

KIVIJÄRVEN KUNTA

VERTALAN RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

KAAVASELOSTUS

sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)

Asiakirja koskee 4.8.2026 päivättyjä kaavakarttaa ja -määräyksiä

Kunta	Kivijärvi
Hanke	Vertalan ranta-asemakaavan kumoaminen
Työnumero	1166
Tilat	265-404-1-166 ja 265-403-3-297
Kaavatyyppe	Ranta-asemakaavan kumoaminen
Kaava-alueen pinta-ala	5,5 ha
Sijainti	Kivijärvi, Kivijärven kunta, Keski-Suomi
Kaavan vireille tulo	
Kaavan laatija	PlanDisain Oy / Markus Hytönen
Tilaaja	Kivijärven kunta
Päiväys	4.8.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1 HANKKEEN KUVAUS.....	3
1.1 Suunnittelualue ja sijainti.....	3
1.2 Maanomistus.....	3
1.3 Kaavan tarkoitus.....	3
1.4 Kaavan tavoitteet.....	3
2 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)	4
2.1 Osalliset	4
2.2 Vireilletulo, tiedottaminen ja osallistuminen	4
2.3 Kaavaprosessin aikataulu (arvio)	4
2.4 Vaikutusten arviointi ja selvitykset.....	5
3 KAAVASELOSTUS.....	6
3.1 Lähtökohdat.....	6
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.3 Kaavaprosessin vaiheet.....	16
3.4 Kumoamisen kuvaus.....	16
3.5 Kaavan vaikutukset.....	18
3.6 Kaavan toteutus.....	18
LIITELUETTELO	19

2 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Alueidenkäyttölain (AKL) 63 §:n mukaan kaavoitustyöhön on sisällyttävä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen tarkoitus, aikataulu ja osallistumismenettelyt. OAS asetetaan nähtäville koko kaavoitusprosessin ajaksi ja sitä täydennetään tarvittaessa. Hankkeen kuvaus, suunnittelualue ja kaavan tarkoitus on esitetty luvussa 1.

2.1 Osalliset

Osallisiksi katsotaan AKL 62 §:n mukaisesti:

- Tilojen 265-404-1-166 ja 265-403-3-297 omistajat
- Naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kivijärven kunta (rakennusvalvonta, tekninen toimi)
- Keski-Suomen Lupa- ja valvontavirasto sekä Elinvoimakeskus (1.1.2026 alkaen, aiemmin Keski-Suomen ELY-keskus)
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen museo
- Tarvittaessa osakaskunnat ja kalastuskunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asia koskee

2.2 Vireilletulo, tiedottaminen ja osallistuminen

Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan Kivijärven kunnan ilmoitustaululla, kunnan verkkosivuilla (www.kivijarvi.fi) ja Viisipiikkinen -lehdessä AKL 63 §:n mukaisesti. Vireilletulon yhteydessä nähtävillä on myös kaavaluonnos koska

- kaavan kumoaminen on vaikutuksiltaan vähäinen, koska alueelle on laadittu suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava, jota kumoutuneen kaavan jälkeen noudatetaan. Yleiskaavassa on arvioitu sen toteuttamisen vaikutukset
- Kaavan kumoaminen koskee vähäistä joukkoa
- kaava kumotaan kokonaisuudessaan
- osallistumis- ja arviointimenettelyn kommentointi on mahdollista kaavaluonnoksen kommentoinnin yhteydessä siten, että mahdolliset vähäiset muutokset menettelyyn voidaan toteuttaa kaavaprosessissa myöhemmin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

Kaavaprosessin aikana järjestetään seuraavat osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt:

- OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävilläolo ja mahdollisuus mielipiteen esittämiseen (AKL 62 §)
- Kaavaehdotuksen nähtävilläolo ja muistutusten jättäminen (AKL 65 §)
- Viranomaisneuvottelulle ei ole LVV:n mukaan tarvetta (AKL 66 §)

Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kirjallisesti Kivijärven kunnan kaavoitukselle osoitteeseen Kivijärven kunta, Virastotie 5 a 43800 Kivijärvi tai sähköpostilla kunta@kivijarvi.fi.

2.3 Kaavaprosessin aikataulu (arvio)

Vireilletulo ja OAS sekä kaavaluonnos nähtäville	06/2026
Kaavaehdotus nähtäville	09/2026
Hyväksyminen kunnanhallituksessa	10/2026
Hyväksyminen kunnanvaltuustossa	11-12/2026

2.4 Vaikutusten arviointi ja selvitykset

Kaavan kumoamisen vaikutusten arviointi perustuu voimassa olevan ranta-asemakaavan ja Kivijärven vesistöjen rantaosayleiskaavan eroavaisuuksien kuvaamiseen. Keskeistä on arvioida, miten maankäytön ohjauksen siirtyminen kaavatasolta toiselle vaikuttaa rakentamisoikeuteen, luonnonarvoihin ja maisemaan.

Kaavan kumoamisen yhteydessä hyödynnetään seuraavia selvityksiä:

- Maanomistus- ja kiinteistötiedot (Maanmittauslaitos)
- Voimassa oleva ranta-asemakaava ja kaavamääräykset
- Kivijärven vesistöjen rantaosayleiskaava (2024)
- Luonto- ja maisemaselvitys Kivijärven vesistöjen rantaosayleiskaavan alueelle sekä rantaosayleiskaavan laajennusalueelle (2021)
- Luontodirektiivin liitteen iva sudenkorentolajiston selvitys Kivijärven ryk-alueella 2020 (2020)
- Kivijärvi Kivijärven vesistöjen rantaosayleiskaavan muutos- ja päivityshankkeen muinaisjäännösinventointi (2018)
- Kivijärven rantayleiskaavan Natura-arviointi (2021)
- Luontoselvitys tarvittaessa (pesimälinnusto, kasvillisuus, NATURA-alueet)
- Arkeologinen inventointi tarvittaessa (Museovirasto / Keski-Suomen museo)

3 KAAVASELOSTUS

3.1 Lähtökohdat

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Vietsaareen Kivijärven länsirannalle, Hiidenselän edustalle. Jäljempänä esitetyt tiedot luonnonympäristöstä perustuu selvitykseen: Latvasilmu osk, Luonto- ja maisemaselvitys Kivijärven vesistöjen rantaosayleiskaavan alueelle sekä rantaosayleiskaavan laajennusalueelle, 2018–2019 (päivitetty 2021)

Vesistö ja vedenlaatu

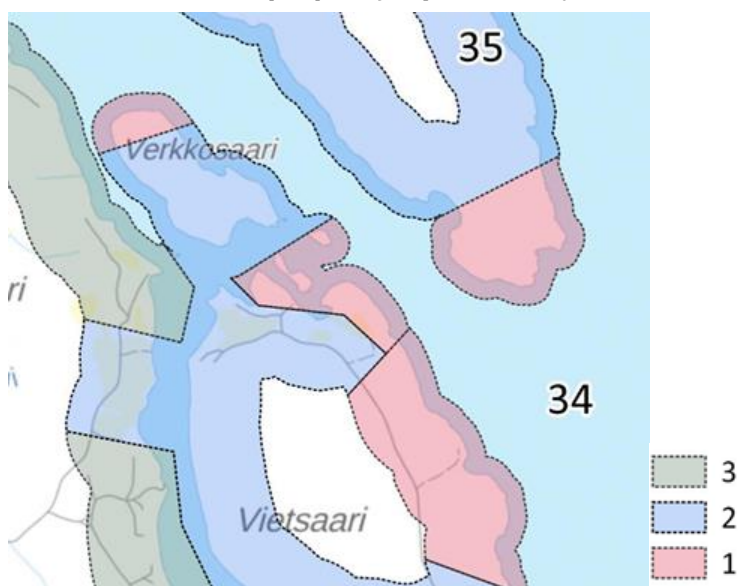
Kivijärvi on Vietsaaren reitin laaja järvi, joka vastaanottaa humuspitoisuudeltaan korkeita vesiä Suomenselän vedenjakajaseudulta. Väriarvo on noin 40 Pt/l. Järven vesitaloutta on säädelty voimalaitoskäyttöön 1950-luvulta lähtien. Hiidenselkä on yksi järven keskeisistä selkävesialueista; se on muodoltaan Kuivaselkää ehyempi ja avoimempi kokonaisuus.

Maaperä ja topografia

Kivijärven itäpuolella kallio- ja kivimaat ovat vallitsevia, mikä näkyy laajoina louhikkomuodostumina itärannoilla. Läntiset osat, joihin Vietsaaren ympäristö kuuluu, ovat luonteeltaan metsävaltaisempia. Kunnan halkaisee luoteisosasta eteläosiin ulottuva harjujakso, johon alueen pohjavesialueet pääosin liittyvät. Hienojakoisia maalajeja tai laajoja savikoita ei esiinny.

Maisema

Hiidenselkä on Kivijärven maisemallisesti arvokkainta selkävesilinnuston ydinaluetta. Itärannat ovat jylhiä, hyvin louhikkaisia ja harvapuustoisia; niiden maisemat on selvityksessä kuvattu kansallispuistomaisiksi. Läntiset osat, joihin Vietsaari kuuluu, ovat metsävaltaisia. Hiidenselän länsiranta ja Riansaari muodostavat selvityksessä kokonaisuuden (kohteet 34–35), jossa Riansaaren ja Vietsaaren rannat näkyvät erityisen voimakkaasti Hiidenselän suuntaan. Tämän vuoksi alueen maisemaekologinen luokitus on **1 (herkin luokka)**, ja rantametsien säilyttäminen luonnontilaisena on nostettu keskeiseksi rakennusmääräysnäkökohdaksi mahdollisten rakennuspaikkojen yhteydessä. Läheisellä länsirannan alueella sijaitsevat myös paikallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat **Kopsaperä** ja **Tyvelä** rantapelttoineen.



Kuva 2. Vietsaaren alueen maisemaekologinen luokitus

Suojelualueet ja Natura 2000

Suunnittelualueelle ei sijoitu suojelualueita tai Natura-2000 alueita. Kivijärvi kuuluu osittain Natura 2000 -verkostoon (FI0900090, SAC/SPA). Hiidenselän itäranta saarineen ja Hiidenniemi kuuluvat Natura-alueeseen; Pieni Hiidenniemi on lisäksi luonnonsuojelualuetta. Hiidenselän länsiosassa sijaitsevat Lehmissaari (LIN-K17) ja Kerttu (LIN-K18) ovat valtakunnallisesti arvokkaita linnuston pesimäkohteita, molemmat Natura-alueita ja perustettuja luonnonsuojelualueita. Hiidenniemi on vanhojen metsien suojeluohjelman kohde; sen metsä on luonnontilaista, varttunutta sekametsää monipuolisine lahopuustoineen. Lähimmillään em. suojelualueet ovat Lehmissaarella, joka on Natura-2000 aluetta ja yksityistä suojelualuetta. Etäisyys saareen on noin 700 m.



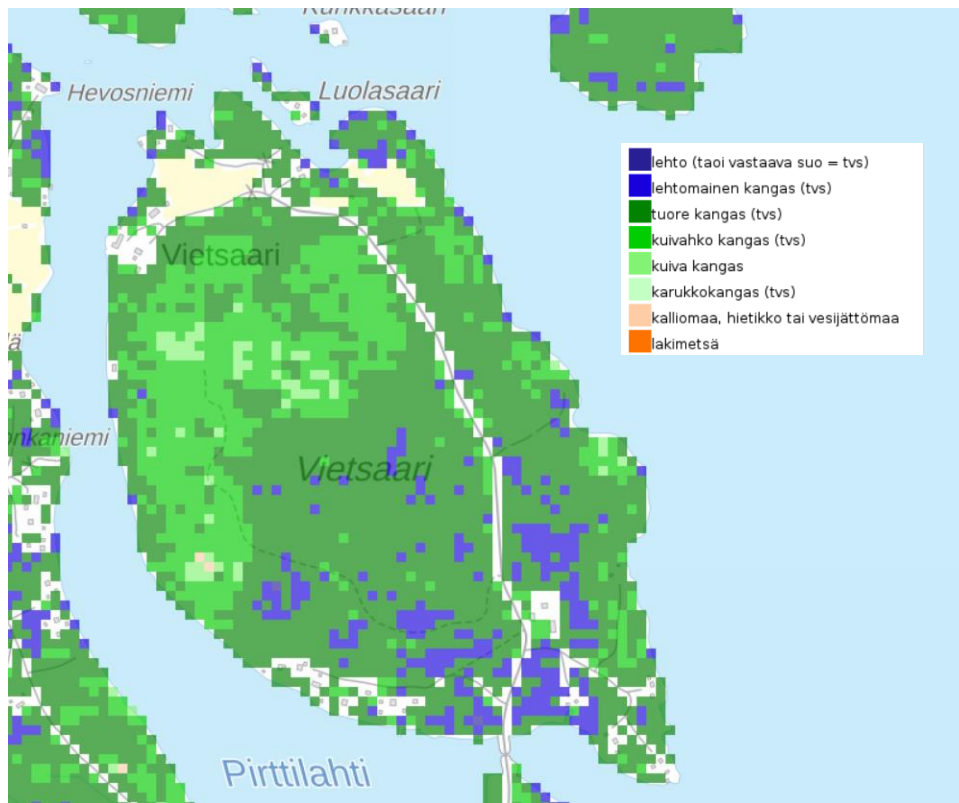
Kuva 3. Suunnittelualue (punaisella) suhteessa suojelualueisiin (Natura vihreällä ja luonnonsuojelualueet sinisellä).

Kasvillisuus ja eläimistö

Kivijärven rannat ovat tyypillisesti kasvillisuudeltaan niukasti kehittyneitä. Yleisiä vesikasveja ovat nuottaruoho, järvisätkin ja järviruoko. Suunnittelualueelle ei sijoitu yleiskaavan selvitysten mukaan erityisiä kasvi tai eläinlajeja, jotka olisivat esteenä yleiskaavan mukaisten rakennuspaikkojen toteutumiselle. Suunnittelualueen puusto on melko nuorta ja kasvupaikkatyyppi on pääosin tuore kangas.



Kuva 4. Suunnittelualue ortokuvalla.



Kuva 5. Suunnittelualue eli Vietsaaren itärannan kasvupaikkatyyppi on pääosin tuore kangas ja kuivahko kangas.

Linnusto

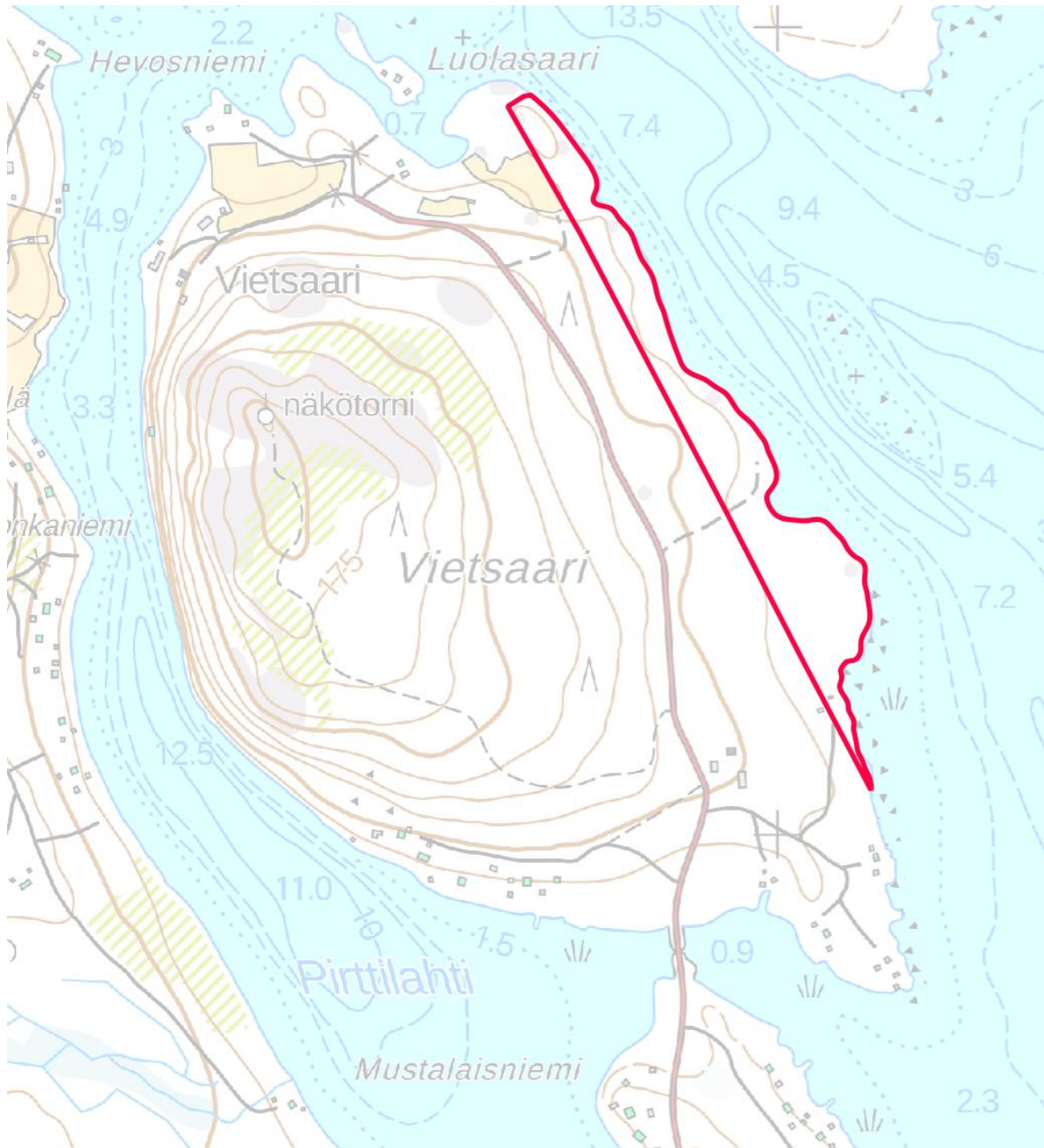
Suunnittelualueen lähimmät erityiset linnustoarvot sijoittuvat Hiidenselälle, joka on Kivijärven arvokkaimpia selkävesilinnuston alueita. Keskeisiä pesimälajeja ovat kuikka, tukkakoskelo (EN), isokoskelo (VU) ja selkälokki (EN), joista kaksi jälkimmäistä ovat uhanalaisia. Hiidenselän koillisosassa sijaitseva Hiidensaarten linnustoalue (LIN-K05, 25,5 ha) on valtakunnallisesti arvokas; lajistoon kuuluvat mm. kuikka, tukkakoskelo, kalatiira ja kalalokki.

Liito-orava ja viitasammakko

Yleiskaavan liito-orava ja viitasammakko selvityksissä on tutkittu yleiskaava-alueen potentiaaliset kohteet maastokäynnein. Selvitysten perusteella suunnittelualueelle ei sijoitu potentiaalisia liito-orava tai viitasammakkoalueita. Selvityksessä todettujen liito-oravan elinpiirien painopiste on Heitjärven ja Kivijärven välisellä alueella.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on voimassa oleva Vertalan ranta-asemakaava. Alue on lähes rakentamaton. Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu yksi saunarakennus tilalla 3:297. Lähiympäristön rakennukset ovat pääosin loma-asuntoja. Saareen on rakennettu tieyhteys ja suunnittelualueen tuntumaan johtaa yksityistie.



Kuva 6. Rakennettu ympäristö: kaava-alue ja lähiympäristö.

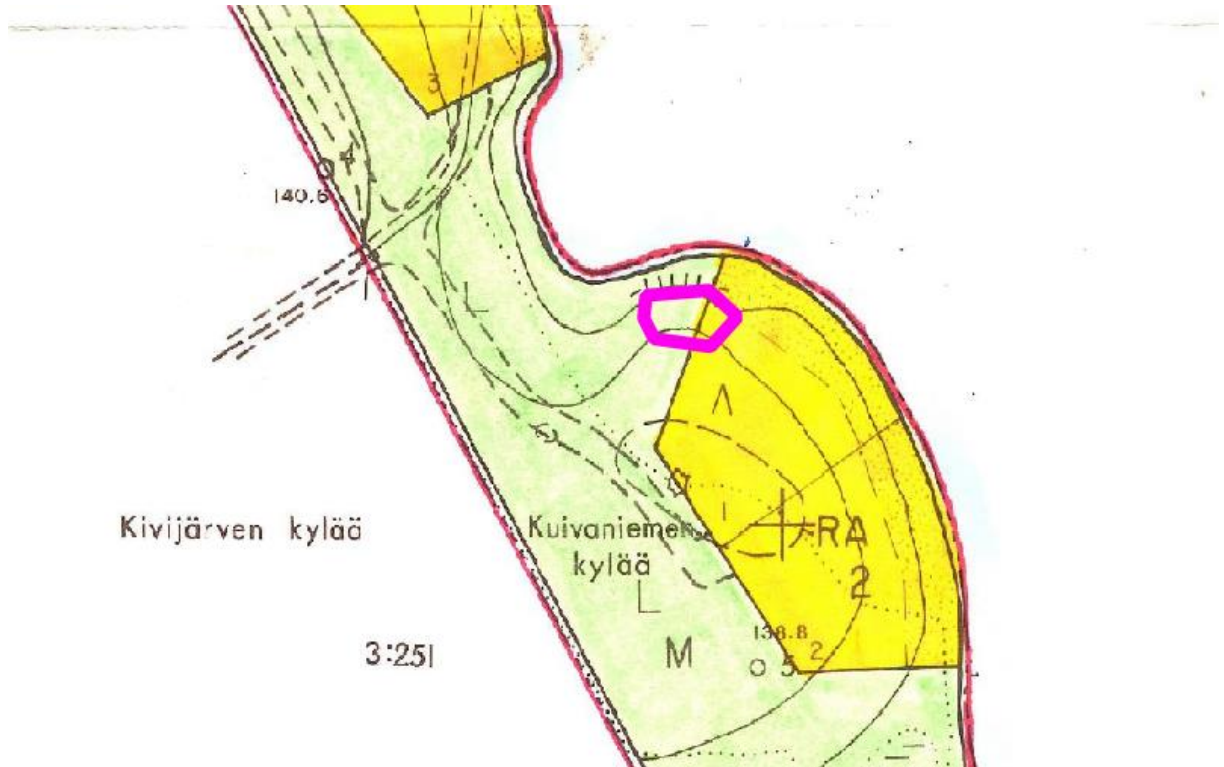
3.1.3 Kulttuuriympäristö ja maisema

Kaava-alue sijoittuu Kivijärven kuntaan, joka on tunnettu kauniista järvimaisemistaan pohjoisessa Keski-Suomessa. Kaava-alue ei sisälly valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009). Alueelle sijoittuu kiinteä muinaisjäännös, joka on havaittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2018. Muinaisjäännös sijoittuu osin ranta-asetmakaavan mukaiselle rakennuspaikalle. Muinaisjäännösrekisterin mukainen kuvaus on seuraava:

”Kivikautinen asuinpaikka sijaitsee Kivijärven kirkosta 5 km koilliseen, Kivijärven (130.8 m mpy.) länsirannan Vietsaassa. Saaren itäosassa on järvelle työntyvä kalliainen, laakea ja matalahko niemi. Sen luoteispuolella on pieni lahti.

Asuinpaikka löytyi lahden lounaispuolelta kalliimuodostuman päältä. Löydöt tulivat turpeen alta huuhtoutumiskerroksesta. Paikalla on lähes kivetön hiekkamoreeni silokallion päällä, maakerroksen paksuus noin 7 cm. Kaikki kvartsit löytyivät kahdesta vierekkäisestä koekuopasta, toisesta yksi ja toisesta 5 kappaletta. Yhteensä kaivettiin 10 koekuoppaa ympäristöön. Löytökohdasta on noin 16 m koilliseen järven suuntaan, kallioharjanteen kärkeen. Vastakkaisessa suunnassa on 2 x 1 x 1 m kokoinen kivi. Etäisyys siihen on löytökohdasta noin 10 m.

Asuinpaikan raja-alue on arvio topografian perusteella. Se perustuu alueen topografiaan ja maaperään sekä koekuoppalöytöihin. Löytökohdan (7004368 406028) ympäristö vaikutti hyvin säilyneeltä.”



Kuva 7. Kiinteämuinaisjäännös suhteessa voimassa olevaan ranta-asetmakaavaan.

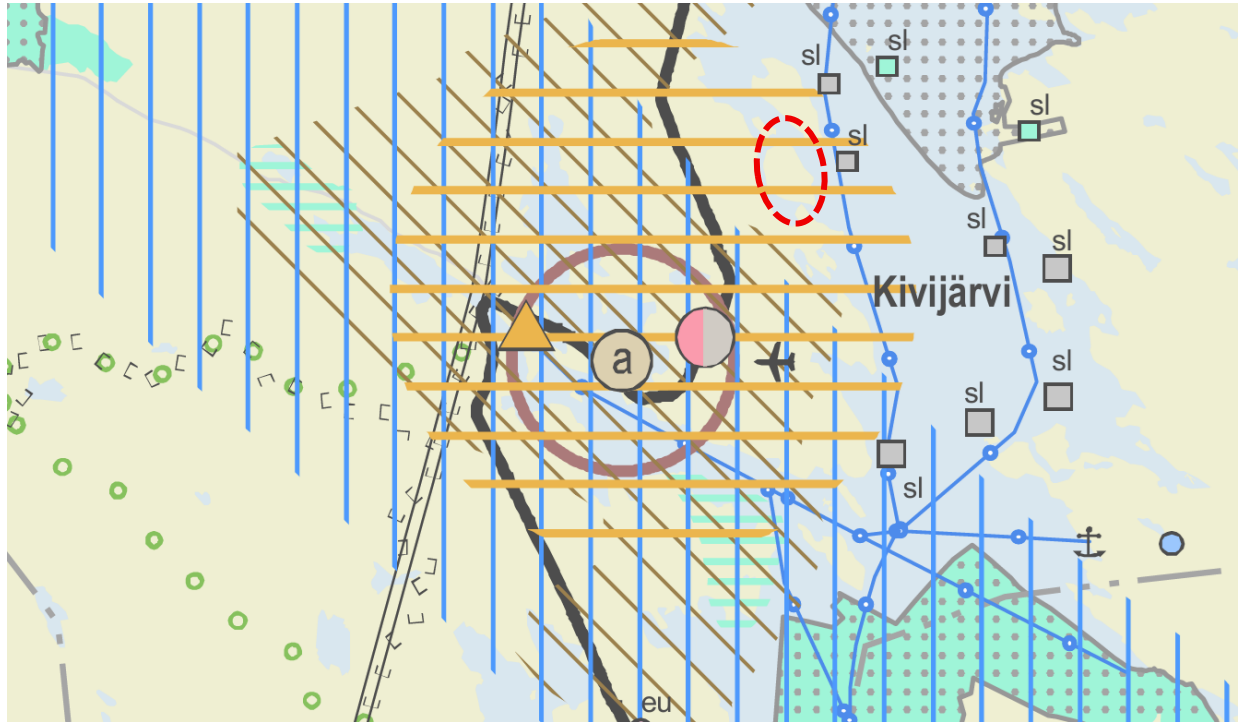
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ohjaavat alueidenkäyttöä valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Rantojen käytön suunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat luonnonarvojen ja maiseman vaaliminen, virkistyskäytön turvaaminen sekä rakentamisen ohjaaminen rantayleiskaavan mukaisesti.

3.2.2 Maakuntakaava

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



Kuva 8. 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 virkistysalueen vetovoima-alue.

Suunnittelumääräys: Kehittämisyöhykkeellä 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 virkistysalueiden palvelujen sijoittumista alueelle ja turvattava luontoarvot. Biotalousalueen 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 virkistysalueen 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.

Maakuntakaava 2040

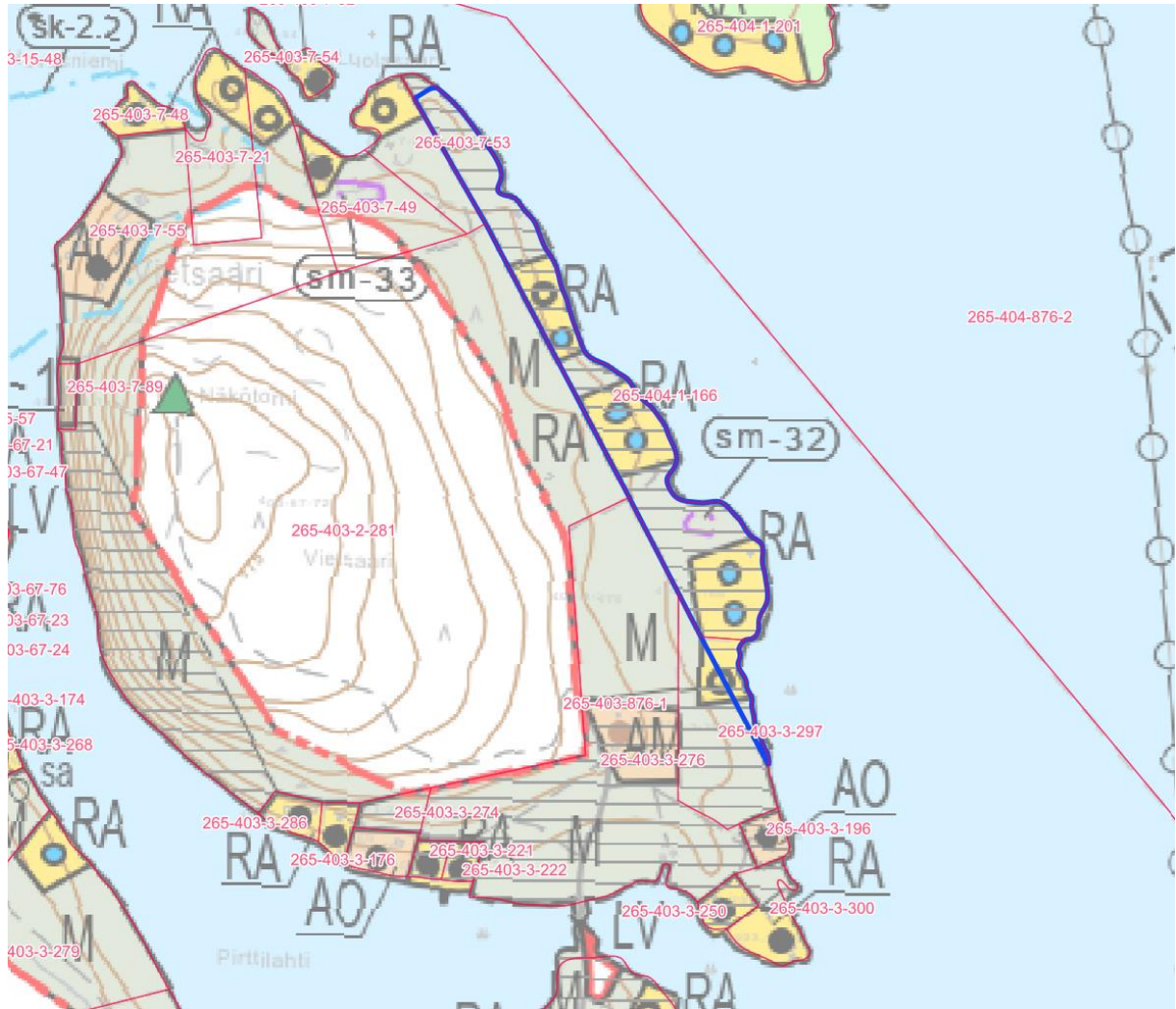
Keski-Suomen maakuntakaava 2040 käsittelee seudullisesti merkittävää tuulivoiman tuotantoa ja liikennettä. Lisäksi tarkastellaan hyvinvoinnin aluerakennetta. Maakunta-kaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan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

3.2.3 Rantaosayleiskaava

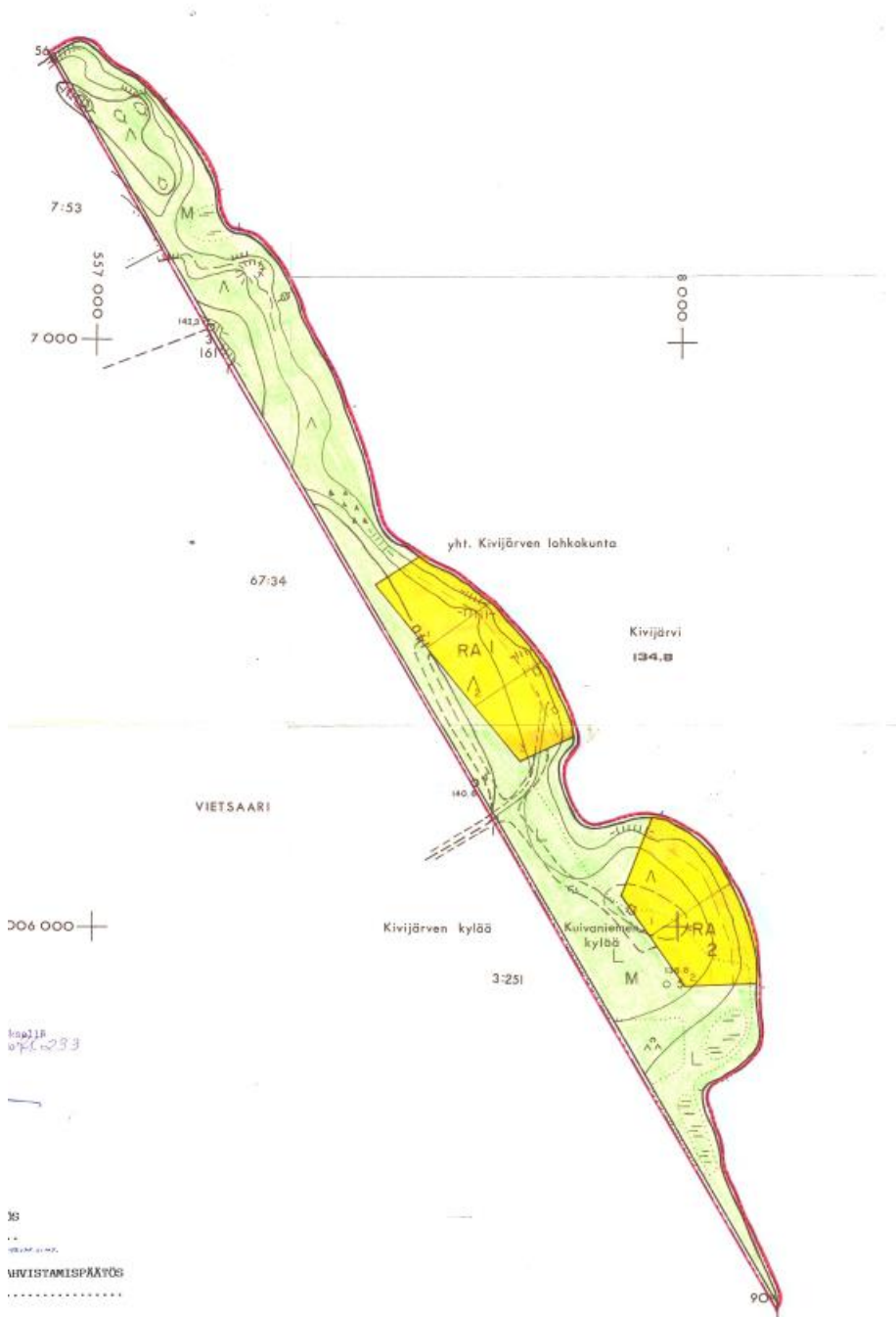
Suunnittelualueella on voimassa ”Kivijärven rantayleiskaavan muutos, osittainen kumoaminen ja laajentaminen sekä kirkonseudun ja ympäristön osayleiskaavan muutos”. Kaava on hyväksytty vuonna 2024. Kyseinen kaava ohjaisi alueella suoraan rakentamista. Voimassa oleva ranta-
asemakaava on kuitenkin esteenä yleiskaavan toteuttamiselle. Ranta-asemakaavan kumoamisen
myötä noudatetaan kyseistä yleiskaavaa. Yleiskaavan merkinnät ja määräykset on esitetty liitteessä
2.



Kuva 9. Ote Kivijärven vesistöjen rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualue on esitetty kartassa sinertävällä viivalla.

3.2.4 Voimassa oleva ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Vertalan ranta-asemakaava (hyväksytty 5.12.1991, lainvoimainen 24.3.1992). Voimassa olevassa kaavassa alue on osoitettu käyttötarkoituksella M ja RA. Alueelle sijoittuu 5 erillistä lomarakennuspaikkaa (RA) ja kunkin rakennusoikeus on 120 k-m². Ranta-asemakaava on esitetty kokonaisuudessaan liitteenä 1.



Kuva 10. Ote voimassa olevasta Vertalan ranta-asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kivijärven kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.10.2013. Ranta-asemakaavan kumoamisen jälkeen alueella noudatetaan rantaosayleiskaavan määräyksiä sekä tarpeen mukaan rakennusjärjestystä.

3.3 Kaavaprosessin vaiheet

3.3.1 Vireilletulo ja päätökset

Kivijärven kunnanhallitus on päättänyt [xxx, §] kaavan vireilletulosta. Maanomistajan valinta kaavanlaatijaksi on PlanDisain Oy / Markus Hytönen.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana saapui [X] mielipidettä. [Täydennetään prosessin edetessä.]

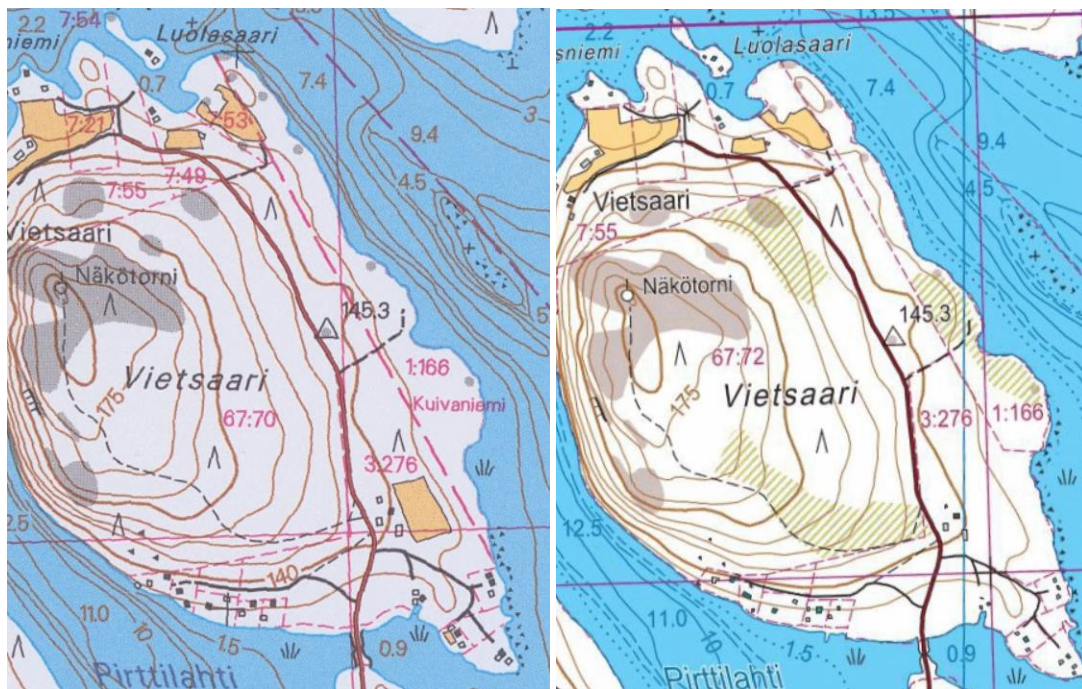
3.3.3 Viranomaisyhteistyö

Keski-Suomen Lupa- ja valvontavirasto ilmoitti 27.5.2026, että viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

3.4 Kumoamisen kuvaus

3.4.1 Kumottava kaava

Kumottava Vertalan ranta-asemakaava on saanut lainvoiman vuonna 1992. Kaava on laadittu alun perin tilalle 3:251. Myöhemmin tilajaotus ja kiinteistötunnukset ovat muuttuneet. Alkuperäisestä kaavan laatimishetken tilasta on lohkottu lisämaata eteläpuolelle sijoittuvalle nykyiselle tilalle 3:297. Kaavaa kumottaessa ranta-asemakaava on kahden tilan alueelle (1:166 ja 3:297). Ranta-asemakaava kumotaan kokonaan. Kumottavan alueen pinta-ala on noin 5,5 ha.



Kuva 11. Vasemmassa kartassa on ote vuoden 2000 peruskartasta, jossa Vietsaaren länsiranta on vielä yhtä tilaa 1:166. Ranta-asemakaava oli tuolloin vain tällä tilalla. Oikeassa kartassa on ote vuoden 2015 peruskartasta, jossa tilasta 1:166 on lohkottu lisämaata tilalle 3:276. Tämän jälkeen ranta-asemakaava oli voimassa kahdella eri tilalla. Tila 3:276 on kaavaa kumottaessa tilaa 3:297.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa (LIITE 1) on osoitettu viisi lomarakennuspaikkaa (RA), joiden kunkin rakennusoikeus on 120 m². Muu alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueena (M).

3.4.2 Kumoamisen perusteet

Ranta-asemakaavan kumoaminen on maanomistajan aloitteesta vireille pantu. Kumoamisen perusteena on maanomistajan toive siirtyä rantaosayleiskaavan mukaiseen rakentamiseen. Kumoaminen on perusteltua, koska rantaosayleiskaava ohjaa rakentamista riittävällä tarkkuudella.

3.4.3 Tilanne kumoamisen jälkeen

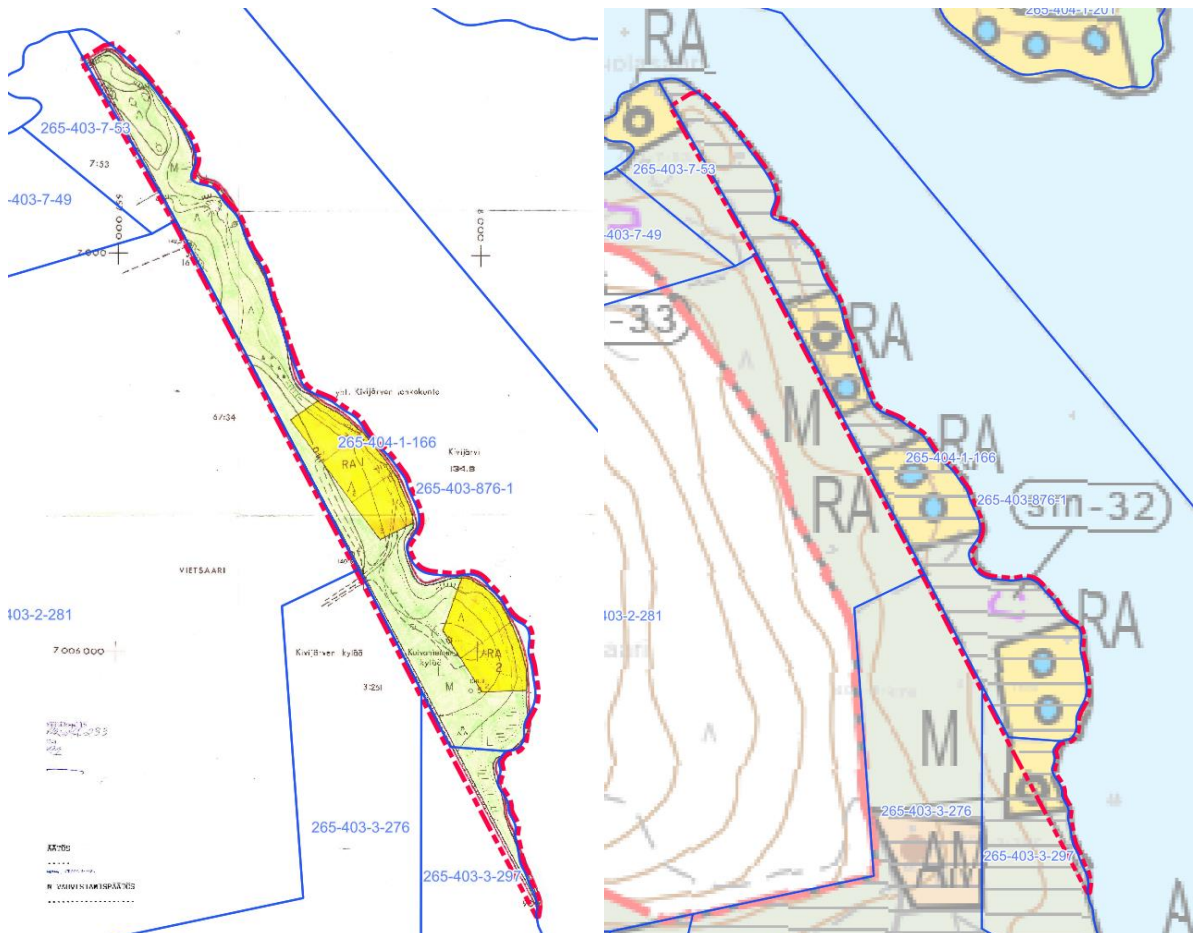
Ranta-asemakaavan kumoamisen jälkeen alueen maankäyttöä ohjaa Kivijärven vesistöjen rantaosayleiskaava. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuslupaa rantaosayleiskaavan määräysten mukaisesti. Keskeisimmät eroavaisuudet voimassa olevan ranta-asemakaavan ja rantaosayleiskaavan välillä on kuvattu alla:

Voimassa oleva ranta-asemakaavaan nähden yleiskaava mahdollistaa alueelle viiden sijaan kuusi lomarakennuspaikkaa. Lisäksi ranta-asemakaava-alueen eteläosaan on yleiskaavaan osoitettu yksi rakennuspaikka puolittain ranta-asemakaava-alueelle. Tämä rakennuspaikka sijoittuu kokonaisuudessaan tilalle 3:297. Tämä rakennuspaikka on jo toteutunut. Näin ollen ranta-asemakaavaan kuuluvien tilojen rakennuspaikkojen lukumäärä lisääntyy kahdella.

Rakennuspaikat on sijoitettu yleiskaavassa eri tavoin kuin ranta-asemakaavassa ja alueelle on osoitettu yleiskaavassa muinaisjäännös (sm-32). Muinaisjäännös sijoittuu alueelle, joka oli ranta-asemakaavassa varattu osittain rakentamiseen.

Yleiskaava mahdollistaa yhdelle rakennuspaikalle enemmän rakentamista kuin ranta-asemakaava. Rakennusoikeus nousee 120 m² > 200 m².

Yleiskaavan myötä rakentamista ohjataan tarkemmin yleiskaavan mukaisilla yksityiskohtaisemmilla kaavamääräyksillä. Samalla poistuu ehdoton kielto vesikäymälän rakentamisen osalta.



Kuva 12. Vasemmassa kartassa on voimassa oleva Vertalan ranta-asemakaavakartta. Oikeassa kartassa on esitetty voimassa oleva yleiskaava vastaavalla alueella. Tilan rajat on esitetty selvyyden vuoksi sinisellä värillä. Yleiskaavaan osoitettu avoimella mustareunaisella symbolilla ne rakennuspaikat, jotka lisääntyvät suhteessa ranta-asemakaavaan tai aiempaan yleiskaavaan.

3.5 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi perustuu voimassa olevan ranta-asemakaavan ja Kivijärven vesistöjen rantaosayleiskaavan eroavaisuuksien kuvaamiseen. Keskeisimmät eroavaisuudet ovat:

	Voimassa oleva RAK
Käyttötarkoitus	RA
Rakennusoikeus	120 k-m ²
Rakennuspaikkojen lkm	5
Etäisyys rantaviivasta	15 m

Kumoaminen kasvattaa yhden rakennuspaikan rakennusoikeuden 200 m²:iin ja nostaa rakennuspaikkojen lukumäärän seitsemään. Rantaosayleiskaavan mukainen rakentaminen on määräyksiltään tiukempaa kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Rakennusten tulee sijoittua yli 30 m etäisyydelle rantaviivasta saunaan lukuun ottamatta, joka voidaan sijoittaa 10 m etäisyydelle.

3.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan kumoaminen ei aiheuta muutoksia alueen rakennettuun ympäristöön. Olemassa olevat rakennukset jäävät paikoilleen. Tulevaa rakentamista ohjataan rantaosayleiskaavan määräysten mukaisesti.

3.5.2 Vaikutukset luontoon ja vesistöön

Kumoamisella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia vesistön tilaan tai alueen luontoarvoihin. Rantaosayleiskaava on laadittu siten, että siinä on riittävällä tavoin selvitetty yleiskaavan mukaisen rakentamisen merkittävät vaikutukset. Yleiskaavamääräyksillä on lisäksi turvattu rantavyöhykkeen luonnonarvot.

3.5.3 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Kumoamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemakuvaan. Rantaosayleiskaavan rakentamismääräykset ohjaavat rakennusten sopeutumista ympäröivään rantamaisemaan voimassa olevaa ranta-asemakaavaa tehokkaammin. Kaavan kumoutuminen turvaa alueelle sijoittuvan muinaisjäännöksen säilymisen voimassa olevaa ranta-asemakaavaa paremmin.

3.5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaavan kumoaminen vaikuttaa maanomistajan rakentamismahdollisuuksiin siirtämällä ohjauksen rantaosayleiskaavatasolle, kuten ympäröivillä kiinteistöillä. Vaikutukset naapurikiinteistöihin ja lähialueen asukkaisiin ovat vähäiset.

3.5.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan kumoaminen ei aiheuta kunnalle merkittäviä investointitarpeita. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa eikä kumoaminen muuta tätä tilannetta.

3.5.6 Ilmasto- ja luonnonvaravaikutukset

Kaavan kumoamisella ei arvioida olevan merkittäviä ilmasto- tai luonnonvaravaikutuksia. Kumoaminen ei lisää rakentamispainetta eikä muuta alueen luonnonvarojen käyttöä merkittävästi.

3.6 Kaavan toteutus

Kaavan kumoaminen tulee voimaan, kun Kivijärven kunnanvaltuuston hyväksymispäätös on lainvoimainen. Tämän jälkeen alueella noudatetaan Kivijärven vesistöjen rantaosayleiskaavaa. Rakennuslupahakemukset ratkaistaan rantaosayleiskaavan määräysten mukaisesti.

Yleiskaavan mukainen rakentaminen mahdollisesti toteutuu seuraavien vuosikymmenten kuluessa.

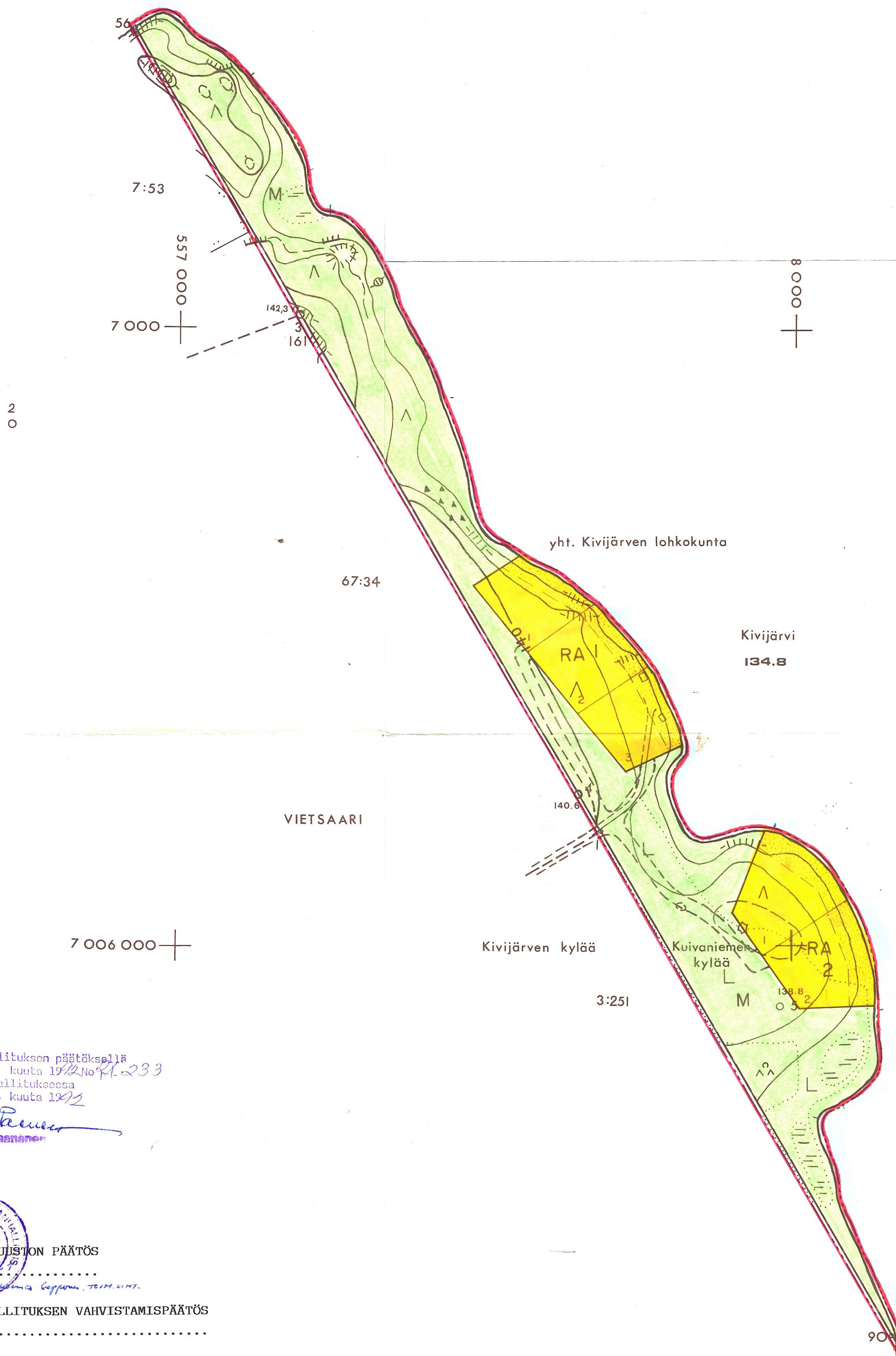
LIITELUETTELO

- Liite 1: Ote voimassa olevasta Vertalan ranta-asemakaavasta
- Liite 2: Ote Kivijärven vesistöjen rantaosayleiskaavasta

Hollolassa, 4.8.2026

PlanDisain Oy

Markus Hytönen



Vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä
 24 päivältä maaliskuuta 1992 No 41.233
 Jyväskylässä, lääninhallituksessa
 24 päivänä maaliskuuta 1992
 Tarkastaja *Uusikallio*
 Usko Paananen

KIVIJÄRVEN KUNNANVALTUUSTON PÄÄTÖS
 5.12.1991
 KIVIJÄRVI 25.2.1992, Raimo Hernesmaa, TOIM. VINT.
 KESKI-SUOMEN LÄÄNINHALLITUKSEN VAHVISTAMISPÄÄTÖS

Toimitus nro	Kohde Pitkäranta 1:166	Kartan laatimistapa Uudiskartoitus	Toimitus tehty v. 3 / 1990	Lehtijako
Toimitus Kaavoituksen pohjakartta	Kylä Kuivaniemi	Mittausluokka 3 Mittakaava 1:2000	Kartan tekijä Raimo Hernesmaa	
Sivutoimitus	Kunta Kivijärvi	Koordinaattijärjestelmä likim. kkj Rekisterikarttalehti 2333 06	Kartta hyväksytty <i>RH</i>	
	Lääni Keski-Suomi	Karttaosa Karttaosia 1 kpl	Arkistotunnus	

Kartta on päätös- ja vahvistus-
 pohjakartta, josta on otettu
 leikkauksia on 4,0 m liian korkea) *RH*

VERTALAN RANTAKAAVA
Kivijärven kunta, Kuivaniemen kylä
Pitkäranta niminen tila RN:o 1:166

Rantakaavalla muodostuvat korttelit 1-²/₄ sekä maatalousalueet

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA RANTAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

RA

Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen, enintään kerrosalaltaan 75 m² suuruisen loma-asunnon, yhden kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruisen saunarakennuksen, jonka saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja 10 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Tämän lisäksi saa rakentaa yhden yhdistetyn huolto- ja varastorakennuksen sekä erillisen käymälän. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 120 m².

M

Maa- ja metsätalousalue, jolle rakentaminen kielletty.

3 m sen rantakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

Korttelin numero.

Rakennuspaikan numero.

Rakennusala.

Ohjeellinen rantakaavatie.

Istutettava tai säilytettävä alueen osa, jolle on istutettava tai säilytettävä vähintään 1 puu alueen 20 m² kohti. Maanpinnan korkeuden muuttaminen (kaivu, louhinta ja täyttäminen) on kielletty.

Rakennukset on sijoitettava kaavassa osoitetulle rakennusosalalle maastoon ja maisemaan nähden mahdollisimman hyvin. Metallikiiltoista kattomateriaalia ei saa käyttää.

Vedenotto ja viemärointi on järjestettävä rakennuspaikkakohtaisesti. Vesikäymälöiden rakentaminen ei ole sallittua. Kuivakäymälät tai vastaavat on sijoitettava vähintään 40 m päähän rannasta eikä käymälävesiä saa päästää vesistöön. Sauna- ja pesuvedet on imeytettävä maahan hiekkasuodattimella varustetun imeytyskaivon kautta. Imeytysalueen on sijaittava vähintään 20 m päässä rannasta. Kiinteät jätteet on kompostoitava tai kuljetettava kaatopaikalle. Kompostit on sijoitettava vähintään 40 m päähän rantaviivasta. Vesi- ja jätehuoltoratkaisut on sijoitettava niin, etteivät ne haittaa viereisten rakennuspaikkojen tai muiden alueiden käyttöä.

Jyväskylässä 21. helmikuuta 1991

KIVIJÄRVEN KUNNANVALTUUSTON PÄÄTÖS

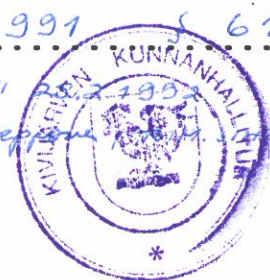
Diplomi-insinööri

Tapio Toropainen
Tapio Toropainen

5.12.1991

KIVIJÄRVEN KUNNANVALTUUSTO

Lemmi Seppänen



Vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä
24 päivänä maaliskuuta 1991 No 41-233
Jyväskylässä, lääninhallituksessa
24 päivänä maaliskuuta 1991

Tarkastaja

Usko Paananen

