

KITEEN KAUPUNKI

ORIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVA

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

● Punainen piste osoittaa tilalle osoitettujen uusien rakennuspaikkojen lukumäärän.

● Musta piste osoittaa tilalle osoitettujen olemassa olevien rakennuspaikkojen lukumäärän.

A

Asuinrakennusten alue.

Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m² ja kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen sekä tarpeellisia talous-, sauna- ja huoltorakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 400 k-m². Suurimman sallitun kerrosalan saa ylittää maaja metsätalouteen liittyvällä tuotantorakentamisella.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

Uusilla omarantaisilla rakennuspaikoilla rantaviivan vähimmäispituus on 50 m.

A-9

Ranta-asemakaavan mukainen asuinrakennustenalue.

AT

Kyläalue.

Alueelle voidaan sijoittaa lähikyliä palvelevia toimintoja ja rakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 400 k-m². Suurimman sallitun kerrosalan saa ylittää maaja metsätalouteen liittyvällä tuotantorakentamisella.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

RA

Loma-asuntoalue.

Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 50 m.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 250 k-m². Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon ja talousrakennuksia.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

RA-1

Loma-asuntoalue, joka sijaitsee maisemallisesti aralla paikalla.

Rakennuspaikat sijaitsevat pienehköissä yli hehtaarin kokoisissa saarissa tai kapeissa niemissä. Rakennusluvan saanti edellyttää MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan hakemista. Rakennuspaikan puuston käsittely on sallittu ainoastaan rakennusten välittömässä läheisyydessä.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on saariin sijoittuvien rakennuspaikkojen osalta enintään 80 k-m² ja mantereelle sijoittuvien rakennuspaikkojen osalta enintään 120 k-m².

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon ja talousrakennuksia. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme. Kaikki rakennukset on sijoitettava samaan taloryhmään.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

RA-2

Loma-asuntoalue, joka sijaitsee luonnonarvoiltaan herkällä alueella.

Merkinnällä osoitetuilla rakennuspaikoilla sekä muiden toimintojen osalta, tulee selvittää ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ennen rakennusluvan myöntämistä. Mikäli alueen luonnonarvoihin ei ole esitettävissä riittäviä selvityksiä, ei uusia toimintoja voida alueella toteuttaa.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 150 k-m².

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon ja talousrakennuksia. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

RA-3

Loma-asuntoalue, joka sijaitsee alle 1 ha:n kokoisessa saarella.

Alueella oleva rakennuskanta tulee ensisijaisesti säilyttää peruskorjaamalla olemassa olevan rakennusoikeuden mukaisesti. Mikäli alueelle rakennetaan kuitenkin uudisrakennuksia, noudatetaan seuraavia määräyksiä:

Rakennuspaikan rakennusoikeus on maksimissaan olemassa olevan kerrosalan suuruinen.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, joka voi sisältää saunan ja talousrakennuksen. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kaksi. Rakennukset on sijoitettava samaan taloryhmään.

Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 50 k-m².

RA-4

Loma-asuntoalue, joka sijaitsee luhtaisella kohoumalla.

Alueella oleva rakennuskanta tulee ensisijaisesti säilyttää peruskorjaamalla olemassa olevan rakennusoikeuden mukaisesti. Mikäli alueelle rakennetaan kuitenkin uudisrakennuksia, noudatetaan seuraavia määräyksiä:

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 3 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 100 k-m².

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, joka voi sisältää saunan, ja talousrakennuksen. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kaksi. Rakennukset on sijoitettava samaan taloryhmään.

RA-9

Ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntoalue.

RM

Loma- ja matkailupalvelujen alue.

Alue varataan lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin.

Olemassa olevia rakennuksia laajennettaessa alueen maksimirakennusoikeus on 700 k-m². Uudisrakentaminen tulee selvittää asemakaavoituksella.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueeseen kohdistuvissa toimenpiteissä tulee huomioida alueella ja sen lähistöllä olevat muinaisjäännösalueet.

LV

Venevalkama/satama.

Alueelle saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennelmia.

VV

Uimaranta-alue.

Alueelle saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennelmia.

VV-1

Uimapaikka.

Alueelle saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennelmia.

VR

Retkeily- ja ulkoilualue.

Alueelle saa sijoittaa käytön kannalta tarpeellisia rakennuksia ja rakennelmia.

SL

Luonnonsuojelualue.

Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu.

Alueella on merkittäviä luonnonarvoja.

Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus tai voimassa olevan suojelusopimuksen mukaiset rajoitukset.

MRL 41 §:n nojalla määrätään, että SL-alueella on kielletty teiden ja rakennusten rakentaminen ja rakennelmien tekeminen, maaperän kaivaminen ja muokkaaminen, turvemaiden ojittaminen, vesistön muuttaminen sekä muut maisemaa oleellisesti muuttavat toimenpiteet, kunnes alueesta on maanomistajan hakemuksesta tai valtion toimesta muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue.



Alueella sijaitseva laskennallinen rakennuspaikka, joka on tarkoitettu valtion hankinta- tai korvauspäätöksen perustaksi.

SM

Muinaismuistoalue.

Alue, jolla on muinaismuistolailalla (295/ 1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto. Maa- ja metsätalouskäyttö on sallittu, ei kuitenkaan metsäalueen äestys eikä kantojen nosto.

Numero SM-merkinnän jäljessä viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon.

sm/1

Muinaismuistoalue.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailalla (295/ 63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto. Maa- ja metsätalouskäyttö on sallittu, ei kuitenkaan metsäalueen äestys eikä kantojen nosto.


Numero sm-merkinnän jäljessä viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon.

 sm/1

Muinaismuistokohde.

Muinaismuistolain (295/ 1963) mukainen rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaismuistojäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto. Maa- ja metsätalouskäyttö on sallittu, ei kuitenkaan metsäalueen äestys eikä kantojen nosto.

Numero sm-merkinnän jäljessä viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon.

 /s/1

Kulttuuriperintökohde. Kohteen arvot suositellaan säilytettäväksi.

Numero merkinnän jäljessä vastaa selvityksen ja kaavaselostuksen liitteen 6 numerointia.

 sr-1/1

Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava merkittävä rakennus.

MRL 41 §:n nojalla määrätään, että rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa tehdä korjaus- tai muutostöitä, jotka voivat vähentää rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa. Ennen tällaisia toimia tulee pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen tai Museoviraston lausunto. Rakennusta tai rakennuksia ei saa purkaa ilman purkamislupaa (MRL 127.1§).

Numero sr-1 -merkinnän jäljessä viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon.

 s-1/1

Kulttuurihistoriallisesti tärkeä rakennus. Suositus: Rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa tehdä korjaus- tai muutostöitä, jotka voivat vähentää rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa. Jos rakennuksen aiemmissa korjauksissa on tehty sellaisia toimenpiteitä, jotka ovat vähentäneet niiden kulttuurihistoriallista arvoa, tulee mahdollisissa korjaus- ja muutostöissä pyrkiä julkisivujen osalta ennallistamaan korjaukseen.

Numero s-1 -merkinnän jäljessä viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon.

 M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on pääsääntöisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

MRL 72 §:n nojalla alueella on noin 200 metrin syvyyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin 72 § 3 mom. rakentaminen kielletty.

 MA

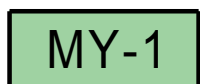
Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Alueiden säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. MRL 72 §:n nojalla alueella on 200 metrin syvyyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin MRL 72 § 3 mom. rakentaminen kielletty.

 MY

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

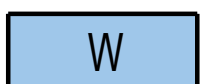
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueet ovat maisemallisesti herkkiä sijoittuen kapeisiin niemiin, pieniin saariin, jyrkkäpiirteisiin rantoihin tms. Maisemaa merkittävästi muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on kielletty ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. MRL 72 §:n nojalla alueella on 200 metrin syvyyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin MRL 72 § 3 mom. rakentaminen kielletty. Alueen luontoarvot on kuvattu luonto- ja maisemaselvityksessä.

 MY-1

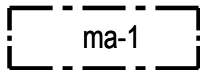
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueilla on lajistollisia arvoja, joiden elinympäristö pyritään turvaamaan. Metsänhakuu on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla. MRL 72 §:n nojalla alueella on 200 metrin syvyyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin MRL 72 § 3 mom. rakentaminen kielletty.

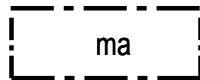
Alueen luontoarvot on kuvattu luonto- ja maisemaselvityksessä.

 W

Vesialue.



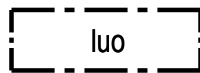
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
Alueella tehtävät toimenpiteet tulee olla sellaisia, että alueen maisemallisia ominaispiirteitä ei turmella.



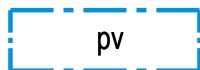
Arvokas maisema-alue.
Rakentamisen tulee soveltua maiseman kuvaan.



Arvokas geologinen muodostuma.
Alueella on voimassa maa-aineslain 3 § mukaiset maa-ainesten ottamista koskevat rajoitukset.



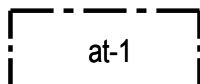
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue.
Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen luontoarvoja. Alueen luontoarvot on kuvattu luonto- ja maisemaselvityksessä.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.
Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muu maankäyttö, josta voi olla ympäristönsuojelulain 1. luvun 7 § ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto) vastaisia seurauksia. Lisäksi alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa vesilain 3 luku (luvanvaraiset vesitaloushankkeet).



Natura 2000 verkoston alue.



Taajaman lähialue, jolla voidaan suosia ympäristövuotista asumista.



Vahvistetun tai hyväksytyn ranta-asemakaavan raja.



Ranta-asemakaavan mukainen rakentamaton rakennuspaikka on merkitty keltaisella pisteellä.



Kunnan raja.



Osayleiskaava-alueen raja.



Moottorikelkkailureitti.



Laivaväylä.



Ulkoilureitti.

-2 RA

Merkitsemättä jätetty rakennusoikeus.
Luku RA -merkinnän edessä osoittaa montako rakennuspaikkaa kaavaan on jätetty merkitsemättä maanomistajan toivomuksesta. Rakennusoikeus on mahdollista ottaa käyttöön yleiskaavamuutoksella tai ranta-asemakaavalla. Kaavaprosessissa ratkaistaan rakennusoikeuden sijoittuminen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakentaminen

Tämän yleiskaavan A-, AT-, RA-, RA-1, RA-2, RA-3, ja RA-4 -alueilla saa myöntää rakennusluvan yleis- kaavan mukaiseen rakentamiseen ilman ranta- asemakaavaa. RA-2 -alueilla tulee lisäksi selvittää ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ennen rakennusluvan myöntämistä.

Rakennuslupaa ei saa myöntää ennenkuin rakennuspaikat on merkitty maastoon.

Voimassa olleen lainsäädännön nojalla myönnetyn luvan perusteella rakennettua rakennusta saa peruskorjata ja tuhoutunut rakennus saadaan korvata vastaavalla uudella rakennuksella.

Maasto-olosuhteista ja pohjakartan tarkkuudesta johtuen rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa vähäisessä määrin, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta.

Poikkeaminen ei saa johtaa kaavaan osoitettujen rakennuspaikkojen määrän ylittymiseen.

Ranta-alueiden kunnostamisesta ja ruoppauksista on oltava yhteydessä ympäristöviranomaisiin.

Muilta kuin rakentamiseen varatuilta alueilta on rakennusoikeus 200 metrin rantavyöhykkeeltä siirretty maanomistajakohtaisesti A- ja RA -alueille tai osoitettu valtion korvattavina rakennuspaikkoina.

Rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevat määräykset

Alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyydet ovat keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- Vakituiset asunnot etäisyys rantaviivasta 40 m
- Loma-asunnot, kerrosala alle 80 k-m² etäisyys rantaviivasta 25 m
- Loma-asunnot, kerrosala yli 80 k-m² etäisyys rantaviivasta 40 m
- Rantasaunat etäisyys rantaviivasta 15 m

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta välttämätöntä ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 k-m².

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään luonnonmaisemaan. Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä suojapuustoa.

Asuin- ja lomarakennuksissa kapillaarisen veden nousun katkaisevan kerroksen alapinnan korkeustason on oltava N60+78,05 m yläpuolella. Em. lukemaan on lisättävä aaltoiluvара, joka määritetään kunkin rakennuspaikan rantaolosuhteiden mukaan Ympäristöoppaan n:o 52:n sivulla 29 osoittamalla tavalla (Markku Ollila 1999/Syke, YM ja MMM). Tämä koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

Uusilta rakennuspaikoilta tulee käyttää olemassa olevia pääsyteitä ja liittymiä maanteille. Jos uusia liittymiä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuurivastuualueeseen.

Saariin sijoitettavien uusien rakennuspaikkojen osalta, on lupavaiheessa osoitettava kulku saareen.

Vesi- ja jätehuoltoa koskevat määräykset

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohja- ja pintavesien saastumisvaaraa aiheuteta.

Viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla talousjätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain sekä kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma käyttö- ja huolto-ohjeineen tulee liittää rakentamishanketta koskevaan rakennus- tai toimenpidelupa- hakemukseen.

Vesikäymälän jätevedet tulee johtaa umpisäiliöön tai kunnalliseen viemärintiin. Saariin ilman tieyhteyttä ei sallita vesikäymälän rakentamista.

Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua tai muita haittoja synny. Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 30 m lähemmäs rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin. Kompostit ja kompostoitavat käymälät on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.

Sauna- ja muita vähäisiä pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan 10-15 metrin päähän rantaviivasta alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopiva ja jonne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon rakennuspaikkaa valittaessa.

Suositukset

Loma-asuntojen rakennuspaikoilla tulee suosia kompostoivia käymälöitä. Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä.

Metsänhoitoa ja maataloutta koskevat määräykset ja suositukset

Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia metsänhoitosuosituksia ja ranta-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

Rantapelloilla peltoviljelyä, nurmetusta tai muuta vastaavaa maanpinnan käsittelyä ei saa ulottaa 10 m lähemmäksi rantaviivaa. Rantavyöhykkeelle on varmistettava riittävä suojavyöhykkeen muodostuminen.



Alue, jolta kv:n 21.9.2015 § 86 mukainen päätös on kumottu
Itä-Suomen hallinto-oikeudessa 25.1.2017



KITEEN KAUPUNKI

ORIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVA

MK 1:10 000

1.9.2015

Työnumero 82122815



RAMBOLL FINLAND OY
KAAVOITUSYKSIKKÖ
Niemenkatu 73, 15140 Lahti
Puh. +358 20755 611

Lahdessa 1.9.2015

Markus Hytönen
kaavoitusinsinööri

Matti Kautto
johtava asiantuntija

Käsittely:

Kaavaluonnos nähtävillä 9.5.-7.6.2011

Kaavaehdotus nähtävillä I 13.2.-13.3.2012

Kaavaehdotus nähtävillä II 1.8.-3.9.2012

Hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 25.2.2013 § 39

Kumottu Kuopion hallinto-oikeudessa 21.2.2014

Kaavaehdotus III oli nähtävillä 12.3.-14.4.2015

Hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 21.9.2015 § 86

Tiina Eskelinen
PÖYTÄKIRJAN PITÄJÄ