

# **ASEMAKAAVAN MUUTOS KESKUSKATU 45**

## **Asemakaavaselostus (Ehdotus)**

Päivämäärä  
10.4.2026

Hyväksymispäivämäärät ja -pykälät  
KV XX.XX.202X § xx  
KH XX.XX.202X § xx

## Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	4
1.1 Tunnistetiedot .....	4
1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista .....	5
1.4 Kaava-alueen sijainti.....	5
1.5 Asemakaavakartta.....	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Tarkoitus ja tavoitteet .....	6
2.2 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.2 Luonnonympäristö .....	7
3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva .....	7
3.2.2 Pinnanmuodot.....	8
3.2.3 Maaperä, rakennettavuus.....	8
3.2.4 Kasvillisuus .....	8
3.2.5 Vesistöt.....	9
3.2.6 Luonnonsuojelu .....	9
3.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.3.1 Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.....	11
3.4 Yhdyskuntarakenne .....	12
3.4.1 Väestö.....	12
3.4.2 Palvelut.....	12
3.4.3 Virkistys .....	12
3.4.4 Liikenne .....	13
3.4.5 Muinaisjäännökset .....	14
3.4.6 Yhdyskuntatekninen huolto .....	14
3.4.7 Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt.....	14
3.5 Maanomistus.....	14
3.6 Suunnittelutilanne.....	14
3.6.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	19
4.3.1 Osalliset .....	19
4.3.2 Vireilletulo ja käynnistäminen.....	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	20
4.4.1 Alustavat tavoitteet.....	20
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	22
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	22
4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	22
4.5.2 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen.....	22
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	23
5. KAAVAN KUVAUS.....	23
5.1 Kaavan rakenne .....	23
5.1.1 Mitoitus .....	23
5.1.2 Aluevaraukset, korttelialueet.....	24
5.1.3 Suojelumerkinnot .....	25
5.1.4 Yleismääräykset.....	25
5.1.5 Tonttijako .....	26
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	26
5.3 Kaavan vaikutukset.....	26
5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	26
5.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	27

5.3.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	28
5.3.4	Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen .....	29
5.3.5	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	29
5.3.6	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	30
5.4	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	30
5.5	Suhde maakuntakaavoitukseen .....	32
5.6	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan .....	32
5.7	Nimistö .....	32
6.	KAAVAN TOTEUTUS .....	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	34
6.3	Toteutuksen seuranta .....	34

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

**Asianumero:** PMK/583/10.02.03/2024

Asemakaavan muutos koskee Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 51 tontteja 593-1-51-5 ja 593-402-3-14, korttelin 44 tonttia 593-1-44-14 sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 51 tontti 593-1-51-6 ja korttelin 44 tontti 593-1-44-15 sekä katualueita.

**Kaavan nimi:** Asemakaavan muutos Keskuskatu 45

**Yhteyshenkilöt:**

Kaavoituspäällikkö Anssi Tarkiainen, puh. 040 154 4852 / [anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi](mailto:anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi)

Tekninen johtaja Pekka Häkkinen, puh. 044 588 3223 / [pekka.hakkinen@pieksamaki.fi](mailto:pekka.hakkinen@pieksamaki.fi)

Kaavasuunnittelija Jasmin Naumanen, puh. 040 617 6542 / [jasmin.naumanen@pieksamaki.fi](mailto:jasmin.naumanen@pieksamaki.fi)

PL 125, 76101 Pieksämäki

käyntiosoite Naarajärven palvelupiste Kanttila, 2. krs, Vilhulantie 5, Naarajärvi

**Kaavan vireille tulo:** 12.9.2024 § 111

**Tekninen lautakunta:** x § x.x.202X

**Kaupunginhallitus:** x § x.x.202X

**Hyväksytyt kaupunginvaltuustossa:** x § x.x.202X

### 1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Vastineraportti

Liite 3. Hulevesiselvitys, Ramboll 2025

Liite 4. Pieksämäen uusi alakoulu, hankesuunnitelman asemapiirustus ja havainnekuvat

Liite 5. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, Leena Muoniovaara, 2010 (Päivitetty 2024 ja 2026)

Liite 6. Pieksämäen uuden alakoulun liikennesuunnittelu (A-insinöörit, 27.2.2026)

Liite 7. Ilmastovaikutusten Planect-laskenta 10.4.2026 Keskuskatu 45

Liite 8. Tonttijako

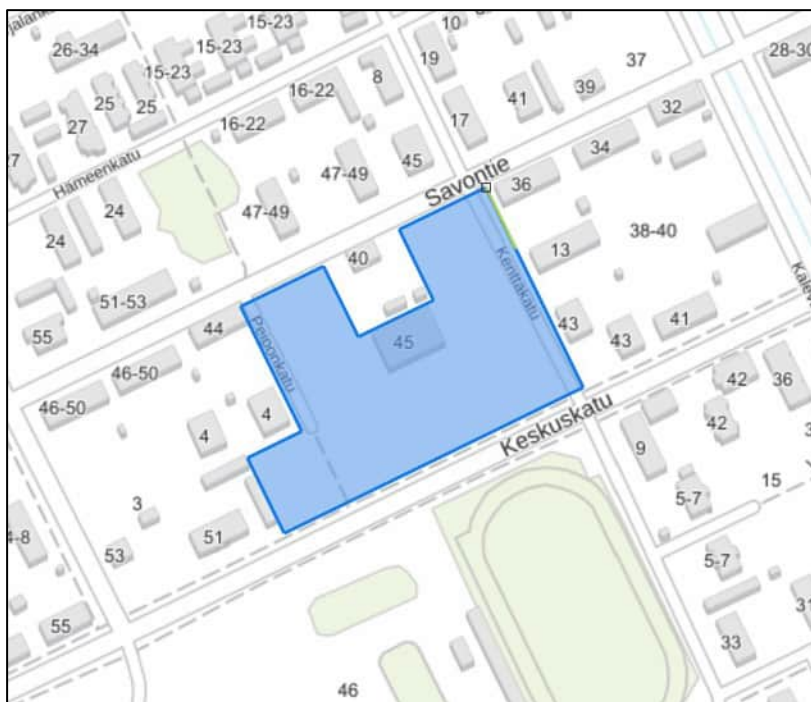
Liite 9. Asemakaavan seurantalomake

### 1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Pieksämäen kaupungin liikennemeluserivitys (FCG, 26.11.2010)
- Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt RKY (Museovirasto 2009)
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017)
- Etelä-Savon kulttuuriympäristötietokanta (ESKU)
- Keski-Savon liikenneturvallisuussuunnitelma (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2025)
- Pieksämäen uusi alakoulu, hankesuunnitelma 11.9.2025 (vain viranomaiskäyttöön)

### 1.4 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijoittuu Pieksämäen keskusta-alueelle Keskuskadun varrelle, urheilukenttää vastapäätä sijaitseville tonteille sekä katualueille. Suunnittelualue käsittää Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 51 tontteja 593-1-51-5 ja 593-402-3-14, korttelin 44 tontin 593-1-44-14 sekä katualueita Peiponkadulta sekä Kenttäkadulta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus

### 1.5 Asemakaavakartta

Selostus koskee 10.4.2026 päivättyä asemakaavaehdotusta.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on aloitettu Etelä-Savon hyvinvointialueen aloitteesta. Kaavan tavoitteena on muuttaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Muutos mahdollistaa tontin monipuolisemman käytön tulevaisuudessa.

Etelä-Savon hyvinvointialueen aloitteen tavoitteena oli kartoittaa uuden pelastusaseman mahdollisuuksia suunnittelualueelle. Pelastusasema on kuitenkin päätetty sijoittaa Kangaskadulla sijaitsevalle tontille. Keskuskatu 45 kaavamuutosalueelle suunnitellaan uuden alakoulun rakentamista.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää asemakaava soveltuvaksi uudelle koululle. Lisäksi päivitetään katualueiden ja LPA-alueen rajoja. Asemakaavatyöllä jatketaan Pieksämäen keskustan kaupunkikuvan ja toimintojen kehittämistä.

### 2.2 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavamuutos käynnistetään Etelä-Savon hyvinvointialueen aloitteesta.
- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 12.9.2024 § 111.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) järjestettiin 13.8.2024.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 26.9.2024 Pieksämäen Lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 26.9. - 25.10.2024 Naarajärven palvelupisteessä. OAS on julkaistu myös kaupungin kotisivuilla [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi) kohdassa Vireillä ja nähtävillä olevat kaavat.
- Keskuskatu 45 asemakaavamuutoksen kaavaluonnos oli nähtävillä 4.12.2025 - 16.1.2026.
- Tekninen lautakunta asettaa asemakaavamuutoksen ehdotuksena nähtäville.
- Tekninen lautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Pieksämäen keskustaan Keskuskadun varrelle. Suunnittelualueella aikaisemmin sijainnut Meriluodon koulu on purettu vuonna 2018. Alueelle ei sen jälkeen ole rakennettu uudisrakennuksia. Suunnittelualueella sijaitsee Pieksämäen kaupungin omistama rakennus, pysäköintialue ja piha-alueita. Kaava-alueeseen kuuluu myös Keskuskadun varrella sijaitseva LPA-alue. Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY-alue), Pieksämäen keskuskatu.



Kuva 2. Suunnittelualue Keskuskadun suunnasta (Google Streetview, 2023)

## 3.2 Luonnonympäristö

### 3.2.1 Maisemarakenne, maisemakuva

Alueella sijaitsee pysäköintialue. Rakentamattomat alueet ovat hiekkakenttänä, asfaltoitu, nurmetettuja tai jäsennelty pensas- ja puuistutuksin. Peiponkadun varressa sijaitsee piha-alue, joka on toiminut aikaisemmin koulun ulko-opetusalueena.



Kuva 3. Suunnittelualue. Kuvassa vasemmalla Keskuskatu. (kuva 2025)



*Kuva 4. Tontti 593-402-3-14 Peiponkadulta kuvattuna. Taustalla sijaitseva rakennus ei kuulu suunnittelualueeseen. (kuva 2025)*

### *3.2.2 Pinnanmuodot*

Alue on tasaista tonttimaata. Korttelin keskellä maanpinnan korkeus on noin 123 metriä merenpinnan yläpuolella (mmpy).

### *3.2.3 Maaperä, rakennettavuus*

Alue on ollut rakennettu jo aiemmin, joten rakennettavuus on hyvä. Maaperä suunnittelualueella on hiekkamoreenia.

### *3.2.4 Kasvillisuus*

Peiponkadun varressa sijaitsee piha-alue, joka on toiminut aikaisemmin koulun ulko-opetusalueena. Kenttäkadun varressa suunnittelualueen itäisellä puolella sijaitsee myös muuta olemassa olevaa puustoa (mm. pylväshaapa) joita pyritään säilyttämään alueen jatkosuunnittelussa.



*Kuva 5. Tontin 593-1-51-5 reunalla Kenttäkadun laidalla sijaitsevat pylväshaavat. (Kuva 2025)*



Kuva 6. Suunnittelualue Peiponkadulta kuvattuna. (kuva 2025)

### 3.2.5 Vesistöt

Alueella ei ole vesistöjä. Lähin vesistö on Pieksänjärvi, mikä sijaitsee noin 500 metrin päässä suunnittelualueesta.

### 3.2.6 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelu- eikä luonnonsuojeluohjelma-alueita. Suunnittelualueella sijaitsee asemakaavalla suojeltu mänty LPA-alueella. Alue ei ole pohjavesialuetta.

## 3.3 Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee 1978 rakennettu yksikerroksinen rakennus, jossa on seutuopiston toimintoja. Kenttädun varressa aikaisemmin sijainnut koulurakennus on purettu 2018.

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee vuonna 1932 rakennettu ja 2016 - 2017 kunnostettu rakennus, jossa toimii perhekahvila. Suunnittelualueen vieressä, Keskuskadun toisella puolella etelässä sijaitsee urheilukenttä. Suunnittelualueen vieressä Kenttädun toisella puolella sijaitsee kolmikerroksisia asuinkerrostaloja. Asuinkerrostalojen tiilijulkisivut ovat väritykseltään vaaleita ja neutraaleja. Peiponkadun puoleisissa asuinkerrostaloissa on julkisivumateriaaleina vaaleaa tiiltä ja vaaleaa rappausta.



*Kuva 7. Suunnittelualueella sijaitseva rakennus (kuva 2025)*



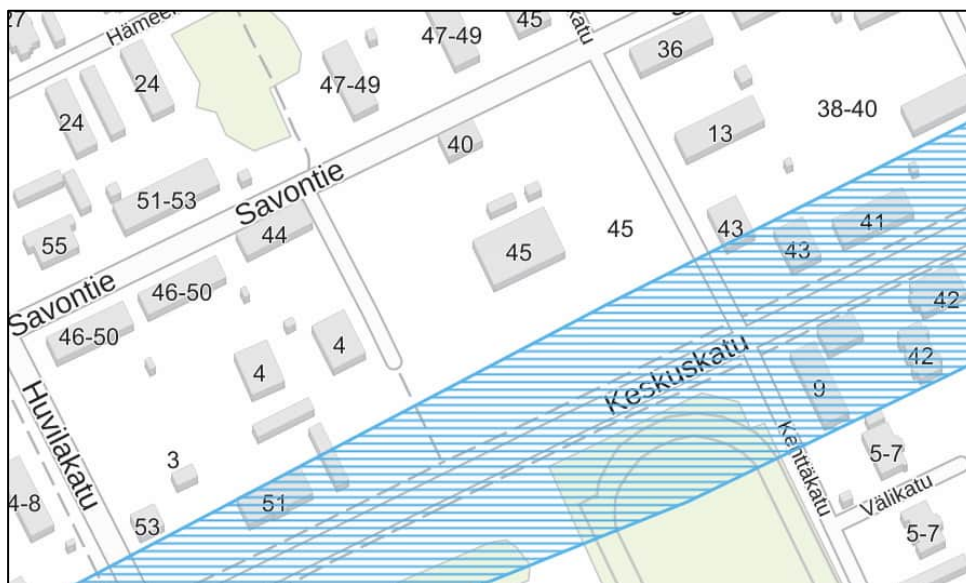
*Kuva 8. Kenttäkadun asuinkerrostalot (Google Streetview, 2025)*



*Kuva 9. Suunnittelualueen luoteisnurkka sekä viereisen tontin asuinkerrostalo Savontieltä kuvattuna (Google Streetview, 2025)*

### 3.3.1 Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee osin valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella (Pieksämäen Keskuskatu RKY-alue). Keskuskatu on hyvä esimerkki sotien jälkeisestä kaupunkisuunnittelusta ja liikerakentamisesta. Runkona on ollut Paatelan (1922) ja Meurmanin (1934) asemakaavat. Vaikka rakennuskanta on peräisin usealta eri vuosikymmeneltä, on Keskuskadun kaupunkikuvallinen ilme muodostunut yhtenäiseksi. Uudisrakennusten volyymi ja sijoittelu vastaa alkuperäistä asemakaavallista ajatusta. (Etelä-Savon kulttuuriympäristötietokanta ESKU)



Kuva 10. Ote Museoviraston valtakunnallisesta karttapalvelusta. Sinisellä Pieksämäen keskuskadun RKY-alueen rajaus suunnittelualueella.

Muutosalueella on aiemmin Keskuskadun suuntaisesti sijainnut yhteiskoulu (1923) myöhemmin nimeltään Meriluodon koulu. Puukoulua laajennettiin Kenttäkadun suuntaisella lisärakennuksella 1950-luvulla. Puukoulu purettiin 1970 ja uudemmat osat 2018.



Kuva 11. Puukoulu vuodelta 1923 (Museoviraston arkisto)



Kuva 12. 1923 ja 1950-luvulla rakennetut koulut (Ilmakuva vuodelta 1962)

## 3.4 Yhdyskuntarakenne

### 3.4.1 Väestö

Suunnittelualueella ei sijaitse asuinrakennuksia. Hankesuunnitelman mukaisesti alueelle sijoittuva uusi alakoulu mitoitetaan 350 oppilaalle. Uusi alakoulu korvaa Harjun ja Kontiopuiston koulut. Uusimman oppilasennusteen mukaan Pieksämäen alakoulujen oppilasmäärä tulee selkeästi laskemaan. Oppilasennusteen mukaisesti uuden koulun valmistuttua kaikki kaupungin oppilaaksiottoalueella asuvat lapset mahtuvat kahteen kouluun, Naarajärvellä sijaitsevaan Maaselkään sekä kaava-alueelle suunniteltuun alakouluun. Hankesuunnitelman mukaisesti uuden koulun tilojen suunnittelussa huomioidaan muuntojoustavuus tulevaisuuden tarpeita ajatellen. Tilojen muuntojoustavuudella varaudutaan muun muassa mahdolliseen oppilasmäärän laskuun koulussa.

### 3.4.2 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa, joten sekä julkiset että yksityiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Suunnittelualueella sijaitsee rakennus missä on seutuopiston toimintoja. Hankesuunnitelman mukaisesti rakennus on tarkoitus purkaa, jotta välituntipihalle jää riittävästi tilaa. Pieksämäen uimahalli, jäähalli sekä tekonurmikenttä sijaitsevat noin 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Keskuskadun toisella puolella suunnittelualueesta etelään sijaitsee urheilukenttä.

### 3.4.3 Virkistys

Suunnittelualueella sijaitsee rakennus missä on seutuopiston toimintoja. Hankesuunnitelman mukaisesti rakennus on tarkoitus purkaa. Suunnittelualueen vieressä, Keskuskadun toisella puolella

sijaitsee urheilukenttä ja Savontien toisella puolella leikkipuisto. Pieksämäen uimahalli, jäähalli sekä tekonurmikenttä sijaitsevat noin 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

#### 3.4.4 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Keskuskadun varrella. Alueesta on laadittu liikennesuunnitelma kaavahankkeen yhteydessä. Liikennesuunnitelmassa Keskuskadun ja Kenttädun risteyksen liittymään on suunniteltu valo-ohjaus. Keskuskadun kummaltakin puolelta kulkee pyörätie ja jalkakäytävä rinnakkain. Alueelle laaditussa liikennesuunnitelmassa on suunniteltu nykyisen jalkakäytävän levennys jalankulku- ja pyöräilyväyläksi Kenttädun kohdalta.

Pysäköintiä on suunniteltu Savontien ja Kenttädun varteen (saattoliikenne) sekä erillisille pysäköintialueille. Koulukuljetuksen seisontapaikat on suunniteltu Peiponkadulle. Alueelle sijoituessa koulu, koulukuljetukset kulkevat Savontien kautta Peiponkadulle. Keskuskadun puolella on ajoneuvoliittymäkielto.



Kuva 13. Keskuskatu suunnittelualueelta keskusta (Google Streetview 2023)



Kuva 14. Keskuskadulta Kenttädulle (Google Streetview 2023)

### 3.4.5 Muinaisjäännökset

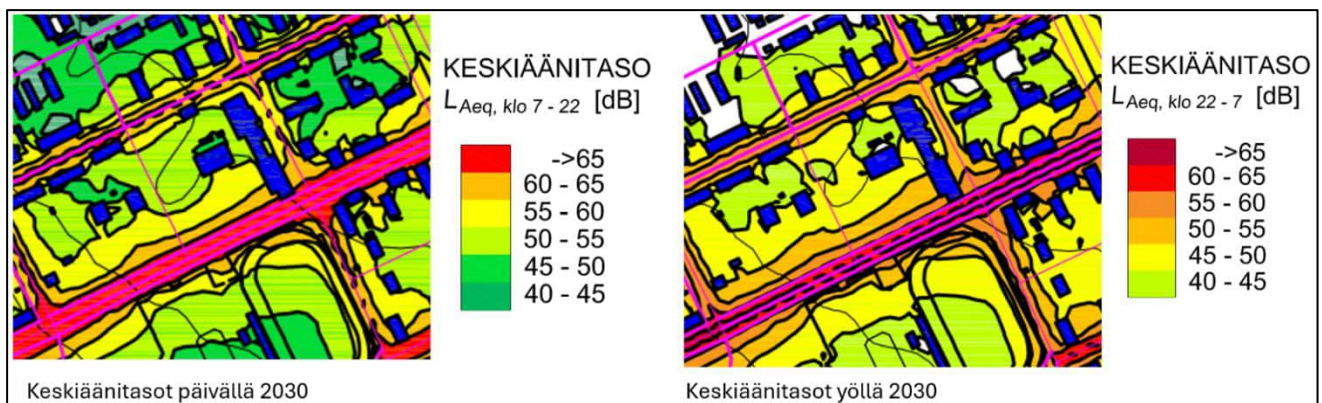
Tiedossa olevien lähteiden mukaan kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä muinaisjäännöksiä.

### 3.4.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on kaupunkirakenteessa ja liitetty nykyisiin verkostoihin. Kaupungin ylläpitämiä yleisiä alueita ei suunnittelualueella ole.

### 3.4.7 Ympäristön suojele ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella on suojeltava alueenosa LPA-alueella. Alueella sijaitsee suojeltava mänty. Keskuskadun liikenne aiheuttaa melua mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.



Kuva 15. Keskiaänitasot meluselvitys (FCG 2010)

## 3.5 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Pieksämäen kaupunki.

## 3.6 Suunnittelutilanne

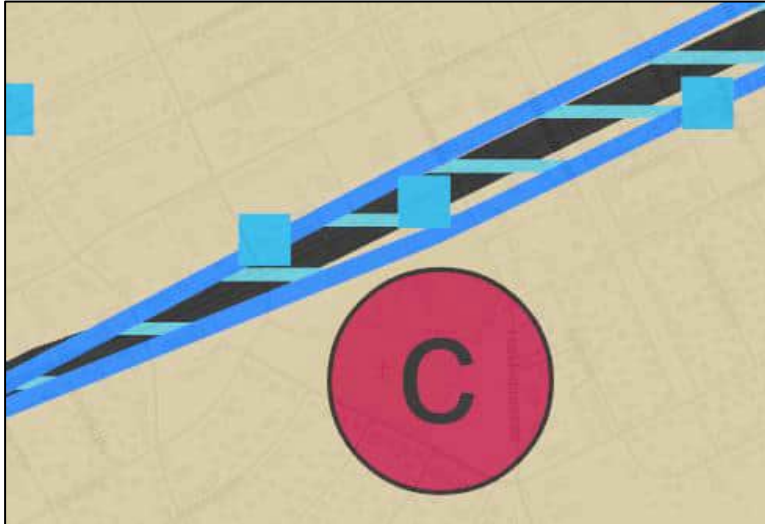
### 3.6.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea väri ja kirjainmerkintä A). Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Kohdemerkintä C tarkoittaa Pieksämäen ydinkeskustaa. Merkinnällä osoitetaan maakunta- ja seutukeskusten keskustatoimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alueelle voidaan sijoittaa vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen kehittäminen, maankäyttö

ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Maakuntakaavaan on merkitty myös valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY-alue), Pieksämäen keskuskatu / maV 11.573.



Kuva 16. ote 4.10.2010 vahvistetusta maakuntakaavasta

#### Yleiskaava



Kuva 17. ote 25.1.2016 hyväksytystä osayleiskaavasta

Alue kuuluu Pieksämäen keskusta-alueen strategiseen osayleiskaavaan. Alueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnät:



#### TIIVISTYVÄ KESKUSTA-ALUE

Toiminnoiltaan monipuolinen keskusta-alue. Alueen kaupunkirakennetta tulee tiivistää kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla.



#### TARKEMMAN TASON YLEISKAAVOITETTU ALUE

Alue, jota koskien on laadittu tarkentava, yksityiskohtaisempi kaavakartta. Tarkennusalueen kaavakartta on oikeusvaikutuksiltaan osa tätä strategista osayleiskaavaa, ja sen määräykset ovat voimassa yhtä aikaa tämän yleispiirteisemmän kaavakartan määräysten kanssa tällä kartalla osoitettuja merkintöjä ja määräyksiä tarkentaen.

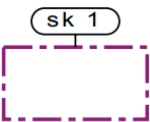


#### KEHITETTÄVÄ MAISEMAYHTEYS

Keskustojen välinen kulkuyhteys, jonka varrella katu ympäristön laatuun ja yhtenäisyyteen on kiinnitettävä erityishuomiota valaistuksen, istutusten tai muun maisemarakentamisen keinoin.

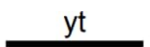


#### TÄRKEÄ JA / TAI KEHITETTÄVÄ PYÖRÄILYN JA KEVYEN LIIKENTEEN REITTI TAI YHTEYSTARVE



#### RAKENNUS- JA KULTTUURIHISTORIALLISTEesti JA / TAI MAISEMALLISESTI ARVOKAS RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN ALUE.

Alueen maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, pihapiirit sekä arvokkaat pellot ja muut maisematekijät. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksessa esitettävään kohdeluetteloon.



#### YHDYSTIE



Kuva 4: ote 25.1.2016 hyväksytystä keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan Hiekanpään alueen tarkennusalueesta.

Alue kuuluu Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan Hiekanpään alueen tarkennusalueeseen. Alueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnot:



Keskustatoimintojen alue.



Keuyen liikenteen reitti.  
Sijanti ohjeellinen.



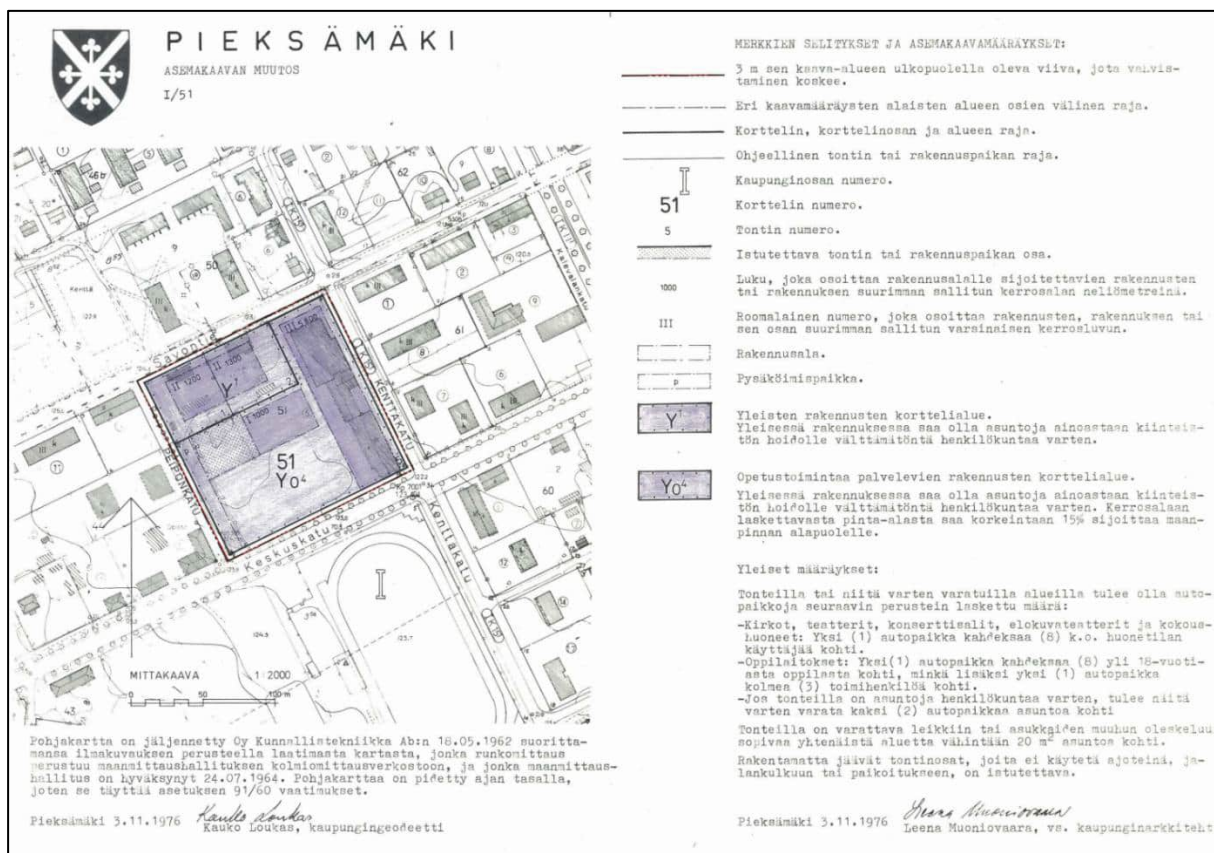
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).

Rasterimerkinnällä on osoitettu Valtioneuvoston vahvistamat valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön rajaukset. Aluetta koskevissa suunnitelmissa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät ja asemakaavalliset periaatteet. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen alueella tehtäviä muutos- ja korjaustöitä.

## Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, asemakaavan muutos 1/51 sekä asemakaavan muutos Huvilakatu - Vanha Mikkeliintie.

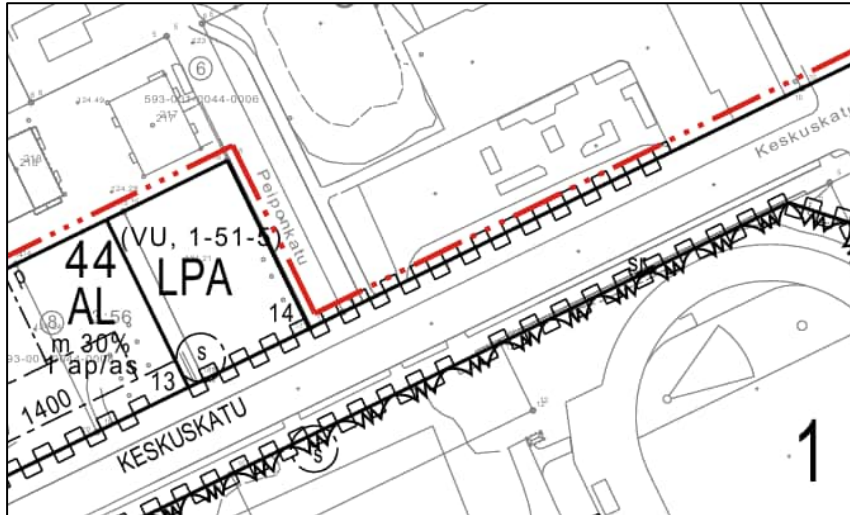
Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 51 alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO<sup>4</sup>) ja yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Y-korttelialueella yleisessä rakennuksessa saa olla asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. YO<sup>4</sup>-korttelialueella yleisessä rakennuksessa saa olla asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Kerrosalaan laskettavasta pinta-alasta saa korkeintaan 15 % sijoittaa maanpinnan alapuolelle.



Kuva 18. Ote 1.2.1977 hyväksytystä asemakaavan muutoksesta I/51.

Asemakaavan muutos Huvilakatu – Vanha Mikkeliintie asemakaavan LPA-alue on asemakaavamuutoksen suunnittelualuetta. Suunnittelualueelle on osoitettu autopaikkojen

korttelialue (LPA). LPA-alueen suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Alue on osoitettu Keskuskadun eteläpuolella sijaitsevalle urheilukentälle sekä korttelin 51 tontille 5. Alueella sijaitsee asemakaavalla suojeltu mänty. Keskuskadun puolella sijaitsee katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Kuva 19. Ote 17.12.2001 hyväksytystä asemakaavan muutoksesta Huvilakatu – Vanha Mikkelintie.

### **Rakennusjärjestys**

Pieksämäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

### **Pohjakartta**

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

### **Rakennuskiellot**

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

### **Käytettävissä olevat selvitykset**

Muinaismuistot, kulttuuriympäristö, rakennukset ja rakennusperintö

- Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, Leena Muoniovaara, 2010 (Päivitetty 2024)
- Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY 2009)
- Etelä-Savon kulttuuriympäristötietokanta (ESKU)

Liikenne, melu ja tärinä

- Pieksämäen kaupungin liikennemeluserveys, (FCG, 26.11.2010)

Maaperä, luonto ja eläimistö

- GTK Maaperäkartta

#### Laadittavat selvitykset

- Toikanniemen, Hiekanpäänniemen ja Keskuskadun 45 asemakaavamuutokset hulevesiselvitys (Ramboll 2025)
- Pieksämäen uusi alakoulu, hankesuunnitelma (Brado Oy, 11.9.2025)
- Pieksämäen uuden alakoulun liikennesuunnittelu (A-insinöörit, 27.2.2026)
- Ilmastovaikutusten Planect-laskenta 10.4.2026 Keskuskatu 45

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on aikaisemmin ollut rakennettua. Alueella sijainnut Meriluodon koulu on purettu vuonna 2018, eikä tilalle ole rakennettu uutta rakennusta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle uuden alakoulun rakentaminen, sekä mahdollistaa tontin monipuolisemman käytön tulevaisuudessa.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos käynnistettiin Etelä-Savon hyvinvointialueen aloitteesta.

Tekninen lautakunta päätti 12.9.2024 § 111 käynnistää asemakaavan muuttamisen.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) järjestettiin 13.8.2024.

Kaupunginhallitus hyväksyi Pieksämäen uuden alakoulun hankesuunnitelman 6.10.2025 § 197.

Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 26.9.2024 Pieksämäen Lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi).

Tekninen lautakunta päätti 23.10.2025 § 158 asettaa Keskuskatu 45 asemakaavan luonnoksena nähtäville.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät tarkemmin liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

#### 4.3.2 Vireilletulo ja käynnistäminen

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 26.9.2024.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt selviävät kaavaselostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeeseen liittyvä aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö on järjestetty 13.8.2024. Ote muistiosta tätä kaavahanketta käsittelevästä osiosta:

##### Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

- Alueella sijaitsevan olemassa olevan puuston säilytyksen mahdollisuus olisi hyvä tutkia. RKY-alueen kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä olisi hyvä ohjata ja tutkia.

o Puuston säilymisen mahdollisuus otetaan huomioon kaavahanketta jatkaessa.

- RKY-arvot määritettävä ja vietävä kaavamääräyksiin.

- Olemassa oleva puusto/kasvillisuus (pilarihaavat) syytä kuvailla (ylästeen ent. ”arboretum” ja pilarihaavat) ja pyrkiä säilyttämään.

- Vaikutukset arvioitava eri käyttötarkoitusten mukaan; liikennevaikutusten arviointi erityisen tärkeää.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Alustavat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää suunnittelualueen asemakaava soveltuvaksi uudelle alakoululle. Tavoitteena on muuttaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolloin kaavamerkintä mahdollistaa tontin monipuolisemman käytön. Tavoitteena on laajentaa tontin käytön mahdollisuuksia.

### 4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä niiden soveltamisala on tarkemmin selostettu julkaisuissa, jotka löytyvät ympäristöhallinnon kotisivuilta <https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaavoitus-ja-alueidenkaytto/valtakunnalliset-alueidenkayttotavoitteet>. Tavoitteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm. seuraavat:

- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen. Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

- 2) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

- 3) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat. Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

### Pieksämäen elinkeinopoliittinen ohjelma 2026–2030

Elinkeinopoliittinen ohjelma on vahvasti kaupunkistrategiaan ja sen toimeenpanoon kytkeytyvä strateginen suunnitelma. Sen tavoitteena on edistää yritysten toimintaa, kasvua ja kilpailukykyä. Se sisältää linjauksia ja toimenpiteitä, jotka tukevat yritysten perustamista, kehittämistä ja kansainvälistymistä. Ohjelmaan liittyvät mm. kaupungin elinvoimapalvelut, kaavoitus ja maankäyttö, infrastruktuuri ja liikenneyhteydet, koulutustarjonta ja ympäristönäkökulmat.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.3.2026 § 6 Pieksämäen elinkeinopoliittisen ohjelman. Tähän kaavahankkeeseen liittyviä elinkeinopoliittisen ohjelman yhtenä tavoitteena on kaupunkikeskustan kehittäminen ja vetovoiman lisääminen. Toimenpiteitä tavoitteelle on:

- Käynnistää kaupunkikeskustan kehittäminen ja vetovoiman lisääminen
- Kehittää kaupungin julkisia palveluita keskustaan (esim. alakoulu)
- Kehittää kevyen liikenteen yhteyksiä keskustassa

<b>Kehittyvä kaupunkikuva ja vahva viestintä</b> <b>– painopistekohtaiset tavoitteet ja toimenpiteet</b>			
Asumisen edistäminen	Kaupunkikeskustan kehittäminen ja vetovoiman lisääminen	Tapahtumamatkailun edistäminen	Sujuva päätöksenteko ja vaikuttava viestintä
<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ Omarantaisia tai rannan läheisiä tontteja lähellä keskustan palveluita</li> <li>☛ Edistämme uudiskohteiden rakennuttamista yhteistyössä Pieksämäen Hakan ja yritysten kanssa</li> <li>☛ Mahdollistamme yksityisiä investointeja yhteistyössä yritysten kanssa</li> <li>☛ Edistämme monipaikkaisuutta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ Käynnistämme kaupunkikeskustan kehittämisen</li> <li>☛ Kehitämme kaupungin julkisia palveluita keskustaan (esim. alakoulu)</li> <li>☛ Kehitämme kevyen liikenteen yhteyksiä keskustassa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ Laadimme matkailun kehittämissuunnitelman ja toteutamme sitä yhteistyössä matkailutoimijoiden kanssa</li> <li>☛ Kehitämme tapahtuma- aluetta kaupungintalon rantaan (mm. infra)</li> <li>☛ Houkuttelemme matkailuinvestointeja alueelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☛ Laadimme valtuustosopimuksen päätöksenteon tueksi</li> <li>☛ Uudistamme viestintäsuunnitelman ja toimeenpanon</li> <li>☛ Vahvistamme ja uudistamme kaupunkimarkkinointia</li> </ul>

Kuva 20. Ote kaupunginvaltuuston 16.3.2026 § 6 hyväksymästä Pieksämäen elinkeinopoliittisesta ohjelmasta.

#### 4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Suunnittelun alkuvaiheessa syntyneitä tavoitteita:

- Muuttaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).
- Mahdollistaa alueelle uuden alakoulun rakentaminen.
- Alueen liikenteen sujuvuus, koulukyytien ja pysäköinnin järjestäminen toimivasti ja turvallisesti. Kaavamutoksen yhteydessä alueesta laaditaan liikennesuunnitelma ehdotusvaiheeseen.
- RKY-alueen huomioiminen kaavamääräyksillä.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavasta ei ole vaihtoehtoisia ratkaisuja.

### 4.5.2 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Kaavatyöhön liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.9. - 25.10.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin lausuntoja 6 kpl ja mielipiteitä 1 kpl. Lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet näihin on koottu liitteenä 2. olevaan vastineraporttiin.

Mielipiteet ja lausunnot kaavaluonnoksesta pyydettiin toimittamaan 16.1.2026 mennessä. Lausuntoja saapui 5 kpl, mielipiteitä 0 kpl. Lausunnot ja vastineet näihin on koottu liitteenä 2. olevaan vastineraporttiin.

Mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta on tehty muutoksia ja täydennyksiä kaava-aineistoon:

- Korttelissa 44 sijaitseva LPA-alue on lisätty suunnittelualueeseen.
- Kaavamerkintöjä on täydennetty. Suunnittelualueen luoteisnurkkaan osoitetaan ohjeellinen pysäköimispaikka ja ohjeellinen hulevesien viivytyspaikka, kaavan sallitun kerrosluvun 1/2k III-merkinnästä on poistettu murtoluku roomalaisen numeron edestä, Istutettava alueenosa merkintää on päivitetty ja alueelle on osoitettu pi-1-merkintä. Yleismääräyksiä on täydennetty melun ja pysäköinnin osalta.
- Kaavan selostusta ja vaikutusten arviointeja on täydennetty.

#### 4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 12.9.2024 § 111.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) järjestettiin 13.8.2024.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 26.9.2024 Pieksämäen Lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi).
- Kaupunginhallitus hyväksyi Pieksämäen uuden alakoulun hankesuunnitelman 6.10.2025 § 197.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 26.9. - 25.10.2024 Naarajärven palvelupisteessä. OAS on julkaistu myös kaupungin kotisivuilla [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi) kohdassa Vireillä ja nähtävillä olevat kaavat.
- Keskuskatu 45 asemakaavan muutos asetettiin nähtäville 4.12.2025-16.1.2026.

## 5. KAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu kortteliin 51 yleisten alueiden korttelialue (Y) sekä kortteliin 44 autopaikkojen korttelialue (LPA). Yleisten alueiden korttelialueelle on osoitettu rakennusala, istutettava alueen osa, ohjeellinen pysäköimispaikka sekä ohjeellinen hulevesien viivytysalue. LPA-alueella sijaitsee suojeltava alueenosa.

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2 ha. Yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsevan tontin pinta-ala on n. 14889 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku e=0,5. LPA-alueen pinta-ala on n. 1626.

Poistettava kaava	pinta-ala m <sup>2</sup>	rak. oik. k-m <sup>2</sup>	tehokkuus e
YO	13650	6800	0,5
Y	2102	1200	0,57
LPA	1798	-	-
katu	3383	-	-
<b>yhteensä</b>	<b>20933</b>	<b>8000</b>	<b>-</b>

Kaavaehdotus	pinta-ala m <sup>2</sup>	rak. oik. k-m <sup>2</sup>	tehokkuus e
Y	14889	7445	0,5
LPA	1626	-	-
katu	4418	-	-
yhteensä	20933	7445	0,5

Autopaikat on alustavasti mitoitettu alakoulun hankesuunnitelmassa ja myöhemmin tarkennettu kaavan yhteydessä laaditussa liikennesuunnitelmassa. Liikennesuunnitelman mukaisesti Y-alueen tontille sijoittuu 34 autopaikkaa. Savontien ja Kenttäkadun varteen on suunniteltu 26 autopaikkaa saattoliikennettä varten. Peiponkadulle on sijoitettu koulukuljetusten seisontapaikat ja alueelle on mitoitettu maksimissaan 7 minibussia yhtä aikaa. LPA-alueelle on alustavasti mitoitettu 24 autopaikkaa, mutta alueella on tilaa myös lisäpysäköinnille. LPA-alue on sallittu myös kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan urheilukentän käyttöön. Urheilukentän omaan pysäköintialueeseen on liikennesuunnitelmassa mitoitettu 20 autopaikkaa.

Kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

1 ap/150 k-m<sup>2</sup> yleisten rakennusten tilaa.

Muunlaista maankäyttöä varten on rakennettava yksi autopaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti (1ap/50 k-m<sup>2</sup>).

Rakennusten pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

### 5.1.2 Aluevaraukset, korttelialueet

#### Yleisten rakennusten korttelialue

Yleisten rakennusten korttelialue (Y) sijaitsee korttelissa 51. Korttelin osan pinta-ala on n. 14889 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 7445 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennustehokkuusluku on e=0,5 ja tontille voi rakentaa III-kerroksisia rakennuksia. Pysäköintipaikkoja on osoitettu korttelialueen luoteisosaan ohjeellisenä (p). Korttelialueella sijaitsee istutettava alueen osa. Alue on piha- ja ulko-opetuskäyttöön varattu alue. Alueelle saa sijoittaa toimintaa palvelevia rakenteita ja kalusteita. Korttelialueen länsipuolelle Keskuskadun varteen on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto. Korttelialueella on viivyttävä 1,0 m<sup>3</sup> hulevettä jokaista läpäisemätöntä 100 m<sup>2</sup> kohden. Kaavaan on merkitty ohjeellisia alueen osia, joiden kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein. Alueesta on laadittu hulevesiselvitys kaavan yhteydessä.

#### Autopaikkojen korttelialue

Korttelissa 44 sijaitseva autopaikkojen korttelialue (LPA) on osoitettu korttelin 51 käyttöön sekä kaava-alueen viereisen urheilukentän (VU) käyttöön. Korttelialueella sijaitsee asemakaavalla suojeltu mänty mikä on merkitty suojeltava alueen osa merkinnällä.

### *5.1.3 Suojelumerkinnät*

LPA-alueella sijaitsee asemakaavalla suojeltu mänty. Alue on merkitty suojeltavan alueen osan merkinnällä.

### *5.1.4 Yleismääräykset*

Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan ja julkisivumateriaaleiltaan sopeutua valtakunnallisesti arvokkaaseen Keskuskadun rakennettuun kulttuuriympäristöön. Keskuskadun puoleisten julkisivujen korkeatasoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Korttelialueen rakennusmassan kaupunkikuvallista vaikutelmaa ja mittakaavaa tulee keventää jaksottaen julkisivua siten, että yhtenäinen katkeamaton julkisivupinta saa olla enintään 50 metriä pitkä.

Rakennusten keskuskadunpuoliset julkisivut on aukotettava ja käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti yksityiskohdiltaan kiinnostavina muodostaen miellyttävää jalankulkumiljöötä. Museoviranomaiselle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suunnitelmien hyväksymistä.

Pysäköintialueet tulee jäsenöidä puurivein ja matalin istutuksin.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Ilmanvaihtokonehuone- ja tekniset tilat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Em. tilat tulee sijoittaa pääosin rakennuksen päämassaan ja niiden julkisivuissa tulee noudattaa pääjulkisivujen materiaaleja.

Korttelialueen rakentaminen tulee vaiheistaa siten, että rakentaminen aloitetaan Keskuskadun puolelta rakennusalan eteläosasta. Pysäköinti- ja huoltoalueet tulee suojata rakennusmassoin, aidoin ja/tai istutuksin siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa tai aiheuta pakokaasu- tai meluhaittoja läheisille asuinkortteleille. Rakennettaessa Keskuskadun varteen tulee rakennukset ja istutukset sijoittaa siten, että ne suojaavat piha-aluetta liikennemelulta.

Korttelissa on noudatettava melutasojen ohjearvoista annettua valtioneuvoston päätöstä n:o 993/1992. Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla sellainen, että valtioneuvoston päätöksen antamat arvot toteutuvat. Leikki- ja oleskelualueiden sallitut meluohjearvot eivät saa ylittyä.

Kiinteistöjen hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon hulevesiä viivyttävän tai pidättävän järjestelmän kautta erillisen hulevesiselvityksen mukaisesti.

Rakennuksen pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

Autopaikkoja kaavassa tulee rakentaa seuraavasti:

1 ap/150 k-m<sup>2</sup> yleisten rakennusten tilaa.

Muunlaista maankäyttöä varten on rakennettava yksi autopaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti (1ap/50k-m<sup>2</sup>).

### 5.1.5 Tonttijako

Kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen. Tonttijako laaditaan kaavan yhteydessä. Tonttijakokartat liitteenä 7.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaluonnos mahdollistaa alueen kaupunkikuvan ja toimintojen kehittämisen. Alue on ollut aiemmin rakennettua. Suunnittelualueella sijainnut Meriluodon koulu on purettu vuonna 2018. Kaavaluonnos mahdollistaa alueelle uuden koulun rakentamisen.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen toteutuessa maisema on Keskuskatuun päin aikaisempaa suljetumman näköinen, johtuen osittain rakennusten sijoittelusta Keskuskadun varrelle liikennemelun takia. Kaavan yleismääräyksissä ohjataan rakentamisen vaiheistamista siten, että rakentaminen aloitetaan Keskuskadun puolelta rakennusalan eteläosasta. Kaava lisää Keskuskadun rakennuskannan kerroksellisuutta. Keskuskadun varteen ei ole rakennettu uudisrakennuksia viimeiseen 10 vuoteen. Alueen rakentuminen yhtenäistää keskusta-alueen katukuvaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa sallitaan III-kerroksisen rakennuksen rakentaminen Kenttädun puoleiselle tontinosalle. Kaavamuutoksessa rakennusala on laajennettu käsittämään myös Keskuskadun puoleinen etelässä sijaitseva tontinosa. Muutos vaikuttaa rakennuksien sijoitteluun ja massoitteeluun alueella, sekä alueen maisemaan etenkin Keskuskadulta ja Kenttädun katsottuna. Sallittu kerroskorkeus pysyy nykyisenä III-kerroksisena. Suunnittelualueesta itään Kenttädun vieressä sijaitsee kolmikerroksisia asuinkerrostaloja.

Pieksämäen Keskuskatu kuuluu Valtakunnallisesti merkittäviin rakennetun kulttuuriympäristön RKY-alueisiin. Kaavamuutoksella on vaikutuksia Keskuskadun maisemaan. Keskuskadun suunnittelun tavoitteena on ollut katulinjan yhtenäinen ja arkkitehtoninen ilme. Kaava-alueen rakentamista ohjataan kaavaehdotuksen yleismääräyksillä. Määräykset ohjaa muun muassa alueen arkkitehtuuria ja kaupunkikuvallista vaikutelmaa. Nykyinen lähes tyhjillään oleva tontti näyttää maisemallisesti avaralle. Tontti on aikaisemmin ollut rakennettua ja siinä on sijainnut III-kerroksinen Meriluodon koulu. Meriluodon koulu on purettu vuonna 2018. Nykyisellään Keskuskadun RKY-alueen maiseman piirteet rakennetun ympäristön osalta katkeaa, eikä alue ole yhtenäinen muuhun RKY-alueen maisemaan nähden. Kaava edistää kaupunkikuvaa toteutuessaan RKY-alueen ympäristössä.

Pieksämäen Keskuskadun RKY-alueen rakennukset ovat eriaikoina rakennettuja ja eri tyyliä edustavia. Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä on laadittu selvitys (Pieksämäen Keskuskatu, Leena Muoniovaara 2010), missä todetaan Keskuskadun vahvan yhtenäisen ilmeen koostuvan pääsääntöisesti jalkakäytävistä ja ajoradasta, katupuista ja valaistuksesta. Keskuskadun arkkitehtoninen ilme on yhtenäinen, vaikka rakennukset ovat peräisin usealta eri vuosikymmeneltä. Uudisrakennusten sopeutumista rakennettuun kulttuuriympäristöön ohjataan kaavaehdotuksen yleismääräyksillä.

Suunnittelualueella sijaitsee 1978 rakennettu yksikerroksinen rakennus, jossa on seutuopiston toimintoja. Uuden alakoulun hankesuunnitelman mukaisesti seutuopiston käytössä oleva rakennus on tarkoitus purkaa, jotta välituntipihalle jää riittävästi tilaa.

### *5.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*

Nykytilanteessa yleisten rakennusten korttelialueelta on purettu Meriluodon koulu vuonna 2018 eikä tilalle ole rakennettu uudisrakennuksia. Alueen rakentaminen yleisten rakennusten korttelialueena lisää alueelle liikennettä.

Alueen muuttaminen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO), Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), on vaikutuksia alueen käytön mahdollisuuksiin. Nykyisellään alueelle saa sijoittaa vain opetustoimintaa palvelevia rakennuksia. Alueelle on suunnitteilla uusi alakoulu, mutta yleisten rakennusten korttelialueen merkintä mahdollistaa alueen muuntojoustavuuden tulevaisuudessa. Uuden alakoulun hankesuunnitelmassa on huomioitu rakennuksen muuntojoustavuus tulevaisuuden tarpeita ajatellen. Tilojen muuntojoustavuudella varaudutaan muun muassa mahdolliseen oppilasmäärän laskuun koulussa tai esimerkiksi päiväkodin sijoittamiseen tiloihin.

Hankesuunnitelman mukaisesti alueelle sijoittuva alakoulu korvaa Harjun ja Kontiopusiston koulut, joiden rakenteissa ja talotekniikassa on todettu laajoja sisäilmaan vaikuttavia ongelmia. Suunnittelualue sijaitsee Pieksämäen ydinkeskustassa keskeisellä paikalla. Vaikutukset oppilaiden koulumatkoihin on vaihteleva. Osalle oppilaista koulumatka pitenee, kun taas osalle koulumatka tulee olemaan aikaisempaa lyhyempi. Suunnitteluvaiheen alkamisajankohdan mukaan koulukuljetukset tarjotaan 1-2 luokkalaisille, kun koulumatka on yli 3 km ja sitä vanhemmille, kun

koulumatka on yli 5 km. Hankesuunnitelmassa on arvioitu koulukuljetusoppilaiden määräksi 100-150. Koulua suunnitellaan 350 oppilaalle ja 45 henkilökunnalle.

Saattoliikenteen sujuvuus ja turvallisuus on tärkeä huomioida, koska oppilaat ja opettajat saapuvat koululle tavallista laajemmalla alueelta. Alueelle on laadittu liikennesuunnitelma kaavan yhteydessä. Liikennevaikutuksia tarkemmin kuvattu kohdassa 5.3.5.

### *5.3.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon*

Suunnittelualueella ei ole havaittu tai tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Alueesta on laadittu hulevesiselvitys (liite 3). Hulevesiselvityksessä aluetta on tarkasteltu yleisten rakennusten korttelialueena ja alueen käyttötarkoituksen muutoksen katsotaan lisäävän läpäisemätöntä pintaa nykytilaan verrattuna. Hulevettä todetaan muodostuvan muutoksen myötä nykytilaa enemmän. Yleismääräyksien mukaisesti alueen kiinteistöjen hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon hulevesiä viivyttävän tai pidättävän järjestelmän kautta erillisen hulevesiselvityksen mukaisesti. Kaavaehdotuksessa on osoitettu hulevesien viivytyspaikat ohjeellisin kaavamerkinnöin. Korttelialueella on viivytettävä 1,0 m<sup>3</sup> hulevettä jokaista läpäisemätöntä 100 m<sup>2</sup> kohden.

Yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamisen tarve on yhdyskuntarakennetta tiivistävässä rakentamisessa vähäisempää kuin neitseellisille alueille sijoituvassa uudisrakentamisessa. Keskellä tiivistä kaupunkirakennetta ja olevan kunnallisteknisen verkoston piirissä sijaitsevan alueen tehokas hyödyntäminen rakentamiseen on kestävän kehityksen tavoitteiden mukaista.

Uuden alakoulun hankesuunnitelman mukaisesti rakennukselle lasketaan rakentamislain mukaisesti hiilijalanjälki rakennussuunnittelun yhteydessä. Rakennuksen hiilijalanjälki saa rakentamislain muutoksen mukaisesti olla korkeintaan 20,0 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a. Hankesuunnitelmassa arvioidaan uudelle koulurakennukselle vähintään 40–50 % pienempää hiilijalanjälkeä verrattuna nykyisiin koulurakennuksiin. Vuotuisen hiilijalanjäljen arvioidaan uudessa koulussa olevan noin 83 500 kgCO<sub>2</sub>e. Jos sama toiminta jatkuisi vanhoissa rakennuksissa, päästöjen arvioidaan olevan noin 167 000 kgCO<sub>2</sub>e vuodessa.

Alueen hiilidioksidipäästöjen määrää on arvioitu ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Sitowisen Planect-ohjelmistolla. Arviointi on selostuksen liitteenä 8. Hiilidioksidiarviointia tehtiin alustavasti kahden eri lähtöaineiston pohjalta. Laskelmassa huomioitiin sekä kaavaehdotus että alakoulun hankesuunnitelma. Kaavaehdotuksen mukaisessa laskelmassa kaava-alueen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on rakennettaan kerrosalaan ja arvioinnin tarkastelu-aikaan suhteutettuna noin 33,8 kg CO<sub>2</sub>e /k-m<sup>2</sup>/ vuosi ja hiilikädenjälki noin -1,51 kg CO<sub>2</sub>e /k-m<sup>2</sup> / vuosi. Merkittävimmän osan kaavaehdotuksen hiilijalanjäljestä aiheuttaa rakennusten ja tonttien rakentaminen ja ylläpito (noin 57 %), liikenne (noin 30 %) ja energia (noin 6 %). Hankesuunnitelmaa lähtötietona käytetyssä arviossa hiilijalanjälki oli noin 22,1 kg CO<sub>2</sub>e / k-m<sup>2</sup> / vuosi ja hiilikädenjälki noin -0,707 kg CO<sub>2</sub>e / k-m<sup>2</sup> / vuosi.

Planect-arvioinnin tulokset ovat alustavia laskelmia. Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen toteutumaan. Jatkosuunnittelussa ilmastovaikutuksiin voi vaikuttaa esimerkiksi rakennusten materiaalivalinnoilla, kuten vähähiilisen betonin tai hiilidioksidia

sitovan betonin käytöllä betonirakenteissa. Jatkosuunnittelussa on myös hyvä huomioida olemassa olevan kasvillisuuden säästäminen alueella. Tehdyissä laskelmissa suunnittelualueella sijaitseva yksikerroksinen rakennus on oletettu purettavaksi, millä on vaikutuksia laskelmien tuloksiin. Alueelle suunnitellun alakoulun on tarkoitus korvata Harjun ja Kontiupuiston koulut. Käytöstä poistuvien koulujen jatkokäyttö tarkentuu myöhemmin.

Toteutusaikana rakennustöistä aiheutuu liikennettä, jolla on vaikutusta pienhiukkas- ja hiilidioksidipäästöihin ja sitä kautta ilmaan ja ilmastoon. Myös alueen rakennuttua tulee käytön aikaisesta autoliikenteestä ilmastovaikutuksia. Alueelle sijoituessa alakoulu, tulee liikennettä koulukyydeistä. Kaava-alue on hyvin saavutettavissa kävellen, pyörällä sekä julkisella liikenteellä.

#### *5.3.4 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen*

Kaavan toteuttaminen luo mahdollisesti hetkellisesti työtä paikallisille yrityksille alueen rakentamisvaiheessa. Pieksämäen kaupungin elinkeinopoliittisen ohjelman (kaupunginvaltuusto 16.3.2026) tavoitteena on kaupunkikeskustan kehittäminen ja vetovoiman lisääminen. Yksi tavoitteen toimenpiteistä on kehittää kaupungin julkisia palveluita keskustaan, esimerkiksi alakoulu.

Uuden alakoulun hankesuunnitelmassa on arvioitu koulun kustannuksia ja budjettia. Alakoulun hankkeen tavoitehinnaksi on määriteltä 13,75 miljoonaa euroa (alv 0 %), mikä vastaa noin 3 256 €/brm<sup>2</sup>. Harjun ja Kontiupuiston koulut vaatisivat mittavan peruskorjaustasoisesta investoinnista, jotta turvallinen ja terveellinen käyttö voitaisiin varmistaa pitkällä aikavälillä. Tämä ei ole kustannustehokasta eikä riskitöntä, minkä vuoksi uuden koulun rakentaminen on tarkoituksenmukaisin ratkaisu.

#### *5.3.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen*

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Suunnittelualue sijaitsee Keskuskadun varrella. Alueelle sijoittuva uudisrakentaminen tulee lisäämään alueen liikennettä verrattuna nykytilanteeseen ja sillä on vaikutus alueen liikennejärjestelyihin. Alakoulun sijoituessa suunnittelualueelle liikennemäärät nousevat etenkin arki aamuina ja iltapäivällä koulukyytien osalta. Liikennemäärä voi nousta myös muina kellon aikoina, mikäli alueella muutakin toimintaa, kun alakoulu.

Liikenneturvallisuuden osalta huomattavaa on koulun tuottama jalankulku- ja pyöräliikenteen määrä. Liikennesuunnitelmassa on ehdotettu toimenpiteitä, joita toteuttamalla Keskuskadun ylittävän suojatien liikenneturvallisuutta voidaan parantaa. Keskuskadun ja kenttäkadun liittymään on suunniteltu valo-ohjaus. Yksi Keskuskadun ylittävistä suojateistä on poistettu. Alueelle sijoituessa alakoulu, on liikenteen turvallisuuteen kiinnitettävä erityistä huomiota katusuunnittelussa. Koulun rakentaminen Keskuskadun eteläpuolella sijaitsevan VU alueen viereen lisää urheilualueen käyttöä.

liikennesuunnitelmassa huomioitu katujen aluevarauksia. Tarkempi suunnitelma toteutuu katusuunnitelman yhteydessä. Saattoliikenteen sujuvuus ja turvallisuus on tärkeä huomioida, koska oppilaat ja opettajat saapuvat koululle tavallista laajemmalla alueella. Saattoliikenteelle tarkoitettuja pysäköintipaikkoja on suunniteltu 17 ap Savontielle ja 9 ap Kenttädulle. Muuta pysäköintiä on suunniteltu korttelin 51 tontille sekä LPA-alueelle. Korttelin 51 luoteisnurkassa sijaitseva pysäköintialue on myös suunnittelualueen vieressä sijaitsevan perhekahvilan ja leikkipuiston käytössä. Vaikutuksia kaavaratkaisulla on Peiponkadulla sijaitseviin pysäköintipaikkoihin, joiden tilalle on suunniteltu koulukuljetusten seisontapaikat. Koulukuljetus kulkee Savontien kautta Peiponkadulle.

Keskuskadulta aiheutuu liikennemelua suunnittelualueelle. Alueelle rakentaessa on huomioitava meluvaikutukset rakennuksen sisätiloihin sekä piha-alueisiin. Rakennuksen sijoituessa L-kirjaimen muotoisena Keskuskadun ja Kenttädun kulmaan molempien katujen varrelle, saadaan koulun välituntipiha suojaiseksi liialta liikenteen melulta, auringon paisteelta sekä tahattomalta pallojen lentelyltä kaduille (Alakoulun hankesuunnitelma). Kaavan yleismääräyksissä ohjataan korttelialueen rakentamisen vaiheistaminen siten, että rakentaminen aloitetaan Keskuskadun puolelta rakennusalan eteläosasta.

### 5.3.6 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alue on ollut rakennettua ja luonnontilaista kasvillisuutta ei juurikaan ole. Peiponkadun varressa sijaitsee piha-alue, joka on toiminut aikaisemmin koulun ulko-opetusalueena. Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu istutettavana alueen osana, sekä pi-1 merkinnällä. Pi-1 merkinnän mukaisesti alue on piha- ja ulko-opetuskäyttöön varattu alue. Alueelle saa sijoittaa toimintaa palvelevia rakenteita ja kalusteita. Kenttädun varressa suunnittelualueen itäisellä puolella sijaitsee myös muuta olemassa olevaa puustoa (mm. pylväshaapa). Piha-alueen yksityiskohdat tarkentuvat tarkemmissa suunnitelmissa.

## 5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Seuraavaan taulukkoon on koottu asemakaavaa koskevat keskeiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja miten kaava vastaa näihin tavoitteisiin.

Valtakunnallinen alueiden käyttötavoite	Keskuskatu 45 asemakaavan muutos
1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen. Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja	Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja olemassa olevaan infraan. Alue on hyvin saavutettavissa kävellen, pyörällä sekä joukkoliikenteellä.

<p>yrittötoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.</p> <p>Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.</p> <p>Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.</p>	
<p>2) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.</p> <p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p>	<p>Hulevesien hallinta on huomioitu kaavamääräyksillä viivytystä ohjaavin määräyksin sekä ohjeellisilla viivyttämiseen osoitetuilla alueilla.</p> <p>Melu ohjeiden ja asetusten huomioiminen yleismääräysten mukaisesti alueen jatkosuunnittelussa.</p>
<p>3) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat. Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.</p>	<p>Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön, Pieksämäen Keskuskadun, alueella. Kaavaehdotuksessa on ohjattu rakentamista alueella yleismääräyksin.</p>

Kaavaehdotuksessa on suojeltu LPA-alueella sijaitseva mänty.

Edistää laadukkaan kaupunkikuvan rakentumista.

## 5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen

Kaavaehdotus noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa.

## 5.6 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Asemakaava tarkentaa keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan aluevarausta.

## 5.7 Nimistö

Kaavassa ei ole uutta nimistöä.

# 6. KAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavam muutosta varten alueelle suunnitellusta alakoulusta on laadittu havainnollistavat suunnitelmat hankesuunnitelman yhteydessä. Lisäksi kaavatyön yhteydessä on laadittu havainnekuvia kaavan sallimasta maksimi rakennusmassasta.



Kuva 21. Havainnekuva. Kaavaehdotuksen sallima rakentamisen maksimimassa Keskuskadulta katsottuna.



Kuva 22. Havainnekuva. Kaavaehdotuksen sallima rakentamisen maksimimassa Kenttädun ja Savontien risteyksestä katsottuna.

Alakoulun hankesuunnitelman yhteydessä laaditut havainnekuvat ja asemapiirustus löytyvät selostuksen liitteestä 4.



Kuva 23. Havainnekuva uudesta alakoulusta. Vasemmalta kulkeva tie Keskuskatu. (Havainnekuva hankesuunnitelmasta, Arkkitehtitoimisto Art Michael Oy)



Kuva 24. Havainnekuva. Sisäpiha. (Havainnekuva hankesuunnitelmasta, Arkkitehtitoimisto Art Michael Oy)

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alakoulun suunnittelu on käynnissä. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun kaava on vahvistunut lainvoimaiseksi.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan yhteydessä.

Asemakaavan muutos Keskuskatu 45

Selostus 10.4.2026

Anssi Tarkiainen  
Kaavoituspäällikkö

### **ASEMAKAAVAN SUUNNITTELIJAT**

Pieksämäen kaupunki

Kaavoituspäällikkö

Anssi Tarkiainen / puh. 040 154 4852 / sähköposti: [anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi](mailto:anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi)

Tekninen johtaja

Pekka Häkkinen / puh. 044 588 3223 / sähköposti: [pekka.hakkinen@pieksamaki.fi](mailto:pekka.hakkinen@pieksamaki.fi)

Kaavasunnittelija

Jasmin Naumanen / puh. 040 617 6542 / sähköposti: [jasmin.naumanen@pieksamaki.fi](mailto:jasmin.naumanen@pieksamaki.fi)

PL 125, 76101 Pieksämäki  
käyntiosoite Naarajärven palvelupiste Kanttila 2. krs,  
Vilhulantie 5, Naarajärvi

# **OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

## **Keskuskatu 45 asemakaavamuutos**

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on suunnitelma kaavoituksen osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa kaavan laadintaan voi vaikuttaa.*

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään ja täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Päivitetty OAS on koko kaavaprosessin ajan esillä Pieksämäen kaupungin kotisivuilla osoitteessa [www.pieksamaki.fi](http://www.pieksamaki.fi).*

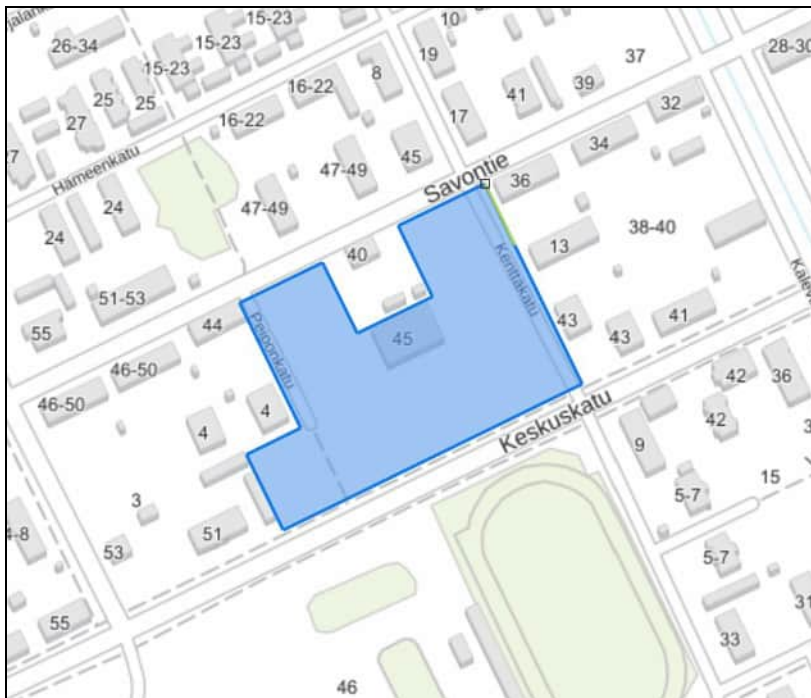
*Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta perustuu alueidenkäyttölakiin (AKL 63 §).*

## ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Etelä-Savon hyvinvointialueen aloitteesta. Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoittamisen 12.9.2024 § 111.

## SUUNNITTELUALUE

Asemakaava-alue sijoittuu Pieksämäen keskusta-alueelle Keskuskadun varrelle, urheilukenttää vastapäätä sijaitseville tonteille. Suunnittelualue käsittää Pieksämäen kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 51 tontteja 593-1-51-5 ja 593-402-3-14, korttelin 44 tonttia 593-1-44-14 sekä katualueita Peiponkadulta sekä Kenttäkadulta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus

## KAAVAN TARKOITUS

Kaavan tarkoituksena on muuttaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Muutos mahdollistaa tontin monipuolisemman käytön.

Etelä-Savon hyvinvointialueen aloitteen tavoitteena oli kartoittaa uuden pelastusaseman mahdollisuuksia suunnittelualueelle. Pelastusasema on kuitenkin päätetty sijoittaa Kangaskadulla sijaitsevalle tontille. Keskuskatu 45 kaavamuutosalueelle suunnitellaan uutta alakoulua. Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää asemakaava soveltuvaksi uudelle koululle. Samalla tarkastellaan katualueiden ja LPA-alueen rajoja.

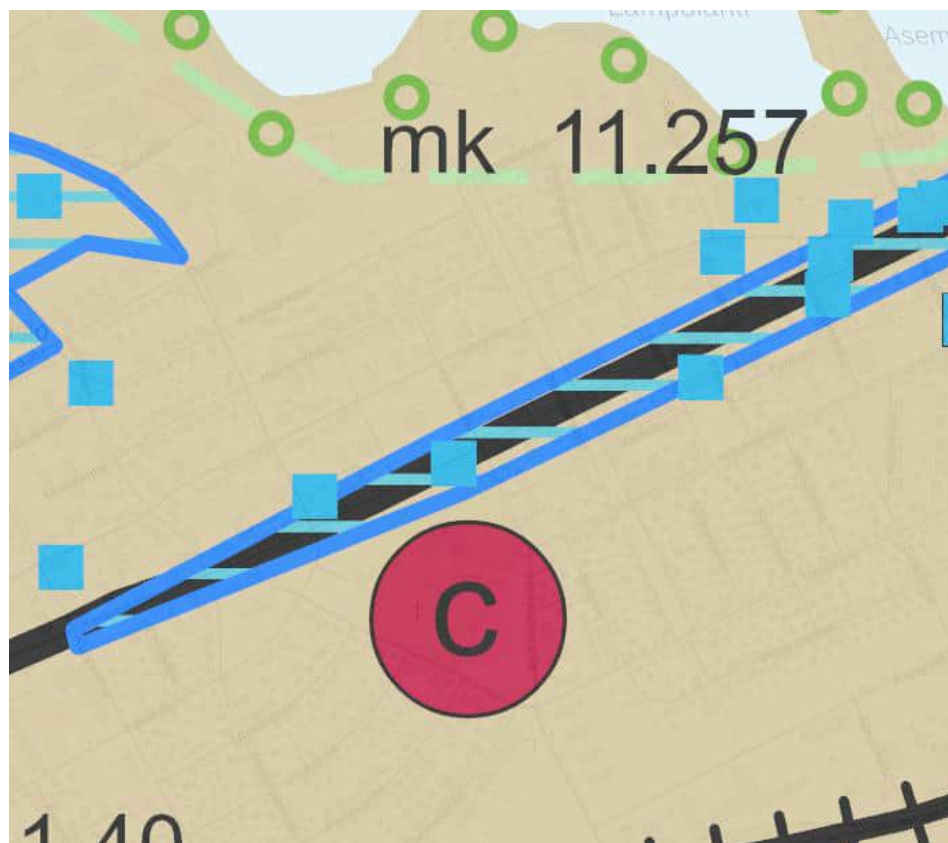
## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Nykytila / Maankäyttö

Suunnittelualue sijoittuu Pieksämäen keskustaan Keskuskadun varrelle. Alueella sijaitsee Pieksämäen kaupungin omistama rakennus, pysäköintialue ja hoitamaton puustoalue. Suunnittelualueella aikaisemmin sijainnut Meriluodon koulu on purettu vuonna 2018. Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY-alue), Pieksämäen keskuskatu.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Savon maakuntakaavan 4. lokakuuta 2010.



Kuva 2: ote 4.10.2010 vahvistetusta maakuntakaavasta

Maakuntakaavassa kaava-alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

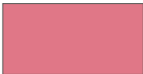



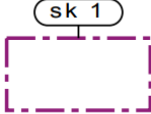
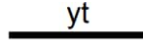
- Taajamatoimintojen alue / A 11.1
- Pieksämäen keskuskatu / maV 11.573
- Pieksämäen ydinkeskusta /11.40

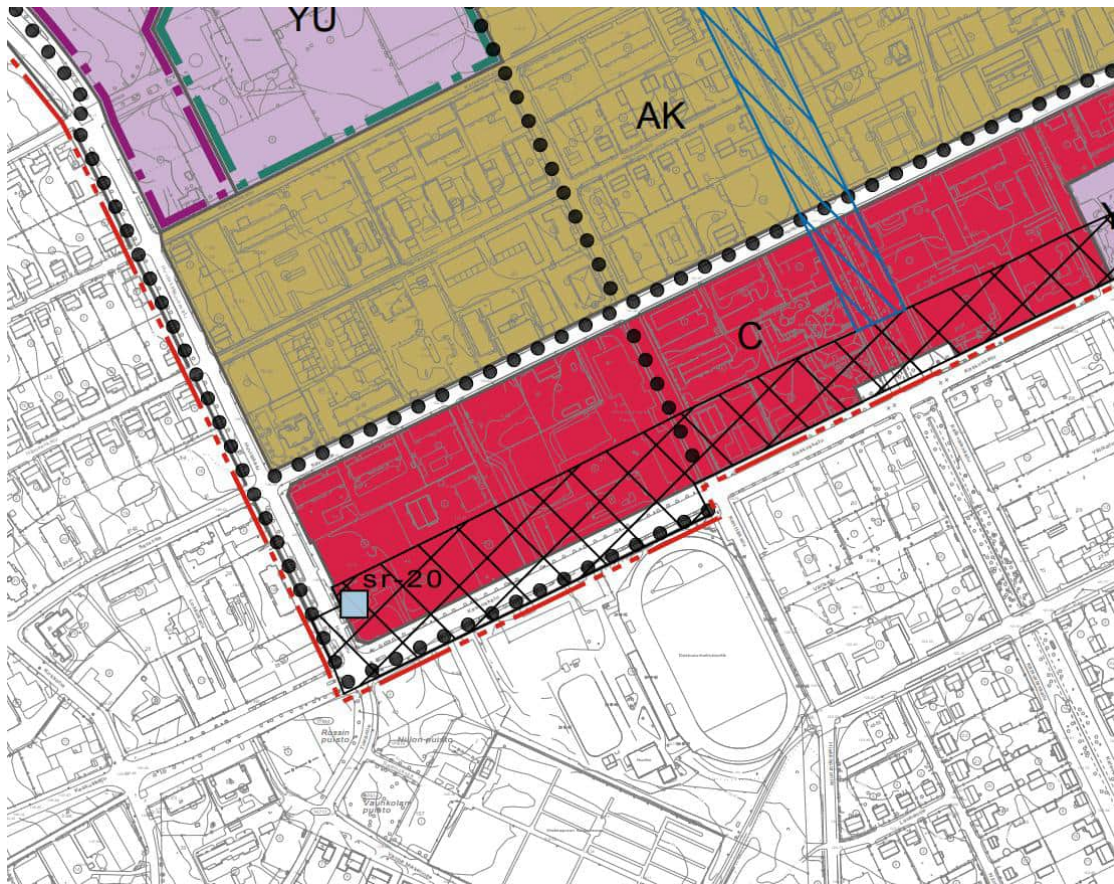
## Yleiskaava



Kuva 3: ote 25.1.2016 hyväksytystä osayleiskaavasta

Alue kuuluu Pieksämäen keskusta-alueen strategiseen osayleiskaavaan. Alueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnot:

	<p><b>TIIVISTYVÄ KESKUSTA-ALUE</b> Toiminnoiltaan monipuolinen keskusta-alue. Alueen kaupunkirakennetta tulee tiivistää kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla.</p>
	<p><b>TARKEMMAN TASON YLEISKAAVOITETTU ALUE</b> Alue, jota koskien on laadittu tarkentava, yksityiskohtaisempi kaavakartta. Tarkennusalueen kaavakartta on oikeusvaikutuksiltaan osa tätä strategista osayleiskaavaa, ja sen määräykset ovat voimassa yhtä aikaa tämän yleispiirteisemmän kaavakartan määräysten kanssa tällä kartalla osoitettuja merkintöjä ja määräyksiä tarkentaen.</p>
	<p><b>KEHITETTÄVÄ MAISEMAYHTEYS</b> Keskustojen välinen kulkuyhteys, jonka varrella katu ympäristön laatuun ja yhtenäisyyteen on kiinnitettävä erityishuomiota valaistuksen, istutusten tai muun maisemarakentamisen keinoin.</p>
	<p><b>TÄRKEÄ JA / TAI KEHITETTÄVÄ PYÖRÄILYN JA KEVYEN LIIKENTEEN REITTI TAI YHTEYSTARVE</b></p>
	<p><b>RAKENNUS- JA KULTTUURIHISTORIALLISTESTI JA / TAI MAISEMALLISESTI ARVOKAS RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN ALUE.</b> Alueen maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, pihapiirit sekä arvokkaat pellot ja muut maisematekijät. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksessa esitettävään kohdeluetteloon.</p>
	<p><b>YHDYSTIE</b></p>



Kuva 4: ote 25.1.2016 hyväksytystä keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan Hiekkipään alueen tarkennusalueesta.

Alue kuuluu Pieksämäen keskusta-alueen strategisen osayleiskaavan Hiekkipään alueen tarkennusalueeseen. Alueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnot:



Keskustatoimintojen alue.



Keven liikenteen reitti.

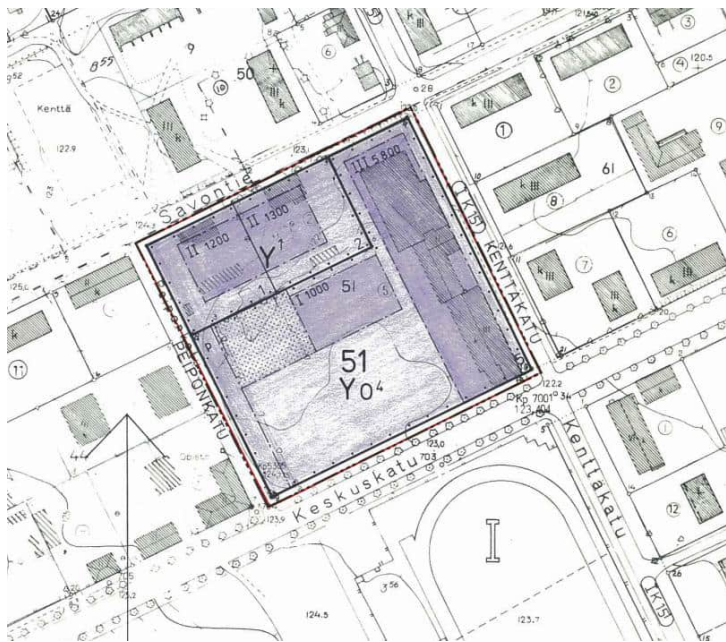
Sijanti ohjeellinen.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).

Rasterimerkinnällä on osoitettu Valtioneuvoston vahvistamat valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön rajaukset. Aluetta koskevissa suunnitelmissa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät ja asemakaavalliset periaatteet. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen alueella tehtäviä muutos- ja korjaustöitä.

## Asemakaava

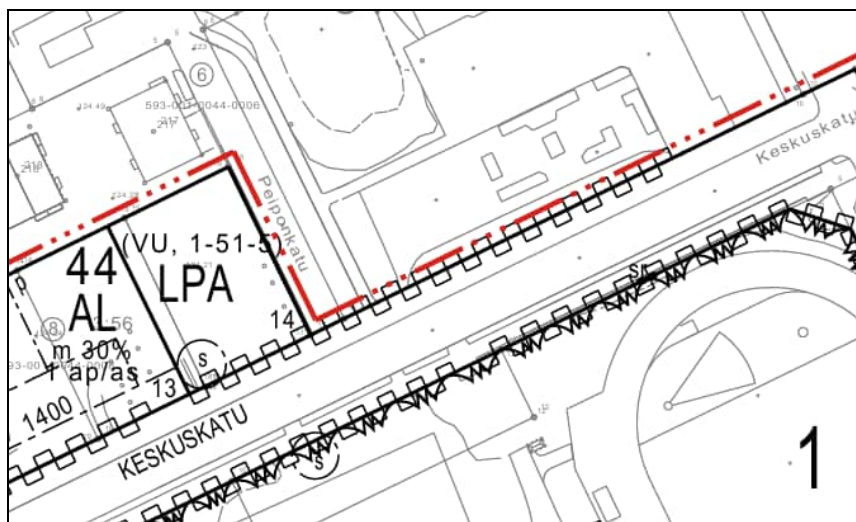


Kuva 5: Ote 1.2.1977 hyväksytystä asemakaavan muutoksesta I/51.



Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

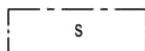
Yleisessä rakennuksessa saa olla asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Kerrosalaan laskettavasta pinta-alasta saa korkeintaan 15% sijoittaa maanpinnan alapuolelle.



Kuva 2: Ote 17.12.2001 hyväksytystä asemakaavan muutoksesta Huvilakatu- Vanha Mikkeliintie



Autopaikkojen korttelialue.



Suojeltava alue.

(VU, 1-51-5) Sulussa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

## Käytettävissä olevat selvitykset

### Liikenne, melu ja värinä

- Pieksämäen kaupungin liikennemeluserivitys (FCG, 26.11.2010)

### Luonto ja eläimistö

- GTK maaperäkartta

### Rakennettu kulttuuriympäristö

- Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, Leena Muoniovaara, 2010 (Päivitetty 2024)
- Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY 2009)
- Etelä-Savon kulttuuriympäristötietokanta (ESKU)

### Laadittavat selvitykset

- Toikanniemen, Hiekanpäänniemen ja Keskuskadun 45 asemakaavamuutokset hulevesiselvitys (Ramboll 2025)
- Pieksämäen uusi alakoulu, hankesuunnitelma (Brado Oy, 11.9.2025)
- Pieksämäen uuden alakoulun liikennesuunnittelu (A-insinöörit, 27.2.2026)
- Ilmastovaikutusten Planect-laskenta 10.4.2026 Keskuskatu 45

### Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## TAVOITTEET

### Alustavat tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää suunnittelualueen asemakaava soveltuvaksi uudelle alakoululle. Tavoitteena on muuttaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolloin kaavamerkintä mahdollistaa tontin monipuolisemman käytön. Tavoitteena on laajentaa tontin käytön mahdollisuuksia.

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta tuli voimaan 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä niiden soveltamisala on tarkemmin selostettu julkaisuissa, jotka löytyvät ympäristöhallinnon kotisivuilta [www.ymparisto.fi/vat](http://www.ymparisto.fi/vat). Tavoitteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm. seuraavat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen. Edistetään koko maan monikeskuksia ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

## **VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN JA ARVIOINTI**

### **Vaikutusalue**

Asemakaavamuutosalueen maankäytön ja rakentamisen kehityksellä on vaikutuksia kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Asemakaavan ratkaisujen vaikutukset pyritään tunnistamaan ja selvittämään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia.

### **Vaikutusten arviointi**

Vaikutusten arviointi perustuu alueidenkäyttölakiin (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetukseen (MRA). Alueidenkäyttölain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

AKL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Arviointit laaditaan asiantuntija-arvioina. Arvioinnin lähtötietona käytetään sekä kaavatyön yhteydessä laadittavia, että aikaisemmin jo laadittuja selvityksiä, tutkimuksia sekä suunnitelmia. Vaikutuksia alueiden käyttöön arvioidaan tarkastelemalla ja vertaamalla nykyistä tilannetta ja suunniteltua alueidenkäyttöä. Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan osallisten ja eri sidosryhmien näkemykset ja mielipiteet.

## OSALLISET

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- alueen maanomistaja
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja –haltijat
- kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi.
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- kaupungin ao. hallintokunnat
  - Pieksämäen nuorisovaltuusto
- kaupungin liikelaitokset
  - Pieksämäen Vesi
- valtion viranomaiset
  - Museovirasto
  - Lupa- ja valvontavirasto
  - Itä-Suomen elinvoimakeskus
  - Itä-Suomen poliisi
- muut viranomaiset ja yhteisöt
  - Riihisaari - Savonlinnan museo
  - Etelä-Savon maakuntaliitto
  - Etelä-Savon Pelastuslaitos
  - Mikkelin Puhelin Oyj
  - Savon Voima Oyj
  - Telia Finland Oyj
- yhdistykset
  - Pieksämäki-Seura ry
  - muut yhdistykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään ja jotka ilmoittautuvat osallisiksi.
- ne tahot, jotka katsovat olevansa osallisia ja ilmoittautuvat osallisiksi

## OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 §).

- OAS:in nähtävänä oloaikana
- kaavaluonnoksen nähtävänä oloaikana

Kaavaehdotuksen nähtävänä oloaikana voi jättää muistutuksen.

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan Pieksämäen lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin Internet-sivuilla.

Kaavahankkeeseen liittyvä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 13.8.2024. Ote muistiosta tätä kaavahanketta käsittelevästä osiosta:

*Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus*

*- Alueella sijaitsevan olemassa olevan puuston säilytyksen mahdollisuus olisi hyvä tutkia. RKY-alueen kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä olisi hyvä ohjata ja tutkia.*

*o Puuston säilymisen mahdollisuus otetaan huomioon kaavahanketta jatkaessa.*

*- RKY-arvot määritettävä ja vietävä kaavamääräyksiin.*

*- Olemassa oleva puusto/kasvillisuus (pilarihaavat) syytä kuvailla (ylästeen ent. ”arboretum” ja pilarihaavat) ja pyrkiä säilyttämään.*

*- Vaikutukset arvioitava eri käyttötarkoitusten mukaan; liikennevaikutusten arviointi erityisen tärkeää*

## **KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO**

### **Kaavoituksen käynnistäminen / syksy 2024**

Pieksämäen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen 12.9.2024 § 111 asemakaavan muuttamisesta.

Asemakaavan vireille tulosta kuulutetaan Pieksämäen Lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille ja on nähtävillä Naarajärven palvelupisteessä (Kanttila, Vilhulantie 5, Naarajärvi) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään ja täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. OAS on koko kaavaprosessin ajan esillä Pieksämäen kaupungin kotisivuilla osoitteessa: <https://www.pieksamaki.fi/asukkaat-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla-ja-nahtavilla-olevat-kaavat/>

Mahdolliset huomautukset tästä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja ehdotukset alueen kehittämistä ja rakentamisesta tulee toimittaa osoitteella:

Pieksämäen kaupunki, Kirjaamo, PL 125, 76101 Pieksämäki tai sähköisesti osoitteella: kirjaamo@pieksamaki.fi.

### **Asemakaavan luonnosvaihe / lokakuu – marraskuu 2025**

Toimenpiteet:

- selvitykset, vaikutusten arviointi
- työneuvottelut viranomaisten kanssa

- mielipiteet ja ennakkolausunnot
- kaavaluonnos nähtäville
- lausunnot ja muistutukset
- viranomaisneuvottelu
- muistutusten ja lausuntojen käsittely

Asemakaavaluonnos on nähtävillä 30 päivän ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla (Kuulutukset) sekä Pieksämäen Lehdessä. Niiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa kaavassa käsitellään, pyydetään kommentit. Osalliset voivat määräajassa esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavaluonnoksesta. (AKL 62, MRA 30 §).

### **Asemakaavan ehdotusvaihe / Kevät 2026**

Toimenpiteet:

- vaikutusten arviointien täydentäminen
- muutokset kaavaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta
- kaavaehdotus nähtäville
- lausunnot ja muistutukset
- viranomaisneuvottelu
- muistutusten ja lausuntojen käsittely
- tarvittaessa tehdään muutoksia kaavaan saadun palautteen ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta

Kaavaluonnos kehitetään kaavaehdotukseksi, joka asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27 §). Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla (Kuulutukset) sekä Pieksämäen Lehdessä. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta. Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. (MRA 32 §).

### **Kaavan hyväksyminen / 2026**

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Pieksämäen Lehdessä. Hyväksymisestä kerrotaan myös kaupungin www-sivuilla (Kuulutukset). Hyväksymispäätös lähetetään Lupa- ja valvontavirastolle (LVV) ja Etelä-Savon maakuntaliitolle. Niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille jotka ovat kaavan nähtävillä ollessa sitä pyytäneet, lähetetään kaavan hyväksymisestä tieto.

Kaavan hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä. Nähtäville asettamisesta alkaa 30 päivän valitusaika, jolloin kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi

hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

### **Kaavan voimaantulo**

Valitusajan kuluttua kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman, jollei päätöksestä ole tehty määräaikana valitusta tai AKL:n 195 §:n mukaista oikaisuohotusta tai valitukset on ratkaistu hallinto-oikeudessa tai korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Pieksämäen Lehdessä. Vahvistumisesta kerrotaan myös kaupungin www-sivuilla (Kuulutukset). Voimaantulosta lähetetään ilmoitus Lupa- ja valvontavirastolle.

### **Kaavan lähettäminen tiedoksi**

Voimaan tullut asemakaava lähetetään Lupa- ja valvontavirastolle, maanmittauslaitokselle, Etelä-Savon maakuntaliitolle ja Keski-Savon rakennusvalvontaviranomaiselle.

### **ASEMAKAAVAN SUUNNITTELIJAT**

Pieksämäen kaupunki

Kaavoituspäällikkö

Anssi Tarkiainen

puh. 040 154 4852

sähköposti: [anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi](mailto:anssi.tarkiainen@pieksamaki.fi)

Tekninen johtaja

Pekka Häkkinen

puh. 044 588 3223

sähköposti: [pekka.hakkinen@pieksamaki.fi](mailto:pekka.hakkinen@pieksamaki.fi)

Kaavasuunnittelija

Jasmin Naumanen

puh. 040 617 6542

sähköposti: [jasmin.naumanen@pieksamaki.fi](mailto:jasmin.naumanen@pieksamaki.fi)

PL 125, 76101 Pieksämäki

käyntiosoite Naarajärven palvelupiste, Kanttila 2. krs

Vilhulantie 5, Naarajärvi

Asemakaavan muutos Keskuskatu 45

# Vastineraportti

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (nähtävillä 26.9. - 25.10.2024)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi lausuntoa ja yksi mielipide. Pohjois-Savon ELY-keskuksella, Etelä-Savon maakuntaliitolla, Pelastuslaitoksella, Itä-Suomen poliisilla eikä Teliällä ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

### Viranomaislausunnot

#### 1. Etelä-Savon ELY-keskus

Kaavamuuotoksesta pidetyssä viranomaisneuvottelussa kävi ilmi, kaavamuuotoksen tavoitteena on tutkia uuden paloaseman sijoittamista alueelle. Asia on syytä mainita myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) ja huomioida vaikutusten arvioinnin kohdentamisessa (erityisesti liikenteelliset vaikutukset).

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reunalle ja sitä rajaavaksi kaupunkitilaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman käytettävissä olevien selvitysten listausta tulee täydentää kulttuuriympäristöjen osalta Museoviraston laatimalla valtakunnallisella inventoinnilla (RKY 2009) ja Etelä-Savon kulttuuriympäristötietokannalla (ESKU).

Asemakaavalla on tarkempaa arviointia edellyttäviä ympäristövaikutuksia, joista merkittävimmät kohdistuvat kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön, liikenteeseen sekä ilmastoon (hillintä ja sopeutuminen). Erityisesti huomiota tulee kiinnittää vaikutuksiin, joita syntyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Pieksämäki Keskuskatu, RKY 2009). RKY-alueen kaupunkikuvalliset arvot tulee selvittää sillä tasolla, että uudisrakentamista ohjaaviin kaavamääräyksiin voidaan riittävästi varmistua arvojen turvaamisesta. Kaupunkikuvallisia vaikutuksia on syytä havainnollistaa riittävin havainnekuvin myös Savontien suuntaan.

Kaavatyön yhteydessä tulee selvittää korttelin historia (istutukset, kaava- ja kehityshistoria, rakennushistoria) sekä nykytila.

ELY-keskus esittää, että kaava-alue laajennetaan käsittämään koko kortteli tarvittavien katualueineen, jolloin liikennejärjestelyjen suunnittelu olisi helpompaa ja samalla tutkittaisiin tontin 293-1-51-2 suojelutavoitteet.

#### *Vastine:*

*Kaupunkikuvalliset arvot huomioidaan kaavamääräyksissä. Kaava-alueen rajausta ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa käsittämään koko korttelialuetta.*

#### 2. Riihisaari - Savonlinnan museo

Kaavatyössä tulee huolellisesti arvioida kaavamuuotoksen vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja ohjata rakentamisen sopimista arvoympäristöön, jotta alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Kiinteistöllä sijaitsee yksi rakennus, jonka perustiedot on hyvä esittää kaavaselostuksessa ja esittää valokuvin tontin nykytilanne.

Savonlinnan museo mainitaan osallisissa maakuntamuseona, nimi tulee vaihtaa oikeaan muotoon; Riihisaari – Savonlinnan museo.

*Vastine:*

*Tontin ja rakennuksen perustiedot esitetään kaavaselostuksessa.*

*Museon nimi on korjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavamuutosluonnoksen selostukseen.*

### 3. Pohjois-Savon ELY-keskus

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole Keskuskatu 45:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) huomautettavaa.

*Vastine:*

*Merkitään tiedoksi.*

### 4. Etelä-Savon maakuntaliitto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käy esille kaavatyön lähtökohdat ja aikataulu sekä tavoite. Samoin käytettävissä olevat selvitykset ja miten kaavan vaikutuksia arvioidaan sekä kuinka osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään. Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa Keskuskatu 45 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

*Vastine:*

*Merkitään tiedoksi.*

### 5. Itä-Suomen poliisilaitos

Itä-Suomen poliisilaitoksella ei ole asiaan lausuttavaa.

*Vastine:*

*Merkitään tiedoksi.*

### 6. Etelä-Savon pelastuslaitos

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

*Vastine:*

*Merkitään tiedoksi.*

## **Osallisten mielipiteet**

### 1. Telia

Teliällä ei huomautettavaa.

*Vastine:*

*Merkitään tiedoksi.*

## Kaavaluonnos (nähtävillä 4.12.2025 – 16.1.2026)

### Viranomaislausunnot ja -kommentit (kaavaluonnos)

#### 1. Etelä-Savon pelastuslaitos

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

#### 2. Pohjois-Savon ELY-keskus

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole Keskuskatu 45 asemakaavan muutoksen luonnokseen huomautettavaa.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

#### 3. Riihisaari - Savonlinnan museo

Pitkälti tyhjän tontin rakentaminen tiivistää ja yhtenäistää kaupunkikuvaa ja tontti on historiallisesti ollut koulutonttina. Toisaalta uuden koulun myötä kaksi koulua voi jäädä ilman käyttöä mikä ei ole kannatettavaa.

Rakennusala on osoitettu väljästi melkein koko tontille ja kerrosluvuksi on osoitettu kolme.

Yleismääräyksissä kaava-alueen rakentamista on ohjattu yleisellä tasolla, mitä voisi tarkentaa esimerkiksi värin ja materiaalien osalta. Vaikutusten arviointia voisi saada tarkennettua, jos uudisrakentamisesta olisi joku havainnekuva missä näkyy myös naapurirakennuksia ja kuvat on esitetty ihmisen tasolta etelän suunnilta. Liitemateriaalista löytyvissä havainnekuviissa ja julkisivupiirustuksissa on ristiriitoja, mitä kannattaa katsoa viimeisimpänä suunnitelmana?

Tontille on osoitettu puilla istutettava alueen osa. Luoteisnurkassa on myös puustoa ja kasvillisuutta mitä ei kuitenkaan ole osoitettu istutettavaksi alueeksi tai viheralueeksi, mihin olisi hyvä löytyä perustelut kaavaselostuksesta. Kaava-alueella on muualla kuin istutettavilla alueen osilla komeita puita (kuusia, lehtikuusia, pylväshaapoja), joiden säilyttäminen on mitä suotavinta myös ja pohdittavaksi voiko ne osoittaa säilytettäväksi kaavassakin.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei huomautettavaa.

*Vastine:*

*Yleismääräysten katsotaan olevan riittäviä.*

*Kaava-aineistoon lisätään havainnekuva missä näkyy myös naapurirakennusten rakennusmassat ja kaavan sallima rakennuksen maksimi rakennusmassa ja rakennuskorkeus. Viimeisimpänä suunnitelmana on hankesuunnitelman alkupuolella esitetyt Arkkitehtitoimisto Art Michael Oy suunnitelmat.*

*Alueen luoteisnurkkaan osoitetaan ohjeellinen pysäköimispaikka. Alueella sijaitsevaa puustoa pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan tarkemman suunnittelun yhteydessä.*

#### 4. Etelä-Savon maakuntaliitto

Kaavahierarkian osalta alueen käyttö julkisille palveluille ja opetustoiminnalle on maakuntakaavan, strategisen osayleiskaavan sekä Hiekanpään alueen tarkennusalueen mukainen.

Ilmastonmuutoksen vaikutuksesta rankkasateiden intensiteetin arvioidaan kasvavan Etelä-Savon alueella. Ilmatieteen laitoksen, Suomen ympäristökeskuksen sekä Suomen ilmastopaneelin laatimien ilmastaselvitysten perusteella erityisesti yhden vuorokauden aikana esiintyvien voimakkaiden sateiden määrän arvioidaan kasvavan noin 25–30 prosenttia tulevaisuudessa. Tämän perusteella suositellaan, että hulevesien hallinnan ja kuivatusratkaisujen mitoituksessa käytetään vuorokausisateille ilmastonmuutoskerrointa 1,25–1,30.

Kokonaisuutena asemakaavan muutosluonnos on maankäytöllisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltu. Se mahdollistaa uuden koulurakennuksen sijoittumisen keskeiselle paikalle, tukee keskustan palvelurakennetta ja eheyttää kaupunkikuvaa huomioiden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

*Vastine:*

*Hulevesiselvityksessä on huomioitu +20 % ilmastonmuutoslisä. Kaavaehdotuksen yleismääräyksissä ohjataan: kiinteistöjen hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon hulevesiä viivyttävän tai pidätettävän järjestelmän kautta erillisen hulevesiselvityksen mukaisesti. Korttelialueella on viivytettävä 1,0 m<sup>3</sup> hulevettä jokaista läpäisemätöntä 100 m<sup>2</sup> kohden.*

## 5. Lupa- ja valvontavirasto

### **1. Yleistä kaavamuutoksesta**

Asemakaavamuutosta ohjaa Pieksämäen keskusta-alueen strateginen yleiskaava (hyväksytty 2016), jossa suunnittelualue kuuluu Keskustatoimintojen alueeseen (C). Tonttiin kohdistuu myös Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö - merkintä ja siihen rajautuu itäpuolella kevyen liikenteen reitin merkintä. Suunnittelualue sijaitsee Pieksämäen keskustakadun valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009, Museovirasto) alueella/varrella.

Suunnittelualueelle kaavaillun alakoulun rakennussuunnittelu on parhaillaan käynnissä (jopa valmis?) eikä laadittavalla kaavalla siten liene vaikutusta lopputulokseen. Lupa- ja valvontavirasto pitää järjestystä valitettavan nurinkurisena ja korostaa kaavallisen tarkastelun tärkeyttä tässä tapauksessa mm. liikennesuunnittelun ja kulttuuriympäristöarvojen osalta.

### **2.1 Kaava-alueen rajaus**

Hankesuunnitelman mukaan osa koulun tarvitsemista pysäköintipaikoista on osoitettu suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle (LPA). Kaavaselostuksen mukaan kyseinen LPA-alue on osoitettu suunnittelualueen käyttöön. Kaupungin karttapalvelun mukaan alueelle vuonna 2002 hyväksytyssä asemakaavassa kyseinen autopaikkojen korttelialue (LPA) on kuitenkin osoitettu ainoastaan kadun vastakkaisella puolella sijaitsevan urheilukentän tarpeisiin. Siten on syytä joko muuttaa hankesuunnitelmaa tai laajentaa kaava-alueen rajausta koskemaan myös LPA-aluetta.

Etelä-Savon ELY-keskus esitti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa kaava-alueen laajentamista koko korttelin kattavaksi, mikä helpottaisi liikennejärjestelyjen suunnittelua ja turvaisi nyt kaava-alueen ulkopuolelle jätetyn tontin 593-1-51-2 kulttuuriympäristöarvot. Tontti 593-1-51-2 on kaavaluonnoksessa edelleen jätetty suunnittelualueen ulkopuolelle, mitä Lupa- ja valvontavirasto pitää varsin valitettavana. Tontilla sijaitsee luultavasti 1920-luvulla rakennettu asuinrakennus, joka olisi syytä inventoida ja tutkia sen mahdolliset suojeluarvot. Nykyinen vanhentunut asemakaava ei turvaa

rakennuksen säilymistä, sillä siihen ei kohdistu suojelumääräyksiä (voimassa oleva asemakaava on varsin vanha, vuodelta 1977) eikä rakennusalan rajaus mahdollista lupaa edellyttävien rakentamis-/korjaustoimenpiteiden toteuttamista. Lupa- ja valvontavirasto pitää kaava-alueen laajentamista rakennuksen säilymisen näkökulmasta varsin tärkeänä.

## **2 Kaavakartta**

### **2.2 Kaavamerkinnät**

Koska paloasema on päätetty sijoittaa muualle ja puheena olevalle alueelle uusi alakoulu, ei alueen käyttötarkoituksen muuttamiselle liene enää tarvetta ainakaan koulukäyttöön tulevan alueen osalta, vaan olisi nimenomaan tarpeellista, että se osoitettaisiin edelleen opetusrakennusten alueeksi (YO).

Kaavaluonnoksen kaavakartta on kovin yleispiirteinen. Keskeisen sijainnin, liikenne- ja meluvaikutusten sekä merkittävien kulttuuriympäristöarvojen vuoksi on tärkeää, että kaava ohjaisi tarkemmin rakentamista ja eri toimintojen järjestämistä alueella. Kuinka esim. liikenneselvitystä voi tehdä, ellei tiedetä mihin esim. pysäköintialueet, pyöräkatokset ja rakennusmassat sijoitetaan.

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että kaavamerkintöjen ja -määräysten osalta tulee noudattaa ympäristöministeriön antamaa asetusta maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024).

## **3 Vaikutusten arviointi**

### **3.1 Yleistä**

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kovin niukasti, ilmastonmuutoksen ja melun osalta puutteellisesti. Liikenneselvitys on tarkoitus tehdä vasta ehdotusvaiheessa, mikä tekee kaavaratkaisun arvioinnin ylipäättään hankalaksi.

Alueelle suunnitellun alakoulun suunnitelmat on liitetty kaava-aineistoon. Aineisto ei kuitenkaan korvaa kaavan laatimisessa tarvittavia selvityksiä (esim. havainnekuvat), sillä kaavan vaikutukset tulee arvioida sen mahdollistaman maksimaalisen rakentamisen ja kaavamääräysten pohjalta.

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että kaikkien kaavaan liittyvien selvitysten tulee olla osallisten käytettävissä kaavan nähtävilläoloaikana.

### **3.2 Melu**

Meluvaikutusten arviointi puuttuu selostuksesta kokonaan, mikä johtunee liikenneselvityksen puuttumisesta. Olemassa olevia meluselvityksiä tulee tarvittaessa päivittää ja melun vaikutukset arvioida ehdotusvaiheessa.

Kaavaratkaisulla (rakennusten ym. melulta suojaavien rakenteiden sijoittelu sekä tarvittavat kaavamääräykset) tulee varmistaa, että valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot (993/1992) eivät ylity piha-alueilla eivätkä sisätiloissa.

### **3.3 Hulevedet**

Kaava-aineistoon liitetty hulevesiselvitys perustuu kaupungin aiempiin suunnitelmiin, joiden mukaan alueelle oli tarkoitus sijoittaa paloasema. Alueelle ollaan kuitenkin parhaillaan suunnittelemassa alakoulua, joten hulevesien hallintasuunnitelmaa lienee syytä päivittää. Hulevesien mitoittamiseen on ns. ilmastonmuutuskertoimena syytä käyttää aiemmin suositellun 1,2:n sijaan jopa puoltatoista.

### **3.4 Liikenne**

Kaavoitustilanteen osalta selostuksessa ei mainita strategisen yleiskaavan kevyttä liikennettä koskevia merkintöjä. Kenttäkadulle on yleiskaavassa osoitettu Tärkeä ja/tai kehitettävä pyöräilyn ja kevyen liikenteen reitti tai yhteystarve ja Hiekanpään alueen tarkennusalueeseen Kevyen liikenteen reitti niin

Savontielle kuin Kenttädulle. Koulun sijoittaminen alueelle tulee lisäämään lähiympäristön liikennemääriä, erityisesti kevyttä liikennettä. Liikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden varmistamiseksi on tärkeää suunnitella eri kulkumuotojen reitistöt suunnittelualueetta laajemmalla alueella ja huomioida ratkaisut kaavassa riittävällä tarkkuudella.

### 3.5 Kulttuuriympäristö

Kaavaselostuksessa on syytä esittää mitä ovat ne kulttuuriympäristön arvot, joihin rakentaminen tulee kaavan yleisten määräysten mukaan sopeuttaa. Suunnittelumääräyksiä tulee kohdentaa myös aitoihin ym. rakennelmiin ainakin RKY-alueen puolella. Selostuksessa mainitaan, että Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä on laadittu selvitys. Tämä selvitys tulee liittää kaava-aineistoon.

Suunnittelualueen sijainti taajaman pääkadun varrella ja vieläpä RKY-alueella on siinä määrin keskeinen, että kaavan vaikutuksia kaupunki-/katukuvaa olisi hyvä havainnollistaa suhteessa olemassa olevaan ympäristöön. Kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia myös muihin katutiloihin ja yleiseen viihtyvyyteen olisi syytä arvioida.

Keskuskadulle on yleiskaavassa lisäksi osoitettu Kehitettävä maisemayhteys-merkintä, mikä on hyvä huomioida kaavaratkaisussa niin ikään.

Kaavan aiemmissa vaiheissa Lupa- ja valvontavirastoa edeltänyt Etelä-Savon ELY-keskus on tuonut esille suunnittelualueella sijaitsevan viheralueen historiallisen taustan (kaavaselostuksessa ”hoitamaton puustoalue”). Viraston saamien tietojen mukaan alue on jo 1930-luvulla perustettu koulupuutarha, joka on hoidon puutteessa päässyt villiintymään vuosikymmenten varrella. Alueen historiaa olisi syytä selvittää ja huomioida alue kaavassa esim. entisöitävänä puistona. Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu Puilla istutettava alueen osa -merkintä, joka ei turvaa alueen historiallisten arvojen säilymistä.

### 3.6 Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitava. Arviointi on tehtävä osana suunnittelua ja aloitettava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastomuutoksen hillintä sekä sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään (esim. puurakentaminen, kasvillisuus) ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan. Arvioinnissa voidaan hyödyntää Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja.

## 4 Jatkokäsittely

Jotta voitaisiin varmistua siitä, että kaava täyttää alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset, Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaava-aineistoa tulee täydentää edellä kerrotuilla selvityksillä/arvioinneilla.

Kaavaluonnoksen ei voi katsoa edistävän kevyen liikenteen kehittämistä eikä toteuttavan terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitteita (Valtioneuvoston asettamat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, VAT 2017). Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

*Vastine:*

## 2 Kaavakartta

### 2.1 Kaava-alueen rajaus

*LPA-alue lisätään kaava-alueeseen. Tonttia 593-1-51-2 ei kaavoiteta tässä kaavahankkeessa. Kaupungin maapoliittisen linjauksen mukaisesti yksityisten omistamia kiinteistöjä ei lähtökohtaisesti kaavoiteta ilman maankäyttösopimusta ja kaavoitussopimusta.*

### 2.2 Kaavamerkinnot

*Kaavamerkintä Y sallii koulun rakentamisen alueelle ja mahdollistaa tulevaisuudessa käyttötarkoituksen muutoksen ilman uutta kaavamuutosta. Hankesuunnitelman yhtenä tavoitteena on koulurakennuksen muuntojoustavuus. Kaavakarttaa täydennetään ehdotusvaiheeseen. Pysäköintialue osoitetaan kaavakarttaan ohjeellisena. Kaavamerkinnät tarkastetaan ympäristöministeriön asetuksen mukaisesti. Puilla istutettava alueenosa -merkintä muutetaan istutettavaksi alueenosaksi.*

*Kaavaehdotusta on tarkennettu seuraavien merkintöjen osalta: Korttelissa 44 sijaitseva LPA-alue on lisätty kaava-alueeseen. ½k III-merkinnän murtoluku roomalaisen numeron edestä poistetaan. Kaavaan on lisätty ohjeellinen pysäköimispaikka. Tontin rajoja on tarkennettu liikennesuunnitelman katualueiden mukaisesti. "Puilla istutettava alueenosa" -merkintä muutetaan istutettavaksi alueenosaksi sekä alueelle lisätään merkintä "pi-1, Alue on piha- ja ulko-opetuskäyttöön varattu alue. Alueelle saa sijoittaa toimintaa palvelevia rakenteita ja kalusteita. Kaavaan on merkitty ohjeelliset alueenosat, joiden kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein. Yleismääräyksiä on tarkennettu.*

### **3 Vaikutusten arviointi**

#### **3.1 Yleistä**

*Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheeseen. Ehdotusvaiheen yhteyteen laaditaan liikennesuunnitelma sekä ilmastovaikutusten arviointi. Alakoulun suunnitelmien yhteydessä on esitetty luonnosvaiheen havainnekuvia. Ehdotusvaiheen aineistoon lisätään havainnekuvia kaavan mahdollistamasta maksimaalisesta rakentamisesta.*

*Selvitys Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä lisätään selostuksen liitteisiin.*

#### **3.2 Melu**

*Vaikutusten arviointia täydennetään melun osalta. Aikanaan laadittu meluselvitys katsotaan riittäväksi. Kaavan yleismääräyksiä on täydennetty melun osalta. Rakentaessa Keskuskadun varteen tulee rakennukset ja istutukset sijoittaa siten, että ne suojaavat piha-alueita liikennemelulta. Korttelissa on noudatettava melutasojen ohjearvoista annettua valtioneuvoston päätöstä n:o 993/1992. Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla sellainen, että valtioneuvoston päätöksen antamat arvot toteutuvat. Leikki- ja oleskelualueiden sallitut meluohjearvot eivät saa ylittyä.*

#### **3.4 Liikenne**

*Selostukseen lisätään puuttuva maininta strategisen yleiskaavan kevyttä liikennettä koskevista merkinnöistä. Liikennesuunnitelma lisätään ehdotusvaiheen aineistoon ja vaikutusten arviointia täydennetään.*

#### **3.5 Kulttuuriympäristö**

*Kulttuuriympäristön arvot joihin rakentaminen tulee yleisten määräysten mukaan sopeuttaa, on Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvot. Selvitys Keskuskadun valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä lisätään selostuksen liitteisiin. Vaikutusten arviointia RKY-alueeseen ja muuhun kaavan ympäristöön täydennetään selostukseen.*

*Kehitettävä maisemayhteys merkintä huomioidaan kaavaratkaisussa RKY-alueeseen kohdistuvilla määräyksillä.*

*Peiponkadun varressa sijaitsee piha-alue, joka on toiminut aikaisemmin koulun ulko-opetusalueena. Voimassa olevassa 1.2.1977 hyväksytyssä asemakaavassa puustoalue on merkitty istutettavaksi tontin tai rakennuspaikan osaksi. Kaavaehdotuksessa alue osoitetaan istutettavana alueenosana sekä alue on piha- ja ulko-opetuskäyttöön varattu alue. Alueelle saa sijoittaa toimintaa palvelevia rakenteita ja kalusteita.*

#### **3.6 Ilmastovaikutukset**

*Ilmastovaikutusten arviointi lisätään ehdotusvaiheen aineistoon. Arviointi on tehty Sitowise Planect-ohjelmistoa käyttäen.*

#### **5. Pohjois-Savon ELY-keskus**

Pohjois-Savon ELY keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole Keskuskatu 45 asemakaavan muutoksen luonnokseen huomautettavaa.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

#### **Osallisten mielipiteet (kaavaluonnos)**

Ei jätettyjä mielipiteitä.

#### **Kaavaehdotus (nähtävillä x)**

#### **Viranomaislausunnot (kaavaehdotus)**

#### **Muistutukset (kaavaehdotus)**

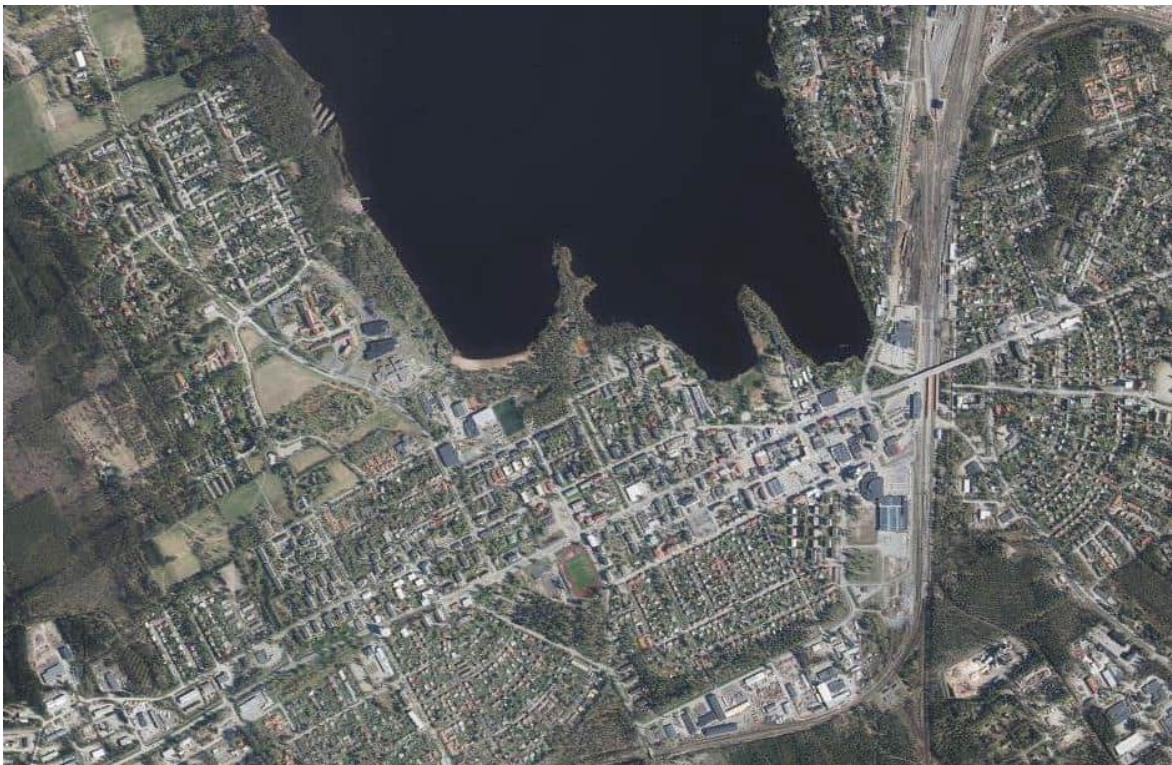
Vastaanottaja  
**Pieksämäen kaupunki**

Asiakirjatyyppi  
**Hulevesiselvitys**

Päivämäärä  
**08.01.2025**

# Toikanniemen, Hiekanpäänniemen ja Keskuskadun 45 asemakaavamuutokset

## Hulevesiselvitys



## Toikanniemen, Hiekanpäänniemen ja Keskuskadun 45 asemakaavamuutokset Hulevesiselvitys

Projekti nro **1510087368**  
Vastaanottaja **Pieksämäen kaupunki**  
Asiakirjatyyppi **Hulevesiselvitys**  
Päivämäärä **08.01.2025**  
Laatija **Elina Knuutila**  
Tarkastaja **Ekaterina Shaydakova**  
Hyväksyjä **Satu Kuparinen**

Ramboll  
Kiviharjunlenkki 1 A  
90220 OULU

P +358 20 755 611  
<https://www.ramboll.com/fi-fi/>

*Kannen kuva: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi>*

## Sisältö

1.	Johdanto	3
2.	Suunnittelualan kuvaus	4
2.1	Suunnittelualan sijainti	4
2.2	Valuma-alueet ja nykyinen hulevesijärjestelmä	4
2.3	Maaperä ja topografia	5
2.4	Pohjavesi	7
2.5	Asemakaava	7
3.	Hulevesien muodostuminen ja mitoitusperusteet	7
3.1	Virtaamalaskenta ja viivytystarve	8
4.	Hulevesien hallinnan lähtökohdat	10
4.1	Jatkosuunnitteluun suositeltavat hallintamenetelmät	10
5.	Suositus hulevesien hallinnan kaavamääräyksiksi	12
6.	Kustannusarvio	13
7.	Yhteenveto	13

<b>Liitteet</b>		
H01	Nykytila 1:5000	08.01.2025
H02	Tuleva tilanne. Keskuskatu 45. 1:1000	08.01.2025
H03	Tuleva tilanne. Hiekanpäänniemi. 1:1000	08.01.2025
H04	Tuleva tilanne. Toikanniemi. 1:1000	08.01.2025

## Käsitteet

Hulevesi	Maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettava sade- tai sulamisvesi
Hulevesien hallinta-alue	Hulevesien määrälliseen ja/ tai laadulliseen hallintaan varattu alue. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi biopidätysalue tai viivytysoja
Avouoma	Avoin veden kulkureitti
Valuma-alue	Maaston korkeimpien kohtien (vedenjakajien) rajaama alue, jolta (hule)vedet virtaavat samaan puroon, jokeen, järveen tai mereen (taajamissa hulevesiverkostolla valuma-alueiden rajoja on voitu muuttaa maaston muodosta poikkeaviksi)
Valuntakerroin	Suhdeluku, joka kuvaa valuma-alueelta pintavaluntana välittömästi purkautuvan veden osuuden alueelle satavasta kokonaisesimäärästä erilaisten häviöiden – kuten haihtumisen, pintavarastoitumisen, imeytymisen ja pidättymisen – jälkeen
Tulvareitti	Maanpinnalla oleva huleveden virtausreitti, johon hulevedet johdetaan hallitusti silloin, kun hulevesiviemäröinnin kapasiteetti ylittyy
Painanne	Ympäröivää maanpintaa alempi maaston kohta
Viivytysoja	Huleveden viivyttämiseen tarkoitettu allas, jossa on vettä vain osan aikaa

Määrittelyt Kuntaliiton hulevesioppaan (2012) mukaisesti.

## 1. Johdanto

Hulevesiselvitys on laadittu osana Toikanniemen, Hiekanpäänniemen ja Keskuskatu 45 asemakaavamuutoksia. Alueiden maankäyttö muuttuu. Kaikilla alueilla läpäisemättömän pinnanosuus kasvaa nykyisestä. Hulevesiselvityksessä huomioidaan maankäytönmuutosten vaikutukset hulevesien määrään ja laatuun. Tässä raportissa kuvataan hulevesien hallinnan nykytilanne, tulvareitit, avouomat ja hulevesiviemäriverkostot sekä maankäytön muutosten vaikutus näihin. Lisäksi esitetään hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan liittyvät toimenpiteet ja aluevaraukset.

Hulevesien hallinnan prioriteetteina ovat Kuntaliiton hulevesioppaan (2012) mukaisesti hulevesien muodostumisen estäminen, hyödyntämien ja käsittely syntypaikalla, viivytys ja poisjohtaminen mainitussa järjestyksessä.

Selvityksen on laatinut konsulttityönä Ramboll Finland Oy. Työstä ovat vastanneet hulevesisuunnittelun vastuusuunnittelija Ekaterina Shaydakova (DI) ja suunnittelija Elina Knuuttila (DI). Työn tilaajana on Pieksämäen kaupunki ja suunnitteluttamisen yhteyshenkilönä on toiminut Pekka Häkkinen pekka.hakkinen@pieksamaki.fi

Työssä käytetty ETRS-GK27-koordinaattijärjestelmä ja N2000 korkeusjärjestelmä.

## 2. Suunnittelualueen kuvaus

### 2.1 Suunnittelualueen sijainti

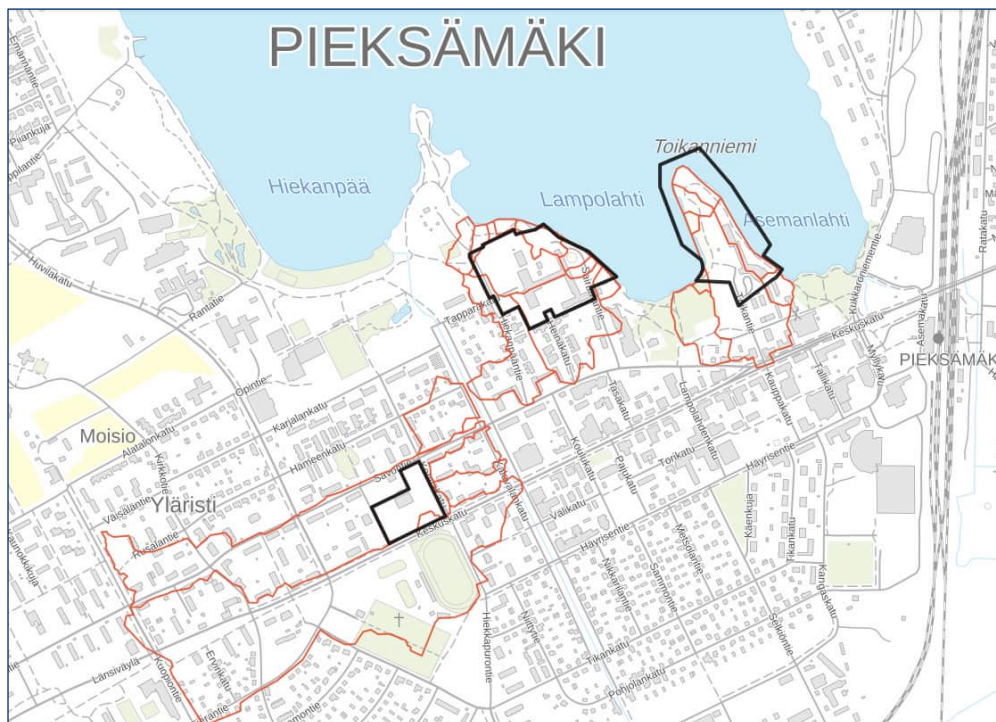
Kaikki kolme suunnittelualueita sijaitsevat Pieksämäen keskustan tuntumassa. Alueet ovat alle 1 km etäisyydellä toisistaan. Kaksi aluetta, Toikanniemi ja Hiekanpäänniemi (Tapparakatu 1-3), sijaitsevat Pieksäjärven rannalla.



**Kuva 1. Ilmakuvasa rajatut suunnittelualueet. (@MML 2024)**

### 2.2 Valuma-alueet ja nykyinen hulevesijärjestelmä

Pieksämäen keskustan hulevesijärjestelmä koostuu maanalaisista hulevesiviemäriverkostoista sekä maanpäällisistä osuuksista kuten ojista. Suunnittelualueet ovat hulevesiviemäriverkostoitu, joten pintavalunnanmukaisten valuma-alueiden lisäksi on otettu huomioon verkostojen vaikutus valuma-alueisiin. Valuma-alueajaukset on esitetty kuvassa 2 sekä liitteessä H01. Kaikilta suunnittelualueilta hulevedet päätyvät lopulta Pieksäjärveen. Keskuskadun alueen hulevedet päätyvät hulevesiviemäriverkostoihin ja niistä avouoman kautta järveen Hiekanpäässä. Tapparakadun alueen hulevedet kulkeutuvat osittain suoraa pintavaluntana ja osittain hulevesiviemäriverkoston kautta Lampolanlahteen. Osa hulevesistä johdetaan verkostoissa myös avouomiin ja niiden kautta Pieksäjärveen Hiekanpäässä ja Lampolanlahdessa. Toikanniemessä on hyvin vähän hulevesiviemäriverkostoa. Alueen hulevedet valuvat suurimmaksi osaksi pintavaluntana Asemalahteen ja Lampolanlahteen.

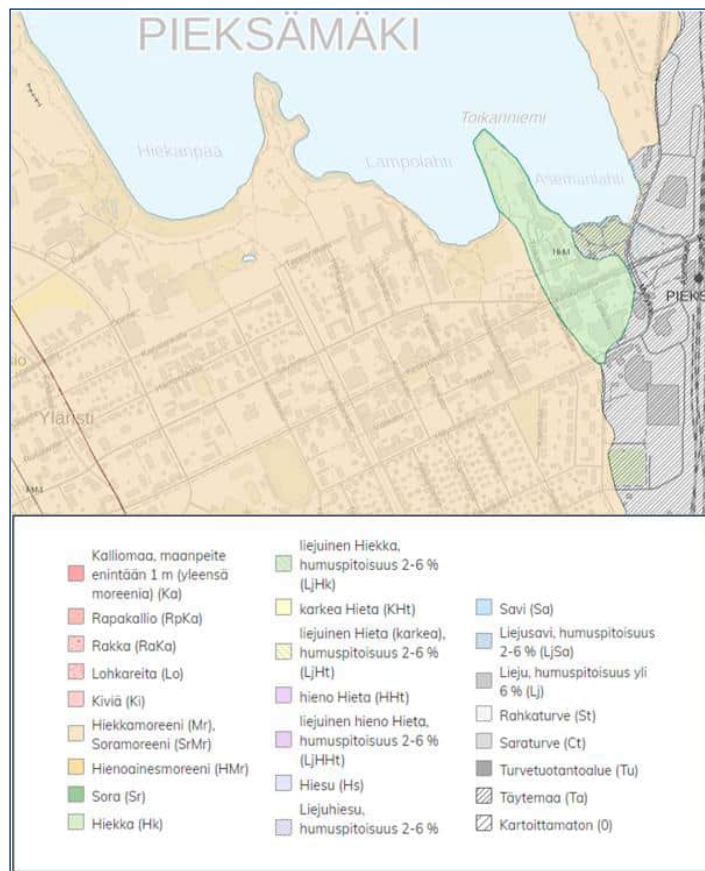


Kuva 2. Valuma-alue rajaukset suunnittelualueilla ja niiden lähellä. (@MML 2024)

### 2.3 Maaperä ja topografia

Pieksämäen keskustan maaperä on pitkälti hiekkamoreenia (Mr). Ainoastaan Toikanniemen suunnittelualue on suurimmaksi osaksi maaperältään hiekkaa (Hk). Hiekalla on melko hyvä vedenläpäisevyys. Hiekkamoreenin vedenläpäisevyys on alhaisempi kuin hiekalla.

Suunnittelualueiden topografiassa on melko vähän korkeusvaihtelua. Alueiden topografia on esitetty kuvassa 4. Kaikkien alueiden korkeudet ovat välillä +119 m...+124.5 m. Järven rannalla sijaitsevien Toikanniemen ja Tapparakadun suunnittelualueiden korkeudet ovat hieman matalampia kuin keskuskadun alueella. Järvenrannalta olevilta suunnittelualueiden sisältä löytyy kuitenkin suuremmat korkeuserot kuin Keskuskadulta. Maanpinnan korkeus lähteekin nousemaan selkeästi Keskuskadun suunnittelualueen länsipuolella.



Kuva 3. Maaperäkartta. (@GTK)



Kuva 4. Alueen topografiaa. (@Scalگو 2024)

## 2.4 Pohjavesi

Suunnittelualueet eivät sijaitse pohjavesialueilla.

## 2.5 Asemakaava

Alueilla on vireillä asemakaavamuutokset. Tapparakadun 1–3 ja Keskuskadun nykyiset asemakaavat ovat laadittu vuonna 1977. Toikanniemen asemakaava puolestaan on vuodelta 2022.

Keskuskadun nykyinen asemakaava-alue on ollut Opetustoimintaa palvelevien ja yleistenrakennusten korttelialuetta. Uudessa asemakaavassa vanha yleisten alueiden korttelialue jää pois ja Opetustoimintaan tarkoitettu alue muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi. Muutos lisää läpäisemättömää pintaa nykytilaan verrattuna. Tämän myötä huleveden muodostumista muutoksen myötä enemmän.

Tapparakadun asemakaava-alue on ollut Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palveleva rakennusten korttelialuetta sekä omakotirakennus korttelialuetta. Omakotirakennusten korttelialue rajautuu uudesta asemakaavasta pois. Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palveleva rakennusten korttelialuetta muutetaan osittain asuinkerrostalokortteleiksi ja lähivirkistysalueeksi. Loppuosa jää yleisten rakennusten korttelialueeksi eikä siihen tule merkittäviä muutoksia. Kerrostalo alue lisää läpäisemättömän pinnan osuutta ja hulevesien muodostumista nykytilaan verrattuna.

Toikanniemen alueelle on kaavoitettu nykyisessä asemakaavassa puistoa, vesialuetta, liikerakennusten korttelialuetta sekä asuinrakennusten korttelialue. Muutoksessa liikerakennusten korttelialue siirtyy ja pienenee. Asuinrakennusten korttelialue siirtyy myös ja laajenee hieman. Näiden lisäksi muutoksessa on esitetty autopaikkojen sekä Liike- ja vapaa-ajanpalveluiden korttelialueita. Puisto ja vesialue muuttuvat vain hieman. Liike-, asuin- ja vapaa-ajanpalveluiden rakennukset ja alueet lisäävät läpäisemättömän pinnan osuutta ja muodostuvan huleveden määrää.

## 3. Hulevesien muodostuminen ja mitoitusperusteet

Nykytilanteen mukaiset suunnittelualueen sisällä olevat osavaluma-alueet on esitetty nykytilanteen kartassa H01. Rakentaminen tulee vaikuttamaan eniten Toikanniemessä valuma-alueisiin VA1-a, VA3-a, VA4-a ja VA6-a. Tapparakadun alueella rakentaminen vaikuttaa enimmäkseen valuma-alueisiin VA3-b ja VA5-b. Keskuskadun tontin muutos vaikuttaa valuma-alueeseen VA-c.

Taulukossa 1 on esitetty selvityksessä käytetyt valumakeroimet. Kertoimet on jaoteltu eri maankäytön ja pinnanlaadun mukaan. Valumakertoimen valinnassa on huomioitu pinnanlaadun ja maankäytön lisäksi maapinnankaltevuus ja maaperä alueella.

Viivytystarpeen laskentaan käytettiin kerran 5 vuodessa toistuvaa mitoitusadetta. Sateen kesto valittiin sen perusteella, kuinka kauan veden virtaus laskennallisesti kestää valuma-alueen kauimmaisesta pisteestä tarkastelupisteeseen. Rankkuus määritettiin Rankkasateen ja taajamatulvat (RATU) -hankkeen tulosten (Suomen ympäristö 31/2008) mukaan ja niissä on huomioitu ilmastomuutoksesta aiheutuva 20 % lisäys.

Virtaamalaskentaa varten valuma-alueille määritettiin valumakerroin sen oletetun maankäytön mukaan. Valumakertoimen  $\phi$ , alueen pinta-alan  $A$  ja mitoitusateen rankkuuden  $i$  perusteella laskettiin muodostuva hulevesivirtaama  $Q$  seuraavasti:

$$Q = \varphi * A * i$$

**Taulukko 1. Selvityksessä käytetyt valuntakertoimet pinnanlaaduittain ja maankäytönmuodoittain.**

Maankäyttö tai pinnanlaatu	Valumakerroin
Katto	0,9
Liikennealueet, asfalttipinta	0,8
Viheralue	0,1
Sorakenttä ja -käytävä	0,20
Tiivis kerrostaloalue	0,70

### 3.1 Virtaamalaskenta ja viivytystarve

Virtaamien laskemiseen on käytetty taulukon 2 mukaisia mitoitussateita. Rakennetulle tilanteelle on huomioitu myös +20 % ilmastonmuutoslisä. Taulukossa 3. on kuvattu Valuma-alueiden pinta-alat sekä lasketut valuntakertoimet, virtaamat ja kertymät nykytilassa. Taulukossa 4. puolestaan samat asiat on esitetty rakennetulle tilanteelle.

**Taulukko 2. Virtaamien laskentaan käytetyt mitoitussateet.**

Toistuvuus	Kesto [min]	Rankkuus [l/s/ha]	Sademäärä [mm]
Kerran 5 vuodessa	5	217	6
Kerran 5 vuodessa	10	150	9
Kerran 5 vuodessa	15	122	11

**Taulukko 3. Valuma-alueiden virtaamat ja kertymät nykytilanteessa.**

Valuma-alue	Pinta-ala [ha]	Valumakerroin, nykytila	Virtaama [l/s], nykytila	Kertymä [m <sup>3</sup> ], nykytila
VA1-a	1.38	0.40	83	50
VA2-a	0.03	0.15	1	0.5
VA3-a	0.11	0.10	2	1
VA4-a	0.31	0.10	5	3
VA5-a	0.39	0.15	9	6
VA6-a	0.67	0.30	30	18
VA7-a	0.05	0.20	2	1
<b>Yhteensä</b>	<b>2.94</b>		<b>132</b>	<b>80</b>
UVA1-a	2.20	0.60	161	145
UVA1-a	0.07	0.10	2	1
<b>Yhteensä, ulk.</b>	<b>2.27</b>		<b>162</b>	<b>146</b>
VA1-b	1.25	0.60	112	67
VA2-b	0.24	0.35	12	7
VA3-b	1.80	0.45	99	89
VA4-b	0.02	0.10	0.5	0.5
VA5-b	0.37	0.45	25	13
VA6-b	0.23	0.45	20	15
VA7-b	0.16	0.50	12	7
VA8-b	0.10	0.10	1	0.5
<b>Yhteensä</b>	<b>4.17</b>		<b>282</b>	<b>199</b>
UVA1-b	2.05	0.50	125	113
UVA2-b	0.29	0.40	25	8

UVA3-b	0.02	0.10	0.5	0.5
<b>Yhteensä, ulk.</b>	<b>2.36</b>		<b>151</b>	<b>122</b>
VA1-c	1.37	0.35	104	62
VA2-c	0.11	0.30	7	2
<b>Yhteensä</b>	<b>1.48</b>		<b>111</b>	<b>64</b>
UVA1-c	0.15	0.20	5	3
<b>Yhteensä, ulk.</b>	<b>0.15</b>		<b>5</b>	<b>3</b>

Taulukko 4. Osavaluma-alueiden virtaamat ja kertymät tulevassa tilanteessa.

Valuma-alue	Pinta-ala [ha]	Valumakerroin, rak. tilanne	Virtaama [l/s], rak. tilanne	Kertymä [m <sup>3</sup> ], rak. tilanne
VA1-a	1.38	0.50	124	75
VA2-a	0.03	0.15	1	0.5
VA3-a	0.11	0.20	4	2
VA4-a	0.31	0.15	8	5
VA5-a	0.39	0.15	11	6
VA6-a	0.67	0.40	48	29
VA7-a	0.05	0.20	2	1
<b>Yhteensä</b>	<b>2.94</b>		<b>198</b>	<b>119</b>
UVA1-a	2.20	0.60	198	178
UVA2-a	0.07	0.10	2	1
<b>Yhteensä, ulk.</b>	<b>2,27</b>		<b>200</b>	<b>179</b>
VA1-b	1.25	0.60	134	80
VA2-b	0.24	0.35	15	9
VA3-b	1.80	0.60	121	109
VA4-b	0.02	0.10	1	0.5
VA5-b	0.37	0.70	47	28
VA6-b	0.23	0.40	24	14
VA7-b	0.16	0.50	14	9
VA8-b	0.10	0.10	1	0.5
<b>Yhteensä</b>	<b>4.17</b>		<b>357</b>	<b>250</b>
UVA1-b	2.05	0.50	154	138
UVA2-b	0.29	0.40	30	39
UVA3-b	0.02	0.15	1	0.5
<b>Yhteensä, ulk.</b>	<b>2.36</b>		<b>185</b>	<b>178</b>
VA-c	1.48	0.75	208	117
<b>Yhteensä</b>	<b>1.48</b>		<b>208</b>	<b>117</b>
UVA-c	0.15	0.20	5	3
<b>Yhteensä, ulk.</b>	<b>0.15</b>		<b>5</b>	<b>3</b>

Taulukossa 5 on esitetty kokonaiskertymän muutokset suunnittelualueilla ja niiden mukaiset viivytystarpeet. Tapparakadun suunnittelualueella muutos koskee lähinnä uutta kerrostaloasuin-korttelia, joka on nykytilassa luonnontilainen ja muuttuu rakennetussa tilanteessa. Toikanniemen ja Keskuskadun alueet voidaan katsoa luonnontilaiseksi, sillä niissä olevat rakennukset puretaan ennen uusia rakennuksia. Taulukoissa 3 ja 4 on esitetty myös suunnittelualueiden ulkopuolisilta valuma-alueilta tulevat hulevesivirtaamat ja kertymät. Kyseisiä kertymiä ei kuitenkaan huomioida viivytystarpeen arvioinnissa.

**Taulukko 5. Suunnittelualueiden kertymät ja viivytystarpeet.**

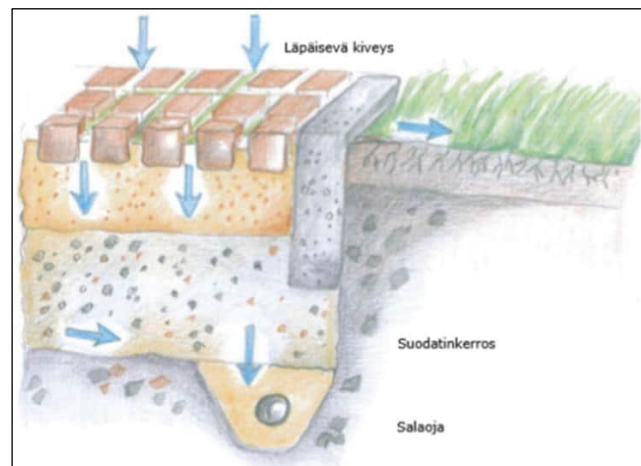
Suunnittelualue	Kertymä nykytilassa	Kertymä luonnontilassa (Valumakerroin 0,1)	Kertymä rakennetussa tilanteessa	Viivytystarve (m <sup>3</sup> )
Toikanniemi (a)	80	39	119	80
Tapparakatu (b)	199	74	250	51
Keskuskatu (c)	64	19	117	98

## 4. Hulevesien hallinnan lähtökohdat

Hulevesien hallinnassa kiinnitettiin erityistä huomiota hulevesien määrälliseen hallintaan alueille, joille on tulossa läpäisemättömien tai huonosti läpäisevien pintojen lisäystä. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma on esitetty suunnitelmakartoissa H02, H03 ja H04. Suunnitelmassa on esitetty alustavat ehdotukset hulevesien hallintarakenteiden tilanvarauksille sekä tarvittavat muutokset avouomiin ja hulevesiviemäriverkostoille. Rakenteiden korot, tilavaraukset ja sijainnin tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Hulevesirakenteet eristetään pohjavedestä, mikäli jatkosuunnittelussa selviää, että alueen pohjavesipinta on korkealla.

### 4.1 Jatkosuunnitteluun suositeltavat hallintamenetelmät

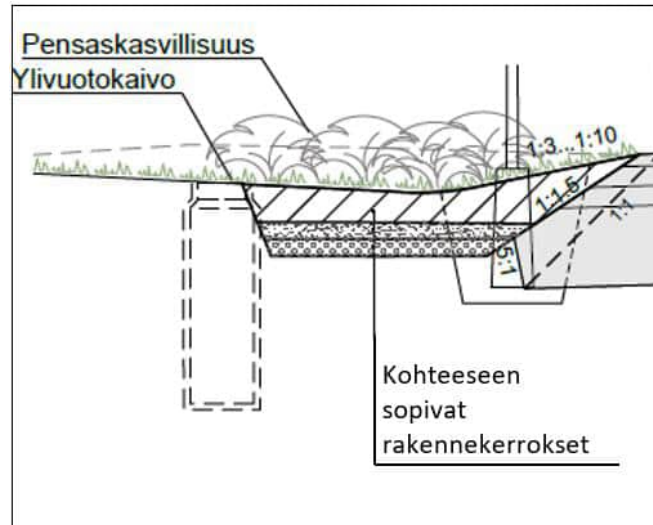
Hankealueilla tulee pyrkiä maksimoimaan vettä läpäisevän pinnan osuus, jotta ehkäistään hulevesien muodostumista. Läpäisevän pinnan osuutta voidaan lisätä esimerkiksi perustamalla viheralueita ja hulevesien vastaanottamiseen suunniteltuja istutuksia eli sadeputarhoja. Lisäksi päällysteet voidaan toteuttaa vettä läpäisevinä ratkaisuin, kuten huokoisena asfalttina tai noppakiveyksenä. Kuvassa 5 on esitetty esimerkki läpäisevästä päällysteestä.



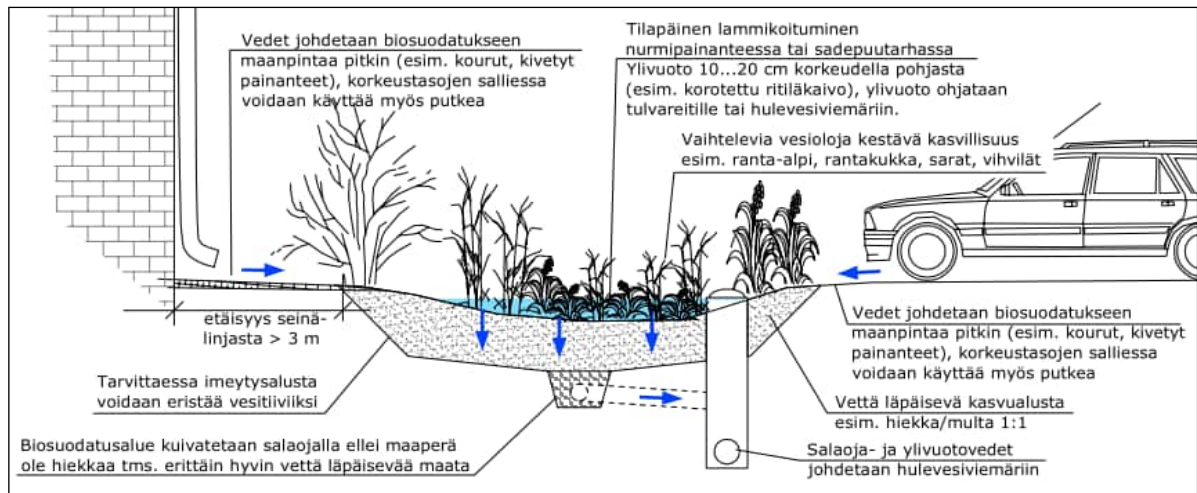
**Kuva 5. Esimerkkikuva läpäisevästä päällysteestä. (Kuva: Ramboll)**

Hulevesien hallintarakenteissa suositellaan suosimaan ensisijaisesti luonnonmukaisia maanpäällä olevia hallintarakenteita. Hulevesiä voidaan johtaa viivytyspainanteisiin. Painanne on ympäröivää maastoa alempana oleva oja tai alue. Mikäli painanteessa on nurmea ja mahdollisuuksien mukaan muuta kasvillisuutta, puhutaan viherpainanteesta. Viherpainanteet sekä viherpeitteiset ojat toimivat viivytykseen ja parantavat hulevesien laatua. Kuvassa 6 on esimerkki viherpainanteesta. Mikäli viherpainanteessa käytetään monipuolisempaa kasvillisuutta sekä lisätään, suodatin

kerrokset ja pohjalle salaojakerros, puhutaan biosuodattimesta. Kuvassa 7 on esitetty biosuodattimen rakenne.



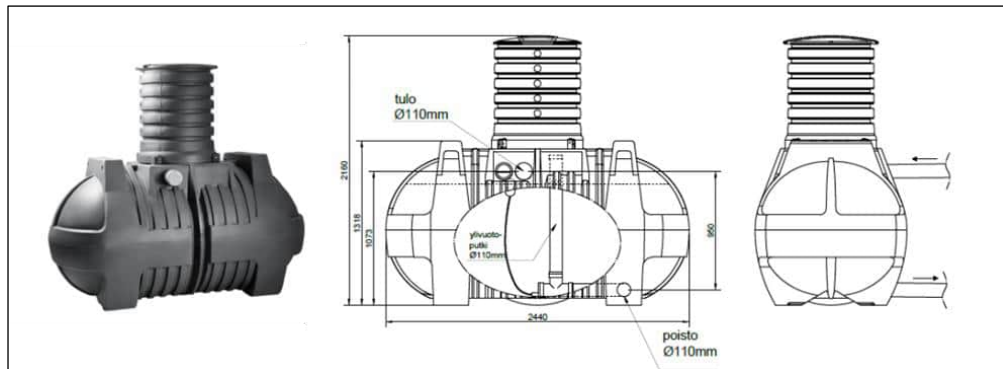
Kuva 6. Esimerkkikuva viherpainanteesta kadun reunassa.



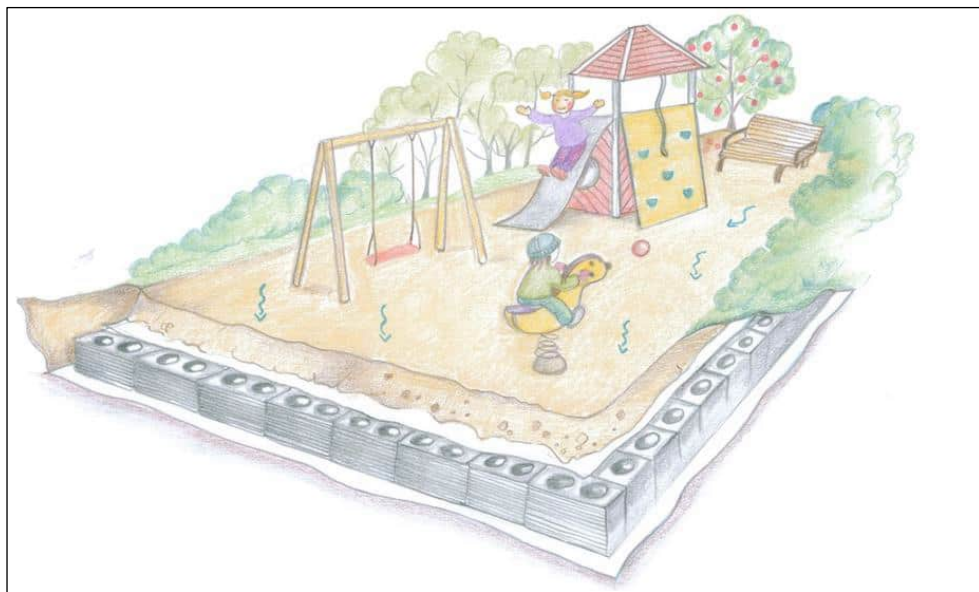
Kuva 7. Biosuodatuksen periaatekuva hulevesien laadulliseen hallintaan.

Hulevesien hallinta maanpäällä olevissa rakenteissa ei ole aina mahdollista. Hulevesiä voidaan tarvittaessa viivyttää myös maanalaisilla rakenteilla kuten hulevesikaseteilla, -säiliöillä, -tunneleilla tai ns. ylisuurilla hulevesiputkilla. Kuvassa 8 on esimerkki hulevesisäiliössä ja kuvassa 9 hulevesikasetista. Maanalaiset viivytyrakenteet soveltuvat alueille, joilla maankäyttö on tiivistä ja maanpäällistä tilaa ei ole riittävästi käytettävästi viivytystä varten. Maanalaisiin viivytyrakenteisiin suositellaan rakennettavaksi esilaskeutuslohko, johon kiintoainesta laskeutuu ja rakenteen tukkeutumiseriski pienenee.

Viivytyratkaisujen soveltamisessa tulee huomioida alueen pohjaveden pinnankorkeus ja sen vaihtelu sekä etäisyys rakennuksista.



Kuva 8. Esimerkkikuva maanalaisesta hulevesisäiliöstä. (Kuva: Meltex Plastics Oy)



Kuva 9. Esimerkkikuva hulevesikaseteista. (Kuva: Ramboll)

Keskuskadun asemakaava-alueella on mahdollisia öljyvuotoa aiheuttavaa toimintaa, jonka vuoksi esitetään öljynerotusjärjestelmää ennen hulevesien johtamista hulevesiviemäriverkostoon.

## 5. Suositus hulevesien hallinnan kaavamääräyksiksi

Uusien tonttien rakentamisessa sekä jo rakennettujen tonttien kokonaisvaltaisessa uudistamisessa hulevesien kaavamääräykseksi ehdotetaan:

- Korttelialueiden ja yleisten alueiden uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Hulevettä tulee viivyttää  $1 \text{ m}^3/$  jokaista  $100 \text{ m}^2/$  vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12 tunnin kuluessa täyttymisestään. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Liikennöityjen alueiden pintavedet ohjataan mahdollisuuksien mukaan biosuodatusrakenteisiin hulevesien laadullista käsittelyä varten.

## 6. Kustannusarvio

Arvio perustuu FORE Hola Hulevesien hallinta (imeytys/suodatus/viivytytys) laskelmaan.

Keskuskatu noin 5000 €

Hiekanpäänniemi noin 15000 €

Toikanniemi noin 12000 €

## 7. Yhteenveto

Tässä työssä on esitetty Pieksämäellä sijaitsevien kolmen asemakaava-alueen hulevesiselvitys. Työssä on kuvattu hulevesien hallinnan lähtökohdat ja alustavat ratkaisut. Ratkaisut on kuvattu suunnitelmakartoissa H02, H03 ja H04.

Toikanniemen suunnittelualueelle on tulossa mm. vapaa-ajan palveluita ja asuinrakennuksia. Tapparakadulla kasvillisuutta omaava luonnontilainen alue muuttuu asuinkerrostaloiksi. Lisäksi Keskuskadun suunnittelualueella viheraluetta ja sorakenttää omaava tontti muuttuu yleistenrakennusten alueeksi, jolle tulee suurimmaksi osaksi läpäisemätöntä tai huonosti läpäisevää pintamateriaalia.

Suosituksena on, että hulevedet viivytetään alueilla, joille on tulossa läpäisemätöntä tai huonosti läpäisevää pintamateriaalia. Tällaisia valuma-alueita ovat erityisesti Toikanniemessä VA1-a ja VA6-a sekä Tapparakadun suunnittelualueella VA3-b ja VA5-b. Lähes koko Keskuskadun suunnittelualueella pinta muuttuu huonosti vettä läpäisemättömäksi. Keskuskadun suunnittelualueelle tulee toimintaa, jonka vuoksi alueelle suositellaan öljynerotusjärjestelmää ennen hulevesien johtamista hulevesiviemärijärjestelmään.

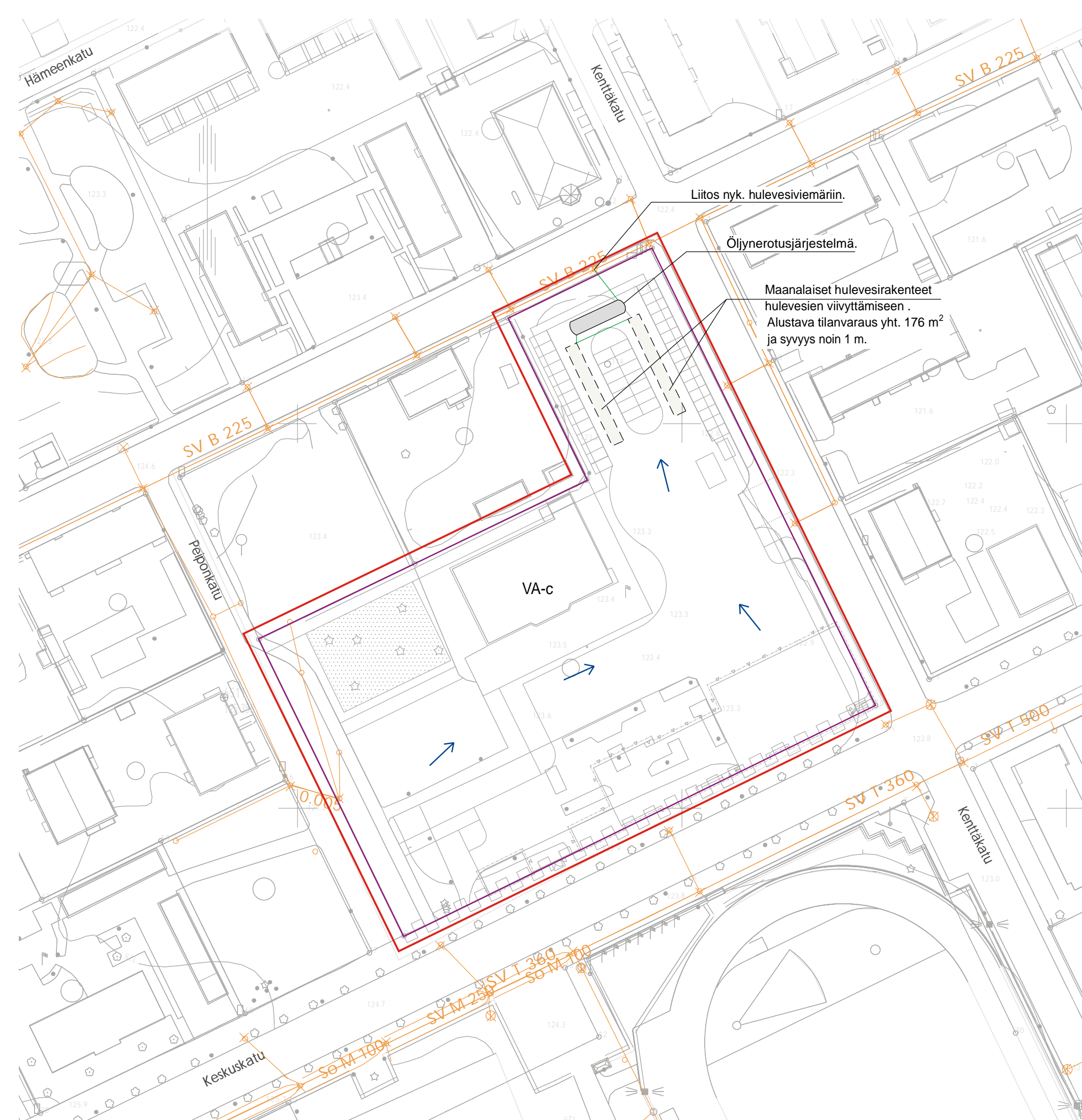
Hulevesien johtamisessa tulee käyttää ensisijaisesti avo-ojia ja viherpainanteita. Tapparakadun suunnittelualueelta on siirrettävä avo-ojaa rakentamisen tieltä. Hulevesiviemäriverkostojen siirtämisen tarve sekä selvityksessä esitettyjen ratkaisujen sijainnit ja periaatteet arvioidaan tarkemmin jatkosuunnittelussa.



**Karttamerkinnyt**

- Hankealue
- Hankealueen sisäinen valuma-alue
- Ulkoinen valuma-alue
- Avouoma
- Hulevesiviemäriverkosto
- Pintavaluntareitti
- ➔ Virtaussuunta
- ▶ Sisäänvirtaus yläpuolisilta valuma-alueilta hanke-alueelle
- ▶ Hajakuormitus valuma-alueelta
- ▶ Purkupiste valuma-alueelta

K. osa/ kylä	Kortteli/ tila	Tontti/ Rn. o	Viranomaisen merkintöjä
Rakennustoimenpide	Asemakaavamuutos		Piirustustaji Juokseva nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Pieksämäen kaupunki Toikkanniemen, Hiekanpääniemen ja Keskuskadun 45 asemakaavamuutokset		Piirustuksen sisältö Mit takaava Hulevesiselvitys 1:5000 Nykytila
Ramboll Jaakarinkatu 33 50130 Mikkeli puh. 020 755 611 <a href="https://fi.ramboll.com">https://fi.ramboll.com</a>		Suunn.ala	Tiedosto
		<b>HULE</b>	<b>1510087368</b>
Hyv. (nimi, tutkinto, allekirj.) Satu Kuparinen		Piirustuksen nro <b>HO1</b>	Muutos
		Piirt. Suunn. ELLA E. Knuuttila	Pvm 8.1.2025



### Karttamerkinnyt

- Hankealue
- Hankealueen sisäinen valuma-alue
- Hulevesiviemäriverkosto, nyk.
- Hulevesiviemäriverkosto, suunn. (ohjeellinen sijainti)
- Pintavalunnan virtaussuunta
- Hulevesien hallintarakente (ei mittakaavassa)
- Öljynerotusjärjestelmä (ei mittakaavassa)

K. osa/ kylä	Kortteli/ tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintöjä	
Rakennustoimenpide	Asemakaavamuutos		Piirustustaji	Juokseva nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Pieksämäen kaupunki Keskuskatu 45		Piirustuksen sisältö	Mittakaava
			Hulevesiselvitys. Tuleva tilanne.	1:1000
<b>RAMBOLL</b>		Ramboll Jaakarinkatu 33 50130 Mikkeli puh. 020 755 611 <a href="https://fi.ramboll.com">https://fi.ramboll.com</a>	Suunn.ala <b>HULE</b>	Työnro <b>1510087368</b>
Hyv. (nimi, tutkinto, allekirj.) Satu Kuparinen			Piirustusnro <b>H02</b>	Tiedosto Muutos
			Piirt. ELLA	Suunn. E. Knuuttila
				Pvm <b>8.1.2025</b>



Pieksämäen uusi alakoulu











## PIEKSÄMÄEN KESKUSKATU



VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ

SELVITYS 21.9.2010

PÄIVITETTY 16.8.2024

Kaupunginarkkitehti Leena Muoniovaara

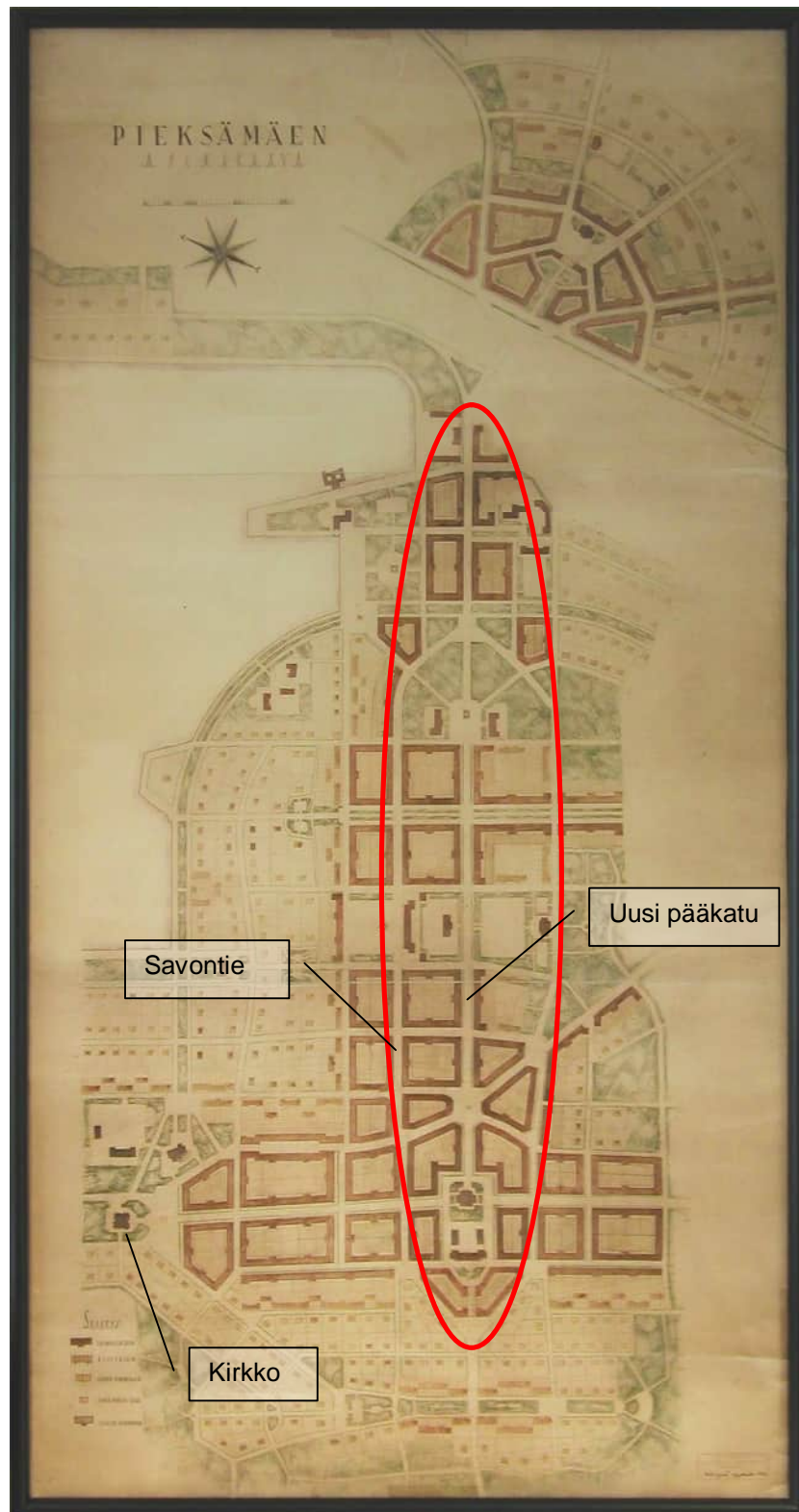
# PIEKSÄMÄEN KESKUSKATU

Kadun ja sen varren historiallinen kehitys

1920-luku

Keskuskatu hahmottui jo 1920-luvulla.

Pieksämäen ensimmäinen asemakaava, laatijana Arkkitehtuuritoimisto Jussi Paatela & Toivo Paatela on päivätty Helsingissä syyskuulla 1922.



*Arkkitehtuuri-  
toimisto Jussi &  
Toivo Paatelan  
laatima  
asemakaava  
vuodelta 1922*

Tässä 1920-luvun asemakaavassa näkyy taajaman uusi pääkatu. Uuden pääkadun pohjoispuolella (vasemmalla) näkyy taajaman entinen koillis-lounaissuuntainen pääkatu "Savontie". Kunnan varsinainen pääkatu 20-luvulla oli vielä Kirkkotie, joka kulki kaakkois-luoteissuunnassa kirkolle.

Nykyiseen Keskuskatuun rajautuvan urheilukentän raivaustalkoot olivat vuonna 1926.

Keskuskansakoulu rakennettiin vuonna 1929, jolloin osa nykyisestä Keskuskadusta (ent. Aapelinkatu) jo on täytynyt myös rakentaa. Meriluodon talo rakennettiin 1920-luvulla.



*Lukio (ent. Keskuskansakoulu)*



*Keskuskatu 53, Meriluodon talo*

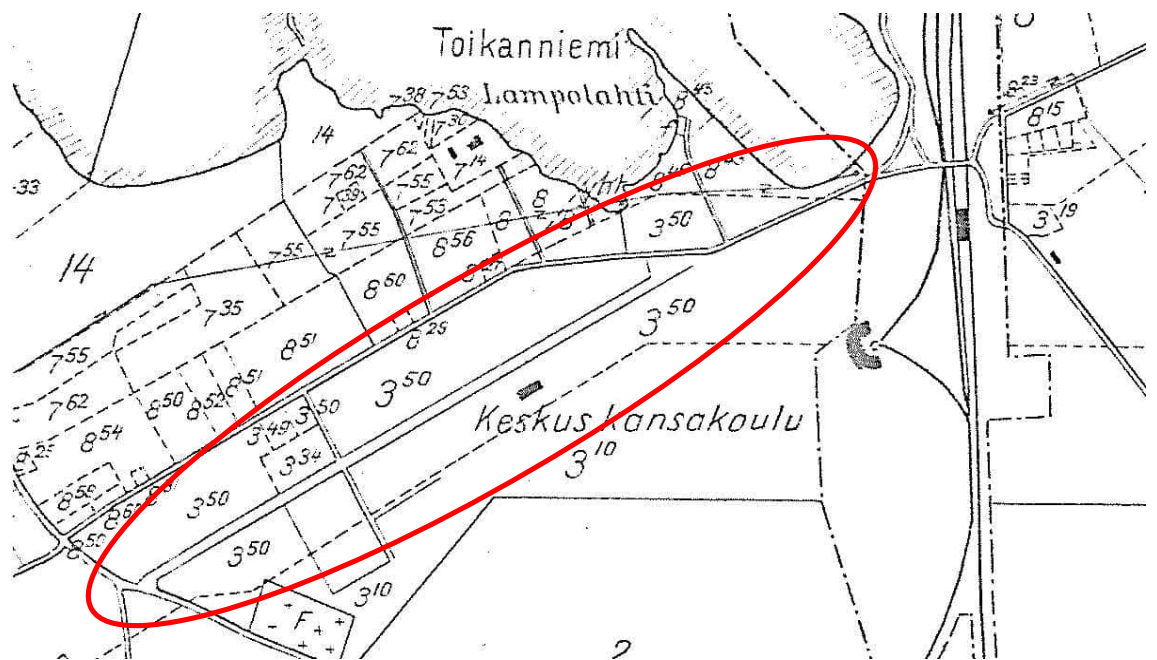
Keskustaajama erosi kunnasta kauppalaksi 1930.



*Osa pohjakartasta, laadittu 1931–33*

1930-luku

Vuosina 1931-1933 laaditussa pohjakartassa näkyy kadun nimi "**Aapelinkatu**". (Taajaman keskeiset alueet oli kunnalle testamentannut valtionpäivämies Abel Häyrinen ja nimellä haluttiin oletettavasti kunnioittaa tätä.)



Osa tilajakokartasta vuodelta 1933

Tilajakokartassa vuodelta 1933 näkyy jo Keskuskadun "tila" Keskuskansakoulu 3<sup>10</sup> tilan pohjoispuolella. Tila ulottui nykyiseen Vanhaan Mikkeliintiehen asti

Keskuskatuun rajautuva urheilukentän juhlaportti on rakennettu vuonna 1934 talkootyönä ja ollut valmiina Keskuskentän vihkiäiskilpailuissa 1935.

Ent. Osuusliike Savonseudun taloa uudistettiin ja laajennettiin Georg Jägerroos 1935 jne. Keskuskatu 5



Juhlaportti, kuva 2001



Keskuskatu 11

Kauppala teetti uuden asemakaavan. Viipurissa toiminut **arkkitehti Otto-livari Meurman** valittiin kaavan laatijaksi. Työ alkoi 1934 ja kaava vahvistui 1937

Keskuskatu alkaa Meurmanin asemakaavassa Savon radan ylikulkusillasta ja keskustasta päin katsottuna se "päätyy" harjun laelle, maamerkkiin.



*Yksityiskohta v. 1937 vahvistetusta asemakaavasta. Keskuskatu näkyy keskellä kaakkois-luoteissuuntaisena pääkatuna.*



*Otto-I. Meurman, Viipurissa heinäkuun 8 p. 1936. Asemakaava vahvistui 1937.*

1930-luvun lopulla alkoi uusi, kaavan mukainen rakentaminen funkistyyllisillä kivrakennuksilla, joista on jäljellä Tallikadun ja Lampolahdenkadun välisellä osalla ("Pieksämäen funkiskeskusta").

Entinen POK:n talo 1938 (osuuskauppa) SOK:n talonrakennusosasto Walde Aulanko, Keskuskatu 7  
 Sepposenkulma 1939 Pekka Saarema/Viipuri, Keskuskatu 11  
 Entinen KOP:n talo Erkki Huttunen 1939-40 Savontie 5 (Keskuskadun katuaukion pohjoisreunalla)  
 Kinolinnan talo (ent. suojeluskunnantalo) Jussi Lappi-Seppälä 1940, Keskuskatu 20



Ent. POK:n talo Keskuskatu 7, ent. Osuusliike keskuskatu 5. Kuva vuodelta 2003



Sepposenkulma, Keskuskatu 11, ent. KOP:n talo Savontie 5. Kuva vuodelta 2005



Kinolinnat, Keskuskatu 20. Kuva vuodelta 2000



Keskuskatu 20. (kuva vuodelta 2024)

## 1940-luku

1940-luvun lopulla rakennettiin ensimmäiset "sodanjälkeiset" terastirapatut kivitallot:

Keskuskatu 12 asuin-liikerakennus 1947

Keskuskatu 16, ent. SYP:n nyk. Nordean talo 1948 (samanlainen löytyy Malmin keskustasta) n. 1948.



Keskuskatu 22. (kuva vuodelta 2024)

Puretun rakennuksen tilalla puistoaluetta. Alue ei tule jäämään puistoksi, vaan siihen tullaan suunnittelemaan uutta rakentamista.



Keskuskatu 22. (kuva vuodelta 2024)



*Keskuskatu 12 asuinkerrostalo*



*Keskuskatu 18 pankkirakennus. Kuvat vuodelta 2001*

## 1950-luku

1950-luvulla rakennetut rapatut, useimmiten puurunkoiset, aumakattoiset asuinliikerakennukset välillä Sepposenkulma - Koulukatu muodostavat oman hahmonsaa:

pohjoispuolella nro:t 15 (Savon Sanomat) ja 23 (Mölsän kukkakauppa) ja eteläpuolella nro 24 (ent. Keskin talo),

pohjoispuolella myös nro 21 omaa saman hahmon (rakennettiin 1941, paloi 50-luvun alussa ja korjattiin ympäristön tyyliseksi).

50-luvun julkista rakentamista edustavat:

Meriluodon koulun vanhin osa (ent. yhteislyseo, sittemmin keskikoulu, nyk. yläaste) 1958, Keskuskatu 45, urheilukenttää vastapäätä, sekä vesitorni (Arne Ervi 1956) Mörrin kaavan "maamerkiksi" - Keskuskadun päätteeksi.

Jäljellä ovat myös Keskuskatu 55-57, todelliset pula-ajan puurunkoiset, rapatut, satulakattoiset ja huonokuntoiset asuinkerrostalot.



*Keskuskatu 1950-luvulla. Vasemmalla Keskuskatu 15, nyk. Savon Sanomien talo.*



*Keskuskatu 23*



*Keskuskatu 21*



*Keskuskatu 24 "Keski"*



*Keskuskatu 45 Meriluodon koulu*



Keskuskatu 45 (kuva vuodelta 2024)  
Meriluodon koulu purettu. Tontti ei tule jäämään tyhjilleen tai puistoalueeksi. Alueelle tullaan suunnittelemaan uutta rakentamista.



Keskuskatu 45 (kuva vuodelta 2024)



Keskuskatu 51 (kuva vuodelta 2024)



*Vesitorni 1956, Keskuskatu 55-57 oikealla. kuva vuodelta 2009*

Asemakaavamuutoksia oli Meurmannin asemakaavaan 1950-luvun loppuun mennessä laadittu jo 110 kpl.  
50-luvun lopulla Ihahmotti Otto-I. Meurman keskusta-alueita uudelleen Siinä Keskuskadun varren rakennusmassoja suurennettiin ja rytmitystä ehdotettiin muutettavaksi. Pienoismalli on päivätty Helsingissä 11.3.1957.



*Pienoismalli asemakaavamuutoksesta*



*Keskuskatu vesitornista 1950-luvun lopulla.*

## 1960-luku

1960-luvulla rakennettiin julkisia rakennuksia:

Uusi (ent. kaupunkiseurakunnan) kirkko, Keskuskatu 29 (Keijo Ström, Ola Tuomisto 1968)

Kalevalan päiväkoti Kalevalankatu 38 (arkk.tsto Le-Te-Vä 1969)



*Kirkko, Keskuskatu 29*



*Kalevalan päiväkoti, Kalevalankatu 38*

liike- ja asuin-liikerakennuksia:

Keskuskatu 54 (1960)

Kenttäkatu 9 (urheilukenttää vastapäätä) (1962)

Keskuskatu 34 (1968) ja Keskuskatu 63-65 (1965)

Lampolahdenkatu 8 (Kinolinnaa vastapäätä) (1966),

ent. Säästöpankintalo, Kauppakatu 1 Keskuskadun kulmassa (Heikki & Kaija Siren 1967),

ent. E-market, Keskuskatu 5 (1969), nyk Lidl

.



*Keskuskatu 54*



*Kenttäkatu 9*



*Keskuskatu 34*



*Keskuskatu 63-65*



*Lampolahdenkatu 8*



*Ent. Säästöpankintalo, Kauppakatu 1*



*Ent. Osuusliike, nyk. Lidl, Keskuskatu 5*



*Kauppakatu 1 (kuva vuodelta 2024)*

sekä asuinrakennuksia:  
 Keskuskatu 28 (1962), Keskuskatu 75 (1963)  
 Rinnetie 10 (1964), Keskuskatu 41 (1964) ja Keskuskatu 43 (1966)



*Keskuskatu 28*



*Keskuskatu 75*



*Keskuskatu 43 ja 41*

## 1970-luku

1970-luvulla rakennettiin kadun varteen asuin- ja liikerakennuksia. Asuinkerrostaloja, joissa liiketilaa, usein matala liike-toimistosiiپی: Keskuskatu 16b (1974), Keskuskatu 42 (1977) ja Keskuskatu 36 (1978). Asuinkerrostaloja: Keskuskatu 59 (Jouko Kokkarinen 1979) ja 61 (1978), Tornipolku 2 (Kaj Michael 1973). Liikerakennuksia: ent. STS:n talo Savontie 1 (1976) Keskon K-market, Keskuskatu 37 (1978)



*Tornipolku 2*



*Keskuskatu 42*



*Keskuskatu 36*



*Keskuskatu 61*



*Tornipolku 2*



*Savontie 1 (ent. STS pankkirakennus)*



*Keskuskatu 37, Keskon K-market*



*Keskuskatu 37, Tokmanni (kuva vuodelta 2024)*

## 1980-luku

1980-luvulla toteutettiin joukko liike- ja julkisia rakennuksia sekä muutama asuinrakennus:

Liikerakennuksia:

Tavaratalo KAX Keskuskatu 18 (1984)

Liiketalo (ent. Pohjolan talo), Keskuskatu 17–19 (1986)

Akku- ja Lasin liikerakennus, Keskuskatu 38 (1987)

Julkisia rakennuksia:

Vanhustentalosäätiön rakennus, Keskuskatu 35 (1983)

Seurakuntatilat kirkon yhteyteen Keskuskatu 27, (Keijo Ström 1986).

Asuin-liikerakennuksia:

Keskuskatu 30 (1986)

Keskuskatu 52 (Art Michael 1988)

Keskuskatu 26 (Art Michael 1989)

Asuinrakennuksia:

Rivitalo Keskuskatu 71–73 (1980)  
"Eeronkulma" Kalevalankatu 36 (1982)



*Keskuskatu 18, Tavaratalo KAX*



*Keskuskatu 38, Akku ja Lasi*



*Keskuskatu 26*



*Keskuskatu 52*



*Keskuskatu 30*



*Keskuskatu 17-19 (ent. Pohjolan talo)*

1990-luku

1990-luvulla rakentaminen hiipui laman myötä. Ainoa uudisrakennus oli hampurilaispaikka:  
ent. Carrols, nyk. Hesburger, Keskuskatu 13, tyyppirakennus 1999

2000–2010

2000-luvulla ainoa uudisrakennus on Hesburgerin tyyppirakennuksen laajennus.



*Keskuskatu 13, Hesburger, ent. Carrols*

2000-luvulla on Keskuskadun funkisirakennuksia korjattu ”Pieksämäen keskustan funkistalo - hanke” viitoittamalla tiellä. Esiselvitystyön laati Etelä-Savon maakuntaliitto 2004. Hanke sai EU- ja kansallista tukea. Korjaustyö alkoi 2005. Hankkeesta vastasi Pieksämäen kaupunki. Hankkeen loppuraportti valmistui 17.12.2007. Hankkeen avulla saatiin kohennettua Keskuskadulle näkyvät Keskuskatu 5, Keskuskatu 7, Savontie 5 sekä Kinolinna.



*Savontie 5*



*Keskuskatu 20, Kinolinna*



*Keskuskatu 20. (kuva vuodelta 2024)*

## YHTEENVETO:

Kuten kartoista ja yllä olevasta luetteloista huomaa, ovat kadun varren rakennukset hyvinkin eri aikoina rakennettuja, erimuotoisia ja eri tyyliuuntia edustavia.

Liitteenä ovat kartat, joista ilmenee Keskuskadun varren rakennusten rakentamisvuosikymmenet sekä rakennusten kerrosluvut.

Kadun vahva yhtenäinen ilme koostuu pääsääntöisesti jalkakäytävistä ja ajoradasta, katupuista ja valaistuksesta;

Keskuskadun puut istutettiin 1950-luvulla ja niitä on systemaattisesti uusittu 1980-luvulta alkaen. Jalkakäytäväuudistus (yhdistetty jalankulku-pyörätie, punainen ja harmaa betonikiveys) alkoi 1980-luvulla. Viimeiset jalkakäytäväm muutokset valmistuivat 2000-luvulla.

Myös kadun valaistus uusittiin 1980-luvulla omalla Pieksämäki-ratkaisulla.

Ajoradalla on oma tunnelmansa ja niin myös kevyenliikenteen väylillä.

Rakennuksista huomaa funkistyylliset rakennukset Kauppakadun - Keskuskadun - Toikantien risteyksessä, Keskuskoulu - Uusi kirkko jakson, Kalevalankadun ”palokadun” sekä Urheilukentän avaruuden. Vesitorni on määrävänä kadun päätteenä.



*Keskuskatu, kevyenliikenteenväylä*



*Keskuskatu, ajorata*



*Keskuskatu ylikulkusillalta nähtynä*



*Keskuskatu vesitornilta nähtynä*



*Pieksämäki 21.9.2010*  
**PÄIVITETTY 16.8.2024**

*Leena Muoniovaara*  
*Kaupunginarkkitehti*

**Päivittänyt: Jasmin Naumanen**



Nro	kohde	suunnittelija, rakentamivuosi, osoite	suojeltu asema-kaavalla	yleiskaavan PM-YK-1977 suojelukohde	seutu-kaavan suojelukohde	Maakunta-kaavassa arvo	Rakennus-perintö-rekisterissä	Arkkitehtuurikartta Kaakko-SAFA 1987
1	Meriluodon talo	1925, peruskorjattu 2006. Keskuskatu 53	sr-6	X	SR	V	r	A
2	Urheilukentän juhlaportti	1934, Peruskorjattu 2006	sr		SR	V	r	
3	ent. Keskuskansakoulu, nyk. Pieksämäen Lukio	A.E. Eränen 1929, korotus Martti Välikangas 1947, viimeisin peruskorjaus Jaakko Merenmies 2007 Keskuskatu 32			SR	V	r	A
4	ent. Osuusliike Keski-Savo, ent. Kaupunginhotelli, nyk. liikerakennus	toteutettu useassa osassa, Georg Jägerroos 1935, 3. osa Unto Heikkinen Keskuskatu 5	sr-1		SR	V	r	A
5	ent. POK:n talo nyk. liikerakennus	Walde Aulanko 1938 Keskuskatu 7	sr-1		SR	V	r	A
6	Sepposenkulma	Pekka Saarema 1939 Keskuskatu 11			SR	V	r	A
7	ent. KOP:n talo nyk. asuin-liikerakennus	Erkki Huttunen 1939-40, peruskorjaus Art Michael 2010. Savontie 5	sr-1		SR	V	r	A
8	Kinolinna ent. Suojeluskunnan talo	Jussi Lappi-Seppälä 1940 Keskuskatu 20			SR	V	r	A

#### MODERNI ARKKITEHTUURI

9	Vesitorni	Aarne Ervi 1956 Keskuskatu 64						A
10	Uusi kirkko ja seurakuntakeskus, ent. Kaupunkisrk kirkko	Keijo Ström ja Ola Tuomisto 1968, laajennus Keijo Ström 1986 Keskuskatu 29						A
11	ent. Etelä-Savon Säästöpankki, nyk. Sampopankki ym.	Kaija ja Heikki Siren 1967, laajennus 1984-1988 Kauppakatu 5-7						A

#### KESKUSKATU

#### MERKITTÄVÄT RAKENNUKSET JA RAKENNUSSUOJELU

Pieksämäki 6.9.2010 **PÄIVITETTY 16.8.2024**  
Kaup.arkk. Leena Muoniovaara

Päivittänyt: Jasmin Naumanen

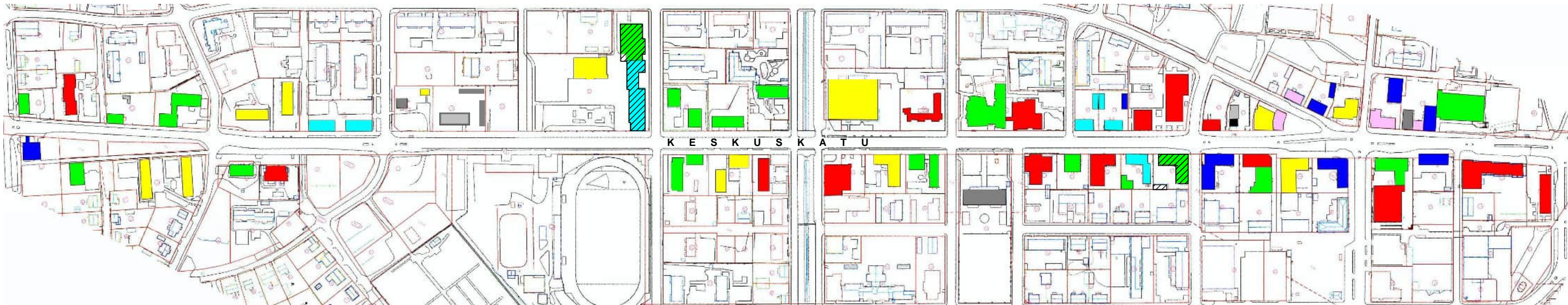


KESKUSKATU PÄIVITETTY 2026

RAKENNUSTEN KERROSLUVUT

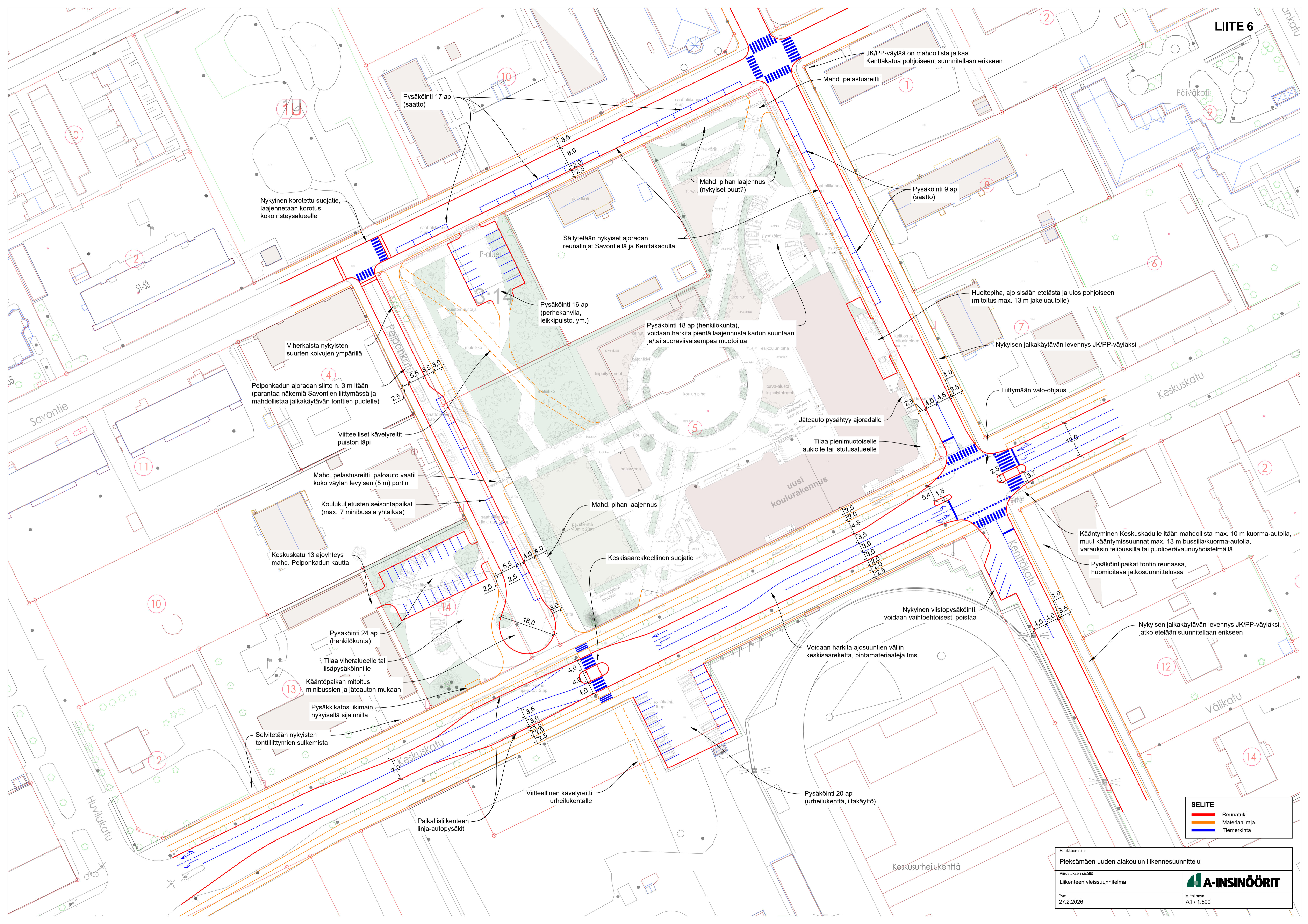
Pieksämäki 6.9.2010

Kaup.arkk. Leena Muoniovaara



- 20-luku
- 30-luku
- 40-luku
- 50-luku
- 60-luku
- 70-luku
- 80-luku
- 90-luku
- 2000-luku
- purettu rakennus

KESKUSKATU PÄIVITETTY 2026  
 RAKENNUSTEN VUOSIKYMMENET  
 Pieksämäki 6.9.2010  
 Kaup.arkk. Leena Muoniovaara



Nykyinen korotettu suojaite, laajennetaan korotus koko risteysalueelle

Pysäköinti 17 ap (saatto)

JK/PP-väylää on mahdollista jatkaa Kenttätukata pohjoiseen, suunnitellaan erikseen

Mahd. pelastusreitti

Mahd. pihan laajennus (nykyiset puut?)

Pysäköinti 9 ap (saatto)

Säilytetään nykyiset ajoradan reunalinjat Savontielle ja Kenttätukadulla

Huoltopiha, ajo sisään etelästä ja ulos pohjoiseen (mitoitus max. 13 m jakeluautolle)

Pysäköinti 16 ap (perhekahvila, leikkipiisto, ym.)

Pysäköinti 18 ap (henkilökunta), voidaan harkita pientä laajennusta kadun suuntaan ja/tai suoraviisempaa muotoilua

Nykyisen jalkakäytävän leveys JK/PP-väyläksi

Viherkaista nykyisten suurten koivujen ympärillä

Peiponkadun ajoradan siirto n. 3 m itään (parantaa näkemiä Savontien liittymässä ja mahdollistaa jalkakäytävän tontin puolelle)

Liittymään valo-ohjaus

Viitteelliset kävelyreitit puiston läpi

Jäteauto pysähtyy ajoradalle

Tilaa pienimuotoiselle aukiolle tai istutusalueelle

Mahd. pelastusreitti, paloauto vaatii koko väylän levyisen (5 m) portin

Mahd. pihan laajennus

Koulukuljetusten seisontapaikat (max. 7 minibussia yhtäaikaan)

Keskisaarekkeellinen suojaite

Keskuskatu 13 ajoyhteys mahd. Peiponkadun kautta

Kääntäminen Keskuskadulle itään mahdollista max. 10 m kuorma-autolla, muut kääntymissuunnat max. 13 m bussilla/kuorma-autolla, varauksin telibusseilla tai puoliperävaunuyhdistelmällä

Pysäköintipaikat tontin reunassa, huomioitava jatkosuunnittelussa

Pysäköinti 24 ap (henkilökunta)

Nykyinen viistopysäköinti, voidaan vaihtehtoisesti poistaa

Tilaa viheralueelle tai lisäpysäköinnille

Voidaan harkita ajosuuntien väliin keskisaarekettä, pintamateriaaleja tms.

Kääntöpaikan mitoitus minibussin ja jätteen mukaan

Nykyisen jalkakäytävän leveys JK/PP-väyläksi, jatko etelään suunnitellaan erikseen

Pysäkkikatos likimain nykyisellä sijainnilla

Selvitetään nykyisten tontti liittymien sulkemista

Viitteellinen kävelyreitti urheilukentälle

Pysäköinti 20 ap (urheilukenttä, iltaikäyttö)

Paikallisliikenteen linja-autopysäkit

**SELITE**

<span style="color: red;">—</span>	Reunatuki
<span style="color: orange;">—</span>	Materiaaliraja
<span style="color: blue;">—</span>	Tiemerkintä

Hankkeen nimi  
Pieksämäen uuden alakoulun liikennesuunnittelu

Piirustuksen sisältö  
Liikenteen yleissuunnitelma

Pvm.  
27.2.2026

Mittakaava  
A1 / 1:500

**A-INSINÖÖRIT**

## Keskuskatu 45 asemakaavan muutos

Ilmastovaikutusten Planect-laskenta 10.4.2026 Pieksämäen kaupunki, maankäyttö

Hiilidioksidipäästöjen määrää on arvioitu ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Sitowisen Planect-ohjelmistolla. Planect ohjelmisto on paikkatieto-pohjainen SaaS-ratkaisu kaavojen ilmastovaikutusten laskennalliseen arviointiin.

Planect tuottaa arvion kaavan myötä alueen elinkaaren aikana syntyvästä hiilijalanjäljestä (ilmastopäästöt) ja hiilikädenjäljestä (ilmastohyödyt). Tyypillisesti asemakaavan elinkaaren hiilijalanjälki on selkeästi ilmastohyötyjä suurempi.

Planectin käyttämä laskenta-ajanjakso on 50 vuotta. Laskenta-ajanjakson pituus ei tarkoita sitä, että esimerkiksi rakennukset oletettaisiin purettavaksi laskenta-ajanjakson lopussa. 50 vuotta on tyypillinen oletus elinkaariperusteisten ilmastovaikutusten arvioinnin laskenta-ajanjaksoksi. Planect mittaa kaavan aikaansaamaa muutosta suhteessa nykytilanteeseen, eli laskennassa huomioidaan ainoastaan kaava-alueella tapahtuvat muutokset. Laskennassa ei huomioida lainkaan säilyviä rakennuksia, katuja ja viheralueita, sillä niiden ilmastopäästöt ja -hyödyt eivät muutu kaavan vaikutuksesta.

Tarkempi kuvaus laskennan periaatteista ja tausta-aineistoista löytyy Planectin verkkosivuilta osoitteesta <https://sitowise.com/planect>.

# Sanasto

Termi	Määritelmä
<b>Elinkaaren vaihe</b>	Elinkaariarvioinnissa hankkeen elinkaari jaetaan seuraaviin vaiheisiin: A – Tuote- ja rakentamisvaihe B – Käyttövaihe C – Elinkaaren loppu  Lisäksi arvioidaan elinkaaren vaihetta D, joka kuvaa elinkaaren aikana syntyviä ilmastohyötyjä.
<b>Hiilidioksidiekvivalentti (CO<sub>2</sub>e)</b>	Kasvihuonekaasupäästöjen yhteismitta, jonka avulla voidaan laskea yhteen eri kasvihuonekaasujen päästöjen vaikutus kasvihuoneilmaston voimistumiseen. Arvioinnin yksikkönä käytetään kilogrammaa hiilidioksidiekvivalenttia (kg CO <sub>2</sub> e). Katso myös hiilijalanjälki.
<b>Hiilijalanjälki</b>	Hiilijalanjälki kuvaa tuotteen tai palvelun ilmastopäästöjä muunnettuna hiilidioksidiekvivalenteiksi.
<b>Hiilikädenjälki</b>	Tuotteesta tai palvelusta syntyvien ilmastohyötyjen summa muunnettuna hiilidioksidiekvivalenteiksi.
<b>Hiilivarasto</b>	Yhteyttämisen kautta kasvillisuuteen ja maaperään varastoitunut hiili. Myös puurakennuksista ja -rakenteista puhutaan hiilivarastona.

*Kuva 1. Sitowise Planect-ohjelmistoon ja hiilidioksidipäästöjen arviointiin liittyvää sanastoa. (Sitowise)*

## Keskuskatu 45 asemakaavan muutos

Suunnittelualue sijaitsee Pieksämäen kaupungin ydinkeskustassa Keskuskadun varrella. Alueelle on suunnitteilla uusi alakoulu ja lähtötietona on käytetty Pieksämäen uuden alakoulun hankesuunnitelmaa (Brado Oy, 11.09.2025). Alueen valmistumisvuosi arvioitiin hankesuunnitelman arvion mukaisesti vuoteen 2028.

Hiilidioksidiarviointia tehtiin alustavasti kahden eri lähtöaineiston pohjalta. Laskelmassa 1 käytettiin kaavan mukaisia lähtötietoja. Rakennustyyppiä valittiin ”muut julkiset palvelurakennukset”, sillä asemakaavaehdotuksessa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Laskelmassa 2 määriteltiin rakennustyyppiä Pieksämäen uuden alakoulun 11.09.2025 hankesuunnitelman mukaisesti ”koulut” ja pinta-alaksi ja kerrosluvuksi syötettiin hankesuunnitelman koulurakennuksen tiedot. Planect-ohjelmistoon liittyvissä ohjeaineistoissa kuitenkin huomautetaan, että eri käyttötarkoitusten vertailu toisiinsa on hankalaa. Esimerkiksi liikenteen vaikutukset muuttuvat käyttötarkoitusten välillä reilusti, mutta se ei tarkoita, että enemmän liikennettä tuova toiminto olisi alueelle suoraan huonompi vaihtoehto. Liikenteellisten vaikutusten vertailu olisi

hedelmällisempää, jos vertailtaisiin saman käyttötarkoituksen sijoittumista eri sijanteihin.

Kaikissa laskelmissa suunnittelualueella sijaitseva vuonna 1978 rakennettu yksikerroksinen rakennus on osoitettu purettavaksi.



*Kuva 2. Kaavan suunnittelualueen Planect työkalussa (Kuvakaappaus, Sitowise Planect-työkalusta)*

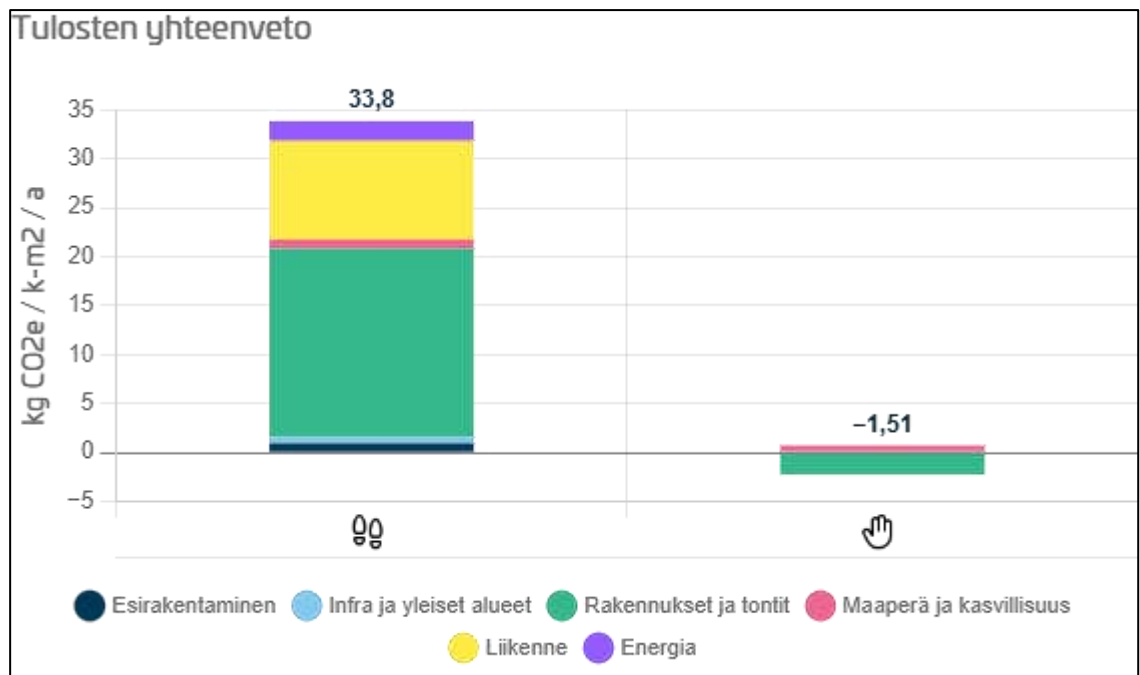
## 1. Arvioinnin tulosten yhteenveto

### Kaavan mukainen laskelma (laskelma 1)

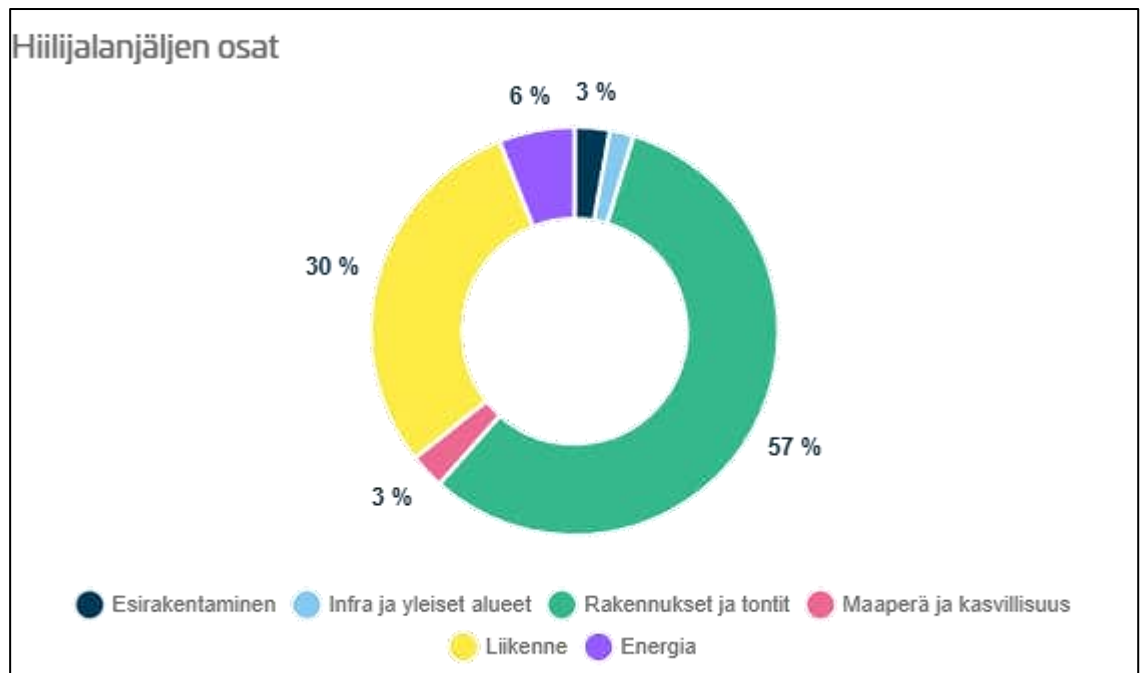
Kaava-alueen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on rakennettavaan kerrosalaan ja arvioinnin tarkasteluaikaan suhteutettuna noin 33,8 kg CO<sub>2</sub>e / k-m<sup>2</sup> / vuosi ja hiilikädenjälki noin -1,51 kg CO<sub>2</sub>e / k-m<sup>2</sup> / vuosi. Merkittävimmän osan kaavan hiilijalanjäljestä aiheuttavat:

- Rakennusten ja tonttien rakentaminen ja ylläpito (noin 57 %)
- Liikenne (noin 30 %)
- Energia (noin 6 %)

Laskelmassa 1 on tarkasteltu rakennustyyppinä ”muut julkiset palvelurakennukset”, koska kaavaehdotuksessa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Alueelle on kuitenkin suunnitteilla koulurakennus, joten laskelma 2 on mahdollisesti tarkempi arvio käyttötarkoitusta huomioiden. Kaavalla kuitenkin varaudutaan käyttötarkoituksen muutoksiin tulevaisuudessa, joten laskelmaa 1 tarkasteltiin muiden julkisten palvelurakennusten alueena. Laskelmassa 1 on oletettu kaavan mahdollistaman rakentamisen toteutuvan täysimääräisenä.

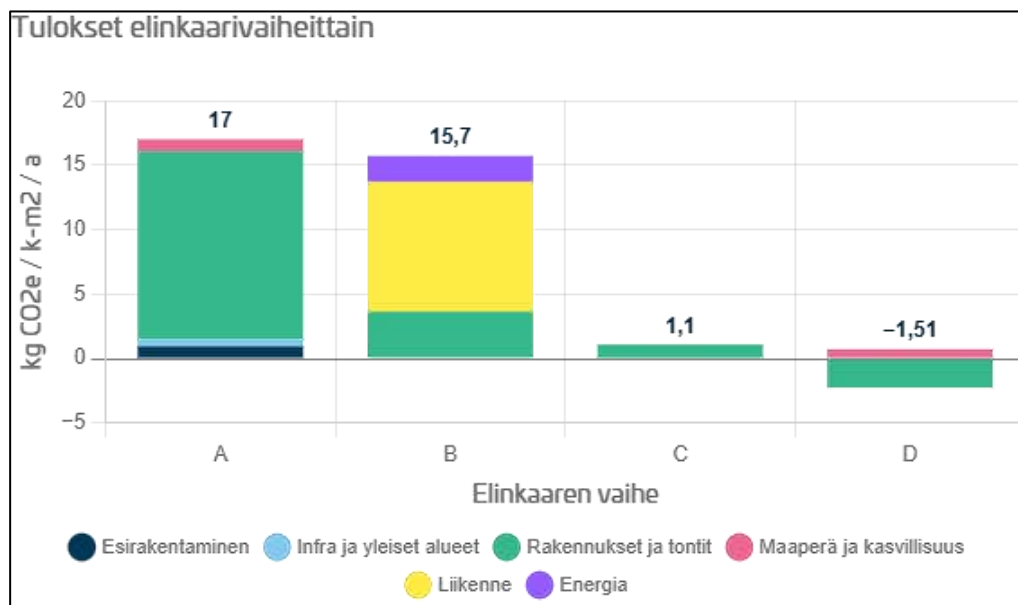


Kuva 3. Laskelma 1, tulosten yhteenveto. Hiilijalanjälki vasemmalla ja hiilikädenjälki oikealla.



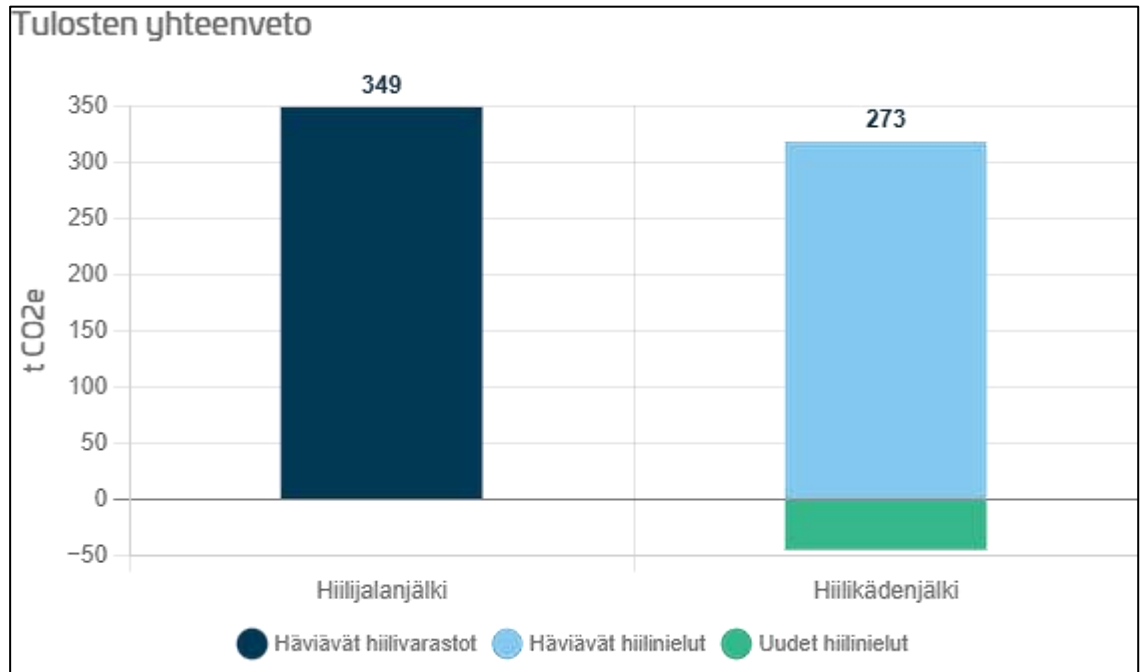
Kuva 4. Laskelma 1, hiilijalanjäljen osat.

Käyttövaiheen päästöistä suurimmaksi näyttäytyi liikenteeseen liittyvät päästöt. Tässä laskelmassa on kuitenkin hyvä huomioida laskelman 1 osoitetun rakennustyyppin ”muut julkiset palvelurakennukset”. Laskelmassa 2 ja 4 alue on osoitettu koulukäyttöön. Laskelmassa 1 huomioidaan alueella mahdollisia muita käyttötarkoituksia.



Kuva 5. Laskelma 1 tulokset elinkaarivaiheittain. A: tuotanto- ja rakentamisvaihe, B: käyttövaihe, C: elinkaaren loppu, D: ilmastohyödyt.

Planectissa on arvioitu maaperän ja kasvillisuuden häviävän hiilinielun hiilijalanjäljeksi 318 tCO<sub>2</sub>e. Olemassa olevan puuston säilyminen alueella tarkentuu jatkosuunnittelussa. Laskelman 2 arvot maaperän ja kasvillisuuden osalta ovat muuten samat, mutta uusia hiilinieluja on arvioitu alueelle enemmän.

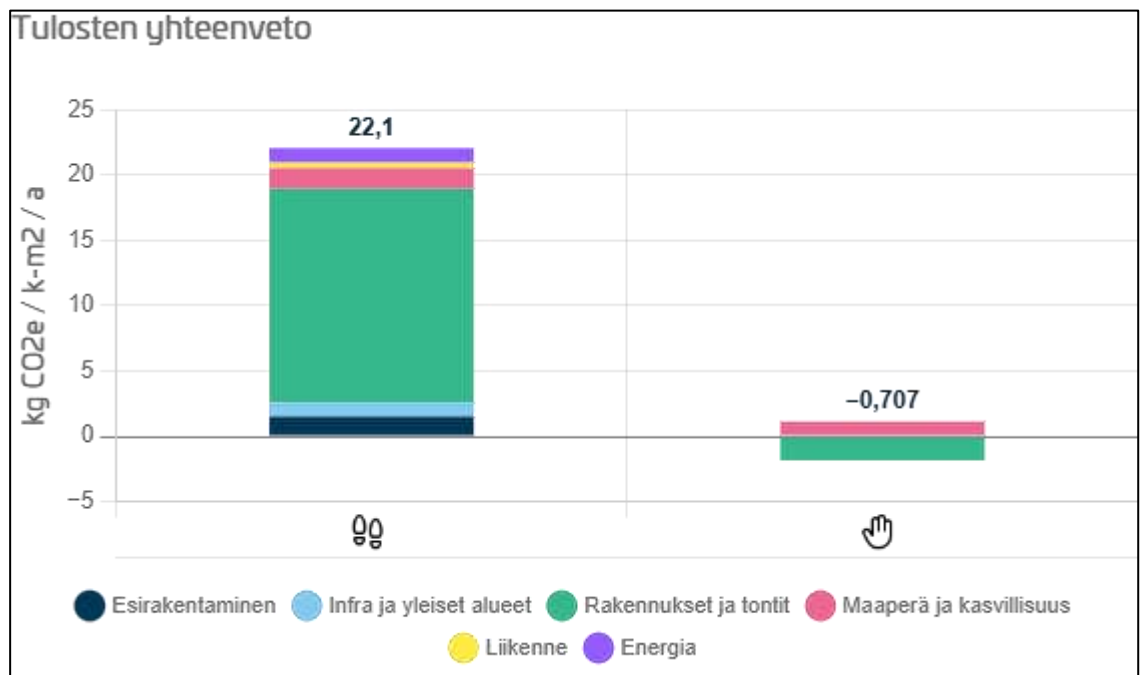


*Kuva 6. Laskelma 1, maaperä ja kasvillisuus tulosten yhteenveto. Vasemmalla hiilijalanjälki ja oikealla hiilikädenjälki*

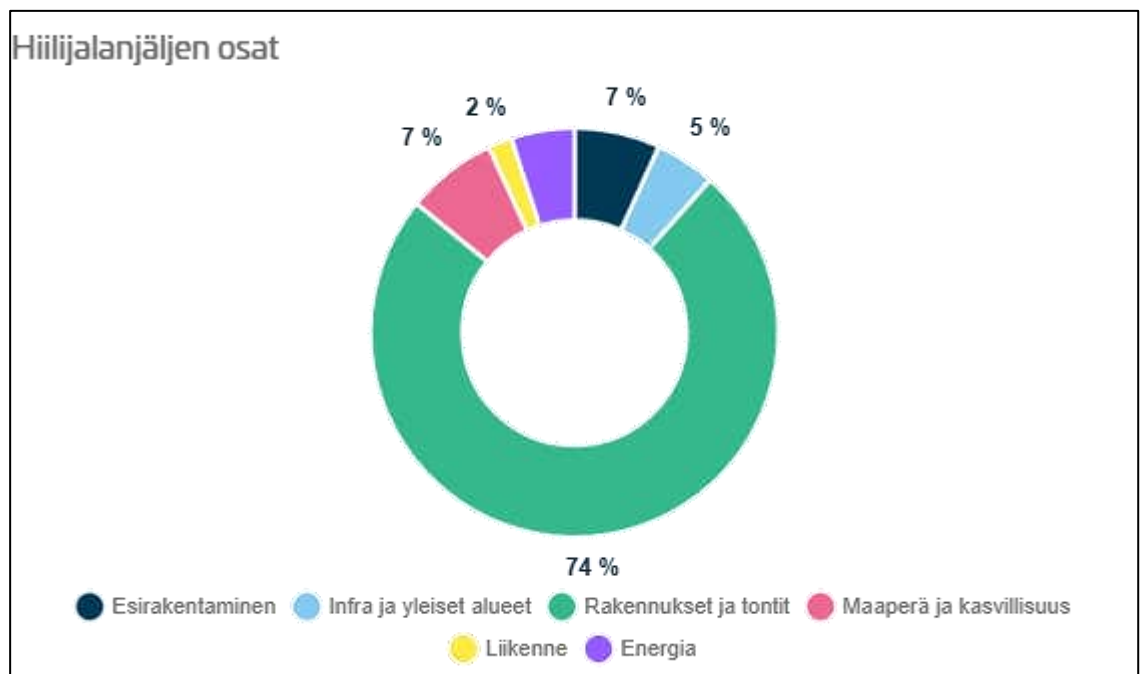
#### Alakoulun hankesuunnitelman lähtötietojen mukainen laskelma (laskelma 2)

Kaava-alueen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on rakennettavaan kerrosalaan ja arvioinnin tarkastelu-aikaan suhteutettuna noin 22,1 kg CO<sub>2</sub>e / k-m<sup>2</sup> / vuosi ja hiilikädenjälki noin -0,707 kg CO<sub>2</sub>e / k-m<sup>2</sup> / vuosi. Merkittävimmän osan kaavan hiilijalanjäljestä aiheuttavat:

- Rakennusten ja tonttien rakentaminen ja ylläpito (noin 74 %)
- Maaperä ja kasvillisuus (noin 7 %)
- Esirakentaminen (noin 7 %)



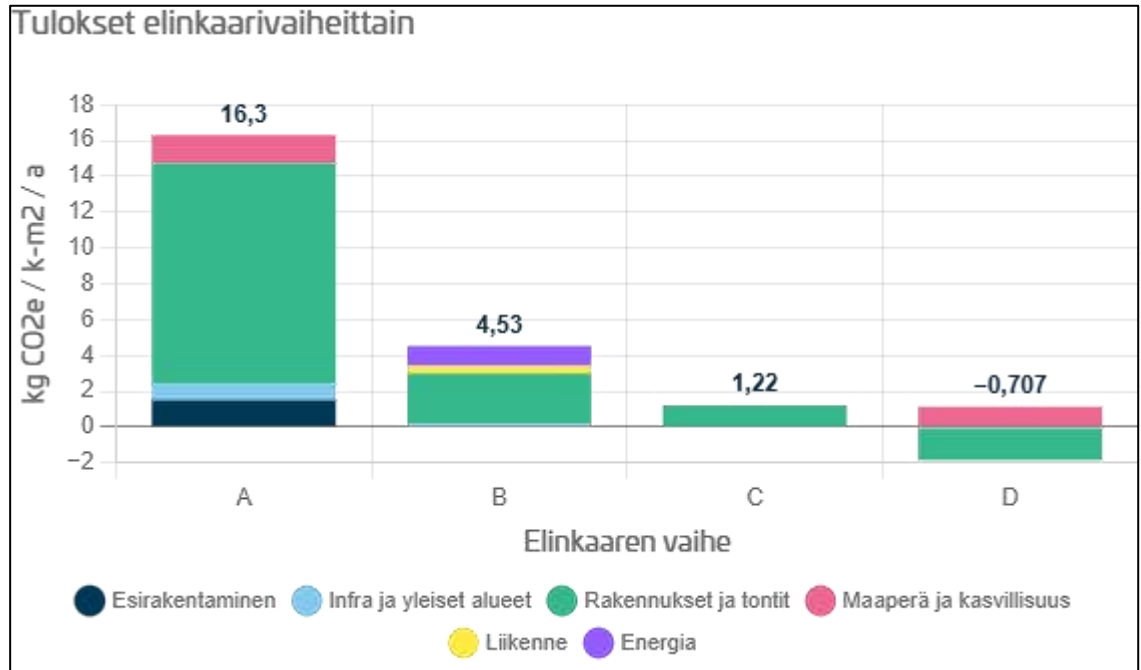
Kuva 7. Laskelma 2, tulosten yhteenveto. Pylväsdiaagrammissa on esitetty laskelman 2 hiilijalanjälki (vasemmalla) ja hiilikädenjälki (oikealla).



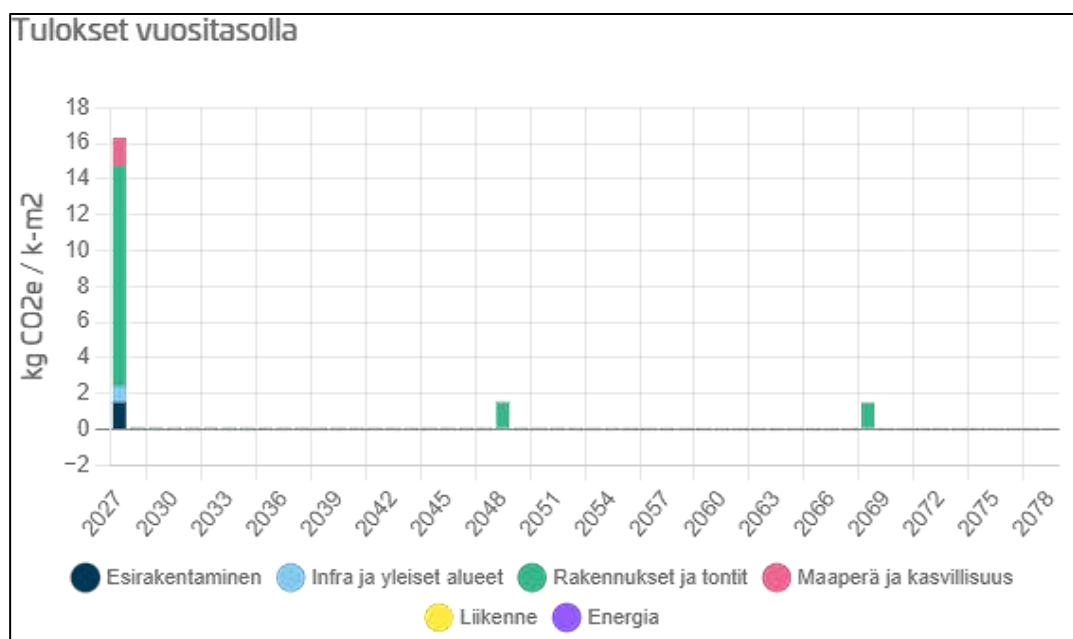
Kuva 8. Laskelma 2, hiilijalanjäljen osat.

Käyttövaiheen päästöistä suurimpana yksittäisenä päästölähteenä on rakennuksiin ja tontteihin liittyvät päästöt. Käyttövaiheen päästöihin

rakentamisen osalta on laskettu uudisrakentamisen osien vaihdon päästöt. Päästöjä syntyy esimerkiksi LVIS-järjestelmien uudistamisen yhteydessä. Vain maanpäälliset osat on huomioitu osien vaihdon päästöissä.

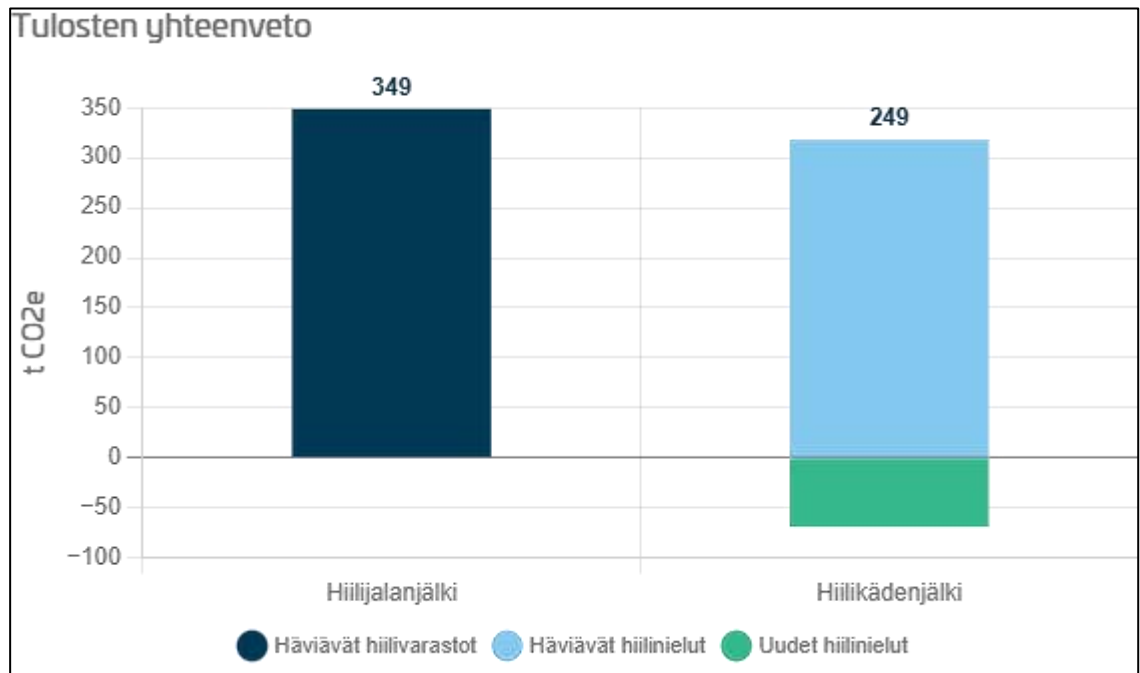


Kuva 9. Laskelma 2, tulokset elinkaarivaiheittain. A: tuotanto- ja rakentamisvaihe, B: käyttövaihe, C: elinkaaren loppu, D: ilmastohyödyt.



Kuva 10. Laskelma 2, tulokset vuositasolla

Maaperän ja kasvillisuuden osalta Planect on arvioinut laskelmaan 2 suuremman uusien hiilinielujen osuuden kuin laskelmaan 1.



*Kuva 11. Laskelma 2, maaperä ja kasvillisuus tulosten yhteenveto. Vasemmalla hiilijalanjälki ja oikealla hiilikädenjälki.*

Vertailevat laskelmat 3 ja 4 on esitetty kohdassa 2. Suunnitteluvaihtoehtojen vertailua ja ilmastovaikutuksia hillitsevät ratkaisut

## 2. Suunnitteluvaihtoehtojen vertailua ja ilmastovaikutuksia hillitsevät ratkaisut

Vaihtoehtoja tehtiin huomioiden sekä kaavaehdotus että Pieksämäen alakoulun hankesuunnitelma. Kaavaehdotus sallii korttelialueelle 3 kerroksisen n. 7445 k-m<sup>2</sup> rakennuksen rakentamisen.

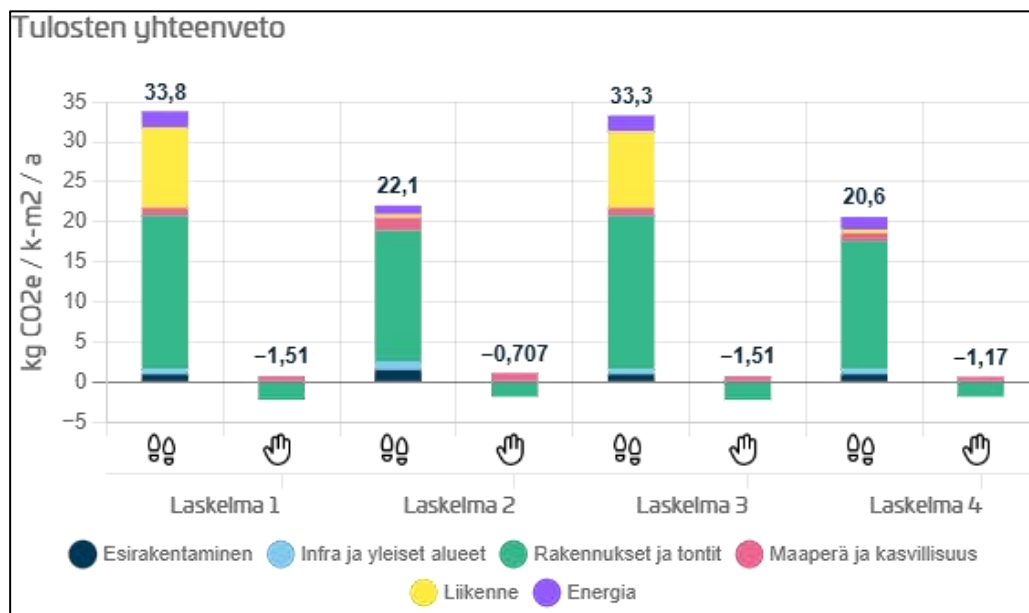
	Rakennustyyppi	Uudisrakennukset	Purettavat rakennukset	Muut
<b>Laskelma 1</b>	Muut julkiset palvelurakennukset	Kerroksia: 3 n. 7445 k-m <sup>2</sup>	n. 827 k-m <sup>2</sup>	-
<b>Laskelma 2 (lähtötietona hankesuunnitelma)</b>	Koulut	Kerroksia: 2 n. 4294 k-m <sup>2</sup>	n. 827 k-m <sup>2</sup>	-
<b>Laskelma 3</b>	Muut julkiset palvelurakennukset	Kerroksia: 3 n. 7445 k-m <sup>2</sup>	n. 827 k-m <sup>2</sup>	Liikenteen päästöjä hillitsevät toimenpiteet: - Pyöräilyn edellytyksiin panostaminen - Laadukkaat kävely-ympäristöt - Laadukkaat pysäkkiympäristöt
<b>Laskelma 4</b>	Koulut	Kerroksia: 3 n. 7445 k-m <sup>2</sup>	n. 827 k-m <sup>2</sup>	Vähähiiliset suunnitteluratkaisut - Aurinkosähkön tuotanto

Taulukko 1. Planect laskelmat ja niiden lähtötiedot

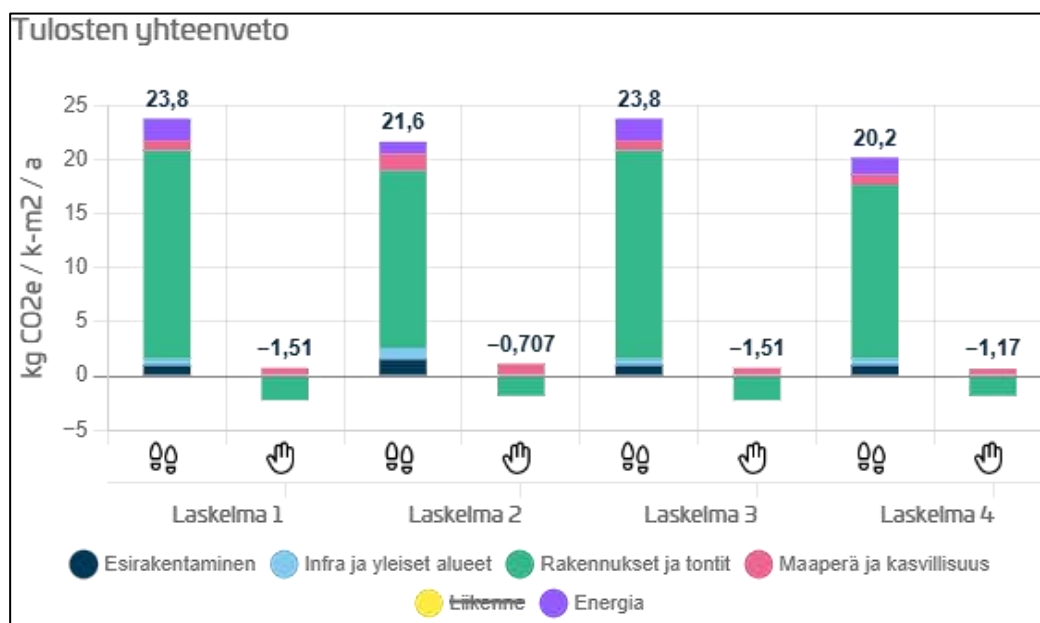
Vertailussa ensimmäisenä huomiona on valitun rakennustyyppin vaikutukset tuloksiin. Laskelmissa missä rakennustyyppiksi valittiin ”muut julkiset palvelurakennukset” on huomattavasti isompi liikenteen määrä kuin rakennustyyppissä ”koulut”. Eri käyttötarkoituksia sisältävien vaihtoehtojen vertailussa toisiinsa, voi olla kannattavaa sulkea liikenne pois tulosten vertailussa. Planectin tulosten tulkinnan ohjeissa mainitaan eri käyttötarkoitusten vaikutusten vertailun toisiinsa olevan ylipäättään hankalaa.

Liikenteellisten vaikutusten vertailu on hedelmällistä, kun vertaillaan saman käyttötarkoituksen sijoittumista eri sijanteihin.

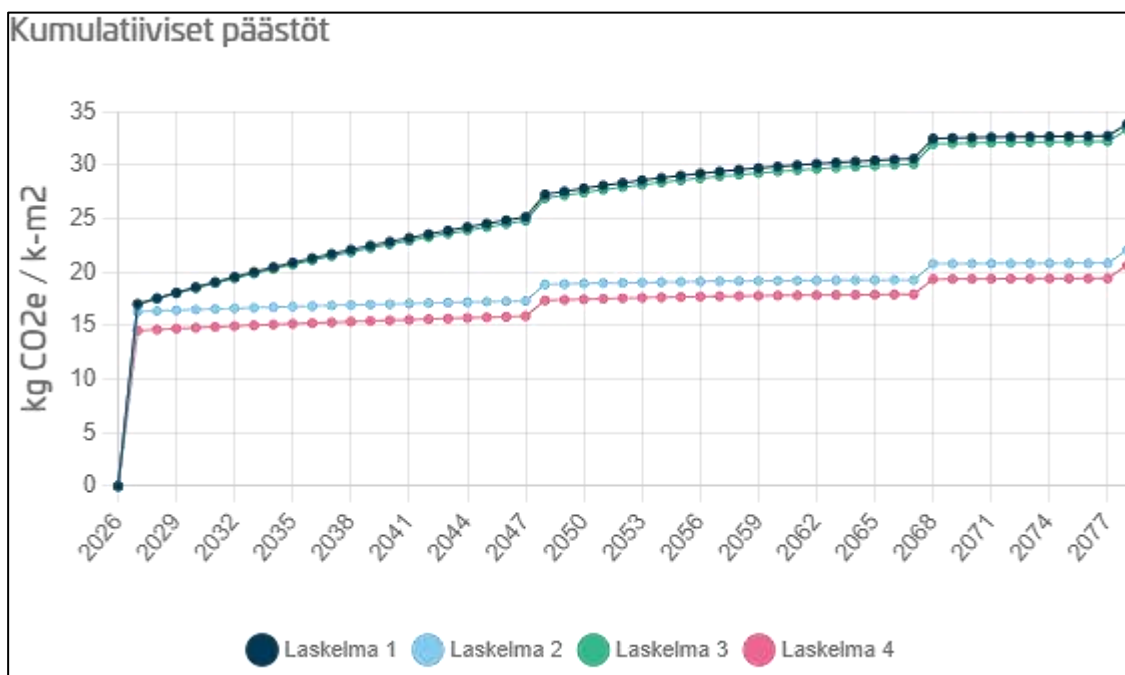
Liikenteen päästöjä hillitsevillä toimenpiteillä (Taulukko 1) laskee liikenteen osuus laskelman 1 ja laskelman 3 välillä noin 0,55 kg CO<sub>2</sub>e / k-m<sup>2</sup> / vuosi.



Kuva 12. Kaikkien laskelmien vertailu (hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki). Laskelmien lähtötietoja on esitetty taulukossa 1.



Kuva 13. Kaikkien laskelmien vertailu, ilman liikennevaikutuksia. Laskelmien lähtötietoja on esitetty taulukossa 1.



Kuva 14. Kaikkien laskelmien vertailu, kumulatiiviset päästöt. Laskelmien lähtötietoja on esitetty taulukossa 1.

### 3. Jatkosuunnittelun mahdollisuudet ilmastovaikutusten hillintään

Hankesuunnitelmassa alakoulun suunnittelun lähtökohtina on mm. muuntojoustavuus, energiatehokkuus (vähintään energialuokka B) sekä kestävä elinkaari. Rakennuksen rungon käyttöiäksi on asetettu vähintään 100 vuotta, muiden rakenteiden 50 vuotta ja taloteknisten järjestelmien 30 vuotta. Hankesuunnitelman mukaisesti rakennukselle lasketaan rakentamislain mukaisesti hiilijalanjälki.

Jatkosuunnittelussa vaikutuksiin voi vaikuttaa esimerkiksi rakennuksen materiaalivalinnoilla, kuten vähähiilisen betonin käytöllä betonirakenteissa tai hiilidioksidia sitovan betonin käytöllä.

Koska tontin olemassa olevan kasvillisuuden säilyminen määritellään tarkemmissa suunnitelmissa, ei piha-alueiden alkuperäisen kasvillisuuden ja maaperän säilymistä tarkasteltu tarkemmin tässä raportissa. Yksi ilmastovaikutusten hillinnän keino on olemassa olevien viheralueiden/piha-

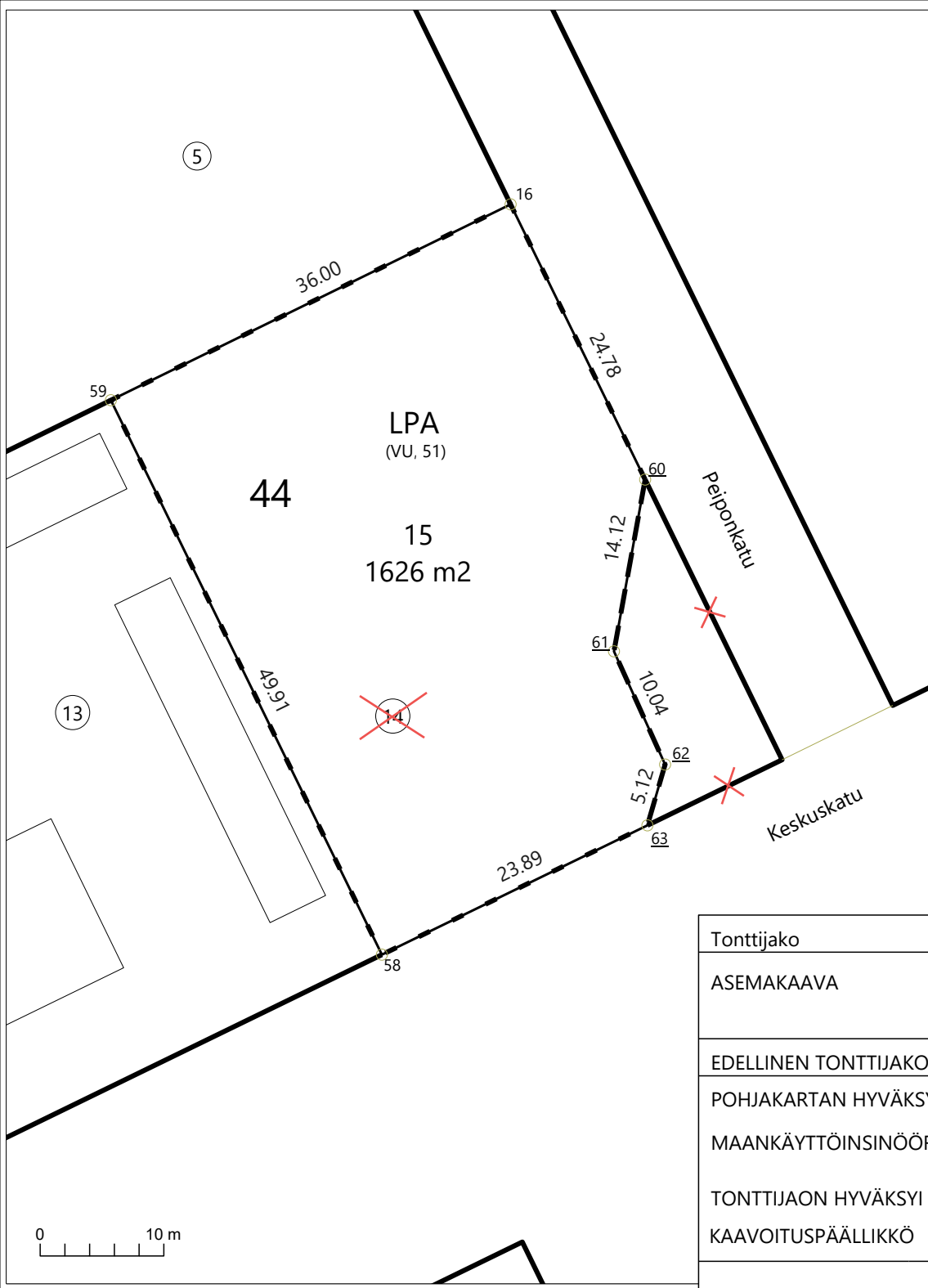
alueiden kasvillisuuden ja maaperän säästäminen, joten jatkosuunnittelussa on hyvä huomioida alueen nykyinen kasvillisuus.

## 4. Arvioinnin peruseriaatteet

Arvioinnin tulokset kertovat alueen ilmastopäästöjen muutoksesta kaavassa esitetyn hankkeen toteutumisen myötä. Kaavaehdotuksen mahdollistaman rakentamisen on laskennallisessa arvioinnissa oletettu toteutuvan täysimääräisenä. Lisäksi on tehty vertailevia laskelmia mm. alueelle suunnitellun alakoulun hankesuunnitelman pohjalta.

Ilmastovaikutusten laskennallinen arviointi on toteutettu Sitowisen Planect-ohjelmistolla, joka on paikkatietopohjainen SaaS-ratkaisu kaavojen ilmastovaikutusten laskennalliseen arviointiin. Tarkempi kuvaus laskennan periaatteista ja tausta-aineistoista löytyy Planectin verkkosivuilta osoitteesta <https://sitowise.com/planect>.

Arvioinnin tulokset ovat alustavia laskelmia. Arviot on tehty rajallisten lähtötietojen pohjalta ja niihin liittyy epävarmuuksia. Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen toteutumaan.



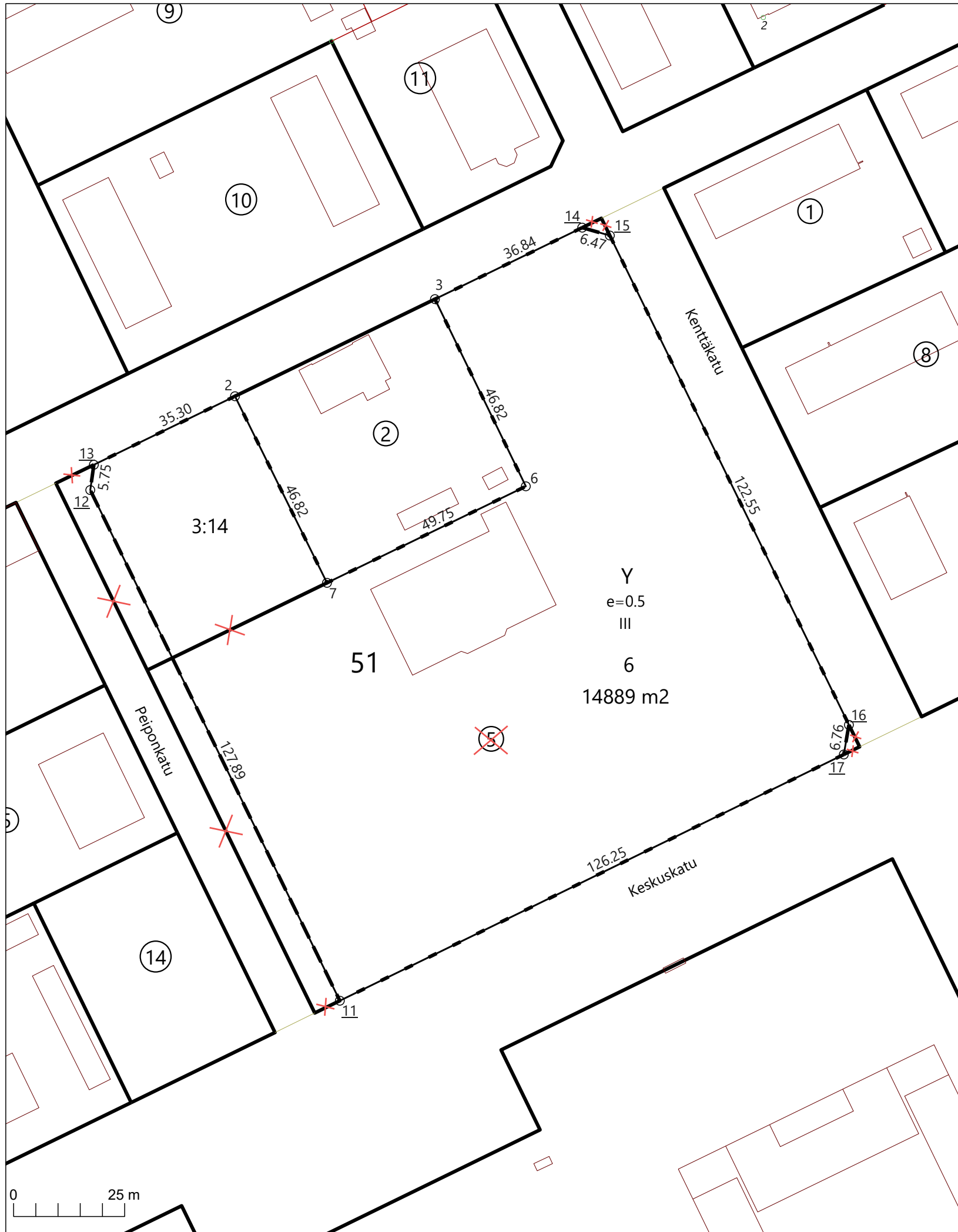
## KOORDINAATTILUETTELO (ETRS-GK27)

N:O	X	Y
16	6910107.348	27507396.796
58	6910046.671	27507386.387
59	6910091.509	27507364.468
60	6910085.090	27507407.677
61	6910071.200	27507405.156
62	6910062.048	27507409.291
63	6910057.128	27507407.862

## MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
593-1-44-15	1626	1626	593-1-44-14	

Tonttijako	1:500	PIEKSÄMÄKI
ASEMAKAAVA	VAHVISTETTU	KARTTALEHDET
EDELLINEN TONTTIJAKO		TJNRO 593.198
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		
MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI	Jere Lappeteläinen	KAUP. OSA 1
TONTTIJAON HYVÄKSYI		KORTTELI 44
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	Anssi Tarkiainen	TONTIT 15
		MUUTT. TONTIT



KOORDINAATTILUETTELO (ETRS-GK27)

N:O	X	Y
2	6910205.590	27507409.744
3	6910227.442	27507454.760
6	6910185.327	27507475.216
7	6910163.603	27507430.460
11	6910069.582	27507433.349
12	6910184.480	27507377.176
13	6910190.174	27507377.983
14	6910243.529	27507487.904
15	6910241.748	27507494.127
16	6910131.650	27507547.940
17	6910124.985	27507546.789

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
593-1-51-6	14889	13089	593-1-51-5	
		1800	593-402-3-14	

Tonttijako	1:1000	PIEKSÄMÄKI
ASEMAKAAVA	VAHVISTETTU	KARTTALEHDET
EDELLINEN TONTTIJAKO		TJNRO 593.199
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		
MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI	Jere Lappeteläinen	KAUP. OSA 1
TONTTIJAON HYVÄKSYI		KORTTELI 51
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	Anssi Tarkiainen	TONTIT 6
		MUUTT. TONTIT

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Pieksämäki	Täyttämispvm	13.4.2026
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos Keskuskatu 45		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.9.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0933	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0933

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,0933</b>	<b>100,00</b>	<b>7445</b>	<b>0,36</b>	<b>0,0000</b>	<b>-555</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,4889	71,1	7445	0,50	-0,0863	-555
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6044	28,9			0,0863	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,0933</b>	<b>100,00</b>	<b>7445</b>	<b>0,36</b>	<b>0,0000</b>	<b>-555</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	1,4889	71,1	7445	0,50	-0,0863	-555
Y	1,4889	100,0	7445	0,50	1,2787	6245
YO					-1,3650	-6800
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,6044	28,9			0,0863	
Kadut	0,4418	73,1			0,1035	
LPA	0,1626	26,9			-0,0172	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						