

KITEEN KAUPUNKI
ORIVEDEN RANTAYLEISKAAVAMUUTOS
”Kinnula”
Vastaukset kaavaluonnoksen palautteisiin

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.12.2025 - 9.1.2026. Näistä lausuntonsa antoivat lausuntonsa seuraavat tahot

1. Lupa- ja valvontavirasto – 30.1.2026 (LVV)

Kaavoittajan vastine

Kaavaselostusta täydennetään maakuntakaavan rantojen käyttöä koskevilla määräyksillä ja suosituksilla. Lisäksi kaavaratkaisua peilataan näihin.

AKL 63 § on kokonaisuudessaan seuraava:

”63 §. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta.

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Vireilletulosta tiedottamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.”

Pykälän mukaan OAS voi olla osa kaavaselostusta. Näin on toimittu aiemminkin erityisesti vaikutuksiltaan vähäisissä kaavoissa. Tämä on osallistenkin kannalta selkeämpää, sillä yhdestä asiakirjasta löytyy kaikki olennainen tieto.

Yleisiin määräyksiin lisätään suoraan rakentamislupaan oikeuttava lainkohta AKL 72 §.

Oriveden rantaosayleiskaava on erittäin laaja kaava. Kyseinen kaavamuuotos käsittää erittäin pienen osan kyseistä yleiskaavaa. Kaavamääräykset on tarkoituksenmukaista pitää alkuperäisenä, elleivät ne ole aiheuttaneet ongelmia. Termistöt ja lakiviittaukset kuitenkin uudistetaan.

AKL 72 §:m 3. mom. rakentaminen M-alueelle tarkoittaa

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Kyseinen rakentaminen on edelleen tarkoituksenmukaista sallia M-alueella, ellei kaavan muut määräykset tätä estä. Kaavamuuotosalueen osalta rakentaminen voisi olla ainoastaan kohtien 1 – 3 mukaista rakentamista.

Kaavamuuotoksen katsotaan ohjaavan riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Ohjaus on yhtä kattavaa koko Oriveden rantaosayleiskaavan mukaisella alueella. Mikäli Oriveden rantaosayleiskaavaa päivitetään kokonaisuutenaan, on tällöin tarkoituksenmukaista harkita koko alueen kaavamääräyksiä jossain määrin uudelleen.

Määräyksiä tarkennetaan Katja-asetuksen mukaiseksi seuraavilta osin: RA (loma-asuntoalue), /s, rakennuspaikkaa koskevat määräykset, sm/1 ja ge.

Puuttuva RA/s- merkintä lisätään kaavakartalle. Kaavakartalla osoitetut punainen ja musta ympyrä RA-alueelle lisätään kaavamääräysluetteloon ja kaavan sallima rakennuspaikkojen määrä lisätään määräyksiin.

M-alueen kaavamääräystä muutetaan siten, että viitataan AKL:iin.

Yleisistä määräyksistä poistetaan alkuperäisen kaavan määräykset, jotka eivät koske suunnittelualueetta.

Rakennuslupaviranomainen muutetaan rakennusvalvontaviranomaiseksi. Rakennuslupa muutetaan rakentamisluvaksi ja toimenpidelupa poistetaan.

Liittymälupa-asiat poistetaan kaavamääräyksistä.

Alimmiksi rakentamiskorkeuksiksi muutetaan Kiteen uudistettavassa rakennusjärjestyksessä olevat lukemat ja järjestelmät (N2000 +78,25 m). ELY-keskus on lausunut näistä järviakohtaisista korkeusasemista rakennusjärjestyksen osalta seuraavaa:

Rakennusjärjestysluonnokseen on annettu määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista. Suurimpien järvien osalta on määrätty korkeustaso, jonka yläpuolella asuinrakennuksen kapillaarisen vedennousun katkaisevan kerroksen alapinnan on sijaittava. Muiden mainittujen järvien osalta korkeustaso vaikuttaisi olevan linjassa ELY-keskuksen järviakohtaisten korkeustietojen kanssa, mutta Piimäjärven osalta tason tulisi olla +80,00 m.

Nämä ovat samat kuin Oriveden rantaosayleiskaavan korkeustasot, mutta muutettuna uuteen järjestelmään.

Kaavaselostuksen osallisiin muutetaan lupa- ja valvontavirasto ELYn tilalle. Kohtaan 7 muutetaan rakennuslupa rakentamisluvaksi.

Alueellisen vastuumuseon lausunto oli kaavaselostuksen liitteenä. Liitettä ei jostain syystä ollut kaupungin verkkosivuilla asia korjataan kaavaehdotusvaiheeseen. Luonto- ja maisemaselvitys lisätään kaupungin verkkosivuille kaavaehdotusvaiheessa. Sitä ei tosin kytketä selostuksen liitteeksi.

Kuulutusasiaa selvitetään.

2. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto – 9.10.2024

ei huomautettavaa

3. Kiteen kaupunki, rakennusvalvonta – 9.1.2026

Kaavoittajan vastine

Kaavasta käytetään jatkossa yhtä nimeä (Kinnula)

Selostukseen kohtaan 7 muutetaan rakentamislupa.

RA/s lisätään kaavakarttaan

Rakennuspaikkojen väliin osoitetaan väliiviivaa, kuten Oriveden rantaosayleiskaavassa. Maanomistajat voivat keskinäisen sopimuksen perusteella lohkoa tilan haluamallaan tavalla, kunhan tiloista tulee kaavamääräysten mukaisesti riittävän suuret.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräyksen sm- viittaus muutetaan viittaamaan kaavaselostuksen kohtaan 4.5.

pv-kaavamerkinnot lakiviittaus muutetaan ympäristösuojelulain 2 luvun 16 § (pohjaveden pilaamiskielto)

Kaavan yleismääräyksistä poistetaan / muutetaan osin kumotun ja muutetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia termejä kuten MRL, rakennuslupa ja toimenpidelupa.

Muutoinkin kaavamääräyksien lainsäädäntöviittaukset tarkistetaan ja päivitetään vastaamaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Rakennuslupaviranomainen muutetaan muotoon rakennusvalvontaviranomainen.

Pohjois-Savon ELY-keskus ja tähän liittyvä liittymälupa-asia poistetaan tarpeettomana.

Alin rakentamiskorkeus muutetaan valmisteilla olevan rakennusjärjestyksen mukaiseksi: Orivedellä +78,25 m. Käytetty korkeusjärjestelmä on N2000.

Yleisistä määräyksistä poistetaan osiot, jotka eivät koske kaavamuutosaluetta.

Mielipiteitä ei jätetty