

Kiteen kaupunki
kitee@kitee.fi

Lausuntopyyntö 25.3.2026

Lausunto rantaosayleiskaavaehdotuksesta, Oriveden rantaosayleiskaavan muutos Kinnula, Kitee

Kiteen kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Oriveden rantaosayleiskaavan muutoksesta Kinnulan alueella 24.4.2026 mennessä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Oriveden Paasselän itärannalla noin 30 km länteen Kiteen keskustasta. Kaavan tarkoituksena on siirtää voimassa olevan rantaosayleiskaavan rakentamaton rakennuspaikka noin 400 m länteen rakentamiselle paremmin soveltuvalla alueella jo rakennetun rakennuspaikan yhteyteen, koska kaavassa alun perin osoitettu rakennuspaikka soveltuu huonosti rakentamiseen.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että rantaosayleiskaavamuutos on laadittu voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti. Kaavaratkaisussa on huomioitu Pohjois-Karjalan maakuntakaavan rantojen käyttöä koskeva suunnittelumääräys ja maakuntakaavan mukaiset kaavamerkinnot.

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaisesti yleiskaavamuutos täyttää alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset kaavan tarkoitus huomioiden riittävällä tasolla. Kaavalla ei olla osoittamassa uutta rakentamista, vaan siirtämässä yksi voimassa olevan kaavan mukainen rakennuspaikka tarkoituksenmukaisempaan sijaintiin, jopa niin, että vapaan rantaviivan määrä tulee kaavamuutoksella kasvamaan, kun erilliset rakennuspaikat sijoitetaan muutoksessa vieretysten.

Kaavamuutos täyttää myös AKL:n 73 §:n mukaiset ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset. Jäljempänä lausunnossa kehoitetaan harkitsemaan rakentamisen ohjaamisen tarkentamista etäisyysvaatimusten osalta – tämä huomioisi AKL 73 § 1 momentin 2 kohdassa mainitut seikat (mm. maisema-arvot, vesistö, maasto, luonto) vieläkin paremmin.

Lupa- ja valvontavirasto pitää kaavan vaikutusten arviointia riittävänä kaavamuutoksen tarkoitus ja laajuus huomioon ottaen.

Kaavan ensimmäisessä yleisessä määräyksessä puhutaan edelleen rakennusluvasta rakentamisluvan sijaan, samoin kuin vesi- ja jätevesihuoltoa koskevissa määräyksissä puhutaan rakennuslupahakemuksesta rakentamislupahakemuksen sijaan.

Lupa- ja valvontavirasto kehottaa harkitsemaan, onko kaavamuutoksessa tarpeen määrätä vakituisten asuntojen etäisyydestä rantaviivaan, kun kaavalla ei osoiteta vakituista asumista.

Lisäksi suositellaan määräämään kaavassa loma-asuntojen ja saunojen lisäksi myös talousrakennusten etäisyydestä rantaviivaan. Alkuperäisen Oriveden rantaosayleiskaavan voimaantulon jälkeen on voimaan tullut rakentamislaki (751/2023), jonka mukaisissa rakennusjärjestyksissä ei voida enää määrätä luvasta vapautettujen rakennusten etäisyydestä rantaviivaan. Kaava on tällöin oikea, ja myös ainoa, instrumentti ohjata rantarakentamista siten, ettei näillä maisemallisesti herkillä alueilla mahdollisteta rantaviivaan kiinni rakentamista aittojen ym. pienehköjen talousrakennusten osalta. Vaikka kaavassa on määrätty suojapuustosta ja maisemakuvan säilyttämisestä, vähentäisi talousrakennusten sijoittamisen metrimääräinen ohjaaminen tulkittamisen tarvetta. Kun kaavamuutosta lähdetään laatimaan, on syytä huomioida muuttuneen lainsäädännön vaikutus sen sijaan, että nojattaisiin alkuperäisen kaavan määräyksiin.

Ehdotetaan harkitsemaan olisiko maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) kaavamääräyksessä syytä viitata AKL 43 §:n mukaiseen rakentamisrajoitukseen.

Muinaismuistoalueeksi nimetty kaavamerkintä tulisi Katja-asetuksen (393/2025) mukaisesti nimetä valtakunnallisesti merkittäväksi arkeologiseksi kohteeksi.

Tulvariskien sekä alimpien suositeltavien rakentamiskorkeuksien osalta lausunnon antajana toimii Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut arkkitehti Tuija Mustonen.

Tiedoksi

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Lupa- ja valvontavirasto
Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
Puhelinvaihte: 0295 254 000
kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

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

Parikka Maija 21.04.2026 09:39

Mustonen Tuija 21.04.2026 09:41