

Salmela-nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

402/10.03.00.01/2026

Kaupunginhallitus 26.10.2026 § 291

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee rakentamislain (751/2023) 57 §:n mukaista poikkeamista kaavamääräyksestä, jonka mukaan käymäläjätevedet tulee käsitellä erillään muista jätevesistä.

Poikkeamisen kohteena olevalla n 53,3180 hehtaarin suuruisella Kiteen Ristinlahden rannalla sijaitsevalle kiinteistölle Salmela (kiinteistötunnus 260-440-44-4) on voimassa Puruveden rantayleiskaavan (hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 22.9.2003 § 36) kaavamerkintä TY (teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia) sekä kaavamerkintä M (maa- ja metsätalousvaltainen alue) sekä RA (loma-asuntoalue).

Kiinteistöllä sijaitsee omakotitalo 265 k-m², vapaa-ajan asunto 43 k-m², talousrakennus 34 k-m², teollisuushalli 861 k-m², varasto 210 k-m², lämpö tuotantorakennus 25 k-m² sekä lämpötuotantorakennus 25 k-m². Rakennuspaikan rakennusten yhteen laskettu käytetty pinta-ala on 1198 k-m².

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Poikkeaminen kohdistuu Puruveden rantayleiskaavan vesihuoltoa ja jätevesien käsittelyä koskevaan määräykseen. Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalla tulee lähtökohtaisesti järjestää jätevesien käsittely siten, että vesikäymälän jätevedet johdetaan tiiviiseen jätevesisäiliöön (umpisäiliöön) tai vaihtoehtoisesti kaikki jätevedet johdetaan tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetetaan edelleen asianmukaiseen käsittelyyn. Lisäksi määräyksessä edellytetään käytännössä erillisviemäröintiä siten, että käymäläjätevedet ja harmaat jätevedet käsitellään erikseen.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakenusta seuraavasti: *“Omakotitalon- ja tuotantorakennuksen sosiaali-tilojen jätevesijärjestelmien saneeraus jätevesilain ja -asetuksen mukaiseksi. Anotaan poikkeamaa kaavamääräyksestä. Kaavan mukainen jätevesien käsittely edellyttäisi rakennuksiin erillisviemäröintiä, tai kaikkien jätevesien johtamista umpisäiliöön. Erillisviemäröinnin rakentamisen jälkikäteen vanhoihin rakennuksiin olisi kohtuuton kustannus. Jos kaikki jätevedet johdettaisiin umpisäiliöön, muodostuisi käyttökustannus kohtuuttomaksi. Esitän kaikkien jätevesien käsittelemistä kiinteistöllä tiivispohjaisessa maasuodattamossa, jonka puhdistustulokset täyttävät seurantatutkimusten mukaan tiukennetun vyöhykkeen määräykset. Asuinpaikan kohdalle on rakennettu kuivatuspenger ja kuivatuserä, josta vedet pumpataan kauemmas suoalueelle. Kyseistä kuivatuserää käytettäisiin puhdistetun jäteveden purkupisteenä. Vesipinta järvestä on ylempänä, kuin kuivatuserän vesipinta, joten jätevesistä tulevien ravinteiden päätyminen vesistöön on estynyt tehokkaasti.”*

Asianosaisten kuuleminen

Kiteen kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa rakentamislain 64 § mukaisesti hankkeen suhteen.

Kiteen kaupunki on pyytänyt lausunnon Kiteen kaupungin ympäristöpäälliköltä. Lausunnon sisältö esitetään seuraavassa tiivistetysti. Asiakirjat ovat kokonaisuudessaan päätöksen oheismateriaalina.

LAUSUNNOT:

Ympäristöpäällikkö:

Kiinteistölle suunnitellussa jätevesijärjestelmässä käsitellään kaikki kiinteistöllä syntyvät jätevedet, mukaan lukien asuinrakennuksen sekä tuotantotilojen sosiaalityötilojen jätevedet. Tällöin ranta-alueella jätevesijärjestelmän tulee täyttää kaikkien talousjätevesien käsittelylle asetetut tiukennetut puhdistusvaatimukset. Puhdistustehon tulee olla orgaanisen aineen osalta vähintään 90 %, kokonaisfosforin osalta vähintään 85 % ja kokonaistypen osalta vähintään 40 %.

Jätevesisuunnitelmien yhteydessä edellytetään selvitystä valitun jätevesijärjestelmän puhdistustehosta. Maasuodattamoiden osalta laitekohtaista puhdistustulosta ei kuitenkaan ole aina saatavilla. Maasuodattamoista saatavilla olevien tutkimustulosten perusteella voidaan arvioida, että suunniteltu kolmiosastoinen saostussäiliö ja suodatuskenttä täyttävät ympäristönsuojelulain sekä Kiteen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaiset puhdistusvaatimukset.

Kiteen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan ranta-alueella sijaitsevan vakituisen asuinrakennuksen kaikki jätevedet tulee käsitellä vähintään kolmeosastoisessa sakokaivossa ja jälkikäsittelynä tulee olla talousjätevesiasetuksen 4 §:n vaatimukset täyttävä menetelmä. Puhdistettuja jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön, vaan ne on johdettava sepeliojastoa, kasvillisuutta tai muuta vastaavaa menetelmää hyväksikäyttäen maastoon siten, että niiden haitalliset ympäristövaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Suunniteltu jätevesijärjestelmä täyttää myös Kiteen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaiset suojaetäisyysvaatimukset. Puhdistettujen jätevesien purkupaikka sijoittuu yli 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Puruveden Ristlahden vesimuodostuman tila on vesienhoidon suunnittelussa parantunut tyydyttävästä hyvään tilaan. Vesistön hyvän tilan turvaamiseksi alueen jätevesijärjestelmien toimivuuteen ja kunnossapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Mikäli poikkeaminen myönnetään, tulee päätökseen harkita seuraavien ehtojen sisällyttämistä:

- *Puhdistetusta jätevedestä tulee ottaa näyte tarkastuskaivosta kuuden (6) kuukauden kuluessa jätevesijärjestelmän käyttöönotosta sekä tämän jälkeen viiden (5) vuoden välein. Näytteistä tulee analysoida biologinen hapenkulutus (BOD₇ATU), kokonaisfosfori ja kokonaistyyppi.*
- *Saostussäiliöt tulee tyhjentää vähintään kerran vuodessa, ja syntyvä jätevesiliete tulee toimittaa asianmukaiseen käsittelyyn jätevedenpuhdistamolle.*

- *Jätevesijärjestelmän fosforinpoistoa tulee tehostaa kemiallisella fosforin saostuksella.*
- *Lisäksi tulee selvittää mahdollisuus käyttää suodatuskentässä biotiittikerrosta (fosforin) puhdistustehon parantamiseksi.*

Ympäristötoimen arvion mukaan Puruveden rantayleiskaavan kaavamääräyksissä vanhoille kiinteistöille asetettu vaatimus harmaiden ja mustien jätevesien erillisviemäröinnistä on tässä tapauksessa kohtuuton. Koska suunniteltu jätevesijärjestelmä täyttää ympäristönsuojelulain, talousjätevesiasetuksen ja Kiteen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten puhdistusvaatimukset, voidaan poikkeaminen kaavamääräyksestä myöntää ja kiinteistölle toteuttaa hakemuksen mukainen jätevesijärjestelmä.

Poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeamiselle on oltava erityinen syy, eikä poikkeaminen saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeaminen ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksen perustelut

Poikkeamisen tarve johtuu olemassa olevan omakotitalon ja tuotantorakennuksen sosiaali-tilojen jätevesijärjestelmien saneeraustarpeesta. Rakennuksissa ei ole käymäläjätevesien ja muiden talousjätevesien erillisviemäröintiä, minkä vuoksi Puruveden rantayleiskaavan mukaisen erillisviemäröinnin toteuttaminen edellyttäisi laajoja rakenteellisia muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin. Kaikkien jätevesien johtaminen umpisäiliöön puolestaan aiheuttaisi kiinteistön käyttö ja syntyvien jätevesien määrä huomioon ottaen huomattavan tyhjennys-, kuljetus- ja käsittelytarpeen.

Puoltavana tekijänä ja rakentamislain 57 §:n mukaisena erityisenä syynä voidaan pitää sitä, että kyseessä on olemassa olevien rakennusten jätevesijärjestelmien saneeraus ympäristönsuojeluvaatimukset täyttävälle tasolle. Erityisen syyn arvioinnissa on lisäksi otettu huomioon, että kiinteistö ei sijaitse Kesälahden vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston toiminta-alueella. Kaavamääräyksen mukaisen erillisviemäröinnin toteuttamista voidaan pitää tarvittavien muutostöiden laajuus ja kustannukset huomioon ottaen kohtuuttomana.

Kiinteistölle suunniteltu jätevesijärjestelmä mahdollistaa kaikkien asuinrakennuksessa ja tuotantorakennuksen sosiaali-tiloissa syntyvien talousjätevesien käsittelyn ympäristönsuojeluvaatimukset täyttävällä tavalla. Suunnitellulla käsittelyratkaisulla ja päätökseen asetettavilla ehdoilla voidaan turvata rantayleiskaavan jätevesien käsittelyä koskevan määräyksen ympäristönsuojelullinen tavoite.

Hanke ei aiheuta haittaa alueiden käytön järjestämiselle. Hanke ei vaikeutahuomattavasti luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei aiheuta

merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Poikkeamiseen sisältyy sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuus harkintaa. Vaikka lain mukaiset edellytykset tulisivat täytetyksi, on erikseen harkittava, onko poikkeaminen tarkoituksenmukaista. Päätöksessä on huomioitava muun muassa hallintolain 6 §:n mukaiset yleiset hallinnon oikeus- periaatteet (mm. yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate).

Esityslistan liitteenä Puruveden rantayleiskaavakartta ja merkintöjen selitykset. Oheismateriaalina sijaintikartta, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasiustodistus, asemapiirustus, taso- ja leikkauspiirustus, poikkeamislupahakemus, jätevesisuunnitelma ja lausunto.

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen, puh. 040 105 1232, antti.juntunen@kitee.fi

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan em. hakemukselle seuraavilla ehdoilla.

- Puhdistetusta jätevedestä tulee ottaa näyte tarkastuskaivosta kuuden (6) kuukauden kuluessa jätevesijärjestelmän käyttöönotosta sekä tämän jälkeen viiden (5) vuoden välein. Näytteistä tulee analysoida biologinen hapenkulutus (BOD₇ATU), kokonaisfosfori ja kokonaistyyppi. Näytetulokset tulee toimittaa ympäristöpäällikölle niiden valmistuttua.
- Saostussäiliöt tulee tyhjentää vähintään kerran vuodessa, ja syntyvä jätevesiliete tulee toimittaa asianmukaiseen käsittelyyn jätevedenpuhdistamolle.
- Jätevesijärjestelmän fosforinpoistoa tulee tehostaa kemiallisella fosforin saostuksella.
- Lisäksi tulee selvittää mahdollisuus käyttää suodatuskentässä biotiittikerrosta (fosforin) puhdistustehon parantamiseksi.

Poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi kaupunginhallituksen 12.1.2026 5 §:ssä hyväksytyn taksan mukainen maksu 540 euroa.

Kielteinen päätös 360 euroa. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Tähän päätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Itä-Suomen hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien. Ennen rakentamisen aloittamista on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja esitettävä todistus tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: Maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen oli läsnä keskustelun aikana, ei osallistunut päätöksentekoon.