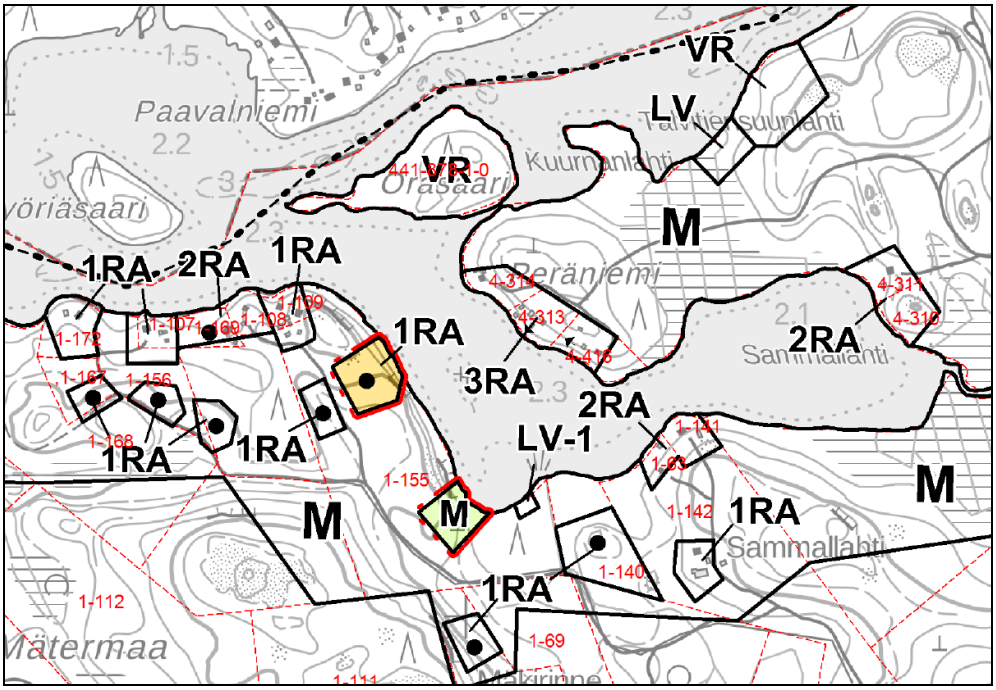
LUUMÄKI

LUUMÄEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Sammallahti
Kiinteistö: Turulanmäki 441-460-1-155

KAAVASELOSTUS



Helsinki 21.8.2026

Karttaako
c/o Pertti Hartikainen
Ylipalontie 16a,
00670 Helsinki
0400-425390

Vireille tulo: KH:n päätös
Luonnos nähtävänä
Ehdotus nähtävänä (MRA 19 §)
Hyväksytty valtuustossa
Lainvoimainen
Voimaantulo

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Kaavan laatija 2
1.2 Kaava-alue 2
2 TIIVISTELMÄ 3
3 LÄHTÖKOHDAT 3
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 3
3.11 Maaperä 3
3.12 Luonnonympäristö 3
3.13 Kulttuuriympäristö 7
3.14 Arkeologinen kulttuuriperintö 7
3.2 Suunnittelutilanne 7
3.21 Maakuntakaava 8
3.22 Luumäen rantaosayleiskaava 8
3.23 Rakennusjärjestys 9
3.24 Pohjakartta 9
4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 9
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 9
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 9
4.21 Osalliset 9
4.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt 10
4.3 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet 10
5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS 10
5.1 Kaavamuutoksen keskeinen sisältö 10
5.2 Aluevaraukset 10
5.3 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

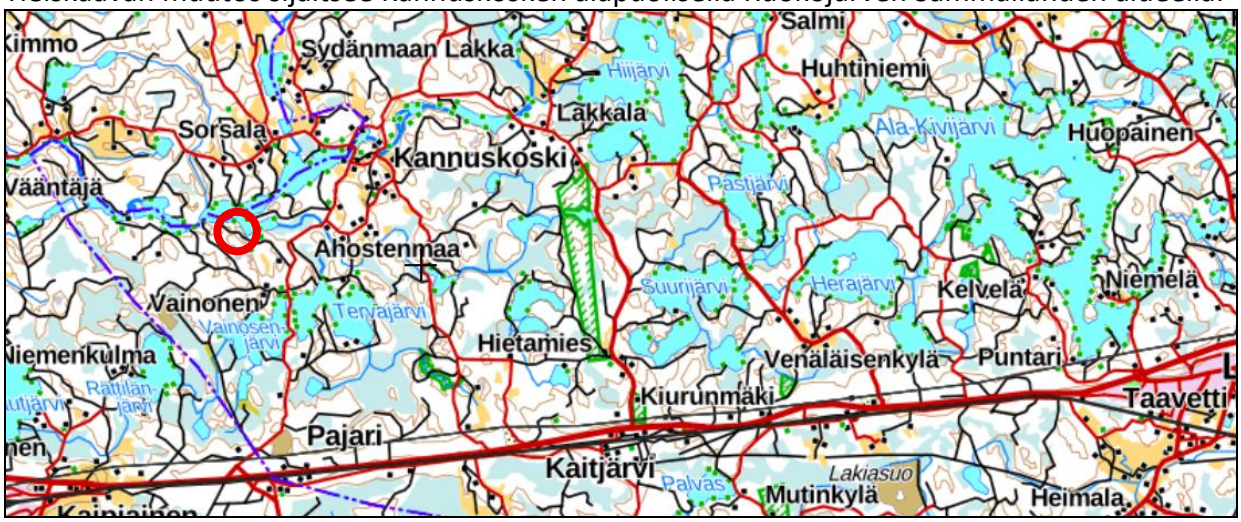
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan laatija

KARTTAAKO OY/ DI Pertti Hartikainen
c/o Pertti Hartikainen, Ylipalontie 16a, 00670 Helsinki
puh. 0400-425390
sähköp. phartikainen@kolumbus.fi

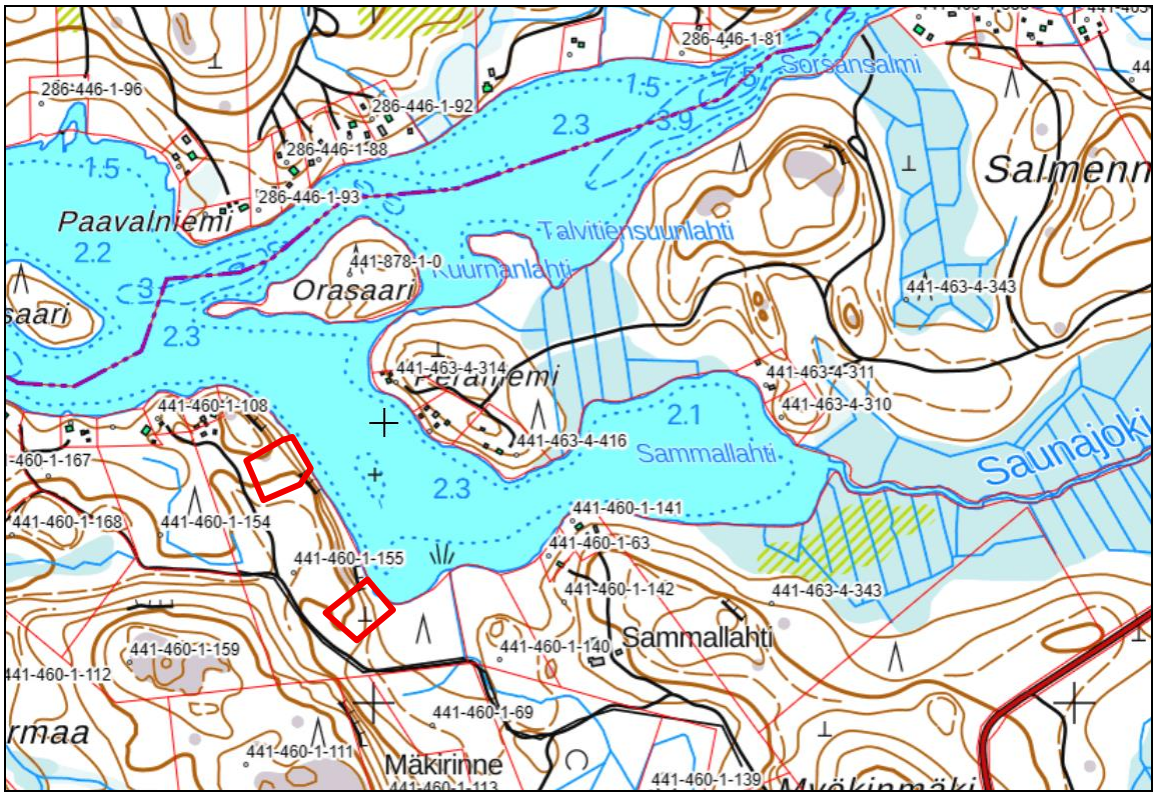
1.2 Kaava-alue

Yleiskaavan muutos sijaitsee Kannuskosken alapuolisella Ruokojärven Sammallahden alueella.



Kuva 1.1 Sijainti (punainen ympyrä)

Yleiskaavan muutos koskee osaa kiinteistöstä Turulanmäki 441-460-1-155



Kuva 1.2 Sijainti peruskartalla 2025 (punainen rajaus)

2 TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella siirretään yksi yleiskaavan mukainen rakentamaton rakennuspaikka rakentamattomalta ranta-alueelta yleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen tuntumaan.

Siirron keskeisenä perusteena on siirrettävän rakennuspaikan alavuus ja rannan mataluus.

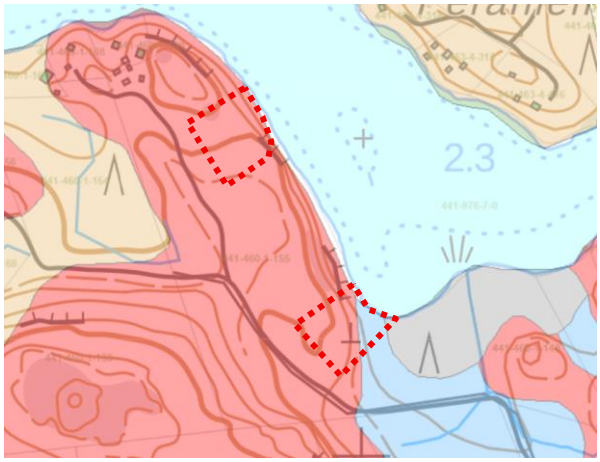
Rakennuspaikan siirto on sopusoinnussa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden kanssa. Rakennuspaikan siirrolla ei kavenneta yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta ja siirto täyttää muiltakin osin AKL 73 §:n rantojen loma-asutusta koskevat erityiset vaatimukset.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Maaperä

Geologisen tutkimuslaitoksen tietojen perusteella alue pääosin kallioista ja osin savikkoa.



Kallio/punainen, savi/sininen, saraturve/harmaa

Kuva 3.1 Maaperä (lähde geologinen tutkimuslaitos).

3.12 Luonnonympäristö

Yleiskaavan luontoselvitys

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 tai sen läheisyyteen ei luontoselvityksessä kohdistu erityisiä arvoja.

Muutosalue ilmakuvalla ja peruskartalla



Kuva 3.2 Muutosalue ilmakuvalla 2024



Kuva 3.3 Muutosalue peruskartalla 2024, kiinteistöt 2026

Kuvien oikeanpuoleinen rajaus (itäpuoli) osoittaaa aluetta, josta rakenusoikeus siirretään vasemmanpuoleiselle (länsipuoli) alueelle.

Kaavan laatija suoritti kaavamuutosalueella maastokatselmuksen 26.6.2026.

<u>Luonnonolot siirrettävän rakennuspaikan alueella</u>



Kuva 3.4 Alue, josta rakennuoikeus siirretään, on rannassa verratain alavaa lehtomaista, lehtipuuvaltaista aluetta.



Kuva 3.5 Rannan edustan vesialue on matala ja ruovikkoinen.



Kuva 3.6 Rehevä lehtipuuvaltainen ranta-alue muuttuu ylempänä osin kallioiseksi kangasmaastoksi.

<u>Luonnonolot rakennuspaikan siirron kohdealueella</u>

Rakennuspaikan siirron kohdealueella maasto on nuorehkoa mänty- ja kuusivaltaista kangasmetsää, jota on hoidettu talousmetsänä.



Kuva 3.7 Ylärinteellä maasto on mänty- ja kuusivaltaista kangasmetsää, jota on hoidettu talousmetsänä.



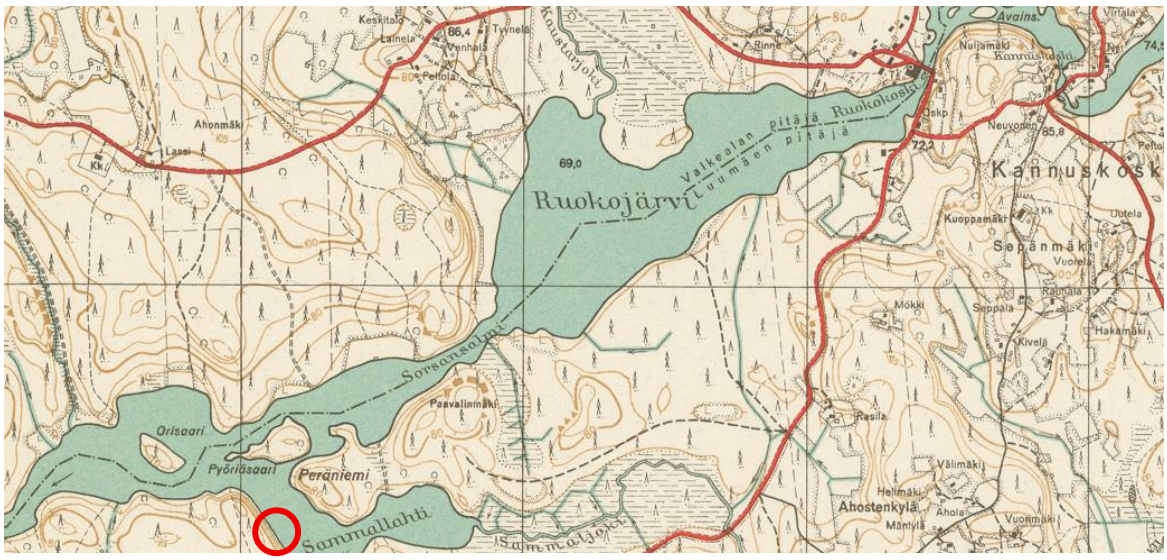
Kuva 3.8 Ranta-alue on kuusivaltaista nuorta kangasmetsää, jota on hoidettu talousmetsänä.



Kuva 3.9 Ranatviivan puusto on lehtipuuvalainen. Ranta on kovapohjainen.

3.13 Kulttuuriympäristö

Alueeseen ei liity kulttuuriympäristön arvoja.



Kuva 3.10 Topografikartta 1948. Seutu oli rakentamatonta aluetta. Etäisyys Kannuskokselle n. 3 km.

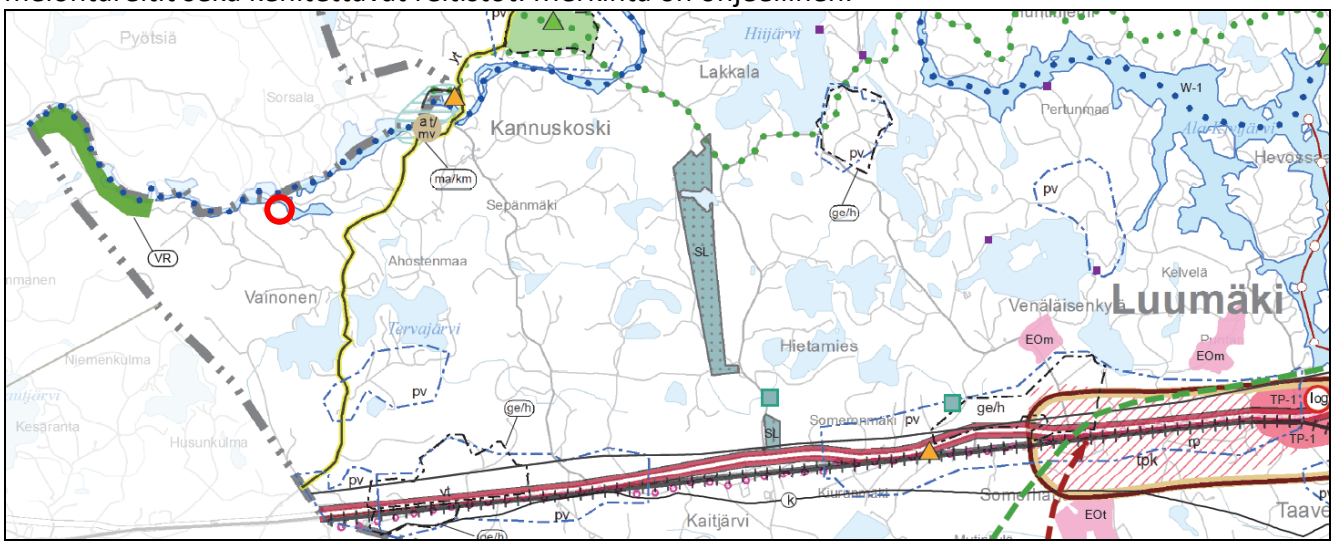
3.14 Arkeologinen kulttuuriperintö

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

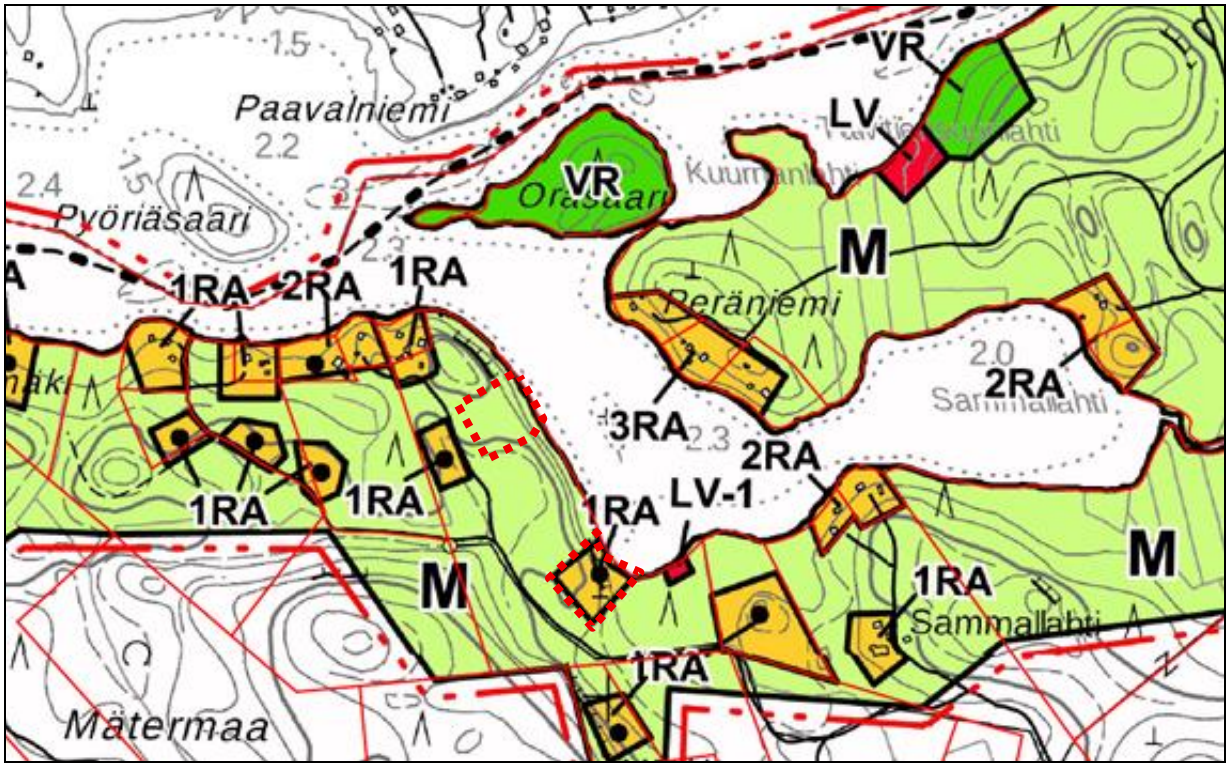
Ympäristöministeriö vahvisti Etelä-Karjalan maakuntakaavan 21.12.2011.
Kaavamuutosalueeseen ei kohdistu maakuntakaavan merkintöjä.
Aluetta sivuaa melontareitti: Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät melontareitit sekä kehitettävät reitistöt. Merkintä on ohjeellinen.



Kuva 3.11 Ote maakuntakaavasta. Muutosalue osoitettu punaisella ympyrällä.

3.22 Luumäen rantaosayleiskaava

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



Kuva 3.12 Ote voimassa olevasta Luumäen rantaosayleiskaavasta (muutosalue rajattu punaisella katkoviivalla)

Voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikan siirron kohdealue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Voimassa olevan kaavan kaavamerkinnät 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-m^2
Toisen loma-asunnon enimmäiskoko on 30 kerros-m^2
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 180 kerros-m^2 ja rakennusten enimmäislukumäärä viisi.

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.

3.23 Rakennusjärjestys

Luumäen rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.05.2013.
Rakennusjärjestyksen uusiminen on valmisteilla.

3.24 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 Luumäen rantaosayleiskaavan muuttamiseksi 21.8.2026 päivätyn OAS:n ja kaavaluonnoksen osoittamalla tavalla.

Hakemuksen mukaan kaavamuutosalueen maanomistaja vastaa kaavoituskustannuksista.

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 tekee osayleiskaavamuutosten vireille tuloa koskevan päätöksen.

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutosluonnokset pidetään nähtävänä alueidenkäyttölain 62§:n ja MRA 30 §:n mukaisesti ja siitä pyydetään lausunnot.

Ehdotusvaihe

4.3 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

Yleiskaavan muutos koskee Luumäen rantaosayleiskaavaa (Ruokojärven Sammallahti).

Tavoitteena on siirtää yksi yleiskaavan mukainen rakentamaton rakennuspaikka rakentamattomalta ranta-alueelta yleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen tuntumaan. Siirron keskeisenä perusteena on siirrettävän rakennuspaikan alavuus ja rannan mataluus.

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen keskeinen sisältö

Kaavamuutoksella siirretään yksi yleiskaavan mukainen rakentamaton rakennuspaikka rakentamattomalta ranta-alueelta yleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen tuntumaan. Siirron keskeisenä perusteena on siirrettävän rakennuspaikan alavuus ja rannan mataluus.

5.2 Aluevaraukset

Loma-asuntoalue (RA)

Kaavamuutoksella on osoitettu 1 loma-asunnon rakennuspaikka, jonka rantaviivan pituus on 60 m ja pinta-ala on 6064 m^2.

Rakennusjärjestys määrää, että ranta-alueella sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3000 m^2 ja rantaviivan pituus on vähintään 50 m.

Kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:
- Yhden loma-asunnon ja yhden lisärakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kerros-m^2.
- Lisärakennuksen enimmäiskoko on 30 kerros-m^2 ja sen tulee olla samassa pihapiirissä loma-asunnon kanssa.
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 30 kerros-m^2.
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 180 kerros-m^2 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.

Maa- metsätalousvaltainen alue (M)

Alueen pinta-ala on 4342 m^2 ja rantaviivan pituus on 60 m.

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 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

Luumäen rantaosayleiskaavan suunnittelussa on sovellettu 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 säästäen sijoittamaan olemassa olevan asutuksen ja tieverkon yhteyteen ryhmiksi.
- Tontit pyritään sijoittamaan siten, että ne eivät johda ympäristön haitalliseen muokkaamiseen, kuten ranta-alueiden pengerryksiin ja ruoppauksiin.

Rakennusoikeuden siirto toteuttaa yleiskaavan tavoitteet:

- Alueella ei ole rakentamista rajoittavia erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.
- Alueella ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä.
- Rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan tieverkon ja asutuksen yhteyteen.
- Rakennettavuudeltaan alue soveltuu hyvin rakentamiseen.
- Alueella, josta rakennuspaikka siirretään ei ole läheisyydessä asutusta.
- Alueella, josta rakennuspaikka siirretään, maasto on osin alavaa ja edustan vesialue on käytön kannalta haitallisen matala ja ruovikkoinen.

6.3 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Rakennuspaikkojen lukumäärä, rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus, rakennuspaikan ja rantaviivan pituus säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina. Yhtenäisen rakentamattoman rannan osuus ei kavennu vaan lisääntyy. Kaavamuutos ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

6.4 Vaikutus yhtenäiseen vapaaseen rantaviivaan

Rakennuspaikan rantaviivan pituus (60 m) säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena. Rakennusoikeuden siirto kuitenkin lisää yhtenäisen rakentamattoman rannan osuutta (AKL 73 §), sillä rakennuspaikka siirretään keskeltä yhtenäistä rakentamatonta aluetta olemassa olevan ja kaavassa osoitetun uuden asutuksen tuntumaan.

6.5 Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan

Alueella, johon rakennusoikeus siirretään, ei ole rakentamista rajoittavia erityisiä luontoarvoja. Rakennusoikeuden siirto pois alavalta, lehtomaiselta alueelta edistää luonnonarvojen vaalimista.

Rantavyöhykkeen soveltuvuus erityisesti luontodirektiivin liitteen IV (a) lajistolle.

Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajisto kattaa tiukasti suojellut eläinlajit, joiden luonnollisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen tai hävittäminen on kielletty. Keskeisiä lajeja Suomessa ovat muun muassa saimaannorppa, liito-orava, kaikki lepakkolajit, viitasammakko ja vuollejokisimpuk-

ka. Maastokatselmuksen perusteella alue ei ole erityisen sovelias luontodirektiivin liitteen IV (a) lajistolle.

Rakennuspaikan luonnonolosuhteissa ei tapahdu luonnonolosuhteiden ja kyseisen luontodirektiivin suojelumääräysten kannalta merkittäviä muutoksia, kun otetaan huomioon, että

- rakentamien on väljää (rakennuspaikan koko on 6064 m^2 ja rantaviivan pituus 60 m),
- rakentamisen määrä (yhteensä enintään 180 kerrosala-m^2) on rakennuspaikan kokoon nähden vähäinen,
- kaavamääräyksen mukaan rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto,
- kaavamääräyksen mukaan rakennusten vähimmäisetäisyys rannasta on 30 m ja saunan 15 m.

Liito-orava

- Liito-oravan pesintäalueena alue ei ole otollinen, koska alueella ei ole pesäpuiksi soveltuvia kolopuita.
- Kaavalla suunniteltu väljä loma-astus ei voi vaarantaa alueella tai sen ulkopuolella mahdollisesti esiintyvää liito-oravaa. Suuri rakennuspaikka (6064 m^2) ei sijaintinsa perusteella voi katkaista liito-oravan mahdollisia kulkureittejä, eivätkä metsäiset, suuruiset rakennuspaikat muutoinkaan rajoita liito-oravan liikkumista tai edes siirtymistä pesimään korttelialueelle.

Lepakkolajit

- Käytettävissä olevan tiedon perusteella lepakoiden uhanalaisuuden päätekijöitä ovat elinympäristöjen katoaminen (erityisesti vanhojen rakennusten purku tai kunnostus), lisääntymis- ja talvehtimispaikkojen puute, saalistusalueiden pirstaloituminen, tuulivoimalat (törmäyskuolemat, barotrauma), sekä mahdollisesti ihmisten negatiiviset asenteet. Lisäksi muutokset hyönteispopulaatioissa (ruokailu) ja taudit voivat vaikuttaa, mutta ihmisen toiminta on merkittävin uhka.
- Kaavalla suunniteltu väljä loma-astus ei voi vaarantaa alueella tai sen ulkopuolella mahdollisesti esiintyvien lepakoiden elinolosuhteita. Väljät korttelialueet eivät voi katkaista lepakoiden mahdollisia kulkureittejä, eivätkä metsäiset yli 6000 m^2:n suuruiset rakennuspaikat muutoinkaan rajoita lepakoiden liikkumista.

Viitasammakko

- Käytettävissä olevan tiedon perusteella viitasammakko viihtyy kosteissa, rehevissä ympäristöissä, kuten suonlaiteilla, kosteilla niityillä, rantalehdoissa, tulvametsissä ja puutarhoissa. Laji suosii avoimia ja puolittain avoimia kosteikkoja ja kutee mataliin, lämpimiin, usein ruohottuneisiin vesiin, kuten tulvalammikoihin ja metsälampiin.
- Alueen metsä ulottuu vesirajaan asti eikä ranta ole alava. Alueen olosuhteet eivät ole otolliset vitasammakon kannalta.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.