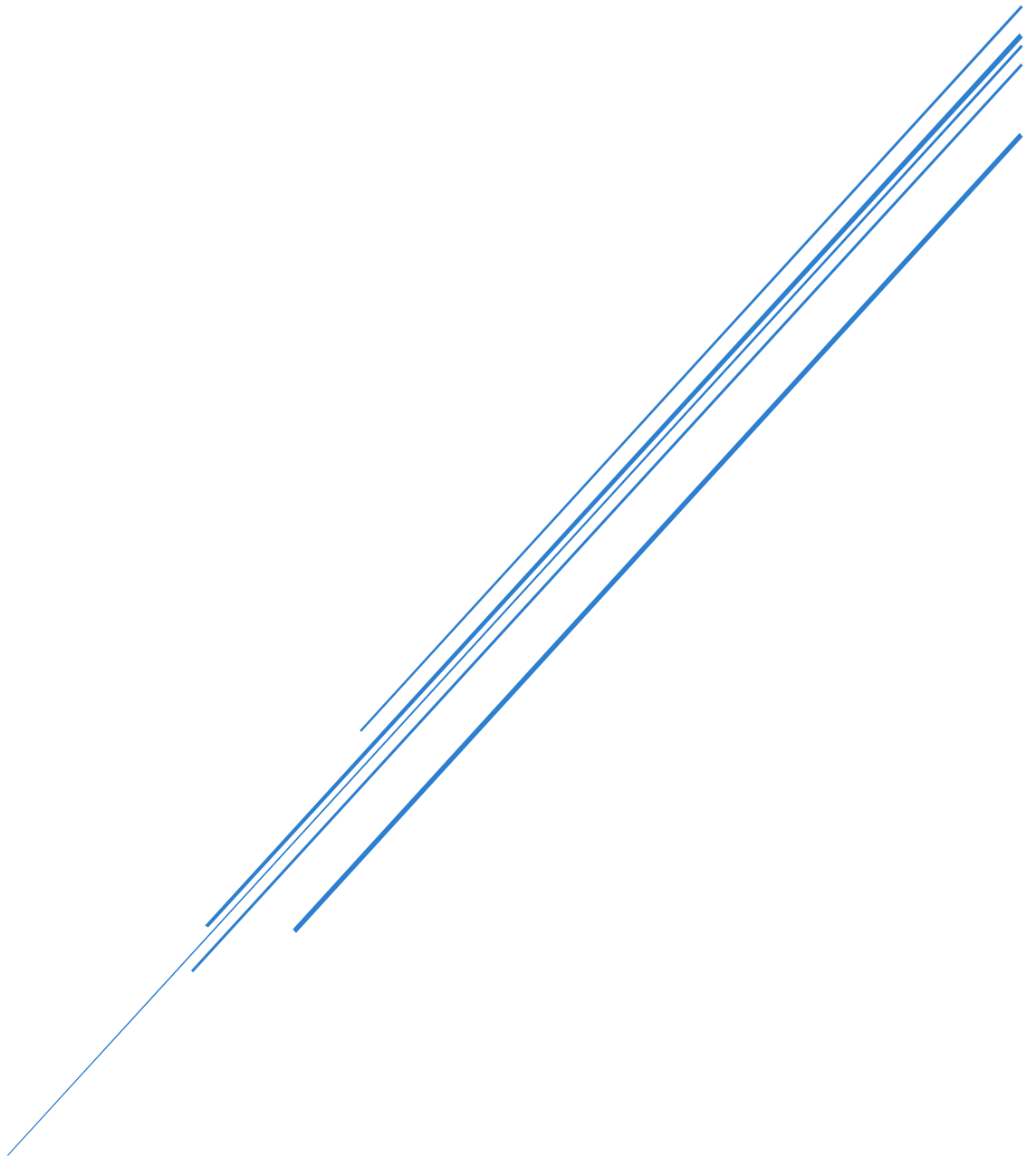


VASTINEET RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LAUSUNTOIHIN

Luumäen kunta



Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lausunto annettu 7.1.2026

6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

6.1 Yleiset määräykset

Suositellaan määrittelemään tulisijälämmitteisen kylpytynnyrin etäisyys naapurin rajasta (yleensä vähintään 4 metriä).

Rakennustarkastajan vastine:

Lisätty rakennusjärjestykseen maininta *Palovaarallisen katoksen (esim. auto- ja grillikatos, kylpytynnyri) etäisyyden tulee olla vähintään neljä metriä naapurin rajasta*. Muutos ei ole olennainen.

11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä

Pelastuslaitoksen näkökulmasta kirjaukset osoitmerkinnöistä ovat perusteltuja ja tarpeellisia, eikä niiden osalta ole huomautettavaa. Lisäyksenä kyseiseen kohtaan pelastuslaitos ehdottaa harkittavaksi kirjausta kiinteistölle sijoitettavasta tonttiopastetaulusta, joka tulisi kyseeseen, kun samalla tontilla sijaitsee kaksi tai useampi rakennus. Tonttiopastetaulua voidaan myös käyttää kohteessa, jossa pelastustiejärjestelyt ovat poikkeavia tai hankalasti hahmotettavia. Porrashuoneen sisääntulokerrokseen lisättävät yhteystiedot kiinteistöhuoltoon ja isännöintiin ovat myös pelastuslaitoksen toiminnan kannalta tärkeitä.

Rakennustarkastajan vastine:

Huomioitu osin rakennusjärjestyksessä. Tonttiopastetaulu ja porrashuoneen yhteystiedot on huomioitu. Muutos ei ole olennainen.

22 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

22.4 Aurinkosähköjärjestelmät "Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala on alle 100 m²". Aurinkosähköjärjestelmiä koskevaan kohtaan on perusteltua lisätä maininta, että järjestelmät tulee toteuttaa niitä koskevan standardin mukaisesti. Paloturvallisuusmääräysten ja pelastustoiminnan edellytysten toteutumisen osalta suositellaan myös opastamaan pelastuslaitosten aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuusohjeeseen.

Rakennustarkastajan vastine:

Lisätty kohtaan 22.4 Aurinkosähköjärjestelmä *tulee toteuttaa niitä koskevan standardin mukaisesti sekä tulee tutustua pelastuslaitoksen aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuusohjeeseen*. Muutos ei ole olennainen.

23.2. Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

- 1) lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta.
- 2) terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Pelastuslaitos suosittelee vahvasti, että muutokset palo-osastointeihin edellyttävät rakennuslupaa, jotta varmistetaan palomääräysten noudattaminen ja toteutuminen.

Rakennustarkastajan vastine:

Muutettu kohtaa niin, että luvasta vapauttaminen koskee vain talousrakennuksia ja yhden asunnon asuinrakennuksia. Muutos ei ole olennainen.

23.3 Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle.

Pelastuslaitos ehdottaa, että rakennusjärjestyksessä muistutetaan, että luvanvaraisuuden vapautuksesta huolimatta tulee noudattaa voimassa olevia rakentamis- ja paloturvallisuusmääräyksiä.

Rakennustarkastajan vastine:

Lisätty rakennusjärjestykseen lause *Rakentamisessa tulee kuitenkin noudattaa voimassa olevia rakentamis- ja paloturvallisuusmääräyksiä* sekä lisätty, että *uuden savupiipun asentaminen asuinrakennukseen vaatii rakentamisluvan*. Muutos ei ole olennainen.

25 § Rakentaminen pohjavesialueilla

Kohdassa olisi pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan perusteltua mainita öljy- ja polttoainesäiliöiden sekä muiden vaarallisten aineiden säiliöiden ja varastojen sijoittamisesta maan päälle sekä suojauksesta (vuodonhallinta).

Rakennustarkastajan vastine:

Rakennusjärjestyksessä on kohdassa 25 § huomioitu ympäristönsuojelun ohjeistus pohjavesialueella rakentamisessa. Muutos ei ole olennainen.

37 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

37.3 Pelastustie

Pelastustien merkinnän osalta ehdotetaan lisäämään rakennusjärjestykseen, että vain rakennuslupa-asiakirjassa hyväksytty ja mitoitus täyttävä pelastustie voidaan merkitä virallisella merkillä.

Rakennusjärjestykseen ehdotetaan mainittavaksi pelastustielle järjestettävästä ympärivuotisesta kunnossapidosta. Pelastusteiden ja nostopaikkojen tulee olla käytettävissä kaikkina vuodenaikoina.

Rakennustarkastajan vastine:

Lisätty kohtaan 37.3 *Virallisella pelastustien merkinnällä voidaan merkitä vain rakentamisluvan yhteydessä hyväksytty ja mitoitus täyttävä pelastustie*. Muutos ei ole olennainen.

39 § Jätehuolto ja varastointitilat

39.1 Jätehuolto

Yksittäiset jäteastiat voidaan sijoittaa 4 metrin päähän rakennuksesta. Jätekatokset ja vastaavat tulisi pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan sijoittaa vähintään 8 metrin päähän rakennuksesta.

Ehdotetaan myös lisättäväksi tarkennusta, että etäisyys lasketaan rakennuksen räystäslinjasta.

Rakennusjärjestysehdotuksessa on mainittu asuinrakennukset sekä rivi- ja kerrostalot.

Suojaetäisyyksien tulisi koskea kaikkia rakennuksia.

Rakennustarkastajan vastine:

Tarkennettu kohtaa seuraavasti:

- *Omakotitalot ja vapaa-ajan asuinrakennukset: 4 metriä*
- *Rivi- ja kerrostalot: 8 metriä*
- *Muut rakennukset: 8 metriä*

Omakotitaloissa ja vapaa-ajan asuinnoissa käytetään 4 metriä, koska niissä on yleensä yksittäisiä jäteastioita. Muutos ei ole olennainen.

40 § Lumien varastointi

Lunta ei tule varastoida pelastustielle tai nostopaikoille.

Rakennustarkastajan vastine:

Lisätty rakennusjärjestykseen. Muutos ei ole olennainen.

Etelä-Karjalan museo

Lausunto annettu 16.1.2026

Museolla ei ollut huomautettavaa rakennusjärjestysehdotuksesta.

Luumäen kunnan hallitus

Lausunto annettu 19.1.2026

Kunnanhallituksella ei ollut huomautettavaa rakennusjärjestysehdotuksesta.

Luumäen kunnan tekninen lautakunta

Lausunto annettu 8.1.2026

Vesihuolto

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain mukaisesti. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää vapautuksen liittymisvelvollisuudesta vesihuoltolaissa säädetyin perustein. Muilla alueilla luvan hakijan tulee esittää suunnitelma rakennuksen jätevesijärjestelyistä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Olemassa olevan kiinteistön jätevesijärjestelmän rakentaminen ja muuttaminen edellyttää toimenpidelupaa. Jätevesijärjestelmä tulee sijoittaa siten, että se on huollettavissa. Talousveden laadusta ja riittävydestä tulee tarvittaessa antaa selvitys ennen rakennusluvan myöntämistä.

Rakennustarkastajan vastine:

Jätevesijärjestelmät on rakennusjärjestyksen kohdassa 23.6 käsitelty varsin selkeästi.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella talousvettä tarvitsevalla kiinteistöllä tulee hankkeeseen ryhtyvän varmistua siitä, että kiinteistöllä on riittävästi saatavilla terveydensuojelulainsäädännön laatuvaatimukset täyttävää talousvettä. Teksti lisätty kohtaan 15.2. joka liittyy rakennuspaikalle asettavien vaatimusten selvittämiseen. Muutokset eivät ole olennaisia.

Maanrakennustyöt pohjavesialueella

Tehtäessä maanrakennustöitä on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen. Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita, kiviperäisiä aineksia. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta.

Rakennustarkastajan vastine:

Rakentaminen pohjavesialueella on käsitelty kattavasti kohdissa 25 §, 25.1 ja 25.2.

Yleisesti lisättävää rakennusjärjestykseen

Lumien varastointi toteutetaan pääsääntöisesti oman tontin alueella ja tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa.

Rakennustarkastajan vastine:

Huomioitu kohdassa 40 §.

Polttoaineiden tai muiden kemikaalien varastointi ja säilyttäminen pohjavesialueella

Rakennustarkastajan vastine:

Huomioitu kohdassa 25 §

Luumäen kunnassa on haettava katutyölupa, jos työmaa sijoittuu kunnan hallinnoimalle katualueelle. Työn toteuttaminen katualueella ilman asianmukaista lupaa on kielletty ja lupa on maksullinen. Katutyöluvan myöntää tekninen johtaja.

Rakennustarkastajan vastine:

Huomioitu kohdassa 5.1.

Tapahtumien järjestämistä varten voidaan yleiselle alueelle pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia, siirrettäviä rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, mikäli ne ovat paikallaan ja käytössä enintään kaksi viikkoa. Tiloissa on oltava yleisömäärään nähden riittävästi opastettuja poistumisreittejä ja alkusammutuskalustoa. Teltat on kiinnitettävä tukevasti maahan. Tapahtumien jälkeen kaikki teltat ja rakennelmat on viipymättä poistettava ja tapahtuma-alue siistittävä. Tapahtumalle on aina hankittava lupa maanomistajalta, joka myös määrittää lupaehdot ja alueen vuokrahinnan. Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava muun muassa riittävästä jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä, häiritsevän melun ennalta ehkäisystä ja paikan siistimisestä tapahtuman jälkeen. Tapahtuman järjestämiselle on hankittava muut mahdollisesti tarvittavat luvat. Liiketoiminnan harjoittajan tai muun yhteisön järjestämään tapahtumaan, jossa henkilö- ja paloturvallisuudelle tai ympäristölle aiheutuvan vaaran taikka mahdollisen onnettomuuden aiheuttamien vahinkojen voidaan arvioida olevan vakavat tapahtumaan osallistuvien ihmisten suuren määrän tai muun erityisen syyn vuoksi, on laadittava pelastussuunnitelma.

Rakennustarkastajan vastine:

Tapahtumarakenteet on lain mukaan vapautettu rakentamislualta, jos niiden sijoittaminen ei kestä yli kolmea kuukautta. Rakennusjärjestyksessä ei voida asettaa tiukempia ehtoja mitä laki velvoittaa. Kyseinen asia tulee ilmetä esim. kunnan alueiden vuokrausohjeesta.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

Lausunto annettu 17.12.2025

Yleistä

Luumäen kunnan rakennusjärjestysehdotus noudattaa pitkälti Kuntaliiton esittämää mallirakennusjärjestystä.

Rakennusjärjestysehdotuksen ja mallirakennusjärjestyksen osalta on löydettävissä myös muutamia kuntakohtaisia eroja.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esittää Luumäen kunnalle yleisesti rakennusjärjestyksen osalta pohdittavaksi:

Onko tarkoituksenmukaista tuoda pykälää sanatarkasti auki vai riittäisikö vain viittaus lain pykälään? Esimerkiksi, jos pykälään sisältöön tulee muutoksia, niin rakennusjärjestys ei edellytä heti päivitystä vanhentuneen tiedon seurauksena.

Saunarakennuksen määritelmä: Yleisesti voisi ajatella, että jonkin käyttötarkoituksen omaavassa rakennuksessa tulisi pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen muodostaa vähintään 50 % kerrosalasta.

Rakennustarkastajan vastine:

Huomio on asiallinen, jota voidaan pohtia. Toisaalta toiset lausunnonantajat ovat toivoneet, että kirjataan millintarkasti lakipykälät auki, joten lausunnot ovat hieman ristiriitaisia.

Saunan määritelmää muutettu niin, että rakennuksessa tulisi pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen muodostaa vähintään 50 % kerrosalasta. Muutokset eivät ole olennaisia.

7.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Kohtaan 7.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla, selvitysvaatimukset ehdotetaan tarkasteltavaksi. Asemapiirustuksessa esitettävistä tiedoista säädetään Suomen rakentamismääräyskokoelmassa asetuksessa Ympäristöministeriön asetus (216/2015) sekä siitä on annettu vielä erillinen Ympäristöministeriön ohje. Kun otetaan huomioon, että kyseistä kohtaa ei rakennusjärjestyksen osalta voi soveltaa, jos rakentamismääräyskokoelmassa on toisin säädetty. Kyseinen kohta ehdotetaan poistettavaksi rakennusjärjestyksestä.

Rakennustarkastajan vastine:

Kohta 7.2 korjattu, lausunnon antajan mukaiseksi. Muutos ei ole olennainen.

9 § Rakennuspaikan sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Olisiko syytä määrittää tarkemmin, miten paljon rakennus voi ylittää kaavaan merkityn rakennusalueen rajan ja mitkä osat? Onko tämä kyseinen määräys sen kaltaisesti ristiriidassa kaavassa määrätyn (rakennusalue) kanssa, että se tulee joka tapauksessa jättää noudattamatta RakL 17.4 §:n mukaisesti?

Rakennustarkastajan vastine:

On olemassa eri tapauksia, jolloin on peruteltua myöntää vähäiset ylitykset. Ylitys ei ole mahdollinen joka paikassa, joten siinä on pakko käyttää tapauskohtaista harkintaa. Eli vähäiset ylitykset ratkaistaan tapauskohtaisesti, ei aiheuta muutoksia

14 § Suunnittelutarvealue

Alueidenkäyttölain 16.3 §:ssä tarkoitetun suunnittelutarvealueen määrittäminen vaatii tarkkuutta ja nyt noiden taajamien livealueiden osalta näin ei ole. Selkeyden vuoksi noista alueista on hyvä olla karttaliitteet.

Valtatien/rautatien läheisyyteen annettu määräys on yksiselitteinen, kun siinä on selkeästi sanottu 200 metrin etäisyydestä.

Rakennustarkastajan vastine:

Rakennusjärjestystä on muutettu siltä osin, että asemakaavan lievealueet on jätetty pois suunnittelutarvealueista. Muutos ei ole olennainen.

22.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Aurinkosähköjärjestelmän asentamista suojeltuun rakennukseen tulisi määrätä rakentamislupaa edellyttäväksi toimenpiteeksi.

Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta ei saa varustaa ulkopuolelta tavalla, jolla on merkittävää kielteistä vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle.

Rakennustarkastajan vastine:

Rakennusjärjestyksen tekstiä muutettu niin, että suojeltuun rakennukseen tai arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sijoittuvat aurinkosähköjärjestelmät ovat luvanvaraisia. Muutos ei ole oleellinen.

22.5 Ilmalämpöpumput

Yleismääräyksessä on viitattu kuntakuvaan, mutta määritelmässä ei ole avattu tuota termiä. Olisikohan ilmaisulla tarkoitettu taajamakuva? Määritelmistä puuttuu kylläkin myös taajamakuva, mutta se on varmastikin helpommin ymmärrettävä käsite.

Rakennustarkastajan vastine:

Muutettu kuntakuva taajamakuvaksi. Muutos ei ole oleellinen.

22.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Antenni pihamaalle. Rinnastuuko mastoon, joiden luvanvaraisuudesta on säädetty rakentamislaisissa?

Rakennustarkastajan vastine:

Lisätty antennille enimmäispituus (alle 30 metriä), jotta masto ja antenni erottuvat toisistaan. Muutos ei ole olennainen.

37.3 Pelastustie

Pitäisikö tässä kohtaa viitata Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen ohjeisiin pelastustien rakentamisen osalta ja, että tämän osalta noudetaan tätä ohjeistusta. Kyseinen ohjeistus löytyy tämän linkin takaa: <https://pelastustoimi.fi/etela-karjala/lomakkeet-ja-oppaat>

Rakennustarkastajan vastine:

Lisätty viittaus Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen ohjeeseen. Muutos ei ole olennainen.

Pohjavesi

25 § Rakentaminen pohjavesialueilla

25.1. Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Kappaleen alkuun voisi lisätä ohjaavan tekstin, että pohjaveden suojelusta ja pilaantumisen estämisestä määrätään tarkemmin kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

Rakennustarkastajan vastine:

Lisätään kappaleen alkuun teksti: Kaikessa rakentamisessa ja varastoinnissa tulee noudattaa kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita. Muutos ei ole olennainen.

25.3 Energiakaivojen ja -piirien sijoittaminen

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esittää, että maalämpöjärjestelmiä koskevaan määräykseen lisätään kielto energiakaivojen poraamisesta 1- ja 2-luokan pohjavesialueilla. Viime aikoina energiakaivojen poraamiseen pohjavesialueella on edellytetty vesitalousluvan hakemista vesilain (587/2011) 3 luvun 2 §:n perusteella. Nykyisen oikeuskäytännön mukaan vesitalousluvan myöntämisen edellytykset eivät energiakaivojen sijoittamisessa pohjavesialueelle ole intressivertailuun perustuen kuitenkaan täyttyneet. Korkein hallinto-oikeus on antanut muun muassa seuraavat vuosikirjapäätökset energiakaivoihin liittyen: KHO 2015:150 ja KHO 2019:37. Korkein hallinto-oikeus ei myöskään ole myöntänyt valituslupaa energiakaivoja koskevaan kielteiseen päätökseen (KHO päätös 3111/2023). Koska määräys on alueellisesti ja sisällöltään tarkkarajainen, ja koska kiellosta on mahdollista poiketa erityisestä syystä (RakL 57 §), kielloa ei voi pitää kohtuuttomana.

Rakennustarkastajan vastine:

Lisätty rakennusjärjestyksen kohtaan 23.3: *Energiakaivon poraaminen pohjavesialueella edellyttää vesitalousluvan hakemista*. Muutos ei ole olennainen. Rakennusjärjestykseen ei pidä asettaa kieltoja, joista voidaan poiketa.

Vesihuolto

ELY-keskus esittää harkittavaksi "Vesihuolto" -otsikkoa ja sen alle sisällytettäväksi seuraavien kaltaisia vesihuollon rakentamista koskevia määräyksiä:

Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistönsä vesihuollosta. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella talousvettä tarvitsevalla kiinteistöllä tulee hankkeeseen ryhtyvän varmistua siitä, että kiinteistöllä on riittävästi saatavilla terveysuojelulainsäädännön laatuvaatimukset täyttävää talousvettä.

Mikäli vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella kiinteistöllä muodostuu talousjätevesiä, tulee kiinteistöllä hankkeeseen ryhtyvän varmistaa, että ne voidaan käsitellä ympäristönsuojelulainsäädännön sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Jätevesijärjestelmän rakentamisen tulee perustua pätevän suunnittelijan laatimaan, ympäristönsuojelulain ja valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla mukaiseen suunnitelmaan, joka on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

Jätevesijärjestelmää tulee käyttää ja huoltaa ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisesti. Lisäksi jätevesijärjestelmän osalta tulee noudattaa muita mahdollisia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Rakennustarkastajan vastine:

Erillinen osio vesihuolto ei kuulu Kuntaliiton rakennusjärjestyksen pohjaan. Käytetään Kuntaliiton mallia, koska siinä on otettu huomioon jo tulevaa vaatimusta koneluettavuudesta. Pyritään esittämään tarvittavat asiat niille kuuluviissa kohdissa, eikä ns. yleismääräyksiä.

Jätevesijärjestelmät on rakennusjärjestyksen kohdassa 23.6 käsitelty varsin selkeästi.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella talousvettä tarvitsevalla kiinteistöllä tulee hankkeeseen ryhtyvän varmistua siitä, että kiinteistöllä on riittävästi saatavilla terveydensuojelulainsäädännön laatuvaatimukset täyttävää talousvettä. Teksti lisätty kohtaan 15.2. joka liittyy rakennuspaikalle asettavien vaatimusten selvittämiseen. Muutokset eivät ole olennaisia.

Luonnonsuojelu

Luumäen rakennusjärjestysehdotus huomioi luontoarvot pääosin hyvin. Esimerkiksi kohdassa **15.2 §** säädetty rakennushakkeeseen ryhtyvän velvollisuus selvittää etukäteen kiinteistön luontoarvot turvaa ja edistää luonnonsuojelulain säännösten noudattamista ja helpottaa lupaviranomaisen työtä. Vastaava luontoarvojen selvitysvelvollisuus tuleekin lisätä myös kohtaan **42.2 §**, jossa säädetään rakennuksen purkamiseen liittyvistä selvitysvaatimuksista. Purettavaksi esitettävissä rakennuksissa voi sijaita luonnonsuojelulain turvaamia luontoarvoja, kuten eri lepakkolajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai toistuvasti samaa pesää käyttävien lintujen pesiä, joiden selvittäminen on perusteltua säätää hakijan tehtäväksi. Edelleen selvitysvaatimuksia käsittelevää kohtaa **29.3 §** tulee ELY-keskuksen näkemyksen mukaan täydentää niin, että siinä säädetään rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuudeksi selvittää tarvittaessa, miten rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä huomioidaan vesilain ja luonnonsuojelulain nojalla suojellut luontotyytit, rauhoitetut lajit, uhanalaiset lajit, Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä mahdolliset vaikutukset Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin.

Haitallisten vieraslajien torjunnasta ja leviämisen ehkäisemisestä käsitellään rakennusjärjestysluonnoksessa pintapuolisesti. Kohdassa **29.2 §** edellytetään asianmukaisesti, että pihan istutusten tulee olla lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja

leviämispotentialillaan. Perusteltua olisi selkeästi kieltää haitallisten vieraslajien istuttaminen pihaa rakennettaessa sekä säätää kohdassa **45.4 §**, että työmaalta ei saa levitä haitallisia vieraslajeja tontin ulkopuolelle.

Rakennustarkastajan vastine:

Kohtaan 42.2 on lisätty luontoarvojen selvitysvelvollisuus. Täydennetty kohtaa 29.3. seuraavasti:
Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä huomioidaan vesilain ja luonnonsuojelulain nojalla suojellut luontotyytit, rauhoitetut lajit, uhanalaiset lajit, suojelua edellyttävien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä mahdolliset vaikutukset Natura 2000 -verkostoon.

Kohtaan 29.2 lisätty teksti *Istutuksissa ei saa käyttää haitallisia vieraslajeja*. Lisätty kohtaan 45.4 *estettävä vieraslajien leviäminen ympäristöön*. Muutokset eivät ole oleellisia.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto

Rakentaminen ja maantiet

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset.

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005, jäljempänä LjMTL), on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista niin asemakaava-alueella kuin asemakaava-alueen ulkopuolella. Etenkin LjMTL:n säädökset koskien kulkuyhteyksien järjestämistä maanteiltä, tiealueelle ja maantien suoja-alueelle sekä tien viereen rakentamista ovat merkittäviä sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden kannalta. LjMTL:n 3. luvussa annetaan maantiehen kohdistuvia toimenpiteitä koskevia määräyksiä ja 4. luvussa annetaan maantiealueen ulkopuolisia alueita koskevia maankäyttörajoituksia, joiden esittäminen rakennusjärjestyksessä olisi tarkoituksenmukaista. Vaihtoehtoisesti rakennusjärjestyksessä voisi olla viittaus "Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset".

Lisäksi Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue haluaa vielä muistuttaa, että maanteiden varteen rakennettaessa tai hankkeen synnyttäessä merkittäviä liikennevaikutuksia on eri rakentamista koskevista lupahakemuksista kuultava ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualuetta naapurina (rakentamislain luku 6). Kuuleminen on suoritettava niin asemakaava-alueilla, kuin niiden ulkopuolellakin, jollei kuuleminen rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti suhteessa maantiehen taikka hankkeen sisältö huomioon ottaen ole maantien kannalta tarpeetonta. Yksityisteiden ja tonttiliittymien liittäminen maanteihin on luvanvaraista ja edellyttää ELY-keskuksen hyväksyntää.

Lähtökohtaisesti maankäytön aiheuttamien muutosten vuoksi hulevesiä ei saa johtaa maanteiden kuivatusjärjestelmiin. Kaakkois-Suomen ELY-keskus korostaa vielä rakentamislain 36 §:n mukaisesti rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta mm. liikennemelun huomioimisesta rakentamishankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Mikäli rakennusjärjestyksen liitteeksi laaditaan lisäohjeistus koskien ilman rakentamislupaa rakennettaville rakennuskohteille, ehdottaa ELY-keskus maanteiden suoja-alueiden osalta ohjeeksi seuraavaa: *Rakentamislain muutoksista huolimatta rakentaminen maantien suoja-alueelle on edelleen luvanvaraista. Rakentaminen ja rakennelmien sijoittaminen maantien suoja-alueelle vaatii LjMTL 47 § mukaisen poikkeamisluvan. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Kaikille edellä mainituille tulee hakea poikkeamislupaa tienpitoviranomaiselta.*

Rakennustarkastajan vastine:

Rakennusjärjestyksen kohdassa 22.1 Yleismääräys on viitattu kohtaan tekstillä: *Vaikka kohde ei vaatisi rakentamislain mukaista rakentamislupaa, voi se silti vaatia esim. poikkeamis- tai ympäristöluvan. Esimerkiksi maantien suoja-alueella rakentaminen on luvanvaraista toimintaa. Asiaa ei huomioida sen enempää rakennusjärjestyksessä.*

Haminan kaupunki

Lausunto annettu 16.12.2025

Haminan kaupungilla ei ollut huomautettavaa Luumäen kunnan rakennusjärjestyksestä.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Lausunto annettu 5.1.2026

Terveydensuojeluviranomaisen lausunto Luumäen kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta

Luumäki kuuluu radonriskialueeseen ja sen alueella on noudatettava radonturvallista rakentamista. Paikoitellen Luumäen alueella on havaittu korkeitakin sisäilman sekä porakaivoveden radonpitoisuuksia. Maaperästä vapautuva radon tulee esille rakennusjärjestysehdotuksen kohdissa 27.1 ja 27.2. Terveydensuojeluviranomainen kuitenkin toivoisi, että maaperästä vapautuva radon huomioitaisiin rakennusjärjestyksessä näkyvämmiin ja ehdottaa, että radon nostettaisiin esimerkiksi omaksi alakohdakseen tai radonhaittojen ehkäisy huomioitaisiin muutoin kattavammin.

Rakennustarkastajan vastine:

Kohdassa 27.3 on määräys, jonka perusteella rakennusvalvonta vaatii luvanhankkijaa varmistamaan suunnittelulla, etteivät maaperässä olevat haitalliset yhdisteet pääse rakennuksen huonetiloihin.

Maanalaisen rakentamisen osalta terveydensuojeluviranomainen ehdottaa kohtaan 10 lisättäväksi: ”Jos maanalainen tila on tarkoitettu ihmisten pysyvään tai tilapäiseen käyttöön, on sen turvallisuuteen ja terveellisuuteen kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakentamisesta ei saa aiheutua haitallisia vaikutuksia pohjavedelle eikä maaperän ionisoivasta säteilystä saa aiheutua terveyshaittaa.

Rakennustarkastajan vastine:

Rakennusjärjestyksen kohtaan 10 on lisätty teksti: *Jos maanalainen tila on tarkoitettu ihmisten pysyvään tai tilapäiseen käyttöön, on sen turvallisuuteen ja terveellisyysyteen kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakentamisesta ei saa aiheutua haitallisia vaikutuksia pohjavedelle eikä maaperän ionisoivasta säteilystä saa aiheutua terveystahtia.* Muutos ei ole olennainen.

Muualalla kuin maatilalla sijaitsevien eläinsuojien, maneesien, lantaloitten osalta rakennusjärjestysehdotuksen pykälässä 18 on esitetty vähimmäisetäisyydet asutukseen, kouluihin, päiväkoteihin ja muihin häiriintyviin kohteisiin, valtaoikiin, talousvesikaivoihin sekä vesistöihin. Terveystensuojeluviranomainen toteaa, että myös maatilarakentamisen osalta etäisyyksien em. kohteisiin tulee olla riittävät ja tämä olisi hyvä mainita myös maatilarakentamisen kohdalla.

Rakennustarkastajan vastine:

Rakennusjärjestykseen lisätty teksti: *Pieneläinsuojat ja -aitaukset käsitellään tapauskohtaisesti. Pieneläimillä tarkoitetaan kanoja, kaneja ja muita vastaavan kokoisia eläimiä, joita ei kasvateta elinkeinonharjoittamistarkoituksessa.* Muutos ei ole olennainen.

Kohdassa 39.1 on annettu määräyksiä jätteen keräysvälineisiin, jätetiloihin, kompostoreihin ja kompostoihin liittyen. Terveystensuojeluviranomainen huomauttaa, että jätehuolto ei saa aiheuttaa haju- tai muuta haittaa terveydelle, turvallisuudelle eikä ympäristölle. Myös Etelä-Karjalan jätehuoltomääräyksissä on asiakohtaan liittyviä lisämääräyksiä. Terveystensuojeluviranomainen ehdottaakin, että kohtaan lisätään viittaus em. määräykseen tai/ja määräys jätehuollosta mahdollisesti aiheutuvien haittojen ehkäisystä.

Rakennustarkastajan vastine:

Rakennusjärjestykseen kohtaan 39.1 on lisätty teksti: *Jätehuoltoa suunniteltaessa tulee noudattaa Etelä-Karjalan jätehuoltomääräyksiä ja paikallisen pelastuslaitoksen ohjeita.* Muutos ei ole olennainen.

Terveystensuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan rakennusjärjestyksessä olisi hyvä huomioida myös rakennuspaikkojen talousveden hankintaan liittyviä asioita. Luumäen alueella erityisesti porakaivovesissä on paikoitellen havaittu korkeita radon ja fluoridipitoisuuksia. Terveystensuojeluviranomainen ehdottaa rakennusjärjestykseen lisättäväksi, että mikäli asuinrakennus tai kotieläinsuoja rakennetaan kiinteistölle, jota ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohtoon, on varmistauduttava, että rakennuspaikalla on käytettävissä riittävästi hyvälaatuista talousvettä.

Terveystensuojeluviranomaisen mielestä olisi myös hyvä, jos rakennusjärjestyksessä olisi linjaus jätevesien käsittelyjärjestelmän vähimmäisetäisyyksistä riskikohteisiin kuten esimerkiksi talousvesikaivoihin ja lähteisiin.

Rakennustarkastajan vastine:

Rakennusjärjestykseen kohtaan 15.2 on lisätty teksti: *Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella talousvettä tarvitsevilla kiinteistöllä tulee hankkeeseen ryhtyvän varmistua siitä, että kiinteistöllä on riittävästi saatavilla terveystensuojelulainsäädännön laatuvaatimukset täyttävää talousvettä.*

Jätevesien käsittelyjärjestelmän etäisyyksiä vesistöön lisätty, mutta kaivot ym. tarvitsevat tapauskohtaista harkintaa maaperän sekä erilaisten olosuhteiden vuoksi. Muutokset eivät ole olennaisia.

Lappeenrannan kaupunki

Lausunto annettu 16.1.2026

Terveys- ja elämänterveystieteiden tutkimuskeskuksen lausuntoon vastineet jo edellisessä osiossa.

Lappeenrannan rakennusvalvonta

8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Mikäli asemakaavassa määrätään rakentamaan rakennus kiinni kadun vastaiseen rajaan, on hyvin todennäköistä, että mm. sokkelin ulkopuoliset routaeristeet, siirtymälaatat, räystäät yms. rakennusosat ulottuvat katualueelle tai ne edellyttävät tavanomaisesta poikkeavia suunnitteluratkaisuja. Sallivampi määräys tässä ratkaisisi em. rakennus- ja rakennesuunnittelun haasteet.

Rakennustarkastajan vastine:

Luumäellä kyseisiä haasteita ei käytännössä kaavojen pohjalta muodostu. Tontit ovat suuria ja rakentaminen väljää. Ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.

20.2. § Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Turvallisen rakentamisen korkeusasemissa viitataan monesti keskiveden korkeuden sijaan keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvään tulvakorkeuteen (HW 1/100). Rakennuksen alin vaurioituva rakennusosa (esim. alapohjan lämpöeristeen alapinta) tulisi sijaita tämän korkeusaseman yläpuolella.

Rakennustarkastajan vastine:

Luumäellä ei ole tehty tulvakorkeuskartoitusta, eikä kyseistä tietoa ole saatavilla. Ei aiheuta muutoksia rakennusjärjestykseen.

25.3 § Maalämpökaivojen ja -piirien sijoittaminen pohjavesialueella

Vesilain mukaisia lupia ei käsitellä kunnassa, eikä rakentamislaita ja vesilaita ole viittaussuhdetta. Pykälän muotoiluksi ehdotetaan: ”Suunniteltaessa maalämpökaivoja ja -piirejä pohjavesialueelle, tulee vesilain mukaisen luvan tarve selvittää.”

Rakennustarkastajan vastine:

Kohtaa on muutettu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnon pohjalta.

37.1 Ajoneuvoliittymä

”Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 7 m ja muilla alueilla enintään 7 m” Onko kohdassa ollut tarkoituksena, että asunto- ja muiden alueiden ajoneuvoliittymien leveydet poikkeaisivat toisistaan? Eri alueet on tässä kohdassa eroteltu toisistaan, mutta kaikkien leveydeksi on kirjattu 7 m.

Rakennustarkastajan vastine:

Kohtaa on muutettu niin, että *Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 7 metriä ja muilla alueilla enintään 10 metriä*. Muutos ei ole olennainen.