LUUMÄKI
Kylähyvänen.

14.10.2026



Kaavoituskatsaus 2026

KAAVOITUSOHJELMA 2026 - 2031

LUUMÄEN KUNTA: TEKNINEN JOHTAJA MIKKO HILTUNEN

LUUMÄKI
Kyläihyvänen.

14.10.2026

Sisällys

Yleistä 1
Kaavoituksesta tiedottaminen, kuuleminen ja osallistumisen järjestäminen 2
Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä 3
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 3
Maakuntakaavoitus 4
Yleiskaavoitus 5
Asemakaavoitus 6

Yleistä

Alueidenkäyttölain 7 mukaisesti ” *Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävyydestä. (29.12.2006/1441) Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.”*

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Vaikutukseltaan vähäisestä asemakaavan muutoksesta ei tarvitse enää tehdä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 1.5.2017 voimaantulleen maanäyttö- ja rakennuslain muutoksen perusteella.

LUUMÄKI
Kylähyvänen.

14.10.2026

Kaavoituksesta tiedottaminen, kuuleminen ja osallistumisen järjestäminen
Kaavoituksesta tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen tapahtuu oheisen kaavion osoittamalla tavalla:

Vaihe	**Kunta**	***Osallinen***
1. Vireille	Kunnanhallitus tekee laatimispäätöksen. (vaikutuksiltaan vähäinen kaava on tullut vireille, mikäli se on mainittu kaavoituskatsauksessa)	*Osallinen voi tehdä aloitteen kaavan laatimisesta*
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma	*Osalliset voivat tehdä muutosesityksiä*
3. Laatimisvaihe	Valmisteluaineisto nähtäville vähintään 14 päiväksi	*Huomautuksen voi tehdä sähköisesti, kirjallisesti tai suullisesti*
4. Julkinen nähtävillä olo	Kaavaehdotus nähtäville vähintään 30 päiväksi	*Muistutuksen voi tehdä kirjallisesti*
5. Kaavan hyväksyminen	Valtuusto tai kunnanhallitus hyväksyy	*Valitusmahdollisuus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja sen jälkeen Korkeimpaan Hallinto-oikeuteen*
6.Kaavan voimaantulo	*Kaava saa lainvoiman sinä päivänä, kun siitä on kuulutettu*	

Osallisia ovat:
Kaavoitettavan alueen maanomistajat ja –haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät. Lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.
Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee, esim. luonnonsuojelu- ja asukasyhdistykset sekä liikuntajärjestöt.

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Alueidenkäyttö tavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

LUUMÄKI
Kyläihyvänen.

14.10.2026

Maakuntakaavoitus

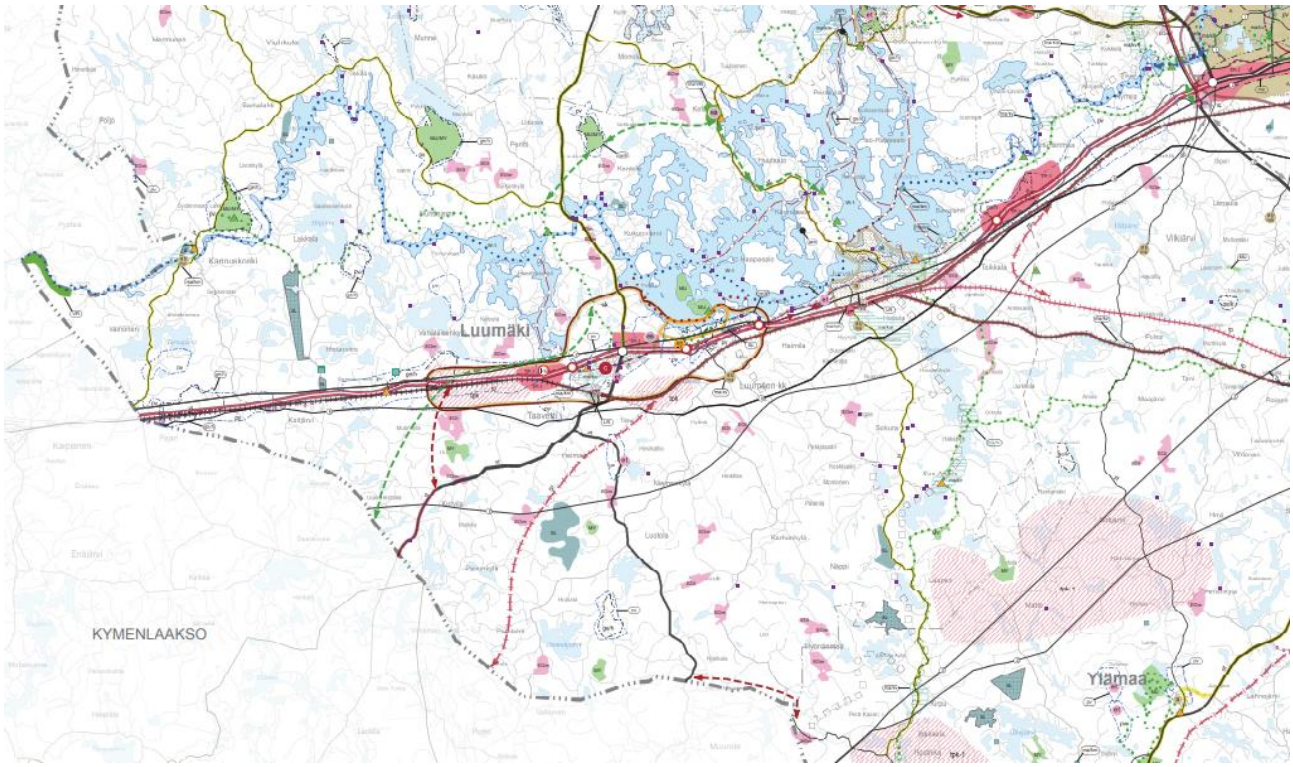
Ympäristöministeriö on 21.12.2011 vahvistanut Etelä-Karjalan maakuntakaavan, jossa osoitetaan maakunnan tärkeimmät alueidenkäyttötarpeet seuraavan 15–25 vuoden aikana. Maakuntakaava on kokonaismaakuntakaava.

I vaihekaava kattaa koko maakunnan ja teemana on kaupallisten palveluiden, elinkeinoelämän ja liikenteen kehittämismahdollisuudet. Se tulee vahvistuessaan korvaamaan 21.12.2011 vahvistetun Etelä-Karjalan maakuntakaavan vaihekaavan aluevarausten osalta. Muilta osin vahvistettu maakuntakaava jää voimaan. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 24.2.2014. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 19.10.2015.

2. vaihemaakuntakaava: Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 13.12.2021 Etelä-Karjalan 2.vaihemaakuntakaavan. Maakuntavaltuuston päätöksestä jätettiin viisi valitusta Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. 2. vaihemaakuntakaava tuli voimaan 6.9.2023. Kaavan tavoitteet koskevat Lappeenrannan jätevedenpuhdistamon sijoittumista.

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 24.4.2019 § 63 maakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti. Kaavan selvitysten laatiminen on käynnissä ja selvitysten tuloksia julkaistiin kevään ja kesän 2022 aikana. Kaavaluonnos on mahdollisesti nähtävillä vuonna 2026.

http://www.ekarjala.fi/liitto/suunnittelu-ja-kehittaminen/maankaytonsuunnittelu/maakuntakaavayhdistelma/



KUVA 1. MAAKUNTAKAAVA HTTPS://LIITTO.EKARJALA.FI/WP-CONTENT/UPLOADS/SITES/2/ALUESUUNNITTELU/MAAKUNTAKAAVA_OSA12.PDF

LUUMÄKI
Kyläihyvänen.

14.10.2026

Yleiskaavoitus

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa. Yleiskaava voi olla rakennusluvan perusteena ranta-alueilla, kyläalueilla ja muilla maaseutualueilla. Oikeusvaikutteinen kaava mahdollistaa kaavan mukaisten rakennuslupien myöntämisen ilman poikkeamispäätöksiä. Rantaosayleiskaavoissa on tavoitteena vesistön rantavyöhykkeen (noin 200 metriä rantaviivasta lukien) käytön suunnittelu eri tarkoituksiin kuten virkistykseen, suojeluun, maa- ja metsätalouteen ja rakentamiseen. Luumäen kaikki ranta-alueet ovat oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen tai asemakaavojen piirissä.

Voimassa olevat yleiskaavat:

Luumäelle on laadittu neljä oikeusvaikutteista yleiskaavaa:

a) Kivijärven rantaosayleiskaava. Vahvistettu Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksessa 10.10.2000.

- muutos hyväksytty valtuustossa 8.9.2025
- muutos hyväksytty valtuustossa 16.2.2026

b) Luumäen rantaosayleiskaava. Hyväksytty valtuustossa 28.6.2004

- muutos hyväksytty valtuustossa 8.9.2026

c) Taavetti - Jurvalan osayleiskaava. Hyväksytty valtuustossa 28.6.2004.

d) Itäosan osayleiskaava. Hyväksytty valtuustossa 10.11.2014 /

- muutos hyväksytty valtuustossa 26.5.2025
- muutos / laajennus hyväksytty valtuustossa 23.3.2026

e) Suurikankaan tuuli- ja aurinkovoimaosayleiskaava. Hyväksytty valtuustossa 16.2.2026

- valtuuston tekemästä päätöksestä on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, ja päätös ei ole saanut lainvoimaa 14.10.2026 mennessä.

Kaikkiin edellä mainittuihin kaavoihin on tehty myöhemmin pienialaisia muutoksia tai laajennuksia tai niihin on menossa tällä hetkellä kaavamuutoksia.

Luumäen kunnan kaavat ovat nähtävillä kunnan karttapalvelussa osoitteessa https://luumaki.karttatiimi.fi/link/NTCgk ja kaavoihin on mahdollista tutustua myös kunnan teknisellä osastolla.

Rantayleiskaavojen perusteella kunta voi myöntää yleiskaavan mukaiset rakentamisluvat. Tämä on vähentänyt oleellisesti poikkeamislupien sekä ranta-asemakaavojen tarvetta. Yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaavan alueella, joten näillä alueilla rakennusluvat ratkaistaan ranta-asemakaavan perusteella. Taajama-alueilla yleiskaava ohjaa asemakaavojen laadintaa.

LUUMÄKI
Kylähyvänen.

14.10.2026

Meneillään olevat yleiskaavahankkeet:

a) Rantaosayleiskaavojen muuttamisia on käynnissä tällä hetkellä 2-4 eri kaavaprosessia. Rantarakennuspaikkojen siirtäminen paikasta toiseen ja samalla mahdollisesti tarkastellaan vakituisen asumisen poikkeuslupia ja päivitetään mahdollisuuksien mukaan kaavakarttaan rakennuspaikkojen ajankohtainen tieto.

Asemakaavoitus

Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaava huomioi paikalliset olosuhteet, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan ja olemassa olevan rakennuskannan.

Asemakaavan sisältövaatimuksissa todetaan mm. seuraavia seikkoja:

- terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö

- palvelujen saatavuus ja liikenteen järjestäminen

- rakennettua ja luonnonympäristöä tulee vaalia

- tulee olla riittävästi puistoja/virkistysalueita

Luumäen kunnan kaavat ovat nähtävillä kunnan karttapalvelussa osoitteessa https://luumaki.karttatiimi.fi/link/NUdSe ja kaavoihin on mahdollista tutustua myös kunnan teknisellä osastolla.

Valmistuneet asemakaavahankkeet kuluvan vuoden aikana:

1.Jurvalanharju – Lepola asemakaavan muutoksen on kunnanhallitus hyväksynyt 7.9.2026. Kaavamuutoksella mahdollistettiin rakentamispaikalle sijoittaa joko rivitalo, omakotitalo tai paritalo. Tontti on myös mahdollista jakaa kahteen osaan, joka mahdollistaa kahden omakotitalon rakentamisen.

Vireillä olevat asemakaavahankkeet:

1. Pihlajaniemen asemakaava-alueen laajennusta on ryhdytty valmistelemaan 2018 alussa. Kaava-alue koskee hotellin alueen lisäksi Impilinnan kiinteistöä. Lisäksi huoltoaseman alue hotellin vieressä on otettu mukaan kaavaprosessiin.
   Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria, ja sen alullepanija on hotellin ja Impilinnan kiinteistöt omistava Kivijärven rantakiinteistöt Oy.
   Asemakaavoituksella pyritään kehittämään hotellin ja siihen liittyvien palvelujen toiminnallisuutta. Kaavaehdotus oli nähtävillä loppuvuodesta 2019. Lopullinen hyväksymiskäsittely odottaa aluetta koskevan maankäyttösopimuksen neuvottelutulosta edelleen ja kaavan valmistelu on keskeytetty.
2. Vallitie – Valimontie – Sepänkuja ympäristössä olevan asemakaavan päivittäminen tämänhetkisen maankäytön tarpeisiin. Alueelle on aloitettu laatimaan alustavaa kaava-aineistoa ja yhdessä Elinvoimakeskuksen kanssa otettu huomioon tieliittymät ja niiden mahdollinen kehittyminen tulevaisuudessa.

LUUMÄKI
Kylähyvänen.

14.10.2026

Tulevia asemakaavahankkeita 2025 – 2029

Liite 1. sisältää Luumäen kunnan voimassa olevat asemakaavat. Asemakaavojen päivitystarvetta on ilmaantunut moniin eri alueisiin ja tärkeimmät on listattu alle. Kaavoituksen ehtona on tietenkin, että tarvittavat määrärahat kaavoitukseen on saatu talousarviossa.

1. Rantsilanmäen asemakaava. Tällä hetkellä asemakaavan piirissä ovat ainoastaan Teboilin, Kiinteistö Rantsilanrinne Oy:n ja Kiinteistö Rantsilanmäki Oy:n alueet. Uudet eritasoliittymäjärjestelyt aiheuttavat merkittäviä maankäytöllisiä paineita. Rakentamistiheys alueella on kasvanut niin suureksi, että yleiskaavan ei voida enää katsoa ohjaavan alueen rakentamista riittävällä tasolla. Tavoiteaikataulu on 2025 – 2029.



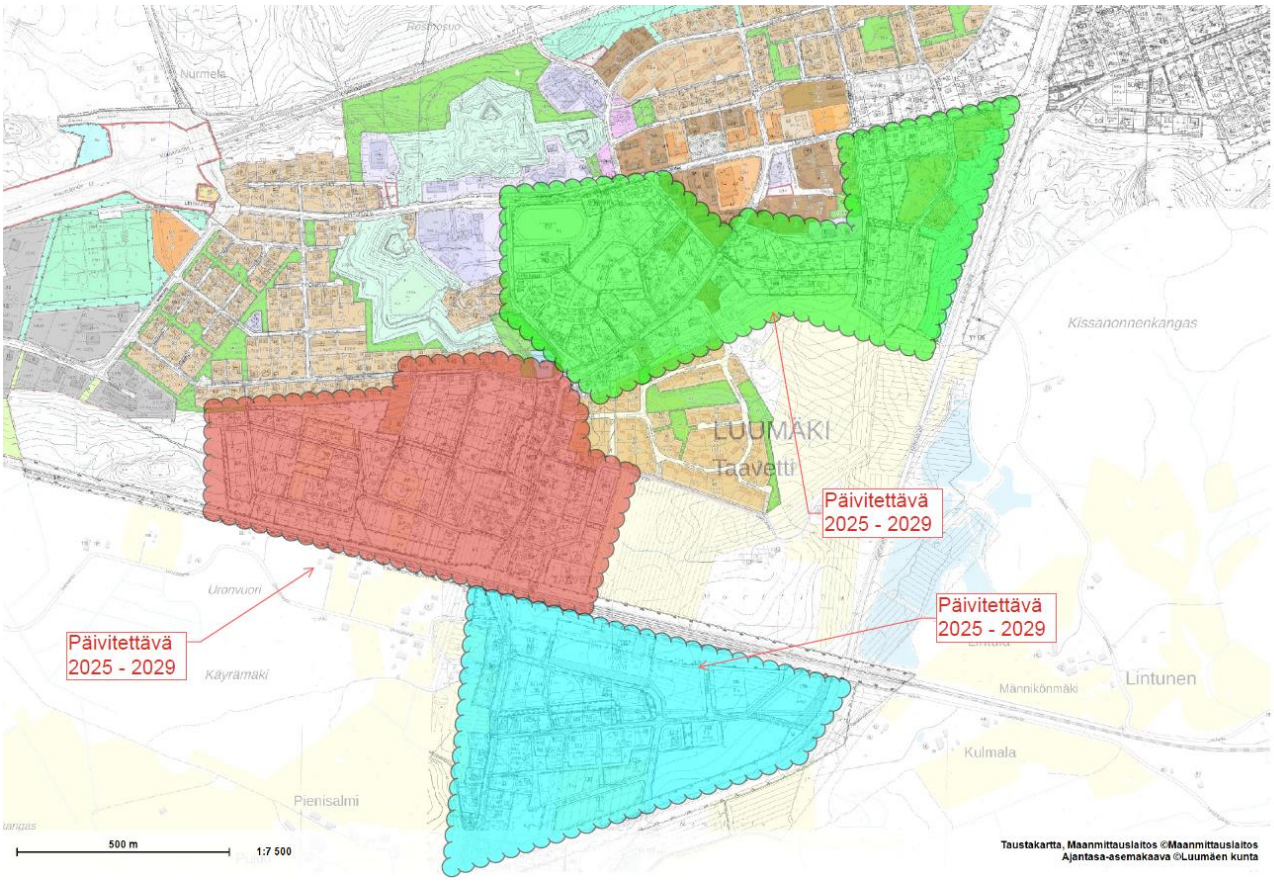
KUVA 2. RANTSILANMÄEN UUSI ASEMAKAAVA-ALUE

2. Jurvalan asemakaavan uudistaminen Salen ympäristössä. Alueellinen maankäyttö on muuttunut ja tuottaa haasteita kyseiselle alueelle.



KUVA 3. ASEMAKAAVA JURVALA

3. Taavetin asemakaavojen päivittäminen. Taavetissa on vanhanaikaisia kaavoja, jotka eivät täsmää tämänhetkiseen maankäyttöön, eivätkä ole tämänhetkisen lainsäädännön mukaisia.



KUVA 4. PÄIVITETTÄVÄT KAAVAT

4. Taavetin teollisuusalueen laajennus VT 6 pohjoispuolella.

Taavetin läntisellä teollisuusalueella ei ole enää kovinkaan montaa tonttia vapaana. Riittävän yritystonttivarannon turvaamiseksi on syytä käynnistää asemakaavoitus. Tavoiteaikataulu on 2028–2030, jos markkinatilanne tämän vaatii.

RANTA-ASEMAKAAVOITUS

Tällä hetkellä meneillään on Taukaniemen ranta-asemakaavan päivittäminen.

1. Taukaniemen ranta-asemakaavan päivittämisen on kunnanhallitus hyväksynyt 3.11.2025. Kaavoituksella on tarkoitus päivittää vuonna 1993 hyväksytty Taukaniemen ranta-asemakaava vastaamaan nykytilaa sekä samalla myös alueellista rakennusoikeutta yhdenmukaistaa rantayleiskaavojen mukaiseksi. Kaavahanke on valtuustossa loppuvuoden aikana 2026.

Ranta-asemakaava on ns. maanomistajakaava, jonka laadituttamisesta vastaa maanomistaja kustannuksellaan. Tarkastelujaksolla saattaa tulla joitakin ranta-asemakaavan päivityshankkeita.

LUUMÄKI
Kylähyvänen.

14.10.2026

RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys (MRL 14 §). Siinä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. Voimassa oleva Luumäen kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 16.5.2013. Rakennusjärjestys on luettavissa Luumäen kunnan internetsivuilla http://www.luumaki.fi/sites/luumaki.fi/files/rakennusjarjestys_2013.pdf

Muuttuva lainsäädäntö edellyttää kunnan rakennusjärjestyksen uudistamista vuoden 2025 aikana, jotta sen mukainen – uuteen lainsäädäntöön yhteensopiva – soveltaminen on mahdollista mahdollisimman nopeasti uusien lakien voimaantulosta lähtien. Rakennusjärjestyksen päivittäminen on käynnissä ja materiaali on ollut nähtävillä vuoden 2026 aikana. Rakennusjärjestys käsitellään valtuustossa loppuvuoden aikana.

KAAVOITUKSEN POHJAKARTAT

Yleiskaavojen pohjakarttoina käytetään Maanmittauslaitoksen peruskartta-aineistoa täydennettynä ajantasaisella kiinteistöraja-aineistolla. Ortoilmakuvia käytetään myös kaavoituksen apuna. Asemakaavaa varten laaditaan ajantasaiset mittakaavaan 1 : 2 000 pohjakartat.

Asemakaavojen pohjakartat hyväksyy ja tarkastaa Lappeenrannan kaupungin mittaustoimi voimassa olevan sopimuksen mukaisesti.

Viimeisin hyväksytty pohjakartta on vuoden 2022 aikana laadittu rajattu osa Palanutkankaan alueesta.

Osittain pohjakarttaa päivitetään tällä hetkellä Linnalantie – Haminantien läheisyyteen.

LISÄTIETOJA

Lisätietoja kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyvissä antaa

Tekninen johtaja Mikko Hiltunen, puh. 040 628 0550, sähköposti: etunimi.sukunimi@luumaki.fi
ja

rakennustarkastaja Antti Tuuva puh. 040 770 8851, sähköposti: etunimi.sukunimi@luumaki.fi