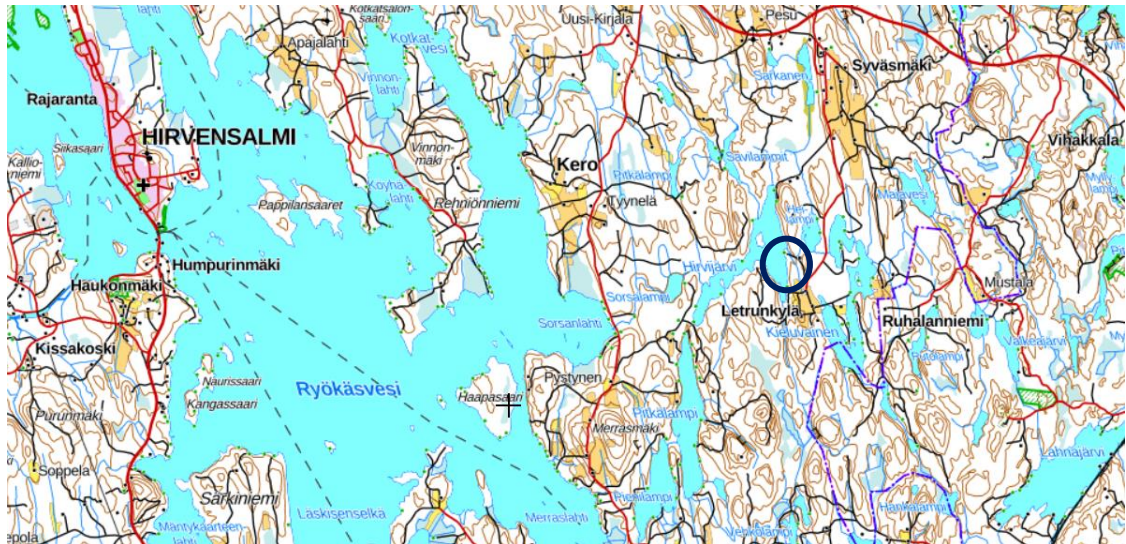


Hirvensalmen kunta ITÄOSAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

Tiloilla Ahoranta 97-421-4-32, Letru 97-421-4-24 (osa) ja Letrun osakaskunta 97-421-876-1 (osa)

Luonnos 5.8.2025



Yleissilmäyskartta alueen sijainnista, sijainti on merkitty tummansinisellä soikiolla.

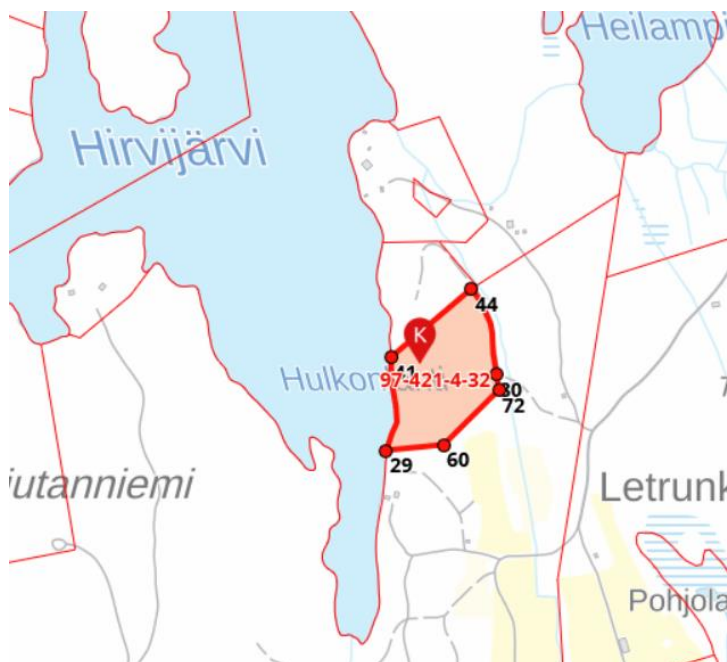


Kaavoitusinsinööri Hanna Nirkko
os. Mikkelin Yliopistokeskus
Lönnotinkatu 7, 50100 Mikkeli

Yleiskaavan muutoksen selostus, koskee 5.8.2025 päivättyä Hirvensalmen Itäosan rantayleiskaavaa.

1 PERUSTIEDOT

Alla on tarkempi Ahorannan tilan kiinteistörajaus korostettuna punaisella. Kyseinen tila on äskettäin lohkottu tilasta 97-421-4-24 Letru. Kaavamuutoksessa on teknisistä seikoista johtuen mukana osia naapuritilasta Letru 97-421-4-24 sekä vesialuetta tilalta Letrun osakaskunta 97-421-876-1, mutta niille ei kohdistu muutoksia.

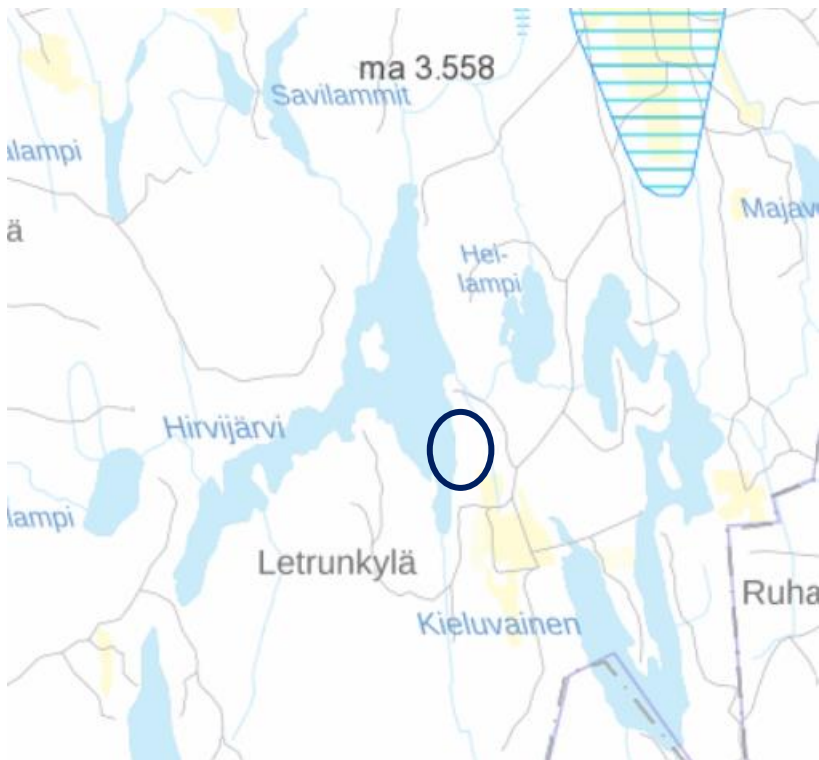


1.1 Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain (AKL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) mukaista alueidenkäytön suunnittelu-järjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät alueidenkäyttölain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavo-jen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Yleiskaavassa on huolehdittava valtakun-nallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutta-mista (AKL 24 §).

1.11 Maakuntakaava

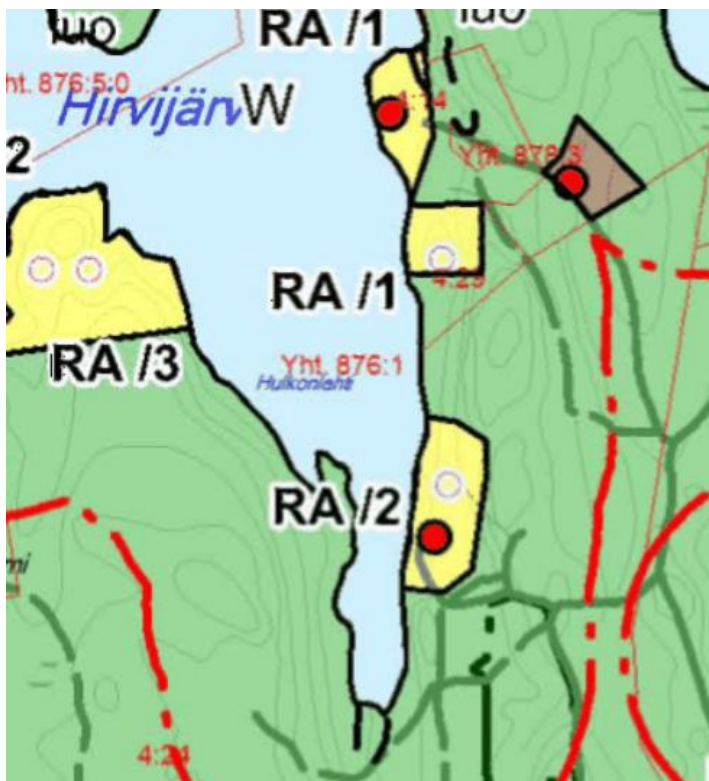
Etelä-Savoon on laadittu kaikkiaan kolme maakuntakaavaa ja ne ovat voimassa yhtä aikaa. Maa-kuntakaavan ajantasaisessa yhdistelmässä ei ole merkintöjä suunnittelualueella. Lähin maakunta-kaavan merkintä on Syväsmäen maakunnallisesti arvokas maisema-alue (merkintä ma 3.558).



Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmä. Suunnittelualue on ympyröity tummansinisellä.

1.12 Yleiskaava

Alueelle on voimassa 15.6.2015 § 23 hyväksytty Hirvensalmen Itäosan rantayleiskaava (kuva alla). Ote yleiskaavasta on myös esitetty kaavamuutuskartan yhteydessä. Yleiskaavassa tilan eteläosassa on yksi rakentamaton RA-rakennuspaikka. Toinen eteläisempi RA-paikka on jo rakennettu. Rakennuspaikkojen taustalla on maa- ja metsätalousaluetta (M).



Ote nykyisestä itäosan rantayleiskaavasta, jota nyt muutetaan.

Muutosalue on pääosin osoitettu nykyisessä kaavassa merkinnöillä RA ja M:

RA/2, Loma-asuntoalue.

Luku RA-merkinnän kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennusjärjestyksen mukaisesti uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m² ja kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennusten enimmäismäärä on 5 kpl. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 5 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 250 k-m². Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

-  Rannalla sijaitsevan nykyisen asuinrakennuksen, loma-asunnon tai saunarakennuksen likimääräinen sijainti
-  Ohjeellinen uuden loma-asunnon tai asuinrakennuksen sijainti.

M, Maa- ja metsätalousalue

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 72 §:n nojalla alueella on noin 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72§ 3 mom. rakentaminen kielletty.

Hieman alueen ulkopuolelle jää etelässä seuraava merkintä:

pm, Ohjeellinen perinnemaisema.

Suositus: Alue pidetään avoimena ja sitä hoidetaan niittämällä tai laiduntamalla.

1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

1.14 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään numeerista maastokarttarasteria mittakaavassa 1:7500 + kiinteistöt vektoreina.

1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa yksityinen maanomistaja.

1.3 Nykyinen maankäyttö

Kaavamuutosalue on nykyisin metsämaata. Siellä ei ole olemassa olevia rakennuksia. Alueella on juuri suoritettu hakkuita mahdollisen tulevan asuinrakennuksen kohdalla, mutta rantaan on jätetty reilu koskematon metsäkaistale. Suunnitellulle rakennuspaikalle kulkee metsätie, jota on mahdollista tulevaisuudessa käyttää tontille kuljettaessa. Alueelle tehtiin maastokatselmus 23.5.2025 ja alla on kuvia kyseiseltä käynniltä.



Tulevan rakennuspaikan kohdalla on raivattu metsää äskettäin. Maasto on rakennettavuudeltaan hyvää ja rakennuspaikan kohdalla on selkeä tasannemainen kohta.



Taustalla näkyy Hirvijärven rantaa. Rinne laskee selvästi kohti rantaa ja rannassa on suuremmat korkeuserot verrattuna tasanteeseen ylhäällä.

Kaavamuutosalue Hirvijärven rannalla on pääosin tavanomaista metsämaata. Puusto on havupuuvallista sekapuustoa. Suunnitellun rakennuspaikan kohdalla on selvä tasannemainen kohta, jossa puustoa on myös harvennettu.

Itäosan rantayleiskaavaa varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys 19.4.2011 (FCG). Alla kursivilla poimintoja kyseisestä selvityksestä siltä osin, kuin se koskee muutoksen suunnittelualuetta Hirvijärvellä:

Selvitysalueen kallioperä on keskeisiltä osiltaan granodioriittia ja kvartsidioriittia. Pohjois- ja kaakkoisosassa esiintyy graniittijuonia migmaattisessa gneississä. Maaperä on valtaosin pohjamooreenia. Maisemaan vaihtelua tuovat pienten lahtien ja niemien vuorottelu, rantakalliot ja kalliojyrkänteet (mm. Pitkälampi, Hirvijärvi) sekä pienet saaret.

Selvitysalueen järvet ovat suhteellisen pieniä. Pinta-alaltaan suurimpia ovat Hirvijärvi (55 ha), Pitkälampi, Pienilampi, Kieluvainen, Lahnajärvi, Kaihlanen ja Säiniönjärvi.

Selvitysalue sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä, Järvi-Suomen kasvimaantieteellillä alueella (2 b). Rantayleiskaava-alueen luonnonympäristö on metsien ja soiden vallitsemaa seutua. Tyypillisiä ovat keskinkertaiset ja karut metsämaat. Valtapuuna on mänty. Rantametsissä luonteenomaisia ovat myös mäntyä ja koivua kasvavat valoisa sekametsät. Nuorten metsien osuus on huomattava.

Linnuista ainakin palokärki, laulujoutsen ja rantasipi esiintyvät Hirvijärvellä.

merkinnällä ARA/1, joka sallii sekä vakituisen että loma-asumisen. Vastaavaa merkintää on käytetty myös muualla nykyisen yleiskaavan alueella.

Kaava-alueeseen otetaan teknisten seikkojen takia mukaan myös viereinen rakennettu RA-tontti ja vesialuetta. Näille alueille ei kuitenkaan kohdistu kaavassa muutoksia, vaan ainoastaan korttelin merkintä päivitetään (RA/2 -> RA/1 ja ARA/1).

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheessa (ARL 62 ja 63§) jätetty palaute pyritään ottamaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Täydennetään luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen nähtävilläolojen jälkeen.

3 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Yleiskaavaratkaisu on edellä mainittujen tavoitteiden mukainen.

Kaavamuutosalueelle on osoitettu yksi ARA-rakennuspaikka, jolle saa rakentaa joko ympärivuotista asumista palvelevan asuinrakennuksen tai lomarakennuksen. Taustalle jää kaavassa maa- ja metsätalousaluetta. Teknisistä syistä kaavakartalla on mukana myös vesialuetta ja viereinen RA-paikka, mutta niille ei kohdistu muutoksia.

Kaavamääräykset ovat samat kuin nykyisessä kaavassa ja ainoastaan lakipykälät on päivitetty vastaamaan nykytilannetta (MRL -> AKL, rakentamislaki). Kaavassa osoitetaan seuraavat merkin-
nät ja määräykset:

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



RANTARAKENNUSALUE

Rakennuspaikoille saa rakentaa ympärivuotista asumista palvelevan asuinrakennuksen tai lomarakennuksen lisäksi saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten enimmäismäärä on 5 kpl. Rakennuspaikan käyttötarkoitus määräytyy rakentamisluvan yhteydessä rakennuspaikkakohtaisesti. Käyttötarkoitusta ratkaistaessa tulee huomioida ko. käyttötarkoitukseen esitetyt vaatimukset. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus määräytyy käyttötarkoituksen mukaisesti (A: 5% rakennuspaikan pinta-alasta, enintään 350 k-m², RA: 5% rakennuspaikan pinta-alasta, enintään 250 k-m²). Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m. Numero kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.



LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennusjärjestyksen mukaisesti uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m² ja kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennusten enimmäismäärä on 5 kpl. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m². Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä



Ohjeellinen uuden loma-asunnon tai asuinrakennuksen sijainti.



Rannalla sijaitsevan nykyisen asuinrakennuksen, loma-asunnon tai saunarakennuksen likimääräinen sijainti



MAA- JA METSÄTALOUSALUE

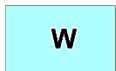
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.
AKL 72 §:n nojalla alueella on noin 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72§ 3 mom. rakentaminen kielletty.



ALUEEN RAJA



15 m SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA KAAVAMUUTOS KOSKEE



VESIALUE

Kaavamääräyksissä on lisäksi todettu, että tämän yleiskaavan ARA- ja RA-alueilla saa myöntää rakentamisluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman ranta-asemakaavaa.

Lisäksi on annettu seuraavia suunnittelumääräyksiä:

Alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ovat:

- Asunnot, etäisyys 40 m
- Loma-asunnot, kerrosala alle 80 k-m² etäisyys rantaviivasta 20 m
- Loma-asunnot, kerrosala yli 80 k-m² etäisyys rantaviivasta 40 m
- Rantasauna / grillikatos, kerrosala enintään 25 k-m² etäisyys rantaviivasta 10 m
- Muut rakennukset, kerrosala enintään 80 k-m² etäisyys rantaviivasta 20 m

Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää rakennuspaikkojen puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat. Ranta-alueen metsien käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä ranta-alueita koskevia metsänkäsittelysuosituksia.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Alin rakentamiskorkeus on 1,0 metriä vesistön keskimääräisen vedenpinnan yläpuolella (N60).

Rakennuspaikan jätevesien käsittelyssä noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä kunnan määräyksiä. Rantarakennuspaikoilla sovelletaan VNa 157/2017 ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaista pilaantumiselle herkkien alueiden vaatimustasoa, joilla perusratkaisuna on käymälävesien kokoaminen erillisellä viemäroinnilla tiiviiseen varastosäiliöön.

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Laadittava yleiskaavan muutos ei muuta Hirvensalmen itäosan rantayleiskaavan yleisiä periaatteita, vaan parantaa olemassa olevaa tilannetta ainakin rakennettavuuden näkökulmasta. Lisäksi muutoksen myötä rakennuspaikat tulevat edelleen sijoittumaan kaavalaatimisperiaatteiden mukaisesti ryhmään, jolloin vapaan rannan osuus pysyy lähes ennallaan.

Luonto- ja maisemaselvityksessä mainittu Letrun niitty ja kulttuurimaisema-alue jää varsinaisen kaavamuuotosalueen ulkopuolelle eikä tälle alueelle kohdistu vaikutuksia. Varsinaiselta suunnittelualueelta ei ole löydetty erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.

Suunnittelualueella ei ole nykyisten tietojen perusteella muinaismuistoja tai kulttuurihistoriallisia arvoja.

Alueella ei ole nykyisin rakennuskantaa. Lähimmät rakennukset ovat kaksi lomarakennuspaikkaa etelä- ja pohjoispuolilla. Vaikutukset naapureille pyritään minimoimaan jättämällä rakennuspaikkojen väliin riittävä etäisyys. Vastarannalla ei ole naapureita, joille kaavalla olisi vaikutuksia.

Kaavamuutos mahdollistaa jatkossa vakituisen asumisen ARA-tontilla. Lähialueella on jo olemassa vakituista asumista, mm. Letrun maatilan tilakeskus ja itään päin mennessä useita omakotitaloja.

Maanomistaja vastaa taloudellisista kustannuksista, eikä kunnalle koidu kaavamuutoksesta kuluja. Alueella on mahdollista hyödyntää pitkälti jo olemassa olevaa infrastruktuuria, kuten tontille kulkevaa metsätietä. Jäte- ja vesihuolto voidaan järjestää kiinteistökohtaisesti.

Mikkelissä 5.8.2025

Karttaako Oy



Hanna Nirkko
maanmittausins. (AMK), YKS 591



Susanna Mäkelä
FM kaavasuunnittelija

Kaavaselostuksen yhteydessä ovat:

- Kaavamerkinnot ja kaavamuutoskartta 1:7500 (sis. kumoutuvan kaavan)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.8.2025