



Luumäen kunta
PL 13
54501 TAAVETTI

Lausuntopyyntönnä 25.11.2025

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto, Rakennusjärjestys, Luumäki

Asia

Uusi Rakentamislaki (RakL) tuli voimaan 1.1.2025. Rakentamislain 17 § 1 mom mukaisesti kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Luumäen kunta on muuttuneeseen lainsäädäntöön sekä asiakohtaan *Ympla 07.02.2024 § 8* perustuen käynnistänyt kunnan rakennusjärjestyksen päivitystyön.

Rakentaminen ja alueidenkäyttö

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.

Rakennusjärjestystä koskevat tarkemmat kommentit

7 § Selvitysvaatimukset: Kyseistä kohtaa voisi esittää tarkasteltavaksi ja kenties poistettavaksi. Asemapiirustuksessa esitettävistä tiedoista säädetään Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ympäristöministeriön

17.12.2025

asetuksessa (216/2015) sekä siitä on annettu vielä erillinen Ympäristöministeriön ohje. Mikäli kyseinen kohta on ristiriidassa rakentamismääräyskokoelman kanssa, niin sitä ei voi kuitenkaan soveltaa (RakL 17.4 §).

9 §: 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?

14 §: Alueidenkäyttölain 16.3 §:ssä tarkoitetun suunnittelutarvealueen määrääminen 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.

15.3 § Puhtaan siirtymän laitoksen rakennuspaikkaa koskeva pinta-ala vaatimus on asianmukainen.

22.4 § 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.

22.5 § 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.

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

37.3 § 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>

41 § Onko kunnalla yleistä hulevesijärjestelmää? Jos on, niin sitten määräys asianmukainen. Jos kunnalla ei ole hulevesijärjestelmää, niin sanamuotojen valintaa voi vielä harkita.

17.12.2025

Pohjaveden suojelu

25.1 § Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

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

25.3 § Maalämpökaivojen ja -piirien sijoittaminen pohjavesialueilla

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.

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 tarvitsevilla kiinteistöllä tulee hankkeeseen ryhtyvän varmistua siitä, että kiinteistöllä on riittävästi saatavilla terveydensuojelulainsäädännön 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

17.12.2025

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.

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

Kulttuuriympäristö

Kohdissa **3 §** sekä **24.4 §** mainitut ennakkoyhteydenotot rakennusvalvontaan jo hankkeen alkuvaiheessa ovat hyvä toimintatapa ja varmasti helpottavat asioiden käsittelyä kunnassa.

17.12.2025

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:

17.12.2025

Rakentamislain muutoksista huolimatta rakentaminen maantien suojalueelle on edelleen luvanvaraista. Rakentaminen ja rakennelmien sijoittaminen maantien suojalueelle vaatii LjMTL 47 § mukaisen poikkeamisluvan. Maantien suojaja- 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.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunnon on laatinut liikennejärjestelmäasiantuntija Joel Peiponen.

Tämä asiakirja on hyväksytty/allekirjoitettu viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Antti Pyysaari ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo

Tämä asiakirja KASELY/1713/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/1713/2025 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Perttola Pertti 17.12.2025 09:20

Pyysaari Antti 17.12.2025 09:20