

Tohmajärvi

Jätevedenpuhdistamon asemakaava ja asemakaavamuutos

Asemakaavaluonnos, selostus

Asemakaava koskee osaa kiinteistöstä 848-406-76-45 ja asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 78 ja EV-aluetta.

15.12.2025



Kuva 1 Kuva 1: Kaava-alueen likimääräinen rajaus ilmakuvalla (karttaote: Paikkatietotikkuna.fi/MML).

Sisällys

1	Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Asemakaavan kuvaus	5
1.4	Kaavaprosessin vaiheet	5
1.5	Selvitykset ja suunnitelmat	5
1.6	Liitteet	5
2	Lähtökohdat	5
2.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.2	Luonnonympäristö	5
2.2.1	Luonnonolot	5
2.2.2	Maisemarakenne ja maisemakuva	6
2.2.3	Maaperä	6
2.2.4	Pinta- ja pohjavedet	6
2.2.5	Luonnonsuojelu	6
2.2.6	Virkistys	6
2.3	Rakennettu ympäristö	6
2.3.1	Yhdyskuntarakenne, toiminnot ja palvelut	6
2.3.2	Liikenne	6
2.3.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	6
2.3.4	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	6
2.4	Maanomistus	7
2.5	Suunnittelutilanne	7
2.5.1	Maakuntakaava	7
2.5.2	Yleiskaava	8
2.5.3	Asemakaava	9
2.5.4	Rakennusjärjestys	10
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	10
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
3.3	Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaihe	11
3.4	Asemakaavaehdotus	11
3.5	Asemakaavan hyväksyminen	11
3.6	Osallistuminen ja vuorovaikutus	11
3.6.1	Osalliset	11
3.6.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
3.6.3	Viranomaisyhteistyö	12
3.6.4	Tiedottaminen	12

	3.6.5 Muutoksenhaku.....	12
	3.7 Tavoiteaikataulu	12
4	Asemakaavan kuvaus	13
4.1	Kaavan rakenne.....	13
4.2	Mitoitus	13
4.3	Kaavamerkinnot ja määräykset	14
4.4	Nimistö.....	14
5	Asemakaavan vaikutukset.....	14
5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
5.1.1	Yhdyskuntarakenne	14
5.1.2	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta	14
5.1.3	Liikenne	14
5.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset.....	15
5.2	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	15
5.2.1	Maisema ja luonnonolot.....	15
5.2.2	Pohja- ja pintavedet.....	15
5.2.3	Maa- ja kallioperä.....	15
5.2.4	Ympäristöhäiriöt.....	15
5.3	Vaikutukset talouteen	15
5.4	Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen	15
5.5	Vaikutukset ilmastoon.....	15
6	Asemakaavan toteutus	15
7	Yhteystiedot.....	15
8	Palautteen antaminen.....	16
	Lähteet	16

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee osaa kiinteistöstä 848-406-76-45 ja asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 78 ja EV-aluetta kiinteistöllä 848-406-76-45.

Asemakaavalla muodostuu ET-alue (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue).

Asemakaavan selostus koskee 15.12.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kunta: Tohmajärven kunta

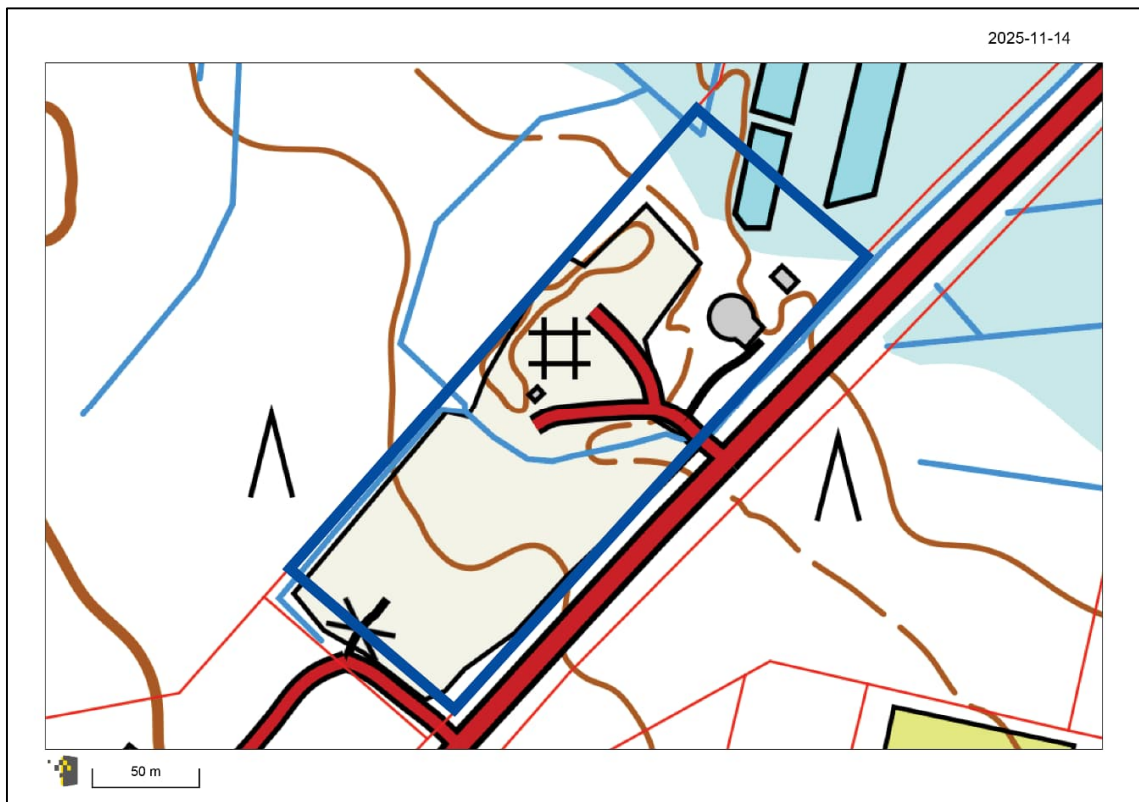
Kaavan nimi: Jätevedenpuhdistamon asemakaava ja asemakaavamuutos

Kunnan edustaja: Oskari Mähönen, toimistoinsinööri

Kaavan laatija: Sitowise Oy, Lotta Syväniemi, projektipäällikkö, arkkitehti YKS 771

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijoittuu Tohmajärven kuntakeskuksen Kemien pohjoisosaan Tehdastien varrelle, noin 2 km päähän Kemien kaupallisten palveluiden keskustasta. Alue on osa Kemien taajaman teollisuuskeskittymää.



Kuva 2: Kaava-alueen likimääräinen raja maastokartalla (karttaote: Paikkatietoikkuna.fi/MML).

1.3 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla muodostuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Alue käsittää jätevedenpuhdistamon alueen.

1.4 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo: Kunnanhallitus 29.9.2025 § 216

Kunnanhallitus (valmisteluaineisto): 15.12.2025

Valmisteluaineisto nähtävillä (kaavaluonnos):

Kunnanhallitus (kaavaehdotus)

Kaavaehdotus nähtävillä

Kunnanhallitus (hyväksyminen)

Kunnanvaltuusto (hyväksyminen)

Lainvoimainen

1.5 Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelussa hyödynnetään voimassa olevan osayleiskaavan selvitysmateriaalia.

1.6 Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.12.2025

2 Lähtökohdat

2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueelle sijoittuu jo toiminnassa oleva jätevedenpuhdistamo ja siihen liittyviä rakenteita ja rakennelmia. Kaava-alue rajautuu etelä- ja länsiosistaan metsäisiin alueisiin ja Pajatiehen ja itäpuolelta Tehdastiehen. Alue on osittain asemakaavoittamatonta. Kaava-alueen pinta-ala on 2,8 ha.

2.2 Luonnonympäristö

2.2.1 Luonnonolot

Alue on rakennettu eikä sinne sijoitu varsinaisia luonnonympäristöjä. Suunnittelualaue rajautuu etelä- ja länsiosistaan metsäisiin alueisiin ja itäpuolelta Tehdastiehen.

2.2.2 Maisemarakenne ja maisemakuva

Alue on topografialtaan tasainen ja jätevedenpuhdistamotoiminnassa oleva alue. Alueen länsireunaan Tehdastien varteen sijoittuu kapea puustoinen alue, joka hieman rajaa näkymiä alueelle ja alueelta Tehdastielle.

2.2.3 Maaperä

Maaperä on eteläosasta hiekkamoreenia ja pohjoisosasta täytemaata (Paikkatietoikkuna.fi/GTK).

2.2.4 Pinta- ja pohjavedet

Alueella ei ole pintavesikohteita eikä alue sijoitu pohjavesialueelle (Paikkatietoikkuna.fi/SYKE).

2.2.5 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelualueita tai -kohteita.

2.2.6 Virkistys

Alueelle ei sijoitu virkistyskohteita. Alueen ympärillä sijaitsee laajat metsäalueet, joita voi hyödyntää virkistyksessä.

2.3 Rakennettu ympäristö

2.3.1 Yhdyskuntarakenne, toiminnot ja palvelut

Alueella toimii jätevedenpuhdistamo. Uuden jätevedenpuhdistamon rakentaminen alueelle on käynnissä. Uuden puhdistamon käyttöönoton jälkeen vanha puhdistamo puretaan. Alue on osa Kemien taajaman teollisuuskeskittymää, joka tarjoaa työpaikkoja alueen asukkaille. Kaava-alue sijoittuu Kemien taajaman yhdyskuntarakenteen pohjoisreunaan.

2.3.2 Liikenne

Suunnittelualueelle ei sijoitu katu- tai tiealueita. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Tehdastie, jota pitkin on noin 1,5 km matka valtatie 9:lle.

2.3.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueella sijaitsee jätevedenpuhdistamoon liittyviä teknisiä rakennuksia ja rakennelmia.

Alueelle ei sijoitu muinaisjäännöksiä (Paikkatietoikkuna.fi/Museoviraston Muinaisjäännösrekisteri).

2.3.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristönsuojelu tai ympäristöhäiriökohteita. Itäpuolitse kulkeva Tehdastie aiheuttaa jossain määrin liikennemelua.

2.4 Maanomistus

Alue on kunnan omistuksessa.

2.5 Suunnittelutilanne

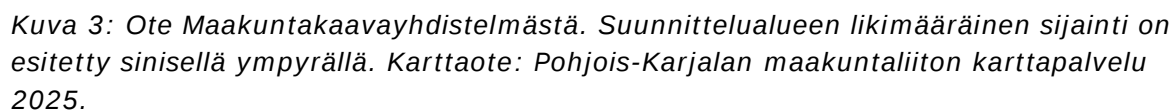
2.5.1 Maakuntakaava

Suunnittelualue sijoittuu Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan. Alueella on voimassa neljä eri maakuntakaavaa:

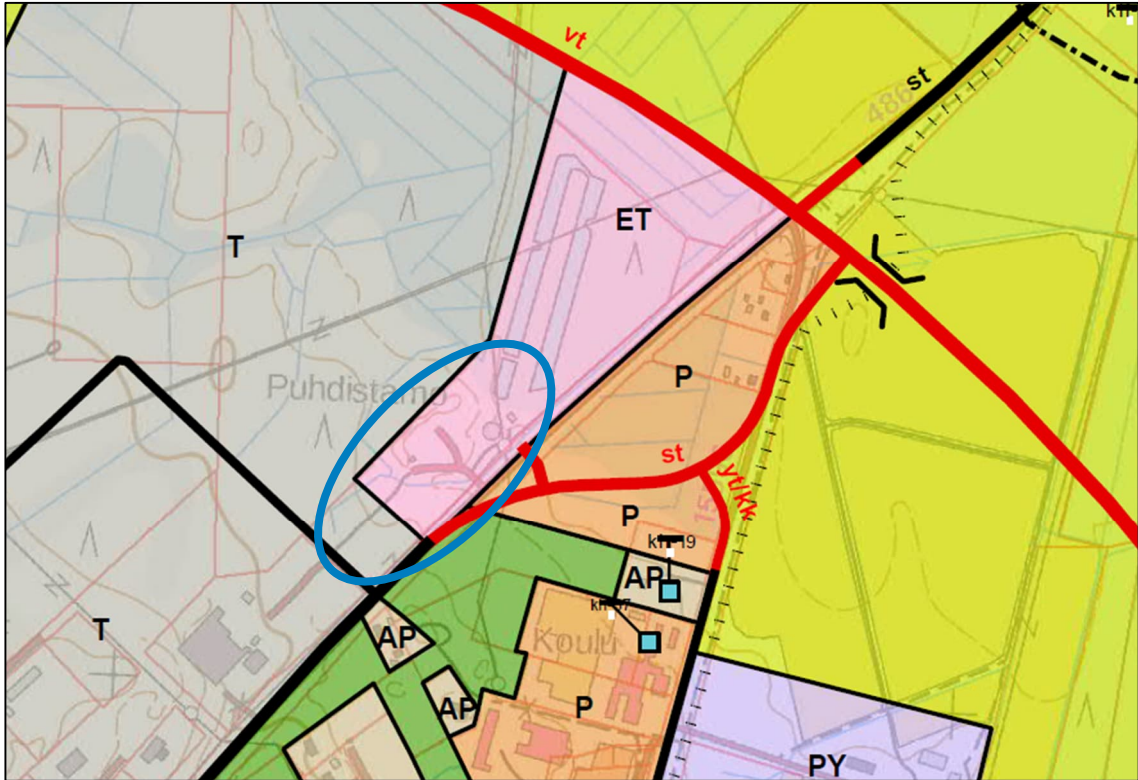
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2.vaihe

2.vaihekaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu, mutta maakuntahallitus on 29.9. päättänyt kuuluttaa maakuntakaavan 2.vaiheen tulemaan voimaan valituksista huolimatta alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osa laajempaa Tohmajärven kuntakeskuksen alueelle sijoittuvaa taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualue sijoittuu koillinen-lounais-suuntaisesti kulkevan seututien Kitee-Tohmajärvi varrelle.



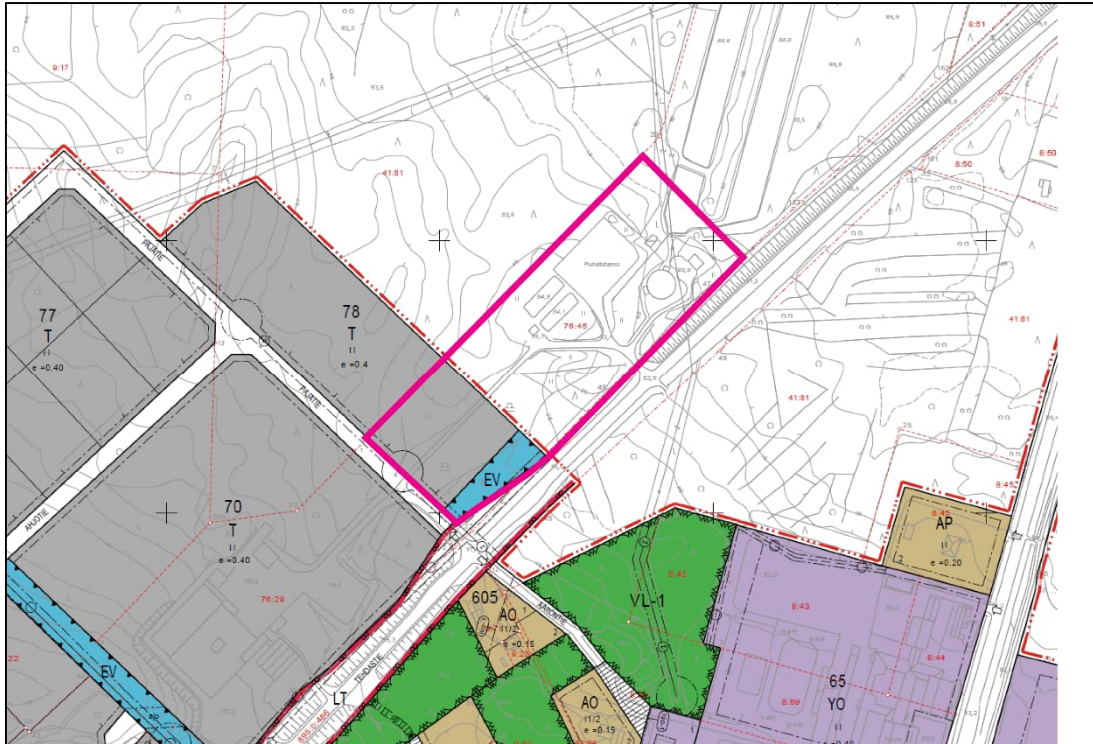
Suunnittelualueella on voimassa Kemien osayleiskaava (v. 2019). Kaavassa suunnittelualue on osoitettu ET-alueeksi, eli yhdyskuntateknisen huollon alueeksi sekä eteläosasta T-alueeksi eli teollisuusalueeksi. Kaava-alueen itäpuolelle on osoitettu uusi seututien linjaus kohti uutta valtatie 9 linjausta.



Kuva 3: Ote Kemien osayleiskaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty sinisellä ympyrärajausella. Osayleiskaavakartta: Tohmajärven kunta.

2.5.3 Asemakaava

Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Kemien rakennuskaava (v. 1988). Kaavassa alue on osoitettu T-alueeksi (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) ja EV-alueeksi (suojaviheralue). T-korttelin suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,4$.



Kuva 4: Ote asemakaavakarttayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty pinkillä. Alueen pohjoisosa on kaavoittamatonta. Kartta: Tohmajärven kunta.

2.5.4 Rakennusjärjestys

Tohmajärvellä on voimassa kunnanvaltuuston päätöksellä 12.5.2025 § 21 hyväksytty rakennusjärjestys ja se on astunut voimaan 20.6.2025 alkaen.¹

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Tarkoituksena on kaavoittaa suunnittelualue vastaamaan alueen toteutunutta tilannetta ja kunnan nykytarpeita.

Tavoitteena on muuttaa osa korttelista 78 ja EV-alue ET-alueeksi sekä osoittaa asemakaavoittamaton osa suunnittelualueetta ET-alueeksi, jolloin koko suunnittelualue muodostaa yhden yhtenäisen ET-alueen jätevedenpuhdistamon alueelle.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 29.09.2025 § 216.

3.3 Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos asetetaan OAS:n kanssa samanaikaisesti nähtäville tavoitteen mukaan vuodenvaihteessa 2025–2026.

3.4 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaluonnoksen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jossa otetaan huomioon kaavaluonnoksesta annetut mielipiteet ja lausunnot. Kaavaehdotus asetetaan tavoitteen mukaan nähtäville keväällä 2026.

3.5 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kunnanhallitus tai kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään viipymättä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti hallinto-oikeuteen.

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, mikäli kaavasta ei valiteta valitusaikana tai kaavaa koskeva valitusasia on hylätty oikeuselimissä.

Kaava hyväksytään tavoitteen mukaan kesällä 2026.

3.6 Osallistuminen ja vuorovaikutus

3.6.1 Osalliset

Asemakaava laaditaan vuorovaikutteisesti osallisten ja kaikkien kaavoituksesta kiinnostuneiden kanssa. Kaavoitustyö järjestetään alueidenkäyttölain (AKL) 62 §:n mukaisesti siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Asukkailla, osallisilla ja muilla asianosaisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavan laadinnan eri vaiheissa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta annetut mielipiteet otetaan huomioon kaavoituksen jatkokäsittelyssä ja niihin laaditaan kaavoittajan vastineet päätöksentekoa varten.

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallintaoikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Osallisten listaa tarkistetaan ja tarvittaessa täydennetään suunnittelun aikana.

Osallisia ovat muun muassa:

Maanomistajat ja asukkaat ja elinkeinonharjoittajat

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Lähialueen asukkaat, maanomistajat ja elinkeinonharjoittajat

- Alueella toimivat yritykset, yhdistykset, järjestöt ja yhteisöt

Viranomaiset

- Kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa kaavoitus koskee
- Pohjois-Karjalan liitto
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Pohjois-Karjalan ympäristöterveys
- Pohjois-Karjalan museo
- Muut osalliset ja osallisiksi ilmoittautuvat

3.6.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavanvalmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 § / MRA 30 §).

Kaavan nähtävilläolon aikoina osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun esittämällä mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta sekä jättämällä kirjallisia muistutuksia kaavaehdotuksesta. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään nähtävilläoloaikoina lausunnot niiltä päättäviltä toimielimiltä ja viranomaisilta, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3.6.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään asiaankuuluvien viranomaisten lausunnot.

3.6.4 Tiedottaminen

Kaavatyön eri vaiheisiin liittyvä aineisto on kaavan laatimisen ajan nähtävillä kunnan nettisivuilla www.tohmajarvi.fi. Kaavatyön vaiheista kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla, paikallislehdessä, kunnan nettisivuilla ja lähettämällä kirje kaava-alueen maanomistajille.

3.6.5 Muutoksenhaku

Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen hallinto-oikeudelta ja edelleen korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

3.7 Tavoiteaikataulu

Valmisteluvaihe: vuodenvaihde 2025–2025

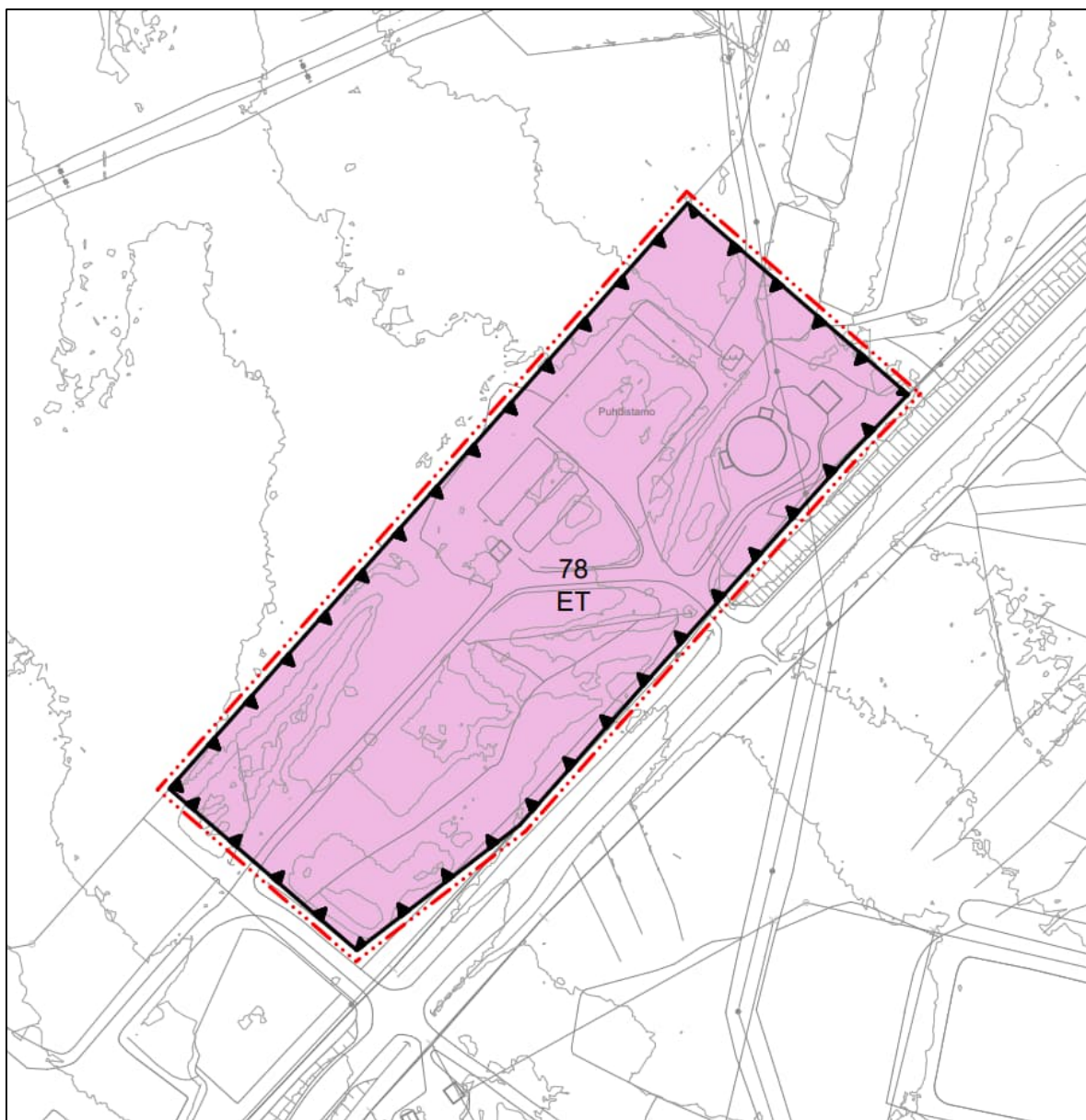
Ehdotusvaihe: kevät 2026

Hyväksymisvaihe: kesä 2026

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Alue käsittää jätevedenpuhdistamon alueen. Alueelle saa sijoittaa teknisiä laitteita sekä huoltoa palvelevia rakennuksia.



Kuva 5 Asemakaavaluonnos 15.12.2025.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 2,8 ha.

4.3 Kaavamerkinnät ja määräykset



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

78

Korttelin numero.

4.4 Nimistö

Alueelle ei synny uutta nimistöä.

5 Asemakaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (AKL 9 §).

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona, ja se perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin ja suunnitelmiin.

5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.1.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Alue kaavoitetaan vastaamaan voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteita ja vastaamaan Tohmajärven yhdyskuntateknisen huollon vaatimia tilatarpeita jätevedenpuhdistamon osalta.

5.1.2 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Mikäli jätevedenpuhdistustoiminta laajenee, voi alueelle syntyä uusia työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa. Alue on jo jätevedenpuhdistamotoiminnassa.

5.1.3 Liikenne

Kaavalla ei ole vaikutuksia liikennejärjestelyihin. Alueelle kuljetaan Tehdastien olemassa olevien risteysten kautta.

5.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueelle ei sijoitu rakennuksia tai muinaisjäännöksiä.

5.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

5.2.1 Maisema ja luonnonolot

Ei vaikutuksia maisemaan. Alue on jo rakennettu.

5.2.2 Pohja- ja pintavedet

Ei vaikutusta, alueella ei ole vesikohteita.

5.2.3 Maa- ja kallioperä

Ei vaikutusta maa- tai kallioperään.

5.2.4 Ympäristöhäiriöt

Jätevedenpuhdistamo saattaa aiheuttaa lieviä hajuhaittoja lähiympäristössä.

5.3 Vaikutukset talouteen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta talouteen.

5.4 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Ei erityisiä vaikutuksia.

5.5 Vaikutukset ilmastoon

Alue on jo pääosin rakennettu. Mahdollinen uusi rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Alueen toteutuksen ohjauksesta vastaa kunta.

7 Yhteystiedot

Kunnan edustaja:

Oskari Mähönen

Toimistoinsinööri

oskari.mahonen@tohmajarvi.fi

Kaavan laatija:
Sitowise Oy
Lotta Syväniemi
Projektipäällikkö
etunimi.sukunimi@sitowise.com

8 Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan Tohmajärven kunnanhallitukselle osoitteeseen: Tohmajärven kunta, Järnefeltintie 1, 82600 Tohmajärvi tai sähköisesti osoitteeseen: kirjaamo@tohmajarvi.fi.

Lähteet

¹ Tohmajärven kunta. n.d. *Rakennusjärjestyksen uudistaminen*. <https://www.tohmajarvi.fi/rakennusjarjestyksen-uudistaminen#:~:text=Tohmajärven%20kunta%20on%20ryhtynyt%20uudistamaan%20rakennusjarjestyks%20uudistamisen%20tavoitteena,rakentamislain%20mukaiseksi.%20Nykyinen%20rakennusjarjestyks%20on%20tullut%20voimaan%201.11.2013>. Viitattu: 31.10.2025.