

Sulkava kunnan rakennusjärjestysluonnos 24.10.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1 LUKU YLEISTÄ

- 1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite
- 1.2 Rakennustapaohjeet
- 1.3 Rakennushankeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot
- 1.4 Rakennusvalvonnan organisaation kuvaaminen
- 1.5 Määritelmiä

2 LUKU RAKENTAMINEN KOKO KUNNAN ALUEELLA

- 2.1 Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja taajamakuvaan
- 2.2 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset
- 2.3 Rakennuskohteen korkeusasema
- 2.4 Rakennuskohteen sijoittuminen rakennuspaikalla
- 2.5 Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle
- 2.6 Tontin sisäisen rakennusrajan ylittäminen
- 2.7 Maanalainen rakentaminen
- 2.8 Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä ja valaistus
- 2.9 Mainos- ja muut vastaavat laitteet

3 LUKU RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

- 3.1 Rakentamisen ja ympäristökuva
- 3.2 Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen
- 3.3 Eläinsuojat

4 LUKU VAPAUTUKSET LUVANVARAISUUDESTA

- 4.1 Luvanvaraiset toimenpiteet
- 4.2 Luvanvaraisuudesta vapautetut rakennuskohteet

5 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

- 5.1 Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen
- 5.2 Piha-alueen korkeusasema
- 5.3 Tukimuurit ja pengerrykset
- 5.4 Puut ja viherrakentaminen
- 5.5 Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie
- 5.6 Auto- ja polkupyöräpaikat
- 5.7 Jätehuolto ja varastointitilat
- 5.8 Lumen poistaminen ja varastointi
- 5.9 Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

6 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

- 6.1 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

7 LUKU SUUNNITTELUTARVEALUE

- 7.1 Suunnittelutarvealueen määrittely

8 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

- 8.1 Rakennuskohteen sopeutuminen ja sijoittuminen ranta-alueille
8.2 Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta
8.3 Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

9 LUKU RAKENTAMINEN POHJAVESI- JA MUILLA ERITYISALUEILLA

- 9.1 Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet
9.2 Rakentaminen pohjavesialueilla
9.3 Pilaantunut maaperä ja maaperän haitalliset yhdisteet
9.4 Melun ja värinän huomioiminen

10 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN ULKOTILA

- 10.1 Julkisen ulkotilan määritelmä
10.2 Taajamakuvaan soveltuvuus
10.3 Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet
10.4 Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit
10.5 Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet
10.6 Julkisen ulkotilan valaistus
10.7 Julkisen ulkotilan mainos- ja tiedotuslaitteet
10.8 Tilapäiset tapahtumarakenteet

11 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

- 11.1 Kadun tai muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen ja louhiminen
11.2 Hankkeesta tiedottaminen, työmaataulu
11.3 Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

12 LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

- 12.1 Rakennuskohteen ja sen ympäristön sekä puuston hoitaminen
12.2 Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla
12.3 Rakentamattomat tontit ja muut alueet

13 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

- 13.1 Määräyksistä poikkeaminen
13.2 Täydentävät määräykset, ohjeet ja liitteet
13.3 Rakennusjärjestyksen voimaantulo

SULKAVAN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS 2025

1 LUKU YLEISTÄ

1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamislain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asema-kaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

1.2 Rakennustapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista.

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapamääräykset ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina.

1.3 Rakennushankeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen; on hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvitettävä yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpiteitä rajoittavat tekijät.

Arvokkaista ja suojelluista ympäristöistä sekä kohteista tarkemmin rakennusjärjestyksen *luvussa 9.1*.

1.4 Rakennusvalvonnan organisaation kuvaaminen

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä vastaa ympäristö- ja rakennuslautakunta, jonka alaisuudessa toimii rakennusvalvonta. Päätösvalan siirtämisestä sekä teknisen lautakunnan ja sen alaisen henkilöstön tehtävistä määrätään kunnan hallintosäännössä.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä rakennusvalvontataksassa. (RAKL)

1.5 Määritelmiä

Rakentamislaki; Määritelmiä

Rakennuskohde tarkoittaa rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle (RakL 2 §).

Rakennus on erillinen, kiinteä, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa (RakL 2 §).

Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet (alle 10 m²) vajot, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Ranta-alueen saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka tiloista tulee olla saunatiloja (löylyhuone, pesuhuone, pukuhuone) vähintään 1/3 rakennuksen kerrosalasta. Rakennuksessa voi olla takka. Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m² ja avoimen katetun kiustin ala enintään 50 % kerrosalasta. Rantasaunan kerrosaluku on 1, matala parvi (alle 1,6 m) on sallittu.

- Rakennuspaikka

Tässä rakennusjärjestyksessä käytetään nimitystä rakennuspaikka sekä asemakaavan tai erillisen tonttijaon tonteista sekä tilan, määrällään tai muun vastaavan maa-alueen muodostamasta rakennuspaikasta.

- Ranta-alue

Ranta-alueella tarkoitetaan jokeen, järveen, lampeen tai vastaavaan vesistöön rajoittuvaa aluetta, joka ulottuu n. 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Ranta-alue määrittyy kunkin alueen kaavan mukaisesti.

- Kerrosala

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan tilojen ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Mukaan ei lasketa alle 1600 mm matalampia tiloja.

Rakennuksen kerrosalaa koskevat määräykset koskevat myös talousrakennuksia ja rakennelmia siitä riippumatta, onko niissä lämmitys tai lämmöneristys.

Rakennuspaikan kerrosalaan lasketaan 10 m² suuremmat rakennukset ja rakennelmat, jotka eivät ole katoksia. Lupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää selvitys aiemmin rakennetuista rakennuksista ja rakennelmista sekä niiden kerrosaloista.

Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran.

- Kokonaisala

Kokonaisala kuvaa koko rakennuksen laajuutta. Kokonaisalaan lasketaan yhteen kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala ulkomitoin käyttötarkoituksesta riippumatta. Mukaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä 1600 mm matalampia tiloja.

- Pohjapinta-ala

Rakennuksen pohjapinta-alaan lasketaan rakennuksen katetun osan peittämä maa-alue.

- Tilavuus

On tila, jota rajoittavat ulkoseinien ulkopinnat, alapohjan alapinta ja yläpohjan yläpinta.

- Aitta

Aitta on rakennuspaikalla olevalle päärakennukselle alisteinen majoittumiseen tarkoitettu talousrakennus, joka kuuluu samaan piha-piiriin päärakennuksen kanssa. Aitassa ei saa olla saunaa, keittiötä, tulisijaa eikä vesijohtoa. Aitassa voi olla katettu terassi, jonka pohjapinta-ala on enintään 50 % aitan kerrosalasta.

- Katos

Katos on rakennelma, rakennus tai rakennuksen osa, jonka seinäpinta-alasta on avoinna vähintään 30 %.

- Leikkimökki

Leikkimökki on lasten leikkeihin tarkoitettu kevytrakenteinen rakennelma, jolla ei ole kiinteitä perustuksia, pohja-alaltaan alle 6 m² ja harjakorkeus alle 2,5 m.

- Vierasmaja

Vierasmaja on majoituskäyttöön tarkoitettu yksikerroksinen talousrakennus. Vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 k-m². Yhden vierasmajan rakentaminen on sallittua, jos rakennuspaikan koko on yli 3000 m². Vierasmajassa sallittuja tiloja ovat oleskelutilat, makuutilat, keittiö, WC ja pesutilat. Vierasmajassa ei saa olla saunaa. Vierasmajassa voi olla tulisija. Vierasmaja on rakennuspaikalla olevan päärakennuksen talousrakennus eikä se saa muodosta uutta rakennuspaikkaa. Vierasmajassa voi olla katettu terassi, jonka pinta-ala on enintään 50 % rakennuksen kerrosalasta.

Rakennusjärjestys

Rakennuspaikan rinnastaminen tonttiin

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

Rakennuspaikan omistajan ja haltijan asema

Rakennuspaikan omistajan ja haltijan osalta noudatetaan mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin omistajasta.

2 LUKU RAKENTAMINEN KOKO KUNNAN ALUEELLA

2.1 Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja taajamakuvaan

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja taajamakuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä säilyttämään rakennukselle ominaiset yksityiskohdat.

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet ja niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava taajamakuvaan vaatimukset huomioiden.

Jos kysymyksessä on kaavassa suojeltu tai muutoin arvokkaaksi arvioitu rakennuskohde tai alue, on ennen ympäristö- ja taajamakuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista oltava yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen rakentamislupatarpeen arvioimiseksi.

Aluekohtaisia vaatimuksia ympäristöön sopivuudesta:

Ranta-alue

Julkisivujen värisävyyden tulee olla hillittyä ja maanläheisiä.

Rakennuskohteen luonteesta johtuvia vaatimuksia ympäristöön sopivuudesta:

Mastot

- eivät saa erottua maisema- tai taajamakuvaan (suojellut alueet, RKY- ja ranta-alueet)
- korkeus tulee olla kiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin ja rakennelmiin nähden sopusuhtainen

2.2 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen rakennuspaikan soveltuvuus sekä sen suojelulliset, historialliset ja luontoarvot.

Rakennuspaikan vähimmäispinta-alat

Uuden asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on

- kaavoittamattomilla ja yleiskaava alueilla 3000 m², ellei yleiskaavassa ole toisin määrätty
- *maisemallisesti arvokkailla alueilla 3000 m²*
- ranta-alueella 3000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 50 metriä
- kyläalueilla ja olevaan rakennuskantaan tukeutuvilla alueilla vesihuoltoverkoston liitettävissä olevan rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000 m².

Muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan muodostamisessa tulee erityisesti huomioitavaksi rakennuspaikan käyttötarkoitus, rakentamisen määrä, pihajärjestelyt ja sille sallittu rakennusoikeus.

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

2.3 Rakennuskohteen korkeusasema

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Pääpiirustusten asemapiirustuksesta tulee riittävällä tarkkuudella esittää tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille, kun lupahakemusta käsitellään.

Rakennettaessa epätasaisella rakennuspaikalla rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan. Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa ympäristöön. Kulkuväylät tulee toteuttaa niin, että ne ovat turvallisia kulkea.

Rakennusten korkeusasemasta ranta-alueella ja muilla alavilla alueilla on määrätty rakennusjärjestyksen *luvussa 8.3*.

2.4 Rakennuskohteen sijoittuminen rakennuspaikalla

Avoimen peltoalueen ja näkyvän maaston korkeimpien kohtien käyttämistä rakennuspaikkana tulee välttää. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiiriin ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

Kaikilla rakennuspaikoilla

- katoksen etäisyyden tulee olla naapurin rajasta 4 m. Asemakaava-alueella myös katoksen tulee sijoittua rakennusalalle.
- Vähäiset rakennelmat ja mastot tulee sijoittaa korkeutensa verran irti naapurin rajasta. Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta.
- Palovaarallista rakennusta (esim. savusauna) ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 19 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.
- Uutta rakennuspaikkaa ei saa muodostaa siten, että etäisyys lähimmästä asuinrakennuksesta maantien tai paikallisten keskiliinjan olisi alle 30 metriä. Maanteiden 434,435,436 ja 438 varrelle rakennettavien asuinrakennusten etäisyys on oltava vähintään 50 metriä tien keskiliinjasta. Muiden rakennusten vähimmäisetäisyys on 20 metriä maantien keskiliinjasta ja yksityistie tienalueen reunasta 5 metriä
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää vaadittavat varoetäisyydet johtoihin ja kaapeleihin. Johdot ja etäisyydet johtoihin on esitettävä rakennussuunnitelmissa.

2.5 Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Mikäli rakennus voidaan sijoittaa kadun vastaiselle tontin rajalle, rakennus ja sen rakennusosat saavat ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- erkkerit, katokset ja parvekkeet eivät saa ulottua 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa
- tekniset laitteet, ulkoseinän lisäeristys, ulkoporras tai -luiska enintään 4 metriä

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle ja niille tulee olla alueen haltijan sijoittamislupa.

2.6 Tontin sisäisen rakennusrajan ylittäminen

Rakennus ja rakennusosat saavat erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli seuraavasti:

- rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

2.7 Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa on ennen rakentamiseen ryhtymistä selvitettävä riittävässä laajuudessa rakentamisen vaikutukset ympäristöön. Erityisesti on varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkoston käyttöturvallisuuteen.

Maareikää porattaessa ja paaluttaessa ei saa vahingoittaa maanalaisia kaukolämpö-, vesi-, viemäri- ym. tunneleita, johtoja tai kaapeleita, kalliokatteista tilaa kuten johtotunneleita ja väestönsuojia.

Turvallisuuteen ja terveellisyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota, jos maanalainen tila on tarkoitettu ihmisten pysyvään tai tilapäiseen käyttöön.

2.8 Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä ja valaistus

Osoitemerkintä

Rakennetun tontin omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan vähintään 100 mm korkea osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnusta ilmaiseva kirjain, joka selkeästi erottautuu taustastaan. Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on molempien katujen puolelle asennettava kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero. Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava tontille johtavan ajoväylän alkupäähän.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen osittaisessa loppukatselmuksessa (käyttöönotto).

Tontin omistajan tai haltijan tulee pitää osoitemerkinnät toimintakuntoisina.

Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

Yksitystien nimikilvet valmistetaan ja sijoitetaan kunnan antamia ohjeita noudattaen.

Kun kiinteistölle saarella tai mantereella kuljetaan pääasiassa veneellä, osoitenumerokilpi sijoitetaan rantautumispaikan tuntumaan siten että se näkyy järvelle. Osoitenumerokilpeen voi lisäksi laittaa näkyville saaren nimen.

Valaistus

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa.

2.9 Mainos- ja muut vastaavat laitteet

Rakennukseen kiinnitettävät laitteet, suojat ja katokset saavat ulottua katualueelle tai muulle yleiselle alueelle

- myynti-, tiedotus- ja mainoslaite enintään 1 metriä
- ikkuna- ja ovimarkiisit sekä terrassien aurinko- ja sadesuojat ja katokset enintään 3 metriä

Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,5 metriä.

Tontille tai julkiseen taajamatilaan sijoitettava laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata julkisen taajamatilan käyttöä eikä olla huomattavasti häiritsevä eikä muodostaa liikuntaestettä. Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sovellettava rakennukseen ja ympäristöön. Laitteet on pidettävä kunnossa ja rikkinäiset on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

Tontille tai julkiseen taajamatilaan sijoitettavan laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus, se ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia. Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle ja sen sijoittelussa on muutoinkin otettava huomioon liikenneturvallisuus.

3 LUKU RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

3.1 Rakentamisen määrä ja ympäristökuva

Rakentamisen määrä kaava-alueen ulkopuolella

Asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvaa rakentamista voidaan kunnassa ohjata oikeusvaikutteisilla yleiskaavoilla, joiden määräykset ovat rakennusjärjestykseen nähden ensisijaisia.

Mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ei ole erikseen määrätty, sallitaan rakennuspaikalle seuraava rakentaminen:

Asuinrakennuspaikka, pysyvä asuminen, ranta-alue

Pysyvään asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa päärakennusta palvelevia yksikerroksisia talousrakennuksia.

Oikeusvaikutteisessa kaavassa oleville asuinrakennuspaikalle saa rakentaa enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta ja enintään 300 k-m²

Talousrakennusten ja katoksien tulee olla päärakennukseen nähden alisteisia ja harjakorkeudeltaan päärakennusta matalampia. Rakennukseen rakennettavien katosten ja terassien yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa rakennuksia ja erillisiä katoksia enintään 5 kappaletta.

Yli yhden hehtaariin asuinrakennuspaikalle arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueen ulkopuolelle saa lisäksi rakentaa pienyritystoimintaan palvelevan rakennuksen seuraavin edellytyksin

- toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia
- rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisten tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön

Toiminnan edellyttämiä työ-, myymälä- ja toimistotiloja voi rakennuksessa olla enintään 300 k-m².

Asuinrakennuspaikka, loma-asuminen, ranta-alue

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen ja kaksikerroksisen lomarakennuksen, jonka kerrosala loma-asutokäyttöön tarkoitettuna rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 120 m² + 3 % rakennuspaikan alasta, enintään 200 k-m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa päärakennusta palvelevia yksikerroksisia talousrakennuksia. Yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m². Edellä mainittujen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 30 k-m² ja venevajan 40 k-m²

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, enintään 250 k-m².

Talousrakennusten ja katoksien tulee olla päärakennukseen nähden alisteisia, sopusuhtaisia ja harjakorkeudeltaan enintään 5 metriä. Venevajan korkeus saa olla enintään 4 metriä. Rakennukseen rakennettavien katosten ja terassien yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa rakennuksia ja erillisiä katoksia enintään 5 kappaletta.

Muut rakennuspaikat, ei ranta-alueella

Muille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Asuinrakennuspaikka, loma-asuminen

Loma-asumiseen tarkoitettulle lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen ja kaksikerroksisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 k-m² + 5 % rakennuspaikan alasta. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa päärakennusta palvelevia yksikerroksisia talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Talousrakennusten ja katoksien tulee olla päärakennukseen nähden alisteisia, sopusuhtaisia ja harjakorkeudeltaan päärakennusta matalampia. Rakennukseen rakennettavien katosten ja terassien yhteenlaskettu pinta-ala ei saa ylittää 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa rakennuksia ja erillisiä katoksia enintään 5 kappaletta.

Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus korkeusasemansa ja julkisivunsa suhteen sopeutuu rakennuspaikan maastomuotoihin sekä ympäristöön.

3.2 Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen

Pysyvään asumiseen tarkoitettulle (*yli kahden hehtaarin*) maatilalle saa rakentaa enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta. Maatilalle saa rakentaa (*yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen*) asuinrakennuksen. Sukupolvenvaihdon yhteydessä liittyvänä rakentamisena sallitaan rakentaa toinen asuinrakennus, joka voi olla yksiasuntoinen ja yksikerroksinen.

Maatilalle sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa muualle kuin ranta-alueelle liitännäiselinkeinoihin liittyviä rakennuksia ehdolla, että maatila soveltuu tarkoitettuun toimintaan ja on rakentamiseen riittävän suuri.

- majoitus- ja matkailurakennukset 500 k-m²
- myymälä- ja ravintorakennukset 200 k-m²
- pienyritysrakennukset 200 k-m²

Majoitus- ja matkailurakennukset

Majoitustila on kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville.

Rakennuksiin ja niille johtavalle tielle tulee asettaa osoiteviitat hälytysajoneuvojen perille pääsyn turvaamiseksi. Mikäli rakennukset ovat etäällä maatilán tulotiestä, tulee tieliittymán kohdalle sijoittaa kohteeseen ohjaava opaste. Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennuksia.

Pienyritystoiminta

Toiminta ei saa aiheuttaa häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta saa syntyä ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia.

Kasvihuoneet, kasvutunnelit, siilot, varastointisäiliöt, lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaavoittamattomalle alueelle sijoittuvat yksittäiset rakennuskohteet ja niiden luvanvaraisuudesta vapauttamisesta on määrätty rakennusjärjestyksen *luvussa 4.2*

3.3 Eläinsuojat

Rakennuspaikkana muu kuin maatala

Yli kahden hehtaarin asuinrakennuspaikalle on mahdollista rakentaa 1-3 hevosen tai ponin tallin, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet. Rakennukset ja katokset tulee sijoittaa riittävän etäälle rakennuspaikan omasta ja naapuritontin talousvesikaivoista sekä vesistöistä ja vesistöjen laskuojista.

Rakennuspaikalle saa rakentaa eläinsuojarakennuksia ja -katoksia enintään 15% rakennuspaikan pinta-alasta.

j

Useamman hevosen tai ponin ammattimaiseen tallitoimintaan liittyvästä rakentamisesta päätetään tapauskohtaisesti erikseen.

Eläinsuojan, maneesin, lantalán ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotí, koulu tai muita häiriintyviä kohteita.

4 LUKU VAPAUTUKSET LUVANVARAISUUDESTA

4.1 Luvanvaraiset toimenpiteet

Rakentamislaki, Rakentamislupaa edellyttävät rakentamislain perusteella (RakL 42 §)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) *asuinrakennus;*
 - paikallaan pysyttävä asuntolaiva
- 2) *kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;*
- 3) *kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;*
- 4) *yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;*
 - siirrettävä kioski, katsomo
- 5) *vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;*
 - 30 metriä korkea tuulivoimala, jonka lapojen korkein korkeus on yli 35 metriä
- 6) *vähintään 2 neliometrinen suuruinen valaistu mainoslaite;*
- 7) *energiakaivo;*
- 8) *erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.*
 - kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue kuten esim. golfkenttä

Korjaus- ja muutostyö edellyttää rakentamislupaa rakentamislain perusteella rakentamislupaa kun:

- *korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen*
- *rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen*
- *vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen*
- *kantavan rakenteen korjaamiseen*
- *korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden*
 - *jätevesijärjestelmän uusiminen, asunnon jakaminen ja yhdistäminen*
- *korjaamisella on merkittävää vaikutusta taajamakuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön*

4.2 Luvanvaraisuudesta vapautetut rakennuskohteet

Rakentamislupaa ei tarvita seuraaviin toimenpiteisiin:

Aita ja tukimuuri

Tontin ja ranta-alueen aidat tulisi pääsääntöisesti olla luonnonmukaisia istutettavia pensas- tai puuaitoja, joiden sijainti on hyvä suunnitella siten, ettei niistä aiheudu haittaa naapuritontille.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu **tonttien välisen ja sisäisen aidan** rakentaminen edellytyksellä, että

- aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy ovat alueelle ominaisia ja soveltuvat taajamakuvaan
- aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä, tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,6 metriä
- tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ovat osalliset yhdessä sopineet
- aita ei sijoitu rantaviivan välittömään läheisyyteen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu **kadun, puiston tai muun yleisen alueen vastaisen aidan** rakentaminen edellytyksellä, että

- aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy ovat alueelle ominaisia ja soveltuvat taajamakuvaan
- kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,2 metriä ja se ei saa aiheuttaa näkymäestettä eikä haittaa kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle, tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,6 metriä
- puistoa ja muita alueita vastaisen aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä ja se on perustuksineen rakennettava
- kokonaan tontin puolelle, tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,6 metriä
- aidan mahdolliset näkyvät tukirakenteet tulee sijoittaa oman tontin puolelle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu **teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan** rakentaminen edellytyksellä, että

- aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy ovat alueelle ominaisia ja soveltuvat taajamakuvaan
- aidan enimmäiskorkeus on 2,5 metriä
- kadun vastaisen aita ei saa aiheuttaa näkymäestettä eikä haittaa kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle
- puistoa ja muita alueita vastainen aita on perustuksineen rakennettava kokonaan tontin puolelle
- tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ovat osalliset yhdessä sopineet

Aurinkosähköjärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katolle sijoitettava paneelikenttä edellytyksellä, että

- kokonaispinta-ala alle 200 m²
- sopeutetaan rakennukseen yhteneväisellä tavalla siten, ettei heikennä taajamakuva
- suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ei sijoiteta kadun puoleiselle sivulle
- suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei aiheuta ympäristöön liiaksi heijasteita

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rannalle sijoitettava paneelikenttä edellytyksellä, että

- kokonaispinta-ala 5 m²
- ranta-alueella paneelin pinta ei aiheuta ympäristöön liiaksi heijasteita

Ilmalämpöpumput

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen **omakoti-, pari- ja rivitaloon** edellytyksellä, että

- sopeutetaan rakennukseen yhteneväisellä tavalla siten, ettei heikennä taajamakuva
- suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ei sijoiteta kadun puoleiselle sivulle

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen **kerrostalon parvekkeelle** edellytyksellä, että sopeutetaan rakennukseen yhteneväisellä tavalla siten, ettei heikennä taajamakuva.

Julkisivun ja katon värisävyn muutokset

Luvanvaraisuudesta on vapautettu **omakoti- ja paritalojen sekä niiden talousrakennusten** julkisivun ja katon värisävyn muutokset edellytyksellä, että ne säilyvät määräysten ja rakennustapaohjeen mukaisina pois lukien suojellut rakennukset.

Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin suojellut alueilla ja rakennuksissa

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta on avattavissa, eikä lasitus ole julkisivunomainen edellytyksellä että, terassit ja parvekkeet on osastoitu palomääräysten edellyttämällä tavalla

Kasvihuoneet ja kasvitunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaavoittamattoman alueen maatilatyypisille rakennuspaikoille sijoittuvat yksittäiset kasvihuoneet ja kasvitunnelit ehdolla, että

- kasvihuoneen rakennusala on alle 30 k-m² ja kasvitunnelin rakennusala on alle 30 k-m²

Kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, ehdolla, että

- rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen tai vesiosuuskunnan verkostoon
- kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
- rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle

Laituri

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tontille sijoittuvan pienehkön laiturin rakentaminen ehdolla, että

- *pituus enintään 15 metriä ja pinta-ala enintään 30 m²*
- *rantaviivaa on yli 20 metriä ja vastarannalle on matkaa yli 50 metriä*

Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaavoittamattoman alueen maatilatyypisille rakennuspaikoille sijoittuvat kattamattomat lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot ehdolla, että

- lantalan ja laakasiilon rakennusala on alle 50 m² ja lietesäiliön tilavuus on alle 30 m³

Saunalautan ja muun liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu saunalautan paikallaan pysyttäminen hallinnassa olevan kiinteistön edustalla edellytyksellä, että

- ei sijoitu suojellulle tai muutoin herkälle vesistöalueelle
- tontin rantaviivaa on yli 50 metriä ja vastarannalle on matkaa yli 50 metriä
- saunalautta on yksikerroksinen, enintään 3,5 metriä korkea ja saunalautan pinta-ala terasseineen on alle 30 m²
- sijoittuu olevan tonttia rajaavan vesistön edustalle ja käyttö on tavanomaista retkeily/virkistyskäyttöä
- paikallaan pitämisen enimmäisaika on 2 kk
- julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä

Luvanvaraisuudesta on vapautettu muun liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen edellytyksellä, että

- sijoittuu olevalle tontille ja sen käyttö on tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä
- siirrettävä laite on enintään 3,5 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 30 m²
- julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- paikallaan pitämisen enimmäisaika on 2 kk

Huomioitava luvanvaraisen saunalautan jätevesien käsittely ympäristönsuojelulain ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti.

Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaavoittamattoman alueen maatilatyypisille rakennuspaikoille sijoittuvat yksittäiset siilot ja varastointisäiliöt ehdolla, että siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 30 m³ tai kokonaiskorkeus on alle 20 metriä.

Hiihtohissi

Luvanvaraisuudesta on vapautettu olevan hissinn korvaaminen vastaavalla uudella hissillä.

Tuulivoimarakentaminen

Puolustusvoimat on antanut ohjeen puolustusvoimien toiminnan huomioonottamisesta tuulivoimarakentamisesta (<https://puolustusvoimat.fi/tuulivoimaloiden-lausuntoprosessi>). Ohjeen mukaan myös alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista pientuulivoimaloista tulee pyytää Pääesikunnan lausunto, mikäli kiinteistö mille voimala rakennetaan, rajoittuu Puolustusvoimien käytössä olevaan alueeseen. Lisäksi tuulivoimaloiden suunnittelusta on pyydettävä lausunnot puolustusvoimien lisäksi myös Suomen Erillisverkot Oy:ltä.

5 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

5.1 Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

Piha-aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille. Tontin tulee liittyä luontevasti ympäröivään maisemaan.

Piha-alueen rakentamisessa tulee ottaa huomioon myös sen mahdolliset luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot. Ne tontin pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee istuttaa paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista kasvilajistoa käyttäen, jollei ole perusteltua syytä säilyttää niitä luonnonmukaisena.

Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulisi mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustöiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä vähentämällä piha-alueen esteettömyyttä. Piha-alueelle tehtävissä muutoksissa on huomioitava tontin käyttäjien lisäksi naapurusto.

5.2 Piha-alueen korkeusasema

Piha-alueen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

Piha-alueen korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat.

Rakentamisen yhteydessä piha-alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentamisella ei ohjata hulevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle, katu- tai muulle yleiselle alueelle.

5.3 Tukimuurit ja pengerrykset

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Luiskaaminen ja pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja hulevedet valu naapuritontin puolelle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle.

Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuurin naapurin rajaan kiinni, vaikka tämä ei ole antanut suostumustaan, tai osin yleisen alueen puolelle. Tukimuurin kunnossapitovelvoite kuuluu tontin omistajalle tai haltijalle.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta tehdä jyrkemmäksi kuin (1:3).

5.4 Puut ja viherrakentaminen

Puiden ja pensaiden istuttaminen

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää mahdollisimman puustoisena ja suosia viherrakentamista sekä vettä läpäiseviä pintakerroksia. Tontin pinta-alasta tulee (*yksi kalmasosa*) olla istutettua ja vettä läpäisevää pintamateriaalia.

Asemakaavassa istutettavaksi määrätyle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään (1 puu/100 m² ja 5 pensasta/200 m²). Puiden ja pensaiden tulee olla ilmastovyöhykkeelle soveltuvia, luontaisia puu- ja pensaslajeja. Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

Laajat piha-alueet tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja rakentamattomalla tontin osalla suosia istutuksia ja viherrakentamista.

Puiden kaataminen

Rakennettaessa on pyrittävä välttämään tarpeetonta puiden kaatamista.

5.5 Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Ajoneuvoliittymän rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito kuuluu tontin omistajalle tai haltijalle. Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 10 metriä. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10.

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalla maantielle johtavalle ajoneuvoliittymälle haetaan lupa tienpitoviranomaiselta.

Liikennejärjestelyt

Tontin ajoneuvoliikenne ja esteettömät kulkuväylät on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle. Tontin autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman tontin alueella, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

Liikkumis- ja toimimisesteisten autopaikoilta sekä tontin rajalta on oltava liikkumisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle tontin sisääntulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi.

Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä.

5.6 Auto- ja polkupyöräpaikat

Autopaikat

Asemakaavassa ja rakentamisluvassa tonttia varten määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden ja joista vähintään 10 % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi.

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi autopaikka jokaista alkavaa 30 paikkaa kohden liikkumis- ja toimimisesteisille käyttäjille ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin. Näiltä autopaikoilta on oltava liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

Tontilta tulee varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopoautojen, moottoripyörien ja mopojen tai vastaavien pysäköintiin sekä sähköauton latauspisteille.

Polkupyöräpaikat

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten ja ne tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa.

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:

Asuinkerros- ja rivitalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka asuntojen kerrosalan 60 k-m² kohden

- ulkona sijaitsevat pihapaikat tulee olla lukitsemisen mahdollistavia

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava myös tilaa erikoispyörille kuten sähköpyörille, aikuisten kolmipyörille, kuormapyörille, pyörän peräkärriille, pyörätuoleille, rollaattoreille ja lastenvaunuille.

Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa 100 k-m² kohden. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylille.

5.7 Jätehuolto ja varastointitilat

Jätehuolto

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten. Jätehuollosta annetaan tarkempia ohjeita kunnan jätehuoltomääräyksissä.

Keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset sekä kompostit on sijoitettava tontille siten, etteivät ne

- vaaranna paloturvallisuutta, rumenna ympäristöä eikä aiheuta kohtuutonta häirtä naapureille
- sijoitu liian lähelle rakennuksia tai naapurin rajaa ilman riittävää palo-osastointia
- sijoitu tonttiliittymän näkemäalueelle eikä katu- tai muulle yleiselle alueelle
- häirtää pihan tai kadun muita toimintoja

Varastointitilat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on pientalotonteille rakennettava ulkovarastointitiloja seuraavasti

- omakoti- ja paritalossa vähintään 10 m² / asunto
- rivitalossa vähintään 4 m² / asuinhuoneisto

5.8 Lumen poistaminen ja varastointi

Tontilta on varattava lumen varastoinnille tilaa. Lunta ei saa siirtää ja varastoida katu- tai muulle yleiselle alueelle. Lumen varastointi on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai häirtää naapureille, ympäristölle tai kadun käyttäjille.

Lumet on tarvittaessa kuljetettava lumen vastaanottopaikkoihin, jotta vältetään sulamisvesien aiheuttamilta ongelmilta ja vaurioilta. Lumen sulamisvesien osalta on noudatettava, mitä hulevesistä on erikseen määrätty.

Tontin sisäiset pelastusreitit on pidettävä myös talviaikana kulkukelpoisina.

5.9 Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää mahdollisimman puustoisena ja suosia viherrakentamista sekä vettä läpäiseviä pintakerroksia. Asemakaava-alueelle sijoittuvan tontin pinta-alasta tulee (*yksi kolmasosa*) olla vettä läpäisevää pintamateriaalia. Tehtäessä muutoksia pihamaalla on mahdollisuuksien mukaan lisättävä alueiden vettä läpäisevää pinta-alaa.

Tontin hulevedet tulee käsitellä suunnitellusti tontilla. Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivytämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytys on toteutettava ensisijaisesti painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna. Tontin rajoituksessa järveen tai jokeen puhtaat hulevedet ja perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa suoraan niihin.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

Hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa naapurille eikä vesiä saa johtaa jätevesiviemäriin, naapuritontille, ajoradalle, pyörätielle, jalkakäytävälle, katuojaan eikä muullekaan yleiselle alueelle. Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesienviesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.

Kunnan ylläpitämän hulevesiverkoston alueella hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen hulevesijärjestelmään edellyttää erillistä ilmoitusta verkoston pitäjätaholle.

Vesihuolto

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella rakennus on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkostoon, mikäli se on kohtuullisesti järjestettävissä.

Kiinteistöä varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Rakennettaessa kiinteistölle, jota ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohtoon, tulee rakentajan tarvittaessa esittää selvitys talousveden laadusta ja riittävydestä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Jätevesi

Jätevedet on käsiteltävä ympäristösuojelulain 103 §:n ja 18 §:n, terveydensuojelu-asetuksen 11 §:n sekä kunnan ympäristösuojelun määräysten mukaisesti. Lisäksi on noudatettava asetusta haja-asutusalueen jätevesikäsittelystä.

Selvitys ja suunnitelmat jätevesien käsittelyjärjestelmästä tulee liittää rakentamislupahakemukseen.

Vesilaitoksen toiminta-alueelle rakennus on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, mikäli se on kohtuullisesti järjestettävissä.

6 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

6.1 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Purkaminen ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuskohteen osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen alkuperäisestä tyyllisestä poikkeavaan lopputulokseen.

Purkamistyön toteuttaminen

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä.

7 LUKU SUUNNITTELUTARVEALUE

7.1 Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Uuden rakennuspaikan muodostaminen suunnittelutarvealueelle ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä suoritettavalla alueidenkäyttöisten edellytysten tarkastelulla (sijoittamisen edellytykset). Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista (lupamenetelyä) laajempaa harkintaa (*Alueidenkäyttölaki 16 §*).

Rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueelle on erikseen säädetty rakentamislaisissa (*RakL 45 § ja 46 §*).

8 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

Vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvai-
kutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Rakennuspaikkaan kuuluvaa vesialuetta ei saa täyttää eikä rakennuspaikan luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman viranomaisen lupaa.

Rakennuspaikan sijaitessa saarella on rakennuslupaa haettaessa annettava selvitys käytettävästä auto- ja venepaikasta mantereella.

8.1 Rakennuskohteen sopeutuminen ja sijoittuminen ranta-alueille

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaalien ja väri-
tyksen sopeutumiseen ympäristöön. Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että ran-
tamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

8.2 Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakennuksen ja katoksen enintään 120 k-m² etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä.
Asuinrakennus ja rakennus, jonka kerrosala on yli 120 m², vähintään 40 metriä rantaviivasta.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 ksm² ja katettu ala enintään 45 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi; kuitenkin olla vähintään 10 metriä rantaviivasta.

Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa vähäisiä rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Pieni rantasauna, kerrosala alle 15 m², vähintään 10 metriä rantaviivasta.

Vierasmaja, kerrosala on alle 40 m², vähintään 20 m rantaviivasta.

Rakennuspaikalle rakennettavan käymälän tulee olla tiivispohjainen ja sen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä ja se on sijoitettava vähintään 10 metriä etäisyydelle naapurin rajasta.

Uuden rakennuksen voi rakentaa rakennuspaikalle entisen rakennuksen paikalle, jos rakennuspaikalla ei ole muuta rakentamiseen so-
veltuvaa rakennusaluetta.

Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa maisemaltaan sopivaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan
nähdn ja venevajan harjan korkeuden sopusuhtainen maisemaan nähden.

Alin suositeltava rakennuskorkeus, jonka alapuolelle ei ole syytä sijoittaa vettymisestä vahinkoa kärsiviä rakenteita, on 0,5 metriä ylä-
vesirajaa korkeammalla (HW50).

HW50-arvo on kerran 50:ssä vuodessa esiintyvä tulvakorkeus. Jos vesistöjen ylävesirajaa ei ole tiedossa, niin alimman vettymisestä vahinkoa kärsivien rakenteen on oltava 1,5 metriä keskiveden korkeuden yläpuolella. Taulukon mukaiset suositeltavat rakentamiskorkeudet joidenkin vesistöjen osalta Sulkavan kunnan alueella.

Järvi Alin suositeltava rakentamiskorkeus

N60+

Halmejärvi-Lohnajärvi 80,90

Kulkemus 79,50

Kyrsyänjärvi 87,50

Pieni-Mäntynen 85,50

Saimaa, Pihlajavesi 77,80

Siikajärvi 80,70

Rakennelmien (kuten grillikatos, kota, venevaja) etäisyydet ratkaistaan rakennuspaikkakohtaisesti, kuitenkin siten, että venevajaa luukuun ottamatta etäisyys rantaviivasta on vähintään 10 metriä ja että rakennelmat jäävät kasvillisuuden tai maaston suojaan.

Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen rakennettavaksi edellä esitettyjä metrimääriä kauemmaksi, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen.

8.3 Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

Ranta-alueella rakennettaessa on noudatettava viranomaisten antamia ohjeita ylimmän vedenkorkeuden asettamista vaatimuksista. Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle.

Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

Alin suositeltava rakennuskorkeus, jonka alapuolelle ei ole syytä sijoittaa vettymisestä vahinkoa kärsiviä rakenteita, on 0,5 metriä tulvakorkeutta (HW 1/100) korkeammalla. HW 1/100-arvo on kerran 100 vuodessa esiintyvä tulvakorkeus. Jos vesistön mitattua ylävesirajaa ei ole tiedossa, niin alimman vettymisestä vahinkoa kärsivän rakenteen on oltava 1,5 metriä keskiveden korkeuden yläpuolella.

9 LUKU RAKENTAMINEN POHJAVESI- JA MUILLA ERITYISALUEILLA

9.1 Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraaviin inventointeihin lukeutuvia alueita ja kohteita:

- valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt
- maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita

- kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa on osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut taajamakuullisesti arvokkaat alueet, alueen osat, joissa rakennettu ympäristökuva säilytetään sekä erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet

Maisemallisesti tärkeitä ja arvokkaita kohteita, metsäsaarekkeita tai puita tulee säilyttää. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää.

Suojeltu rakennus ja kohde

Kun rakennus on asemakaavassa suojeltu ja siinä on määrätty, että rakennuksen julkisivun tyyliä ja ominaispiirteitä ei saa muuttaa, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan, ellei erityisistä syistä muuta johdu, rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen taajamakuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista on oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydyttävä museoviranomaisen lausunto (vastuumuseo Riihisaari-Savonlinnan museo) muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Muinaisjäännökset

Muinaismuistolain perusteella Museovirastolta (vastuumuseo Riihisaari-Savonlinnan museo) tulee pyytää lausunto maankäyttöhankeista, jotka kohdistuvat muinaisjäännosalueeseen tai sen lähiympäristöön.

Natura-alueet ja muut luonnonsuojelullisesti tärkeät alueet

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot säilyvät.

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot säilyvät. Mikäli rakennushankkeilla voi olla vaikutusta Natura-alueelle, tulee vaikutukset arvioida ja ottaa huomioon rakennushankkeen lupamenettelyn yhteydessä.

Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien eläinlajien kuten liito-oravan ja eräiden lepakoiden elinympäristöjen säilyttäminen tulee ottaa huomioon ja selvittää lajien säilytyskeinot ympäristöviranomaisten kanssa yhteistyössä rakennushankkeita valmisteltaessa siltä osin, kun asiaa ei ole erikseen ratkaistu.

Samoin menetellään kasvillisuuden merkittävien kohteiden, erityisesti uhanalaisten ja harvinaisten kasvien kasvupaikkojen osalta.

Tarvittaessa rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä pyydetään lausunto ELY-keskukselta vakituisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon rakentamiselle norpan esiintymisalueiden läheisyydessä.

Rakennettaessa rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää uhanalaisten eliölajien esiintyminen rakennuspaikalla ja esittää tarvittaessa suunnitelma näiden huomioon ottamisesta. (LSL 76 §)

9.2 Rakentaminen pohjavesialueilla

Pohjaveden huomioon ottaminen rakentamisessa

Pohjaveden suojeluun on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla. Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä.

Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa.

Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla

Haettaessa rakentamislupaa tärkeillä pohjavesialueilla on hakemusasiakirjoihin liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja tarkkailuohjelma. Suunnittelun yhteydessä on myös selvítettävä tarve aluehallintoviraston lupaan. Rakennustyöhön ryhtyvän on huolehdittava suunnitelman ja ohjelman asianmukaisesta toteuttamisesta ja rakennustyön valvonnasta.

Rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen. Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeytminen alueelle on mahdollista.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia.

Maalämpökaivojen sijoittamisesta pohjavesialueelle on määrätty ympäristönsuojelumääräyksissä.

Maalämpökaivot

- pohjavesialueella tulee selvittää tarve vesilain mukaisesta luvasta.
- I ja II pohjavesialueilla tulee tehdä erillinen selvitys lämpökaivojen rakentamisesta. Pohjavesialueilla ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia lämmönkeruunesteitä.
- Maalämpöjärjestelmiä ei tule rakentaa kunnallisten vedenottamoiden lähistölle.

9.3 Pilaantunut maaperä ja maaperän haitalliset yhdisteet

Pilaantunut maaperä

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvítettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperä on tutkittava ja puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

Haitalliset yhdisteet

Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esim. radon ja arseeni), on siitä viipymättä ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden on huolehdittava siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja. Rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi tulee esittää rakennussuunnitelmissa.

9.4 Melun ja värinän huomioiminen

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä värinän torjuntaan. Melua ja värinää aiheutuu mm. lento- ja liikennemelusta (kadut, maantiet, rautatiet).

Rakennuskohteen suunnittelussa tulee huomioida, että

- asuin- ja työtilojen sijoittelussa huomioidaan melulähteen suunta
- ulkovaipan tulee ääneneristävyydeltään olla sellainen, että voimassa olevat melun ohjearvot eivät ylity
- ulko-oleskelupiha on melulta suojattu

Maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva värinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa. Mittauksin tulee selvittää liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot ja tarvittaessa huomioida rakenteiden suunnittelussa siten, että runko- ja lattiarakenteissa ei pääse syntymään värinäherätteen resonointia tai maaperäistä runkoääntä.

Vilkaasti liikennöityjen tie- ja katumelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa osoittaa melumittauksin ääneneristävyyden riittävyys.

10 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN ULKOTILA

10.1 Julkisen ulkotilan määrittelmä

Julkisella ulkotilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

10.2 Taajamakuvaan soveltuvuus

Rakennuskohteen rakentamisen ja rakentamiseen verrattavan toimenpiteen on sovellettava ympäröivän alueen ominaispiirteiseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin rajoittuvaan katuun ja muuhun julkiseen taajamakuvaan rakennuskohteen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Tontilla rakennuskohteiden on muodostettava taajamakuvaltaan sopusuhtainen ja alueen luonnonarvot huomioon ottava kokonaisuus.

10.3 Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

Katujen, torien ja muiden vastaavien liikennealueiden päällystemateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen taajamakuvaan ja ominaispiirteisiin sopiviksi sekä esteettömiksi ja turvallisiksi.

Kun katu päällystetään uudelleen, ei kadun pinnan korkeutta saa ilman erityistä syytä muuttaa niin, että kadun varrella olevat tontit jäävät katuun nähden olennaisesti alemmaksi tai yleemmäksi kuin mitä ne olivat ennen kadun uudelleen päällystämistä.

10.4 Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

Puistot ja muut virkistysalueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden julkisivupintojen, puistokäytävien ja -aukioiden pinnoitteiden sekä hulevesien hallintajärjestelmien on sovellettava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

Rakennuskohteiden ja rakenteiden on oltava tarkoituksensa käyttökelpoisia, turvallisia ja kestäviä.

Julkisestilan rannat ja laiturit

Julkisen ulkotilan rantaan sijoitettavien laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen ulkokuvaan ja rantamaisemaan.

Julkisen tilan laiturien tulee soveltua eri väestöryhmille.

10.5 Julkisen ulkotilan rakennelmat ja laitteet

Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien ja laitteiden koko, rakenne ja ulkoasu tulee suunnitella ja rakentaa kunkin alueen taajamakuvaan ja ominaispiirteisiin sopivaksi sekä siten, etteivät ne muodosta estettä liikkumiselle tai toimimiselle.

Tekniset laitteet kuten jakokaapit on kerros- ja rivitaloalueilla pyrittävä sijoittamaan rakennuksiin tai siten, että ne eivät haittaa kadun käyttöä ja kunnossa- ja puhtaanapitoa eivätkä häiritse taajamakuvaan. Puisto- ja virkistysalueille laitteet on pyrittävä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä tai niiden saavutettavuutta.

Laitteet ja rakennelmat on pidettävä kunnossa ja ulkonäöltään siistinä.

Alueelliset jätteiden keräyspisteet ja ulkoliikuntapisteet

Julkiseen ulkotilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä sekä ulkoliikuntalaitteita. Keräilypisteen ja ulkoliikuntapisteen sijoittamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaisen lupa, ellei sijoittaminen perustu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksytyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

10.6 Julkisen ulkotilan valaistus

Julkisen ulkotilan valaistuksen tavoitteena tulee olla tasapainoinen, häikäisemätön valomaisema. Valaisinten on sovellettava kunkin alueen ominaispiirteeseen ja taajamakuvaan.

Valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa

10.7 Julkisen ulkotilan mainos- ja tiedotuslaitteet

Laitteiden sijoittamiseen julkiseen ulkotilaan tulee saada asianmukaiset suostumukset ja luvat. Katu-, tori- tai muulle alueelle ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteita siten, että ne vaarantavat turvallisuutta, haittaavat kadun käyttämistä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa tai ovat taajamakuvallisesti sopimattomia.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalkakulkuun varatuille alueilla, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 2 metriä. Näiden mainoslaitteiden paikallaan pysyttäminen rajataan liikkeen aukioloaikaan. Pyöräteille ei saa asettaa mainoslaitteita.

Puistoihin ja muille virkistysalueille ei saa sijoittaa myynti- ja mainoslaitteita, ellei niille ole saatu asianmukaisia suostumuksia/lupia.

Valomainosten ja -näyttöjen tulee kooltaan, muodoltaan, valoteholtaan ja valon suuntaukseltaan olla taajamakuvaan sopivia.

10.8 Tilapäiset tapahtumarakenteet

Tapahtumien järjestämiseen ja siihen liittyvien siirrettävien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden sijoittamiseen tulee saada asianmukaiset suostumukset/luvat.

Rakenteiden on oltava turvallisia käyttäjilleen eikä niistä ja niiden käyttämisestä saa aiheutua vähäistä suurempaa haittaa ympäristölle eikä paikan kasvillisuudelle.

Tapahtumien järjestäjien tulee kuitenkin noudattaa pelastus-, ympäristö- ja terveysturvallisuuden viranomaisten määräyksiä. Tapahtuman järjestämisellä ja alueen käytöllä tulee olla alueen omistajan tai haltijan suostumus.

Teltoissa on oltava yleisömäärään nähden riittävästi opastettuja poistumisreittejä ja alkusammutuskalustoa. Teltat on kiinnitettävä tukevasti maahan. Tapahtumien jälkeen kaikki rakennukset ja rakennelmat on poistettava viipymättä ja tapahtuma-alue siistittävä.

Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä jätehuoltosuunnitelmineen sekä häiritsevän melun ennalta ehkäisystä.

Mikäli tapahtuman johdosta on muutettava liikennejärjestelyjä, järjestäjän on lisäksi hankittava lupa liikennejärjestelyn muuttamiseen liikennejärjestelyistä vastaavalta viranomaiselta.

11 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

11.1 Kadun tai muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen ja louhiminen

Kunta voi myöntää hallitsemallaan alueella määräaikaisen oikeuden/luvan käyttää katu- ja muuta yleistä aluetta työmaata tai sen huoltotiloja varten. Katu tai muu yleinen alue on määräajan päättyessä saatettava siihen kuntoon kuin se on ollut aiemminkin.

Ilmoittajan/luvan hakijan on esitettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollosta, sujuvasta ja esteettömästä ja-lankulku- ja ajoneuvoliikenteestä sekä melu-, pöly- ja muiden haittojen rajoittamisesta.

11.2 Hankkeesta tiedottaminen, työmaataulu

Näkyvälle paikalle rakennustyömaalle, joka vaikuttaa olennaisesti ympäristöön, on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu tai sijoitettava muu tiedotus *suomeksi*. Työmaataulusta tulee ilmetä ainakin työn kohde ja osoite, rakennushankkeesta vastaavat tahot yhteystietoineen sekä kohteen aloittamis- ja arvioitu valmistumisajankohta.

11.3 Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankululiikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön.

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle. Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään.

Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaave-sien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa (*vesihuoltolaitoksen/infra-palveluiden/ympäristönsuojelun*) määräyksiä.

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen.

Työn valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

12 LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

12.1 Rakennuskohteen ja sen ympäristön sekä puuston hoitaminen

Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi.

Rakennettu kohde ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti hoidettuna ja siistinä. Tämän valvomiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää erillisiä tarkastuksia.

Ilkivallan aiheuttamat vahingot kuten töhryt rakennuskohteiden julkisivuista ja aidoista tulee poistaa viivytyksettä.

Puiden kuntoa on valvottava ja tarvittaessa ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin ympäristölleen vaarallisen puun poistamiseksi.

Asemakaava-alueen puustoa ei saa tapittaa eli leikata rajusti. Puiden tapittamiskielto ei koske kotipuutarhan hyötypuita.

12.2 Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Tonttia tulee käyttää asemakaavan määräämään käyttötarkoitukseen. Asumista varten tarkoitettulla tontilla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu tontin vahvistettuun pihamaajärjestelyyn tai rakennusvalvontaviranomaisen muuhun hyväksyntään.

Erityisesti työajoneuvojen ja työkoneiden naapureita häiritsevä lastaus ja käyttö ilta-, yö- ja aamuaikoina ei ole sallittua.

Käytöstä poistettujen ajoneuvojen pitkäaikainen varastointi tontilla ei ole sallittua.

Pienehköjen veneiden, asuntoautojen, asuntovaunujen ja muiden vastaavien kulkuneuvojen kausiluonteinen säilyttäminen tontilla on sallittua.

12.3 Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Rakentamattomia tontteja ja muita alueita tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna taajama- ja ympäristökuvaa eikä niitä saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

13 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

13.1 Määräyksistä poikkeaminen

Kunnan hallintosäännössä määrätty viranomainen voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä.

13.2 Täydentävät määräykset, ohjeet ja liitteet

Kunta voi antaa rakennusjärjestystä täydentäviä määräyksiä. Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa rakennusjärjestystä täydentäviä ohjeita. Täydentävät määräykset ja ohjeet eivät saa olla ristiriidassa rakennusjärjestyksen tavoitteiden kanssa.

13.3 Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2025.

Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta (niiltä osin kuin muutoksenhaku ei koske).

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan *kunnan / kaupunginvaltuuston* ___ hyväksymä ja ___ voimaan tullut rakennusjärjestys.

LUONNOS