

Kiteen kaupunki
kitee@kitee.fi

Lausuntopyyntö 10.12.2025

Lausunto rantaosayleiskaavan valmisteluaineistosta, Oriveden rantaosayleiskaavan muutos – Kinnula, Kitee

Kiteen kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Oriveden rantaosayleiskaavan muutos – Kinnula valmisteluaineistosta 9.1.2026 mennessä. Lupa- ja valvontavirasto on saanut lausunnon antamiseen lisäaikaa 30.1.2026 saakka.

Kaavamuutosalue sijoittuu Kiteen keskustasta noin 30 km länteen Oriveden Paasselän itärannalle. Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on siirtää voimassa olevan kaavan rakentamaton rakennuspaikka noin 400 m länteen rakentamiselle paremmin soveltuvalla alueella jo rakennetun rakennuspaikan yhteyteen. Voimassa olevan kaavan mukainen rakennuspaikka soveltuu huonosti rakentamiseen. Kaavassa huomioidaan alkuperäisen Oriveden rantaosayleiskaavan suunnitteluperiaatteet sekä voimassa oleva lainsäädäntö.

LAUSUNTO

Kaavojen ohjausvaikutukset

Alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 32 §:n mukaisesti maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa suunnittelualueella on voimassa olevat merkinnät arvokkaasta harju- tai moreenialueesta (ge-1) ja tärkeästä tai vedenhankintaan soveltuvasta pohjavesialueesta (pv). Lisäksi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä on annettu rantojen käyttöä koskevia suunnittelumääräyksiä ja –suosituksia. Näissä käsitellään muun muassa mitoitusta ja luonto- ja maisema-arvoja. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan kaavamuutoksen perusratkaisu ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa, mutta ehdotetaan selostuksen täydentämistä näillä maakuntakaavan rantojen käyttöä koskevilla määräyksillä ja suosituksilla sekä peilaamaan kaavaratkaisua niihin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma on oma asiakirja ja tällöin se ei voi olla osa kaavaselostusta.

Merkinnät ja määräykset

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan osayleiskaavan yleisissä määräyksissä on selkeyden vuoksi syytä mainita lakipykälä rakentamista ohjaavana kaavana (AKL 72 §).

Kaavan yleisissä määräyksissä todetaan, että muilta kuin rakentamiseen varatuilta alueilta on rakennusoikeus 200 metrin rantavyöhykkeeltä siirretty maanomistajakohtaisesti A- ja RA-alueille. Sen sijaan maa- ja metsätalousvaltaisen alueen kaavamääräyksessä todetaan, että MRL (AKL) 72 §:n nojalla alueella on noin 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72 § 3 mom. rakentaminen kielletty. Määräykset ovat ristiriidassa. M-alueen kaavamääräykseksi suositellaan ennemminkin muotoilua, jonka mukaan alueella ei ole rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen koko M-alue on tulkittavissa rantavyöhykkeeksi, jonka rakentaminen on ratkaistu kaavalla ja osoitettu muualle. M-alueen rakentamista estää lisäksi myös muinaisjäännösalue.

Koska kyseessä on yleiskaava, jota voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan myöntämisen perusteena, RA-alueen kaikkea rakentamista ranta-alueella tulee ohjata tarkemmin kaavamääräyksin. AKL 44 §:ssä säädetään yleisesti yleiskaavan käytöstä rakentamisluvan perusteena. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että Oriveden luonnosvaiheen osayleiskaava ei täytä vielä vaatimuksiltaan ranta-alueelle laadittavaa, rakentamisluvan myöntämisen perusteena käytettävää oikeusvaikutteista osayleiskaavaa (AKL 72 § ja 73 §).

Lisäksi rakentamislain myötä alle 30 m² luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden rakentamista ei voida enää ohjata rakennusjärjestyksessä. Lupa- ja valvontavirasto pyytää kuntaa harkitsemaan, että näidenkin osalta rakentamista ja rakennuskohteiden lukumäärää ohjataan ko. rantaosayleiskaavassa, jotta rakentaminen rannalla säilyy tarkoituksenmukaisena ja maltillisena. Rakentamisen etäisyydestä rannasta voidaan ohjata myös ko. osayleiskaavassa kaiken rakentamisen kohdalla.

Ympäristöministeriön asetus (393/2025) maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (ns. Katja-asetus) on voimassa. Jotta asetuksen mukainen tarkoitus toteutuu, Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että kaavassa käytetyt seuraavat määräykset eivät täytä Katja-asetusta: RA (loma-asuntoalue), /s, rakennuspaikkaa koskevat määräykset, sm/1 ja ge. Puuttuva RA-merkintä tulee lisätä myös kaavakartalle. Kaavakartalla osoitetut punainen ja musta ympyrä RA-alueelle puuttuvat kaavamääräysluettelosta. Myös kaavan sallima rakennuspaikkojen määrä puuttuu kaavasta. Puolestaan kaavamääräysluettelossa on /s -määräys, jota ei löydy kaavakartalta.

M-alueen kaavamääräystekstissä viitataan maankäyttö- ja rakennuslakiin. 1.1.2025 alkaen voimassa on ollut alueidenkäyttölaki ja teksti tulee korjata voimassa olevan lainsäädännön mukaiseksi.

Ehdotusvaiheen kaavakarttaa valmisteltaessa tulee vielä tarkistaa, että määräykset ovat yhtenevät sekä kaavakartalla että määräysluettelossa.

Yleiset määräykset

Kaavakartan mukaan kaava-alueeseen ei kuulu saarta, mutta yleisissä määräyksissä rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevissa määräyksissä sekä vesi- ja jätehuoltoa koskevissa määräyksissä on kuitenkin viitattu saariin. Samoin kuin yleisten määräysten ensimmäisessä kohdassa *Rakentaminen* määrätään sellaisista

kaavamääräyksistä, joita kaava-alueella ei ole. Määräykset, jotka eivät kosketa ko. kaavamuutosta, tulee poistaa, jotta ne eivät aiheuta kaavaa tulkittaessa turhaa hämmennystä.

Yleisissä määräyksissä puhutaan lisäksi rakennuslupaviranomaisesta, mutta rakentamislain mukaan termi on rakennusvalvontaviranomainen. Samoin yleisissä määräyksissä on puhuttu rakennusluvasta, vaikka voimassa olevan rakentamislain mukaan termi on rakentamislupa. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että rakentamislain voimaan tulon jälkeen lupamuotona ei ole enää ollut käytettävissä toimenpidelupaa, joten yleisiä määräyksiä tulee päivittää myös tämän osalta.

Yleisissä määräyksissä viitataan liittymäasioissa Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri –vastuualueeseen. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että 1.1.2026 alkaen ELY-keskukset ovat lakanneet ja kyseiset liikennetehtävät hoidetaan elinvoimakeskuksissa. Liittymäluvut käsitellään keskitetysti Sisä-Suomen elinvoimakeskuksessa. Toisaalta kaavamääräys yhteydenotosta tienpitoviranomaiseen on turha, sillä kaavamuutoksen alueella ei ole valtion ylläpitämiä teitä.

Yleisissä määräyksissä määrätään alimmista rakentamiskorkeuksista. Valtion aluehallintouudistuksen myötä alimmista rakentamiskorkeuksista tulee kuulla ja tiedottaa Kaakkois-Suomen elinvoimakeskusta, jolle on keskitetty tämä tehtävä.

Yleisesti ottaen yleisissä määräyksissä näyttää olevan määräyksiä, jotka eivät kosketa juuri tätä kyseistä kaava-aluetta tai vastaa nykyistä lainsäädäntöä. Yleiset määräykset tulee tarkistaa ja korjata näiltä osin sekä poistaa sellaiset määräykset, jotka eivät kosketa juuri tätä kaava-aluetta.

Muuta

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että kaavaselostuksen kohta 3.2. *Osalliset* tulee päivittää, sillä valtion aluehallintouudistuksen tullessa voimaan 1.1.2026 ELY-keskukset lakkasivat olemasta.

Selostuksen kohdassa 7. *Kaavan toteutus* virheellinen termi *rakennuslupa* tulee korjata 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaiseksi *rakentamisluvaksi*.

Kaavaselostuksessa viitataan useassa kohdassa liitteenä olevaan alueellisen vastuumuseon lausuntoon koskien muinaisjäännösaluetta sekä Oriveden rantayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitykseen. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että kaikkien kaavaan liittyvien selvitysten ja lausuntojen tulee olla osallisten käytettävissä nähtävilläoloaikana. Tämä ei ole toteutunut Oriveden rantaosayleiskaavamuutoksen kohdalla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa käsittelevässä kaavaselostuksen kohdassa mainitaan, että kuulutus vireilletulosta julkaistaan kaupungin kotisivuilla. Tällaista kuulutusta ei Kiteen kaupungin kotisivuilta kuitenkaan löydy.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt johtava asiantuntija **Satu Sarkoranta** ja ratkaissut **arkkitehti Tuija Mustonen**. Lausunnon valmisteluun on lisäksi osallistunut alueidenkäytön asiantuntija **Maija Parikka**.

Tiedoksi

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Lupa- ja valvontavirasto

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV

Puhelinvaihe: 0295 254 000

kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/31058/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/31058/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Sarkoranta Satu 30.01.2026 08:20

Ratkaisija Mustonen Tuija 30.01.2026 08:21



Kiteen kaupunki
Kaavoitus ja maankäyttö
kitee@kitee.fi

Lausuntopyyntönne 10.12.2025.

Lausunto Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksesta – Kinnula luonnosvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta

Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksella tavoitellaan rakentamattoman rakennuspaikan siirtoa 400 metrin päähän rakentamiselle paremmin soveltuvalle alueelle jo rakennetun rakennuspaikan yhteyteen.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu arvokkaalle harjualueelle (ge-1) sekä pohjavesialueelle, mikä on todettu myös osayleiskaavamuutoksen kaavaselostuksessa.

Oriveden rantaosayleiskaavassa alue kuuluu muinaismuistoalueeseen, jonka rajauksen alueellinen vastuumuseo on tarkistanut ja antanut lausunnon. Lausunto pitäisi olla kaavaselostuksen liitteenä, mutta lausuttavissa olevasta kaava-aineistosta sitä ei löytynyt. Vaikutusten arvioinnissa kuitenkin todetaan, että muinaisjäännösalue on voimassa olevaa kaavamerkintää pienempi, eikä kaavan mahdollistama rakentaminen heikennä arkeologisia arvoja.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa rantaosayleiskaavan muutokseen.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Markus Hirvonen
maakuntajohtaja

Lisätietoja:
Heikki Viinikka, maankäyttöasiantuntija
etunimi.sukunimi@pohjois-karjala.fi
puh. 050-5937269

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu. Voitte tarkastaa allekirjoituksen oikeellisuuden kirjaamosta.

9.1.2026

Kiteen kaupunginhallitus
Kaavoitus ja maankäyttö
Kiteentie 9 - 11
82500 Kitee

Kiteen rakennusvalvonnan mielipide Oriveden rantaosayleiskaavan muutos - Kinnula luonnosvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta

Alueidenkäyttölain 35 §:n mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella.

Rakennusvalvontaviranomaisen yksi tehtävä on valvoa kaavojen noudattamista (RakL 100 §).

Lausuntopyyntö ympäristölautakunnalle on saapunut 10.12.2025 ja lausuntoaika päättyy 9.1.2026. Koska Kiteen ympäristölautakunnan seuraava kokous pidetään vasta helmikuussa 2026, Kiteen ympäristölautakunta ei ehdi käsitellä lausuntoa. Tämän takia Kiteen rakennusvalvonta jättää kaavaluonnoksesta seuraavan mielipiteen, joka toimitetaan tiedoksi myös Kiteen ympäristölautakunnalle.

1. Yleistä

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutoksen tarkoituksena on siirtää voimassa olevan kaavan rakentamaton rakennuspaikka noin 400 m länteen rakentamiselle paremmin soveltuvalla alueella jo rakennetun rakennuspaikan yhteyteen.

Kiteen rakennusvalvonta pitää kiinteistönomistajan kannalta hyvänä asiana, että alueen yleiskaavaa on lähdetty muuttamaan. Näin kiinteistön omistaja pystyy paremmin hyödyntämään aikaisemmassa kaavassa osoitetun rakennuspaikan.

2. Kaavan nimi

Kaavan tiedostot on nimetty muotoon "Oriveden rantaosayleiskaavan muutos - Kinnula". Kaavaselostuksessa kaavan nimeksi on kirjattu "Oriveden rantaosayleiskaavan muutos "Ansoniemi" ".

Ehdotetaan, että kaava-aineiston nimet tarkastetaan ja yhtenäistetään kaikkiin aineistoihin kuten myös kaavakarttaan.

K I T E E

yhteisö, luottamus, palvelut, tulevaisuus

9.1.2026

3. Kaavaselostus

Kaavaselostuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavan voimaantulo on merkitty 2027 huhti-toukokuulle. Tässä lienee virhe vuosiluvussa?

Kohdassa 7 mainitaan “rakennuslupamenettelyn kautta”.

1.1.2025 voimaan astuneen rakentamislain mukaan ko. lupa on nykyisin rakentamislupa. Ehdotetaan korjattavaksi.

4. Kaavakartta

Kaavan karttaosasta puuttuvat kaavamääräysmerkinnät RA (Loma-asuntoalue) sekä /s (Alue, jolla ympäristö säilytetään), vaikka nämä merkinnät kaavamääräyksissä on esitetty. Ehdotetaan, että merkinnät lisätään kaavakarttaan.

Lisäksi ehdotetaan, että kartalla esitetty rakennuspaikka jaetaan viivalla kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi. Merkintä helpottaisi rakennuspaikkojen mahdollisia tulevia rakennushankkeita, rakennuspaikkojen hallinnointia sekä kiinteistön mahdollista lohkomista, jos sellainen tehdään tulevaisuudessa.

5. Kaavamerkinnät ja -määräykset

a. Kaavamääräys sm/1 ja luettelo

Tekstiosassa sanotaan, että numero sm-merkinnän jäljessä viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon. Tällaista luetteloja ei kaava-aineistosta kuitenkaan löytynyt. Ehdotetaan, että määräystä muutetaan niin, että siinä viitataan oikeaan kyseessä olevaan kaavaselostukseen tai sitten kaava-aineistoon on lisättävä kyseinen luettelo (liite).

b. Lakiviittaukset

Kaavamääräyksissä on viittauksia kumottuun lainsäädäntöön.

Esimerkiksi

- M-kaavamerkintä: MRL
- pv-kaavamerkintä: ympäristönsuojelulaki 1. luku 7 § ja 8 § (viitattu ympäristönsuojelulakiin 86/2000, joka on kumottu 1.9.2014).
- Kaavan yleismääräyksissä on osin kumotun ja muutetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia termejä kuten MRL, rakennuslupa ja toimenpidelupa.

Kaavamääräyksiensä lainsäädäntöviittaukset tulee tarkastaa ja päivittää vastaamaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

c. Viranomaisviittaukset

- “Rakennuslupaviranomainen” ehdotetaan muutettavaksi muotoon rakennusvalvontaviranomainen.

- Kaavan yleismääräyksissä mainitaan mm. Pohjois-Savon ELY-keskus, jonka toiminta on lakannut 1.1.2026 aluehallintouudistuksen myötä.

Lue lisää: [Valtion aluehallinnon uudistus - Valtiovarainministeriö](#)

Kaikki viittaukset viranomaisiin on syytä tarkastaa ja päivittää vastaamaan tämänhetkistä tilannetta tai viittaukset on tehtävä riittävän yleismuotoiseksi.

K I T E E

yhteisö, luottamus, palvelut, tulevaisuus

9.1.2026

d. Alin rakentamiskorkeus

Kaavaluonnoksen mukaan asuin- ja lomarakennuksissa kapillaarisen veden nousun katkaisevan kerroksen alapinnan korkeustason on oltava N60+78,05 m yläpuolella. Kiteen valmisteilla olevan rakennusjärjestyksen mukaan alimman rakentamiskorkeuden Orivedellä tulisi olla +78,25 m. Käytetty korkeusjärjestelmä on N2000. MML:n maastotietokannan kohteiden korkeustieto on nykyisin N2000-järjestelmässä, kun aiemmin korkeusjärjestelmä oli N60.

Ehdotetaan muutettavaksi kaavassa käytettäväksi korkeusjärjestelmäksi sama N2000-järjestelmä. Näin vaadittu korkeustaso on helpommin selvitettävissä rakennushankkeeseen ryhdyttäessä.

e. Yleiset määräykset

Lisäksi tulisi miettiä onko nyt laadittavassa kaavamuutoksessa tarpeen esittää kaikkia voimassa olevan yleiskaavan yleismääräyksiä, vaikka ne eivät koske kyseistä muutosaluetta? Esim. saaria koskevat määräykset.

KITEEN RAKENNUSVALVONTA 9.1.2026

Rakennustarkastaja Henri Asikainen
p. 040 105 1217
henri.asikainen@kitee.fi

Lupasihteeri Johanna Päivinen
p. 040 105 1227
johanna.paivinen@kitee.fi

K I T E E

yhteisö, luottamus, palvelut, tulevaisuus