

LUUMÄKI

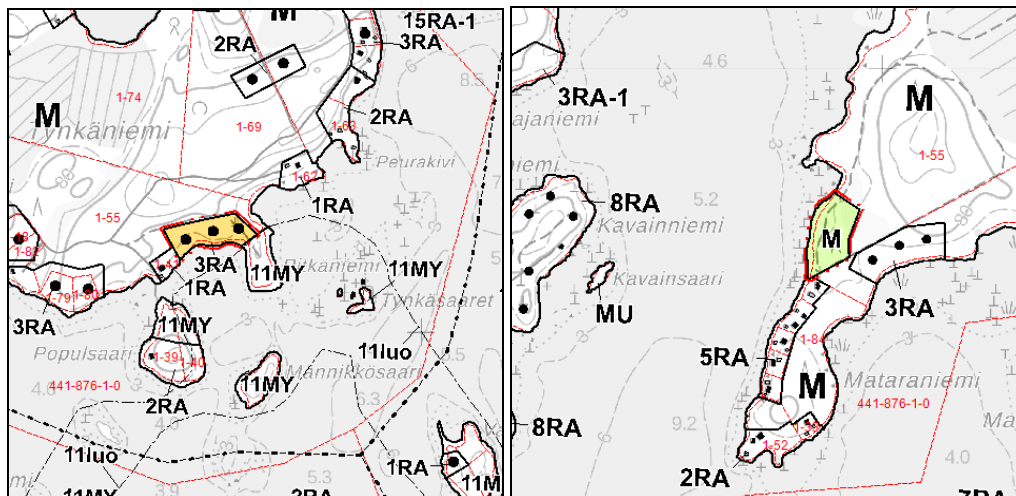
KIVIJÄRVEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS SEKÄ LUUMÄEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Kiinteistö:

Kivijärven rantaosayleiskaava: Mustamaa 441-424-1-55

Luumäen rantaosayleiskaava: Mustamaa 441-424-1-55

KAAVASELOSTUS



Helsinki 8.4.2025.

Karttaako

Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3,

00520 Helsinki

0400-425390

Vireille tulo: KH:n päätös 17.2.2025 § 23

Vireille tuloa koskeva kuulutus: 27.2.2025

Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 27.2.2025 – 31.3.2025

Ehdotus nähtävänä (MRA 19 §) 8.5.2025 – 10.6.2025

Hyväksytty valtuustossa ...

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2	TIIVISTELMÄ	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.11	Luonnonympäristö	3
3.12	Arkeologinen kulttuuriperintö	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.21	Maakuntakaava	6
3.22	Kivijärven rantaosayleiskaava	6
3.23	Luumäen rantaosayleiskaava	7
3.24	Rakennusjärjestys	7
3.25	Pohjakartta	7
4	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.21	Osalliset	8
4.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.3	Yleiskaavan muutoksen tavoitteet	9
5	OSAYLEISKAAVOJEN KUVAUS	9
5.1	Kaavojen keskeinen sisältö	9
5.2	Kivijärven rantaosayleiskaava	10
5.21	Aluevaraukset	10
5.3	Luumäen rantaosayleiskaava	10
5.31	Aluevaraukset	10
5.4	Vesi- ja jätehuolto	11
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	11
6.1	Suhde maakuntakaavaan	11
6.2	Suhde voimassa olevan yleiskaavan tavoitteisiin	11
6.3	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	12
6.4	Vaikutus yhtenäiseen vapaaseen rantaviivaan	12
6.5	Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan	12

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan laatija

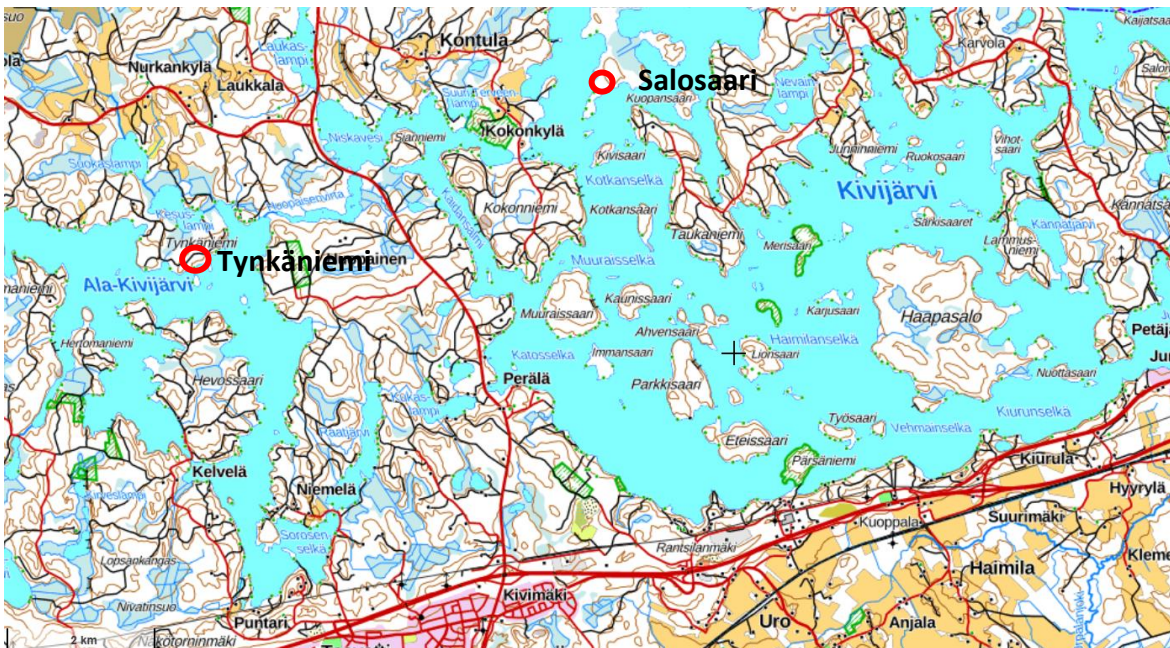
KARTTAAKO OY/ DI Pertti Hartikainen
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki
puh. 0400-425390
sähköp. phartikainen@kolumbus.fi

Kaava-alue

Yleiskaavan muutos koskee kahta eri osayleiskaavaa:

- Kivijärven rantaosayleiskaava (Salonsaari).
- Luumäen rantaosayleiskaava (Tynkäniemi).

Muutos koskee kiinteistöä Mustamaa 441-424-1-55.



Kaavamuutosalueiden sijainti

2 TIIVISTELMÄ

Yleiskaavan muutos koskee kahta eri rantaosayleiskaavaa:

- Kivijärven rantaosayleiskaava (Kivijärven Salosaaren alue)
- Luumäen rantaosayleiskaava (Ala-Kivijärven Tynkäniemen alue)

Kivijärven Salosaarella kolmen loma-asunnon ryhmä (3RA) muutetaan M-alueeksi. Poistuva rakennusoikeus siirretään saman kiinteistön Ala-Kivijärven Tynkäniemeen, jossa olemassa olevan rakennuspaikan viereistä M-aluetta muutetaan loma-asuntoalueeksi (3RA). Muutos koskee kiinteistöä Mustamaa 441-424-1-55.

Rakennusoikeuden siirto Kivijärven Salosaaresta Ala-Kivijärven Tynkäniemeen on perustelua, koska

- Salonsaari on verrattain syrjäinen, erämaatyypinen saari, jonne ei ole tieyhteyttä.

- Tynkäniemen alueella rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan tieverkon ja asutuksen yhteyteen, jossa alueen saavutettavuus on oleellisesti Salosaarta parempi.
- Siirrettävien Salonsaaren rakennuspaikkojen edustan vesialue on matala, kivikkoinen ja ruovikkoinen, mikä vaikeuttaa rakennuspaikkojen käyttöä ja rakentaminen johtaa vesialueen luonnonolojen muutokseen.

Alkuperäisessä kaavassa Kivijärveltä kertyvää rakennusoikeutta ei voitu osoittaa Ala-Kivijärvelle, koska kysymyksessä on kaksi eri aikoina laadittua kaavaa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Luonnonympäristö

Tynkäniemen alue Ala-Kivijärvellä

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 muutosalueeseen ei luontoselvityksessä kohdistu erityisiä arvoja. Sen sijaan viereinen Tynkäniemen niemialue sekä edustan vesialueen luodot ja pienet saaret on selvityksessä luokiteltu uhanalaisbiotoopeiksi.

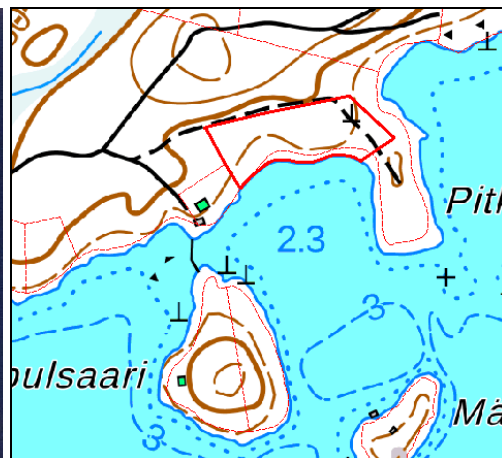


Luontoselvityksessä uhanalaisbiotoopeiksi luokitellut alueet

Kaavamuutosalue on talousmetsänä hoidettua lehtipuuvaltaista sekametsää



Kaavamuutosalue ilmakuvalla 2024
C Maanmittauslaitos



Kaavamuutosalue peruskartalla 2024
C Maanmittauslaitos



Rannan läheisyydessä alue on lehtomaista, lehtipuuvältaista nuorta sekametsää



Ranassa on 10-20 m leveä lehtomainen, nuorta lehtipuustoa kasva vyöhke, jossa vallitsevia puulajeja ovat koivu sekä harmaa- ja tervaleppä.



Rannan tuntumassa metsää on hoidettu talousmetsänä varovaisella harvenushakkuuperiaatteella. Puustoltaan alue on kuusi- ja mäntyvaltaista sekametsää.



Alueen pohjoisosa on varttunutta lehtipuuvaltaista taimikkoa. Alueelle johtava metsätie on umpeutumassa.

Salosaari

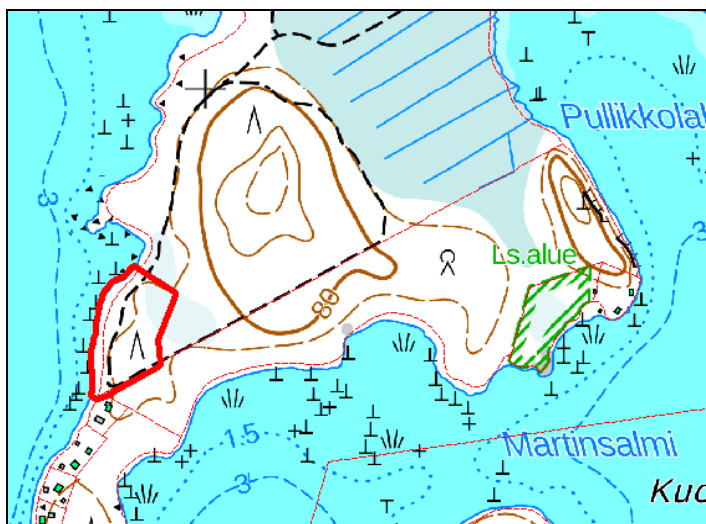
Kivijärven voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa varten laadittiin luonnonoloja koskeva selvitys: Arto Hämäläinen, Etelä-Karjalan liitto 1996.

Käsillä oleviin kaavan muutosalueeseen ei luontoselvityksessä kohdistu erityisiä arvoja. Sen sijaan Salosaaren itäpuoli on todettu merkittävien luonnonarvojen alueeksi: ”Likolahden rannat ja sen edustalla olevat pienet saaret ja luodot. Maisemallisesti erikoista räme- ja ruoikkorantaa. Alueella pesii uhanalainen kuikka (1 pari) sekä harmaa-, kala- ja naurulokkeja sekä pieni kalatiirayhteisö”.

Kaavamuutosalue on talousmetsänä hoidettua lehtipuuvaltaista sekametsää, jonka ranta-alue 10-20 m:n etäisyydelle rannasta on säilytetty luonnonmukaisena.

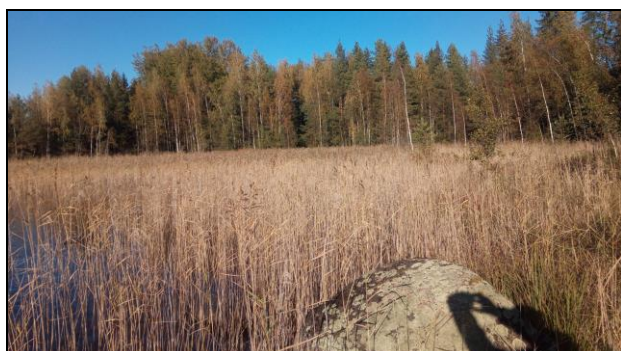


Kaavamuutosalue ilmakuvalla 2023



Kaavamuutosalue peruskartalla 2024

C Maanmittauslaitos



Kaavamuutosalueen kohdalla ranta on matala, ruovikkoien ja kivinen

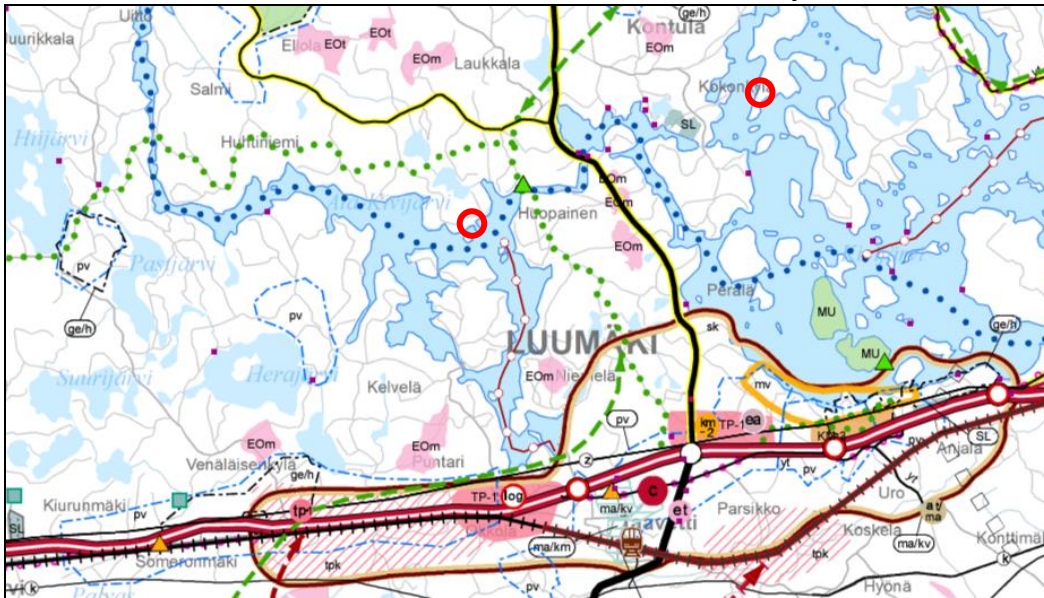
3.12 Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä tai nuorempia historiallisen ajan arkeologisia kohteita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

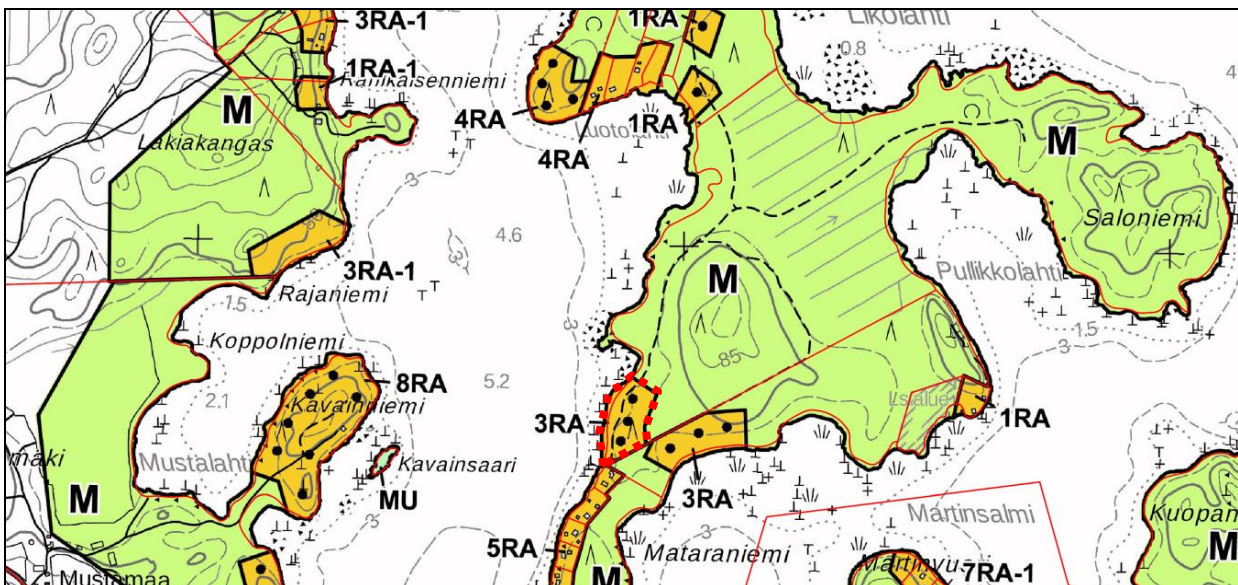
Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Karjalan maakuntakaavan 21.12.2011. Kaavamuutosalueisiin ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä.



Ote maakuntakaavasta. Muutosalueet osoitettu punaisella ympyrällä.

3.22 Kivijärven rantaosayleiskaava

Kivijärven oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava on vahvistettu K-S ympäristökeskuksessa 10.10.2000. Myöhemmin kaavaan on tehty useita vähäisiä muutoksia.



Ote voimassa olevasta Kivijärven rantaosayleiskaavasta (muutosalue rajattu punaisella katkoviivalla)

Alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu 3 uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa (3RA).

Kaavamerkinnot ja määräykset:

RA LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa

- kaksi loma-asuntoa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kerros-m²
- muita talousrakennuksia

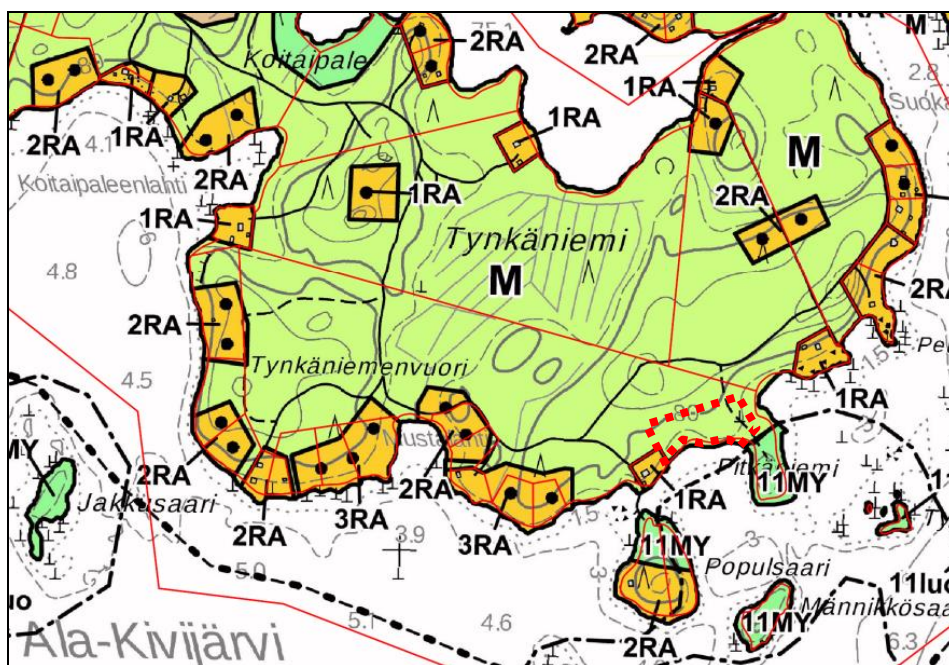
Saunan enimmäiskoko on 30 kerros-m²

Toisen loma-asunnon enimmäiskoko on 30 kerros-m²

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 180 kerros-m² ja rakennusten enimmäislukumäärä viisi.

3.23 Luumäen rantaosayleiskaava

Luumäen oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava on hyväksytty Luumäen kunnanvaltuustossa 28.6.2004. Myöhemmin kaavaan on tehty useita vähäisiä muutoksia.



Ote voimassa olevasta Luumäen rantaosayleiskaavasta (muutosalue rajattu punaisella katkoviivalla)

Voimassa olevassa kaavassa muutosalue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Kaavamerkinnot ja määräykset:

M MAA- METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennusoikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

3.24 Rakennusjärjestys

Luumäen rakennusjärjestys on tuullut voimaan 16.05.2013.

3.25 Pohjakartta

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

4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatija Pertti Hartikainen on maanomistajan pyynnöstä jättänyt kunnanhallitukselle osoitetun kirjelmän, jossa hän esittää, että kunnanhallitus ryhtyy toimenpiteisiin Kivijärven rantaosayleiskaavan sekä Luumäen rantaosayleiskaavan muuttamiseksi 15.1.2025 päivätyn OAS:n ja kaavaluonnosten osoittamalla tavalla.

Hakemuksen mukaan kaavamuutosalueen maanomistaja vastaa kaavoituskustannuksista.

Kunnanhallitus päätti 17.2.2025 osayleiskaavamuutosten vireille tulosta ja hyväksyi DI Pertti Hartikaisen /Karttaako Oy kaavan laatijaksi.

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

Kunnanhallitus teki 17.2.2025 § 23 osayleiskaavamuutosten vireille tuloa koskevan päätöksen.

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutosluonnokset pidettiin nähtävänä alueidenkäytölain 62§:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 27.2.2025 – 31.3.2025 ja niistä pyydettiin lausunnot.

Yhtään mielipidettä ei esitetty.

Lausunnon antoivat:

- Etelä-Karjalan liitto
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Etelä-Karjalan museo
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Tekninen lautakunta

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen lausunnossa todettiin, että asuntojen radonia koskevista viitearvoista ja määräyksistä on säädetty sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa 1044/2018. Lausunnossa esitettiin, että kaavamääräyksissä on tarpeen antaa määräys radonhaittojen torjumiseksi. Esitettyä määräystä ei lisätty kaavaan, koska

- rakennusjärjestys sisältää radonmääräyksen ja
- radonmääräystä ei ole voimassa olevassa kaavassa.

Muissa lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa kaavojen osalta.

Etelä-Karjalan museon lausunnon johdosta kaavaselostuksen kohdan 3.12 tekstiä täsmennettiin siten, että se kattaa arkeologisen kulttuuriperinnön esihistoriallisia kohteita laajemmin.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotukset pidettiin nähtävänä alueidenkäyttölain 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti 8.5.2025 – 10.6.2025 ja niistä pyydettiin lausunnot (MRA 20 §).

Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausunnon antoivat:

- Etelä-Karjalan liitto
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Etelä-Karjalan museo
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Tekninen lautakunta
- Ympäristölautakunta

Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa.

4.3 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

Yleiskaavan muutos koskee kahta eri osayleiskaavaa:

- Kivijärven rantaosayleiskaava (Salosaari)
- Luumäen rantaosayleiskaava Tynkäniemi).

Tavoitteena on siirtää kolme rakennuspaikkaa Kivijärven Salosaaresta saman kiinteistön Ala-Kivijärven Tynkäniemeen. Muutos koskee kiinteistöä Mustamaa 441-424-1-55.

Rakennusoikeuden siirto Kivijärven Salosaaresta Ala-Kivijärven Tynkäniemeen on perustelua, koska

- Salonsaari on verrattain syrjäinen, erämaatyypinen saari, jonne ei ole tieyhteyttä.
- Tynkäniemen alueella rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan tieverkon ja asutuksen yhteyteen, jossa alueen saavutettavuus on oleellisesti Salosaarta parempi.
- Siirrettävien Salonsaaren rakennuspaikkojen edustan vesialue on matala, kivikkoinen ja ruovikkoinen, mikä vaikeuttaa rakennuspaikkojen käyttöä ja rakentaminen johtaa vesialueen luonnonolojen muutokseen.

Alkuperäisessä kaavassa kiinteistön Kivijärveltä kertyvää rakennusoikeutta ei voitu osoittaa Ala-Kivijärvelle, koska kysymyksessä on kaksi eri aikoina laadittua kaavaa.

5 OSAYLEISKAAVOJEN KUVAUS

5.1 Kaavojen keskeinen sisältö

Kivijärven Salosaassa kolmen loma-asunnon ryhmä (3RA) muutetaan M-alueeksi. Poistuva rakennusoikeus osoitetaan saman kiinteistön Ala-Kivijärven Tynkäniemeen, jossa olemassa olevan rakennuspaikan viereistä M-aluetta muutetaan loma-asuntoalueeksi (3RA). Muutos koskee kiinteistöä Mustamaa 441-424-1-55.

5.2 Kivijärven rantaosayleiskaava

5.21 Aluevaraukset

Maa- metsätalousvaltainen alue (M)

Kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina.

Kaavamääräykset:

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 M-alueelle ole osoitettu kaavamääräyksen tarkoittamaa (saunan) rakennusoikeutta.

5.3 Luumäen rantaosayleiskaava

5.31 Aluevaraukset

Loma-asuntoalue (RA)

Kaavamuutoksella on osoitettu 3 loma-asunnon rakennuspaikkaa, joiden yhteenlaskettu rantaviivan pituus on 150 m ja yhteenlaskettu pinta-ala on 10740 m². Rakennuspaikan keskikoko on 3540 m².

Rakennusjärjestys määrää, että ranta-alueella sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3000 m² ja rantaviivan pituus on vähintään 50 m.

Kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina.

Kaavamääräykset:

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- Yhden loma-asunnon ja yhden lisärakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kerros-m².
- Lisärakennuksen enimmäiskoko on 30 kerros-m² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä loma-asunnon kanssa.
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 30 kerros-m².
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 180 kerros-m² 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.

5.4 Vesi- ja jätehuolto

Kaavamääräykset ovat voimassa olevan kaavan mukaiset.

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-alueita 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 Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa alueeseen ei kohdistu kaavamerkintöjä (kohta 3.21)

6.2 Suhde voimassa olevan yleiskaavan tavoitteisiin

Kivijärven ja Luumäen rantaosayleiskaavojen suunnittelussa on sovellettu samoja tavoitteita, joista käsillä olevien kaavamuutosten kannalta keskeisiä ovat:

- Kaavalla ohjataan rakentamista siten, että edistetään luonnonoloihin ja maisemaan liittyvien ominaispiirteiden ja arvojen säilymistä.
- Kaavassa osoitetaan maanomistajakohtaisesti kohtuullinen ja tasapuolisuuteen perustuva rakennusoikeus, jota määritettäessä otetaan huomioon luonnonolosuhteet ja kantatilan jo käyttämä rakennusoikeus.
- Kaavalla pyritään turvaamaan riittävät vapaa-alueet jokamiehenoikeutta varten. Erityisesti kiinnitetään huomiota perinteisten rantautumispaikkojen, uimarantojen, venevalkama-alueiden ja vastaavien yleisen edun kannalta tärkeiden alueiden rakentamattomana säilymiseen.
- Tontit pyritään sijoittamaan siten, että maisemaan ja luonnonoloihin liittyvät arvot ja erityispiirteet sekä rantojen rakennettavuus otetaan huomioon.
- Tontit pyritään rantoja säästään sijoittamaan olemassa olevan asutuksen ja tieverkon yhteyteen ryhmiä.
- Tontit pyritään sijoittamaan siten, että ne eivät johda ympäristön haitalliseen muokkaamiseen, kuten ranta-alueiden pengerryksiin ja ruoppauksiin.
- Saarista rakennusoikeus pyritään siirtämään saman omistajan mannerrannoille.

Rakennusoikeuden siirto Kivijärven Salosaaresta Ala-Kivijärven Tynkänimeen toteuttaa yleiskaavan tavoitteet:

- Tynkäniemen alueella ei ole rakentamista rajoittavia erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.
- Tynkänimen kaavamuutosalueella ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä.
- Tynkänimen alueella rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan tieverkon ja asutuksen yhteyteen, jossa alueen saavutettavuus on oleellisesti Salosaarta parempi.
- Rakennettavuudeltaan alue soveltuu hyvin rakentamiseen.
- Salonsaari on verrattain syrjäinen, erämaatyypinen saari, jonne ei ole tieyhteyttä.
- Siirrettävien Salosaaren rakennuspaikkojen edustan vesialue on matala, kivikkoinen ja ruovikkoinen, mikä vaikeuttaa rakennuspaikkojen käyttöä ja rakentaminen johtaa vesialueen luonnonolojen muutokseen.

6.3 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavamuutos koskee kiinteistöä Mustamaa 441-424-1-55, jonka rakennusoikeutta ei muuteta. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeutta ei voitu osoittaa alkuperäisessä kaavassa kiinteistökokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaiseen paikkaan, koska kiinteistö sisältyy kahteen eri aikoina laadittuun kaavaan.

6.4 Vaikutus yhtenäiseen vapaaseen rantaviivaan

Rakennusoikeuden siirto Kivijärveltä Ala-Kivijärven alueelle kaventaa Ala-Kivijärven rakentamatonta rantaa 150 m, mutta Kivijärvellä rakentamaton ranta lisääntyy vastaavasti. Viereinen Tynkäniemen niemeke, säilyy nykyisen kaltaisena yhtenäisenä rakentamattomana alueena.

Kiinteistön Mustamaa 441-424-1-55 alueelle jää alueidenkäyttölain 73 §:n edellyttämällä tavalla riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Edellytys toteutuu sekä koko kiinteistön osalta (Kivijärvi ja Ala-Kivijärvi) että pelkästään Tynkäniemen alueen osalta.

6.5 Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan

Tynkäniemen alueella, johon rakennusoikeus siirretään Salosaaresta, ei ole rakentamista rajoittavia erityisiä luontoarvoja. Rakennusoikeuden siirto pois Salosaaresta edistää erämaatyypisen alueen vaalimista.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.