



Rakennusjärjestys

Sisällys

1.	Yleistä.....	6
1.1	Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	6
1.2	Rakentamistapaohjeet	6
1.3	Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot	6
1.4	Määritelmät.....	6
2.	Rakennuskohteen rakentaminen.....	8
2.1	Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja maisemakuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla.....	8
2.1.1	Yleiset määräykset.....	8
2.1.2	Tekniset laitteet julkisivussa	9
2.1.3	Korjausrakentaminen	9
2.2	Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle	9
2.2.1	Yleiset määräykset.....	9
2.2.2	Rakennuskohteen korkeusasema	9
2.3	Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen.....	10
2.4	Maanalainen rakentaminen	10
2.5	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä	10
2.6	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus.....	10
2.7	Mainos- ja tekniset laitteet	11
2.7.1	Yleiset määräykset.....	11
2.7.2	Valaistut laitteet.....	11
2.7.3	Siirrettävät laitteet	11
3.	Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle	11
3.1	Suunnittelutarvealueen määrittäminen.....	11
3.2	Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	12
3.2.1	Yleiset määräykset.....	12
3.2.2	Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset.....	12
3.2.3	Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset	12
3.3	Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus.....	13
3.3.1	Pysyvään asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka	13
3.3.2	Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla.....	13
3.3.3	Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella.....	13
3.3.4	Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella	15
3.3.5	Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella.....	15

3.3.6	Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen	15
3.3.7	Elintarvikehuoneistot	15
3.4	Rakentamisen määrä, maanrakentaminen	15
3.4.1	Rakentamisen määrä	15
3.4.2	Asuinrakentaminen	15
3.4.3	Muu rakentaminen maanrakentamilla	16
3.5	Eläinsuojat muualla kuin maanrakentamilla	16
3.5.1	Rakentamisen määrä	16
3.5.2	Etäisyysvaatimukset	16
4.	Rakentaminen ranta-alueilla	17
4.1	Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille	17
4.2	Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla..	17
4.3	Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen	18
5.	Rakentamisen luvanvaraisuus	18
5.1	Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset	20
5.1.1	Yleismääräys	20
5.1.2	Aidat ja niiden tukimuurit	20
5.1.3	Aurinkosähköjärjestelmät	21
5.1.4	Ilmalämpöpumput	21
5.1.5	Jätevesijärjestelmät	21
5.1.6	Julkisivuun kiinnitettävät laitteet	21
5.1.7	Laiturit	21
5.1.8	Kasvihuoneet ja kasvutunnelit	22
5.1.9	Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot	22
5.1.10	Siilot ja varastointisäiliöt	22
5.1.11	Liikuteltavat laitteet	22
5.2	Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset	22
5.2.1	Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen	22
5.2.2	Savupiiput ja tulisijat	23
5.2.3	Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset	23
6.	Rakentaminen erityisalueilla	23
6.1	Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet	23
6.1.1	Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määrittely	23
6.1.2	Erytisalueen yleiset määräykset	23

6.1.3	Suojellun rakennuksen määritelmää.....	24
6.1.4	Selvitysvaatimukset.....	24
6.1.5	Muinaismuistot.....	24
6.2	Rakentaminen pohjavesialueilla	24
6.2.1	Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen.....	24
6.2.2	Selvitysvaatimukset.....	25
6.2.3	Maalämpöjärjestelmien sijoittaminen pohjavesialueilla	25
6.3	Pilaantunut maaperä	25
6.4	Haitalliset yhdisteet.....	25
6.5	Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen	25
6.6	Melun ja värinän huomioiminen.....	25
7.	Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa	26
7.1	Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla	26
7.1.1	Yleiset määräykset.....	26
7.1.2	Pihan rakentaminen.....	26
7.1.3	Selvitysvaatimukset.....	26
7.2	Erityismääräykset asemakaava-alueilla	26
7.2.1	Yleiset määräykset.....	26
7.2.2	Pihan rakentaminen.....	27
7.3	Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla.....	27
7.3.1	Yleiset määräykset.....	27
7.4	Erityismääräykset ranta-alueilla.....	27
7.4.1	Yleiset määräykset.....	27
7.4.2	Pihan rakentaminen.....	27
7.5	Arvokkaat luontoalueet.....	27
7.6	Lintuturvallinen rakentaminen.....	27
8.	Piha-alueen rakentaminen	28
8.1	Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen	28
8.1.1	Yleiset määräykset.....	28
8.1.2	Korjausrakentamista koskeva erityismääräys	28
8.1.3	Piha-alueen korkeusasema	28
8.1.4	Pengerrykset ja tukimuurit	28
8.2	Ajoneuvoliittymät ja liikennejärjestelyt, pelastustie.....	28
8.2.1	Ajoneuvoliittymä	28
8.2.2	Liikennejärjestelyjen turvallisuus	29
8.2.3	Pelastustie	29

8.3	Auto- ja polkupyöräpaikat	29
8.3.1	Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikumisvälineet.....	29
8.3.2	Polkupyöräpaikat	29
8.4	Jätehuolto	30
8.5	Kiinteistön lumet	30
8.6	Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet	30
8.7	Jätevesien käsittely	31
9.	Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	33
10.	Yleiset alueet, julkinen tila	33
10.1	Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit	33
10.1.1	Puistot ja muut virkistysalueet	33
10.1.2	Julkisen tilan rannat ja laiturit	33
10.2	Julkisen tilan rakennuskohteet.....	33
10.2.1	Puistot ja muut virkistysalueet	33
10.2.2	Alueelliset jätteiden keräyspisteet.....	34
11.	Rakennustyön aikaiset järjestelyt	34
11.1	Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen	34
11.1.1	Työmaan perustaminen ja aitaaminen	34
11.1.2	Säilytettävä puusto	34
11.1.3	Työmaan siisteys	34
11.1.4	Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen	34
11.1.5	Työmaan jätehuolto	34
11.1.6	Työmaan siistiminen töiden päätyttyä	34
12.	Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito	35
12.1	Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen	35
12.2	Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen.....	35
12.3	Rakentamattomat tontit ja muut alueet.....	35
12.4	Sisäympäristö ja asumisterveys.....	35
13.	Voimaantulo	35

1. Yleistä

1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamista kunnissa ohjaavat rakentamislaki ja rakennusasetus sekä joukko muita alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

1.2 Rakentamistapaohjeet

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 Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

1.4 Määritelmät

Rakennuspaikka voi olla tontti tai kiinteistö tai osa kiinteistöstä, joka osoitetaan kaavassa tai jonka on muutoin todettu oleva sopiva rakennuspaikka.

Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty maan tai vesialueen omistuksen yksikkö.

Tontti on kaavan mukainen asemakaava-alueella sijaitseva kiinteistö, josta on muodostettu tontti.

Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle, kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön. Ranta-alue ulottuu yleensä enintään 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan lähellä rantaa olevaa vyöhykettä, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu ja joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhyke on yleensä noin 100 metrin levyinen maasto-olosuhteista riippuen.

Rakennuskohteella tarkoitetaan 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.

Rakennuksella tarkoitetaan erillistä, kiinteää, paikallaan pystytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa.

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

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

Asuinpientaloilla tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja yksi- tai kaksiasuntoisia erillispientaloja.

Vapaa-ajan asuinrakennuksella tarkoitetaan asuntoa, joka on tarkoitettu käytettäväksi virkistys- ja vapaa-aikatarkoituksessa osan vuotta tai ympärivuotisesti.

Majoitusrakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jota voidaan käyttää lyhytaikaiseen majoitukseen ja jossa vieraat vaihtuvat jopa päivittäin.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja (löylyhuone, pesuhuone, pukuhuone ja vastaava). Rakennuksessa voi olla takka muttei kiinteää ruoanlaittomahdollisuutta (liettä).

Vierasmajalla tarkoitetaan asuinrakennuksen (esimerkiksi vapaa-ajan asuinrakennuksen tai omakotitalon) yhteyteen rakennettua rakennusta, joka on tarkoitettu väliaikaiseen yöpymiseen. Rakennuksessa ei saa olla kiinteää ruoanlaittomahdollisuutta. Rakennuksessa voi olla lämmitysjärjestelmä, ja se voi olla eristetty.

Talousrakennuksella tarkoitetaan päärakennuksen kanssa samassa pihapiirissä sijaitsevaa rakennusta. Talousrakennus voi olla varasto, autotalli tai autokatos, sauna, vierasmaja tai muu vastaava rakennus, joka palvelee päärakennuksen käyttötarkoitusta. Talousrakennus voi olla lämmitettävä tai kylmä.

Laitteella tarkoitetaan rakennelmaa tai kojetta, joka on rakennettu erityistä toimintaa tai tehtävää varten.

Pihapiirillä tarkoitetaan rakennuksia, jotka muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakennusalalla tarkoitetaan kaavassa ilmoitettua pinta-alaa, joka on tarkoitettu rakennusten ja katosten sijoittamiselle.

Pohja-alalla tarkoitetaan pinta-alaa, jonka rakennus vie maa-alasta.

Kerrosala lasketaan ulkoseinien ulkomittojen mukaan, mukaan lasketaan tilat, joiden korkeus on yli 1,6 metriä. Tarkemmat laskentaohjeet ovat RT-kortistossa.

Huoneistoala ilmoitetaan asuinhuoneistoille ja lasketaan RT-kortiston erityisen ohjeen mukaisesti.

Räystäs on vesikaton osa, joka ulottuu rakennuksen ulkoseinän ulkopuolelle seinää suojaten, yleensä noin 0,6 metrin mutta enintään 1,2 metrin levyinen. Tätä leveämmät räystäät lasketaan koko leveydeltään katoksiksi.

Ullakko on rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella oleva tila, joka ei ole täyskorkea.

Kellari on pääasiassa maanalainen tila rakennuksen alimman kerroksen alapuolella.

Julkisella tilalla tarkoitetaan alueita, jotka asemakaavassa määritellään katualueiksi, avoimiksi alueiksi, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueiksi tai joita käytetään edellä mainittuihin tarkoituksiin asemakaava-alueen ulkopuolella.

Maatilalla tarkoitetaan yksikköä, jossa harjoitetaan maa- ja metsätaloutta. Se voi sisältää sekä maa-alueita että rakennuksia, joita käytetään näihin tarkoituksiin.

Maalahden kunnan merenrantojen osayleiskaavassa käytettävien merkintöjen selitykset:

RA ja RA-3: loma-asuntoalueet

LV-1: kalastajakylän alue

LV-2: kalastusalue

2. Rakennuskohteen rakentaminen

2.1 Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja maisemakuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

2.1.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun sääntelyn osalta. Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja maisemakuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomiioon ottava kokonaisuus.

Tontille rakentaminen ja rakennusten pystyttäminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin kasvillisuus, pinnanmuodot ja erityiset luonnonarvot säilytetään. Kun tontille, jonka kaava on ollut voimassa yli 10 vuotta, rakennetaan uudisrakennus tai lisärakennus, tontin mahdolliset luonnonarvot tulisi selvittää lupahakemuksessa.

Valaisinlaitteiden sijoittelu, suunta ja valon voimakkuus on sovittava sellaiseksi, että ne eivät häiritse tarpeettomasti luontoa tai aiheuta valosaastetta.

2.1.2 Tekniset laitteet julkisivussa

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava maisemaan ja rakennukseen sopeutuviksi. Laitteiden äänitaso on suunniteltava ympäristö huomioon ottaen.

2.1.3 Korjausrakentaminen

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohdelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

2.2 Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

2.2.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteet, rakennukset ja katokset tulee asemakaava-alueilla sijoittaa rakennus- alalle, yleiskaava-alueilla rakentamiseen tarkoitettulle alueelle ja kaavoittamattomilla alueilla samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Jos kaavassa ei muuta määrätä, rakennus, rakennelma ja laituri tulee sijoittaa vähintään 4 metrin päähän naapurikiinteistön rajasta ja vähintään 8 metrin päähän naapurin rakennuksesta.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoa, ei saa sijoittaa 16:ta metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20:tä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

2.2.2 Rakennuskohteen korkeusasema

Rakennettaessa epätasaiselle rakennuspaikalle rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan. Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, se tulee sopeuttaa ympäristöön.

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

Pääpiirustusten asemapiirustuksessa tulee esittää riittävällä tarkkuudella tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esimerkiksi 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.

2.3 Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

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

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 2 metriä
- 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille. Erityistä huomiota on kiinnitettävä paloturvallisuuteen. Ylitykset naapurin suuntaan edellyttävät aina naapurin kuulemista.

2.4 Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkostojen ja niiden käyttöturvallisuuteen.

2.5 Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän korkea osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus, joka selkeästi erottuu taustastaan. Milloin rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava myös tontille johtavan ajoväylän alkupäähän.

Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on molempien katujen puolelle asennettava kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero. Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava. Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

2.6 Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa. Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteisiin ja maisemakuvaan.

2.7 Mainos- ja tekniset laitteet

2.7.1 Yleiset määräykset

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön. Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä eikä kunnossapitoa. Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

Vastaavan tienpitoviranomaisen lupaa tai kuulemista edellytetään pystytettäessä mainoksia tai valaistuja laitteita, jotka on tarkoitettu maantien käyttäjille. Tien varrella olevat mainokset ja kyltit on poistettava, kun toiminta, jota varten ne on asetettu, on päättynyt.

2.7.2 Valaistut laitteet

Valonlähteen sisältävien laitteiden on oltava kooltaan, muodoltaan, valoteholtaan ja valon voimakkuudeltaan ympäristöön soveltuvia, eikä niistä saa aiheutua haittaa. Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus, se ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä tai sammua toistuvasti pimeällä eikä voimakkaasti välkkyviä kuvia saa esittää. Tien reunaan laite on sijoitettava siten, että se sopii mahdollisimman hyvin ympäristöön eikä vaaranna liikenneturvallisuutta tai aiheuta haittaa tienpidolle tai asutukselle.

2.7.3 Siirrettävät laitteet

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle. Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalankulkuun varatuille alueille, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 3 metriä.

3. Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle

3.1 Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Suunnittelutarpeen perustana voi olla seuraavaa:

- 1) alue vastaa alueidenkäyttölain 16. §:n määräyksiä: ympäristövaikutukset, vaikutukset maisemaan ja virkistysmahdollisuuksiin, rakentamisen laajuus ja vaikutukset
- 2) alue on osoitettu hyväksytyssä yleiskaavassa suunnittelutarvealueeksi
- 3) alueella on käynnissä kaavoitus tai alue on sisällytetty kaavoituskatsaukseen
- 4) alueella on tiivistämis- tai yhdenmukaistamistarvetta
- 5) aluetta koskeva hakemus ei ole hyväksytyssä kaavassa osoitetun maankäytön mukainen.

Muut alueet, joilla rakentamisluvan erityisiä edellytyksiä saattaa olla tarpeen selvittää tarkemmin, ovat suunnittelutarpeen tarkastelualueita:

- a) vesihuoltolaitoksen viemäriverkon laajennusalue
- b) alue, joka on kaavassa varattu tien yhteystarpeena
- c) voimakkaan paikallisen kehittymisen alueet
- d) valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt.

3.2 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

3.2.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.

Rakennus on sijoitettava vähintään 10 metrin päähän valtaojasta, 20 metrin päähän vesistöstä ja 5 metrin päähän talousvesikaivosta. Valtaojalla tarkoitetaan laskuojaa tai vastaavaa. Vesistöllä tarkoitetaan tässä puroa, jokea tai vastaavaa.

3.2.2 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joilla ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

- 1) 3 000 m²
- 2) 4 000 m² maisemallisesti arvokkaat maisema-alueet
- 3) 2 000 m² ranta-alueet, rantaviivan vähimmäispituus 50 m

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.

3.2.3 Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Puhtaan siirtymän rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella on 5 000 m².

3.3 Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

3.3.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus sekä päärakennusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakennusoikeus (kerrosala) jakautuu seuraavasti:

- pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennus 200 m²
- talousrakennukset 200 m²

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

3.3.2 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla

Yli yhden hehtaarin asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaalla kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palveleva pienteollisuusrakennus seuraavin ehdoin:

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

Pienteollisuusrakennuksen rakennusoikeus (kerrosala) on 300 m². Rakennuksen pinta-
alasta saa olla toiminnan edellyttämiä työ-, myymälä- ja toimistotiloja enintään 100 m².

3.3.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella

Loma-asumiseen tarkoitettulle ranta-alueella sijaitsevalle rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen. Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1,5. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia. Rakennukset tulee rakennuspaikalla sijoittaa siten, että niillä on yhteinen pihapiiri ja että ne vievät rannasta enintään 40 metriä.

Rakennuksen tai rakennelman etäisyyden rantaviivasta sekä sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Luvanvaraisten rakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 20 metriä.

VAPAA-AJAN RAKENNUSPAIKKA (RA-ALUEET)

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus RA-alueilla on enintään 160 m². Rakennusoikeus voidaan jakaa yhden tai useamman rakennuksen kesken seuraavasti, kuitenkin niin, että kokonaisrakennusoikeus 160 m² ei ylity:

- yksi vapaa-ajan asuinrakennus enintään 140 m²
- yksi erillinen vierasmaja enintään 30 m²
- yksi erillinen saunarakennus enintään 30 m²
- erilliset talousrakennukset (muut kuin sauna ja vierasmaja) enintään 50 m²

MAALAHDEN KUNNAN MERENRANTOJEN OSAYLEISKAAVAN RA-3-ALUEET

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus RA-3-alueilla on enintään 90 m². Rakennusoikeus voidaan jakaa yhden tai useamman rakennuksen kesken seuraavasti, kuitenkin niin, että kokonaisrakennusoikeus 90 m² ei ylity:

- yksi vapaa-ajan asuinrakennus enintään 80 m²
- yksi erillinen vierasmaja enintään 30 m²
- yksi erillinen saunarakennus enintään 30 m²
- erilliset talousrakennukset (muut kuin sauna ja vierasmaja) enintään 30 m²

MAALAHDEN KUNNAN MERENRANTOJEN OSAYLEISKAAVAN LV-1- JA LV-2-ALUEET

Rantayleiskaavan LV-2-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavaa:

- yksi kalastajamaja 30 m²

Kalastajamajan yhteyteen saa rakentaa kalastajamajaa palvelevia rakennuksia, jotka eivät edellytä lupaa:

- yksi erillinen saunarakennus
- talousrakennuksia

Rantayleiskaavan LV-1-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavaa:

- kalastajamajoja 30 m²

Kalastajamajan yhteyteen saa rakentaa kalastajamajaa palvelevia rakennuksia, jotka eivät edellytä lupaa:

- yksi erillinen saunarakennus
- talousrakennuksia

Kalastajamajat tulee asemapiirustuksessa ryhmitellä toistensa viereen ja varsinaisen ranta-vyöhykkeen yläpuolelle. Talousrakennukset voidaan sijoittaa myös rantaan.

3.3.4 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella

Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle ranta-alueen ulkopuolella on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntainen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen. Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1,5. Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 150 m².

3.3.5 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella

Muille kuin kohdissa 3.3.1–3.3.4 tarkoitetuille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 20 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m².

3.3.6 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 maastonmuotoihin ja ympäristöön.

3.3.7 Elintarvikehuoneistot

Pienimuotoinen elintarvikkeiden jalostus ja tilamyynti on sallittua asunnon tai maatalouskiinteistön yhteydessä, mikäli toiminta ei aiheuta terveyshaittaa naapureille tai ympäristölle. Tällaisessa toiminnassa käytettävien rakennusten on noudatettava rakennusjärjestyksen muita määräyksiä ja voimassa olevaa elintarvikelainsäädäntöä.

Elintarvikehuoneistot on sijoitettava ja suunniteltava niin, että toiminnasta ei aiheudu melu- tai hajuhaittaa lähialueen asukkaille. Tiloissa on oltava tarkoituksenmukainen ilmanvaihto, talousvesi, viemäröinti ja voimassa olevien määräysten mukainen jätehuolto. Elintarvikevalvontaviranomainen valvoo toimintaa ja antaa lisää ohjeita. Lukua voidaan soveltaa myös jos-sain määrin asemakaava-alueilla.

3.4 Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen

3.4.1 Rakentamisen määrä

Maatilan tilakeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 900 m².

3.4.2 Asuinrakentaminen

Maatilalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on 400 m².

Edellä mainitun lisäksi sukupolvenvaihdokseen liittyen sallitaan rakentaa yksiasuntainen ja yksikerroksinen asuinrakennus talousrakennuksineen. Asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on 400 m².

3.4.3 Muu rakentaminen maatilalla

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

Liitännäiselinkeinojen rakennusoikeudet (kerrosala yhteensä/liitännäiselinkeino):

- 1) majoitus- ja matkailurakennukset 50 m²
- 2) myymälärakennukset 50 m²
- 3) pienyritysrakennukset 100 m²

Majoitus- ja matkailurakennusten rakentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella edellyttää myönteistä poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta.

3.5 Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

3.5.1 Rakentamisen määrä

Eläinsuojien rakentaminen on sallittua pääasiassa asemakaava-alueiden ulkopuolella.

Asemakaava-alueilla saa lemmikkieläimille tarkoitettujen tilojen lisäksi sijoittaa väliaikaisesti kesällä esimerkiksi lampaille tai kanoille tarkoitettua eläinsuojaa ja jaloitteluhaan tarkoitukseen soveltuvalle paikalle, mikäli eläimet eivät aiheuta haittaa ympäristölle tai terveydelle.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella saa yli 3 000 m²:n suuruisille rakennuspaikoille rakentaa eläinsuojaa tai jaloittelu- ja laidunhaan, kun toiminta on pienimuotoista, kuten hevostallin (1–3 hevosta) tai muun eläinsuojaa (esimerkiksi lampaille, alpakoille, kanoille, kukoille) tai perustaa koirametsän tai muun vastaavan alueen, mikäli rakennuspaikka soveltuu tarkoitukseen ja muut määräykset mahdollistavat sen. Jaloittelu- ja laidunhaat tulee sijoittaa riittävän etäälle muun muassa talousvesikaivoista, laskuojista, naapureista ja vesistöistä.

Suuremmille eläimille tarkoitettua eläinsuojaa, kuten navettaa, sikalaa, hevostallia (yli 3 hevosta) tai vastaavaa, ei saa sijoittaa kiinteistölle, joka on alle 2 hehtaarin suuruinen.

Eläintenpidossa on lisäksi noudatettava ympäristönsuojelulainsäädäntöä ja Ruokaviraston ja lupaviranomaisten sääntöjä ja ohjeita eläinten hyvinvoinnista sekä mahdollisia terveydensuojelunäkökulmia.

3.5.2 Etäisyysvaatimukset

Eläinsuojaa etäisyys- ja sijoittamisvaatimuksista sekä lannan käsittelystä ja varastoinnista säädetään tarkemmin ympäristönsuojelulaissa sekä valtioneuvoston asetuksissa 1250/2014

ja 713/2014. Eläinsuojien paloturvallisuutta koskevista etäisyysvaatimuksista säädetään tarkemmin ympäristöministeriön asetuksissa rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 ja 927/2020. Rakentamista, jolle haetaan tukea maa- ja metsätalousministeriöltä, koskee lisäksi maa- ja metsätalousministeriön asetus tuettavaa rakentamista koskevista paloteknisistä vaatimuksista 265/2019.

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita, mikäli naapurin kirjallista suostumusta ei ole. Vanhoja eläinsuojia laajennettaessa lisärakennus tulee sijoittaa muualle kuin paikalle, jossa haittaa voi syntyä, edellyttäen sen olevan teknisesti mahdollista kohtuullisin kustannuksin.

4. Rakentaminen ranta-alueilla

4.1 Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohtetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena (alueidenkäyttölain 72. §).

Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle, kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön. Ranta-alue ulottuu yleensä enintään 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan lähellä rantaa olevaa vyöhykettä, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu ja joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhyke on yleensä noin 100 metrin levyinen maasto-olosuhteista riippuen.

Rakennuksen tulee olla värisävyltään hillitty ja maisemaan sopeutuva.

4.2 Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi tulee ottaa huomioon vesistön ominaispiirteistä ja rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuva lisäkorkeus.

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava. Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esimerkiksi jään työntäminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

Ilmatieteen laitoksen julkaisussa *Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla* on kerrottu alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Itämeren rannikolla. Rakentamiskorkeudet ilmoitetaan ilman lisäkorkeutta, koska lisäkorkeus riippuu rakennuspaikan sijainnista. Alin suositeltu rakentamiskorkeus ilman lisäkorkeutta on +2,0 m (N2000). Lisäkorkeuden laskemisessa voidaan käyttää opasta *Tulviin varautuminen rakentamisessa*. On myös mahdollista pyytää lausunto Ilmatieteen laitokselta.

Vesistöjen, kuten järvien ja jokien, rannoille rakennettaessa voidaan pyytää alinta rakentamiskorkeutta koskeva lausunto Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta. Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä suosituksena on, että lähtökorkeus on kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus. Mikäli rakennukset ovat yhteiskunnallisesti tärkeitä tai voivat aiheuttaa merkittävää vaaraa ympäristölle tai terveydelle jouatuessaan veden kanssa kosketuksiin, alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä tulisi käyttää kerran 250 vuodessa esiintyvän tulvan tasoa.

4.3 Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä, kun rakennuspaikka täyttää seuraavat ehdot:

1. Rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 3 000 m².
2. Rakennuspaikalla on kiinteä ympärivuotinen tieyhteys, koko tieosuus on kulkukelpoinen ja pidetty kunnossa ympäri vuoden. Ajoväylän leveys on vähintään 3,5 metriä, ja sillä on riittävä kantavuus ympäri vuoden.
3. Rakennuspaikalla ei ole tulvariskiä.
4. Rakennuspaikalla on oltava saatavilla riittävästi talousvettä, joka täyttää terveys- ja suojelulain laatuvaatimukset.
5. Maalahden Veden toiminta-alueella sijaitseva rakennuspaikka on liitettävä kunnan vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Taajaman ulkopuolella sijaitsevaa rakennuspaikkaa ei tarvitse liittää verkostoon, jos vesihuoltolain 10. §:n edellytykset täyttyvät. Rakennuspaikan jätevesien käsittelyjärjestelmän on täytettävä ympäristönsuojelulain ja valtioneuvoston asetuksen vaatimukset.
6. Rakennuspaikan läheisyydessä on muuta pysyvää asumista.
7. Asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta.
8. Rakennuspaikalla noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

5. Rakentamisen luvanvaraisuus

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislain 42. §:n nojalla rakentamislupaa, jos kohde on:

1. asuinrakennus (esimerkiksi omakotitalo, loma-asunto)
2. kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä
3. kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos
4. yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta (esimerkiksi siirrettävä kioskiki tai katsomo)
5. vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu (esimerkiksi tuulivoimala)
6. vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite
7. energiakaivo (maalämmön porausreikä)
8. erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle (esimerkiksi aurinkopaneelientä, urheilualue).

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

Rakentamislain 42. §:n mukaan rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos

1. korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle
2. rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana
3. muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Lupa vaaditaan muun muassa jätevesijärjestelmän uusimiseen, asunnon jakamiseen tai yhdistämiseen ja katon muodon muuttamiseen. Kohteiksi, joiden katsotaan edellyttävän viranomaisvalvontaa, kuuluvat muun muassa kemikaaliturvallisuuslain tarkoittamat kemikaalikohteet sekä energiavarastot ja tuulivoimalat.

5.1 Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

5.1.1 Yleismääräys

Rakentamislain 42. §:n 2. momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

Vaikka toimenpide ei vaatisi rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, on sen toteuttamisessa otettava huomioon kaavamääräykset, palomääräykset, rakennustapaohjeet, ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräykset ja mahdollinen kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma sekä sovitettava se rakennettuun ympäristöön. Lisäksi rakennuspaikalla on oltava riittävästi rakennusoikeutta jäljellä. Rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa muuttamaan toimenpiteen, mikäli edellä mainittuja määräyksiä ei ole noudatettu. Vaikka rakennus tai rakennelma olisi vapautettu luvanvaraisuudesta, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennuskohde suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti (rakentamislain 91. §). Luvasta vapautettu rakennus saattaa kuulua muidenkin velvoitteiden, kuten kiinteistöverotuksen piiriin.

5.1.2 Aidat ja niiden tukimuurit

Aidan ja tukimuurin materiaalin, muodon ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja soveltuva maisemaan. Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun

1. asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä (tukimuurin enimmäiskorkeus on 1,2 metriä)
2. teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä
3. muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kokonaan tontin puolelle sijoittuvaan katuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuva aidan rakentaminen, kun kadun/tien vastainen aita ei aiheuta näkemäestettä ajotielle ja

1. kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on enintään 1,6 metriä
2. puiston ja muiden alueiden vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on enintään 1,6 metriä
3. teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä
4. muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapuri-kiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella, kun tukimuurin korkeus on enintään 1 metri.

5.1.3 Aurinkosähköjärjestelmät

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sovittaa rakennukseen siten, etteivät ne heikennä maisemakuva. Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun/tien puoleiselle sivulle, ja tällaisissa kohteissa ja alueilla aurinkopaneelit on sijoitettava ensisijaisesti talousrakennusten katolle. Paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita. **Luvanvaraisuudesta on vapautettu** rakennuksen katolle sijoitettava paneelientä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala on alle 50 m². **Luvanvaraisuudesta on vapautettu** muulla tavoin sijoitettu paneelientä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala on alle 10 m². Aurinkosähköjärjestelmien luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske suojeltuja kohteita, ja näissä tapauksissa pyydetään museoviranomaisen lausunto.

5.1.4 Ilmalämpöpumput

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne ole haitaksi lähiympäristölle. Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle. **Luvanvaraisuudesta on vapautettu** ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

5.1.5 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun kysymyksessä on niin sanotun harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesialueelle ja jos rakennuksessa ei ole paineellista vettä.

5.1.6 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin suojelluissa kohteissa ja arvokkaissa kulttuuriympäristöissä:

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen
- markiisin asentaminen.

5.1.7 Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä ja pinta-ala enintään 40 m².

5.1.8 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuk-
sen alueelle sijoittuva kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 50
m² ja kasvutunnelin alle 50 m².

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen raken-
nusala on alle 30 m² ja kasvutunnelin alle 30 m².

5.1.9 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuk-
sen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, kun lantalan ja laakasiilon
rakennusala on alle 50 m² ja lietesäiliön tilavuus alle 120 m³.

5.1.10 Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuk-
sen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle
200 m³ ja kokonaiskorkeus alle 10 metriä.

• markiisin asentaminen.

5.1.11 Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tontille sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistys-
käyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen (asuntovaunu, asuntoauto tai vastaava) paikallaan
pysyttäminen, kun

1. siirrettävä laite on enintään 4 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 30 m²
2. julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
3. paikallaan pitämisen enimmäisaika on 6 kk.

5.2 Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

Rakentamislain 42. §:n 2. momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat
ehdot täyttäviä rakentamiskohteita ja -toimenpiteitä, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

5.2.1 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun lasituksesta on
avattavissa vähintään 30 prosenttia ulkoilmaan rajoittuvasta osasta. Terassit ja parvekkeet
on osastoitava palomääräysten edellyttämällä tavalla. Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske
suojeltuja rakennuksia.

5.2.2 Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle. **Luvanvaraisuudesta on vapautettu** savupiipun ja tulisijan asentaminen rakennuksiin, jotka muutoin ovat luvanvaraisuudesta vapautettuja. Tulisijan ja savupiipun on oltava yhteensopivia. Savupiipun on oltava riittävän korkea sekä muotoiltu ja sijoitettu siten, että palokaasut eivät aiheuta haittaa.

5.2.3 Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen. **Luvanvaraisuudesta on vapautettu** rakennuksen julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset vastaavaan materiaaliin muualla kuin asemakaava-alueella. **Luvanvaraisuudesta on vapautettu** rakennuksen julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset vastaavaan materiaaliin asemakaava-alueella, kun kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita noudatetaan. Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia.

6. Rakentaminen erityisalueilla

6.1 Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

6.1.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

1. Museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
2. valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
3. maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
4. asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
5. yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet
6. erikseen määritetyt arvokkaat alueet ja kohteet.

6.1.2 Erityisalueen yleiset määräykset

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. Erityistä huomiota on kiinnitettävä julkisivumateriaalien yhtenäisyyteen sekä rakennusten sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan sekä alueen rakennuskantaan, jotta maisemassa säilyy sen arvot erityispiirteineen. Historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

6.1.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin ja värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen. Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen, tulisijojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

6.1.4 Selvitysvaatimukset

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvitettävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot. Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunki-/maisemakuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettyä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

6.1.5 Muinaismuistot

Rakennettaessa kaava-alueella tai sen ulkopuolella on rakennetun kulttuuriympäristön lisäksi aina huomioitava jo tunnetut ja myös mahdolliset arkeologiset jäänteet. Tällöin on hankittava viranomaistehtäviä hoitavan aluevastuumuseon kannanotto, jotta arkeologisen kulttuuriperinnön vaikutus rakentamisen edellytyksiin voidaan selvittää (muinaismuistolain 14. §).

6.2 Rakentaminen pohjavesialueilla

6.2.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä. Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen 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. Pohjavesialueelle tai sen läheisyyteen ei saa sijoittaa tuotantolaitoksia, joissa käsitellään tai säilytetään vaarallisia, kemikaaliturvallisuuslain tarkoittamia kemikaaleja.

6.2.2 Selvitysvaatimukset

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin. Rakentaminen pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa sekä voi myös edellyttää vesilain mukaista lupaa.

6.2.3 Maalämpöjärjestelmien sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpöjärjestelmien, esimerkiksi kalliolämpökaivon tai maaperään asetettavan keruuputkiston, sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää rakentamisluvan lisäksi myös vesilain mukaista lupaa.

6.3 Pilaantunut maaperä

Jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperä on tutkittava. Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle. Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

6.4 Haitalliset yhdisteet

Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esimerkiksi radon ja arseeni), on siitä viipymättä ilmoitettava valvontaviranomaiselle. Erityissuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi, joilla huolehditaan siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja. Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

6.5 Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja eikä estää pohjaveden virtausmahdollisuuksia. Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla. Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaisetkin muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

6.6 Melun ja tärinän huomioiminen

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun ja tärinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden. Maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään

liikenteestä mahdollisesti aiheutuva ääriä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa. Liikenteen aiheuttamat maaperän ääriä tasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin. Rakennettaessa tie- tai katumelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa todentaa äänieristyksen riittävyys melumittauksella. Suunniteltaessa ulkoisia teknisiä laitteita rakennukseen on niiden soveltuvuus ja toiminta varmistettava kyseisellä paikalla. Suunnittelijan tulee selvittää ja varmistaa, että suunnitelma soveltuu rakennuspaikalle.

7. Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa

7.1 Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

7.1.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen. Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot. Käsitteellä viherkatto tarkoitetaan tässä kattoa, joka on peitetty elävällä kasvillisuudella kuten maksa-ruoholla, nurmella tai yrteillä. Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

7.1.2 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina. Käsiteltävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista. Istutuksissa ja viherka-toilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan. Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

7.1.3 Selvitysvaatimukset

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

7.2 Erytismääräykset asemakaava-alueilla

7.2.1 Yleiset määräykset

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee kolmasosan olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

7.2.2 Pihan rakentaminen

Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään 10 prosenttia tontin pinta-alasta.

7.3 Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

7.3.1 Yleiset määräykset

Peltoalueiden maisemaan vaikuttava rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Avoimen peltoalueen ja näkyvän maaston korkeimpien kohtien käyttäminen rakennuspaikkana tulee välttää. Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot. Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

7.4 Erityismääräykset ranta-alueilla

7.4.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina. Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

7.4.2 Pihan rakentaminen

Rakennuspaikalla tulee rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

7.5 Arvokkaat luontoalueet

Rakentamisessa ja piha-aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa on kiinnitettävä korostettua huomiota luonnonarvojen säilyttämiseen rakennuspaikalla.

7.6 Lintuturvallinen rakentaminen

Rakennuskohteen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden ja -seinien, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuskohteen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne ohjaa lintuja törmäämään lasiin.

8. Piha-alueen rakentaminen

8.1 Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

8.1.1 Yleiset määräykset

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.

8.1.2 Korjausrakentamista koskeva erityismääräys

Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulisi mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutusten, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä.

8.1.3 Piha-alueen korkeusasema

Piha-alueen korkeusasema on sovitettava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeussemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

8.1.4 Pengerrykset ja tukimuurit

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3. Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esimerkiksi istutuksin.

8.2 Ajoneuvoliittymät ja liikennejärjestelyt, pelastustie

8.2.1 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. Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue, ja sen pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10. Ajoneuvoliittymän leveys asemakaava-alueiden asuntoalueilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 10 metriä.

Maantielle johtavat ajoneuvoliittymät edellyttävät vastaavan tienpitoviranomaisen myöntämää liittymälupaa.

8.2.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

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.

Maantien läheisyyteen rakennettaessa on noudatettava maanteitä koskevaa lainsäädäntöä. Valta- ja kantateillä suojaetäisyys on 30 metriä ja seutu- ja yhdysteillä 20 metriä maantien keskilinjasta. Maantien tiealueella tehtävät työt edellyttävät vastaavan tienpitoviranomaisen lupaa. Rakennettaessa muiden teiden läheisyyteen, esimerkiksi katujen ja yksityisteiden, on huomioitava asemakaavojen ja lainsäädännön, esimerkiksi yksityistielain, rajoitukset ja määräykset.

8.2.3 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 sisään tulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi. Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä.

8.3 Auto- ja polkupyöräpaikat

8.3.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden, joista vähintään 10 prosenttia on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi. Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopoautojen tai muiden vastaavien, moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille. Asuinkerros- ja rivitalotontteille on rakennettava liikkumis- ja toimimisesteisille käyttäjille 1 autopaikka jokaista alkavaa 30:tä paikkaa kohden, 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.

8.3.2 Polkupyöräpaikat

Tontilta on varattava polkupyörien säilyttämistä varten riittävästi tilaa, jonka tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa. Piha-alueeseen kohdistuvan rakennustoimenpiteen yhteydessä tulee mahdollisuuksien mukaan parantaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä.

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:

- Asuinkerros- ja rivitalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 m²:n asuinkerrosalaa kohden. Pääosan paikoista tulee sijaita

pihatasossa olevassa katetussa ja lukittavassa tilassa, ja ulkona sijaitsevien pihapaikkojen tulee olla runkolukitsemisen mahdollistavia. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava tilaa myös erikoispyörille.

- Yksityisten ja julkisten lähipalvelujen sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tontilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa 50 m²:ä kohden. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen, ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylille. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi ja runkolukitsemisen mahdollistaviksi.

8.4 Jätehuolto

Jätteen keräysvälineet, jäteaitaukset, kompostit ja vastaavat tulee sijoittaa omalle tontille niin, etteivät ne rumenna ympäristöä. Niitä ei myöskään saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle. Jäteastiat ja kompostit tulee sijoittaa niin, että terveysvaarat ja haitat minimoidaan.

Jätekatokset tulee sijoittaa vähintään 8 metrin päähän rakennuksesta. Yli kahden jäteastian kokonaisuudet tulee sijoittaa vähintään 6 metrin päähän rakennuksesta paloturvallisesti. Yksittäiset 240–600 litran astiat ja metalliastiat tulee sijoittaa vähintään 4 metrin päähän rakennuksesta. Jätehuolto on mahdollista sijoittaa annettuja etäisyyksiä lähemmäs, mikäli riittävä paloturvallisuus voidaan turvata rakenteellisilla ratkaisuilla.

8.5 Kiinteistön lumet

Lumen varastoinnille on varattava riittävästi tilaa rakennuspaikalla/kiinteistöllä. Lumen sulamisvesi on käsiteltävä omalla kiinteistöllä tai johdettava hulevesijärjestelmään. Lunta ei saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille eikä naapurikiinteistöille. Lumi ei saa tippua katolta kiinteistön rajojen ulkopuolelle. Rakennuspaikan sisäiset pelastusreitit on pidettävä lumesta vapaina. Lumen varastoinnista ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Rakennuspaikalle tai sen vierelle tai jalkakäytävälle kertyneet lumivallit on poistettava, jos niistä on haittaa naapureille tai jalankululle tai ne aiheuttavat ajoneuvoliittymän näkemäesteen.

8.6 Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Tontille on rakennettava hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä. Lähtökohtana on, että vedet imeytetään kokonaan tai osittain omalla tontilla, mikäli maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava tarvittaessa viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuin, kuten painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna. Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä. Hulevesiä ei tulisi johtaa maanteiden sivuojiin.

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Hulevesiä tai perustusten kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin, eikä veden johtamisesta saa aiheutua haittaa naapureille. Rakennus on varustettava räystäskourulla ja tarpeellisella määrällä syöksytorvia. Syöksytorvi saa ulottua enintään 20 cm päähän julkisivun pinnasta. Syöksytorvesta vesi on johdettava tarkoituksenmukaisella tavalla hulevesiverkostoon tai maastoon, mikäli hulevesiverkostoa ei ole. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa. Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

8.7 Jätevesien käsittely

Viemäriin ei saa johtaa vaarallista jätettä, kemikaaleja, öljyjä, rasvoja tai kiinteitä jätteitä, jotka haittaavat viemäriverkon tai puhdistamon toimintaa. Viemäriin ei saa myöskään johtaa kuivatus-, sade- tai sulamisvesiä. Päästöjä suoraan vesistöön ei saa tehdä. Viemäri on sijoitettava, rakennettava ja hoidettava siten, ettei se heikennä esimerkiksi talousveden, yleiseen käyttöön tarkoitetun uimarannan veden tai maaperän laatua.

JÄTEVESIEN KÄSITTELY:

1. **Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitsevat kiinteistöt** on liitettävä yleiseen viemäriin. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi erityisestä syystä myöntää vapautuksen yleiseen viemäriin liittämisvelvollisuudesta kiinteistölle, joka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.
2. **Kiinteistön, joka sijaitsee vesihuoltolaitoksen viemärin toiminta-alueen ulkopuolella**, on noudatettava ympäristönsuojelulain (527/2014) ja sen nojalla annettujen asetusten vaatimuksia kiinteistökohtaisesta jäteveden puhdistamisesta. Ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää poikkeuksen puhdistusvaatimuksista enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.
3. **Pohjavesialueella** kaikki jätevedet on johdettava yleiseen viemäriin tai puhdistettava tiiviissä laitteistossa ja johdettava tiiviissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle tai kerättävä tiiviiseen umpisäiliöön, jossa on ylitäytönestin.
4. **Ranta-alueella** (200 metrin säteellä rantaviivasta) käymälävedet on johdettava yleiseen viemäriin tai umpisäiliöön. Harmaa jätevesi voidaan käsitellä puhdistamossa, joka täyttää ympäristönsuojelulain vaatimukset. Vaihtoehtoisesti kaikki jätevedet voidaan puhdistaa pienpuhdistamossa tai vastaavassa tiiviissä järjestelmässä, jonka purkupaikka on vähintään 30 metrin päässä rantaviivasta. Huoltoa varten vaaditaan toimiva tieyhteys ympäri vuoden. Ranta- ja tulva-alueilla maasuodattamo/maahanimeyttämö on sijoitettava riittävän korkealle keskivedenkorkeuden yläpuolelle.

5. **Kiinteistöt, joilla harmaata jätevettä** (kantovettä) syntyy vain pieniä määriä, voivat päästää puhdistamattoman jäteveden maaperään sorasilmän, sorakerroksen tai vastaavan kautta. Kiinteistön vedenkulutuksen muuttuessa, esimerkiksi kun aletaan käyttää painevettä, on jätevesien käsittely tarkistettava.
6. **Öljyä, polttoaineita, liuottimia tai rasvoja** käsittelevien kiinteistöjen jätevedet on ennen viemäriin johtamista esikäsiteltävä öljyn-, hiekan- tai rasvanerotimissa. **Au-
totallien, ajoneuvojen säilytystilojen** ja muiden vastaavien tilojen lattiakaivot on varustettava öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla, joiden kautta vesi johdetaan viemäriin. Kiinteistönomistaja vastaa erotinlaitteiden toiminnasta, tyhjennyksestä ja huollosta. Uusissa erotinkaivoissa ja umpisäiliöissä on oltava hälyttimet.

KIIINTEISTÖKOHTAISEN JÄTEVEDEN PUHDISTUSJÄRJESTELMÄN SUOJAETÄISYYDET

Jätevesijärjestelmä ja puhdistetun jäteveden purkupaikka on rakennettava riittävät suojaetäisyydet huomioiden (ei koske umpisäiliöitä). Ohjeellisia suojaetäisyyksiä, jotka on ilmoitettu ympäristöministeriön ympäristöoppaassa 2017, Haja-asutuksen jätevedet, taulukko 7, on noudatettava, mikäli ei luotettavasti voida osoittaa muuta.

Suojaetäisyys	Puhdistetun jäteveden purkupaikka	Jätevesien käsittelyjärjestelmä (maahanimeyttämö, maasuodattamo, laite- eli pienpuhdistamo, umpisäiliö, saostussäiliö)	
	minimietäisyys [m]	minimietäisyys [m]	
		Kaikki jätevedet	Vain harmaat jätevedet
Talousvesikaivoon *)	> 20	30–50	20–50
Vesistöön **)	> 10	> 20	>10
Ojaan ***)	0	> 5	> 5
Tontin rajaan ***)	5	> 5	> 5
Tiehen	> 10	> 5	> 5
Rakennuksiin	> 20	> 5	> 5
Lämpökaivoon *)		30–50	20–50
Pohjaveteen	Maahanimeyttämön jakokerroksen pohjasta on oltava vähintään yhden metrin suojaetäisyys ylimpään pohjaveden pintaan Maasuodattamon kokoomakerroksen pohjasta on oltava vähintään 0,25 metrin suojaetäisyys ylimpään pohjaveden pintaan. Vesitiiviit saostussäiliöt, umpisäiliöt, pumppukaivot tai laitepuhdistamot on syytä sijoittaa vaikeissa olosuhteissa yleensä noin 0,5 m pohjaveden pinnan alapuolelle valmistajan antamien ohjeiden mukaisesti		

*) Vähimmäissuojaetäisyys riippuu tontin maaperästä. Jätevesien käsittelyjärjestelmä on sijoitettu pohjaveden virtaussuunnassa talousvesikaivon tai lämpövesikaivon alapuolelle

**) Vähäiset vesimäärät tai harmaat vedet (esim. pesuvedet loma-asunnosta), etäisyys käsittelypaikasta vesistöön > 10 m.

***) Tarvitaan lupa naapurilta tai tiehallinnolta vesien johtamiseen esim. rajaajaan. Etäisyyksistä voidaan poiketa, jos naapuri antaa suostumuksensa

Myös eläinsuojissa syntyvien käymälävesien, joita ei voida johtaa yleiseen viemäriin, osalta noudatetaan näitä määräyksiä. Käymälävesiä ja lietettä voidaan käyttää maataloudessa vain

Ruokaviraston ohjeiden mukaan. Maitohuoneiden pesuvesiä ei saa käsitellä asuntojen jätevesien puhdistamiseen tarkoitetuissa järjestelmissä.

9. Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennuskohteen osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen alkupe-
räisestä tyylistä poikkeavaan lopputulokseen. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä
syystä käsitellessään rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai eril-
listä purkamislupahakemusta edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja si-
sätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta sekä rakennuksen kunnosta ja pur-
kamisen syistä ja liittää selvitykseen valokuvia.

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympä-
ristölle. Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uu-
delleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen.

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

10. Yleiset alueet, julkinen tila

10.1 Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

10.1.1 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 sovelluttava kunkin puiston tai muun vastaavan vir-
kistysalueen luonteeseen.

10.1.2 Julkisen tilan rannat ja laiturit

Julkisen tilan rantaan sijoitettavien laituri- ja aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennel-
mien tulee soveltua kunkin alueen luonteeseen ja rantamaisemaan. Yleisten laituri- ja aallon-
murtajien tulee soveltua eri väestöryhmille.

10.2 Julkisen tilan rakennuskohteet

10.2.1 Puistot ja muut virkistysalueet

Rakennuskohteet on pyrittävä sijoittamaan toreille ja puisto- ja virkistysalueille siten, etteivät
ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta.

10.2.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

Julkiseen tilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräyspisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksytyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

11. Rakennustyön aikaiset järjestelyt

11.1 Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

11.1.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

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

11.1.2 Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

11.1.3 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Materiaalit on työmaalla säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

11.1.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle. Kaikissa töissä ja toimissa on es-tettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varas-tointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään. Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haital-lisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tu-lee noudattaa vesihuoltolaitoksen ja ympäristönsuojelun määräyksiä.

11.1.5 Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suh-teutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen.

11.1.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

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

12. Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito

12.1 Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Rakennusta ja sen ympäristöä sekä yleisiä alueita on hoidettava, ja ne on pidettävä tarkoituksenmukaisessa kunnossa. Kiinteistön tai alueen omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan, että kiinteistö tai alue on tarkoituksenmukaisessa kunnossa.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennettua ympäristöä ja julkista tilaa ja järjestää tarvittaessa tarkastuksia ja katselmuksia. Tarkastusten ja katselmusten yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

12.2 Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen

Asumista varten tarkoitetulla tontilla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu viranomaisen lupaan. Pienehköjen veneiden, asuntoautojen, asuntovaunujen ja muiden vastaavien kulkuneuvojen kausiluontoinen säilyttäminen tontilla on sallittua.

12.3 Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Rakentamattomia tontteja tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna ympäristöä, eikä niitä saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asema- tai yleiskaavan vastaisesti.

12.4 Sisäympäristö ja asumisterveys

Asunnon sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa oleskelevalle haittaa. Tuloilman otto on sijoitettava siten, että saasteiden pääsy ilmanvaihtojärjestelmään estetään.

13. Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.12.2025.

Rakennusjärjestys tulee voimaan muutoksenhausta huolimatta.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kunnanvaltuuston 8.4.2002 hyväksymä ja 15.5.2002 voimaan tullut rakennusjärjestys.