PERTUNMAAN KUNTA

KAAVOITUSKATSAUS 2023

Kuortin taajamaa

Pertunmaan kunta
Tekninen johtaja - Rakennustarkastaja Jouni Huusari
etunimi.sukunimi@pertunmaa.fi
p. 040 672 7556

KAAVOITUSKATSAUS

SISÄLLYSLUETTELO

1. Yleistä
Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)
Kaavoituskatsauksen laatimisvelvollisuus
Kaavoitusviranomainen
Kunnan yhdyshenkilöt kaava-asioissa
2. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet
3. Maakuntakaavat
4. Yleiskaavat
5. Asemakaavat
6. Ranta-asemakaavat
7. Rakennusjärjestys
8. Pohjakartta
9. Karttapalvelu

KAAVOITUSOHJELMA 2023
10. Yleiskaavat
11. Asemakaavat
12. Ranta-asemakaavat

Liitekartta 1. Pertunmaan yleiskaavojen rajaus
Liitekartta 2. Pertunmaan asemakaavojen rajaus

PERTUNMAAN KUNTA
KAAVOITUSKATSAUS 2023

1. YLEISTÄ

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) tuli voimaan 1.1.2000.

Lain yleinen tavoite on järjestää maankäyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistetään ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun ja saada aikaan alueidenkäytössä tasapainoinen kokonaisratkaisu.

Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu

Ympäristöministeriö valmistelee parhaillaan maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan vuoden 2000 alussa. Maailma ympärillämme on muuttunut huomattavan paljon viimeisen 20 vuoden aikana. Laki uudistetaan vastaamaan yhteiskuntamme nykyisiä ja ennen kaikkea tulevia tarpeita (lähde: www.mrluudistus.fi). Sisällöllisen uudistuksen ohella pannaan kuntoon myös lain rakenne. Nykylain selkeys ja yhteneväisyys on kärsinyt, kun lakia on muokattu vuosien varrella. Muutettuja, lisättyjä tai kumottuja pykäliä on peräti kaksi kolmasosaa lain runsaasta 300 pykälästä. Lain toimivuudesta ja soveltamisesta on tehty lukuisia selvityksiä. Kokonaisuudistuksen tarkoituksena on myös selkeyttää lakia. Uuden lain työnimenä on kaavoitus- ja rakentamislaki, jota on myös ehdotettu uuden lain nimeksi.

Uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen. Ehdotus hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaiksi oli lausuntokierroksella 27.9.–7.12.2021, josta Pertunmaan kunta antoi lausuntonsa.

Kaavoituskatsauksen laatimisvelvollisuus, MRL 7 §

”Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.”

Maankäyttösopimus, MRL 91 b §

”Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.”

Kaavoitusviranomainen

Pertunmaan kunnassa alueidenkäytön suunnittelusta ja rakentamisesta vastaavat kunnanhallitus sekä teknisten- ja ympäristöpalvelujen lautakunta.

Kunnan yhdyshenkilöt kaava-asioissa

Maakunta-, yleis-, asema- ja ranta-asemakaava-asiat sekä kaavasta tai rakennusjärjestyksestä poikkeamiset:

- **Tekninen johtaja- Rakennustarkastaja Jouni Huusari**

Kehittämiskeskustelu

Pertunmaan kunta ja Etelä-Savon ELY-keskus käyvät kerran vuodessa kehittämiskeskustelun, jossa käsitellään kunnan maankäytön suunnitteluun ja kehittämiseen sekä vireillä oleviin kaava-asioihin liittyviä kysymyksiä.

Osallistuminen
Kunnan jäsenet voivat vaikuttaa kaavoitukseen esittämällä mielipiteensä kaavoituksen kulusta tai esimerkiksi tehdä kaavoitusaloitteita.

Kaavahankkeen suunnitteluun kuuluu kaavan vireilletulovaiheessa laadittava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Suunnitelmasta käy ilmi tulevan kaavahankkeen tavoitteet ja sen lisäksi siinä on kerrottu tavat, miten osallinen voi vaikuttaa kaavaprosessissa.

Kaavajärjestelmä
Suomen kaavajärjestelmässä on kolme tasoa, joista maakunnallisia maankäytön tavoitteita ohjaa maakuntakaava, jonka laatii maakunnan liitto.

Yleiskaava on kuntatason yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka laadinnasta kunta vastaa. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava maakuntakaava.

Asemakaava on yleiskaavaa tarkempi suunnitelma, joka ohjaa rakentamista ja maankäyttöä erityisesti tiheämpään asutuilla alueilla taajamissa. Asemakaavoituksesta vastaa kunta. Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaava.

Ranta-asemakaava on asemakaavaa vastaavan tason suunnitelma, jonka laatimisesta voi kuitenkin vastata maanomistaja Ranta-asemakaava laaditaan nimensä mukaan ranta-alueille ja pääosin loma-asutuksen järjestämistä varten.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet tulee huomioida kaikessa suunnittelussa ja edistää tavoitteiden toteuttamista.

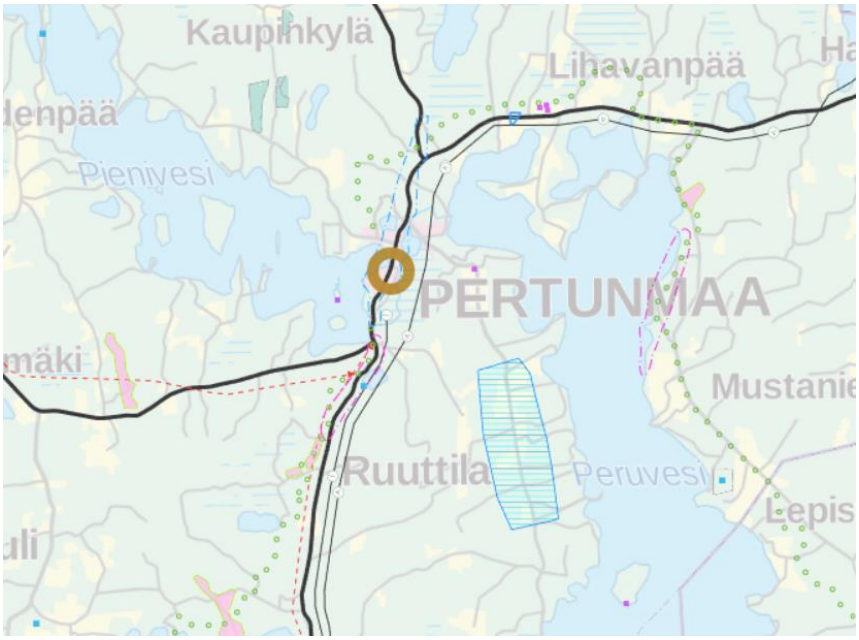
2. VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

3. MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka kattaa usean kunnan alueen. Maakuntakaavan laadinnasta vastaa Etelä-Savon maakuntaliitto. Maakuntakaava esittää alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa maakunnan kehittämiselle tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan aikatähtäin on 10–20 vuotta. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella. Se on kuitenkin ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavoja ja asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa, Ympäristöministeriön 4. lokakuuta 2010 vahvistama kokonaiskaava, 3. helmikuuta 2016 Ympäristöministeriön vahvistama tuulivoimaa käsitelevä 1. vaihemaakuntakaava sekä maakuntavaltuuston 12. joulukuuta 2016 hyväksymä edellisiä täydentävä 2. vaihemaakuntakaavan. Vanhat seutukaavat on kumottu muilta osin paitsi ohjeellisen oikoratavarauksen osalta välillä Lahti-Heinola-Mikkeli. Maakuntakaavat sekä maakuntakaavojen yhdistelmä on tarkasteltavissa ja ladattavissa maakuntaliiton internetsivuilla osoitteessa http://www.esavo.fi/maakuntakaavoitus.



Kuvassa ote maakuntakaavasta Pertunmaan kirkonkylän ympäristöstä

Etelä-Savon maakuntahallitus päätti 20.9.2021 käynnistää maakuntakaavan laadinnan (§ 141). Kaava laaditaan kaikki Etelä-Savon kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana ja siitä käytetään

nimitystä Etelä-Savon 3. vaihemaakuntakaava. Vaihemaakuntakaavassa täydennetään ja päivitetään Etelä-Savon voimassa olevia maakuntakaavoja eri maankäyttömuotojen osalta.

Etelä-Savon 3. vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.9. – 31.10.2022 välisen ajan.

Maakuntaliiton virasto valmistelee vuoden 2023 ja alkuvuoden 2024 aikana kaavan selvityksiä ja kaavaluonnoksen. Kaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville vuoden 2024 alkupuoliskolla. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan aikanaan maakuntaliiton kotisivuilla ja alueella ilmestyvissä lehdissä (Länsi-Savo, Itä-Savo ja Pieksämäen Lehti).

Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot ja osalliset voivat jättää mielipiteen. Saadun palautteen perusteella kaavaluonnosta muokataan ja täydennetään ja niiden pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Alustavan aikataulun mukaan kaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville vuoden 2025 alkupuolella.

4. YLEISKAAVAT

Taajama-alueiden osayleiskaava
Oikeusvaikutteinen osayleiskaava on laadittu Kirkonkylän ja Kuortin alueille. Kirkonkylän taajaman osayleiskaavan päivittäminen käynnistettiin syksyllä 2015. Kirkonkylän osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.12.2016 ja Kuortin osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.4.2017. Molemmat yleiskaavat ovat tällä hetkellä hyvin ajan tasalla.

Pertunmaan ranta- ja kyläyleiskaava
Pertunmaan kunnanvaltuusto hyväksyi Pertunmaan rantayleiskaavan 16.10.2006. Pertunmaan kunnanhallitus päätti 11.12.2006 panna täytäntöön valtuuston päätöksen ja jättää seitsemän valituksen tehnyttä tilaa kaavan ulkopuolelle. Em. rajauksen mukainen kaava on saanut lainvoiman.

Oikeusvaikutteisessa **rantayleiskaavassa** esitetään ranta-alueen pysyvän asutuksen sekä loma-asutuksen määrä ja sijoittuminen. Rannoille on näin saatu yhtenäinen ja kokonaisvaltainen suunnitelma. Pertunmaan ranta- ja kyläyleiskaavassa on noin 300 rakentamatonta loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Rantayleiskaavaan on tehty muutoksia sen hyväksymisen jälkeen. Rantayleiskaava sekä siihen liittyvät muutokset ovat nähtävissä ajantasaisena Pertunmaan karttapalvelussa.

Kyläalueiden strategisissa yleiskaavoissa tarkastellaan lähinnä kylien vastaanottokykyä. Kaavoissa esitetään rakentamiseen soveltuvat alueet ja rakentamiselta varjeltavat alueet. Suunnitelmat ovat ohjeena rakennusvalvonnalle. Kyläyleiskaavat on tehty Lihavanpään, Ruorasmäen ja Mansikkamäki-Nipulin kylien alueille.

5. ASEMAKAAVAT

Pertunmaalla asemakaavat ovat voimassa kirkonkylän sekä Kuortin taajamissa. Ajantasainen asemakaavatilanne on luettavissa Pertunmaan kunnan karttapalvelussa ja sitä päivitetään aina muutosten tultua voimaan.

Karttapalveluun on uudistettu ajantasaiset kaavatiedot vuoden 2021 ja 2022 aikana. Palvelussa on nähtävillä myös ajantasatilannetta kuvaava kaavaindeksi, johon sisältyy voimassa olevan kaava-alueen kaavamerkinnät ja -määräykset. Kaavaindeksikartta löytyy myös tämän kaavoituskatsauksen liitteenä.

6. RANTA-ASEMAKAAVAT (ent. rantakaavat)

Kunnan alueella on yhteensä 25 vahvistettua ranta-asemakaavaa, joissa osoitettuja rakennuspaikkoja noin 370 kpl. Ranta-asemakaavoissa on yhteensä n. 200 kpl toteutumattomia loma-asuntotontteja.

7. RAKENNUSJÄRJESTYS

Pertunmaan kunnan rakennusjärjestys tuli voimaan 22.6.2001. Pertunmaan kunnan ja Etelä-Savon ELY-keskuksen välisissä kehityskeskusteluissa sekä luottamushenkilöiden toimesta on tullut esille, että kunnan rakennusjärjestystä tulisi päivittää. Rakennusjärjestyksen päivittäminen liitetään tällä hetkellä vireillä olevaan rakennuslain uudistamiseen ja kunnan rakennusjärjestyksen uudistamisprosessi laitetaan käyntiin heti lain hyväksymisen jälkeen. Rakennusjärjestyksen valmistelusta vastaa rakennusvalvonta yhteistyössä teknisen lautakunnan kanssa.

Rakentamislain uudistus etenee ja sitä valmistellaan parhaillaan. Valmistelusta vastaa ympäristöministeriö. Hallitus antoi 15.9.2022 eduskunnalle esitykset rakentamislaiksi, laiksi rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Ympäristöministeriön tämänhetkisen arvion mukaan uusi laki voisi tulla voimaan vuoden 2024 alusta alkaen.

8. POHJAKARTTA

Pertunmaan kunnan Kuortin taajamassa on ryhdytty vuoden 2020 aikana uudistamaan pohjakarttoja. Pohjakartta ei ole tällä hetkellä ajantasainen, ja päivittämistarvetta on todettu olevan kauttaaltaan. Pohjakarttaa tarvitaan kaavoituksen sekä rakentamisen pohjaksi, mm. asemakaavoituksessa, asemapiirroksissa ja rakennusten ja katujen suunnittelussa.

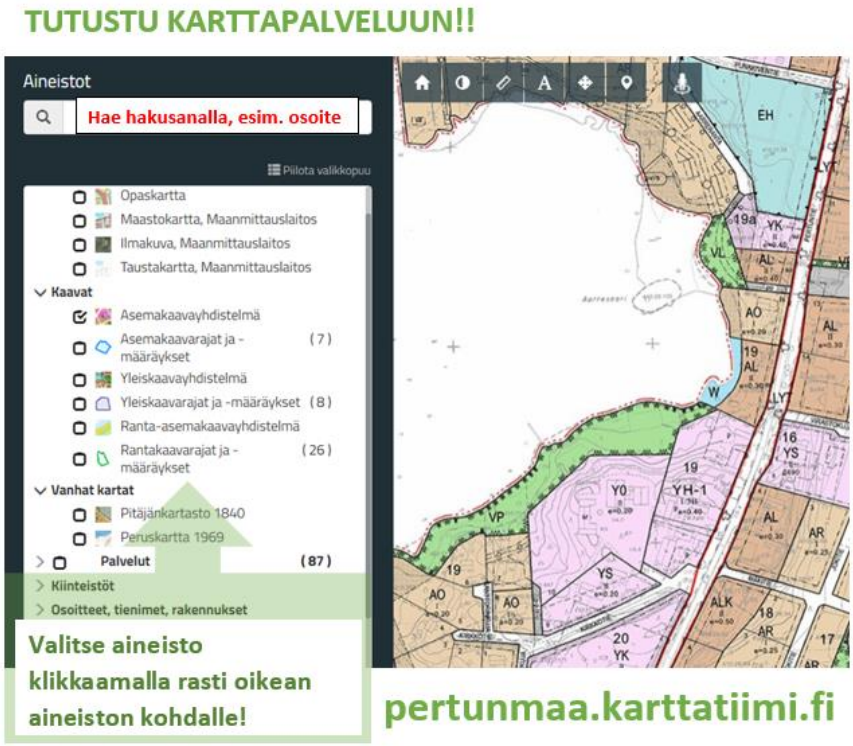
Vuoden 2021 aikana pohjakarttaa uudistettiin Kuortin alueella uuden kaasuntankkausaseman lähiympäristöön, sekä teollisuusalueen ympäristöön. Nämä alueet ovat keskeisiä rakentamisen sekä kaavoituksen kannalta. Kuortin lisäksi pohjakarttaa on uudistettu kirkonkylän taajamassa, Honkaniementien sekä sen pohjoispuolen alueella.

Pohjakartat laaditaan hankintatyönä ja pohjakarttaa tarvitaan asemakaavojen laadinnassa MRL 54 a§:n mukaisesti. Vanhentunuttta pohjakarttaa ei lain mukaan saa käyttää asemakaavan laadinnassa, ellei kyse ole vähäisestä asemakaavan muutoksesta joka ei olennaisesti vaikuta ympäristöön.

Kaavoitusmittausten valvojan tulee olla maanmittauksen tutkinnon suorittanut viranhaltija, joka myös hyväksyy pohjakartan. Pertunmaan kunnassa ei ole ko. viranhaltijaa, mutta sen on mahdollista tehdä valvonnasta ja hyväksymisestä yhteistoimintasopimus toisen kunnan kanssa kuntalain 76 §:n mukaisesti.

9. KARTTAPALVELU

Pertunmaan kunnan karttapalvelu (pertunmaa.karttatiimi.fi) on päivitetty vuonna 2021 ja sisältöä päivitetään edelleen jatkossa ja tarkoituksena on tarjota siellä mahdollisimman ajantasaista aineistoa koko ajan. Kunnan asukkaille ja kesäasukkaille sekä Pertunmaan hankkeiden suunnittelijoille karttapalvelussa on arvokasta tietoa kunnan kartoista ja kaavatilanteista sekä kunnan alueella voimassa olevista osoitteista. Karttapalvelusta löytyy niiden lisäksi tietoa kunnan palveluista, reitistöistä ja historiasta vanhojen karttojen muodossa.



Vuonna 2020 syksyllä karttapalvelu päivittyi rantayleiskaavan osalta siten, että rantayleiskaavaan tehdyt muutokset on viety kartalle ajantasaisina. Lisäksi karttapalvelusta löytyvät nyt kaikki Pertunmaan kunnan ranta-asemakaavat merkintöineen ja määräyksineen.

Vuoden 2021 aikana karttapalveluun päivitettiin kaikki kunnan alueella voimassa olevat asemakaava-alueiden rajat sekä kaavamerkinnät- ja määräykset.

Lisäksi karttapalveluun on lisätty ajantasainen kiinteistöjaotus sekä älykkäät hakutoiminnot. Karttapalvelua voi käyttää myös mobiililaitteilla ja siinä toimii paikannus. Esimerkiksi kiinteistön kaavatilannetta on helppo tutkia maastossa paikan päällä.

KAAVOITUSOHJELMA 2023

10. YLEISKAAVAT

Kirkonkylän osayleiskaava

Kirkonkylän osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.12.2016 ja tässä yleiskaavassa ei ole merkittäviä muutostarpeita vuoden 2023 aikana.

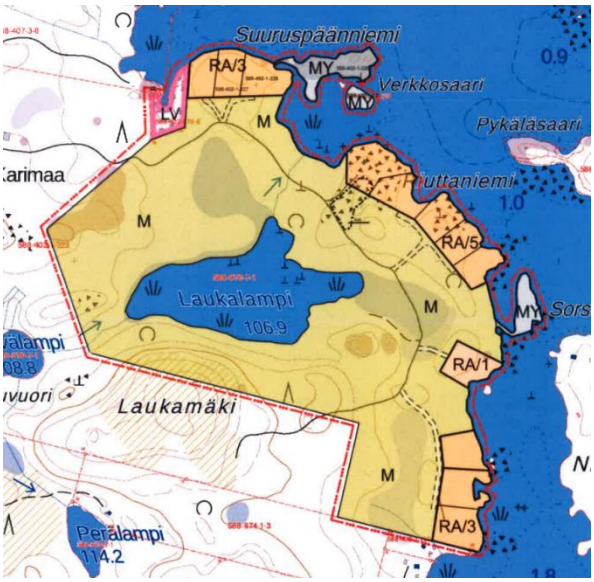
Pertunmaan rantayleiskaava

<u>Rämälän alueen rantayleiskaavamuutos tullut voimaan</u>

Rantayleiskaava on päivitetty entisen Rämälän ranta-asemakaavan alueella, jossa maanomistajan tavoitteena oli **kumota alueella voimassa oleva Rämälän ranta-asemakaava**. Alueelle laadittiin rakentamista ohjaavaksi kaavaksi rantayleiskaava, jossa osoitettiin rantarakennusoikeudet yleiskaavaan.

Kuvassa Rämälän yleiskaavatarkastelun ja ranta-asemakaavan kumoamisen likimääräinen alueraja

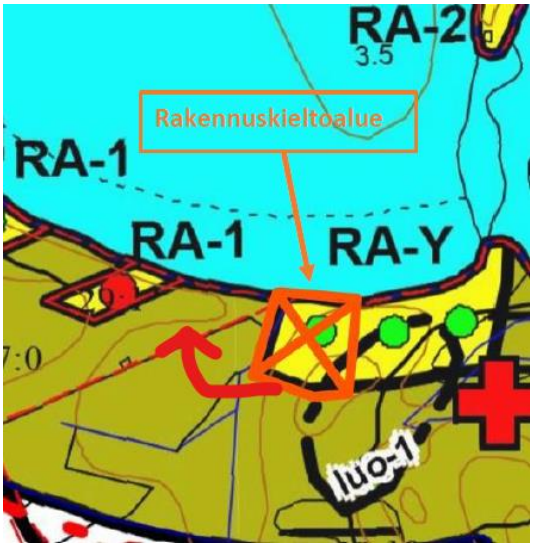
Rantayleiskaavan muutos Rämälän alueella hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 25.4.2022 § 24 ja sai lainvoiman 16.6.2022.



Kuvassa lainvoiman saanut rantayleiskaavan muutos

<u>Rantayleiskaavan muutos Peruvedellä vireille</u>

Peruvedellä Pöylinniemen ja Pöylinsaaren välisellä mannerrannan on tullut vireille rantayleiskaavan muutos koskien rantarakennuspaikan siirtämistä perustettavan luonnonsuojelualueen alta sijansa itään. Kaavamuutos koskee tiloja 588-410-37-0 (osa) ja 588-410-30-10 (osa). Alueella on voimassa rakennuskielto siirron kohteena olevalla rakentamattomalla rakennuspaikalla.



Kuvassa rakennuskieltoalue ja punaisella nuolella osoitettu vireillä olevan rakentamattoman rakennuspaikan siirto

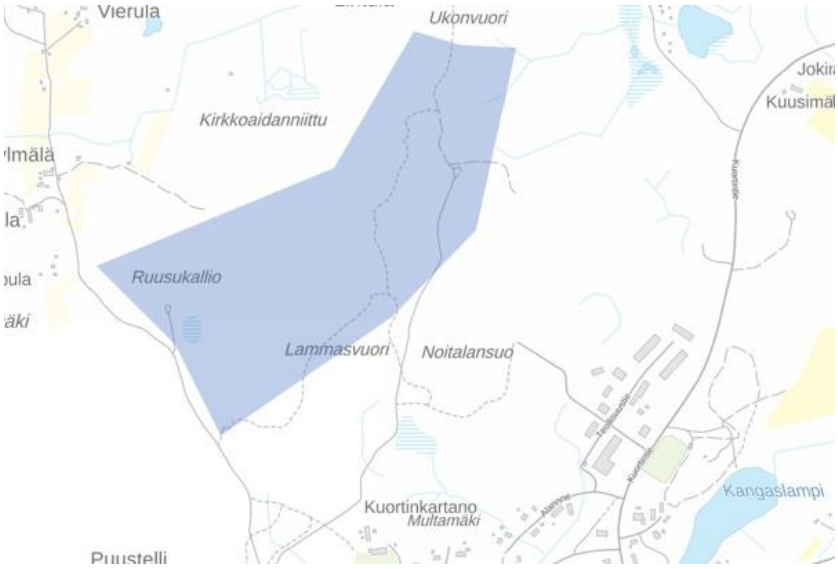
Kuortin yleiskaava

Kuortin osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.4.2017. Se kattaa Kuortin taajaman ja lähialueet. Alueelle ei kohdistu merkittäviä kokonaisvaltaisia muutospaineita, koska kaava on melko tuore. Pienempiä muutostarpeita tutkitaan vuosittain.

<u>Kuortin osayleiskaavan muutos vireille</u>

Kuortin taajaman reunamilla, ns. Noitalansuon alueella, tutkitaan mahdollisuutta osoittaa aluetta aurinkovoimalan tarpeisiin. Aluetta suunnitellaan lähtökohtaisesti yleiskaavan muutoksella ja laajuus tarkentuu suunnittelun edetessä. Alue on tällä hetkellä yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Alueen suunnittelu kytkeytyy alueella vireillä olevaan asemakaavan muutokseen ja laajennuksen. Asemakaavassa tulee huomioida ainakin mahdolliset aurinkovoimalan kulkuyhteystarpeet.



Kuvassa Noitalansuon yleiskaavatarkastelun likimääräinen aluerajaus

11. ASEMAKAAVAT

<u>Kuortin asemakaavan muutos kortteleissa 57 ja 71 sekä niihin liittyvillä katu- ja tiealueilla tullut voimaan</u>

Kuortissa on tullut voimaan asemakaavan muutos Hiiritien sekä Kuortin kylätien välisellä alueella. Alue sijaitsee Hennalantiellä ja sen itäpuolella. Alueella tarkasteltiin tontin rajauksia toteutuneen rakentamisen ja kiinteistöjaotuksen mukaisesti ja huomioitiin vuonna 2021 rakennetun kaasuntankkausaseman liittymätarpeet.

Asemakaavan muutos hyväksyttiin Pertunmaan kunnanvaltuustossa 17.10.2022 § 58 ja sai lainvoiman 9.12.2022.

Kuvassa lainvoiman saanut asemakaavan muutos

Honkaniementien kaavamuutos

Kuvassa Honkaniementien kaavatarkastelun likimääräinen aluerajaus

Kunnassa on käynnistynyt asemakaavamuutos Honkaniementien osan muuttamiseksi kaduksi. Kaavan muuttaminen koskee Pertuntien ja Kyntäjäntien välistä osuutta. Kaavasta on järjestetty vuoden 2021 lopussa viranomaisneuvottelu ja kaavatyötä jatketaan vuoden 2022-2023 aikana.

Kuvassa Honkaniementien kaavatarkastelun likimääräinen aluerajaus

Teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus

Kuortin teollisuusalueella on käynnistynyt asemakaavan muutos ja laajennus. Laajennuksen avulla alueelle halutaan saada lisää tonttitarjontaa, sillä entinen tila on käymässä vähiin. Kaavaa muutetaan alueella vastaamaan nykyistä kiinteistöjaotusta ja toteutunutta rakentamista. Aiheesta on käyty viranomaisneuvottelu loppuvuodesta 2021.

Kuvassa teollisuusalueen ak-muutoksen likimääräinen aluerajaus

12. Ranta-asemakaavat

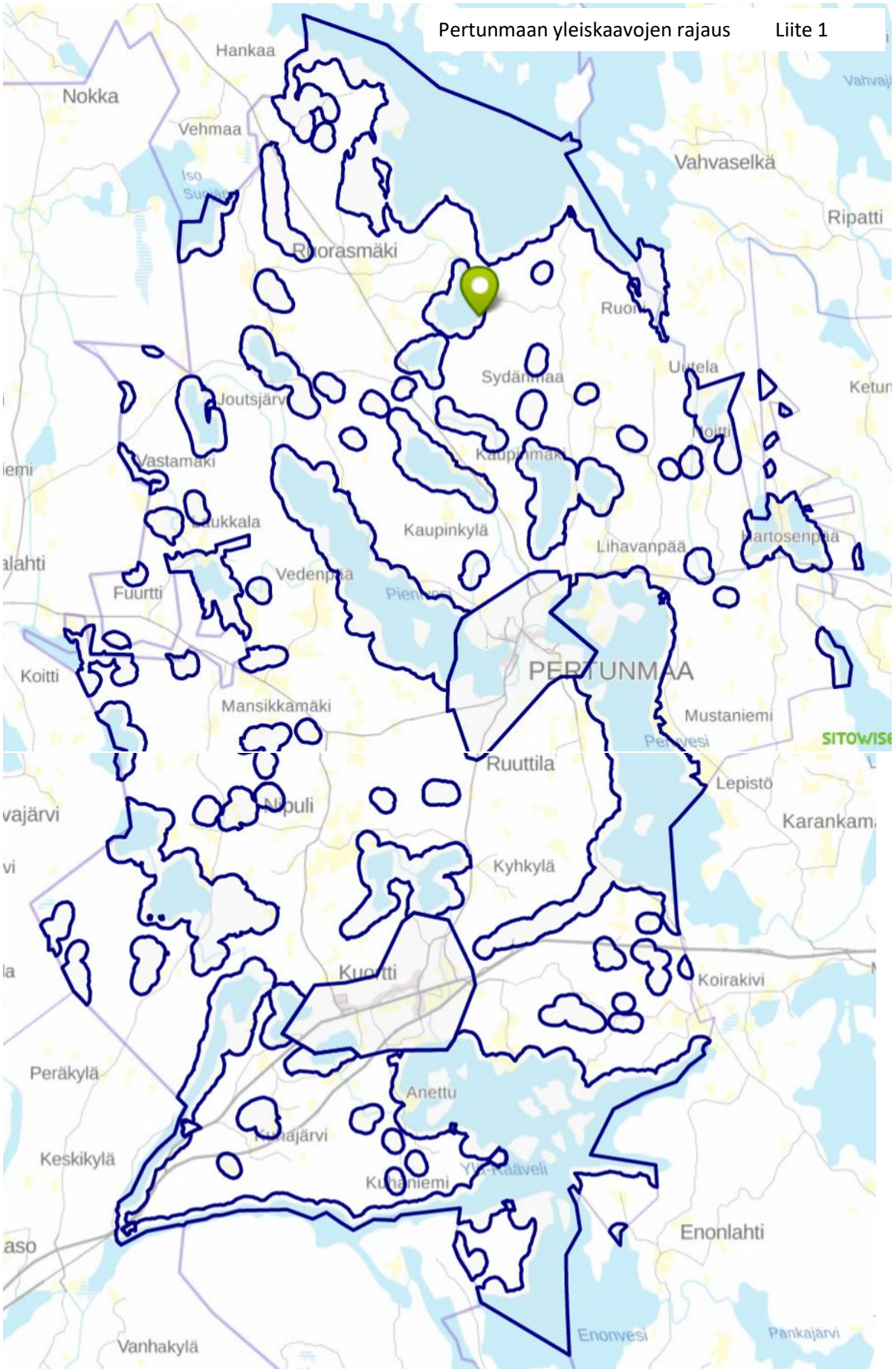
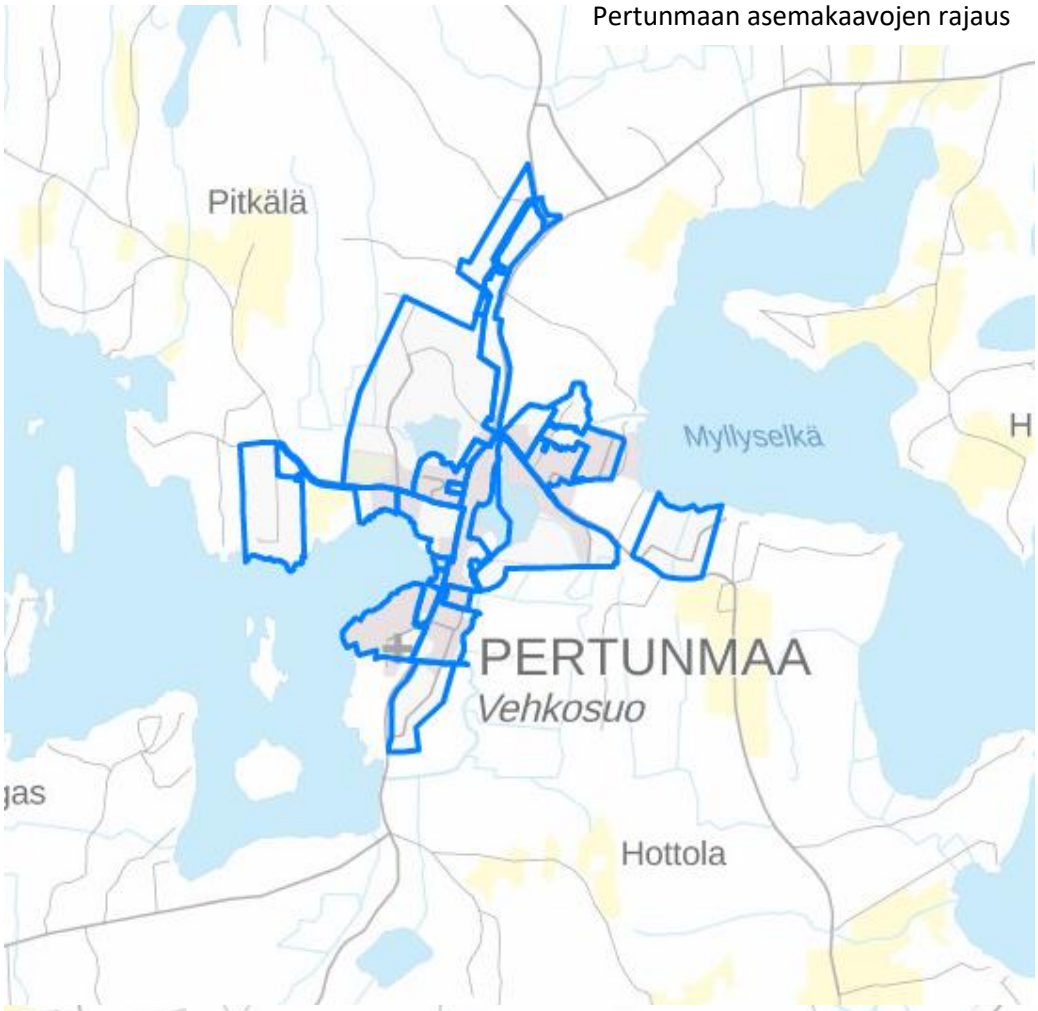
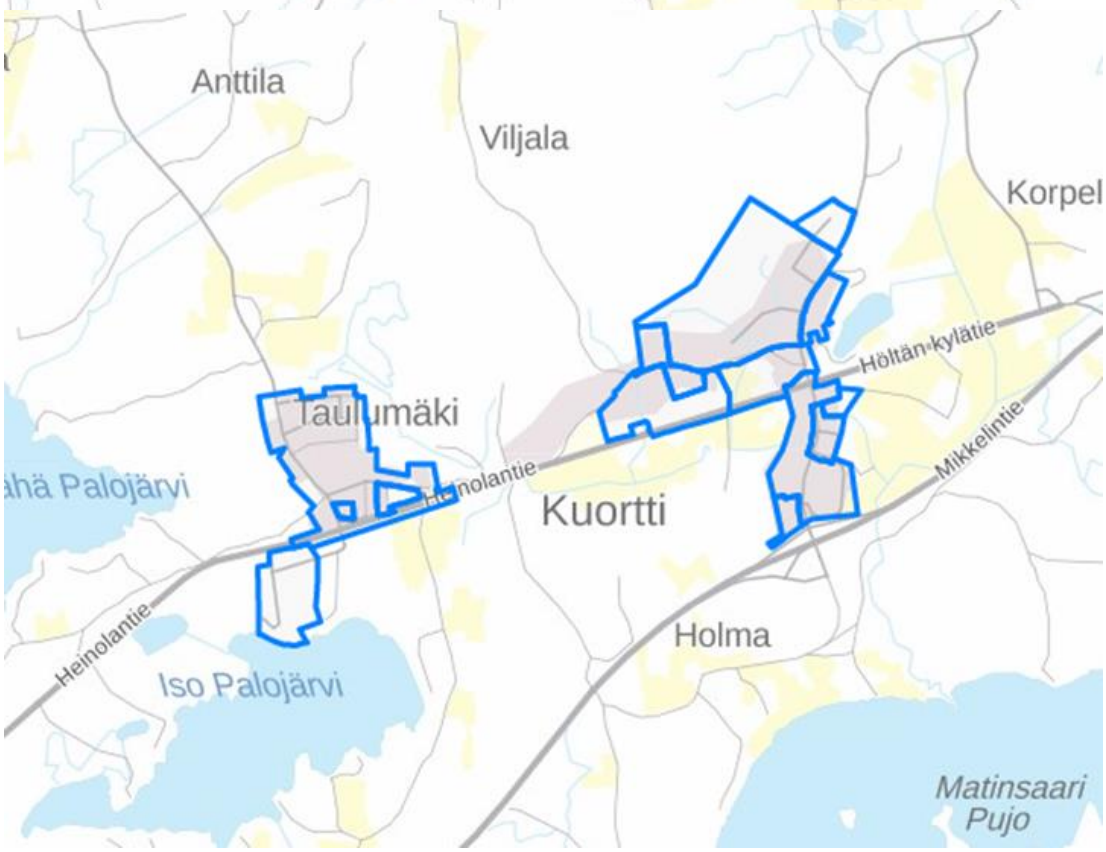
Ranta-asemakaavoista lainvoiman on saanut Rämälän ranta-asemakaavan kumoaminen. Kumoamisen jälkeen alueelle jää voimaan Pertunmaan rantayleiskaava. Alueen yleiskaavan muutos on saanut lainvoiman (kts. kohta 10. Yleiskaava).

Edellä mainittujen lisäksi Pertunmaan kunta käynnistää asemakaavoja ja niiden muutoksia tarpeen mukaan. Vireille tulosta päättää kunnanhallitus ja siitä ilmoitetaan erillisellä kuulutuksella MRL: n mukaisesti.

Pertunmaalla 23.1.2023

Jouni Huusari
tekninen johtaja - rakennustarkastaja
etunimi.sukunimi@pertunmaa.fi
p. 040 672 7556

Pertunmaan yleiskaavojen rajaus Liite 1



Pertunmaan asemakaavojen rajaus Liite 2