

## KUOPION HALLINTO-OIKEUDELLE

**Asia:** Valitus Kiteen kaupunginvaltuuston päätöksestä §17 26.4.2010  
**Viite** 9/8/800/2010

### Muutoksenhakijat

Keski-Karjalan luonto ry  
Allintie 2  
82500 Kitee

Pohjois-Karjalan luonnonsuojelupiiri ry  
Kauppakatu 44  
80100 Joensuu

**Vaatus** Kiteen kaupungin kaavapäätös on kumottava ja kaava palautettava uudelleen valmisteltavaksi.

### Perusteet

#### 1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja mitoitukset

Kaavassa ei ole huomioitu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 24§) säädetyllä tavalla.

Maakuntakaavan ohjaavaa vaikutusta (MRL 32 ja 39§) ei ole otettu huomioon. Maakuntakaavassa edellytetään, että rakentamista mitoitettaessa on jätettävä noin 60 % muunnetusta rantaviivasta rakentamatta. Tässä kaavassa rakentamaton rantaviiva jää huomattavasti alle tämän tason.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa Vuoksen vesistöalue kuuluu luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityisiin aluekokonaisuuksiin. Valituksen kohteena olevasta kaava-alueesta Pyhäjärvi kuuluu Vuoksen vesistöalueeseen. Alueidenkäytöllä edistetään vesistöalueen säilymistä luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävänä aluekokonaisuuksina. Alueiden erityispiirteet tunnistetaan ja alueidenkäyttö sovitetaan

mahdollisimman tasapainoisesti yhteen poikkeuksellisten luonnonolojen, luonnon kestävyyden ja kulttuuriarvojen turvaamiseksi.

Maakuntakaavassa Pyhäjärvi kuuluu rantojen käytön kehittämisen kohdealueeseen (rk), jolla osoitetaan Pohjois-Karjalan tärkeimmät suurvesistöt sekä erämainen Koillisen luontovyöhykkeen alue. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suurvesistöjen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota luonnonympäristön kestäväan käyttöön, vesihuollon järjestämiseen sekä rakentamisen soveltumiseen maisemaan. Rantarakentamista mitoitettaessa on jätettävä riittävän suuret yhtenäiset ranta-alueet vapaaksi jokamiehenoikeudella tapahtuvaan rantojen käyttöön.

## 2. Yleiskaavan sisältövaatimukset ja mitoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 39§:n mukaan on yleiskaavaa laadittaessa otettava erityisesti huomioon maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen. Huomioon on otettava myös virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden takaaminen sekä ympäristöhaittojen vähentäminen. Tässä kaavassa määritelty rakentamisen ylisuuri mitoitus on ristiriidassa sekä näiden sisältövaatimusten että ranta-alueiden loma-asutusta koskevien erityisvaatimusten (MRL 73§) kanssa. Tämä kaava ei osoita riittävästi yleiseen virkistykseen soveltuvia alueita, eikä huomioi virkistyskäytön tulevaa kasvua.

Kaavaluonnos on useissa kohdissa räikeässä ristiriidassa kaavaa varten tehtyjen luontoselvitysten ja kulutuskestävyysluokituksen kanssa. Lisäksi tiheääkin rakentamista osoitetaan paikoille, joiden luontoarvot on selvitetty erittäin puutteellisesti tai joilta selvitykset puuttuvat kokonaan. **Kaavan** mukainen linja johtaisi tilanteeseen, jossa menetetään pysyvästi merkittäviä luontoarvoja ja jokamiehen virkistyskäyttömahdollisuuksia.

### 2.1 Vesistön ominaispiirteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 73§:n kohdassa 2 painotetaan, että vesistön ominaispiirteet on otettava suunnittelussa huomioon. Tätä kaavaa laadittaessa on sivuutettu Karjalan Pyhäjärven erityispiirteet: valuma-alue on hyvin pieni suhteessa järven kokoon, joten veden viipymä on pitkä – runsaat 7 vuotta. Näin ollen vesistön sietokyky on alhainen ja herkkä muutoksille. Karjalan Pyhäjärven tyyppisellä haavoittuvalla vesistöllä varovaisuusperiaatteen tulee ohjata tiukasti kaikkea järveä koskevaa päätöksentekoa: vesiympäristölle koituvat haitalliset seuraukset on **ennakoitava** ja ratkaista epävarmuustilanteissa ympäristön eduksi. Tämän kaavan ylisuuri mitoitus ei huomioi Pyhäjärven ominaispiirteitä luontoarvoiltaan merkittävänä vesistönä.

Kaavan mitoituksessa tulee vakavasti ottaa huomioon EU:n vesipolitiikan puitedirektiivin velvoitteet Pyhäjärven tilan turvaamiseksi. Rantarakentamisen aiheuttama hajakuormitus on erityinen uhka pitkäviipymäisille järviökosysteemeille.

Kaavan mitoituksessa ei oteta huomioon Pyhäjärven järviökosysteemin ominaislaatua ja häiriöherkkyyttä. Pohjaruusukekasvillisuusvyöhykkeiden, linnustolle tärkeiden alueiden ja virkistyskäytölle tärkeiden hiekkarantojen tuntumassa rakennuspaikkoja tulee vähentää. Huomattavia rakentamistehokkuuksia on ehdotettu luonnoltaan ja maisemaltaan arvokkaille tai kulutuskestävyydeltään heikoille alueille.

## 2.2 Jokamiehenoikeudet

Kaavaselostuksen mukaan yksi rantarakennuspaikka vie rantaviivaa keskimäärin 65 metriä. Perusteluja tälle mitalle ei esitetä. Jokamiehenoikeuksien kannalta rakennuspaikan rantaviivaa varaava mitta on kuitenkin suurempi. Jokamiehenoikeuksien tapahtuva liikkuminen ei ole sidottu tontinrajoihin, mutta se ei saa aiheuttaa haittaa tai häiriötä. Laissa ei ole määritelty matkaa kuinka lähellä piha-aluetta saa liikkua. Rannalla tuo häiriötön matka on varmasti suurempi kuin 30 metriä rantarakennuksen molemmin puolin. Jokamiehen käytettävissä eivät ole myöskään lyhyet rakentamattomat rantapätkät rakennuspaikkojen välillä. Pisimmät yhtenäiset rakentamattomat rannat sijaitsevat Suitsansaassa ja Sorsansaassa luonnonsuojelualueiksi (SL) varatuilla rannoilla. Tämä kaava ei varaa riittävästi ranta-alueita jokamiehen virkistyskäyttöön **maakuntakaavan edellyttämällä tavalla.**

## 2.3 Luoteisosan lampialue

Kaava-alueen luoteisosan lampialue on ekologialtaan haavoittuva ja hyvä esimerkki siitä, missä tämä kaava ei täytä sille asetettuja laatuvaatimuksia. Tämä kaava ei turvaa Toisen Salpausselän kirkasvetisten pohjavesilampien tilaa, eikä tämä kaava luo edellytyksiä laadukkaalle ja viihtyisälle ranta-asumiselle. Esitetty rakentamistiheys aiheuttaa suurta haittaa niin luonnolle kuin ihmisillekin. Liitteenä kaavakartan osa luoteisosan lampialueesta (liite 2). Liitteestä voidaan havaita pienvesistöille kohdistettu ylisuuri rakentamistiheys.

## 2.4 Järvialueelle jo vahvistettujen ranta-asemakaavojen vaikutus

Kaavoittajan esittämät kokonaismitoitukset ovat virheellisiä myös siksi, ettei niissä ole huomioitu olemassa olevien ranta-asemakaavojen ja ranta-asemakaavavarausten rakentamismääriä. Näillä vahvistetuilla ranta-asemakaava-alueilla sijaitsee yli sata rakennuspaikkaa (Kitee). Kaavaselosteessa ei ole esitetty mitoituksesta selkeää taulukkoa, josta voisi päätellä vapaaksi jäävän rantaviivan osuuden. Kaavaselostuksen sivun 51 taulukosta puuttuvat suunnittelualueella olevien 16 ranta-asemakaavan rakennuspaikat. Ne on esitetty selostuksen sivulla 9, mutta muunnetun rantaviivan pituus puuttuu. Ranta-asemakaavat:

Sorsasaaren ranta-asemakaava (Kesälahti)  
 Piikkeenniemen ranta-asemakaava (Kesälahti)  
 Karjalanjärven ranta-asemakaava (Kesälahti)  
 Mustalahden ranta-asemakaava (Kesälahti)  
 Lentteenniemen ranta-asemakaava (Kesälahti)  
 Paloniemen ranta-asemakaava (Kesälahti)  
 Rantalan ranta-asemakaava (Kesälahti)  
 Immolanniemen ranta-asemakaava (Kesälahti)  
 Pajarinhovin ranta-asemakaava (Kitee)  
 Matinsalon ranta-asemakaava (Kitee)  
 Tuhkalan – Laglan ranta-asemakaava (Kitee)  
 Mikonniemen ranta-asemakaava (Kitee)  
 Kokoniemen ranta-asemakaava (Kitee)  
 Uuksun ranta-asemakaava (Kitee)  
 Murtosaaren ranta-asemakaava (Kitee)  
 Siikasaaren ranta-asemakaava (Kitee)

## 2.5 Oikeuskäytäntö

Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan (KHO 2004:40) todennut, että järven keskimääräistä merkittävämmät luontoarvot on otettava maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 1 momentin ja 73 §:n 1 momentin mukaisesti huomioon rantayleiskaavan mitoitusperusteita laadittaessa. Tapauksessa järven alueella toteutettu paikoin hyvin tiheä rakentaminen ei voinut olla peruste osoittaa kaavassa niin runsaasti uusia rakennuspaikkoja, että kaava ei täyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n ja 73 §:n rantayleiskaavan sisällölle asettamia vaatimuksia.

Pyhäjärven keskimääräistä merkittävämmät luontoarvot on otettava huomioon myös Pyhäjärven osayleiskaavassa edellä kerrotun Korkeimman Hallinto-oikeuden päätöksen sisältämän oikeusohjeen mukaisesti. Tässä kaavassa noudatetut mitoitusperusteet eivät perustu kaava-alueen todellisiin luontoarvoihin. Tässä kaavassa rakentamisen kokonaismitoitus on laskettu virheellisesti ja kaava ei ota huomioon Pyhäjärven todellista rakentamisen määrää.

## 2.6 Natura 2000-verkon vaikutus

Kaavan rakentamistiheys vaarantaa myös järven arvon Natura 2000-verkkoon kuuluvana kohteena.

## 2.7 Pyhäjärvi rajavesistönä ja kansainvälisten sopimuksen vaikutus

Pyhäjärvi on arvokas rajavesistö ja sen luontoarvojen turvaaminen edellyttää myös yhteistyötä Rajavesikomission kanssa. Laajamittaisesta kaavoitushankkeesta on tiedotettava Suomen ja Venäjän välisen rajavesisopimuksen edellyttämällä tavalla. Mainitun sopimuksen kohdan 4.6 mukaan sopimuspuolet ilmoittavat toisilleen hyvissä ajoin ennakkoon kaikista suunnitelluista toimista, joilla saattaa olla vaikutusta rajan läheisyydessä olevien vesi- ja merialueiden tilaan. Ilmoitukseen liitetään arvio näiden toimien ympäristövaikutuksista sekä rajan yli ulottuvista vaikutuksista ja kaikkein tärkeimmissä tapauksissa tehdään yhteinen vaikutusten arviointi.

ECE:n rajavesisopimus, eli Yleissopimus maasta toiseen ulottuvien vesistöjen ja kansainvälisten järvien suojelusta ja käytöstä (1996) 16 artiklan mukaan rantavaltio-osapuolten tulee varmistaa, että tietoja maasta toiseen ulottuvien vesien tilasta sekä toimista, joihin on ryhdytty tai joihin on suunniteltu ryhdyttävän maasta toiseen ulottuvien vaikutusten ehkäisemiseksi, rajoittamiseksi ja vähentämiseksi samoin kuin tietoja näiden toimien tehokkuudesta on yleisesti saatavilla. Tässä tarkoituksessa rantavaltio-osapuolet varmistavat, että tietoja on yleisesti saatavilla

- a) vedenlaatutavoitteista,
- b) myönnettyistä luvista ja täytettävistä lupaehdoista,
- c) tuloksista, joita on saatu seuranta- ja arviointitarkoituksessa otetuista vesi- ja jätevesinäytteistä sekä vedenlaatutavoitteiden ja lupaehtojen täyttymisen tarkistuksessa saaduista tuloksista.

Kaava-asiakirjoista ei ilmene, onko Pyhäjärven kaavasta päätettäessä menetelty kansainvälisten sopimusten edellyttämällä tavalla.

Edellä esitetyin perustein Maankäyttö- ja rakennuslain asettamat edellytykset kaavan vahvistamiselle eivät täyty ja siten kaava on palautettava uudelleen valmisteltavaksi.

Kiteellä 26.5.2010

Kari Antikainen  
puheenjohtaja, Keski-Karjalan Luonto ry

Joensuussa 26.5.2010

Sanna Saarnio  
puheenjohtaja, Pohjois-Karjalan Luonnonsuojelupiiri ry

#### LIITTEET:

liite 1. Kiteen kaupunginvaltuuston päätös §17 26.4.2010 ja valitusosoitus

liite 2. Kartta kaavan osa-alueesta (luoteisosa)

Lausuntomme kaavaprosessin aikaisemmissa vaiheissa:

liite 3. Miellipide Pyhäjärven rantaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 13.1.2007

liite 4. Lausunto Pyhäjärven rantaosayleiskaavan perustieto- ja tavoiteosasta 8.6.2007

liite 5. Lausunto Pyhäjärven rantaosayleiskaavan luonnoksesta 14.2.2008

liite 6. Lausunto Pyhäjärven rantaosayleiskaavan ehdotus 31.7.2009

liite 7. Keski-Karjalan Luonto ry:n säännöt

liite 8. Pohjois-Karjalan Luonnonsuojelupiiri ry:n säännöt