960 m<sup>2</sup>. Molempien rakennuspaikkojen rantaviivan pituus on n. 55 m.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- Yhden loma-asunnon ja yhden lisärakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kerros-m<sup>2</sup>.
- Lisärakennuksen enimmäiskoko on 30 kerros-m<sup>2</sup> ja sen tulee olla samassa pihapiirissä loma-asunnon kanssa.
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 30 kerros-m<sup>2</sup>.
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 180 kerros-m<sup>2</sup> ja rakennusten enimmäislukumäärä 5.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

- loma-asunto 30 m
- sauna 15 m
- muut rakennukset 30 m

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

### **5.22 Maa- ja metsätalousalueet**

Kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina.

#### Maa- metsätalousvaltainen alue (M)

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennusoikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia. Tässä kaavamuutoksessa ei ole osoitettu kaavamääräyksen tarkoittamaa rakennusoikeutta.

### **5.3 Vesi- ja jätehuolto**

Jätevesihuollossa tulee noudattaa valtioneuvoston asetusta nro 157/2017, joka käsittää talousjätevesien käsittelyä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla.

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Jätevesien imeyttäminen maaperään pohjavesialueilla on kielletty, maasuodattamoa voidaan yleensä käyttää. Maasuodattamon jälkeen jätevedet tulee johtaa pinta- ja pohjavesien kannalta turvalliseen paikkaan. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen.

RA-aluetta koskevat seuraavat määräykset:

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty alueella, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden pinnan mukaisesta rantaviivasta.

## **6 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **6.1 Maakuntakaava**

Alueeseen ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä (kohta 3.21).

### **6.2 Suhde voimassa olevan yleiskaavan tavoitteisiin**

Kaavaratkaisu on sopusoinnussa voimassa olevan rantaosayleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa. Kaavalla ei muuteta voimassa olevan yleiskaavan mitoitusta.

### **6.3 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Kaavamuutoksella ei muuteta rakennuspaikkojen lukumäärää. Kaavamuutoksella muutetaan kylämäisellä alueella ja hyvän liikenneyhteyden varressa sijaitsevan entisen tilakeskuksen käyttötarkoitus loma-asunosta (RA) vakituisen asumisen (A) rakennuspaikaksi. Muutos ei vaaranna vastaavien muutosten tekemistä olosuhteiltaan vastaavilla alueilla.

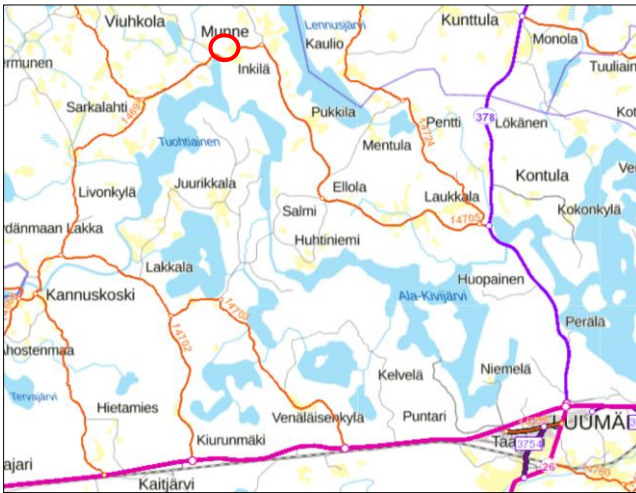
### **6.4 Yleinen virkistys**

Alueilla ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä.

### **6.5 Vaikutus yhtenäiseen vapaaseen rantaviivaan**

Rakennuspaikan siirto ei vaikuta vapaan rantaviivan määrään. Rakennuspaikan siirron seurauksena 115 m pituinen rakentamaton rantaosuus jakaantuu kahdeksi lyhyemmäksi rakentamattomaksi rantaosuudeksi. Rakentamattoman rannan suppeuden (115 m) vuoksi muutos ei vaikuta MRL 73 §:n tarkoittaman yhtenäisen rakentamaton rannan määrään.

## 6.6 Palveluiden hoitaminen



Inkilän kylän runsas asutus ja sijainti läpiajettavan yleisen tien varressa mahdollistavat sen, että ympärivuotien asumisen kunnalliset palvelut kuten koululaiskuljetukset, vanhusten hoivapalvelut ja muut kunnalliset palvelut voidaan hoitaa taloudellisesti.

Inkilän kylän runsas asutus ja sijainti läpiajettavan yleisen tien varressa mahdollistavat myös kaupallisten palveluiden taloudellisen hoitamisen esim. nykyaikaisella nettitaloukseen nojautuvalla kotiinkuljetuspalvelulla.

## 6.7 Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan

Entisen tilakeskuksen käyttötarkoituksen muutos loma-asunosta (RA) vakituiseen asumiseen (A) rakennuspaikaksi ei vaikuta luonnonoloihin ja maisemakuvaan.

Rakennuspaikan vähäinen siirtäminen olemassa olevan rakennuspaikan tuntumaan alueelle, johon ei liity erityisiä luonnonarvoja maisema-arvoja ja johon on valmis tieyhteys, ei sanottavasti vaikuta alueen luonnonolosuhteisiin ja maisemaan.

KARTTAAGO OY

*Pertti Hartikainen*

Pertti Hartikainen  
dipl. ins.

Erilliset asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavan laatijan vastine 20.2.2023 luonnosta koskevaan palautteeseen