



Kiteen kaupunki

Kiteen keskustan osayleiskaava

Kaavaselostus, kaavaehdotus 31.5.2022

OAS nähtävillä: 2.-31.3.2020
Luonnos nähtävillä: 1.2.-2.3.2021
Ehdotus nähtävillä: 24.2.-29.3.2022
Hyväksyminen KH:
Hyväksyminen KV:
Lainvoimainen kaava:



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

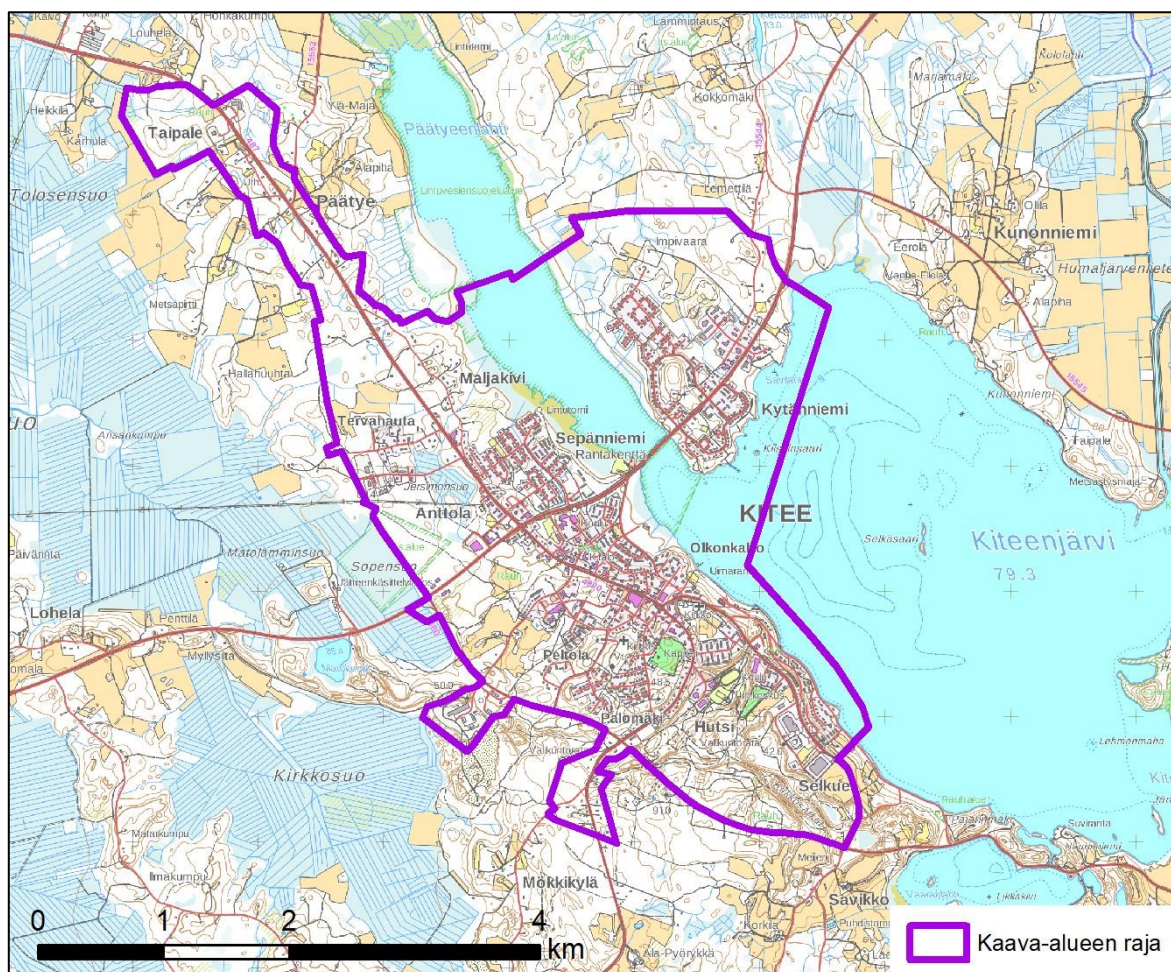
1.1 Tunnistetiedot

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 31.5.2022 päivättyä osayleiskaavakarttaa.

Kunta:	Kiteen kaupunki
Kaavan nimi:	Kiteen keskustan osayleiskaava
Kaavan laatija:	Sitowise Oy, DI (YKS 245) Timo Huhtinen
Kiteen kaupungin edustaja, kaavatyön ohjaaja:	Juha Kervinen Maankäyttöpäällikkö

Osayleiskaavan vireille tulosta on kuulutettu 13.9.2017.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1.1 Kaava-alueen raja on esitetty violetilla viivalla.

Kaava-alue sijaitsee Kiteen keskustaajamassa, valtatie 6 kaakkoispuolella. Alue muodostuu Kiteen keskustasta sekä Kiteentien, Puhoksentien, Tohmajärventien ja Kehätien varrella sijaitsevista asuin-, työpaikka-, palvelu-, maatalous- ja virkistysalueista. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu osa Kiteenjärvestä. Kaava-alueen pituus on noin 8 km ja leveys noin 4,5 km. Alueen pinta-ala on noin 1530 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Osayleiskaavan tarkoituksena on Kiteen keskustaajaman yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Osayleiskaavalla päivitetään alueen maankäyttötavoitteet määräyksineen ajan tasalle, sillä osalla alueesta voimassa oleva oikeusvaikutuksen yleiskaava (1987) on vanhentunut. Osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta sekä muuta yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Osayleiskaavan tavoitteena on keskusta-alueen kehittäminen ja sen vetovoimaisuuden parantaminen tiivistämällä keskustaa ja vahvistamalla keskustan kaupunkimaisuutta. Näin lisätään keskustan houkuttelevuutta ja turvataan kaupan ja palveluiden elinvoimaisuus.

Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa keskustan ympärillä sijaitsevien viheralueiden ja virkistyskäytössä olevien alueiden kytkeminen toisiinsa yhtenäiseksi verkostoksi.

Kytänniemen alueella tavoitteena on laajentaa asuin- ja teollisuusalueita pienimuotoisesti sekä sovittaa kyseiset toiminnot yhteen.

Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena (MRL 42 §). Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (19.8.2016, päivitetty 24.2.2020, Sitowise Oy 2020)
- 2 Kiteen keskustaajaman liikenneselvitys (Sito Oy 2017, päivitetty Sitowise Oy 2020)
- 3 Kiteen keskustan osayleiskaavan meluselvitys (Sito Oy 2016, päivitetty Sitowise Oy 2020)
- 4 Kiteen osayleiskaavan hulevesiselvitys (Sito Oy 2016, päivitetty Sitowise Oy 2020)
- 5 Kiteen keskustaajaman luontoselvitys (Liite 5a) ja kesän 2020 maastokäynnin muistio (Liite 5b) (Sito Oy 2016, päivitetty Sitowise Oy 2020)
- 6 Kiteen keskustaajaman maisemaselvitys (Sito Oy 2016, päivitetty Sitowise Oy 2020)
- 7 Kiteen keskustan kauppapaikkaselvitys (FCG 2015)
- 8 Kiteen keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys: Täydennysinventointi 2020 (Liite 8a), Kohdekortit 2021 (Liite 8b), Rakennusinventointien 2003-2009 kooste 2021 (Liite 8c) (Sitowise Oy 2021)
- 9 Kiteen keskustan osayleiskaavan arkeologinen selvitys (Maanala Oy 2020)
- 10 Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet 30.12.2021
- 11 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet 31.5.2022

1.5 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

Kaavatyössä on hyödynnetty keskusta-alueen aikaisempaan kaavoitukseen liittyviä sekä kaavaa var-
ten päivitettäviä tai laadittavia selvityksiä, suunnitelmia ja ohjelmia, joita ovat muun muassa:

- Kytänniemen viitesuunnitelman yleiskaavallinen tarkastelu (Sitowise 2015)
- Kiteen keskustan osayleiskaavan tavoitteet ja mitoitus (Sitowise 2015)

- Keski-Karjalan viisaan liikkumisen suunnitelma (2015) sekä viisaan liikkumisen edistämissuunnitelman luonnos (2021)
- Pohjois-Karjalan rakennusperintöinventointi (2009)
- Keski-Karjalan seudun liikennesuunnitelma ja osaraportti ”Liikenneturvallisuustyön kehittämissuunnitelma” (2007)
- Kiteen rautakauden historiallisen ajan kohteiden arkeologinen inventointi (Laakso, Sepänmaa 2004), Muinaisilla poluilla -hanke, Pohjois-Karjalan museo
- Kiteen arkeologinen inventointi, Petro Pesonen (2004), Muinaisilla poluilla -hanke, Pohjois-Karjalan maakuntamuseo.
- Kiteen kulttuuriympäristöohjelma (2003)
- Kiteen meijerin ja ranta-alueen luonto- ja maisemaselvitys, lintukartoitus, lepakkokartoitus sekä Kiteen Meijerinrannan viitasammakkoselvitys, TOIMI – ympäristöalan asiantuntijaosuuskunta 2011
- Kiteen Meijerinrannan rakennusinventointi, Mikko Pönkkä 2017
- Puhoksentien kaava-alueen luontoselvitys, Mika Pirinen 2006
- Tuomelan alueen ja Palomäen asemakaava-alueen luontotyyppiselvitys, Faunatica 2015
- Tuomelan alueen maisemaselvitys, Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy 2015

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5	Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali	3
2	TIIVISTELMÄ.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Osayleiskaavan sisältö.....	7
3	Kaavoitustilanne	9
3.1	Maakuntakaava	9
3.2	Yleiskaava	10
3.3	Asemakaava.....	13
3.4	Rakennusjärjestys	15
4	SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA.....	16
4.1	Alueen yleiskuvaus.....	16
4.2	Luonnonympäristö	16
4.2.1	Maisema.....	16
4.2.2	Natura-, suojelu- ja suojeluohjelma-alueet.....	17
4.2.3	Kasvillisuus	18
4.2.4	Eläimistö.....	22
4.2.5	Linnusto.....	23
4.2.6	Maa- ja kallioperä	24
4.2.7	Pinta- ja pohjavedet.....	25
4.3	Rakennettu ympäristö.....	27
4.3.1	Väestö ja asutus.....	27
4.3.2	Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva	27
4.3.3	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta	28
4.3.4	Virkistys.....	29
4.3.5	Maisema ja kulttuuriperintö	30
4.3.6	Liikenne	41
4.3.7	Yhdyskuntatekninen huolto	43
4.3.8	Melu.....	44
4.3.9	Pilaantuneet maa-alueet.....	44
4.4	Maanomistus	44
5	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	46
5.1	Osalliset	46
5.2	Vuorovaikutus kaavoituksen eri vaiheissa.....	46
5.3	Viranomaisyhteistyö	46
6	SUUNNITTELUN TAVOITTEET	48

6.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	48
6.2	Maakunnalliset tavoitteet	48
6.3	Kiteen kaupunkistrategia 2017-2021	48
7	OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	49
7.1	Tavoiteaikataulu	49
7.2	Kaavoituksen käynnistäminen	49
7.3	Kaavaluonnosvaihe	50
7.3.1	Kaavaratkaisun perusteet	50
7.4	Kaavaluonnosvaihe	52
7.5	Kaavaehdotusvaihe	54
7.6	Kaavan hyväksyminen	56
8	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	57
8.1	Kaavaratkaisu	57
8.1.1	Aluevaraukset	57
8.1.2	Osa-alue- ja kohdemarkinnat	60
8.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset	62
9	OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	67
9.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	67
9.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön sekä maisemaan ja kulttuuriperintöön	68
9.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	68
9.4	Liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset	68
9.5	Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	68
9.6	Aluetalouteen ja elinkeinoihin kohdistuvat vaikutukset	69
9.7	Maa- ja kallioperään kohdistuvat vaikutukset	69
9.8	Pinta- ja pohjavesiin kohdistuvat vaikutukset	69
10	KAAVAN SUHDE ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN	69
10.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	69
11	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	70
12	YHTEYSTIEDOT	71

Taustakartat ja paikkatietoaineisto:

© Maanmittauslaitos 2020. Avoimen tietoaaineiston käyttö lupa, CC 4.0 -lisenssi

© SYKE 2020. Avoimen tietoaaineiston käyttö lupa, CC 4.0 -lisenssi.

© GTK 2020.

Kansikuva Hanna-Maria Piipponen

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidettiin 17.5.2016. Kaupunginhallitus päätti Kiteen keskustan osayleiskaavan vireilletulosta 14.8.2017 (235 §). Osayleiskaavan vireille tulosta kuulutettiin 13.9.2017.

Kaupunginhallitus päätti 24.2.2020 43 § asettaa osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville. OAS oli nähtävillä 2. - 31.3.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavahankkeen lähtötilannetta esiteltiin yleisötilaisuudessa 10.3.2020.

MRL 66 § mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin uudestaan 23.3.2020.

Kaupunginhallitus päätti 18.1.2021 § 24 asettaa Kiteen keskustan osayleiskaavaluonnoksen nähtäville.

Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 1.2. - 2.3.2021. Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 9.2.2021: tilaisuus pidettiin koronavirustilanteen vuoksi verkossa Teams Live Event -alustalla. Tilaisuudesta julkaistiin videotallenne kaupungin verkkosivuilla.

Viranomaisten työkokous järjestettiin 23.8.2021. Kokouksessa käsiteltiin rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaisjäännöksiin liittyviä kysymyksiä.

Muinaismuistolain 13§ mukainen neuvottelu järjestettiin 20.9.2021 ja 7.10.2021 Romolan kiinteistön (260-423-19-44) osalta.

2.2 Osayleiskaavan sisältö

Osayleiskaava-alue sijoittuu Kiteen keskustaajamaan Kiteentien, Tohmajärventien ja Puhoksentien sekä Savikontien ja Keisarinkujan ympäristöön. Keskustatoimintojen alueet (C) painottuvat kaupalliseen ydinkeskustaan Kiteentien varteen, johon sijoittuu jatkossakin pääosa kaupan toiminnoista. Työpaikkojen ja tilaa vaativan kaupan alueet (TP, P) sijoittuvat Puhoksentien ja Kiteentien risteyksen ympäristöön. Lisäksi palveluiden ja hallinnon alueita sijoittuu Puhoksentien ja Arppentien väliselle alueelle

Kaavassa osoitetut julkisten palveluiden ja hallinnon alueet (PY) ovat pääosin entuudestaan rakennettuja, ja niillä sijaitsee muun muassa kouluja, kirkkoja, terveysasemia sekä urheilu- ja leikkipaikkoja. Alueiden rajauksia on päivitetty monin paikoin vastaamaan ajankohtaisia muutoksia. Keskustan itäosaan sijoittuvien hautausmaiden (EH) rajauksia on selkeytetty.

Kaava-alueen asutus sijoittuu pääosin pientalovaltaisille asuntoalueille (AP). Pientaloalueita sijaitsee nykyisin muun muassa keskustan pohjois- ja luoteispuolella Olkonkalliossa ja Sepänniemessä, Meijerinrannassa, Keisarinkujan ja Palomäentien ympäristössä sekä Tervahaudan ja Maljakiven alueilla. Uusia pientalovaltaisia asuinalueita on osoitettu erityisesti Tuomelan, Toroppalan, Maljakiven, Päätyen ja Kytänniemen koillisosan alueille sekä Saramäentien ja Ilmolan hautausmaan ympäristöön.

Kerrostaloalueina (AK) on osoitettu sekä rakennetut että asemakaavoitetut kerrostaloalueet Kiteen keskustassa. Uudet, entuudestaan asemakaavoittamattomat kerrostaloalueet sijoittuvat Savikontien varteen.

Kytänniemessä ja Olkonkalliossa Kiteenjärven ranta-alueille on osoitettu loma-asuntoalueita (RA) olemassa olevien vapaa-ajan asuntojen kohdalle.

Taipaleen, Tervahaudan, Anttolan ja Kytänniemen Imperilän alueilla on osoitettu nykyisin teollisuuskäytössä olevien alueiden lisäksi uusia teollisuus- ja työpaikka-alueita (T, TP). Lisäksi teollisuusalueina on osoitettu nykyiset Selkueen ja Arppentien eteläpuolen teollisuusalueet.

Kaava-alueen laajimmat virkistysalueet sijaitsevat Hutsin urheilun alueiden eteläpuolella. Tuomelan, Hiekkakummun, Peltolan ja Palomäen alueelle on osoitettu uusia lähivirkistysalueita (VL). Kaava-alueen pohjoisosissa, Tervahaudan ympäristössä sekä Kytänniemen pohjoisosassa painottuvat maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M).

Yhdyskuntateknisen huollon alueita (ET) on osoitettu olemassa olevien rakenteiden kohdalle sekä vedenottamon varaukseksi.

Kaavassa on osoitettu alueella kulkevat seututiet ja pääkadut, nykyiset ja uudet yhdystiet ja koojakadut sekä uudet pääsytiät. Jalankulun ja pyöräilyn osalta on osoitettu nykyiset kevyen liikenteen reitit sekä uudet kevyen liikenteen yhteystarpeet. Uusi liikenteelle tarkoitettu alue on rantakenttään liittyvä pysäköintialue (LP).

Kaavassa on osoitettu alueella nykyisin kulkevat ulkoilureitit. Uusia ulkoilureittien yhteystarpeita on osoitettu erityisesti Tuomelan, Hiekkakummun, Peltolan ja Palomäen alueille. Lisäksi Kiteenjärven rantaan, Olkonkallion ja venevalkaman välille on osoitettu ulkoilureitin yhteystarve.

Päätyenlahdella ja sen ranta-alueilla sijaitsevat Natura-alueet, luonnonsuojelualueet ja luonnonsuojeluohjelma-alueet sekä Sopensuon luonnonsuojelualue on osoitettu luonnonsuojelualueina (SL). Lisäksi luonnonsuojelualueena on osoitettu kaupungin omistama maa-alue Päätyenlahden koillispuolella. Kaavassa on osoitettu myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo), luonnonmuistomerkki (ls) sekä maiseman kannalta arvokkaita alueita (ma).

Kaavassa on osoitettu kaava-alueelta tunnistetut kiinteät muinaisjäännökset (sm) ja muut kulttuuriperintökohteet (s). Lisäksi kaavassa on osoitettu rakennussuojelukohteita (sr) sekä kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia (kh).

Lisäksi korttelialueiden rajauksia ja pääkäyttötarkoituksia on päivitetty vastaamaan ajantasa-asemakaavaa.

- Seutukeskus, kohdemerkintä (c)
- Taajamatoimintojen alue (A)
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (ruskea katkoviiva)
- Suojelualue (SL)
- Virkistysalue (V)
- Maa-ainesten ottoalue (EO1-p)
 - Soranottoalue, jolla on otettava huomioon pohjavesien suojelu
- Energiahuollon alue (en)
- Natura 2000-verkoston kuuluva tai ehdotettu alue (nat, harmaa pallomerkintä)
- Matkailupalvelujen alue (maisema- ja kulttuuriarvot) (rm-1, keltainen kolmio)
 - Meijerinranta
- Arvokas harjuaalue tai muu geologinen muodostuma (ge-1, musta vinoraidoitus)
- Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv)
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma/kv)
 - Kiteen kirkko ja pappila
- Rakennussuojelukohde (sr, sininen pallo)

- Kiteen kirkko
- Osuuskaupan talo
- Arvokas maisema-alue, valtakunnallinen (ma/mv, ruskea viiva)
- Ohjeellinen moottorikelkkareitti (harmaa palloviiva)
- Valtatie/kantatie (paksumpi musta viiva)
- Seututie tai pääkatu (ohuempi musta viiva)
- Liikenteen kehittämiskäytävä (violetti viiva)
 - Kuutoskäytävä

Lisäksi maakuntakaavan liiteaineistossa on esitetty taajamatoimintojen alueen maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristökohteet (seitsemän kappaletta).

Maakuntakaavassa 2040 on otettu huomioon vuonna 2017 voimaan tulleen vähittäiskaupan ohjausta koskevat lakimuutokset. Kiteen keskusverkon merkinnän (c) ulkopuolella keskustaajamien taajamatoimintojen (A) alueilla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja säilyy päivittäistavarakaupan osalta 7000 k-m² ja tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta 10 000 k-m² laajuisena.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1.vaihemaakuntakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla 30.4. - 31.5.2021. Vaihemaakuntakaavasta käytetään nimeä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe, koska se täydentää hyväksyttyä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 -kaavaa. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan arvokkaita soita ja turvetuotantoa sekä rakennettua kulttuuriympäristöä.

Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osayleiskaava-alueelle on esitetty maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä seuraavia kohteita:

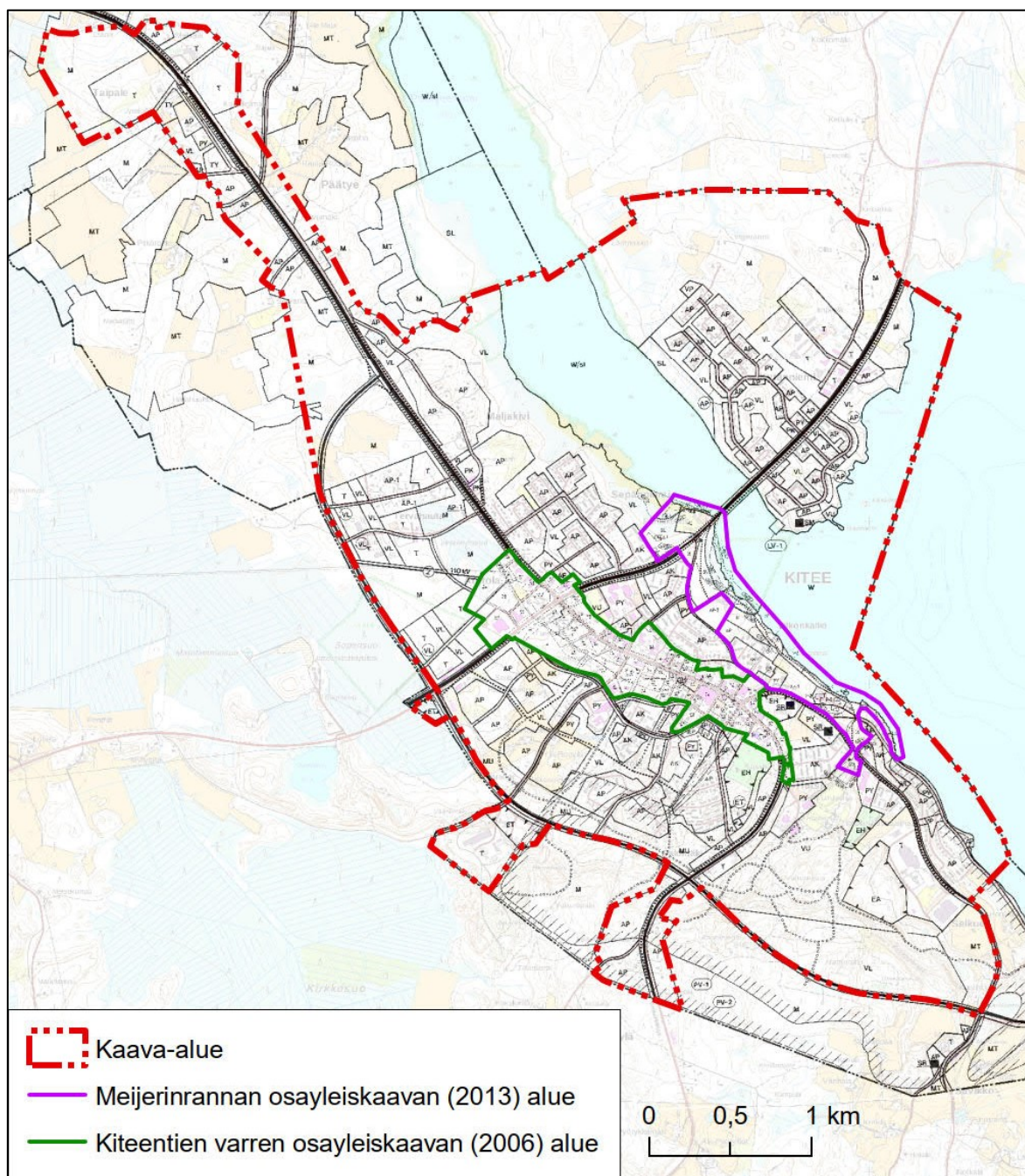
- Tohtorila
- Rantalan koulu
- Romola
- Kästekonen
- Meijeri
- Invala
- Paloasema
- Ortodoksinen kirkko
- Koti-Ilmola

Suunnittelumääräyksen mukaan alueiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti ja vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä.

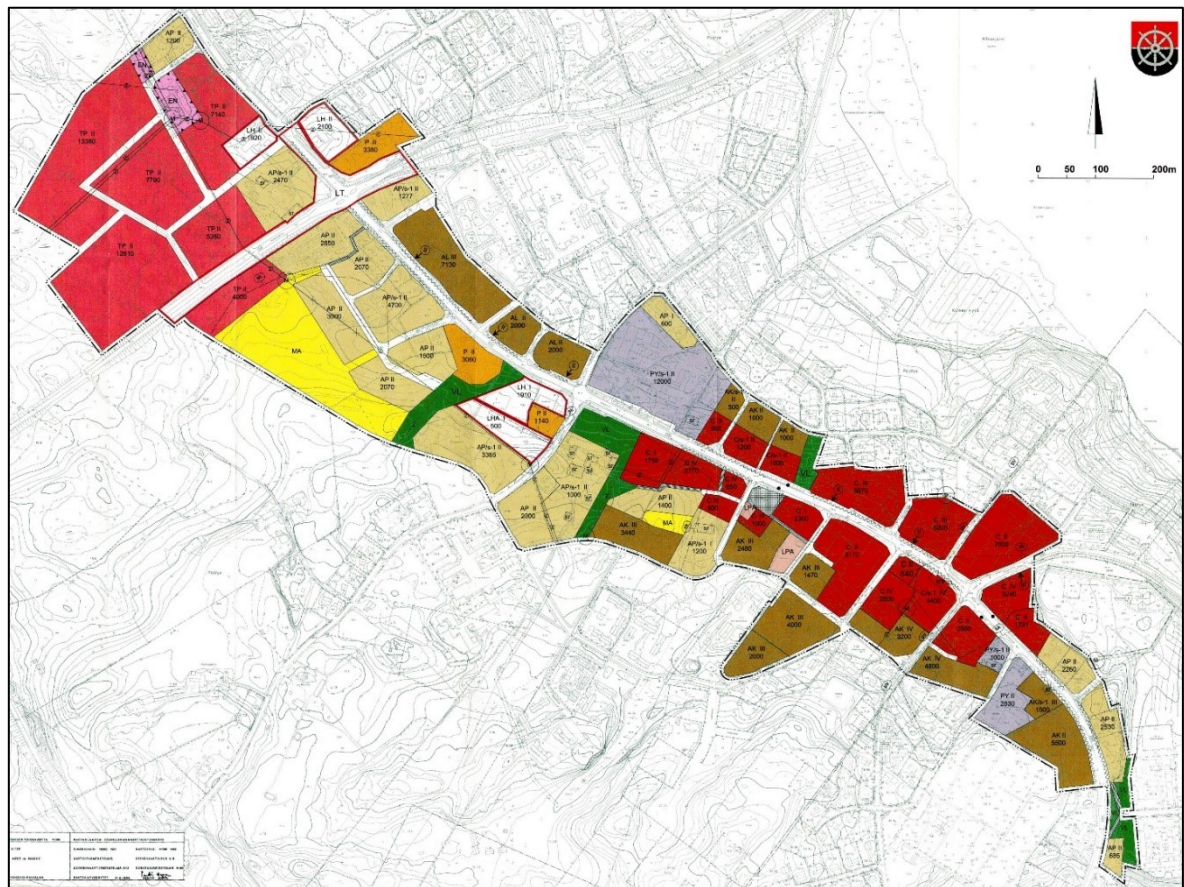
3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa neljä yleiskaavaa:

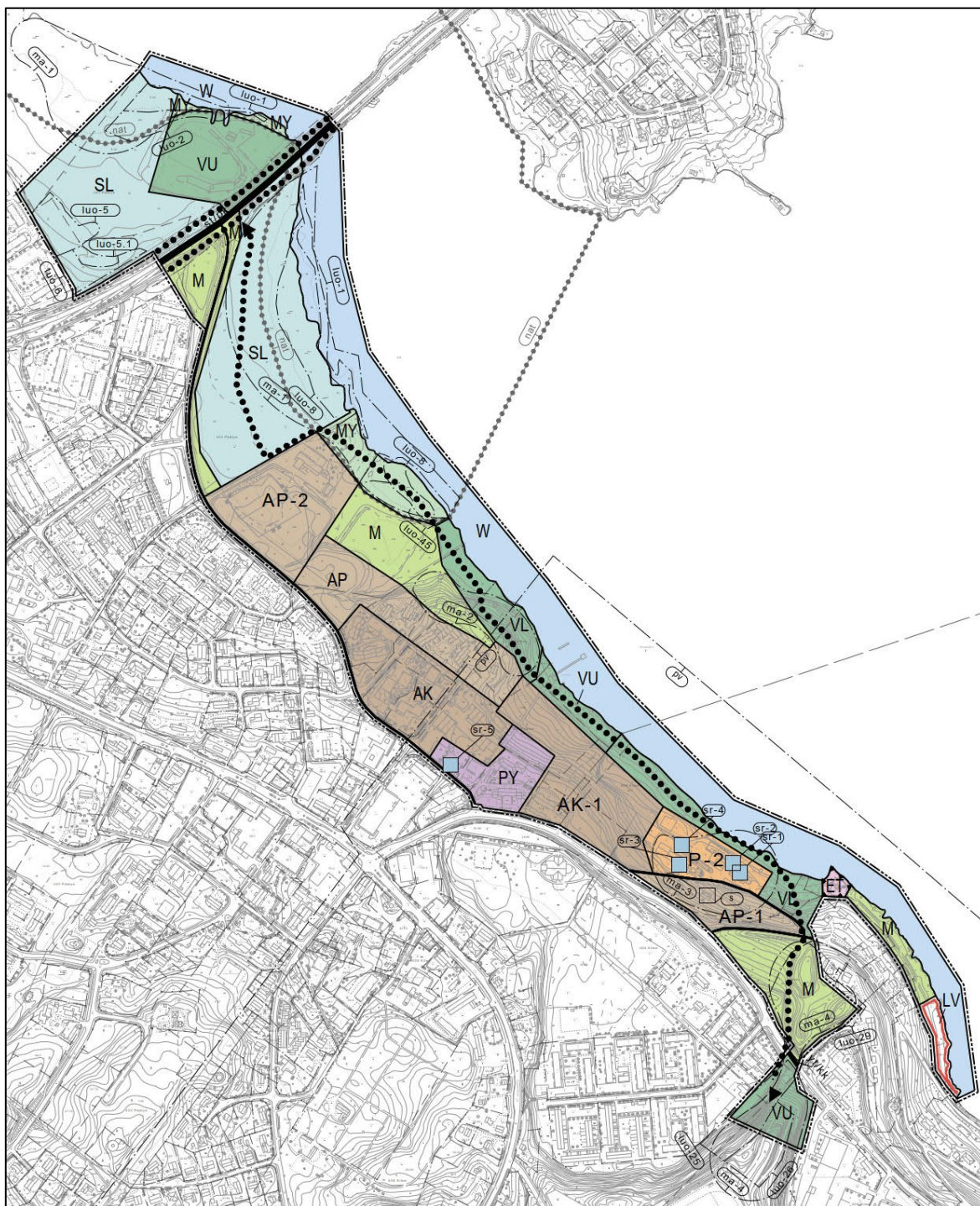
- Oikeusvaikutukseton Keskustaajama-Tolosenmäki (1987)
- Oikeusvaikutukseton Keskustaajama-Tolosenmäki muutos (1995)
- Oikeusvaikutteinen Kiteentien lähiympäristön osayleiskaava (2006)
- Oikeusvaikutteinen Meijerinrannan osayleiskaava (2013)



Kuva 3.2 Kiteen voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmä kaava-alueella. Tämän osayleiskaava-alueen luonnosvaiheen mukainen raja on merkitty karttaan punaisella. Kiteentien lähiympäristön (2006) ja Meijerinrannan (2013) osayleiskaavat on esitetty tarkemmin seuraavilla sivuilla.



Kuva 3.3 Kiteentien lähiympäristön osayleiskaava (2006).

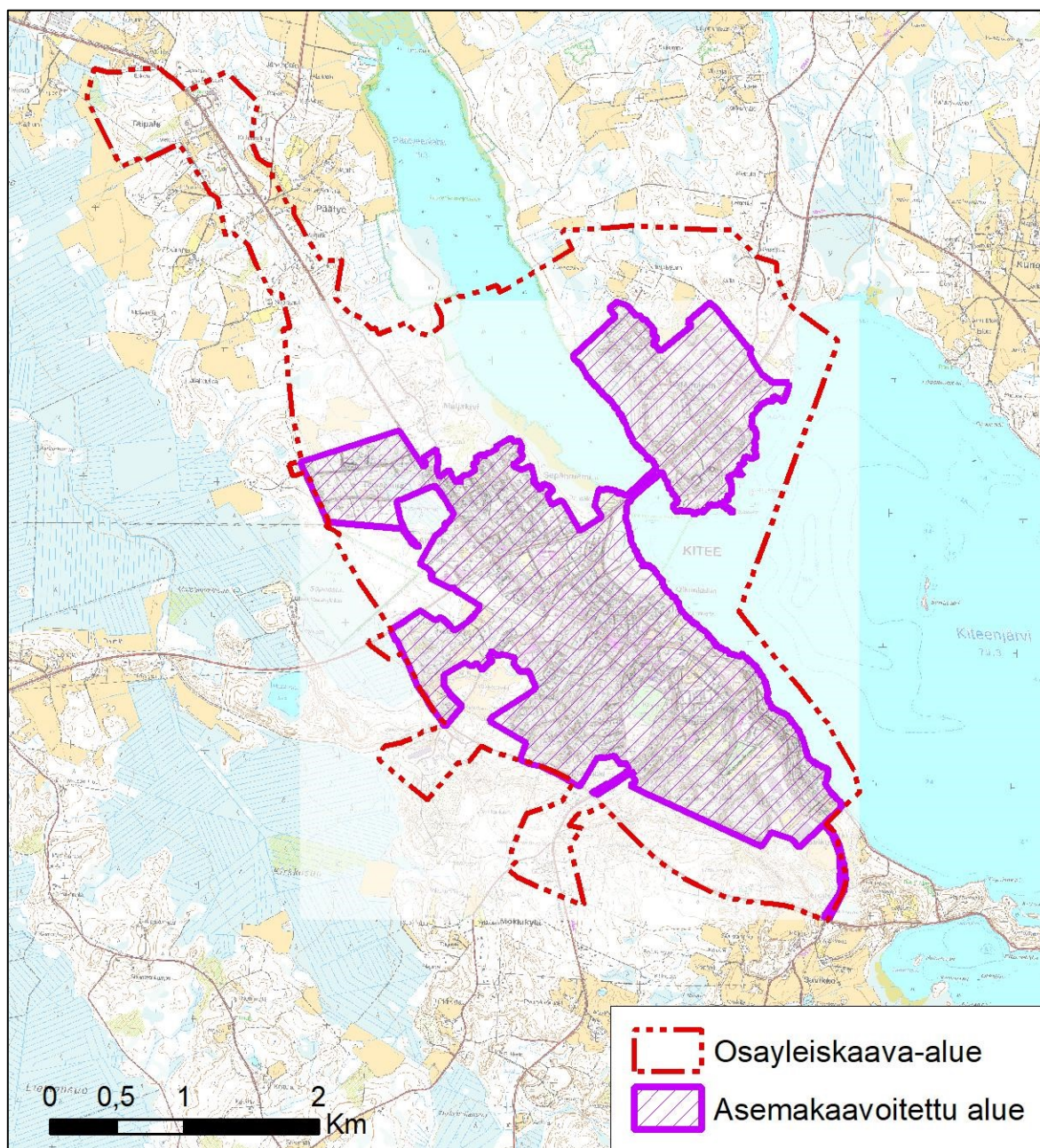


Kuva 3.4 Meijerinrannan osayleiskaava (2013).

3.3 Asemakaava

Noin 40 prosenttia suunnittelualueesta on asemakaavoitettu.

Osayleiskaavan alueella on voimassa 54 asemakaavaa, joista vanhin on vuodelta 1975. Osa asemakaavoitetuista alueista ei ole toteutunut.

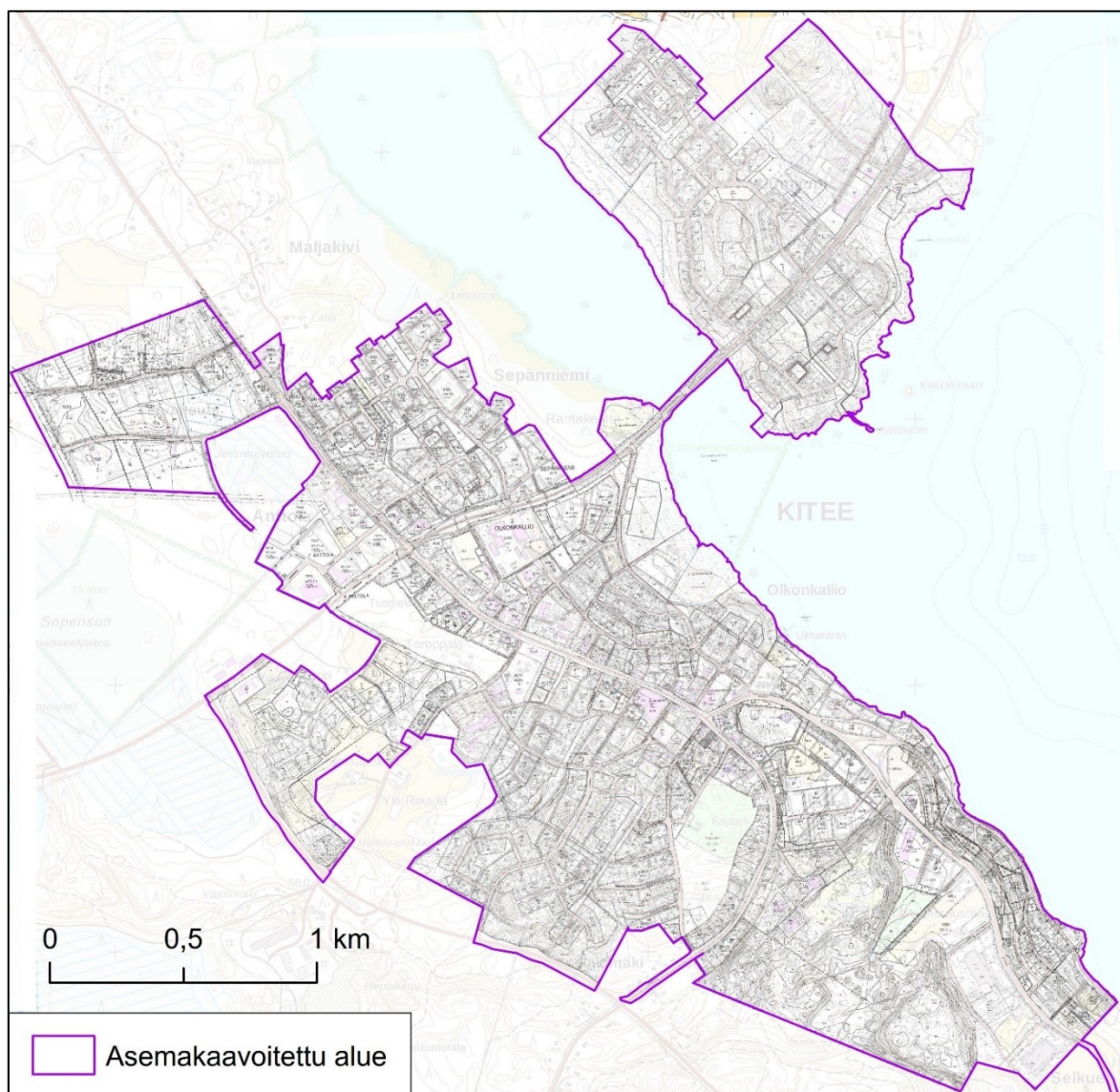


Kuva 3.5 Asemakaavoitettu alue.

Osayleiskaava päivitetään vastaamaan asemakaavoja siltä osin, kun niiden ratkaisut ovat edelleen perusteltuja.

Yleiskaavaratkaisussa on otettu huomioon seuraavat asemakaavahankkeet:

- Palomäen asemakaavan muutos, jossa tavoitteena muuttaa rakentamattomia kerrostalokortteleita pientalovaltaiseksi alueeksi. Kaavamuuokseen liittyy kaavoitusaloite (2017), jossa korttelin lounaispäätyyn tavoitellaan kerrostalon rakentamista.
- Tuomelan alueelle tehty kaavarunkotarkastelu vuonna 2015. Alueelle on hyväksytty paloaseman kaava (kv 24.10.2016). Tärkeä alue on Kiteentien puoleinen osa, jossa mm. katujärjestelyt vaativat suunnittelua.
- Kytänniemen asemakaavan laajennus. Alueelle on tehty alustava yleiskaavallinen tarkastelu (2015).



Kuva 3.6 Ajantasa-asemakaava.

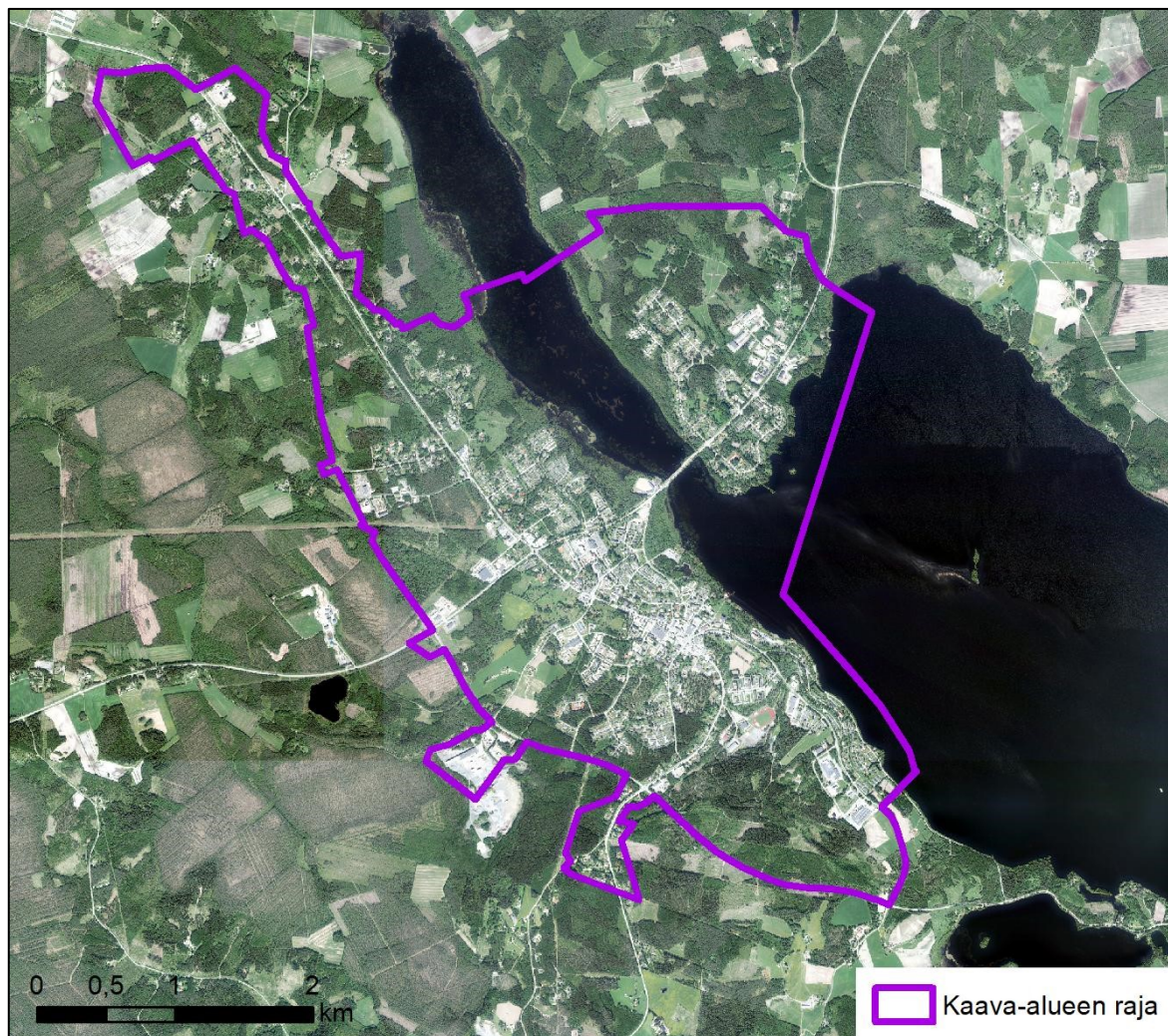
3.4 Rakennusjärjestys

Kiteen kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 3.2.2014 § 3 ja se tuli voimaan 13.3.2014.

4 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

4.1 Alueen yleiskuvaus

Alue muodostuu Kiteen keskustasta sekä Kiteentien, Puhoksentien, Tohmajärventien ja Kehätien varrella sijaitsevista asuin-, työpaikka-, palvelu-, maatalous- ja virkistysalueista. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu osa Kiteenjärvestä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1530 ha.



Kuva 4.1 Ilmakuva kaava-alueesta.

4.2 Luonnonympäristö

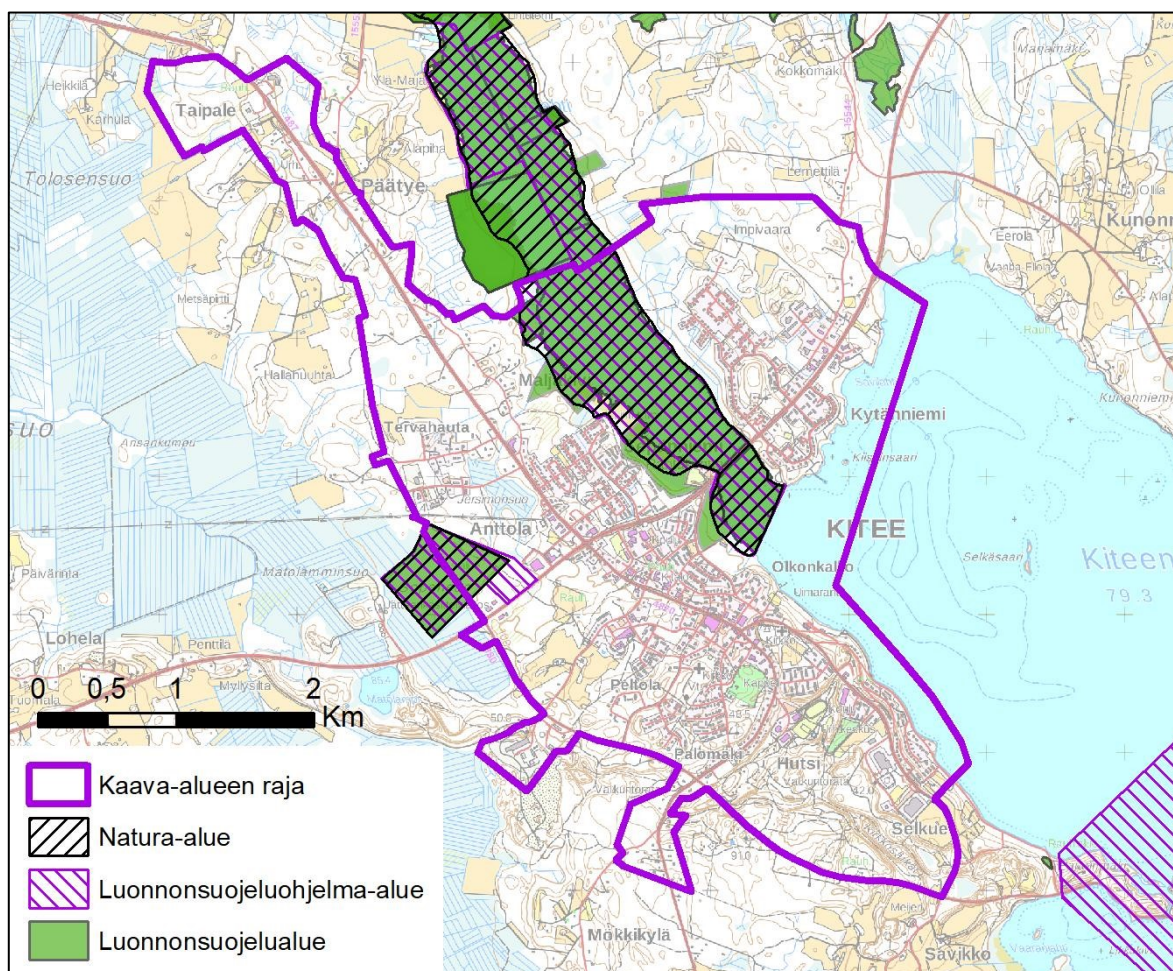
4.2.1 Maisema

Kiteen keskustataajama sijaitsee suurmaisemassa harjuselänteellä Kiteenjärven rannalla. Maastonmuodot ovat vaihtelevat ja korkeimmillaan ne kohoavat noin 50 metriä Kiteenjärven pinnan yläpuolelle. Puhoksentien ja Tohmajärventien pohjoispuolella sekä Kytänniemessä maisema on tasaisempaa laaksoaluetta. Kaava-alueen pohjoisin osa sijoittuu matalalle selännealueelle. Kaava-alueen eteläosa, Kiteen ydinkeskusta mukaan lukien, on osa laajempaa Salpausselkien välistä hiekkaja sora muodostumien ketjua.

Laajimmat yhtenäiset metsät sijaitsevat kaava-alueen etelä- ja lounaisosassa harjuselänteillä, Kiteentien ja Päätyenlahden välissä sekä osittain myös Kiteentien länsipuolella Suursuon ja Kiteentien välissä. Metsillä ei ole selkeää yhtenäistä reunaa, vaan ne ovat melko rikkonaisia asutuksen, infrastruktuurin ja peltolaikkujen kirjomia alueita. Sulkeutuneet metsäalueet ovat pääasiassa mänty- ja sekapuuvaltaisia. Lisäksi kaava-alueelta erottuu puoliavoimia rakennettuja alueita sekä muutamia pienialaisia avoimia pelto- ja viljelysalueita alueen länsilaidalla sekä pohjois- eteläkärjissä.

Kaava-alueen tilallisesti vaihtelevassa ympäristössä avautuu selkeimpiä näkymiä harjuselänteiden rinteiltä ja avoimien alueiden laidoilta sekä pitkiä, suoria kulkureittejä myöden. Keskeisiä maamerkkejä ovat Kiteen kirkon torni ja Hutsin mäkihyppytorni. Teitä ja katuja pitkin avautuu lisäksi paikoitaisia, lyhyempiä kasvillisuuden ja maaston muotojen katkaisemia näkymiä, joita reunustavat usein matalat rakennukset tai puukujanteet. Tärkeimmät näkymät tukeutuvat pääasiassa järvimaisemaan sekä Kiteen kirkkoon ja sen pitkälle näkyvään kirkontorniin. Ranta-alueilta avautuu pitkiä, esteettömiä näkymiä Kiteenjärven selän yli. Näkymiä katkaisee paikoin rannan runsas ja tiheä kasvillisuus.

4.2.2 Natura-, suojelu- ja suojeluohjelma-alueet



Kuva 4.2 Kaava-alueella sijaitsevat suojelualueet (Aluerajaukset: SYKE)

Päätyenlahden alueella sijaitsee Päätyenlahden Natura-alue (SPA FI0700003), Päätye-Sepänniemen Natura-alue (SAC FI0700148) sekä useita luonnonsuojelualueita, joista osa on valtion ja osa yksityisten omistamia. Lisäksi valtaosa Päätyenlahdesta kuuluu lintuvesien suojeluohjelmaan.

Natura 2000 -tietokannan mukaan Päätyenlahti on kansainvälisesti arvokas lintuvesi, jolla on erittäin monipuolinen pesimälajisto. Lahdella on myös huomattava merkitys lintujen (mm. laulujoutsenen ja metsähanhen) muutonaikaisena levähdysalueena. Päätye-Sepäniemen alue on isolampisukeltajan elinympäristöä.

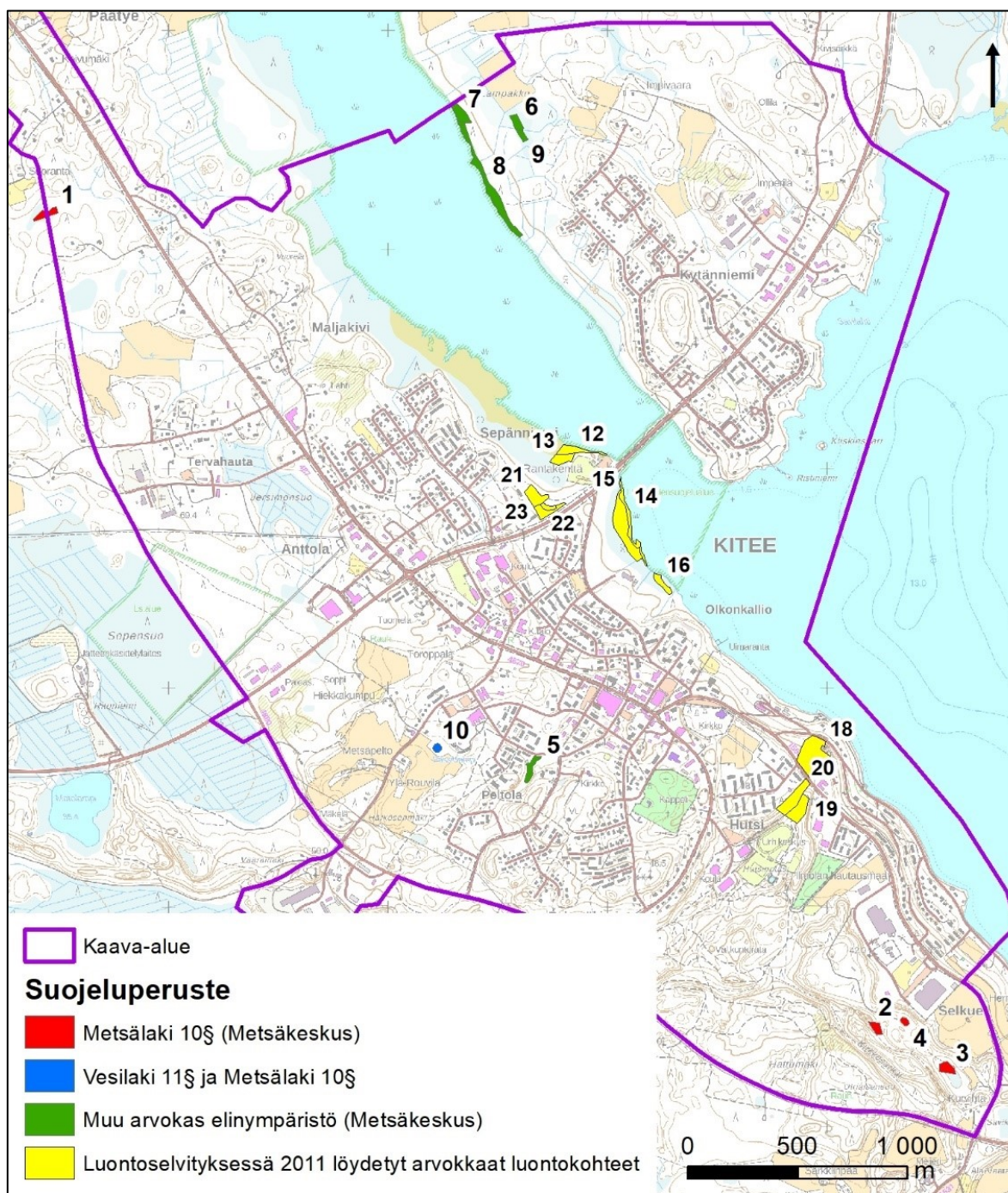
Kaava-alueen länsiosassa sijaitsee osa Sopensuon Natura-alueesta (SPA FI0700034). Natura 2000 -tietokannan mukaan Sopensuo on monipuolinen ja laajahko suo- ja metsäalue, joka käsittää useita direktiivin luontotyyppejä: boreaaliset luonnonmetsät, boreaaliset metsäluhdet, puustoiset suot. Alue on myös uhanalaisen lintulajin elinaluetta.

Sopensuon alueella on Natura-alueen lisäksi luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelualueen hieman laajempi alue kuuluu vanhojen metsien suojeluohjelmaan. Luonnonsuojelualueen ulkopuolisesta metsästä suuri osa on kuitenkin Maanmittauslaitoksen ilmakuvan mukaan hakattu.

4.2.3 Kasvillisuus

Kaava-alueella ei ole tunnistettu luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä (Luonnonsuojelulaki 29 §).

Metsälakikohteet ovat Metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Seuraavassa kuvassa (4.3) ja taulukossa (4.1) on esitetty kaava-alueelta tunnistetut Metsälain 10§ mukaiset kohteet.



Kuva 4.3 Kaava-alueen arvokkaat kasvillisuuskohteet (Lähde: Metsäkeskuksen aineistot, osayleiskaavaa varten laadittu luontoselvitys ja Meijerinrannan osayleiskaavan luontoselvitys (2011). Karttaan on merkitty osayleiskaavan luonnosvaiheen mukainen raja violetilla viivalla.

Taulukko 4.1 Kaava-alueen arvokkaat kasvillisuuskohteet

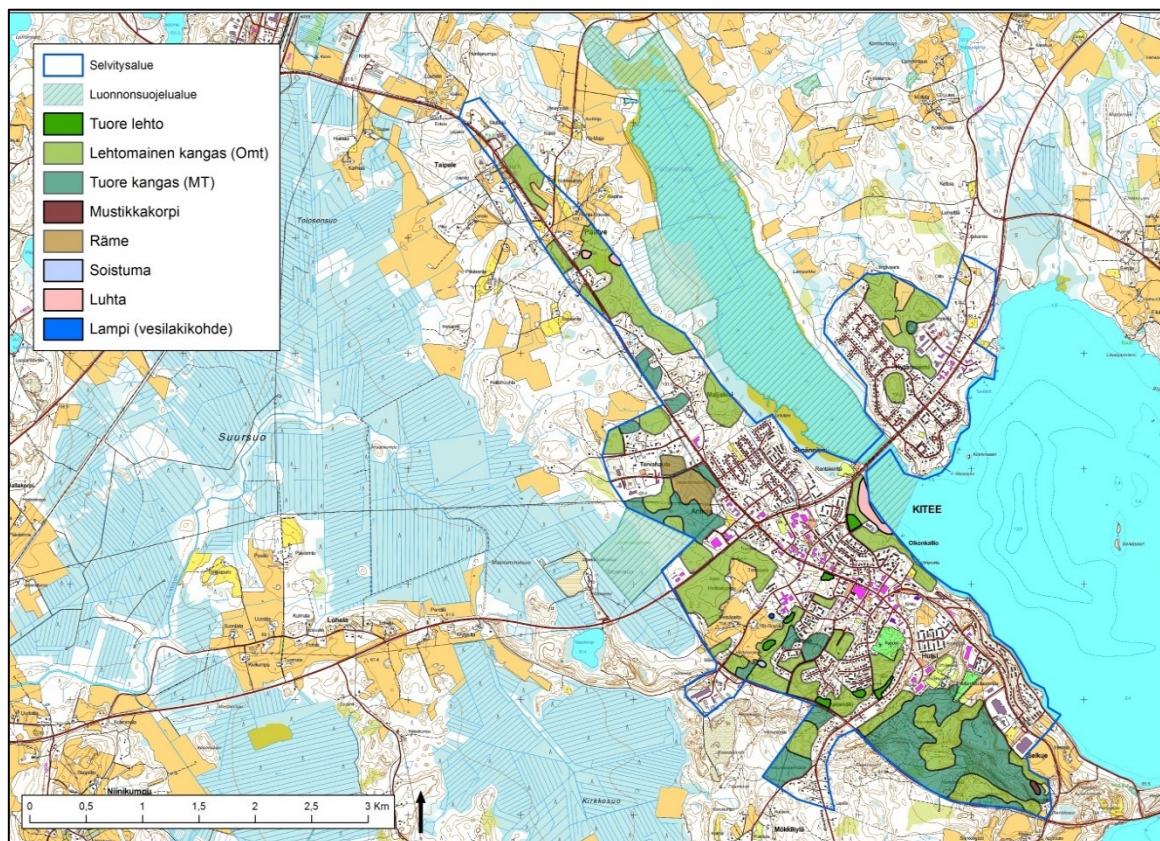
Metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt (Metsäkeskus)
1. Vähäpuustoinen suo
2. Kuiva lehtolaikku
3. Vähäpuustoinen suo
4. Tippavaaran lampi ja välitön lähiympäristö
Muu arvokas elinympäristö (Metsäkeskus)
5. Vähäpuustoinen suo
6. Vähäpuustoinen suo
7. Luhta
8. Luhta
9. Vähäpuustoinen suo
Vesilain 11 §:n mukaiset kohteet
10. Pässinlampi (myös metsälain 10§ mukainen erityisen tärkeä elinympäristö)
Meijerinrannan osayleiskaavan luontoselvityksessä 2011 tunnistetut arvokkaat luontokohteet
12. Sara- ja ruoholuhta
13. Pajuluhta
14. Sara- ja ruoholuhta
15. Pajuluhta
16. Pajuluhta
18. Keskiravinteinen kostea lehto
19. Keskiravinteinen tuore lehto
20. Keskiravinteinen kuiva lehto
21. Keskiravinteinen tuore lehto
22. Mesoeutrofinen lähteikkö / tihkupinta
23. Tuore lehto

Alle hehtaarin suuruiset lammet ovat vesilain mukaan suojeltuja (Vesilaki 11 §).

Tippavaaran lammen lähiympäristö on määritelty metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeäksi elinympäristöksi (kuvan 4.3 kohde 4). Kiteen vesikunnalle on myönnetty lupa Tippavaaran lammen alueen pohjaveden tutkimiseen ja tavoitteena on saada alueelle vedenottamo.

Uhanalaiset ja vaarantuneet luontotyypit

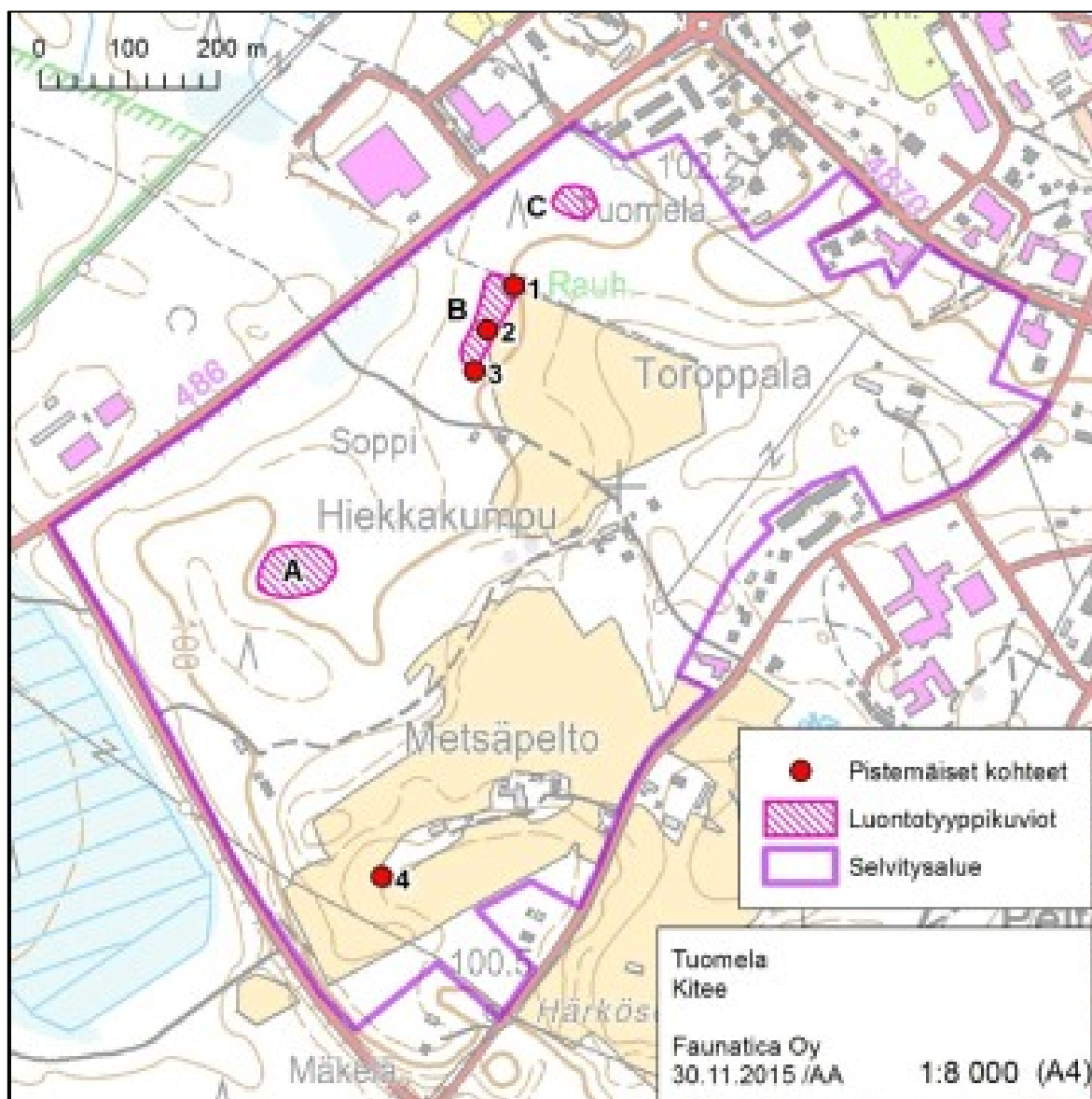
Kaava-alueella esiintyy muutamia uhanalaisia luontotyyppijä. Varpukorpiin lukeutuvat mustikka-korvet ovat Etelä-Suomessa erittäin uhanalaisia (EN), tuoreet keskiravinteiset lehdot puolestaan vaarantuneita (VU) luontotyyppijä (Kontula & Raunio 2018). Metsäluhdet ovat Etelä-Suomessa arvioitu puutteellisesti tunnetuiksi (DD) (Kontula & Raunio 2018).



Kuva 4.4 Kaava-alueen luontotyypit (Luontoselvitys, Sitowise 2020).

Muut paikallisesti arvokkaat kasvillisuuskohteet

Tuomelassa on lisäksi muita paikallisesti arvokkaita luontokohteita, joita ei mainita Metsäkeskuk-
sen aineistoissa. Tuomelan alueen ja Palomäen asemakaavan luontotyyppiselityksessä (2015) mai-
nitaan kuvassa 4.5. esitetyt A vähäpuustoinen suo ja korpi, B vanha metsä ja C rehevä lehtolaikku
sekä yksittäisiä arvokkaita puuyksilöitä (kuvassa 4.6 kohteet 1-4). Kohde 1 on rauhoitettu mänty.
Kohteet suositellaan säilytettävän maankäytön suunnittelussa, jos se on suinkin mahdollista. Koh-
teiden luonnontilaisuutta tulee tukea jättämällä niiden ympärille jonkin verran suojavyöhykettä, ja
kohteiden vesitalous tulee säilyttää ennallaan.



Kuva 4.5 Huomionarvoiset luontotyytit ja pistemäiset kohteet Tuomelassa (Luontotyyppiselvitys, Faunatica 2015).

4.2.4 Eläimistö

Ympäristöhallinnon tietokannan (Laji.fi 15.4.2020) mukaan alueella on havaittu yhteensä kolme uhanalaista, silmälläpidettävää tai luontodirektiivilajia, jotka kaikki ovat lintuja. Maastokäyntien ja lausuntojen pohjalta on kuitenkin havaintoja myös eläimistön osalta.

Liito-orava

Liito-orava on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu ja EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV (92/43/EEC) laji. Luonnonsuojelulain (49.1 §) ja luontodirektiivin mukaan lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä.

Ympäristöhallinnon rekisterin havaintotietojen mukaan osayleiskaava-alueella on todettu aiemmin yksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Ennen maastokäyntejä (2016) kaavan luontoselvityksen yhteydessä tehtiin ilmakuva- ja puustotulkinta, jolla inventoivat alueet (kuusisekametsät,

leppä- ja haapakeskittymät) rajattiin. Vuoden 2016 maastotöiden aikana havaittiin merkkejä liito-oravasta samoilta paikoilta kuin Ympäristöhallinnon rekisterissä. Havaintopaikat (2016) ovat Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen tiedossa.

Aiemmat havaintopaikat käytiin tarkistamassa vuonna 2020. Maastotarkastuksessa alueelta ei havaittu liito-oravia tai merkkejä niistä, havaittiin ainoastaan liito-oravalle sopivaa puustoa. Maastokäynnillä (2020) todettiin osan aiemmin liito-oravalle soveltuvaksi määritellyistä alueista pienentyneen mm. hakkuiden vuoksi.

Viitasammakko

Viitasammakkoja, joka on koko maassa rauhoitettu ja EU:n luontodirektiivin IV-liitteen laji, on havaittu vuoden 2011 viitasammakkoselvityksessä (TOIMI -ympäristöalan asiantuntijaosuuskunta, 2011) Kiteenjärven länsirannalla Kytänsalmen sillan pohjoispuolella, Kiteen rantakentän läheisyydessä, joka kuuluu kaava-alueeseen. Selvityksen mukaan viitasammakolle sopivaa lisääntymisympäristöä voisi olla myös vesilaitoksen ja maantiesillan välisen koivikon ojat ja ranta-alueet.

Lepakko

Vuoden 2011 Kiteen Meijerin ja ranta-alueen suunnittelualueen lepakkokartoituksessa lepakkoja havaittiin Meijerinrannan alueella puistomaisissa puoliavoimissa paikoissa Meijerinrannan suunnittelualueen eteläosassa ja vesilaitoksen ympäristössä sekä pesäpallokentän luona. Kartoituksessa ei selvitetty lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kiellettyä. Selvityksen mukaan Meijerialueen suunnitelmat eivät vaaranna kartoituksessa havaittuja lepakoiden ruokailualueita.

Muut uhanalaiset lajit

Kaava-alueelta on tehty kahdesta paikasta havaintoja erittäin uhanalaisesta lajista, joka on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu, erityisesti suojeltava ja EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV laji. Havaintopaikat ovat Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen tiedossa.

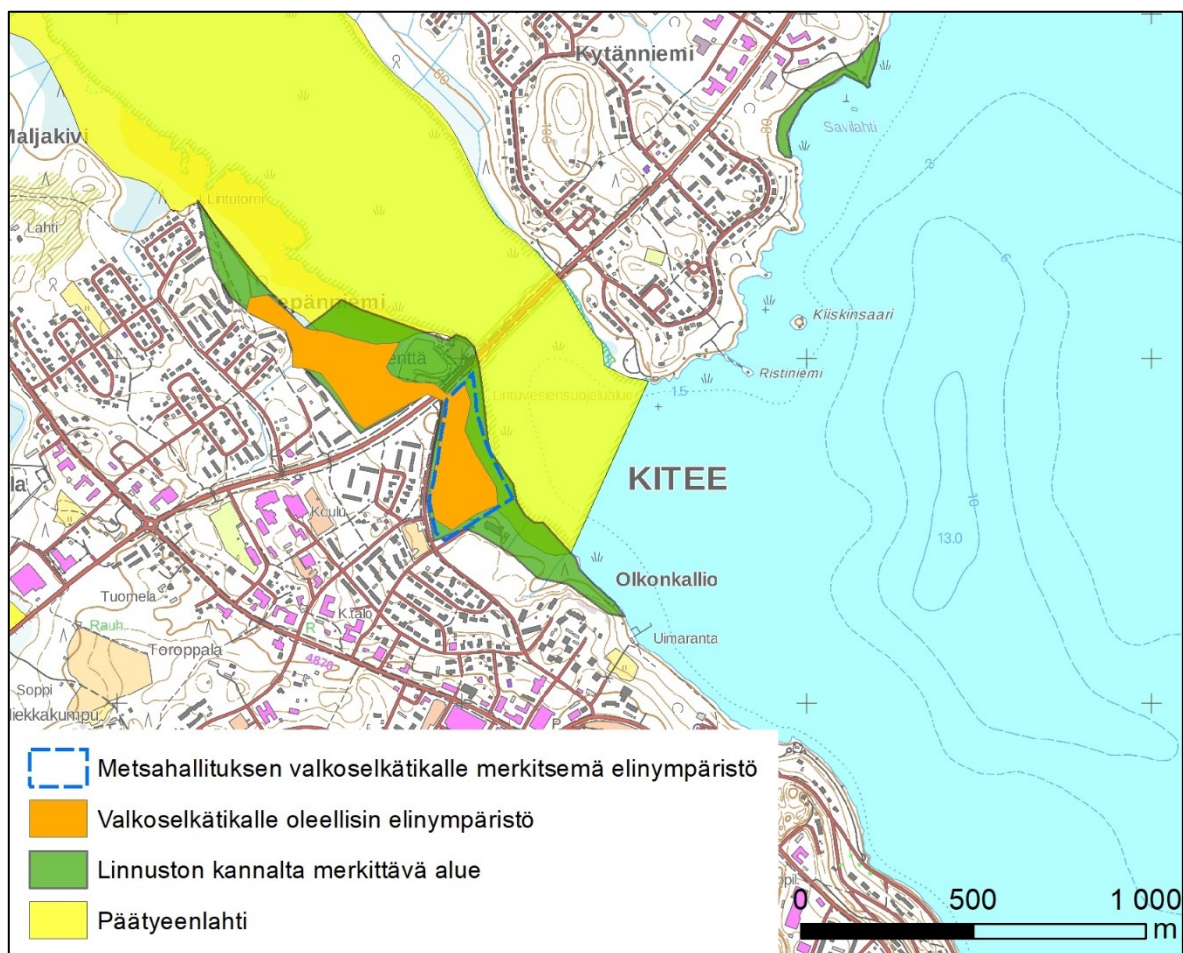
4.2.5 Linnusto

Linnuston kannalta arvokkain ympäristö sijoittuu Päätyenlahden alueelle. Savilahden alueen ympäristön luonnontilaiset olosuhteet tarjoavat edellytykset arvokkaaksi linnustoalueeksi.

Päätyenlahden alue on kosteikkolintujen pesimäalueena maakunnan tärkeimpiä lintuvesiä. Alue on todettu arvokkaaksi muun muassa seuraavissa ohjelmissa:

- Alue kuuluu Natura 2000 -verkostoon linnustollisin perustein
- Alue on lintuvesien suojeluohjelma-alue
- Alue on Ramsar-kosteikko ja IBA-alue
- Alue muodostaa Kiteenlahden, Hiidensaari-Valkolansaaren Natura-alueen ja Hyypiin kanssa Kiteenjärvi-Hyypii -nimiseen FINIBA-alueen.
- Alue muodostaa Kiteenjärven, Humalajoen peltojen sekä Tölkinsaaren luonnonsuojelualueen kanssa maakunnallisesti arvokkaan linnustoalueen (MAALI-alue). MAALI -alue on Pohjois-Karjalan merkittävimpiä vesilintujen kerääntymisalueita sekä keväällä että erityisesti syksyllä.

Rantakentän pesäpallostadionin lounaispuolella sijaitsevassa metsässä on valkoselkätikan pesimäympäristö. Valkoselkätikka on luokiteltu vaarantuneeksi (VU) (Lehikoinen ym. 2019) se on erityisesti suojeltava ja rauhoitettu, sekä lintudirektiivin liitteen I laji. Metsähallitus on merkinnyt valkoselkätikan pesimäympäristön maastoon Päätyenlahden rantametsään jätevedenpuhdistamon ja Tohmajärventien väliselle alueelle. Lajille soveltuva elinympäristö ulottuu myös Tohmajärventien luoteispuolelle.



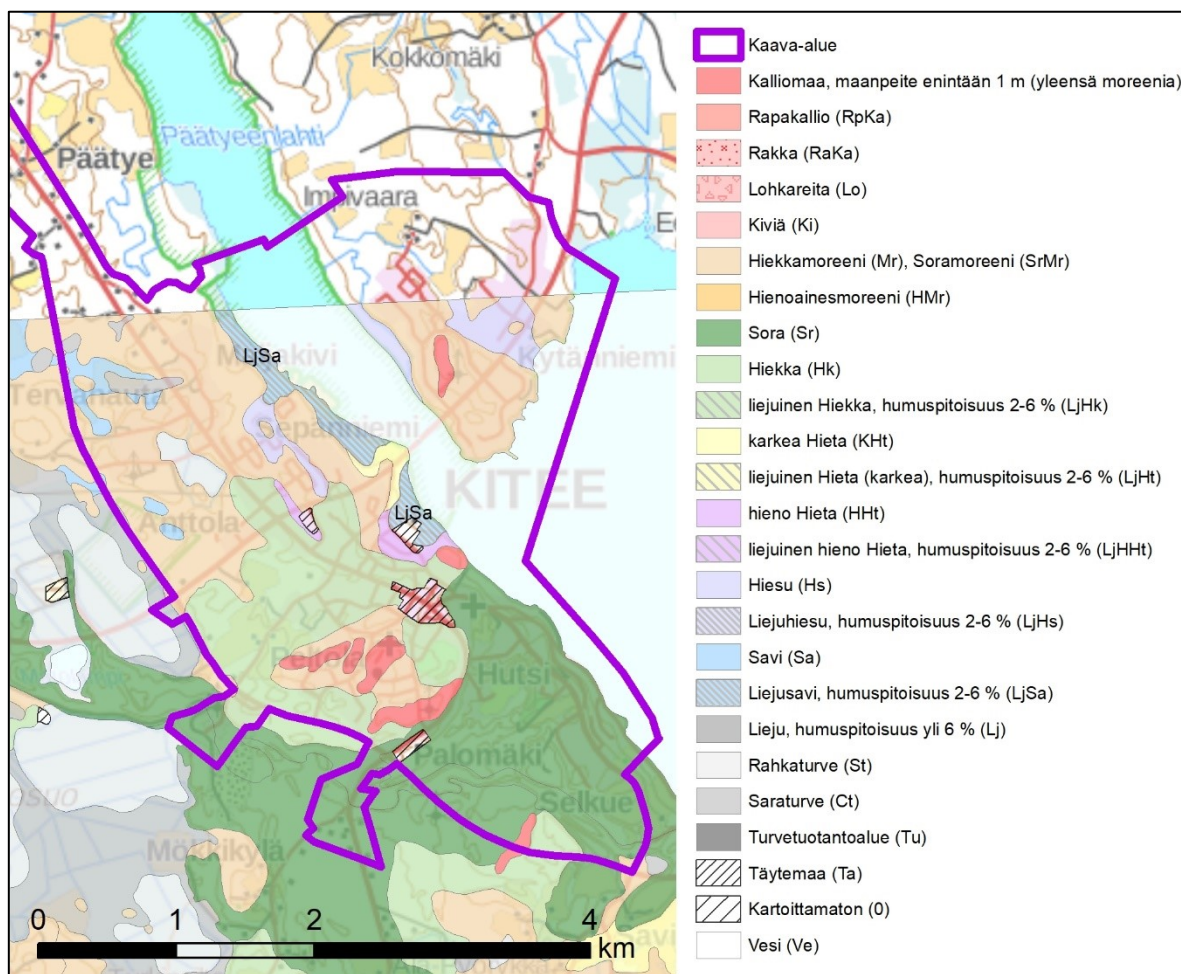
Kuva 4.6 Kaava-alueen arvokkaimmat linnustalueet.

Ympäristöhallinnon tietokannan (Laji.fi 15.4.2020) mukaan alueella on havaittu yhteensä kolme uhanalaista, silmälläpidettävää tai luontodirektiivilajia, jotka kaikki ovat lintuja (valkoselkätikka, hömötiainen ja naurulokki). Luontoselvityksen perusteella Päätyenlahden ja Kiteenjärven ranta-alueiden ulkopuolelta kaava-alueen linnusto on tavanomaista ja koostuu pääosin yleisistä lajeista.

4.2.6 Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen maaperä on kartoitettu osittain. Puhoksentien ja Tohmajärventien pohjoispuolella ja Kytänniemessä maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia. Kaava-alueen keskiosassa päämaalajina on hiekka ja eteläosassa sora. Alavammilla alueilla maaperä on hiekkamoreenin ohella savea, hiesua ja soramoreenia. Päätyenlahden rannalla on lisäksi hietaa, hiesua ja liejusavea. Kaava-alueen pohjoisosan maaperää ei ole kartoitettu.

Kytänniemen viitesuunnitelman yleiskaavallisessa tarkastelussa (2015) arvioitiin mahdollisen asemakaavoitettavan alueen laajentamissuunnassa maaperän olevan hiekkamoreenia, kalliota sekä peltoalueilla savea. Lahden kohdalla sijaitsee maaperäkartassa osoitettua savimaata.



Kuva 4.7 Kaava-alueen maaperä (GTK, 2020). Karttaan on merkitty osayleiskaavan luonnosvaiheen mukainen raja violetilla viivalla.

Kaava-alueen kallioperä on proterotsooista kallioperää.

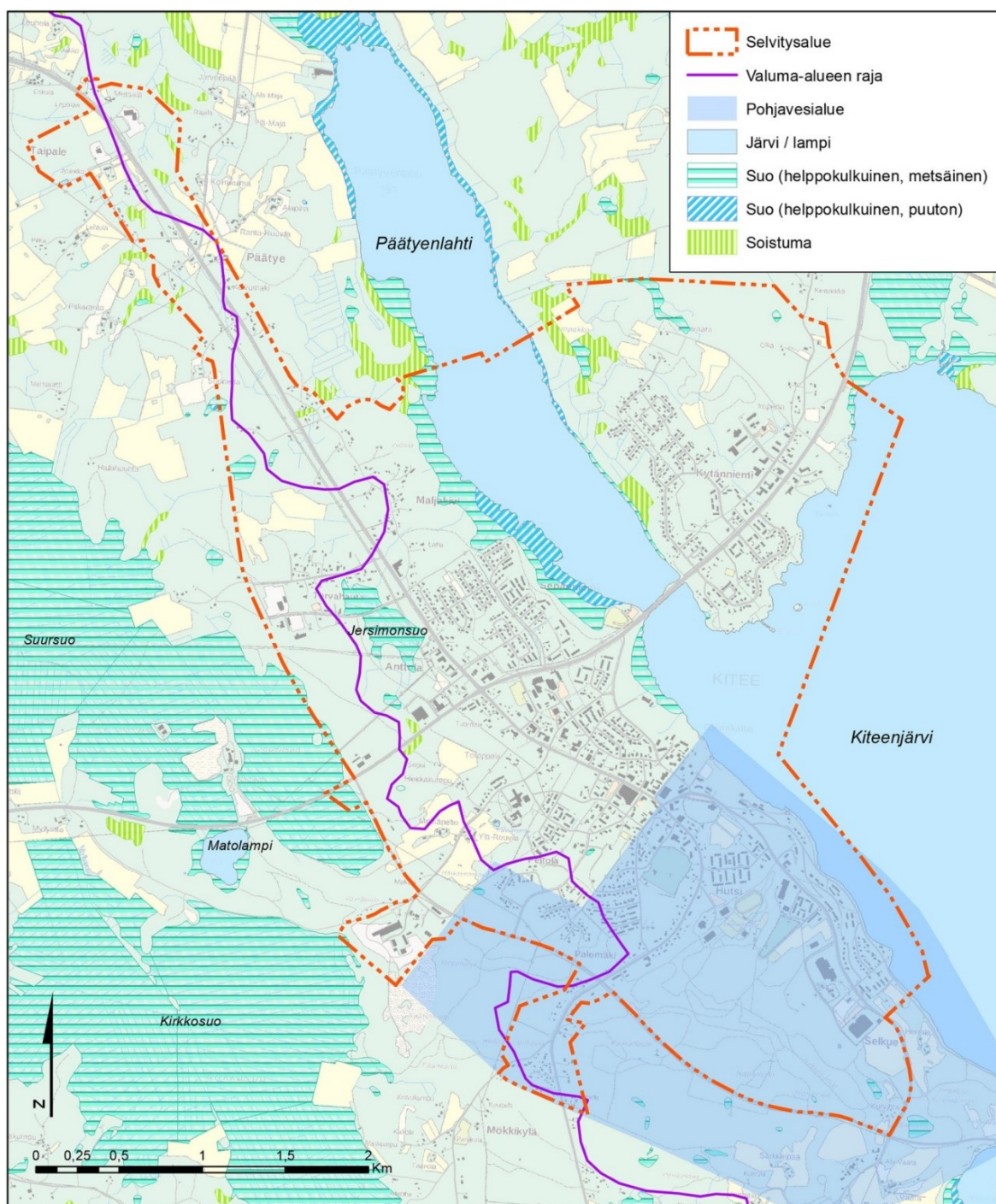
4.2.7 Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue rajautuu idässä Kiteenjärveen, joka on matala, humuspitoinen ja kärsinyt rehevöitymisestä.

Kiteenjärven luoteisosassa sijaitseva Päätyenlahti kuuluu Natura-verkostoon ja on kokonaisuudessaan luonnonsuojelualueita. Alue kuuluu valtaosiltaan valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan ja on myös luokiteltu kansainvälisesti arvokkaisiin kosteikkoalueisiin.

Kaava-alueelle sijoittuu useampia suoalueita ja soistumia. Laajimmat yhtenäiset suoalueet sijaitsevat Kiteenjärven rannalla Tohmajärventien molemmiin puoliin sekä Puhoksentien pohjoispuolella Kiteentien varrella. Kaava-alue rajautuu lännessä laajaan yhtenäiseen Suursuon alueeseen.

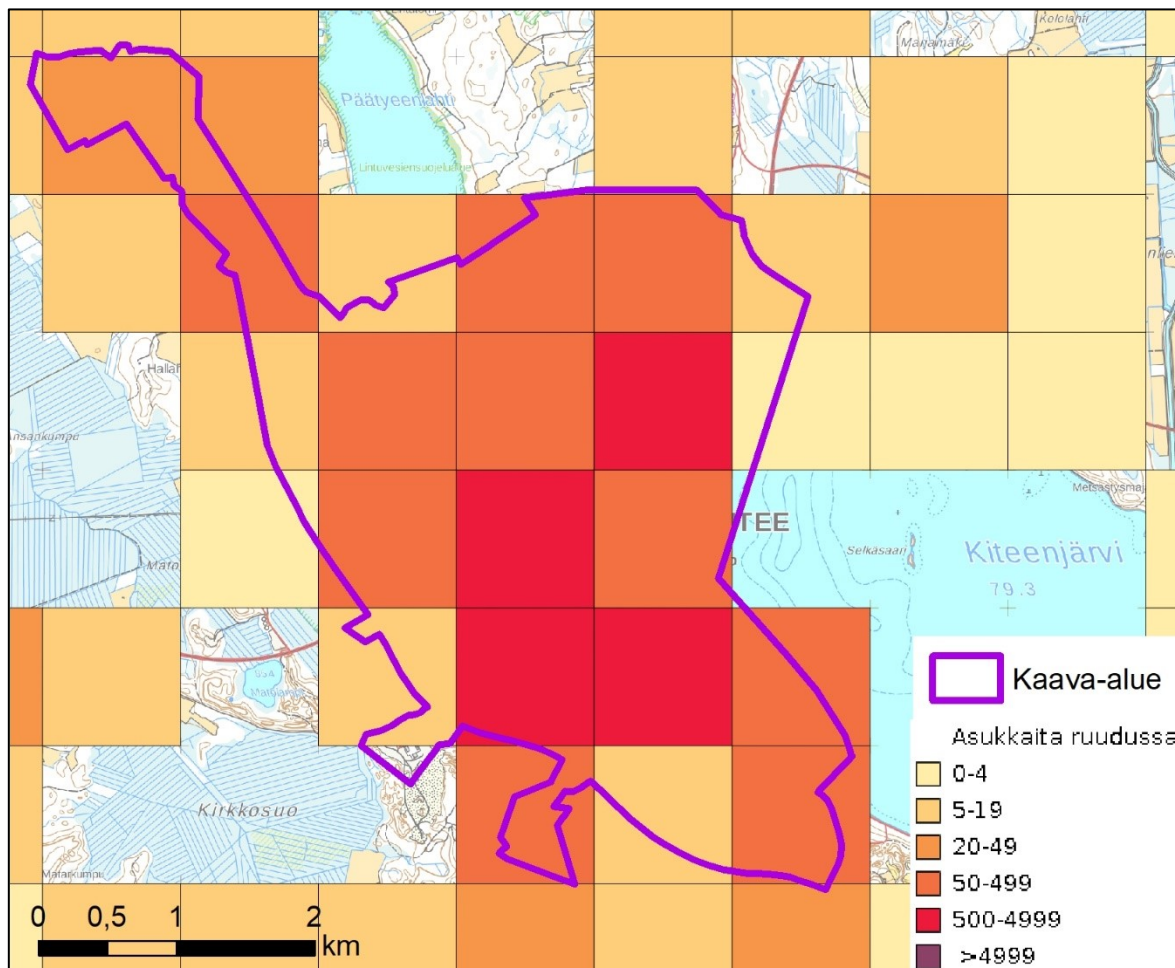
Kaava-alueen eteläosa sijoittuu Kiteen pohjavesialueelle (nro 0726003). Kiteen pohjavesialue on 1 luokan pohjavesialue, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.



Kuva 4.8 Pinta- ja pohjavedet kaava-alueen läheisyydessä (Maisemaselvitys, Sitowise 2020).

4.3 Rakennettu ympäristö

4.3.1 Väestö ja asutus



Kuva 4.9 Kaava-alueen väestö 2018 esitettyinä 1 km x 1 km ruuduissa (Tilastokeskus). Karttaan on merkitty osayleiskaavan luonnosvaiheen mukainen raja violetilla viivalla.

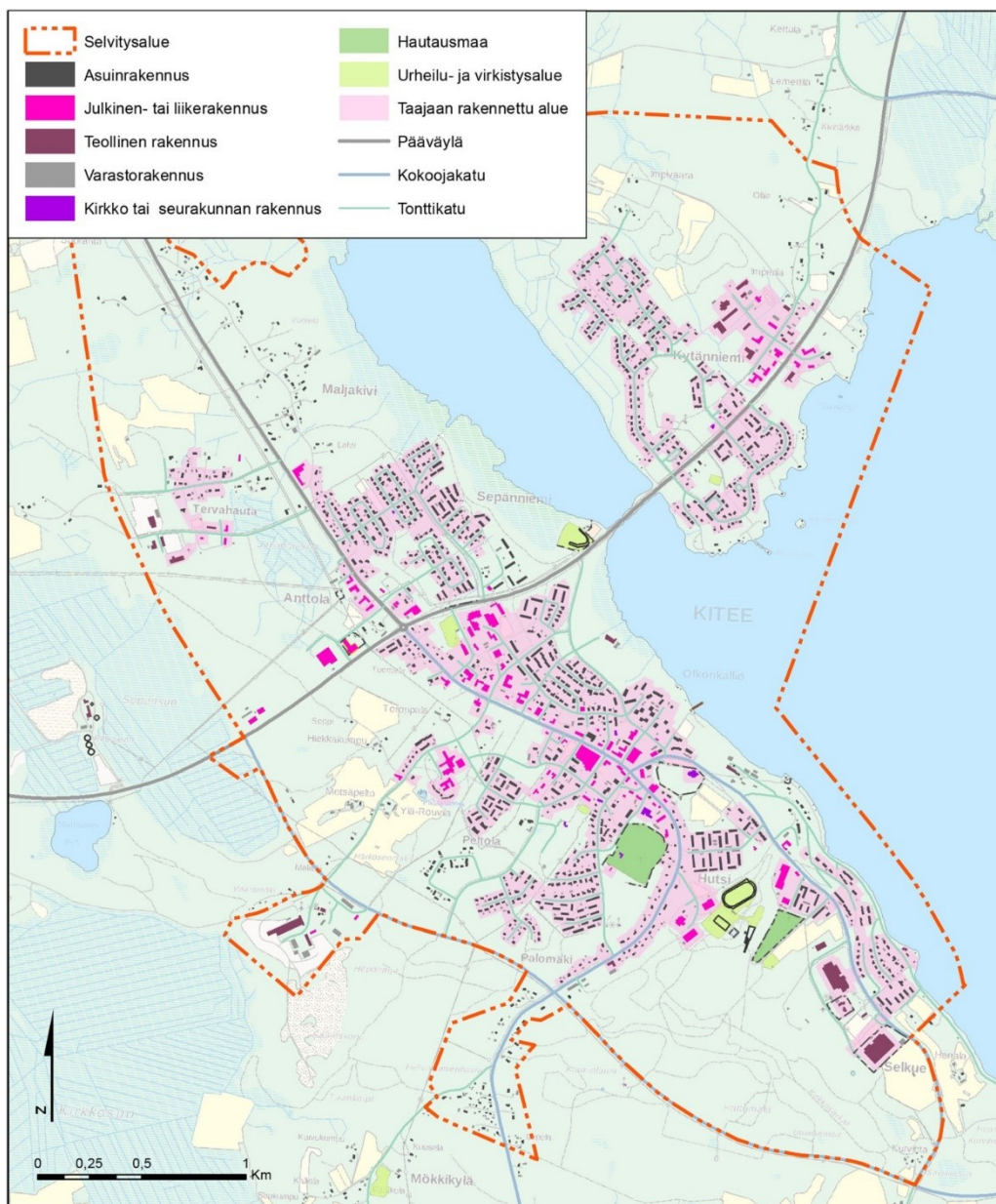
Kaava-alueella asui vuonna 2018 noin 4600 henkilöä eli noin 45 % Kiteen kaupungin asukkaista. Asutus on keskittynyt Kiteen keskustan ja Kytänniemen alueille.

4.3.2 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava-alueella sijaitsee yhteensä noin 1080 asuinrakennusta. Taajaan rakennetut alueet sijoittuvat valtaosin alueen keskiosaan ja Kytänniemeen Tohmajärventien, Kiteentien ja Keisarinkujan ympäristöön. Taajamarakenne jakautuu melko selkeästi Kiteentien varrella olevaan kaupan- ja palveluiden keskittymään ja sen ympärille levittäytyviin asuinalueisiin.

Kiteen keskusta ympäröivine asuinalueineen on kaupunkikuvaltaan matalaa ja pienipiirteistä. Rakentaminen on väljää, joka mahdollistaa rakennusten ja rakenteiden väliin jäävät piha-alueet, puistikot, metsiköt sekä teiden katujen pientareet ja viherkaistat. Alueen katukuvassa korostuvat katupuustutukset sekä viherkaistat. Alueelle on jopa leimallista katuja reunustavat puurivit, joita on paitsi keskuspalvelujen alueella Kiteentien varressa myös asuinalueille johtavien pääkatujen varilla. Ympäristön yleisilme on vihreä.

Asuinalueet koostuvat pääosin omakoti- ja rivitaloista, kerrostalopainotteisia alueita on vain muutama. Teollinen rakentaminen on kaava-alueella vähäistä ja se sijoittuu taajamarakenteen reunoille tai sen ulkopuolelle.



Kuva 4.10 Kaava-alueen rakennuskantaa. (Maisemaselvitys, Sitowise 2020; pohjakartta Maanmittauslaitos 2016).

4.3.3 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaupungin julkiset palvelut sijaitsevat pääosin Kiteentien ja Tohmajärventien tuntumassa.

Tohmajärventiellä sijaitsee Arppen koulu (luokilla 1 - 9, on noin 500 oppilasta) ja Kiteen lukio (noin 150 oppilasta). Urheilukeskuksen tuntumassa sijaitsee 1 - 6 luokkia palveleva noin 120 oppilaan Hutsin koulu. Kiteen keskustassa sijaitsevat myös ammatillinen oppilaitos Riveria sekä Kiteen Evangelinen Kansanopisto.

Terveyskeskus ja hammashoitola sijoittuvat Arppentien varteen Terveystielle.

Kiteelle on laadittu vuonna 2015 keskustan osalta kauppapaikkaselvitys. Kiteen vähittäiskaupan palvelut sijoittuvat pääosin keskustaajaman alueelle, pitkälti Kiteentien varteen.

Kaupallisessa ydinkeskustassa Kiteentien ja Savikontien risteyksen lähiympäristössä on kaksi päivittäistavaramyymälää sekä monipuolisesti erikoiskaupan palveluja ja muita kaupallisia palveluita. Toinen kaupallinen painopiste on luoteessa Kiteentien ja Puhoksentien/ Tohmajärventien ympäristössä.

Kauppapaikkaselvityksen mukaan Kiteen palvelutarjonta on sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa hyvä suhteessa väestöpohjaan. Vuonna 2013 vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala oli noin 45 000 k-m², josta 31 000 k-m² oli päivittäistavarakaupan ja muun erikoitavarakaupan (ei tilaa vaativa) kerrosalaa ja noin 14 000 k-m² tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan kerrosalaa. Kiteen vähittäiskauppaa sijoittui Kiteen keskustataajaman alueelle noin 38 000 k-m² (84 % vähittäiskaupan kerrosalasta).

Keskustaajaman suurimmat myymälät liikekeskustan alueella ovat 2015 selvityksen perusteella Kauppakeskus Kupiainen ja S-Market (yht 20 000 k-m²) sekä Kiteentien ja Puhoksentien / Tohmajärventien risteyksessä olevat tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköt (yht 12500 k-m²). Kiteentien varressa noin kahden kilometrin etäisyydellä Kiteen liikekeskustasta sijaitsee Tokmanni (2600 k-m²).

Tilastokeskuksen verkkosivujen mukaan Kiteellä on 3 404 työpaikkaa (2017). Kaupungin työpaikat ja elinkeinotoiminta liittyvät pitkälti palveluihin (osuus työpaikoista 60 %). Jalostuksen osuus koko kaupungin työpaikoista on 25 % ja alkutuotannon 12 %.

4.3.4 Virkistys

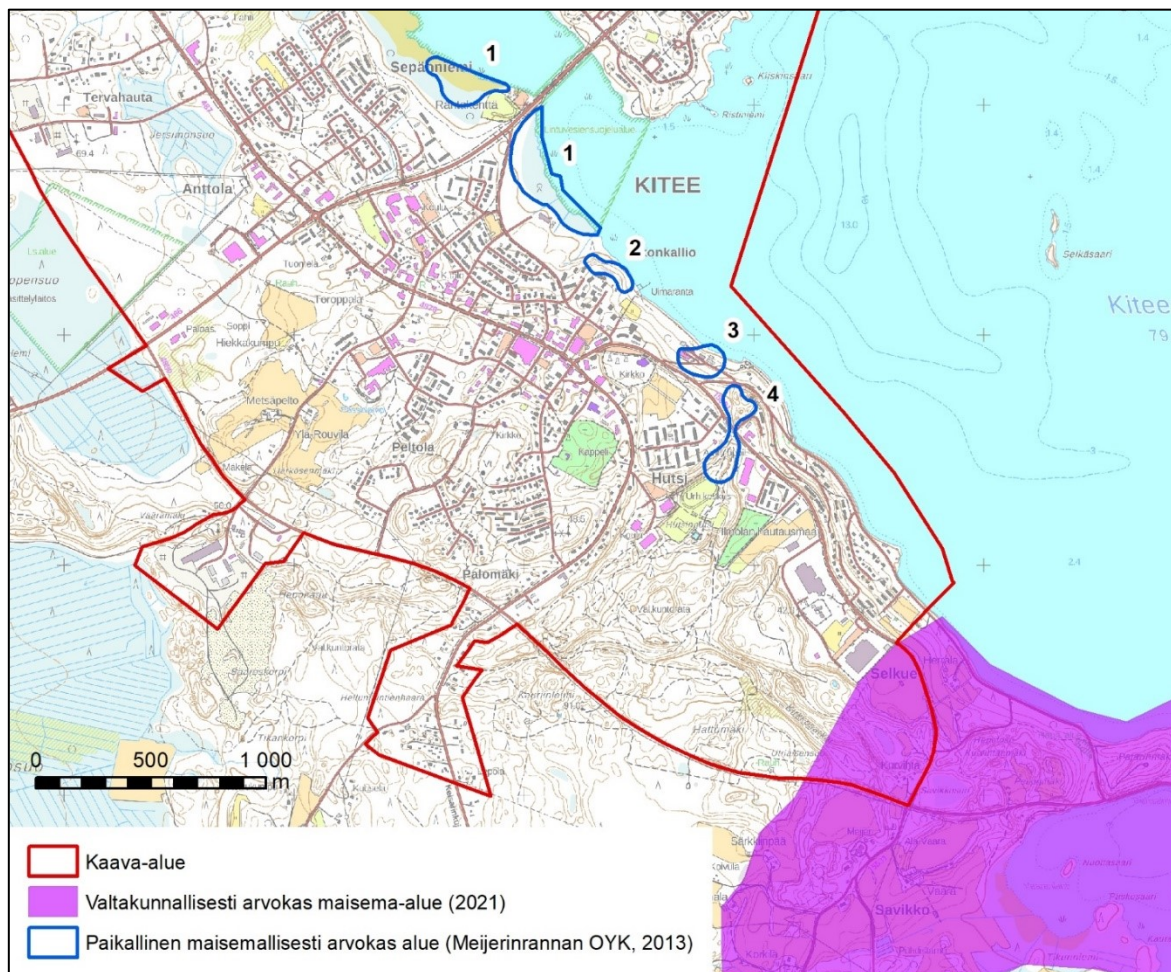
Kaava-alueen laajimmat virkistysalueet muodostuvat asuinalueiden väliin jäävistä metsistä ja muista kasvullisista alueista. Hutsin urheilukeskus alle kilometrin etäisyydellä keskustasta sekä sen eteläpuolella levittäytyvä ulkoilumetsäalue muodostavat laajan urheilu- ja virkistysaluekokonaisuuden. Päätyenlahden Natura 2000-verkoston kuuluvalla linnustoltaan arvokkaalla alueella on osittainen polkuverkosto.

Kaava-alueella ei ole rakennettuja puistoja, mutta keskuspalvelujen ympäristössä on muutamia pieniä puistikoita ja aukioita. Rakennusten välissä saattaa myös esiintyä avoimia, käyttämättömiä ja osin jopa villiintyneitä pienehköjä puistomaisia alueita. Vuonna 2020 Ilmarisentien pohjoispuolelle valmistui uusi kosteikkoalue. Kiteenjärveen rajautuvia ranta-alueita voidaan pitää omana virkistysaluekokonaisuutena.

Hovintien, Ilmarisentien sekä Kalapolun välisellä alueella on julkinen palstaviljelyalue. Kytännneen on myös asemakaavoitettu kasvitarha-alue (M_K), joka on kuitenkin jäänyt toteuttamatta.

4.3.5 Maisema ja kulttuuriperintö

Kulttuurimaisema



Kuva 4.11 Kaava-alueella sijaitsevat maiseman kannalta merkittävät alueet. Karttaan on merkitty osayleiskaavan luonnosvaiheen mukainen raja punaisella viivalla.

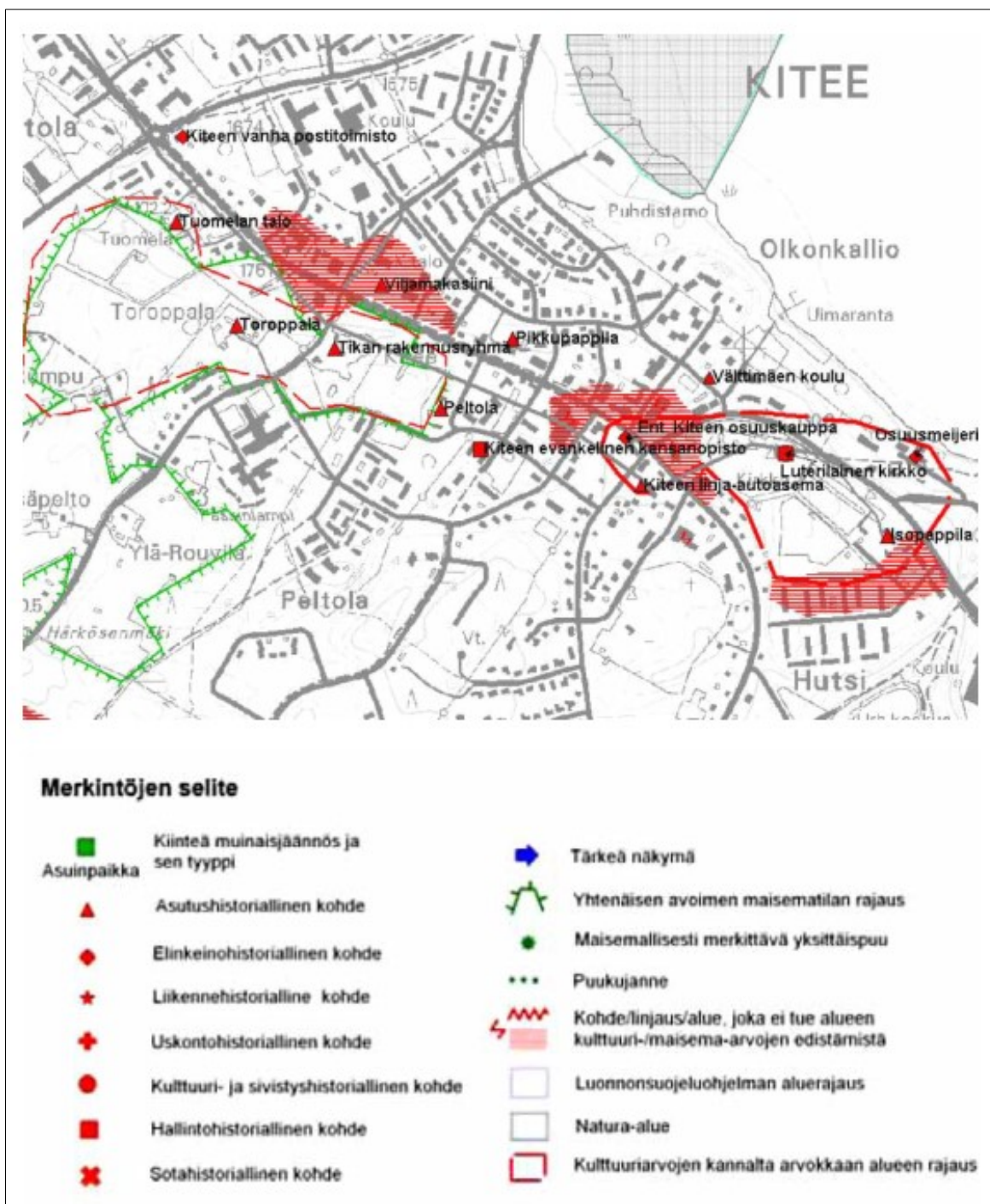
Kaava-alueella sijaitsee yksi valtioneuvoston vuoden 2021 periaatepäätöksellä valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi osoitettu alue, Kiteenlahden kylämaisemat. Arvioinnin mukaan maisema-alue on edustava ja elinvoimaisena säilynyt esimerkki Laatoka-Karjalan maisemaseudun kylämaisemasta, jota luonnehtivat laajat viljelykset sekä rakenteeltaan monipuolinen ranta- ja harjuasutus. Maisema-alueella on säilynyt perinteinen maatalouteen tukeutuva ilme, jota alueen läpi kulkeva harju- ja reunamuodostuma sekä sieltä täältä aukeavat pitkät järvinäkymät elävöittävät. Alueella on poikkeuksellisen runsaasti edustavia perinnebiotoopeja.

Meijerinrannan osayleiskaavassa (2013) on esitetty maisemallisesti arvokkaina alueina seuraavat paikallisesti arvokkaat alueet, joilla on maisemakuullisia alueita:

1. Kosteikkoalue. Alue koostuu kahdesta osasta ja ovat molemmat osittain osana Natura- aluetta sekä lintuvesien suojeluohjelmaa.
2. Olkonkallio ja rinne
3. Meijerin alue
4. Kanjoni

Kaava-alueella ei sijaitse inventoituja perinnemaisemia Pohjois-Karjalan perinnebiotooppien hoito- ohjelmassa esitettyjen kohdelistausten mukaan. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella on käynnissä

maakunnan perinnemaisemien päivitysinventointi 2019-2021. Inventoinnin tulokset on hyvä huomioida alueen tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulevaisuudessa.



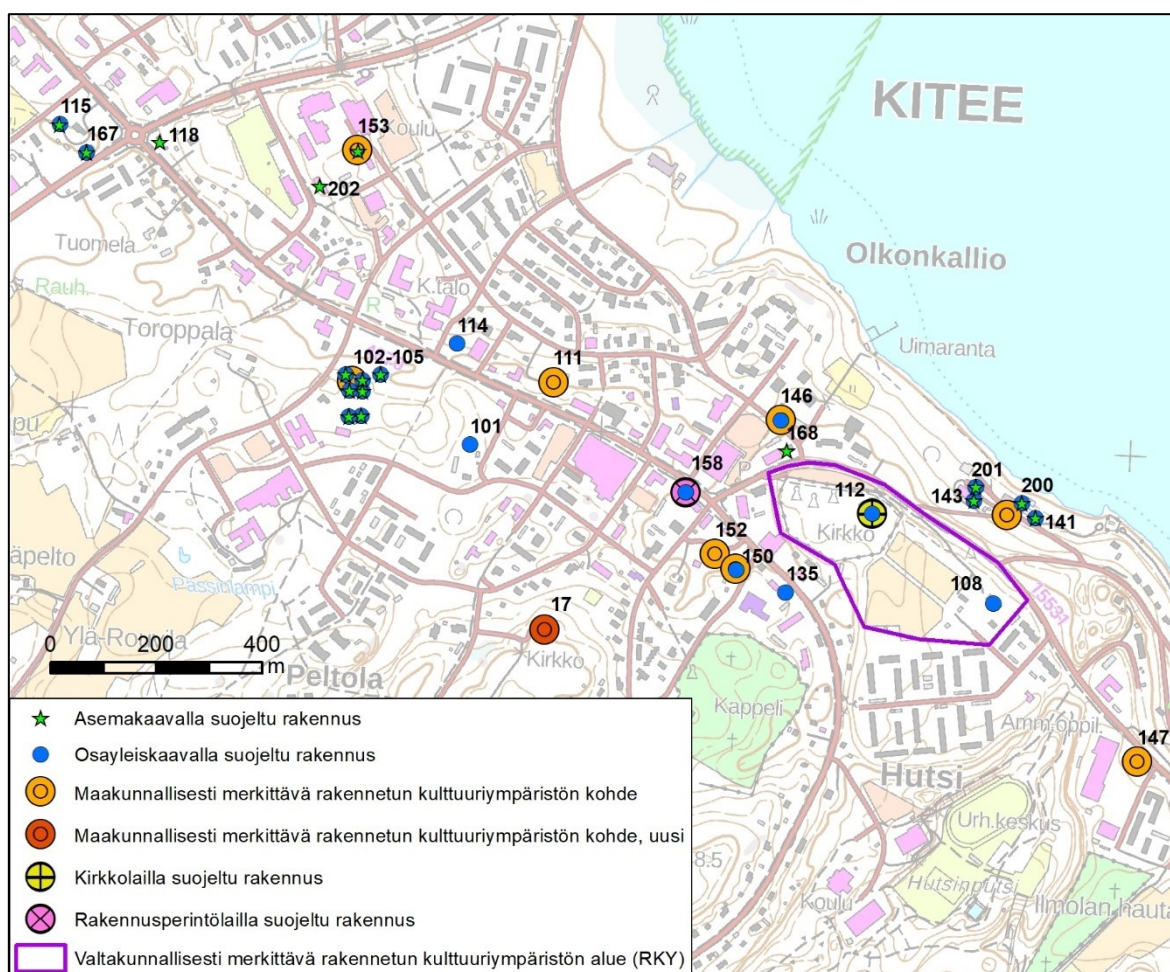
Kuva 4.12 Kiteentien lähiympäristön osayleiskaavan selostuksessa kuvattu ote (Pohjois-Karjalan kulttuuriympäristöt selvityksestä/Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 2003/julkaisu n:o 83/versio 16.6.2003).

Arvokasta Kiteellä -kulttuuriympäristöohjelmassa (2003) Toroppalan, Tohtorilan, Peltolan ja Ison Pappilan sekä etelämpänä sijaitsevat Herralan pellot pihapiireineen on mainittu Kiteen maalaismaisen kaupunkikuvan perustana ja vahvuutena. Kulttuuriarvojen kannalta arvokkaaksi alueeksi on mainittu aiemmassa kaavoituksessa (Kiteentien lähiympäristön osayleiskaavassa 2005) Tuomelan

talolta Toroppalan ja Tikan rakennusryhmän kautta Peltolan pihapiiriin ulottuva vyöhyke, jolla peltojen alueelle sijoittuu yhtenäinen iso maisematila. Vanhojen Tuomelan ja Peltolan tilojen välisellä vyöhykkeellä pellot ovat jo tuolloin olleet keskeisiltä osin viljelemättömiä, mutta niillä oli merkitys avonaisen maiseman muodostamisessa. Nykyisinkin avointa maisemaa on nähtävissä, tosin arvot ovat heikentyneet viljelytoiminnan loppumisen vuoksi.

Toinen Kiteentien lähiympäristön kaava-aineistossa arvokkaana mainittu alue oli vanha keskustan risteys, josta huomautettiin kuitenkin, ettei sen olemassa oleva luonne tukenut alueen kulttuuri- ja maisema-arvojen edistämistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö



Kuva 4.13 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet, yleis- ja asemakaavoissa suojellut rakennukset sekä kirkkolailla ja rakennusperintölailla suojellut rakennukset.

Kaava-alueella sijaitsee yksi valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohde: Kiteen kirkko ja pappila. Kirkko ja pappila muodostavat pitäjän kirkollisen keskuksen mälle muun asutuksen yläpuolelle. Korkeatorninen Kiteen kirkko on näyttävä esimerkki luonnonkiven käytöstä julkisivumateriaalina 1800-luvulla. Kirkkorakennus (kuvan nro 112) on suojeltu kirkkolain perusteella.

Osuuskaupan talo (kuvan nro 158) on suojeltu rakennussuojelulain perusteella.

Kiteen keskustassa sijaitsee useita maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, jotka käsittävät pääasiassa yksittäisiä rakennuksia tai pihapiirejä.

- 152 Invala
- 147 Koti-Ilmola, vanha kunnantalo
- 146 Kästekonen
- 141 Meijeri, vanha osuusmeijeri alueineen
- 150 Entinen paloasema
- 153 Rantalan koulu
- 111 Romola
- 102-105 Tohtorila

Edellä esitetyt kohteet on tässä osayleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi (sr). Kohde 111 Romola on osoitettu merkinnällä Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä (kh-1).

Kohteet pohjautuvat Pohjois-Karjalan Maakuntakaavan 3. vaiheen kaavaselostuksen liitteeseen 1, Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Pohjois-Karjalassa. Tarkemmat kohdekuvaukset ovat luettavissa maakuntakaavan kaavaselostuksesta. Vireillä olevassa maakuntakaavassa on lisäksi osoitettu Ortodoksinen kirkko (kuvan nro 17) maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä.

Osayleiskaava-alueen rakennuskannasta on aiemmin (2009, 2013, 2017) inventoitu yhteensä 65 kohdetta. Näistä 13 kohdetta on suojeltu aiemmin osayleiskaavalla. Osa kohteista on inventoitu erillisinä kohteina asemakaavahankkeiden yhteydessä.

Seuraavat rakennukset on suojeltu aiemmin yleis- tai asemakaavalla:

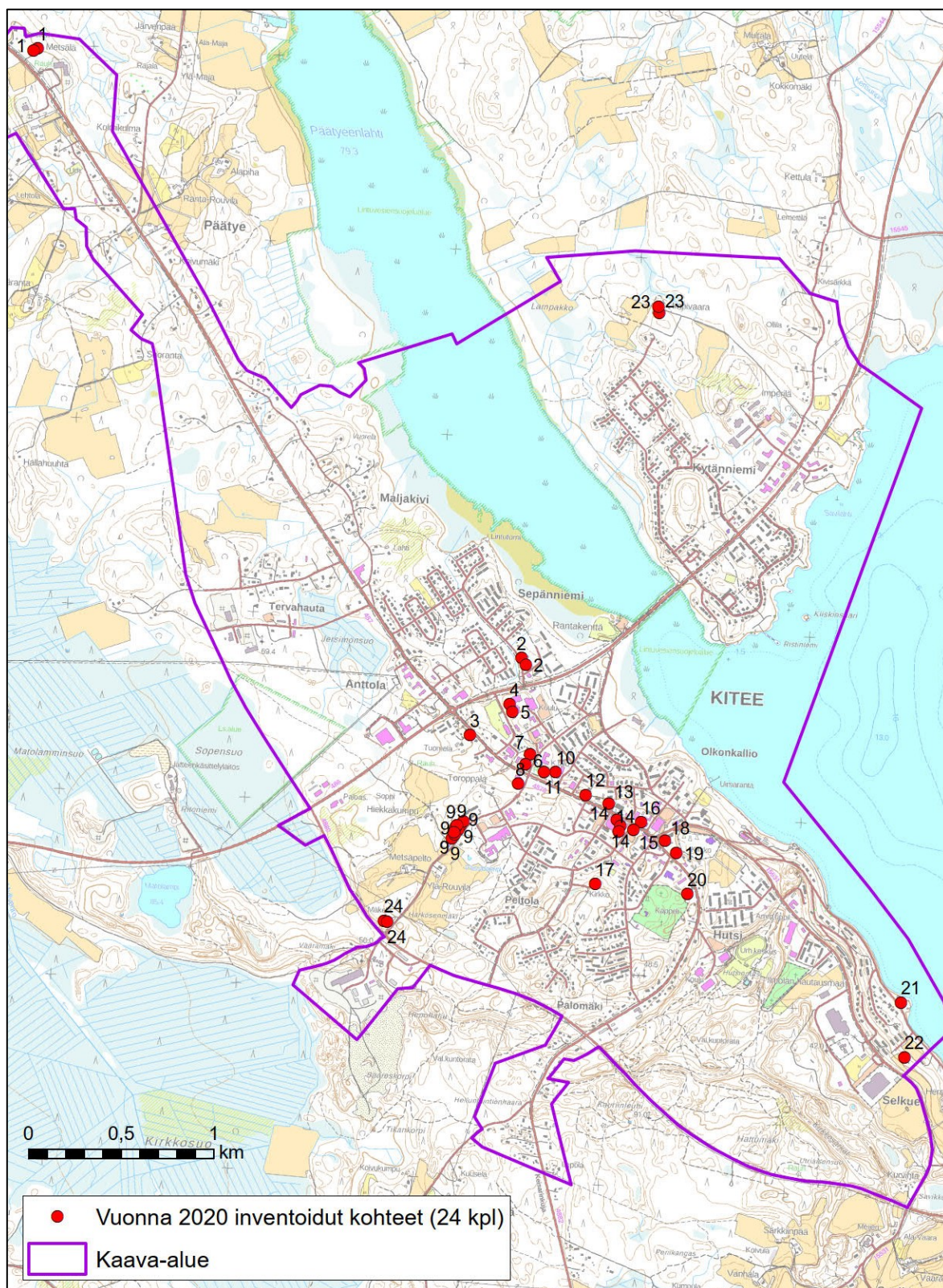
- 101 Peltola
- 102-105 Tohtorila
- 108 Iso-Pappila (ent. Storgård)
- 112 Kirkko (suojeltu kirkkolain perusteella)
- 114 Lainajyvämakasiini
- 115 Waltterila (Anttolan tila)
- 118 Lepola / Postintalo
- 135 Veikkola
- 141 Vanha meijeri
- 143 Mylly
- 146 Kästekonen (Marttala)
- 150 Entinen paloasema
- 153 Rantalan koulu
- 158 Kauppakulma
- 167 Waltterila (Anttolan tilan kivinavetta)
- 168 Postila
- 200 Savupiippu (Meijerin alueella)
- 201 Muuntamo (Meijerin alueella)
- 202 Ruoritalo

Edellä esitetyt kohteet on tässä osayleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi (sr). Kohde 202 Ruoritalo on osoitettu merkinnällä Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä (kh).

Lisäksi Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo esitti kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnon (29.3.2022) seuraavien inventointiraportissa (kaavaselostuksen liite 8C) esitettyjen kohteiden huomioimista kaavassa joko sr- tai kh-merkinnöin:

- 113 Toroppala (Arppentie 5)
- 119 Kotirantala (Hovintie 14)
- 124 Koti-Ilmola, Vanhainkodin joht.asunto (Pajarintie 1)
- 126 Jyleikkö (Kiteentie 66)
- 129 Kytänniemi 1 (Äestäjäntie 10)
- 137 Kiteen evankelinen kansanopisto (Opistontie 7)
- 156 Simola (Kiteentie 19)

Osayleiskaavaa varten laadittiin vuonna 2020 rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, jonka tarkoituksena oli nostaa esiin uusia, erityisesti sotien jälkeisen ajan rakennettuja kohteita. Selvitys on esitetty kaavaselostuksen liitteenä (liite 8).



Kuva 4.14 Vuonna 2020 inventoidut rakennetun kulttuuriympäristön kohteet. Karttaan on merkitty osayleiskaavan luonnosvaiheen mukainen raja violetilla viivalla.

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä 2020 ehdotettiin suojeltaviksi seuraavia kohteita:

- Kohde 1. Asuinrakennus piharakennuksineen (Kiteentie 91)

- Kohde 2. Asuinrakennus piharakennuksineen (Päätyentie 3)
- Kohde 4. Arppen koulu (Koulutie 3 F)
- Kohde 6. Hotelli Kiteenhovi (Hovintie 2/Raippalantie1)
- Kohde 8. Pienkerrostalo ja liiketila (Arppentie 3)
- Kohde 9. Asuinrakennus (Arppentie 11-19)
- Kohde 12. Kiteen Varaosa (Waschko) (Kiteentie 17)
- Kohde 13. Nordea (Kiteentie 13)
- Kohde 14. Kupiainen (Kiteentie 6-10)
- Kohde 15. Yhdyspankki (Kiteentie 4 /Pokentie 2)
- Kohde 16. Osuuspankki (Kiteentie 3b)
- Kohde 17. Ortodoksinen kirkko (Valamontie 4)
- Kohde 18. Televirmi (Keisarinkuja 2)
- Kohde 19. Kotipesä (Keisarinkuja 4-6)
- Kohde 21. Asuinrakennus piharakennuksineen (Rantatie 12)
- Kohde 22. Asuinrakennus piharakennuksineen (Toivontie/Rantatie 35)
- Kohde 23. Asuinrakennus piharakennuksineen (Impivaarantie 10)
- Kohde 24. Asuinrakennus piharakennuksineen (Arppentie 29)

Edellä esitetyistä kohteista tässä osayleiskaavassa on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr) ortodoksinen kirkko (kohde 17).

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo esitti kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossaan (29.3.2022) harkittavaksi myös seuraavien kohteiden merkitsemistä kaavakarttaan vähintään kulttuurihistoriallista arvoa osoittavalla merkinnällä (kh, sk tai /s-1): 2, 6, 9, 10, 21 ja 22.

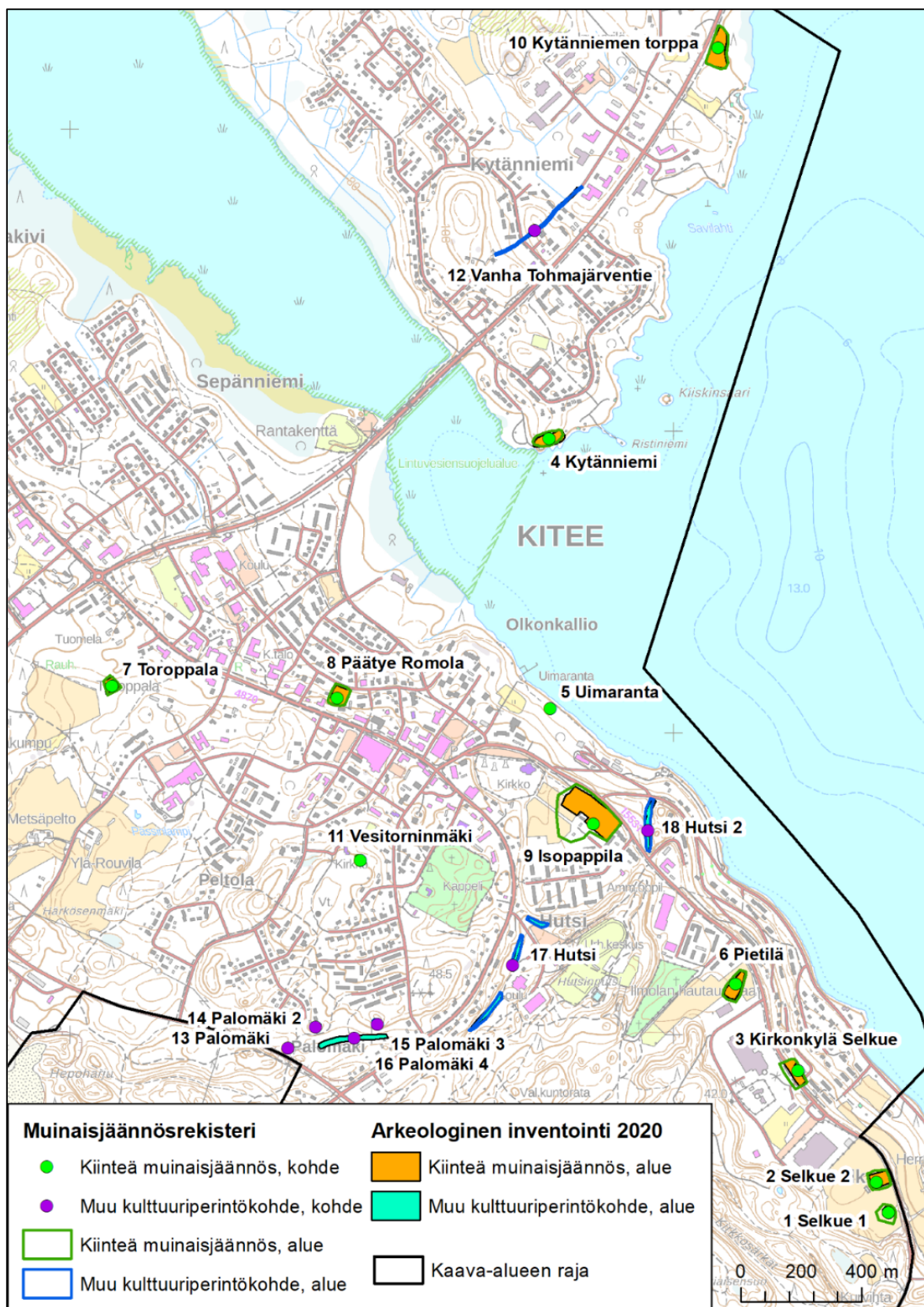
Uusien kohteiden inventoinnin yhteydessä vanhat inventointikohteet on valokuvattu ja muutosten tilaa on arvioitu yleisesti. Kooste huomioista on uuden inventoinnin yhteydessä liitteessä 8.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueelle on laadittu vuonna 2004 kaksi arkeologista inventointia, joissa kaava-alueelta tunnistettiin neljä muinaismuistolain perusteella suojeltua kiinteää muinaisjäännettä. Kyseiset kohteet (nro 1-4) ovat olleet ennestään osayleiskaavassa merkittynä kohdemerkintöinä.

Kaava-aluetta koskien valmistui päivitetty arkeologinen inventointi syyskuussa 2020 (Maanala Oy 2020). Inventoinnissa kaava-alueelta tunnistettiin seitsemän uutta muinaisjäännekohtetta sekä seitsemän muuta kulttuuriperintökohtetta. Kohteet on rekisteröity muinaisjäänne rekisteriin.

Kaava-alueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännekohteet ja muut kulttuuriperintökohteet on esitetty kuvassa 4.15 sekä kuvattu taulukoissa 4.2 ja 4.3 ja kaavaselostuksen liitteenä olevassa arkeologiassa inventoinnissa (liite 9).



Kuva 4.15 Kaava-alueella sijaitsevat muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet. Karttaan on merkitty osayleiskaavan luonnosvaiheen mukainen raja mustalla viivalla.

Taulukko 4.2 Kaava-alueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset (lähde: Museovirasto; Maanala, 2020) Muinaisjäännökset on merkitty kaavakarttaan merkinnällä s-1. Merkinnän numero viittaa tähän taulukkoon.

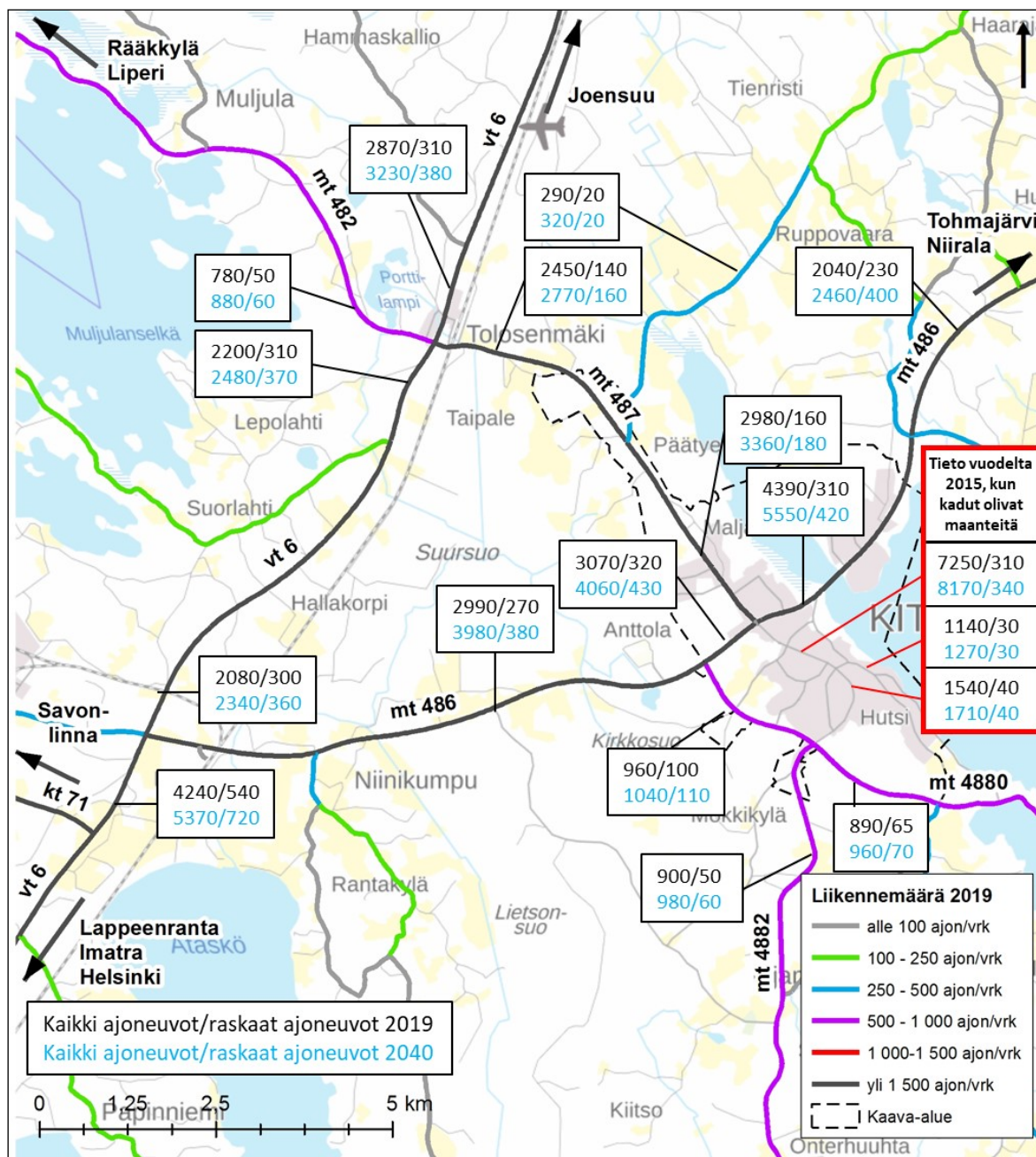
Nro	Nimi (tunnus)	Kuvaus
1	Selkue 1 (1000006501)	Historiallinen asuinpaikka Asuinpaikka sijaitsee Loukunvaaran johtavan tien länsipuolisella peltoalueella, loivan kumpareen länsirinteessä. Pellon pinnalta löytyi karjalaista keramiikkaa ja punasavikeramiikkaa.
2	Selkue 2 (1000006503)	Historiallinen asuinpaikka Asuinpaikka sijaitsee Loukunvaaraan vievän tien länsipuolisella peltoaukealla olevan ladon koillispuolelta. Pellon pinnasta on löydetty karjalaista keramiikkaa, punasavikeramiikkaa sekä palanutta savea.
3	Kirkonkylä Selkue (1000006492)	Historiallinen kirkonpaikka Kiteen ortodoksikirkko on merkitty vuoden 1650 Käkisalmen läänin karttaan tarkemmin määrittämättömään paikkaan. Vuonna 1981 kiteeläiset ovat pystyttäneet muistokiven Kiteenjärven rantaan laskevan rinteeseen päälle Selkueelle, keskustaan vievän tien koillispuolelle, todennäköisesti muistitiedon pohjalta. Paikalla on rinteeseen päällä ympäristöään tasaisempi kohta, maaperä hietaa. 1800-luvun lopulla kalmisto oli Maukosen mukaan osittain silloisen tien alla, tien linjaus on pysynyt samana. On mahdollista, että tien alla on säilynyt hautoja. Kalmisto saattaa jatkua tien lounaispuolelle, jossa on noin 20 m leveä tien suuntainen maakaistale. Kerrotaan kalmiston kaakkoispuolella olevia rivitaloja rakennettaessa löytyneen luita. Kohdetta on inventoinnissa tarkasteltu silmämääräisesti, rajattava koekaivauksin, mikäli maankäyttöä suunnitteilla.
4	Kytänniemi (260010008)	Kivikautinen asuinpaikka Asuinpaikka sijaitsee Kiteenjärven pohjoisrannalla Kytänniemen päässä, Tohmajärven tiestä noin 400 m kaakkoon. Asuinpaikkalöydöt ovat tulleet esille hiekkaisesta pellostä, jota ei nykyään enää ole vaan paikalla on talo. Asuinpaikka-aluetta ulottunee myös metsikön puolelle.
5	Uimaranta (1000039671)	Historialliset kiveen hakatut rajamerkit Rajamerkki sijaitsee lehtimetsää kasvavassa koillisessä laskevassa rinteessä, järvenlaskuja edeltävän rantapenkan päällä, Kiteen ja Päätyen kylien nykyisellä rajalla. Paikalla on 65 cm pitkä, suurimmillaan 30 cm leveä ja 25 cm paksu kivi, jonka sileään yläpintaan on hakattu T-kirjaimen muotoinen ura. Kiven ympärillä on kivikkoa, muttei tunnistettavaa rakennetta.
6	Pietilä (1000039672)	Historiallinen asuinpaikka Asuinpaikka sijaitsee pääosin tasaisella pellolla. Pellon pinnalta löytynyt kohtuullisen runsaasti tyyppillisiä asuinpaikkalöytöjä. Sen perusteella asuinpaikka on todennäköisesti ollut käytössä jo 1600-luvun alkupuolella tai sitä ennen. Isojakokartassa (1799) paikalle on merkitty kantatilan Pietilä talotontti. Etelässä kohde rajoittuu teollisuusalueeseen ja tehtaan asfaltoituun pysäköintipaikkaan: niiden kohdan voi olettaa tuhoutuneeksi.
7	Toroppala (1000039673)	Historiallinen asuinpaikka Isojakokartalle (Telén 1799a) paikalle on merkitty Päätyen kylän kantatilaan 7 (Toroppala eli Åkergård) liittyvä tonttima, joka ei kuitenkaan ole isonjaon aikana asutuksi merkitty talotontti. Paikalle on merkitty talotontti myös pitäjänkarttaan (Fabritius 1848), muttei enää Seenaatin karttaan (1916). Tontti oli vuoden 2020 inventoinnin aikana joutomaana. On oletettava, että entisen muokauskerroksen alla on säilyneitä asuinpaikkajäännöksiä. Kohteeseen on sen säilymisen todentamiseksi tarpeen tehdä koepistoja, -kuoppia tai kairauksia.
8	Päätye Romola	Historiallinen asuinpaikka

Nro	Nimi (tunnus)	Kuvaus
	(1000039674)	Isojakokartalle (Telén 1799a) paikalle on merkitty Päätyen kylän kantatilan 19 (Romola) talotontti. Kyseessä on kappalaisen virkatalo. Alueelle on merkitty talotontti myös pitäjänkarttaan (Fabritius 1848) ja Senaatin karttaan (1916). Paikka on loivasti pohjoiseen laskevaa rinnettä, jolla kasvaa vanhoja puita. Osa puustosta on hiljattain kaadettu. Alueen eteläosassa on isokokoinen vanha asuinrakennus, jonka pohjoispuolella on nurmipintaista pihamaata. Tontin pohjoisosassa on ympäristöään hieman korkeampi suorakaiteen muotoinen kumpare, mahdollinen rakennuksenjäänös, jonka laajuus on 8 x 8 metriä. Tontin nykyinen rakennuskanta on iäkästä ja sijaitsee isonjaon aikaisen tontin reunassa. Alueella on epäilemättä säilyneitä historialliseen asuinpaikkaan liittyviä maakerroksia/rakenteita.
9	Isopappila (1000039684)	Historiallinen asuinpaikka, taistelupaikka Kartalla 1799 Kiteen kylän kantatilan 29 talotontti, Isopappila. Vuoden 1738 kartan perusteella pappila näyttää olleen nykyisellä paikallaan. Kohde sijaitsee jyrkän rinteen päällä olevalla tasamaalla. Isonpappilan ja kirkon väli on tasaista peltoa. Päärakennuksen lounaispuolella on tasaista nurmikkoista pihaa ja villiintynyttä puutarhaa. Päärakennuksen koillispuolella on nurmipintainen loiva kumpare, joka vaikuttaa erityisen potentiaaliselta säilyneitä asuinpaikkarakenteita ajatellen. Siitä edelleen koilliseen on matala kiviaita ja sen koillispuolella isojakokarttaankin merkitty vanha tielinja, joka on tällä kohdalla nurmipintainen ja käytöstä poistunut. Sitä on paikoin ympäristöään ylempänä. Kyseessä on Kiteen kirkonkylän läpi vienyt vanha tie, jo 1600-luvun puolivälin karttaan (Utter 1649–50) merkitty pitäjien välinen Suorlahti–Uukuniemi-tie. Oletettavasti tältä kohteelta on peräisin myös se Pohjois-Karjalan museossa säilytettävä ortodoksinen kasteristi, joka on löytynyt vuonna 1996 ”Vanha-Pappilan” kasvimaasta (PKMPKE6131:1). Kasvimaata ei enää vuonna 2020 alueella ollut tunnistettavissa. Kohteen erityispiirre on paikalla maaliskuussa 1742 käyty taistelu suomalaisten talonpoikien ja venäläisen sotaväen välillä. On selvää, että pappilan ja sen ympäristön maaperässä on säilynyt tapahtumasta peräisin olevaa aineistoa. Kohde kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).
10	Kytänniemen torppa (1000039707)	Historiallinen asuinpaikka Isojakokarttaan merkitty Kytänniemen hoville kuuluneen torpan tontti, on merkittynä vielä pitäjän karttaan 1848. Kiteenjärven ja Tohmajärventien välisellä alueella, lehtimetsää kasvavalla kumpareella ja sen liepeillä on kolmetoista selkeää viljelyröykkiötä, osa röykkiöistä lähellä kevyenliikenteen väylää. Kohteessa on lisäksi raivauksen tuloksena syntynyt kivivalli, vallin leveys on noin 1-2 m, korkeus noin 0,5 m. Vallin koillispuolella maasto on erittäin kivistä ja ainakin osin vesijättöä. Vallin lounaispuoli on loivaa kumpareta, jolla on pienialaisia tasanteita, tämä alue on asuinpaikaksi aivan sopivaa. Kohteella ei todettu suoraan asuinpaikkaan liittyviä rakenteita, mutta asuinpaikan olemassaoloa ei ole syytä epäillä.
11	Vesitorninmäki (1000039746)	Historiallinen puolustusvarustus Kohde sijaitsee jyrkän rinteen päällä, tasaisen mäenlaen reunalla. Paikalta on löytynyt rautainen tykinkuula ja siihen liittynyt laakea ihmisen aiheuttama kuoppa. Kuopan sijainnin ja ulkomuodon sekä kuulalöydön perusteella kyseessä on puolustusvarustus, joka voi liittyä esimerkiksi 1700-luvun sotatapahtumiin. Samalta alueelta on löytynyt aiemmin 1800-luvun hopeamarkka.

Taulukko 4.3 Kaava-alueella sijaitsevat muut kulttuuriperintökohteet. Kohteiden numerointi perustuu inventointiin. (lähde: Museovirasto; Maanala, 2020)

Nro	Nimi	Kuvaus
12	Vanha Tohmajärventie (1000039859)	Historiallinen kulkureitti/tienpohja Karttoihin 1700-luvulla merkitty ja mahdollisesti vanhempikin tie. Kylväjäntie jakaa kahdeksi erilliseksi osaksi. Reitti erottuu 4-5 m leveänä kevyen liikenteen väylä, osin metsäpolkuna. Linjaus on jäänyt pois käytöstä 1900-luvun kuluessa uuden tien valmistuttua. Luokiteltavissa paikallistieksi ja käytöstä pois jääneet osat muiksi kulttuuriperintökohteiksi.
13	Palomäki (1000039860)	Historiallinen/1900-luku puolustusvarustus Kohde sijaitsee sekametsäisellä moreenikumpareella. Paikalla on neljä ampumapesäkettä ja niiden välissä yhdyshautaa. Torjuntasuunta kohdistuu etelään. Kaivannot ovat noin metrin syvyisiä ja melko kuluneita.
14	Palomäki 2 (1000039861)	Historiallinen/1900-luku puolustusvarustus Kohde sijaitsee lehtimetsää kasvavan kumpareen laella, asuinalueen kupeessa. Paikalla on yksittäinen ampumapesäke ja noin kahdeksan metrin pituudelta siihen liittyvää yhdyshautaa. Kaivantoja on osin täytetty. Torjuntasuunta on etelään. On mahdollista, että osa alueen varustuksista on tuhoutunut viereisen omakotitaloalueen syntyessä.
15	Palomäki 3 (1000039862)	Historiallinen/1900-luku puolustusvarustus Kohde sijaitsee sekametsässä, jyrkän rinteen päällä, suoraan kohteen 13 yläpuolella. Kohteessa on kuoppa ja sen itä- ja länsisivuilla on valli. Kaivannon pohjakaava on suorakaide. Sijainnin ja muodon perusteella kyseessä on panssarintorjunta- tai muun kevyehkön tykin tuliasema, joka ajoittuneen toiseen maailmansotaan. Torjuntasuunta on etelään.
16	Palomäki 4 (1000039863)	Historiallinen/1900-luku puolustusvarustus Paikalla on luontaiseen notkelmaan tehty järeä ojamainen kaivanto. Pohjalla kasvaa täysikokoisia kuusia. Kaivetusta maasta on kasattu alarinteen puolelle valli. Sijainnin ja muodon perusteella kyseessä on toisen maailmansodan aikainen panssariestekaivanto. Torjuntasuunta on etelään.
17	Kitee Hutsi (1000039864)	Historiallinen/1900-luku puolustusvarustus Kaivetusta maasta on kasattu alarinteen puolelle valli. Sijainnin ja muodon perusteella kyseessä on toisen maailmansodan aikainen panssariestekaivanto. Torjuntasuunta on itään. Kaivannon pohjalla kasvaa täysikokoisia puita. Pohjalle on paikoin kasattu puutarha- ja muuta jätettä. Kaivanto on epäilemättä ollut alun alkaen yhtenäinen, mutta kaksi maanrakennustöissä tuhoutunutta kohtaa jakavat sen nykyisin kolmeen osaan. On mahdollista, että kohde on alun perin ollut laajempi ja on osin tuhoutunut.
18	Kitee Hutsi 2 (1000039865)	Historiallinen/1900-luku puolustusvarustus Paikalla on luontaiseen notkelmaan kaivettu oja. Kaivetusta maasta on kasattu alarinteen puolelle valli. Ojan pohjalla kasvaa täysikokoisia puita. Sijainnin ja muodon perusteella kyseessä on toiseen maailmansotaan ajoittuva panssariestekaivanto. Torjuntasuunta on itään.

4.3.6 Liikenne



Kuva 4.16 Nykyiset liikennemäärät ja perusennuste 2040 (Liikenneselvitys, Sitowise, 2020). Karttaan on merkitty osayleiskaavan luonnosvaiheen mukainen raja mustalla katkoviivalla.

Kiteen keskusta sijaitsee noin 7 km:n päässä pohjois – eteläsuunnassa kulkevasta valtatiestä 6 (Loviisa-Kajaani). Tarkastelualueen läpi kulkeva seututie 486 toimii Kiteen sisääntuloväylänä etelän suunnasta sekä Niiralan rajanylityspaikan kautta kulkevan kansainvälisen liikenteen yhteytenä valtatietä 6 Etelä-Suomeen ja kantatietä 71 (Kerimäki-Puhos) Etelä-Savoon. Valtatien 6 varresta Tolosenmäestä alkava seututie 487 toimii Kiteen sisääntuloväylänä pohjoisen suunnasta. Helsinki-Joensuu rata (Karjalanrata) kulkee valtatien 6 rinnalla. Kiteen rautatieasema sijaitsee varsinaisen keskustan alueen ulkopuolella Tolosenmäessä. Lähin lentoasema sijaitsee Joensuussa, jonne Kiteeltä tulee matkaa noin 80 km.

Keskustan ajoneuvoliikenteen rungon muodostavat seututie 486 (Puhoksentie / Tohmajärventie), seututie 487 (Kiteentie) sekä kaava-alueen eteläosassa kulkeva Kehätie. Kiteentie jatkuu Kiteen keskustan läpi yhdystienä. Merkittävimpiä paikallisyhteyksiä ovat kokoojakatuina toimivat Ilmarisentie ja Savikontie.

Kiteentien keskivuorokausiliikenne (KVL) oli vuonna 2019 noin 4503 ajoneuvoa, josta raskaita ajoneuvoja oli 179. Tohmajärventien keskivuorokausiliikenne (KVL) oli vuonna 2019 noin 4366 ajoneuvoa, josta raskaita ajoneuvoja oli 311. Nopeusrajoitukset keskusta-alueella katuverkolla ovat 30-50 km/h. Valtaosalla taajama-alueen kaduista on voimassa aluenopeusrajoitus 40 km/h.

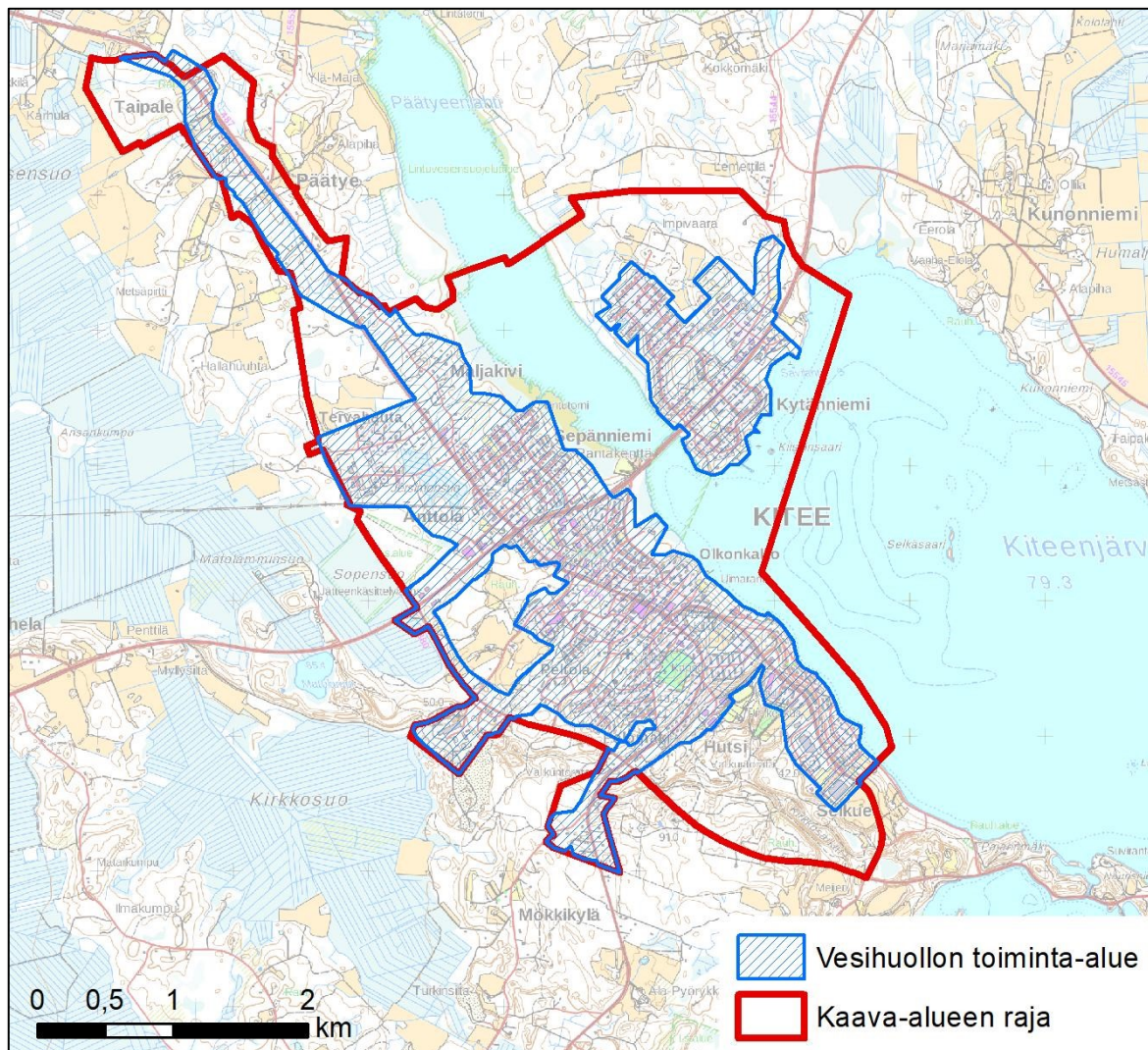
Liikenneselvitykseen sisältyvän vuoden 2040 ennusteen mukaan kevyiden ajoneuvojen (henkilö- ja pakettiautot) liikennemäärien arvioidaan kasvavan vuodesta 2017 valtiolla 6 noin 13 % ja raskaiden ajoneuvojen (kuorma- ja linja-autot) liikennemäärien noin 20 %. Seututeillä kevyiden ajoneuvojen liikennemäärien arvioidaan kasvavan noin 13 % ja raskaiden ajoneuvojen liikennemäärien noin 12 %. Yhdysteillä kevyiden ajoneuvojen liikennemäärien arvioidaan kasvavan 8 % ja raskaiden ajoneuvojen liikennemäärien noin 9 %. Niiralan raja-asemalta maantien 486 kautta etelään suuntautuvan kansainvälisen raskaan liikenteen määrän arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä noin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on 7,3 prosenttia (44 ajon/vrk).

Seututien 486 tieluokan nostamisella kantatieksi ei arvioida olevan välitöntä vaikutusta liikennemääriin. Jos Parikkalan tilapäisen rajanylityspaikan asema muutetaan kansainväliseksi ja aukioloaikaa pidennetään, vähenee liikenne seututiellä 486 (*lähde: Parikkalan raja-aseman vaikutus selvitys*). Vähentämisen toteutuessa kokonaisliikennemäärä seututiellä tarkastelualueella joka tapauksessa kasvaisi, joten kyseisellä vähentämällä ei osayleiskaavan kannalta ole merkitystä eikä sitä ole huomioitu edellä kuvatussa perusennusteessa.

Liikkuminen Kiteellä perustuu tänä päivänä pitkälti henkilöauton käyttöön. Turvallisuuden ja erityisesti sujuvuuden parantamista tärkeämmäksi kehittämistarpeeksi nousee jalankulun ja pyöräilyn suosion kasvattaminen niin koulu-, työ- kuin asiointimatkoillakin. Henkilöautoilun osalta tärkeää on tavoitella yhden pysäköinnin periaatetta.

Edellisen liikenneselvityksen (2016) jälkeen Kiteen keskustaaajamassa on muutettu maanteitä asemakaavoituksen yhteydessä kaduksi. Kaava-alueella on edelleen asemakaavoittamattomilla alueilla valtion vastuulla olevia maanteitä. Niiltä osin, kun nämä reitit palvelevat pääasiassa paikallista läpi-ajoliikennettä, ne eivät enää vastaa maantien määritelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (83 §) pohjalta tällaiset pääasiassa paikallista liikennettä palvelevat maantiet tulisi muuttaa asemakaavoituksen yhteydessä kaduksi (93 §) ja sitä kautta kaupungin huoltovastuulle. Esimerkki tällaisesta reitistä on Puhoksentie.

4.3.7 Yhdyskuntatekninen huolto

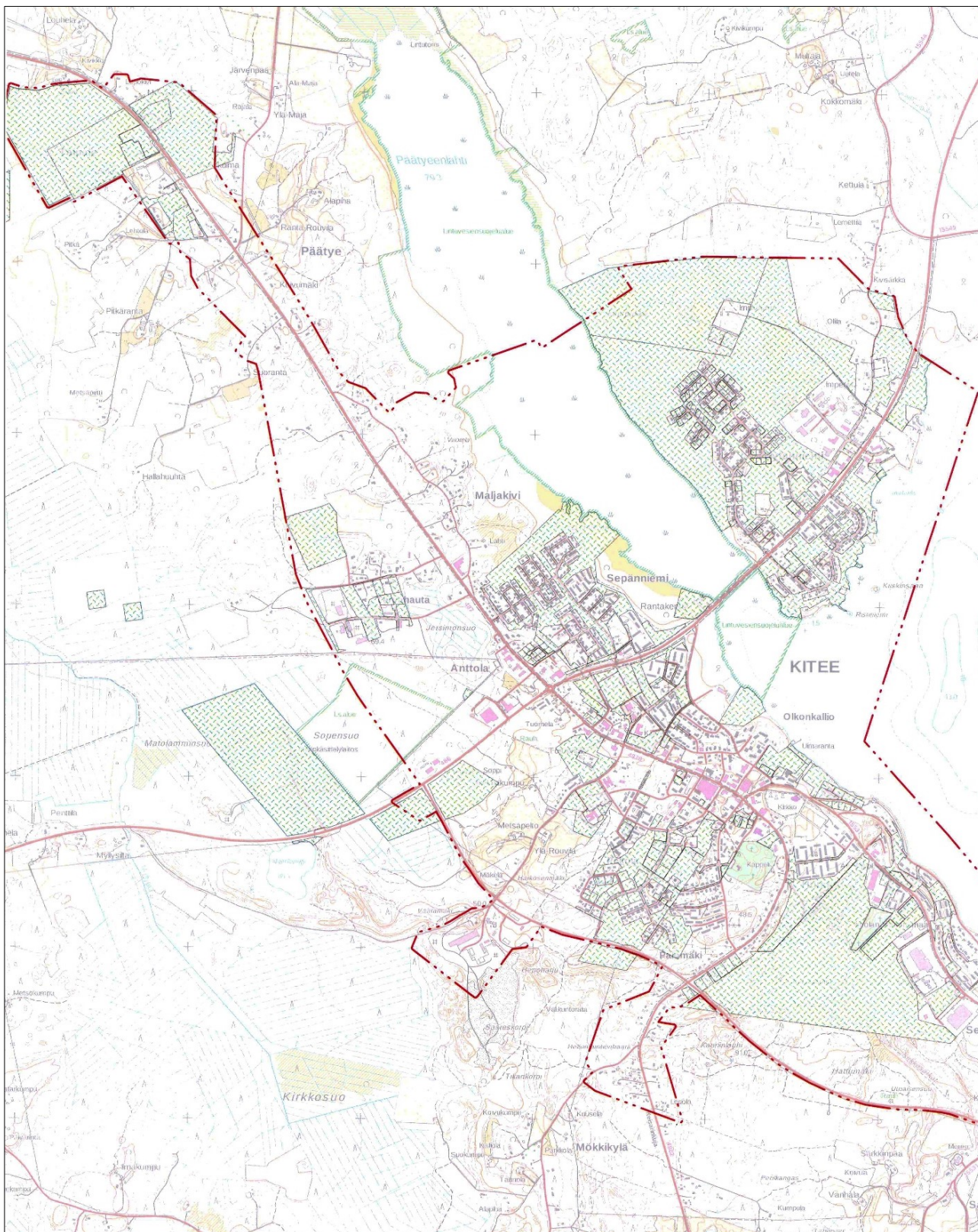


Kuva 4.17 Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue. Karttaan on merkitty osayleiskaavan luonnosvaiheen mukainen raja punaisella viivalla.

Kaava-alue on vesi- ja viemärijohtoverkoston piirissä. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella olevat kiinteistöt on vesihuoltolain 10§ mukaisesti liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin, seuraavin poikkeuksin:

- Taajaman ulkopuolella kiinteistöä ei tarvitse liittää vesihuoltolaitoksen vesijohtoon, jos kiinteistön vesihuoltolaitteisto on rakennettu ennen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymistä ja kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset täyttävää talousvettä.
- Taajaman ulkopuolella kiinteistöä ei tarvitse liittää vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, jos kiinteistön vesihuoltolaitteisto on rakennettu ennen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymistä ja jätevesien johtamisessa ja käsittelyssä noudatetaan, mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014) säädetään tai kiinteistöllä ei ole vesikäymälää ja sen jätevesien johtamisessa ja käsittelyssä noudatetaan, mitä ympäristönsuojelulaissa säädetään.

Olkonkalliolla on jätevedenpuhdistamo, joka sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella.



Kuva 4.19 Kaupungin maanomistus kaava-alueella (Kiteen kaupunki, 2020). Karttaan on merkitty osayleiskaavan luonnosvaiheen mukainen raja punaisella kartkoviivalla.

5 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

5.1 Osalliset

Kaavoituksen keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin toimialat ja päättäjät (kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus ja ympäristölautakunta)
- Viranomaiset (mm. kaupungin viranomaiset, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Väylävirasto, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Metsäkeskus)
- Sähkö-, tele- ja kaukolämpöyhtiöt
- yhdistykset (mm. Keski-Karjalan luonto ry)

Muita mahdollisia osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisten tavoitteita on esitelty kohdassa 6. *Suunnittelun tavoitteet*.

5.2 Vuorovaikutus kaavoituksen eri vaiheissa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto (luonnos) ja kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävillä olosta ilmoitetaan paikallislehdessä. Nähtävilläolokausina osalliset voivat esittää mielipiteitään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta. Kaavaehdotuksesta voi tehdä kirjallisia muistutuksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolokausina järjestetään asukastilaisuuksia, joissa osallisten on mahdollista keskustella kaavahankkeesta suunnittelijoiden kanssa.

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään nähtävilläolon aikana lausunnot niiltä päättäviltä toimielimiltä (lautakunnat) ja viranomaisilta, joiden toimialaan kaavoituksella voi vaikuttaa. Tarvittaessa järjestetään suunnittelu- ja viranomaiskokouksia.

Tiedottaminen

- Kaavan vireille tulosta kuulutettiin 13.9.2017 Koti-Karjalassa ja Puruvesi lehdessä sekä Kiteen kaupungintalon ilmoitustaululla sekä kaupungin verkkosivuilla.
- Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla Koti-Karjalassa ja Puruvesi-lehdessä sekä sähköisellä ilmoitustaululla internetissä (kitee.fi/kuulutukset)
- Kaavatyön kulkua voi seurata kaupungin verkkosivuilla osoitteessa kitee.fi/kiteen-keskustan-osayleiskaava.
- Kaupunginhallituksen ja -valtuuston kokousten pöytäkirjat ovat luettavissa osoitteessa (kitee.fi/esityslistat-ja-poytakirjat)
- Kaava-asiakirjoihin voi tutustua niiden nähtävilläolokausina Kiteen kaavoituksessa (kaupungintalo, Kiteentie 25), sekä kaupungin internetsivulla (kitee.fi/kiteen-keskustan-osayleiskaava)

5.3 Viranomaisyhteistyö

Yleiskaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot niitä viranomaisilta, joiden toimialaa kaavassa käsitellään. Lisäksi viranomaisilla oli mahdollisuus antaa lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

MRL 66 § mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin ensimmäisen kerran 17.5.2016. Kaavatyössä tulleen tauon vuoksi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin toistamiseen

23.3.2020. Neuvotteluun osallistuivat Kiteen kaupungin ja konsultin edustajien lisäksi Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen, Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Pohjois-Karjalan maakuntaliiton sekä Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon edustajat.

Aloitussvaiheen neuvotteluiden lisäksi kaavaprosessin aikana on pidetty seuraavia viranomaisneuvotteluita ja -työkokouksia:

- Rakennusinventointia ja -suojelua koskeva viranomaisten työneuvottelu pidettiin 23.8.2021
- Muinaismuistolain 13§ mukainen neuvottelu järjestettiin 20.9.2021 ja 7.10.2021 Romolan kiinteistön (260-423-19-44) osalta.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 17.5.2022 kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

6 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tämän kaavan suunnitteluun vaikuttavat erityisesti seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

6.2 Maakunnalliset tavoitteet

Pohjois-Karjalan maakunnan tavoitteita on kuvattu luvussa 3.1 (maakuntakaava).

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa 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. (MRL 32 §)

6.3 Kiteen kaupunkistrategia 2017-2021

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.11.2017 kaupunkistrategian 2017-2021. Strategiassa tähdätään elinympäristön osalta siihen, että Kitee on helposti saavutettavissa oleva, viihtyisä ja ympäristöarvot huomioon ottava kaupunki keskellä puhdasta ja monimuotoista luontoa. Elinvoiman osalta on tavoitteena mm. kasvattaa työpaikkojen määrää ja saada väkiluvun väheneminen taittumaan. Taajaman osalta väkiluvun tavoitteena on vähintään 4500 asukasta. Kiteen keskustasta tavoitellaan nykyistä kaupunkimaisempaa. Kaupungin tavoitteet perustuvat myös maapoliittiseen ohjelmaan 2019.

7 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Tavoiteaikataulu

Työvaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavoituksen käynnistäminen	2015-, uudelleen helmikuu 2020
Selvitysvaihe	2015-2016, helmi – kesäkuu 2020
Kaavaluonnosvaihe	2/2020-3/2021
Kaavaehdotusvaihe	4/2021-3/2022
Kaavan hyväksyminen	4-6/2022

7.2 Kaavoituksen käynnistäminen

Yleiskaavan muutos sisältyy kaupungin kaavoituskatsaukseen vuodelle 2015. Kaavan vireille tulosta kuulutettiin 13.9.2017 Koti-Karjalassa ja Kiteen kaupungintalon ilmoitustaululla sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kysely syksyllä 2017

Kuntalaisille ja muille Kiteen kehittämisestä kiinnostuneille annettiin mahdollisuus evästää kaava-suunnittelua lokakuussa 2017. Palautetta oli mahdollista antaa kaupungin verkkosivuilla, kaupungintalolla ja kirjastossa. Kyselyssä saatiin vastauksia seuraavista aihealueista:

- Sijaintiehdotuksia asutuksen ja työpaikan uusiksi kohteiksi
- Viihtyisimmät ja mielenkiintoisimmat paikat virkistykseksi
- Katuverkon kehittäminen
- Kaavoitustilanteen vaikutus rakentamiselle
- Muut toiveet jatkosuunnitteluun

Lisäksi kyselyssä saatiin kommentteja, joita ei ratkaista osayleiskaavoituksella. Sen sijaan kaupunki voi hyödyntää niitä asemakaavoituksessa ja yleisten alueiden ylläpidossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 2.3.2020

Osayleiskaavaa koskien laadittiin MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka oli nähtävillä ja kommentoitavana 2.-31.3.2020 Kiteen kaupungin kaavoituksessa (Kiteentie 25) ja kaupungin internetsivuilla (kitee.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja nähtävilläolon yhteydessä järjestettävästä yleisötilaisuudesta kuulutettiin internetsivujen ja ilmoitustaulun lisäksi Koti-Karjalassa 4.3.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, kaavan selvityksiin ja tavoitteisiin oli mahdollista ottaa kantaa OAS:n nähtävilläolon (30 vrk) aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin myös viranomaisten lausunnot.

Nähtävilläoloaikana (2. – 31.3.2020) saatiin kahdeksan lausuntoa ja kolme mielipidettä. Lausunnoissa käsiteltiin arkeologisen ja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen laatimista, virkistysreittejä ja luonnonsuojelun kohteita, liikenne- ja pysäköintiratkaisuja keskustan alueella, kunnallistekniikan nykyisen ja tulevan sijainnin huomioimista. Mielipiteissä tuotiin esiin mm. luontoalueiden arvoja ja lähtötietoja, ilmastonmuutoksen jarruttamisen sisällyttämistä tavoitteisiin sekä lyhyt kaavoitusaikataulu. Toivottiin myös kaava-alueen pienentämistä, muutoksia joidenkin asuinalueiden tehokkuuksiin ja laajuuksiin, teollisuustoiminnan sijoittumiseen sekä esitettiin laatutavoitteita kuten katuverkon mittasuhteita, rakennuskannan huomioimista sekä vedenlaadun turvaamista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan. Tarvittaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää kaavaprosessin aikana. Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §).

Yleisötilaisuus 10.3.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä pidettiin yleisötilaisuus kaupungintalon valtuustosalissa 10.3.2020. Tilaisuudessa esiteltiin kaavatilanne, lisäksi tilaisuudessa sai esittää kysymyksiä sekä jättää kaavaprosessia, kaavan tavoitteita ja lähtötietoja koskevia mielipiteitä. Tilaisuudessa oli mahdollisuus tutustua tilaisuuteen mennessä tuotettuun kaava-aineistoon. Yleisötilaisuuden esitys ja muistio on julkaistu kaavahankkeen verkkosivuilla kitee.fi/kiteen-keskustan-osayleiskaava.

Kaupunki on saanut yhteydenottoja kaavasunnittelua koskien myös yksittäisiltä maanomistajilta ja paikallisilta toimijoilta. Myös nämä yhteydenotot on pyritty ottamaan huomioon kaavaratkaisussa.

7.3 Kaavaluonnosvaihe

7.3.1 Kaavaratkaisun perusteet

Kiteen kaupungin tavoitteena on päivittää voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava vastaamaan maakuntakaavaa ja päivittynyttä asemakaavaa. Osayleiskaavassa ratkaistaan, miltä alueelta vanhojen kaavojen toteutumattomia maankäyttövarauksia poistetaan kaavasta ja kuinka laaja taa-jama-alue asetetaan tulevaisuuden tavoitetilaksi.

Kiteen keskustan osayleiskaavan tavoitteet ja mitoitus (2016)

- Osayleiskaavan tavoitteita on määritelty vuonna 2016 laaditussa selvityksessä Kiteen keskustan osayleiskaavan tavoitteet ja mitoitus. Osayleiskaavalla on tavoitteena kääntää väestön väheneminen kasvavaksi (10 % 2035 mennessä). Keskustatoimintojen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueen (AL) pinta-ala halutaan säilyttää ennallaan. Selvitys on tutustuttavissa kaavahankkeen verkkosivulla kitee.fi/kiteen-keskustan-osayleiskaava.

Kytänniemen viitesuunnitelman yleiskaavallinen tarkastelu (2015)

Selvityksen mukaan useat asemakaavassa määritellyt toiminnot, kuten leikkikenttä (VK), kasvitarha-alue (M_k) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) eivät ole toteutuneet. Luonnon-tilassa säilytettävällä puistoalueella (PL) sijaitsee kesämökkejä ja yksi vakituinen asunto. Kunnallistekniikka ulottuu pääosalle nykyistä katuverkkoa. Viitesuunnitelmassa ehdotetut tontit sijoittuvat yksityisen maanomistuksen alueelle.

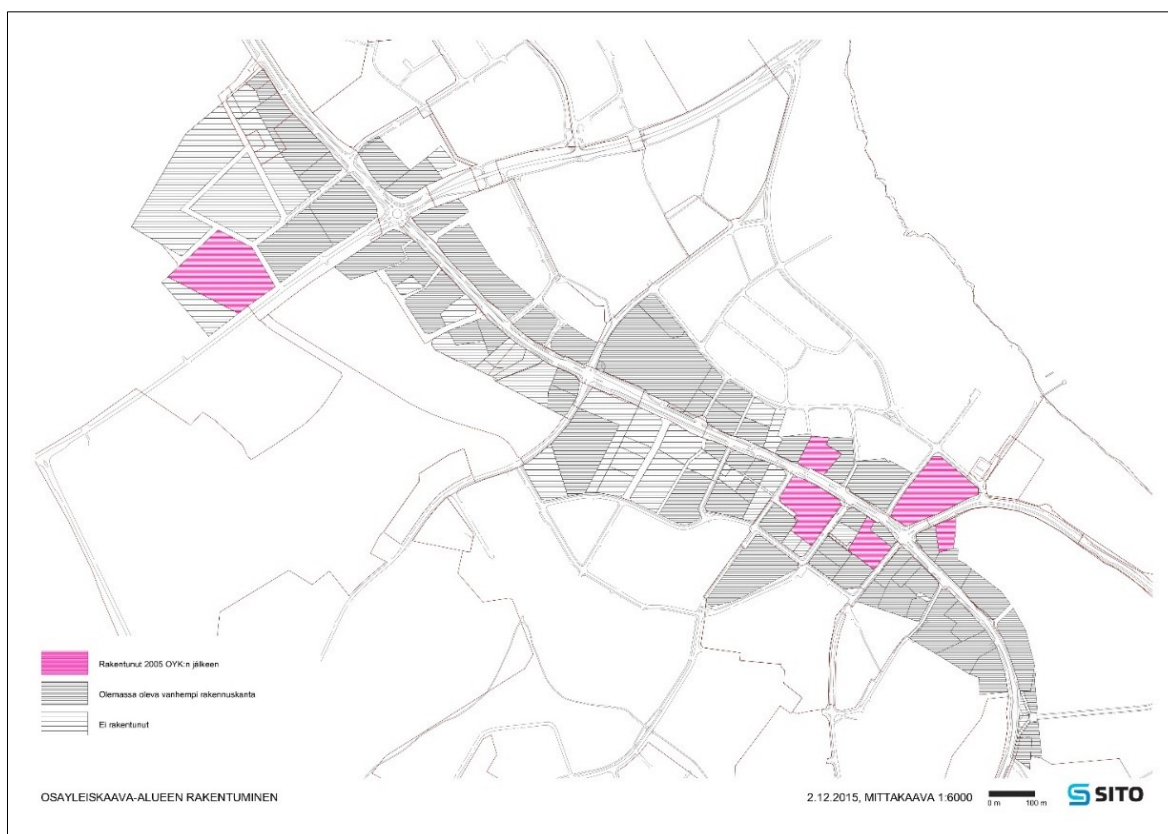
Selvityksessä esitetyt tavoitteet:

- erotetaan pienteollisuus ja asuminen toisistaan viheralueella tai -yhteydellä
- liikenteen ohjaaminen
- pienteollisuustontteja ei rinnealueille ja savimaille mieluummin teollisuuden kuin asumisen tontteja
- säilytetään suurin osa nykyisestä polkuverkostosta ja rakennetaan uusia reittejä, esim. rantareitti
- Nykyiset tontit ovat osin vajaakäytössä tai rakentamattomia. Asemakaavoituksessa voidaan kannustaa tonttien lohkomiseen. Selvityksessä on esitetty myös muita suunnitteluohjeita asemakaavoitusta varten.

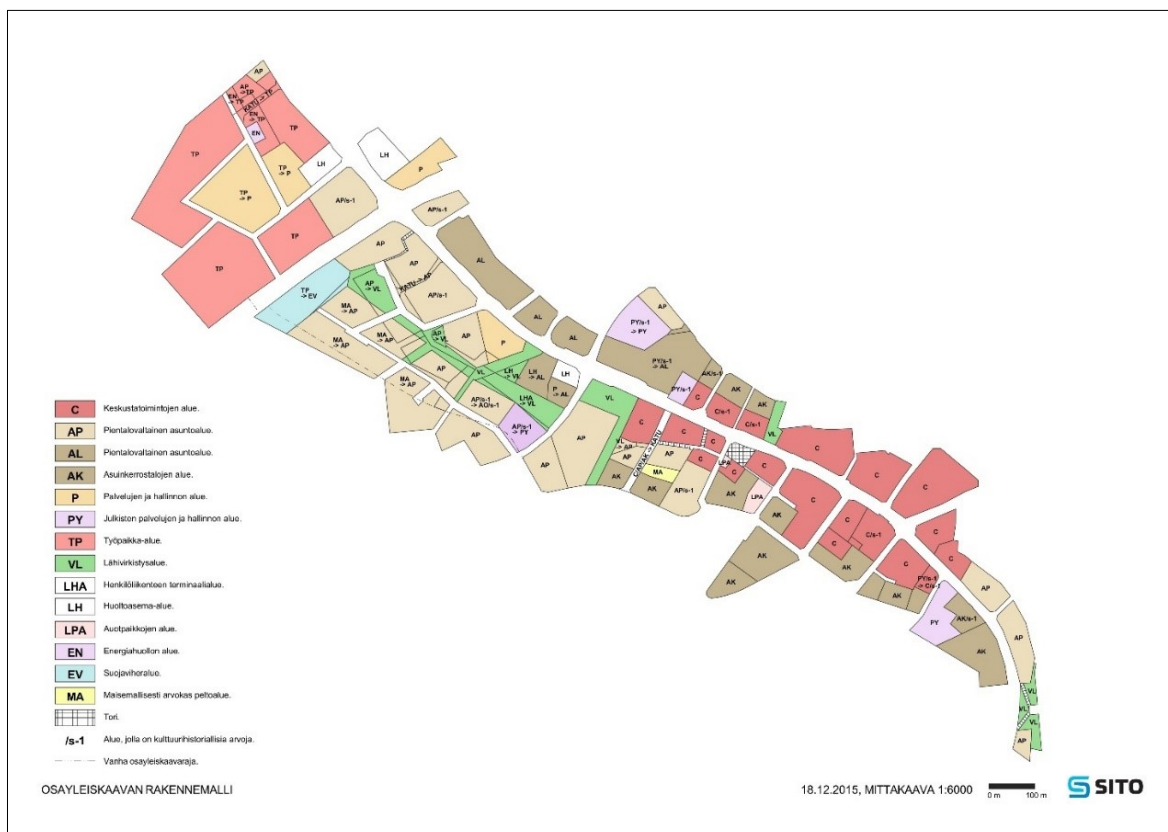
Kiteen keskustavisio 2030

Kiteen keskustavisio laadittiin syksyllä 2015. Lähtölaukaus keskustan visiotyölle oli kaupungin maa-aluehankinta, jossa Kiteentie, jonka varrelle keskusta on rakentunut, siirtyi kaupungin omistukseen ja sai kadun statuksen. Keskustassa oli tuolloin myös käynnissä useita asemakaavahankkeita.

Visiotyössä hyödynnettiin Keski-Karjalan messuilla keväällä 2015 kerättyjä viihtyisän asuin ympäristön tekijöitä kartoittavan kyselyn tuloksia. Vision muodostamisen yhteydessä 3.11.2015 järjestettiin myös kaupungin edustajille ja yrittäjille tarkoitettu visiotyöpaja. Työssä hyödynnettiin myös marraskuussa 2015 valmistuneen kauppapaikkaselvityksen tuloksia.



Kuva 7.1 Kaava-alueen toteutuneisuus voimassa oleviin osayleiskaavoihin nähden, tilanne 18.12.2015.



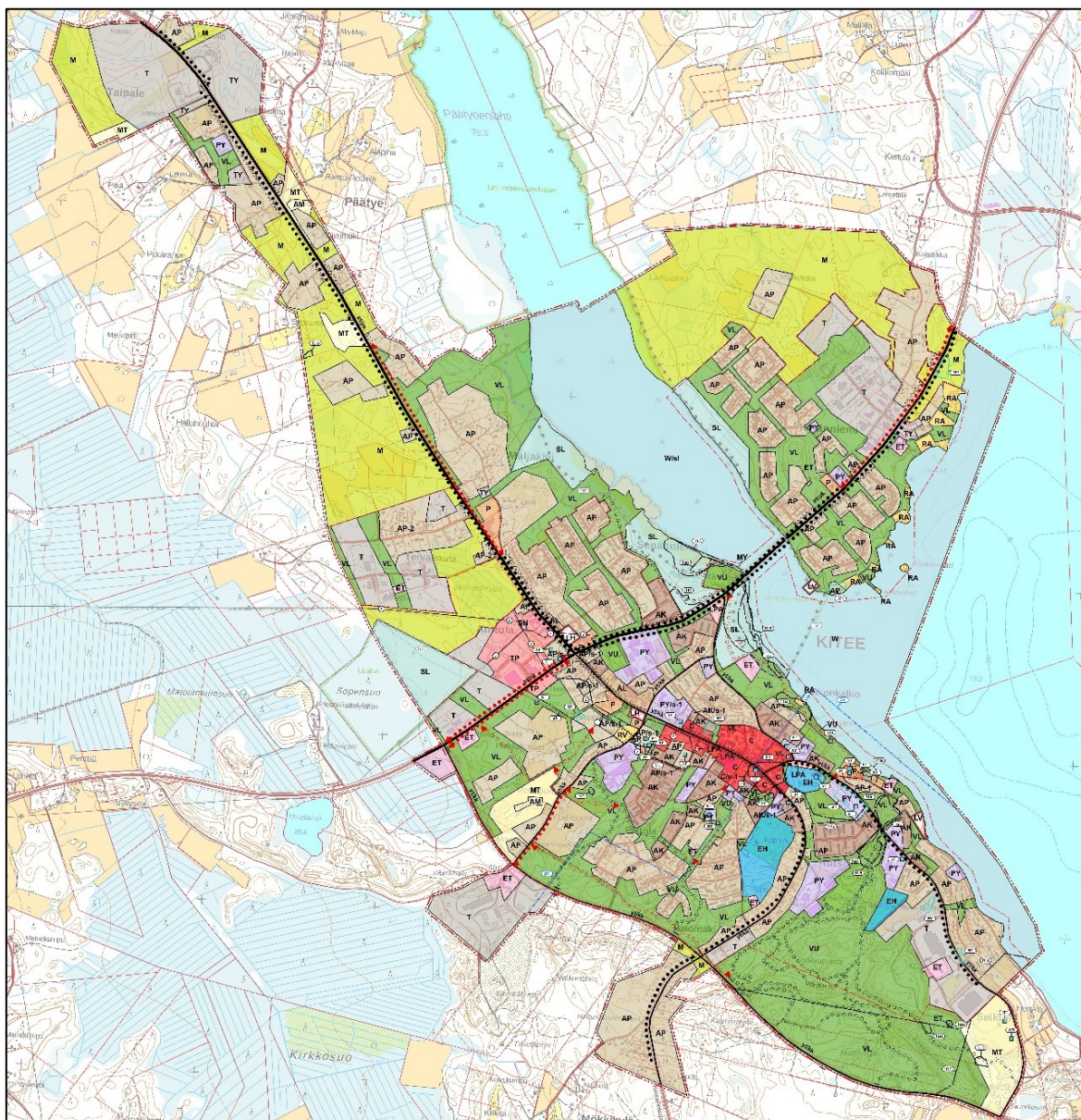
Kuva 7.2 Kiteen keskustavisiossa 2030 kuvattu rakennemalliehdotus keskustan osalta (18.12.2015).

Keskustavisiossa (2015) esitettiin suuntaviivat keskustan kehittämiseksi. Keskustavision suunnittelun yhteydessä tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja Harjuntien ja Anttolan väliselle Kiteentien varrella olevalle alueelle. Lopulta keskustavision muodostettiin kolmen vaihtoehdon yhdistelmä. Työn yhteydessä luotiin tarkempien periaatteiden lisäksi osayleiskaavatasoinen rakennemalli, jossa nostettiin esiin tarpeelliseksi koetut muutokset. (Kuva 7.2)

Visiotyössä nostettiin esiin kehitettävissä olevia alueita, viheralueita ja jalankulkuyhteyksien kannalta tärkeitä toimintoja sekä keskustan palveluita. Osayleiskaavassa pyritään mahdollistamaan maankäyttöratkaisussa vision kaltainen kehitys. Keskustavision tarkempi toteutus tulee määriteltäväksi asemakaavoituksen yhteydessä.

7.4 Kaavaluonnosvaihe

Tavoitteiden ja keskustavision 2030 perusteella laadittiin kaavaluonnos, jonka vaikutukset arvioitiin.



Kuva 7.3 Ote kaavaluonnoksesta 18.1.2021.

Kaupunginhallitus päätti 18.1.2021 § 24 asettaa Kiteen keskustan osayleiskaavaluonnoksen nähtäville. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla 1.2. - 2.3.2021. Nähtävillä olosta tiedotettiin kuuluttamalla.

Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 9.2.2021. Pandemiatilanteen kokoontumisrajoitusten vuoksi tilaisuus järjestettiin etänä verkossa Teams Live Event -alustalla. Etätilaisuuteen oli mahdollista jättää keskusteluikkunan kautta kysymyksiä ja kommentteja kaavaluonnoksesta. Tilaisuudesta julkaistiin videotallenne kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta (MRL 62 §). Osallisilla oli mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana. Mielipiteitä oli mahdollista jättää kirjallisina kaupungin kirjaamoon, sähköpostitse osoitteeseen kitee@kitee.fi sekä Harava-kyselyn kautta.

Kaavaluonnoksesta saatiin 14 lausuntoa ja 25 mielipidettä. Lisäksi karttapalautekyselyn kautta saatiin 19 kommenttia, joissa tuotiin osin samoja asioita kuin mielipiteissä.

Lausunnoissa tuotiin esiin muun muassa maisematyöluvan tarve kaava-alueella, vesi- ja viemäri-verkoston toiminta-alueiden huomioiminen, 20 kV sähköjohtojen ja muuntamoiden tilavarauksien huomioiminen, moottorikelkkauran huomioiminen kaavassa, seututien 486 mahdollisen tieluokan muutoksen vaikutusten huomioiminen, maakuntakaavassa osoitetun arvokkaan harjualueen huomioiminen, ulkoilureitin yhteystarvemerkinnän poistaminen Olkonkallion ja Tohmajärventien väliltä, luonnonsuojelualueiden rajauksien tarkistaminen ajan tasalle, aiemmin inventoitujen kohteiden valokuvaaminen, kaavakartan ja -selostuksen täydentäminen rakennussuojelukohteiden osalta, Kurvihtan suon ja Savilahden alueiden esittäminen luo-merkinnällä, liito-oravan elinympäristön turvaaminen kaavamerkinnällä ja -määräyksellä, kevyen liikenteen yhteyksien tarpeen kuvauksen tarkentaminen kaavaselistukseen, kaavaselistuksen tarkistaminen metsälakikohteiden osalta sekä kaavaratkaisun tarkistaminen arkeologisen kulttuuriperinnön huomioimisen osalta. Lisäksi lausunnoissa pyydettiin tarkentamaan, onko yleiskaavaa tarkoitus käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena, tarkistamaan asuinpientaloalueita koskeva kaavamääräys sekä täydentämään määräykset niihin yleiskaavamerkintöihin, joista määräykset puuttuivat.

Mielipiteissä ja Harava-kyselyn kautta saaduissa kommenteissa tuotiin esiin muun muassa rakennussuojelumerkintöjen tarpeeseen ja rakennusoikeuden määrään liittyviä näkökulmia, kaavaratkaisun tarkistamisen tarve Toroppalan, Tuomelan, Anttolan ja Maljakiven alueilla, ortodoksisen kirkon ympäristössä sekä Arppentien, Kanttorintien, Rantatien, Kylväjäntien, Rysätien, Palomäentien ja Peltotien varrella; alikulun toteuttamisen vaikutukset Kehätien ja Keisarinkujan kulmassa, rakennusinventoinnin raporttien tekstien tarkistaminen kohteen Arppentie 29 osalta, metsätalouden harjoittamisen mahdollistaminen useilla Kehätien varrella sijaitsevilla kiinteistöillä, ulkoilureittien kehittämiseen liittyviä näkökulmia sekä Arppentielle osoitetun kevyen liikenteen yhteystarpeen merkinnän poistaminen.

Lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet on esitetty kaavaselistuksen liitteessä 10.

7.5 Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laadittiin osayleiskaavaehdotus. Kaavakarttaan sekä kaavamerkintöihin ja -määräyksiin tehtiin muun muassa seuraavia muutoksia:

- Kaavakarttaa täydennettiin nykyisen tieverkon osalta ja kartalle lisättiin uudet yhdystiet/ko-ojakadut sekä uudet pääsytiät
- Toroppalan ja Tuomelan alueen suunnitteluratkaisu päivitettiin siten, että ratkaisu on asemakaavoituilla alueilla pääosin voimassa olevan asemakaavan mukainen.
- Teollisuus- ja työpaikka-alueita laajennettiin Puhoksentien molemmin puolin
- Peltotien varrella tarkistettiin AP-, T- ja VL-alueiden rajauksia.
- Savilahdessa RA-aluetta laajennettiin kiinteistöille, jolla sijaitsee entuudestaan saunarakennus.
- Asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella sijaitsevia AP-alueita koskevat kaavamerkinnät päivitettiin siten, että kaava ei ota kantaa rakennusoikeuden määrään
- Meijerinrannan ja Päätyen alueelle osoitettiin uusia asuinpientalojen alueita
- Lähivirkistysalueiden (VL) rajauksia tarkistettiin ja ulkoilureittien yhteystarpeiden sijainteja päivitettiin. Tohmajärventien ja Olkonkallion väliltä poistettiin ulkoilureitin yhteystarvemerkintä.
- Luonnonsuojelualueiden (LS) rajaukset päivitettiin ajan tasalle.
- Maljakiven alueella tarkistettiin suojelualueiden rajauksien lisäksi AP-, M-, ja VL-alueiden rajaukset.
- Romolan kiinteistön pääkäyttötarkoituserkintää päivitettiin C- ja AK-alueen osalta. VL-alue siirrettiin Romolan itäpuolelta sm-alueelle. Romolan kohdalle osoitettiin merkintä kh-1 (Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä).
- Ylä-Rouvilan kiinteistön merkinnöiksi päivitettiin MT ja AM.

- Ortodoksisen kirkon eteläpuoleista VL-aluetta laajennettiin.
- Pääkäyttötarkoitusaluiden merkintöjä ja rajoja tarkistettiin Kanttorintien, Rantatien, Kylväjäsentien, Rysätien, Palomäentien, Arppentien ja Peltotien varrella
- Taipaleessa laajennettiin AP-alueita. Taipaleen kyläkoulun merkintään täydennettiin, että aluetta voidaan käyttää myös asumiseen. Teollisuusalueet ja Päivärinteentien pohjoispuoleiset alueet osoitettiin alueina, jolla rakentamista ohjataan ensisijaisesti asemakaavalla.
- Asemakaavoitettavaksi tarkoitettua alueen rajausta tarkistettiin, ja kaavamerkintä muutettiin muotoon "Alue, jolla rakentamista ohjataan ensisijaisesti asemakaavalla".
- Kaavakartalle lisättiin muut kulttuuriperintökohteet. Muinaisjäännösalueiden rajaukset ja muinaisjäännöksiä koskevat kaavamerkinnät päivitettiin. Useiden muinaisjäännösten kohdalla alueen pääkäyttötarkoitukseksi muutettiin VL. Romolan muinaisjäännökselle laadittiin erillinen kaavamääräys (sm1-8).
- Kaavaratkaisu sekä kaavamerkinnät ja -määräykset tarkistettiin rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Kaavaan lisättiin uusina kohteina Rantalan koulu (sr), Ruoritalo (kh), Romola (kh-1), Lepola (sr) ja Invala (sr). Lisäksi Tohtorilan alue osoitettiin selkeyden vuoksi osa-aluemerkinnällä (sr) pistemerkinnän sijaan. Kiteen kirkko esitettiin merkinnällä sr-k ja osuuskaupan talo merkinnällä sr-r.
- Kytänniemen eteläosasta poistettiin venevalkaman merkintä, koska se sijaitsi Natura-alueella. Uusi venevalkaman alue osoitettiin Savilahden alueelle.
- Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajausta tarkistettiin ja maiseman kannalta arvokaiden alueiden kaavamääräys päivitettiin.
- Kaavakarttaan lisättiin ohjeellinen moottorikelkkailureitti sekä arvokas harjualue ja sitä koskeva määräys.
- Kaavakarttaan lisättiin T-1- ja ET-1- alueet, joilla osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Alueiden enimmäisrakennusoikeudeksi määriteltiin $e=0.4$.
- Kaavaan lisättiin yleinen määräys, jonka mukaan asemakaavoitettavaksi tarkoitettulla VL-alueella maisemaa muuttavaa työhön edellytetään maisematyölupaa.
- rky-merkintään lisättiin kaavamääräys.
- Kaava-alueen pohjoisosasta rajattiin pois AP-alue, joka koski vain osaa rakennetusta kiinteistöstä.
- Asuntovaunualue (RV) muutettiin lähivirkistysalueeksi (VL), sillä matkaparkki on mahdollista toteuttaa viime aikoina valmistuneille tasamaan parkkipaikoille.
- Kaavarajaa tarkistettiin Taipaleen ja Päätyen sekä Tervahaudan alueilta noudattamaan paremmin kiinteistörajoja.
- Rantakentän alueelle tien ja AK-alueen viereen lisättiin lähivirkistysaluetta (VL).

Kaavaselostusta täydennettiin erityisesti maiseman, rakennetun kulttuuriympäristön ja suojelualuiden nykytilan kuvauksen osalta. Lisäksi kaavaratkaisun kuvaus ja vaikutusten arviointi päivitettiin tehtyjen muutosten pohjalta.

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen ja asetti sen nähtäville kaupungin ilmoitustaululle ja kotisivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotettiin kuuluttamalla.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 2.3.2022 Kiteen kaupungintalolla. Yleisötilaisuuteen oli mahdollista osallistua myös Teams-yhteydellä.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 19 § ja 20 §). Osalliset pystyivät nähtävillä olon aikana jättämään kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

7.6 Kaavan hyväksyminen

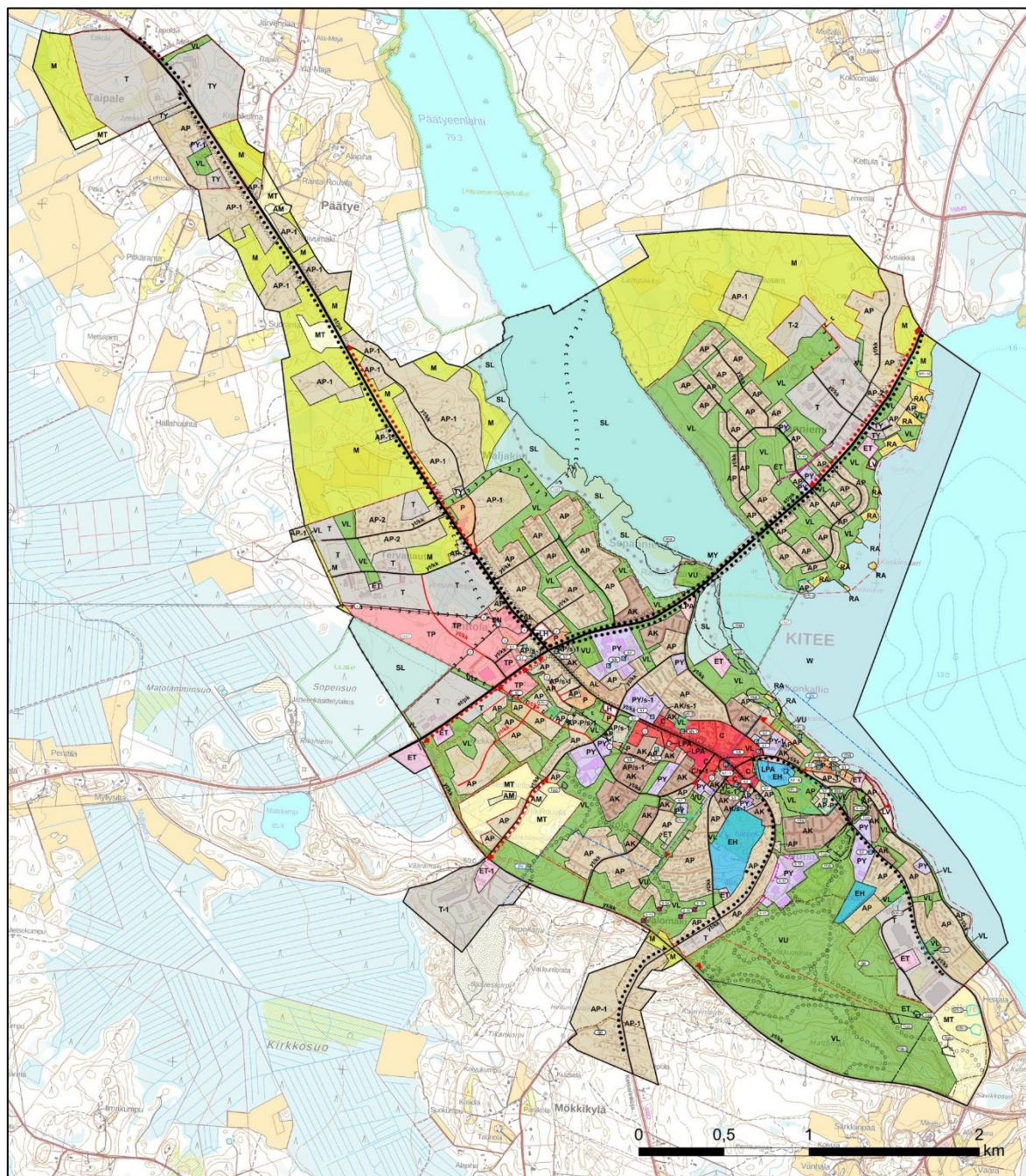
Kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta tehtiin kaavaratkaisuun seuraavat vähäiset muutokset:

- AP-korttelin rajausta Sopin tilan kohdalla muutettiin niin, että VL-alueelle jäänyt vanha aittarakennus sijoittuu AP-korttelin sisään.
- Päivärinnan tilan yhteydessä rannalla sijaitsevan saunarakennuksen kohdalla muutettiin VL-alue RA-alueeksi.
- Poistettiin kevyen liikenteen yhteystarve Puhoksentien pohjoispuolelta.
- Oivalan kiinteistön SL-alue rajattiin kaava-alueen ulkopuolelle.
- Terttulan kiinteistön lounaisosa muutettiin M-alueesta AP-1-alueeksi.
- Jersimonsuon alue muutettiin M-alueesta T-alueeksi.
- Kytänniemen pohjoisin T-alue muutettiin T-2 merkinnäksi ja sille lisättiin oma kaavamääräys, joka ottaa huomioon alueen potentiaalin liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueena.
- Kaavakarttaan muutettiin ohjeellinen moottorikelkkailureitti kulkemaan maakuntakaavan mukaisesti sekä muutettiin moottorikelkkailureitti kulkemaan Toroppalassa kokojaakadun vierellä, josta reitti poikkeaa bensa-asemalle (LH-alue).
- Lisättiin ohjeellinen moottorikelkkailun reitti Kytänniemen Niittytien päähän.
- Laajennettiin Meijerinrannan venevalkaman aluetta (LV).

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL 52 §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §). Kaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu. Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja Koti-Karjalassa (MRA 93 §). Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus valittaa kaupunginvaltuuston päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa hyväksymispäivästä.

8 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

8.1 Kaavaratkaisu



Kuva 8.1 Ote kaavaehdotuksesta 31.5.2022.

8.1.1 Aluevaraukset

Kokonaisrakenne

Kaavaratkaisu on päivitetty vastaamaan Kiteen keskustaajaman toteutunutta rakentamista sekä asumisen, palveluiden ja teollisuuden laajenemistarpeita.

Keskustatoimintojen alueet (C) ja kaupalliset palvelut painottuvat kaupalliseen ydinkeskustaan Kiteentien varteen. Tilaa vaativan kaupan alueita sijoittuu Puhoksentien ja Kiteentien risteyksen ympäristöön. Asumisen alueet painottuvat ydinkeskustan lisäksi keskeisten väylien ympäristöön. Teollisuuden toiminnot, virkistys sekä maa- ja metsätalouden alueet painottuvat asutun alueen reunamille.

Asuinalueet (AP, AP-1, AP-2, AP-3, AP-P, AK, AL, RA)

Suurin osa kaava-alueella sijaitsevista asuinalueista on osoitettu pientalovaltaisina asuntoalueina (AP, AP-1). Pientaloalueita sijaitsee nykyisin muun muassa keskustan pohjois- ja luoteispuolella Olkonkalliossa ja Sepänniemessä, Meijerinrannassa, Keisarinkujan ja Palomäentien ympäristössä sekä Tervahaudan ja Maljakiven alueilla. Uusia pientalovaltaisia asuinalueita on osoitettu erityisesti Tuomelan, Toroppalan, Maljakiven, Päätyen ja Kytänniemen koillisosan alueille sekä Saramäentien ja Ilmolan hautausmaan ympäristöön. AP-1-merkinnällä on osoitettu pientalovaltaiset asuinalueet, jotka sijaitsevat asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen ulkopuolella: näillä alueilla rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarvetarkaisulla. Yleiskaava ohjaa suunnittelutarvetarkaisuja ja rakennusjärjestys rakentamisen määrää.

Tervahaudan ja Kytänniemen alueelle on osoitettu pientalovaltaisia asuntoalueita, joille saa lisäksi rakentaa pienteollisuustiloja (AP-2). Meijerinrantaan on osoitettu uusi pientalovaltainen asuntoalue (AP-3), johon liittyen on annettu tarkentavia määräyksiä koskien työtiloja, rinnemaastoa ja rakennustapaa.

Toroppalan tilakeskuksen alueelle on kaavaluonnoksesta poiketen osoitettu pientalovaltaisen asuntoalueen lisäksi mahdollisuus toteuttaa matkailua ja kulttuuria palvelevia toimintoja (AP-P/s-1). Merkinnän loppuosa (/s-1) osoittaa, että alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kerrostaloalueina (AK) on osoitettu sekä rakennetut että asemakaavoitetut kerrostaloalueet Kiteen keskustassa. Uudet, entuudestaan asemakaavoittamattomat kerrostaloalueet sijoittuvat Savikon tien varteen.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueita (AL) on osoitettu Kiteentien varrelle sekä Hovintien länsipuolelle että Sepäntien ja Rinnepolun väliselle alueelle.

Kytänniemessä ja Olkonkalliossa Kiteenjärven ranta-alueille on osoitettu loma-asuntoalueita (RA) olemassa olevien vapaa-ajan asuntojen kohdalle.

Kaavassa on esitetty alue, jolla rakentamista ohjataan ensisijaisesti asemakaavalla. Asemakaavoitettavaksi tarkoitetut alueet kattavat valtaosan Kiteen keskustaajamasta, Kytänniemestä ja Taipaleesta. Entuudestaan asemakaavoittamattomille alueille rakentamiseen tarvitaan ennen asemakaavan valmistumista suunnittelutarvetarkaisu. Suunnittelutarvetarkaisu hakemuksen käsittelyn yhteydessä ratkaistaan, onko rakennushanke mahdollista toteuttaa ilman että se haittaa tulevaa asemakaavoitusta. Asemakaavoitettavaksi tarkoitetulla lähivirkistysalueella (VL) maisemaa muutavaa työhön edellytetään maisematyölupaa.

Keskustatoimintojen alueet (C)

Kiteen ydinkeskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Alueen rajausta on päivitetty vähäisesti aikaisempaan yleiskaavaan nähden, muun muassa päivittämällä C/s-1-merkintä vanhan paloaseman (Kappelintie 1) kohdalle ja osoittamalla Romolan kiinteistö kokonaan C-alueena. Merkinnän loppuosa (/s-1) osoittaa, että alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja.

Palvelujen ja hallinnon alueet (P, PY, P-2)

Palveluiden ja hallinnon alueiden rajauksia on päivitetty vastaamaan toteutunutta maankäyttöä. Terveysaseman aluerajausta on pienennetty poistuvien rakennusten kohdalla. Uutena on lisätty varaus leikkipuistolle Kappelitien varteen. Jäähallin alue on merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alueena (PY).

Teollisuus- ja työpaikka-alueet (T, T-1, T-2, TP, TY)

Teollisuusalueita (T) on osoitettu kaava-alueen pohjoisosaan Taipaleelle, Kytänniemen Imperilään, Tervahaudan alueelle ja Selkueelle. Anttolaan on osoitettu työpaikka-alueen (TP) lisäksi teollisuus-alue. Aluevaraukset mahdollistavat nykyisten teollisuusalueiden laajentamisen. Kytänniemen teollisuusalueen laajennus perustuu viitesuunnitelmaan (2015).

T-1-alueilla yleiskaavaa on mahdollista käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Alueen suurin sallittu rakennusoikeus on $e = 0.4$.

T-2-alueella Kytänniemessä asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava, ettei suunnitteluratkaisu heikennä liito-oravan mahdollisia lisäntymis- ja levähdysalueita.

Virkistysalueet (VL, VU)

Kaava-alueen laajimmat virkistysalueet (VL) sijaitsevat Hutsin urheilualueiden eteläpuolella. Tuomelan, Hiekkakummun, Peltolan ja Palomäen alueelle on osoitettu uusia lähivirkistysalueita. Lisäksi virkistysalueita on osoitettu muun muassa Maljakiven, Sepänniemen, Kytänniemen ja Meijerinrannan asuinalueiden yhteyteen, Kiteenjärven rannan kosteikkoalueelle, jätevedenpuhdistamon läheisyyteen sekä Romolan pihalle muinaismuistoalueen kohdalle.

Tuomelan aiemmassa kaavassa maisemallisesti arvokkaana peltoalueena esitetty alue on osoitettu virkistysalueeksi. Uuden pientaloasutuksen myötä entinen peltoalue tulee yhä selkeämmin osaksi ympäröiviä, yhteyksiltään jatkuvia virkistysalueita.

Ulkoilu- ja virkistyspalveluiden alueina (VU) on osoitettu muun muassa entinen ampumaradan alue, Hutsin urheilualue, Sepänniemen pesäpallokenttä ja Olkonkallion uimaranta.

Luonnonsuojelualue (SL)

Päätyenlahden ja Sopensuon Natura-alueilla sijaitsevat luonnonsuojelualueet on osoitettu luonnonsuojelualueina (SL). Myös kaupungin omistuksessa oleva alue Kytänniemen länsiosassa on osoitettu luonnonsuojelualueena.

Liikenteen alueet (LH, LPA, LV)

Uusi liikenteelle tarkoitettu alue on pesäpallokenttään liittyvä pysäköintialue (LPA). Lisäksi pysäköintialueena on osoitettu nykyiset pysäköintialueet Kiteen kirkon luona sekä Kauppatien ja Opistontien varrella.

Kiteentien ja Arppentien sekä Kiteentien ja Sepäntien risteykseen on osoitettu huoltoasema-alueet (LH) nykyisten huoltoasemien kohdille.

Venealkamat (LV) on osoitettu Meijerinrantaan ja Savilahteen.

Erityisalueet (ET, EN, EH)

Yhdyskuntateknisen huollon alueita (ET) on esitetty olemassa olevien rakenteiden kohdille (mastot, jätehuollon varikko, jätevedenpuhdistamo, paloasema). Lisäksi Selkueen alueelle on osoitettu uusi ET-alue vedenottamoa varten. Anttolan alueella sijaitseva sähköasema on osoitettu energihuollon alueena (EN).

Kaava-alueella sijaitsevat kolme hautausmaata on osoitettu hautausmaa-alueina (EH).

ET-1-alueilla yleiskaavaa on mahdollista käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Alueen suurin sallittu rakennusoikeus on $e = 0.4$.

Maa- ja metsätalousalueet (M, MT, MY)

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M) sijoittuvat pääosin Kiteentien länsipuolelle ja Kytänniemen pohjoisosaan. Kaava-alueen pohjoisosassa ja Arppentien varrella sijaitsee lisäksi maatalousalueita (MT) ja maatilan talouskeskuksen alueita (AM).

Rantakentän luoteispuolella sijaitsee maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Vesialueet (W)

Kiteenjärvi on osoitettu vesialueena (W).

8.1.2 Osa-alue- ja kohdemerkinnät

Liikenne

Kaavassa on osoitettu päätie- ja katuverkko:

- Seututie / pääkatu (st/pk)
- Yhdystie / kokoojakatu (yt/kk) sekä uusi yhdystie / kokoojakatu (yt/kk)
- Uusi pääsytie

Yhdystien / kokoojakadun merkinnällä on osoitettu yhdystiet sekä paikallisia kokoojakatuja, jotka kokoavat tonttiliikennettä. Uusia kokoojakatuja on osoitettu Toroppalan, Hiekkakummun ja Anttolan alueille. Kaavaratkaisun yleispiirteisyyden vuoksi kaavassa ei ole osoitettu alueen koko nykyistä tieverkkoa. Selkeyden vuoksi kaavassa on kuitenkin osoitettu uudet pääsytiät, jotka sijoittuvat Meijerinrannan, Tuomelan ja Imperilän alueille.

Kiteentien keskustaraittia suositellaan kehitettävän jatkosuunnittelussa Arppentien ja Savikontien välisellä osuudella maisemakuvultaan vehreänä ja korkealaatuisena sekä jalan ja pyörällä liikkuamista suosivana.

Kaavakartalla on osoitettu nykyiset kevyen liikenteen ja ulkoilun reitit sekä uusia kevyen liikenteen ja ulkoilun yhteystarpeita. Uusia kevyen liikenteen yhteystarpeita on osoitettu Arppentien, Puhoksentien, Tohmajärventien, Kiteentien ja Puhoksentien varteen.

Ohjeellinen moottorikelkkailureitti on osoitettu maakuntakaavan mukaisesti Päätyenlahdelta Anttolaan ja voimalinjan myötäisesti länteen sekä Toroppalan alueen läpi kokoojakadun vierellä. Kytänniemeen on osoitettu ohjeellinen moottorikelkkailureitti Niittytien päähän.

Luonnonympäristö

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet on osoitettu luo-merkinnällä.

Päätyenlahden ja Sopensuon Natura-alueet on osoitettu harmaalla palloviivalla (nat).

Kiteen pohjavesialue on osoitettu sinisellä pv-merkinnällä.

Maisema ja kulttuuriperintö

Kiteen kirkon ja pappilan alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (rky). Alue on myös maiseman kannalta arvokas.

Kiteen kylämaiseman valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (2021) on esitetty maisemallisesti arvokkaana alueena. Lisäksi paikallisina maisemallisesti arvokkaina alueina on esitetty seuraavat alueet:

- Kosteikkoalue
- Olkonkallio ja rinne
- Meijerin alue
- Kanjoni Hutsin urheilukentän tuntumassa

Sk-merkinnällä on osoitettu kulttuuriarvojen kannalta arvokkaat alueet. Tohtorilasta Peltolan pihapiiriin ulottuvalla sk-alueella suositellaan vaalittavan pitkiä näkymiä ja avoimia maisematiloja kuitenkin niin, että eri toiminnot rajataan selkeästi toisistaan kasvillisuudella ja maisemaan sopivalla rakenteella, esimerkiksi aidalla. Tuomelan, Toroppalan, Tikan ja Peltolan pihapiirien ympäristö muuttuu kaavassa esitettyjen uusien asuinalueiden myötä. Huolellisella ja olevat arvot huomioon ottavalla suunnittelulla vanha ja uusi rakennuskanta voidaan sovittaa yhteen.

Kiteentien, Savikontien ja Keisarinkujan risteysaluetta sk-merkinnän kohdalla suositellaan kehitettävän jalankulkua suosivana ympäristönä, jossa edistetään kulttuuri- ja maisema-arvojen edistämistä. Tämä vanhan keskustan alue linkittää nykyisen kaupallisen keskustan kirkon ja meijerinrannan kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin.

Kaavaan on merkitty 19 suojeltavaa rakennusta tai rakennusryhmää (sr-merkintä, pisteet ja osa-alueet; luettelon numero viittaavat kaavaselostuksen kuvaan 4.13).

- 17 Ortodoksinen kirkko
- 101 Peltola
- 102-105 Tohtorila
- 108 Iso-Pappila (ent. Storgård)
- 114 Lainajyvämakasiini
- 115 Waltterila
- 118 Lepola / Postintalo
- 135 Veikkola
- 141 Vanha meijeri
- 143 Mylly
- 146 Kästekonen (Marttala)
- 147 Koti-Ilmola, vanha kunnantalo
- 150 Entinen paloasema
- 152 Invala
- 153 Rantalan koulu
- 167 Waltterila
- 168 Postila
- 200 Savupiippu (Meijerin alueella)
- 201 Muuntamo (Meijerin alueella)

Sr-merkinnällä on osoitettu rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaita rakennuksia tai rakennusryhmiä, joita MRL 41.2§:n nojalla ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien toimenpiteiden ja pihapiirin uudisrakentamisen ratkaisuiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ja pihapiirien erityisarvot säilyvät. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Lisäksi Kiteen kirkko on osoitettu kirkkolailla suojeltuna rakennuksena (sr-k) ja osuuskaupan talo rakennusperintölain suojeltuna rakennuksena (sr-r).

Romola on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaana rakennuksena tai rakennusryhmänä (kh-1). Kohdemarkintä kh-1 sisältää myös piharakennuksen. Ruoritalo on osoitettu kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaana rakennuksena tai rakennusryhmänä (kh).

Kaavaan on merkitty yksi muinaismuistokohdetta kohdemerkinnällä sm ja 9 muinaismuistoaluetta osa-aluemerkinnällä sm. Romolan alueella sijaitseva muinaisjäännös on esitetty kohdemerkinnällä sm1; merkintää koskevan määräyksen mukaan Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun muinaisjäännös on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella. Tutkimusten kustannuksista sovitaan erikseen, sillä osayleiskaava ei ota kantaa yksityisoikeudellisen sopimuksen sisältöön.

Lisäksi kaavakartalla on esitetty alueelta tunnetut muut kulttuuriperintökohteet kohde- ja osa-aluemerkinnöillä s. Kaava-alueella sijaitsevat muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet on esitelty tarkemmin kaavaselostuksen luvussa 4.3.5 Kulttuuriperintö.

Kaavassa on osoitettu päämaankäyttömerkinnän yhteydessä lisämerkinnällä /s-1 (Alue, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja) seuraavat kohteet (kohdenumero viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 8c, Rakennusinventointi):

- Peltola (101)
- Toroppala (113)
- Waltterila (115)
- Lepola/Postintalo (118)
- Tuomela(127, 128)
- Veikkola (ent. Matkakoti Karjala) (135, 136)
- vanha Paloasema (150, 151)
- Invala (152)
- Pajala (157)

Melusuojaus

Kaavassa on osoitettu kohdat, joissa on mahdollinen meluntorjuntatarve. Näissä kohdin on rakennusluvan yhteydessä varmistettava, että melutason ohjearvot (VNp 993/1992) eivät ylity. Merkinnot sijoittuvat kohtiin, joissa asumiseen osoitetuilla alueilla päiväjän melutaso voi ylittää 55 dB.

Meluselvitys (Sitowise, 2020) ohjaa jatkosuunnittelun osalta, että niillä AK-, AL- ja AP- ja C-alueilla, joiden huoneistokohtaisilla pihilla, leikki- tai oleskelualueilla, terasseilla tai parvekkeilla melutasot laskentojen mukaan ylittävät melun ohjearvot, tulee mahdollisessa jatkosuunnittelussa (mm. asemakaava, alueen täydennysrakentaminen) suunnitella meluntorjunta huomioiden esimerkiksi alueelle tulevan rakennusmassoitteiden vaikutus.

Mikäli (uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45 dB) sijoitetaan uusia asuinrakennuksia, huoneistokohtaisia pihia, leikki- tai oleskelualueita, terasseja tai parvekkeita, tulee niiden meluntorjunta toteuttaa siten, että melutaso ei ylitä VNp 993/92 mukaisia ulkoalueiden ohjearvoja.

8.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Keskustatoimintojen alue.



Asuinkerrostalojen alue.



Pientalovaltainen asuntoalue.

AP-1

Pientalovaltainen asuntoalue Pientalovaltainen asuinalue asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella.

Rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisulla. Yleiskaava ohjaa suunnittelutarveratkaisuja ja rakennusjärjestys rakentamisen määrää.

AP-2

Pientalovaltainen asuntoalue, jolle saa lisäksi rakentaa pienteollisuustiloja.

AP-3

Pientalovaltainen asuntoalue.

Asuinrakennuksiin saa osoittaa pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon rinnemaasto sekä ympäröivän alueen rakennetun ympäristön mittakaava ja rakennustapa.

AP-P

Pientalovaltainen asuntoalue, jolle saa lisäksi toteuttaa matkailua ja kulttuuria palvelevia toimintoja.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue.

RA

Loma-asuntoalue.

TP

Työpaikka-alue.

T

Teollisuus- ja varastoalue.

T-1

Teollisuus- ja varastoalue.

Osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Alueen enimmäisrakennusoikeus on $e=0.4$.

T-2

Teollisuus- ja varastoalue.

Alueen asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava, ettei suunnitteluratkaisu heikennä liito-oravan mahdollisia lisääntymis- ja levähdysalueita.

TY

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alue.

P

Palvelujen ja hallinnon alue.

P-2

Liike-, yritys-, toimisto- ja matkailua palvelevien toimintojen sekä kulttuuri- ja julkisten palveluiden alue.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on säilytettävä alueen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallisesti arvokas luonne. Ennen rakennusluvan myöntämistä maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

PY

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

PY-1

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

Alueelle voi sijoittua asumista.

ET

Yhdyskuntateknisen huollon alue.

ET-1

Yhdyskuntateknisen huollon alue.

Osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Alueen enimmäisrakennusoikeus on e=0.4.

EN

Energiahuollon alue.

EH

Hautausmaa-alue.

VL

Lähivirkistysalue.

VU

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

MT

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella on pyrittävä turvaamaan maatalouden toimintaedellytykset.

AM

Maatilan talouskeskuksen alue.

MY

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

SL

Luonnonsuojelualue.

Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelualueet sekä Natura-alueella sijaitsevat luonnonsuojeluohjelma-alueet.

LV

Venevalkama.

LH

Huoltoasema-alue.

LPA

Autopaikkojen alue.

W

Vesialue.
Alue, jolla rakentamista ohjataan ensisijaisesti asemakaavalla.

Entuudestaan asemakaavoittamattomille alueille rakentamiseen tarvitaan ennen asemakaavan valmistumista suunnittelutarveratkaisu. Suunnittelutarveratkaisuhakemuksen käsittelyn yhteydessä ratkaistaan, onko rakennushanke mahdollista toteuttaa ilman että se haittaa tulevaa asemakaavoitusta.

/s-1

Alue, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja.

Uudisrakennusten on ulkoasultaan ja volyymiltään sopeuduttava mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

st/pk

Seututie / pääkatu

yt/kk

yt/kk

● ● ● ● ●

◀ ● ● ● ● ▶

○ ○ ○ ○ ○

◀ ○ ○ ○ ○ ▶

□ □ □ □

○
—
○

~~~~~

(nat)

(pv)

(luo)

(ma)

(ma-1)

(ge)

**Yhdystie / kokoojakatu.**
**Uusi yhdystie / kokoojakatu.**
**Uusi pääsytie.**
**Kevyen liikenteen reitti.**
**Kevyen liikenteen yhteystarve.**

Sijainti ohjeellinen. Kevyen liikenteen yhteys tulee suunnitella huomioiden alueen luontoarvot ja suojelualueet sekä ottaen huomioon mahdollisimman vähäinen haitta alueella olevalle maankäytölle.

**Ulkoilureitti.**
**Ulkoilureitin yhteystarve.**

Sijainti ohjeellinen. Yhteys tulee suunnitella huomioiden alueen luontoarvot ja suojelualueet sekä ottaen huomioon mahdollisimman vähäinen haitta alueella olevalle maankäytölle.

**Ohjeellinen moottorikelkkailureitti.**
**Eritasoristeys.**
**Mahdollinen meluntorjuntatarve.**

Rakennusluvan yhteydessä on varmistettava, että melutason ohjearvot (VNp 993/1992) eivät ylitä.

**Natura 2000-verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.**
**Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.**
**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**

Merkinnällä on osoitettu metsälain 10 §:n mukaisia kohteita ja muita arvokkaita elinympäristöjä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilyttämisedellytykset.

**Paikallinen maisemallisesti arvokas alue.**

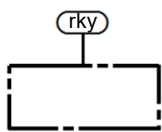
Museoviranomaiselle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen aluetta koskevista merkittävistä suunnitelmista ja toimenpiteistä.

**Maisemallisesti arvokas alue.**

Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta Kiteenlahden kylämaisemien maisemakokonaisuutta. Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus. Museoviranomaiselle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen aluetta koskevista merkittävistä suunnitelmista ja toimenpiteistä.

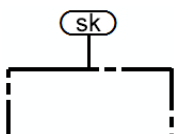
**Arvokas harjuaalue.**

Alueella ei sallita maa-ainesten ottoa.



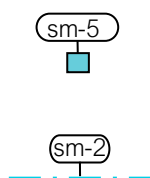
### Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Alueen suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö, jonka arvot säilytetään. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuullisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista merkittävistä suunnitelmista ja toimenpiteistä on museoviranomaiselle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen. Suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.



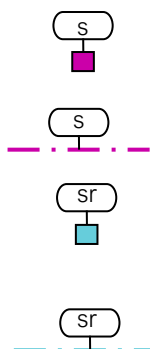
### Kulttuuriarvojen kannalta arvokas alue.

Alueella kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ja kulttuuriarvojen sovittamiseen. Tämä koskee rakentamisen sijoittelua, massoittoa ja arkkitehtuuria. Museoviranomaiselle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen aluetta koskevista merkittävistä suunnitelmista ja toimenpiteistä.



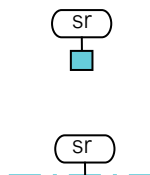
### Kiinteä muinaisjäänös.

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös: alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto. Kohteen numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan muinaisjäänöskohteiden luetteloon.



### Muu kulttuuriperintökohde.

Alueella oleva historiallinen rakenne on säilytettävä. Merkittävistä kohdetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta. Kohteen numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan muiden kulttuuriperintökohteiden luetteloon.



### Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä.

Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä, jota MRL 41.2§:n nojalla ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien toimenpiteiden ja pihapiirin uudisrakentamisen ratkaisuiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ja pihapiirin erityisarvot säilyvät. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.



### Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä

Rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä pihapiirin uudisrakentamiseen tai muut lähiympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että kohteen kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Merkittävissä muutostoimissa museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Merkintä ei estä rakennuksen purkamista.



### Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä.

Rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä pihapiirin uudisrakentamiseen tai muut lähiympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että kohteen kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Merkintä sisältää myös piharakennuksen. Kohdetta koskevista merkittävistä suunnitelmista ja toimenpiteistä on museoviranomaiselle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.



### Kirkkolailla suojeltu rakennus.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden ja käyttötarkoitusten muutosten on

oltava sellaisia, että rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennusta koskevat suojelumääräykset on annettu kirkkolaissa (kirkkolaki 1054/1993). Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



#### Rakennusperintölain nojalla suojeltu rakennus.

Rakennusta koskevat suojelumääräykset on annettu vuoden 1990 päätöksen nojalla. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



#### Luonnonmuistomerkki.

Rauhoitetun luonnonmuistomerkin vahingoittaminen tai turmeleminen on kielletty.



#### Sähkölinja.



#### Maanalainen sähkölinja.



#### 12 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

### Yleiset määräykset

Osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena T-1 ja ET-1-alueilla.

Lähivirkistysalueella (VL), joka sijaitsee asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen rajauksen sisäpuolella, on maisemaa muuttavaan työhön haettava maisematyölupa.

## 9 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan osayleiskaavan keskeiset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten suunnitelman tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Vaikutusarvioinnissa tarkastellaan myös mahdollisuuksia ja keinoja vaikutusten lieventämiseen.

Vaikutusten arviointi tehdään asiantuntija-arviona ja se perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

### 9.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla mahdollistetaan asumisen ja palveluiden keskittyminen keskustaajamaan kunnallistekniikan ääreen.

Suunnitteluratkaisu tukee keskustan tiivistämistä ja mahdollistaa myös hallitun kasvun keskustaajaman pääväylien ympäristössä. Kohtalaisen tiiviin asutuksen ja palveluiden sijoittaminen lähellä toisiaan tuo merkittäviä myönteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja sen toimivuuteen. Toimintojen sijoittuminen keskusta-alueelle jalankulun ja pyöräily-yhteyksien äärelle helpottaa myös osaltaan ilmastomuutoksen jarruttamista.

Osayleiskaava on maakuntakaavan mukainen. Valmistuessaan Kiteen keskustan osayleiskaava korvaa alueella voimassa olevat osin oikeusvaikutuksettomat yleiskaavat sekä yhtenäistää keskustaajaman jatkosuunnittelua ohjaavia periaatteita. Kaava-alue on osittain asemakaavoitettua.

## 9.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön sekä maisemaan ja kulttuuriperintöön

Osayleiskaavalla suojellaan kaavan maiseman, rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisten kohteiden selvityksissä todetut alueen arvokkaimmat kulttuuriperinnön kohteet ja osoitetaan kohteet, jotka on otettava huomioon myöhemmässä rakentamisessa. Täten osayleiskaava ohjaa aiempaa ajantasaisemmin jatkosuunnittelua.

Kaavassa edistetään myös toimintojen sijoittumista kaupunkikuvallisesti edullisesti toisiinsa nähden esimerkiksi teollisuusalueiden sijoittumisessa taajamarakenteen reunoille. Kaupunkikuva tulee edelleen huomioitavaksi tarkemmassa jatkosuunnittelussa. Osa rakennetuista alueista säilyy nykyisen kaltaisina, joten niiden rakennettuun ympäristöön kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta.

## 9.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan mukainen maankäyttö lisää asumiselle sopivien tonttien tarjontaa, laajentaa nykyisiä kaupallisia palveluita ja mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen. Kaava ohjaa virkistys- ja luontoalueet toisiinsa kytkeytyviksi kokonaisuuksiksi sekä virkistyksen kannalta kehitettäviksi kohteiksi. Palveluiden keskittäminen keskustaan toistensa läheisyyteen helpottaa liikkumista. Kaavassa on jatkosuunnittelua ohjaavia määräyksiä melun huomioimisesta asuinrakentamisessa sekä pohjavesien suojelusta. Näillä kaikilla on myönteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

## 9.4 Liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavaratkaisu tukeutuu alueen olemassa olevaan katuverkkoon. Uudet katuyhteydet kytkevät uudet asuinalueet alueen nykyiseen liikenneverkkoon.

Puhoksentielle on osoitettu kaavassa yksi uusi katuliittymä. Uuden liittymän ei arvioida heikentävän tien liikenneturvallisuutta.

Kaava-alueella on ennestään kattava pyöräily- ja jalankulkuverkosto, jonka säilymisen ja kehittämisen jatkosuunnittelussa osayleiskaava mahdollistaa. Uusien kevyen liikenteen reittien ja ulkoilureittien toteuttaminen edistää kävelyä ja pyöräilyä. Toimintojen sijoittuminen keskusta-alueelle jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien äärelle helpottaa myös osaltaan ilmastomuutoksen jarruttamista.

Yleiskaavassa on osoitettu Kehätielle kevyen liikenteen alikulku. Alikulun mahdollisesta toteuttamisesta ei ole tehty tarkempia suunnitelmia: alikulun tilantarve varmistuu vasta tarkemmassa suunnittelussa. Alikululla voi toteutuessaan olla vaikutuksia kiinteistön 260-408-23-8 lounaiskulmaan.

## 9.5 Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavakartalle on päivitetty luontoselvitysten pohjalta olemassa olevat luontoarvoiltaan arvokkaat ja suojellut kohteet ja ne on huomioitu kaavaratkaisuissa. Merkintä osayleiskaavassa edistää näiden luontoarvojen säilymistä jatkosuunnittelussa.

Rakentaminen ja infrastruktuurin ylläpitäminen edellyttää luonnonvaroja. Kunnallistekninen verkosto painottuu asemakaavoitetulle alueelle. Kaavan asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen kaavassa esitetyn suhteellisen tiiviin rakenteen ansiosta Kiteen keskustan kunnallisteknisillä verkostoilla ja kaduilla on nykyistä runsaammin käyttäjiä, jolloin luonnonvarojen käyttö yhtä asukasta kohti on pienempää kuin väljässä rakenteessa. Samoin keskustan tiivis rakenne tukee jalankulun ja pyöräilyn lisäämistä liikkumisessa. Kaavaratkaisu on siten sekä luonnonvarojen käytön että ilmastomuutoksen jarruttamiseen kannalta hyvä.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen.

## 9.6 Aluetalouteen ja elinkeinoihin kohdistuvat vaikutukset

Kaava tukee kaupallisten palveluiden, työpaikka-alueiden ja teollisuusalueiden laajentamista ja kehittämistä Kiteen keskustaa-ajamassa. Osayleiskaavassa on helpotettu matkailun toimintojen ja vapaa-ajan asumisen sijoittumista keskustaan. Uusi maankäyttö painottuu kaupungin omistamalle maalle, mikä on kuntataloudellisesti edullista.

Osayleiskaavalla on myönteisiä vaikutuksia kaupallisiin palveluihin, koska päivittäistavarakaupat on osoitettu keskustaan lähelle asukkaita. Tilaa vievä kauppa on osoitettu kiinni taajamarakenteeseen, joten niidenkin tavoitettavuus on hyvä myös pyöräillen ja kävellen.

Matkailua tukevaa maankäyttöä ovat muun muassa keskustatoimintojen alueen kaupalliset palvelut, kävelyreitit, pysäköintimahdollisuudet sekä virkistyksen ja liikunnan toiminnot. Lisäksi keskustan tuntumassa on matkailua tukevia kulttuurin kannalta tärkeitä kohteita ja toimintoja (mm. kirkot, linja-autoasema, kirjasto). Keskeisten kulttuuriarvojen kannalta keskeisten alueiden kehittämisellä voidaan ylläpitää paikallisidentiteettiä. Rantaan sijoittuvat mm. linnustoltaan arvokkaat luontokohteet tukevat myös osaltaan matkailun tarpeita.

Osayleiskaava luo hyvät edellytykset elinkeinojen sekä kaupallisten ja matkailupalveluiden kehittämiselle.

## 9.7 Maa- ja kallioperään kohdistuvat vaikutukset

Kaavassa rakentamiseen osoitetut uudet alueet eivät edellytä merkittäviä maaston leikkauksia tai täyttöjä. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

## 9.8 Pinta- ja pohjavesiin kohdistuvat vaikutukset

Pohjavesialueet on merkitty kaavakartalle. Pintavesien osalta on tarvittavilta osin merkitty vesilain mukaiset kohteet ja luonnonsuojelualueelle sijoittuva Päätyenlahden vesialue.

Selkueessa ET-kaavamerkintä edistää vedenottamon toteuttamista ja siten helpottaa kunnallistekniikan kehittämistä. Vedenottamon toteuttaminen edellyttää koepumppauksia ja erillistä lupaprosessia aluehallintovirastolta (AVI).

# 10 KAAVAN SUHDE ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN

Osayleiskaavassa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n määrittelemät sisältövaatimukset sekä maakuntakaava.

## 10.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asumisen, työpaikkojen ja kaupallisten palveluiden aluevarausten avulla kaava edistää koko maan hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tukee alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Kaava luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle. Kaava tukee jalankulun ja pyöräilyn edistämistä kaupungin keskustaa-ajamassa.

Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä edistetään osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoitumismahdollisuuksia: kaupallisia palveluita voidaan toteuttaa keskustatoimintojen alueille, tilaa vievää kauppaa ja palveluita keskustan tuntumaan kohtuuetäisyydelle asutuksesta, teollisuutta on osoitettu taajama-alueen laiduille hyvien liikenne-yhteyksien varrelle.

Kaavalla edistetään Kiteen keskustan ja maaseudun vuorovaikutusta, kun keskustaan osoitetaan palveluita, jotka palvelevat laajalti myös ympäröivää maaseutua. Kaava mahdollistaa Kiteen keskustaa kehittämisen monipuolisena palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueena.

#### **Tehokas liikennejärjestelmä**

Kaavassa yhdyskuntarakennetta on kehitetty niin, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Kaava tukee paikallisliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn kehittämistä Kiteen keskustassa. Kiteen keskustaa läpi ei ohjaudu valtakunnallista tai seudullista liikennettä eikä alueen pääväyliin kohdistu muutoksia.

#### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Kaavaratkaisussa on esitetty kävelyn ja pyöräilyn turvallinen verkko. Laajoilla keskustan läheisyydessä säilyvillä luonto- ja urheilualueilla mahdollistetaan monipuoliset virkistysmahdollisuudet. Meluun ja pohjaveden suojeluun liittyvillä määräyksillä varmistetaan turvallinen ja terveellinen elinympäristö. Siten kaava tukee terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitetta.

#### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Kaavaratkaisulla säilytetään monipuolinen luontoalueiden, virkistys- ja kulttuurikohteiden verkosto Kiteen keskustaaajamassa ja tuetaan kohteiden kehittämistä mm. matkailuun. Keskustaaajan tiiviillä rakenteella tuetaan luonnonvarojen tehokasta käyttöä. Siten kaava tukee elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön sekä luonnonvarojen säilyttämisen tavoitetta.

## **11 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Yleiskaavan osoittamaa rakentamista toteutetaan ensisijaisesti asemakaavoituksen kautta niillä alueilla, jotka on yleiskaavassa osoitettu asemakaavoitettaviksi. Yleiskaava ohjaa uusien asemakaavojen laatimista. Alueilla, joilla on jo nykyisin voimassa asemakaava, yleiskaava on voimassa ainoastaan MRL 42 § 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Niistä asioista, joista ei ole tällä yleiskaavalla tai tarkemmalla asemakaavalla määrätty, noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisia määräyksiä.

Asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella yleiskaava osoittaa tavoitteellisen maankäytön. Kyseisillä alueilla rakentamismahdollisuudet ratkaistaan suunnittelutarveratkaisulla. Yleiskaava ohjaa suunnittelutarveratkaisuja ja rakennusjärjestys rakentamisen määrää. Yleiskaavaa ei ole tarkoitettu käyttämään suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena lukuunottamatta T-1 ja ET-1-alueita, joiden osalta kaavassa on määritetty enimmäisrakennusoikeus.

Yksityiset yritykset toteuttavat kaava-alueen kaupalliset palvelut. Yleiskaava ohjaa palvelut liikenteen ja yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisille alueille.

Maanteitä koskevat liikennehankkeet toteutetaan yhteistyössä Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa.

Monet tarkemmat päätökset ympäristön laadusta kuten yksityiskohtaisemmat määräykset hulevesien hallinnasta ja yksityisteiden muuttamisesta yleisiksi katualueiksi tehdään asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavoituksen yhteydessä määritellään myös alueella sijaitsevien rakennusten ja muiden sähköä käyttävien laitteiden sähköistystä varten – 20kV sähköjohtojen ja muuntamoiden rakentamiselle ja ylläpidolle – varattavat maa-alat.

## 12 YHTEYSTIEDOT

### **Kiteen kaupunki, kaavoitus**

Juha Kervinen  
Kiteen kaupunki

Kiteentie 25, 82500 Kitee  
puh. 040 105 1232  
juha.kervinen@kitee.fi

### **Kaavakonsultti**

Timo Huhtinen, YKS 245  
Sitowise Oy

Linnoitustie 6 D, 02600 Espoo  
puh. 040 542 5291  
timo.huhtinen@sitowise.com