Kaava asiakirja
5.8.2026
1142

KIVIJÄRVEN KUNTA

PETÄJÄNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

PlanDisain Oy

www.plandisain.fi

Y-tunnus 3179120-4

PlanDisain

Sisällysluettelo

1. Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus 2
2. Tavoitteet ja tarkoitus 3
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4
3.1. Kaavaprosessi 4
3.2. Osalliset 5
3.3. Vaikutustenarviointi ja selvitykset 5
4. Lähtökohdat 6
4.1. Suunnittelutilanne 6
Yhteystiedot 12

1. Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Kumottava kaava-alue sijoittuu Kivijärven kunnan taajamasta noin 4 km itään Petäjäniemeen. Kaava kumotaan tiloilta 265-403-2-204, 265-403-2-205, 265-403-2-249 ja 265-403-2-251. Voimassa oleva ranta-asemakaava ulottuu näitä tiloja laajemmalle alueelle. Kaavamuutosalueen suhde tilanrajoihin ja voimassa olevaan ranta-asemakaavaan on osoitettu jäljempänä.

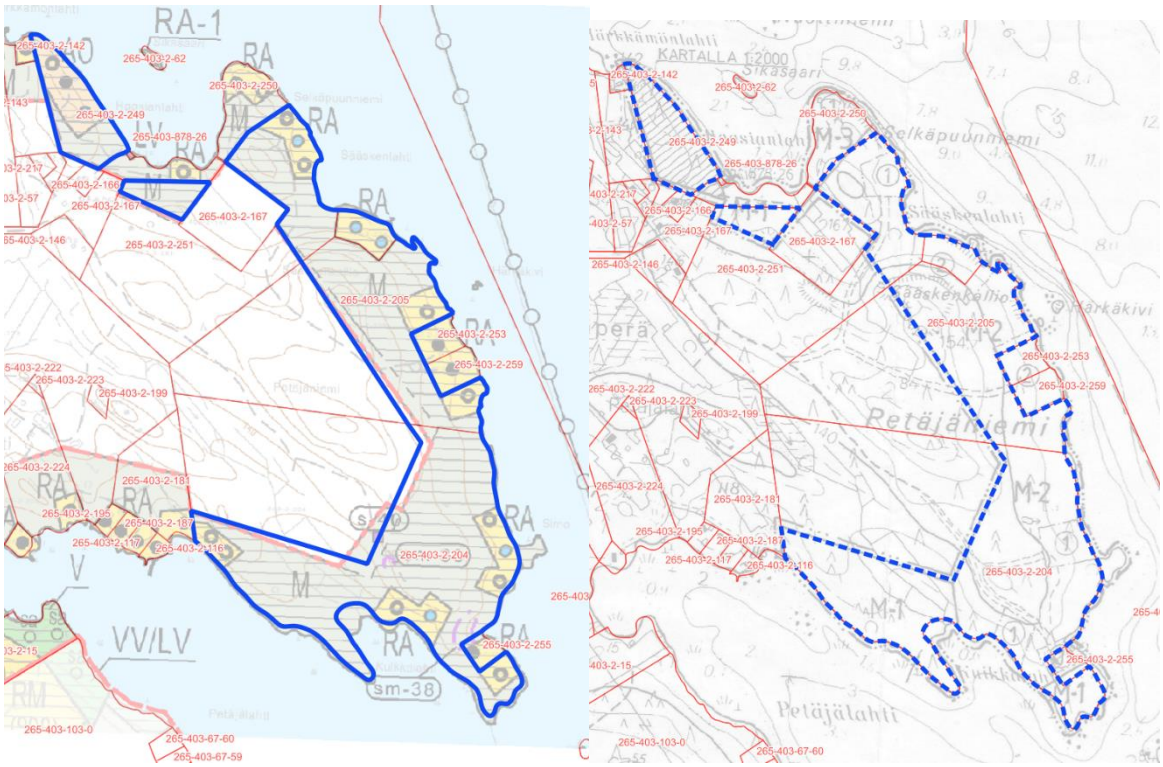


Kuva 1. Kumottava alue on esitetty kartassa punaisella.

2. Tavoitteet ja tarkoitus

Ranta-asemakaavan kumoamisen tavoitteena on mahdollistaa alueelle laaditun yleiskaavan toteuttaminen. Kivijärven kunta on laatinut yleiskaavan vuonna 2024. Vanhentunut ranta-asemakaava on esteenä yleiskaavan toteuttamiselle. Yleiskaava mahdollistaa alueelle enemmän rakentamista. Kivijärven kunta (kaavoitus) on suositellut, että yksityiset maanomistajat kumouttaisivat vanhentuneita ranta-asemakaavoja myös muilla vastaavilla alueilla.

Kaavamuutoksella kumotaan voimassa oleva ranta-asemakaava tiloilta 265-403-2-204, 265-403-2-205, 265-403-2-249 ja 265-403-2-251. Muilta osin alkuperäinen rantakaava jää voimaan. Ranta-asemakaavan kumoutumisen myötä kumottavalla alueella voidaan noudattaa jatkossa yleiskaavaa. Alla on esitetty vertailu ranta-asemakaavan ja yleiskaavan sisällöistä.



Kuva 2. Voimassa oleva yleiskaava ja osittain kumottava ranta-asemakaava. Kumottava alue on esitetty kartoissa sinisellä viivalla.

3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3.1. Kaavaprosessi

Ajankohta	Vaihe	Tiedottaminen / osallistuminen
2026 21.5. – 4.6.2026	**Vireilletulo** - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä 14 vrk kunnan verkkosivuilla	- Kuulutus vireilletulosta kunnan kotisivuilla
2026 Elokuu	**Valmistelu** Kaavaluonnos nähtävillä kunnan verkkosivuilla 30 vrk	- Kuulutus vireilletulosta kunnan kotisivuilla - Naapurimaanomistajia tiedotetaan kirjeitse - Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää kaavaluonnoksesta kirjallisen mielipiteensä kaavaluonnoksen nähtävilläoloajan kuluessa - Pyydetään viranomaislausunnot
2026 Syys-lokakuu	**Kaavaehdotus nähtäville** - Teknisen lautakunnan päätös kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta - Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajan kunnan verkkosivuilla	- Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kunnan verkkosivuilla. - Naapurimaanomistajia tiedotetaan kirjeitse - Osalliset voivat jättää muistutuksen - Pyydetään lausunnot viranomaisilta
2026 Marraskuu	**Hyväksyminen** - Tekninen lautakunta ja edelleen kunnanhallitus voivat esittää kaavan kumoamisaineiston hyväksymistä kunnanvaltuustolle - kunnanvaltuustolla on hyväksymisen toimivalta (hyväksyy tai ei hyväksy kaava-aineistoa)	- Kaavoittajan palautteeseen antamat vastineet ovat osana kaavan hyväksymisaineistoa eli käsitellään + julkaistaan samalla kuin muukin aineisto. Muistuttaneille, jotka ovat osoitetiedon jättäneet ja vastinetta pyytäneet, lähetetään vastine viimeistään hyväksymispäätöksestä tiedottamisen yhteydessä. - Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kunnan verkkosivuilla - Muutosta hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Hämeenlinnan hallinto- oikeuteen, jonka ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli KHO antaa valitusluvan.
2026 Joulukuu	**Voimaatulo** - Valitusajan umpeuduttua (7 + 30 vrk) tarkistetaan, onko kaavamuutoksesta valitettu - Kaavan voimaantulo kuulutetaan	- Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kunnan kotisivuilla

Kaava-asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, kaavaehdotus) ovat nähtävillä internetissä www.kivijarvi.fi

Kuulutukset julkaistaan kunnan kotisivuilla www.kivijarvi.fi sekä tarvittaessa Viisipiikkinen -lehdessä.

3.2. Osalliset

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua alueidenkäyttölain (AKL 1 §) mukaan riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia voidaan lisätä tarpeen mukaan suunnittelun edetessä. Kaavaprosessin osallisia arvioidaan olevan:

- Maanomistajat ja naapurimaanomistajat
- Kunnan hallintokunnat (tekninen lautakunta)
- Keski-Suomen elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Vesialueen

3.3. Vaikutustenarviointi ja selvitykset

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavantehtävä ja tarkoitus (AKL 9 §). Kaavaprosessissa on tunnistettu kaikki AKL 9 §:ssä esiin tuodut vaikutukset:

1. ympäristövaikutukset
2. yhdyskuntataloudelliset vaikutukset
3. sosiaaliset vaikutukset
4. kulttuuriset vaikutukset
5. muut vaikutukset

Kaavan kumoamisen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia em. mukaisiin teemoihin.

Alueelle tullut voimaan alkuperäisen ranta-asemakaavan laatimisen jälkeen Kivijärven rantayleiskaavan muutos (9.9.2024). Kyseisessä yleiskaavassa on laadittu selvitykset myös Petäjänniemen ranta-asemakaava-alueelle ja alueella noudatetaan kaavan kumoutumisen jälkeen yleiskaavaa.

Kaavaprosessin yhteydessä on varmistettu riittävin selvityksin se, että kaava täyttää sille asetut sisältövaatimukset (AKL 73 §).

Yleiskaavamuutos ja sen selvitykset sekä kaavaselostuksen vaikutusarvioinnit löytyvät kaavan verkkosivuilta.

Kivijärven päivitettyyn rantaosayleiskaavoitukseen liittyen on laadittu seuraavat selvitykset:

- Mitoitus- ja suunnitteluperusteet, 2022
- Emätila- ja mitoitustaulukot, 2024
- Emätilakartat, 2024
- Luonto- ja maisemaselvitys, raportti ja liitteet, 2019, raportti päivitetty 13.2.2021
- Luontodirektiivin liitteen IVa sudenkorentolajiston selvitys, 2020
- Natura-arviointi, 2022
- Muinaisjäännösinventointi, 2018
- Rakennuskannan inventointi, 2020

4. Lähtökohdat

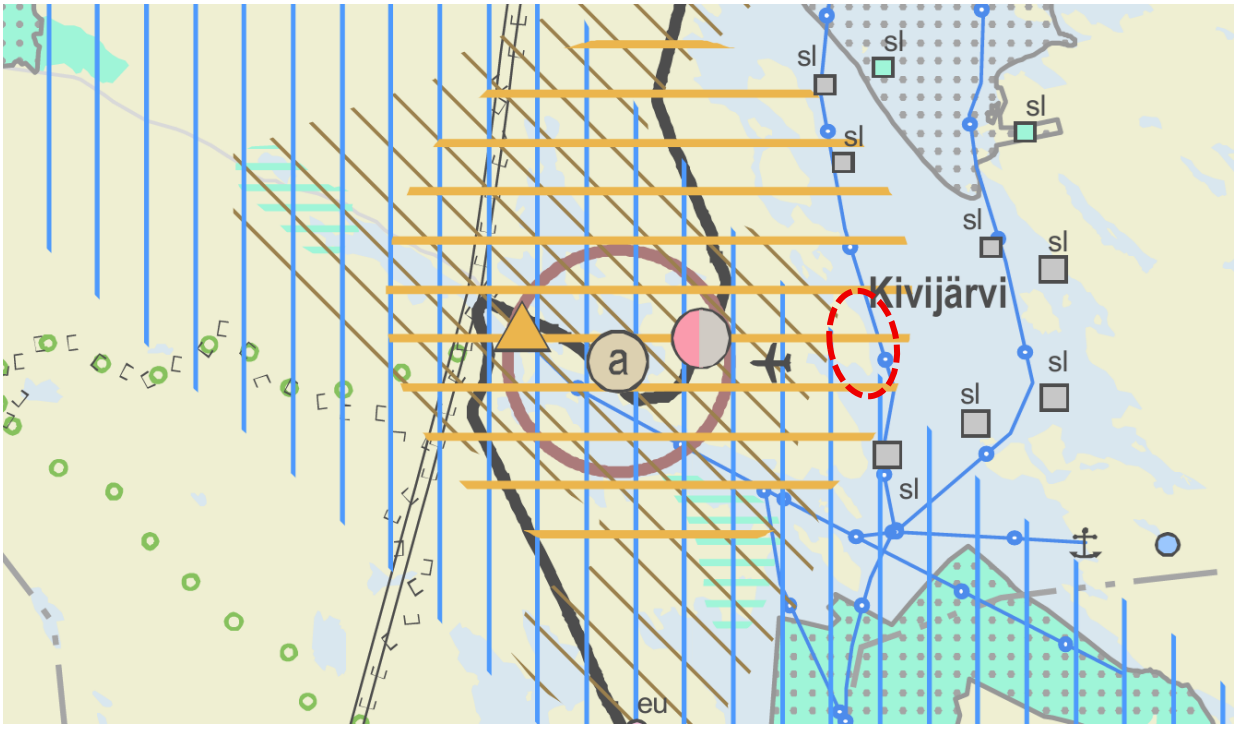
4.1. Suunnittelutilanne

4.1.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Kaavamuutos on luonteeltaan paikallinen. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet tulevat huomioiduiksi ylemmän asteisten kaavojen ohjausvaikutuksessa. Näitä ovat voimassa oleva maakuntakaava ja yleiskaava, jotka on kuvattu alla.

4.1.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2020. Alue sijoittuu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön ja asumisen vetovoima-alueelle.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta. Kumottava kaava-alue on osoitettu likimääräisesti punaisella katkoviiva.

Maakuntakaavassa ei ole osoitettu merkintöjä, jotka erityisesti vaikuttaisivat kaavan kumoamiseen. Alla on esitetty maakuntakaavan merkinnät, jotka sijoittuvat alueelle tai sen välittömään läheisyyteen:

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue

Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävää käyttöä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan sekoittuneen vakituisen asumisen, vapaa-ajan asumisen sekä matkailun ja virkistyksen vetovoima-alue.

Suunnittelumääräys: Kehittämisvyöhykkeellä on mahdollista ympäröivää maaseutua tiiviimpi vapaa-ajan ja pysyvän asumisen toisiaan täydentävä rakentaminen. On varmistettava yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää luonto- ym. matkailuelinkeinojen ja virkistyksen palvelujen sijoittumista alueelle ja turvattava luontoarvot. Biotalouden toimissa on vetovoima-alue otettava huomioon ja kiinnitettävä erityistä huomiota yhteensovitukseen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja.

Matkailun ja virkistyksen vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeät matkailu- ja virkistyskäytössä olevat tai siihen soveltuvat alueet.

Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa turvataan toimivat reitistöt ja virkistysalueet ja niiden maisema- ja ympäristöarvot sekä matkailullinen hyödyntäminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja. Metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Lentokenttä



Merkinnällä osoitetaan pienkonekenttä. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Veneväylä

Merkinnällä osoitetaan veneilyä palveleva runkoväylä. Väylällä on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

4.1.3 Maakuntakaava 2040

Keski-Suomen maakuntakaava 2040 käsittelee seudullisesti merkittävää tuulivoiman tuotantoa ja liikennettä. Lisäksi tarkastellaan hyvinvoinnin aluerakennetta. Maakunta-kaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan.

Maakuntavaltuuston jo joulukuussa 2023 tekemään Keski-Suomen maakuntakaava 2040 hyväksymispäätökseen tehtiin 13 valitusta hallinto-oikeuteen, mikä johti prosessin pitkittymiseen. Valituksissa otettiin kantaa esimerkiksi vaikutusten arvioinnin ja selvitysten riittävyyteen ja maakuntakaavaprosessiin.

Keski-Suomen maakuntakaava 2040 on lainvoimainen 1.10.2025 alkaen. Korkeimman hallinto-oikeuden tuoreen päätöksen mukaan valitusluvan myöntämiselle ei löytynyt perusteita, joten Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös maakuntakaavan lainmukaisuudesta jää voimaan.

4.1.4 Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa *"Kivijärven rantayleiskaavan muutos, osittainen kumoaminen ja laajentaminen sekä kirkonseudun ja ympäristön osayleiskaavan muutos"*. Kaava on hyväksytty vuonna 2024. Kyseinen kaava ohjaisi alueella suoraan rakentamista. Voimassa oleva ranta-asemakaava on kuitenkin esteenä yleiskaavan toteuttamiselle. Ranta-asemakaavan kumoamisen myötä noudatetaan kyseistä yleiskaavaa.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta yleiskaava. Ranta-asemakaavan kumoamisalue on esitetty kartassa sinertävällä katkoviivalla.

Yleiskaavassa kaavamuutosalueelle kohdistuu seuraavat merkinnät ja määräykset:

RA

Loma-asuntoalue.

Alue on tarkoitettu tavanomaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset talous- ja saunarakennukset, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m2.

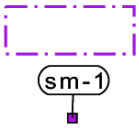
Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 30m. Kerrosalaltaan enintään 25m2 suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin sijoittaa vähintään 10m etäisyydelle rantaviivasta. Jos RA-alue ei rajaudu rantaviivaan, rakennukset on edellä määrätyn lisäksi sijoitettava RA-rajauksen määräämälle etäisyydelle rantaviivasta.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

MRL:n 43 §:n mukaisesti määrätään, ettei asuin- ja lomarakentamista sallita ranta-alueella, joka on vähintään 100 m leveä maakaista. M-alueiden ranta-alueelta on asuin- ja lomarakennusoikeus siirretty tilakohtaisesti rakentamisen salliville AM, AO, RA, RA-1 ja RM-alueille tai sa-merkinnöille.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouden sekä muiden luontaiselinkeinojen tarvitsemia rakennuksia ja rakenteita.



Muinaisjäännösalue / -kohde.

Muinaismuistolain 295/63 nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Muinaisjäännöskohteiden lähiympäristöä ja muinaismuistoalueita koskevista toimenpiteistä ja maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (maakuntamuseo/ Museovirasto) lausunto. Kohdenumerointi viittaa arkeologisen inventoinnin raporttiin. Kohdenimen jäljessä suluissa oleva numerointi viittaa valtakunnallisessa muinaisjäännösrekisterissä olevaan kohdetunnukseen.

- Rakennettu rakennuspaikka. Merkintä osoittaa sijainniltaan tilan, jolle rakennusoikeus kuuluu.
- Rakentamaton rakennuspaikka. Merkintä osoittaa sijainniltaan tilan, jolle rakennusoikeus kuuluu.
- Uusi rakennuspaikka. Merkintä osoittaa sijainniltaan tilan, jolle rakennusoikeus kuuluu.

Lisäksi yleiskaavassa on seuraavat yleiset määräykset koskien koko yleiskaava-aluetta:

Yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena.

1. Yleiskaava-alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa Kivijärven kunnan rakennusjärjestystä, ellei yleiskaavamerkinnöillä tai määräyksillä ole toisin osoitettu.

2. MRL:n 72 §:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen yleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille loma-asuntojen alueelle (RA, RA-1), matkailupalvelujen alueelle (RM), erillispientalovaltaiselle asuntoalueelle (AO), Maatilojen talouskeskusten alueelle (AM), lähipalvelujen alueelle (PL) sekä saunarakennusten sa-merkinnöille, venevalkama-alueille (LV) ja uimaranta-alueille (VV). Rakennuslupaa ei kuitenkaan voida myöntää tämän osayleiskaavan perusteella alueille, joilla on voimassa oleva ranta-asemakaava.

3. Rantavyöhykkeellä, joka on enintään 100m leveä maakaista, on rakennuspaikat osoitettu tilakohtaisesti kaavaselostuksen liitteenä olevaan emätila- ja mitoituslaskelmaan perustuen.

4. Ranta-alueelle sijoittuvien RA-, RA-1-, RM- ja AO-alueiden sivurajat ovat sitovia, takarajat ovat ohjeelliset. AM-alueiden rajat ovat ohjeellisia.

5. Mikäli RM-alueiden rakennusoikeus muutetaan omarantaisiksi loma-asuntoyksiköiksi, rakennusoikeus määritellään Kivijärven kunnanvaltuuston hyväksymien yleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti.

6. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa rakennuspaikan rakennettavuus ja tarvittaessa toimenpiteet rakennuspaikan vahvistamiseksi rakennusluvan yhteydessä. Rakennuspaikan toteutuksessa ja maapohjan käsittelyssä tulee kiinnittää huomiota myös siihen, ettei vesistöön päätyisi kiintoainesta ja ravinteita. Käsiteltävät ja muokattavat piha-alueet tulee pitää mahdollisuuksien mukaan erillään rannasta.

7. Rakennusten korkeudesta suhteessa vedenpintaan tulee noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä. Kosteudelle alttiita rakennusosia koskeva alin rakentamiskorkeus on Kivijärven vesistön ranta-alueella +132,50m (N2000) ja Heitjärven vesistön ranta-alueella +144,50m (N2000).

8. AO-, RM-, RA- RA-1 -alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota riittävän suojapuuston jäämiseen rakennusten ja rannan väliin, jotta rakennukset eivät näy avoimesti vesistöön.

9. Rakennusten julkisivu- ja katemateriaaleissa tulee käyttää maisemaan sopivia värejä ja heijastavia tai kirkkaita pintoja tulee välttää. Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaleltaan ja väritykseltään olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

10. Rakennettaessa kanta- tai seututien tai muun melua tuottavan kohteen läheisyyteen tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päättämät sisä- ja ulkomelutasoja koskevat ohjearvot tai kulloinkin voimassa olevat ohjeet ja määräykset. Melualueilla rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat oleskelupihoja melulta. Kantatien viereisillä rakennuspaikoilla asuntojen ja loma-asuntojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava tien puolella vähintään 35 dB. Uudisrakennuspaikoilla tarvittavan melusuojauksen toteuttaminen on kiinteistönomistajan tai -haltijan vastuulla.

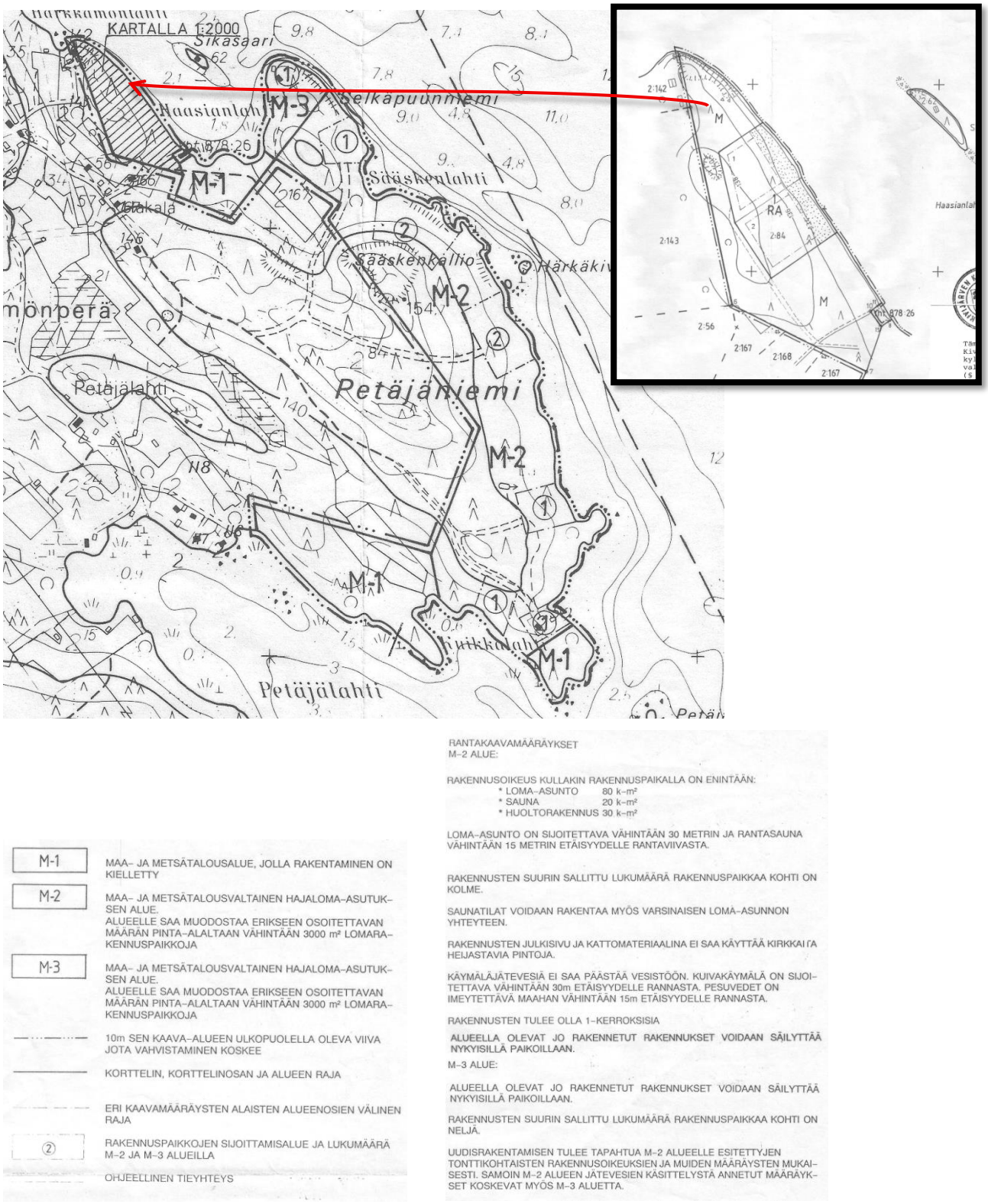
11. Uusille rakennuspaikoille tulee johtaa pääsytiet ensisijaisesti olemassa olevien tieyhteyksien ja maantieliittymien kautta. Yleisten teiden varsilla tarvittavat liittymäluvat tai liittymän käyttötarkoituksen muutokset tulee hakea ennen rakennusluvan myöntämistä. Uusia teitä rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei niiden rakentamisesta aiheudu merkittäviä maisemallisia vaurioita ja että pelto- ja niittyalueet säilyvät mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina.

12. Rakennuslupahakemuksessa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavilla ja että jätevesistä huolehditaan kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja -asetuksen sekä Kivijärven kunnan kulloinkin voimassa olevien jätevesien käsittelyä koskevien määräysten mukaisesti. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava jokaisen rakennuslupahakemuksen osalta erikseen. Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan yhteistä jätevesien käsittelyä. Kiinteistöt tulee liittää jätelain mukaisesti jätehuoltoon.

13. Pohjaveden ottamoalueilla tulee noudattaa ko. alueen suojelumääräyksiä ja Kivijärven kunnan kulloinkin voimassa olevia pohjavedensuojelusuunnitelmia.

4.1.5 Asemakaavat

Alueella tai sen lähistöllä ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Alueella on voimassa Petäjäniemen rantakaava, joka on hyväksytty vuonna 1997. Tässä kaavaprosessissa kumotaan osa kyseisestä ranta-asemakaavasta. Kohdassa kaavan kuvaus ja perustelu on esitetty kumottavan alueen laajuus.



Kuva 5. Voimassa oleva Petäjäniemen rantakaavakartta ja määräykset.

Yhteystiedot

Konsultti, kaavanlaatija

PlanDisain Oy

Markus Hytönen

markus.hytonen@plandisain.fi

puh. 040 721 7527

www.plandisain.fi

Kivijärven kunta

(Saarijärven kaupungin aluearkkitehtipalvelut)

Ulla-Maija Humppi, kaavoitusjohtaja

ulla-maija.humppi@saarijarvi.fi

puh. 044 4598 405

Seela Ihanainen, kaavasuunnittelija

seela.ihanainen@saarijarvi.fi

Puh. 040 5144859

Kivijärven kunnan karttapalvelu:

https://pks-kartta.sitowise.com/

Kunnan kotisivut:

www.kivijarvi.fi