



JÄMIJÄRVI
Jämijärven kunta

RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnanvaltuusto hyväksynyt xx.xx.202x § x

Voimaantulo xx.xx.202x

Satakuntaliitto; 25.6.2026; Lausunto SL/139/03.10.00/2026; id: 174283
LAUSUNTO JÄMIJÄRVEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LUONNOKSESTA
Täydennykset kohtaan 15.1

Pori; Satakunnan museo; 15.6.2026; Lausunto PRI2643429; PRIDno-2026-4791
Jämijärvi, rakennusjärjestys, luonnos
Täydennyksiä kohtiin 3§, 12.5, 15.1, 15.4, 20§, 32.4, 32,6, 32,7

Lupa- ja valvontavirasto; lausunto 31.7.2026; LVV-U/100392/2026;
Lausunto rakennusjärjestyksen luonnoksesta, Jämijärvi
Täydennyksiä kohtiin 7.11, 11.1, 11.3.6, 12.4, 15.5, 17§, 24.4, 27.2

Sisällys

1 YLEISTÄ.....	7
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite.....	7
2 § Rakentamistapaohjeet	7
3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkoluvat ja -lausunnot	7
4 § Soveltamisala & määritelmiä soveltamisesta	8
4.1 Soveltamisala.....	8
4.2 Määritelmiä soveltamisesta (RakL 2 § Määritelmät)	8
5 § Rakennusvalvontaviranomainen	11
2 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS	11
6 § Lupaa edellyttävät rakentamiskohteet	11
7 § Luvanvaraisuudesta vapautetut rakentamiskohteet	13
7.1 Yleismääräys	14
7.2 Rakennukset ja rakennelmat.....	14
7.3 Aidat ja tukimuurit	15
7.4 Pihajärjestelyt	16
7.5 Yleisörakennelmat.....	16
7.6 Mainoslaitteet.....	16
7.7 Aurinkosähköjärjestelmät	17
7.8 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet.....	17
7.9 Vesirajalaitteet.....	17
7.10 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit	18
7.11 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot	18
7.12 Siilot ja varastointisäiliöt	18
7.13 Liikuteltavat laitteet	18
7.14 Rakennustekniset toimenpiteet.....	19
8 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt	19
8.1 Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt.....	19

8.2 Savupiiput ja tulisijat.....	20
8.3 Julkisivun ja katon muutokset	20
9 § Maisematyö lupa	20
3 RAKENNUSPAIKKAA KOSKEVAT VAATIMUKSET	21
10 § Suunnittelutarvealueet	21
11 § Rakennuspaikan vaatimukset ja rakennusoikeus	22
11.1 Yleiset määräykset	22
11.2 Vesistöjen ranta-alueita koskevat yleismääräykset	23
11.3 Rakennuspaikan koko ja rakentamisen määrä	24
11.3.1 Asemakaava-alue	24
11.3.2 Yleiskaava-alue.....	24
11.3.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella	24
11.3.4 Loma-asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella	25
11.3.5 Vesistön ranta-alue, pysyvän asumisen rakennuspaikka	25
11.3.6 Kaavoittamattomat alueet ja muut rakennuspaikat.....	26
11.3.7 Maatilat.....	26
4 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN	27
12 § Rakennuskohteen etäisyydet	27
12.1 Rakennusten etäisyydet.....	27
12.2 Rakennelmien etäisyydet	27
12.3 Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta	28
12.4 Eläinsuojien ja vastaavien rakennelmien etäisyydet	28
12.5 Maanalainen rakentaminen.....	29
13 § Rakennuskohteen korkeusasema.....	29
13.1 Yleiset määräykset	29
13.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla	29
13.3 Rakennuskohteen korkeusasema vesistön rannalla	30
13.4 Alimmat rakentamiskorkeudet vesistöjen ranta-alueilla	30
5 YMPÄRISTÖN HUOMIOIMINEN RAKENTAMISESSA	31
14 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille	31

15 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet.....	31
15.1 Arvokkaat kulttuuriympäristöt	31
15.2 Arvokkaat maisema- ja luontoalueet	32
15.3 Suojellut rakennukset	33
15.4 Muinaisjäännökset	33
15.5 Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen.....	33
6 ERITYISKOhteita koskevat MÄÄRÄYKSET.....	34
16 § Pohjavesialueet.....	34
16.1 Jätevesien käsittely pohjavesialueella	34
16.2 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla	35
17 § Pilaantunut maaperä	35
18 § Haitalliset yhdisteet tai kohteet	35
18.1 Radon.....	36
18.2 Käytöstä poistettavat maanalaiset öljysäiliöt	36
18.3 Happamat sulfaattimaat rakentamisessa	36
7 TYÖMAAJÄRJESTELYT	36
19 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen	36
19.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen.....	36
19.2 Säilytettävä puusto	36
19.3 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen	37
19.4 Työmaan jätehuolto	37
19.5 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä.....	37
19.6 Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen	37
19.7 Tilapäiset työmaarakennukset	37
19.8 Työmaataulu.....	38
8 PIHA-ALUEEN TOTEUTTAMINEN.....	38
20 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen.....	38
20.1 Piha-alueen vajat, rakennelmat ja laitteet	38
20.2 Pihan korkeusasema	39
20.3 Pihapuusto	39

20.4 Aidat ja istutukset	39
9 RAKENNUSKOHTEN TOTEUTUS	39
21 § Liikennejärjestelyt ja pelastustie.....	39
21.1 Ajoneuvoliittymä.....	39
21.2 Pelastustie.....	40
21.3 Moottoriajoneuvot, polkupyöräpaikat ja sähköiset liikkumisvälineet	40
22 § Jätehuolto	41
23 § Vesihuolto	42
24 § Rakennuspaikan valaistus ja osoitemerkintä	42
24.1 Tontin ja rakennuksen valaistus.....	42
24.2 Osoitemerkintä.....	42
24.3 Valaistut laitteet.....	43
24.4 Melun ja värinän huomioiminen	43
25 § Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen.....	43
25.1 Yleiset vaatimukset	43
25.2 Rakennukselle asetettavat vaatimukset	44
26 § Laajentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella	45
27 § Rakennuksen purkaminen	45
27.1 Yleismääräys	45
27.2 Selvitysvaatimukset	46
27.3 Purkamistyön toteuttaminen	46
27.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen	47
10 RAKENNUSKOHTEN YLLÄPITO	47
28 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen	47
29 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet	47
30 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla	48
31 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet.....	49
11 YLEISIÄ ALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET	49
32 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristökuvaan yleisillä alueilla ja rakennuspaikoilla.....	49

32.1 Yleiselle alueelle sijoitetut rakennelmat.....	49
32.2 Yleisten alueiden rannat ja laiturit.....	49
32.3 Alueelliset jätteen keräyspisteet.....	49
32.4 Mainos- ja tekniset laitteet.....	50
32.5 Siirrettävät laitteet	50
32.6 Tekniset laitteet julkisivussa.....	50
32.7 Korjausrakentaminen	50
33 § Yleisten alueiden rakennuskohteet	51
33.1 Puistot ja muut virkistysalueet	51
33.2 Tapahtumien järjestäminen.....	51
33.3 Rakennuksen tai sen osan vähäiset ylitykset yleisille alueille	51
12 HYVÄ RAKENTAMISTAPA	52
13 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN NOUDATTAMINEN	52
34 § Vähäinen poikkeaminen	53
35 § Täydentävät määräykset ja ohjeet.....	53
36 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo	53

1 YLEISTÄ

Rakentamislaki 17.4 § Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä asiasta määrätään toisin.

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

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

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.

Rakentamisen yksityiskohtaista ohjausta ja neuvontaa varten rakennustarkastaja voi antaa suunnittelua, rakennustyön toteuttamista ja rakentamistapaa velvoittavia ohjeita.

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

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkoluvat ja -lausunnot

Tietyt hankkeet, kuten esimerkiksi masto, eläinsuoja, tuulivoimala, energiavarasto, aurinkovoimala tai säiliö, voivat tarvita rakentamislain mukaisten lupien lisäksi muita lupia, kuten lentoesteluvan, ympäristöluvan tai vesilain mukaisen luvan.

Kaikista yli 30 metrin korkeuteen maanpinnasta ulottuvista lentoesteistä tulee pyytää lausunto Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta.

Tuulivoimalasta on pyydettävä aina lausunto puolustusvoimien pääesikunnalta, jos korkeus on vähintään 50 metriä. Jos tuulivoimarakentamisen kiinteistö rajoittuu puolustusvoimien hallinnoimaan alueeseen, myös alle 50 metriä korkuisista tuulivoimaloista on pyydettävä lausunto.

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. [Lisäksi on huomioita hankkeen vaikutukset lähiympäristöön silloin, kun hanke ei sijaitse suoraan kulttuuriympäristöalueella, mutta sen rakentaminen saattaa vaikuttaa kulttuuriympäristöön.](#)

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön mahdollisesti asettamat rajoitukset ja määräykset.

4 § Soveltamisala & määritelmiä soveltamisesta

4.1 Soveltamisala

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä on noudatettava rakentamislain ja sen nojalla annettujen asetusten sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Jämijärven kunnan alueella, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, ranta-asemakaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

4.2 Määritelmiä soveltamisesta (RakL 2 § Määritelmät)

Asemakaavalla tarkoitetaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten tehty suunnitelma (=kaava), joka osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Asemakaavat laaditaan pääosin useampaa korttelia koskeviksi.

Asemapiirros on rakentamislupahakemukseen liittyvä suunnitelma, jossa osoitetaan, että suunniteltu rakentaminen on kaavan tai muun maankäyttösuunnitelman ja rakennusjärjestyksen mukaista ja täyttää rakennuspaikalle ja sen käytölle asetetut vaatimukset. Asemapiirrokseseen on sisällyttävä rakennuspaikan, rakennuksen ja piha-alueen tiedot ennen ja jälkeen

suunnitellun rakentamisen. Lisäksi asemapiirrokseseen on sisällyttävä rakennuspaikan ja rakennuksen mahdolliseen suojeluun tai rauhoittamiseen liittyvät tiedot. Asemapiirros on hankekohtainen ja sen tekee hankkeen suunnittelija.

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

Asuinrakennuksella tarkoitetaan rakennusta, joka on varusteltu pysyvää oleskelua varten, kuten keittomahdollisuudella (hella, liesi). Asuinrakennus on aina luvanvarainen. Myös vapaa-ajan asunto on asuinrakennus.

Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista avointa on vähintään 30 %. Katoksen pinta-ala lasketaan seinien ja pilareiden ulkopinnan mukaisin mitoin.

Kerrosala lasketaan RakL 9 §:n ja 196 §:n mukaisesti.

Kokonaisalaan lasketaan kaikkien kerrosten, kellareiden, katosten (vähemmän kuin 30 % seinistä auki) ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala yhteensä ulkomitoin. Mukaan ei lasketa parvekkeita, eikä 160 cm matalampia tiloja.

Poikkeaminen – Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen rakentamislaisissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Pääpiirustukset – Rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset (asema-, pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirustukset), jotka rakennussuunnittelija varmentaa allekirjoituksellaan.

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

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

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.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka, mutta ei ruuanlaittomahdollisuutta.

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden saavuttamiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-ajan-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. (Alueidenkäyttölaki 16 §).

Ranta-alueella tarkoitetaan vesistön rannalla olevaa, tietyn levyistä vyöhykettä karttatasossa mitattuna. Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan ja se arvioidaan tapauskohtaisesti maisema ja muut olosuhteet huomioon ottaen. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle, kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön. Ranta-alue ulottuu yleensä keskimäärin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rantarakentamisella tarkoitetaan vesistön eli lammen, järven, joen tai puron ranta-alueelle rakentamista. Ranta-aluetta on alue, jolla rakentamisen vaikutukset ulottuvat vesistöön. Ranta-aluetta voi olla myös alue, jolta ei ole näköyhteyttä veteen, jos rakentaminen tavalla tai toisella tukeutuu vesistöön. Vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa uudisrakennuskohdetta (lukuun ottamatta olemassa olevaan päärakennukseen liittyvää talousrakennusta) ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Uuden rakennuspaikan muodostaminen kaavoittamattomalle alueelle edellyttää hyväksyttyä poikkeamislupaa.

Valtion valvontaviranomaisella tarkoitetaan Lupa- ja valvontavirastoa (LVV) sekä aluehallintovirastoa (AVI).

Vähäinen poikkeaminen rakentamisluvan yhteydessä. Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi rakentamislain 59 § säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää poikkeamisen säännöksestä tai määräyksestä, kun poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

Yleisellä alueella tarkoitetaan aluetta, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

5 § Rakennusvalvontaviranomainen

Jämijärven kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii tekninen lautakunta. Teknisen lautakunnan ja sen alaisten viranhaltijoiden tehtävistä määrätään Jämijärven kunnan hallintosäännössä.

2 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakentamislaisissa on esitetty rakentamisen ja toimenpiteiden luvanvaraisuus.

Lupatyypit ovat:

- rakentamislupa
- sijoittamislupa
- puhtaan siirtymän sijoittamislupa
- rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus
- maisematyölupa
- poikkeamislupa

6 § Lupaa edellyttävät rakentamiskohteet

Rakentamislain mukaisesti uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- Asuinrakennus
 - Paikallaan pysytettävä asuntolaiva
- Kooltaan vähintään 30 m² tai 120 m³ oleva rakennus
- Kooltaan vähintään 50 m² oleva katos
- Yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä, lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta – kuten siirrettävä kioski tai katsomo.
- Vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu
 - 30 metriä korkea tuulivoimala, jonka lapojen korkein korkeus on yli 35 metriä.
- Vähintään 2 m² suuruinen valaistu mainoslaite
- Energiakaivo

- Erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

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 tai turvallisuuden, tai korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin.

Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

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

Rakennuksen laajentaminen on aina rakentamisluvan varaista, pois lukien rakennuskohteet, joissa rakennus on laajennuksen jälkeen alle 30 m² ja katos alle 50 m².

Kahden tai useamman rakentamisluvasta vapautetun, alle 30 m² rakennuksen kytkeminen toisiinsa kiinteällä perustuksella tai vesikatolla katsotaan yhdeksi rakennukseksi, jota koskevat pinta-ala- ja tilavuusrajoitukset luvanvaraisuuden osalta.

Maalämpökaivon poraaminen vaatii rakentamisluvan. Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmän rakentaminen ei ole sallittu. Vesistöasennus vaatii vesialueen omistajan luvan ja mahdollisesti voi edellyttää lisäksi vesilain mukaisen luvan.

Energiakaivon vähimmäisetäisyydet ovat:

- Toisesta energikaivosta 15 m (porareian ollessa pystysuora)

- Lämpöputkista, kaukolämpöjohdoista 5 m
- Kallioporakaivosta 40 m
- Rengaskaivosta 20 m
- Rakennuksesta 3 m
- Kiinteistön rajasta 7,5 m (porareiän ollessa pystysuora)
- Jätevedenpuhdistamon purkupaikka 30 m kaikki jätevedet, 20 m harmaat vedet.
- Viemärit, vesijohdot 3 m (omat), 5 m (muiden putket)
- Tunnelit, luolat - tapauskohtainen harkinta

Sopivat etäisyydet voivat vaihdella porareiän kaltevuuskulmasta, kaivussyvyydestä, pohjaveden virtausolosuhteista ja maaperästä riippuen.

7 § Luvanvaraisuudesta vapautetut rakentamiskohteet

Rakentamislupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita vähäisenä pidettävään rakentamishankkeeseen.

Rakentamisluvasta vapautus ei vapauta mahdollisista muista tarvittavista luvista ja suostumuksista (esim. vesilain mukaiset luvat, ympäristöluvat, sijoittamisluvat, poikkeamisluvat). Luvasta vapautettu rakentaminen edellyttää aina lakien ja määräysten noudattamista.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokitelluilla rakennetuilla alueilla, oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitetuilla arvokkailla kulttuuriympäristö- ja maisema-alueilla, muinaisjäännösalueilla ja suojelluissa rakennuksissa tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto ympäristökuvaan vaikuttavista toimenpiteistä, vaikka rakentamiskohde olisi vapautettu luvanvaraisuudesta. Suojellun rakennuksen julkisivumuutos vaatii poikkeamisluvan.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla ja suojelluissa rakennuksissa alueellisen vastuumuseon kanta vaikuttaa lupaharkintaan.

Mahdolliset rakentamistapaohjeet tulee huomioida suunnitelmissa.

Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, on tienpitöviranomaisista kuultava naapurina ja haettava tienpitäjältä tarvittavat luvat.

7.1 Yleismääräys

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

Luvanvaraisuudesta vapautetut rakennuskohteet on rakennettava säännösten ja kaavamääräysten mukaisesti. Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentamiskohde voi edellyttää poikkeamislupaa tai sijoittamislupaa siitä huolimatta vaikka rakentamislupaa ei tarvittaisikaan.

Rakennuksen tulee sijoittua asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle ja sille tulee olla tarvittava rakennusoikeus. Katokset tulee sijoittaa asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennusten etäisyys tontin tai rakennuspaikan rajoista tulee olla vähintään neljä (4) metriä. Yleis- ja ranta-asemakaavojen määräykset sijoittamisesta sekä etäisyys tiealueesta on huomioitava.

Rakennelmat (pinta-ala alle 10 m²) on sijoitettava vähintään yhtä etäälle naapuritontin rajasta kuin mikä on niiden korkeus. Rakennelman sijoittaminen tätä lähemmäksi edellyttää naapuritontin haltijan suostumusta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää luvan hakemista, mikäli useiden luvasta vapautettujen rakennusten yhteisvaikutus on merkittävä.

7.2 Rakennukset ja rakennelmat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Alle 30 m²:n tai alle 120 m³:n muu kuin asuinrakennus
- Alle 50 m²:n katos
- Alle 30 m:n korkuinen masto tai piippu
- Alle 30 m²:n puistomuuntamo tai vastaava
- Yleiselle alueelle sijoitettava linja-autopysäkkikatos
- Yleisiä tarpeita palveleva viranomaisen asettama opaste
- Puisto- tai tiesuunnitelman mukaiset rakennelmat
- Katetut, kylmät lasiterassit alle 50 m²
- Patsaat ja muistomerkit
- Enintään 15 m² veneen säilytykseen tarkoitettu puuverhoiltu venevaja, jonka enimmäisleveys on 3 m ja enimmäisharjakorkeus on 3 m,

edellyttäen, että maapohja on rakentajan omistuksessa. Yhteisalueelle tai toisen alueelle rakentaminen on kiellettyä.

7.3 Aidat ja tukimuurit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun:
 - Asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä (tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,6 metriä).
 - Teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä.
 - Muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä.

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

- Kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,2 metriä
- Puistoa ja muita alueita vastainen aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä.
- Teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä
- Muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,2 metriä.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija. Aidan rakentaminen ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapurikiinteistön rakennuksen rakentamiselle tai kunnossapidolle. Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

Aidan ja tukimuurin materiaali, korkeus, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / ympäristökuvaan.

Aidan korkeus mitataan luonnonvaraisesta maanpinnasta aitaavan seinämän yläreunan ylimmästä kohdasta.

Kun tonttien haltijat eivät ole yhdessä sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta, aita on rakennettava 0,5 metriä tontin omalle puolelle.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske alueita, joissa asemakaavamääräysten mukaan ympäristö säilytetään.

7.4 Pihajärjestelyt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Alle 1 m maanpinnan korkeuden muutos, mikäli muutos soveltuu maisemaan, eikä siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille.
- Sähköautojen latauspisteiden rakentaminen
- Leikkivälineet kuten leikkimökit, liukumäet, trampoliinit ym.
- Paljut ja uima-altaat
- Puutarhajätekomposti, joka on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta, ellei naapurin kanssa ole toisin sovittu.

7.5 Yleisörakennelmat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Alle 5 hengen pysyvät yleisörakennelmat
- Ravintolan ulkotarjoilualueen rajaaminen katu- tai piha-alueesta avonaisiin kaitein.
- Enintään 3 kuukautta paikallaan pidettävät tilapäiset tapahtumarakenteet kuten katsomo, esiintymislava, teltta, aitaukset, tapahtumaan liittyvät säilytyskontit, siirrettävät vessat.
- Kokoontumispaikka
- Urheilupaikka
- Leikkikenttä
- Alueen muusta käyttötarkoituksesta poikkeava alle 1 hehtaarin suuruinen rajattu alue, jossa vapaa liikkuminen jokaisen oikeuden periaatteella ei ole mahdollista.

7.6 Mainoslaitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Alle 2 m²:n valaistu mainoslaitte (itsevalaisevat, esim. led-taulut).
- Myynti-, tiedotus-, mainos- ja muun sellaisen pienehkön laitteen tai kilven asentaminen ulkosalle.
- Mainoslakanat ja muut suuret mainoslaitteet aitojen rakentamiseen (aitaaminen).

7.7 Aurinkosähköjärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala on alle (200) m² ja teho alle (80) kW.

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt, ranta-alueet

Mikäli kyseessä on suojeltu tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai alue, on pyydettävä lausunto alueelliselta vastuumuseolta ja haettava lupa, jos museo lausunnossaan niin edellyttää.

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa pääkadun puoleiselle sivulle.

Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita.

7.8 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- Julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen
- Lämpöpumpun ulkoyksikön sijoittaminen muihin, kuin suojeltuihin rakennuksiin.
- Antennit tai tietoliikennelaitteet katolla
- Markiisit

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä ympäristökuvaa.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle.

7.9 Vesirajalaitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Asuintontille sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä ja leveys enintään 2 metriä / pinta-ala enintään 30 m².

- Vesirajaa olennaisesti muuttava rakennelma, kuten aallonmurtaja tai vastaava alle 15 metriä.
- Kanava

Vesirajalaitteiden rakentamisessa on huomioitava vesilain määräykset.

Rantojen ruoppaukset, täytöt ja kaislojen niitot ovat toimenpiteitä, joiden luvanvaraisuus määritellään vesilain mukaisesti.

7.10 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Asemakaava-alueen ulkopuolella maatilán tilakeskuksen alueelle sijoittuvat kasvutunnelit ja kasvihuone, jonka rakennusala on alle 50 k-m².
- Asemakaava-alueella kasvihuone ja kasvutunneli, jonka rakennusala on alle 30 k-m².

7.11 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilán tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo.

Lantaloiden, lietesäiliöiden ja laakasiilojen rakentamisessa ja toteuttamisessa on noudatettava niitä koskevaa voimassa olevaa lainsäädäntöä.

7.12 Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilán tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö.

7.13 Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Tontille sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan alle 30 m²:n suuruisen ja enintään 2,5 metriä korkean liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä.

Mikäli liikuteltava laite on isompi kuin 30 m² tai laite on vuoden sisällä samalla kiinteistöllä pidempään kuin 4 kk on hanke luvanvarainen.

7.14 Rakennustekniset toimenpiteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Viemäreiden sukituskorjaus
- Salaojien uusiminen tai rakentaminen
- Sadevesijärjestelmän uusiminen ja rakentaminen
- Rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Jätevesijärjestelmät on rakennettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

8 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt

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

Rakentamisluvasta vapautus ei vapauta mahdollisista muista tarvittavista luvista ja suostumuksista (esim. vesilain mukaiset luvat, ympäristöluvut, sijoittamisluvat).

Rakennuskohteen rakentaminen edellyttää aina lakien ja määräysten noudattamista. Mahdolliset rakentamistapaohjeet tulee huomioida suunnitelmissa.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla ja suojelluissa rakennuksissa alueellisen vastuumuseon kanta vaikuttaa lupaharkintaan.

Yleis- ja ranta-asemakaavojen määräykset sijoittamisesta sekä etäisyys tiealueesta on huomioitava.

8.1 Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Kevyiden väliseinien purkaminen
- Vähäiset huoneistojen sisäiset muutokset, esim. keittiön uusiminen, pintaremontit.
- Sisäinen käyttötarkoituksen muutos huoneistossa, kun muutettava tila täyttää muutoksen jälkeen sille asetetut tekniset vaatimukset.
- Pientalojen vähäiset energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet.

- Muun kuin asumiseen käytettävän rakennuksen kosteusvauriokorjaus
- Äkillinen vesivahingon edellyttämä korjaustyö

8.2 Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle.
- Uutta hormia edellyttävän tulisijan rakentaminen silloin, kun ei ole tehtävä rakenteellisia muutoksia, käytetään tyyppihyväksyttyä hormia ja asennustyön suorittaa ammattilainen ja rakennuksen koko on alle 30m².

8.3 Julkisivun ja katon muutokset

Julkisivun muutoksissa on luvanvaraisuudesta vapautettujenkin muutosten osalta noudatettava asemakaavan määräyksiä. Muutoksen on oltava ympäröivään rakennuskantaan nähden sopiva, mikäli asemakaavassa ei ole annettu julkisivuja koskien määräyksiä.

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- Rakennusten julkisivun tai katon värisävyn muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeita tai milloin niitä ei ole, muutos on ympäröivään rakennuskantaan nähden sopiva.
- Maalauksen tai julkisivupinnoituksen uusiminen
- Rakennusten julkisivun tai katon värisävyn muutokset muualla, kuin asemakaava-alueilla.
- Parvekelasitus kaiteen yläpuoliselle osalle

Suojellut rakennukset ja alueet

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske asemakaavalla tai rakennussuojelulailla suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

9 § Maisematyölupa

Maisematyölupa tarvitaan maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön (esimerkiksi kaivaminen, täyttäminen, louhinta sekä maa-ainesvallien ja penkereiden rakentaminen), puiden vähäistä suurempaan kaatamiseen ja muihin vastaaviin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueilla sekä ranta-

asemakaava alueilla ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueilla, jos ranta-asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa niin määrätään.

Maisematyöluvasta on vapautettu:

- Yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten töiden suorittaminen (esim. kunnallistekniset työt).
- Myönnetyn rakentamisluvan mukaisten maisemaa muuttavien töiden suorittaminen siinä laajuudessa, kuin rakentaminen edellyttää.
- Vaikutuksiltaan vähäiset toimenpiteet (vähäinen puiden kaato).
- Rakentamishanketta valmistelevat välttämättömät toimenpiteet, jotka liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen
- Toimenpiteet, jotka perustuvat liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan

Puhtaiden maa- ja kiviainesten välivarastointi edellyttää maisematyölupaa, jos

- Toiminnalla on huomattavia maisemaa muuttavia vaikutuksia
- Varastointi on pitkäaikaista (yli vuoden kestävä)
- Aineisten määrää ei voi pitää vähäisenä.

Ympäristönsuojeluviranomaiselta on ennen varastoinnin alkua selvitettävä toiminnan ympäristöluvan tarve.

Maisemallisesti arvokkailla alueilla tulee lupapäätöksessä arvioida vaikutukset maisema-arvoihin.

3 RAKENNUSPAIKKAA KOSKEVAT VAATIMUKSET

10 § Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueesta säädetään Alueidenkäyttölaki 16 §:ssä.

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Tämän rakennusjärjestyksen perusteella osoitetaan Alueidenkäyttölaki 16 §:n mukaisiksi suunnittelutarvealueiksi lisäksi seuraavat alueet:

- Kulloinkin voimassa olevien oikeusvaikutteisten yleiskaavojen alueet siltä osin, kuin yleiskaava ei ole määrätty suoraan rakentamista ohjaavaksi.

- Noin 80 metrin levyiset asemakaava-alueiden lievealueet asemakaavan ulkopuolella.
- Maanteiden vierialueet 100 metrin etäisyydelle ajoradan keskiviivasta.

Edellä mainittu suunnittelutarvealuemääräys ei koske alueita, joilla on voimassa asemakaava, ranta-asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa on erikseen määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan lisäksi sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Taaja-asutuksen muodostumista arvioitaessa voidaan ottaa huomioon, että 300 metrin säteellä suunnitellusta rakennuspaikasta sijaitsee tai muodostuu vähintään viisi rakennuspaikkaa.

Suunnittelutarvealueella rakentamisen sijoittamisen edellytykset arvioidaan rakentamisluvan yhteydessä rakentamislain 46 §:n mukaisesti. Hakijan pyynnöstä sijoittamisen edellytykset voidaan ratkaista erillisellä sijoittamisluvalla ennen rakentamisluvan hakemista.

11 § Rakennuspaikan vaatimukset ja rakennusoikeus

11.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan ja maasto-olosuhteiltaan tarkoitukseensa sovelias. Rakennuspaikka voi muodostua useammasta erillisestä kiinteistöstä, joiden tulee kuitenkin muodostaa tarkoituksenmukainen ja yhtenäinen rakennuspaikka. Rakennuspaikkaa ei saa muodostaa alueelle, jossa on jatkuvaa liikenteestä tai muusta johtuvaa melua.

Rakennuspaikan pinta-alan tulee täyttää uuden rakennuspaikan koolle asetetut vaatimukset. Rakennuspaikkaan ei saa kohdistua rakentamiseen tai käyttöön kohdistuvia erityisiä suojeluvaatimuksia tai -rajoituksia.

Rakennuspaikan tulee olla hakijan hallinnassa kokonaisuudessaan. Mikäli rakennuspaikan hallinta perustuu vuokraamiseen, on vuokra-aika oltava vähintään 50 vuotta rakentamisluvan myöntämiseksi pysyväksi tarkoitettuun asuinrakennukseen ja 30 vuotta muuhun rakennukseen.

Asumista varten muodostettavalla rakennuspaikalla tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on selvitettävä, onko kiinteistö liitettävissä kunnalliseen vesijohtoon tai onko käyttökelpoista talousvettä saatavissa rakennuspaikalle tehtävästä kaivosta, jonka vedenlaatu on todistettava talousvesitutkimuksella lupahakemuksen yhteydessä.

Viemärlaitoksen toiminta-alueella on kiinteistö liitettävä yleiseen viemäriverkkoon, ellei vesihuoltolain mukaista vapautusta liittymisvelvollisuudesta ole myönnetty. Rakennuksessa syntyvät jätevedet on viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolella käsiteltävä ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annetun asetuksen jätevesien käsittelystä sekä kulloinkin voimassa olevien ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Mikäli viemäriverkoston liittyminen ei ole mahdollista, tulee kiinteistöllä syntyvät jätevedet käsitellä kiinteistökohtaisessa jätevesien käsittelyratkaisussa.

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. Kellariin rakennettaessa rakennuksen kuivatus ja viemärointi on voitava tehdä määräysten mukaisesti. Tulvaherkillä alueilla pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei saa sijoittaa kellarikerrokseen, eikä kellarikerrosta tulisi rakentaa lainkaan omaisuusvahinkojen välttämiseksi.

Puhtaan siirtymän rakennuspaikka

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

11.2 Vesistöjen ranta-alueita koskevat yleismääräykset

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan ranta-alue on suunnittelutarvealuetta, ellei alueella ole asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sitä voitavan käyttää luvan myöntämisen perusteena. Uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa on kielletty.

Rakentaminen edellyttää täten joko poikkeamislupaa kiellosta tai kaavan laatimista. Olemassa olevaan päärakennukseen liittyen saa kiellon estämättä rakentaa talousrakennuksen. Päärakennuksen korvaaminen uudella edellyttää joko hyväksyttyä poikkeamislupaa tai kaavalla osoitettua rakennusoikeutta.

Ranta-alueelle muodostettavan uuden rakennuspaikan rantaviivan pituus on oltava vähintään 40 metriä keskiveden korkeuden mukaisena oiottuna rantaviivana.

Rakennuspaikalle on järjestettävä ympärivuotinen ja liikennöintikelpoinen tieyhteys, joka kestää vähintään 2-akselisen kuorma-auton massan (18 tn). Tieyhteys pitää olla myös nimetty siten, että voidaan antaa yksilöity osoite asumista varten. Vesitien takana oleva saari ei tule kysymykseen pysyvän asumisen rakennuspaikkana.

11.3 Rakennuspaikan koko ja rakentamisen määrä

11.3.1 Asemakaava-alue

Asemakaava-alueella rakennuspaikan koko ja rakentamisen määrä määräytyy asemakaavan mukaan.

11.3.2 Yleiskaava-alue

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueelle rakennuspaikan koko on oltava vähintään 5000 m² milloin yleiskaavassa ei rakennuspaikkaa ole käyttötarkoitukseensa osoitettu. Yleiskaavan mukainen asuinrakennuspaikka on oltava vähintään 2000 m².

Rakennusoikeus määräytyy yleiskaavamääräysten mukaisesti silloin, kun yleiskaava on määrätty olemaan alueella rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Muulla alueella ja oikeusvaikutuksettomien yleiskaavojen alueella noudatetaan rakennusjärjestyksen mukaista kaavojen ulkopuolisten alueiden mukaista rakennusoikeutta.

11.3.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on vähintään 2000 m² asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä.

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

Loma-asumiseen hyväksytyille rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi, enintään yksiasuntainen vapaa-ajanasukinnus sekä kooltaan ja

korkeudeltaan päärakennukselle alisteisia talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa.

Rakennuksen kerrosluku lähempänä kuin 40 metrin etäisyydellä rantaviivasta saa olla enintään 1, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa toisin määrätä. Muutoin ranta-alueelle rakennettaessa kerrosluku saa olla enintään 1½.

Rakennuksen katetun terassin koko voi olla enintään 30 % rakennuksen kerrosalasta. Rantasaunan katetun terassin koko saa olla enintään puolet saunan kerrosalasta.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 120 k-m².

Yksittäisten rakennusten koko saa olla enintään seuraava:

- vapaa-ajanasuinrakennus (1 kpl) 80 k-m²
- erillinen talousrakennus enintään 50 k-m²
- erillinen saunarakennus enintään 25 k-m²
- erillinen venevaja 15 k-m²

11.3.4 Loma-asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi, enintään yksiasuntainen vapaa-ajanasuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 2.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 165 k-m².

11.3.5 Vesistön ranta-alue, pysyvän asumisen rakennuspaikka

Uuden rakennuspaikan sekä käyttötarkoitusta lomarakennuksesta pysyvään asumiseen muutettaessa vähimmäispinta-ala on oltava vähintään 2000 m².

Vesistön ranta-alueelle sijoittuvan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m² rakennuspaikkaa kohti.

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntainen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia yksikerroksisia kooltaan ja korkeudeltaan päärakennukselle alisteisia talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi (1) lähempänä kuin 40 metriä rantaviivaa.

11.3.6 Kaavoittamattomat alueet ja muut rakennuspaikat

Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 2000 m² kaavoittamattomalle rakennuspaikalle uutta asuinrakennuspaikkaa muodostettaessa ja vähintään 5000 m² arvokkailla maisema-alueilla. Milloin kysymys on vanhasta rakennuspaikasta tai vuokra-alueesta, noudatetaan rakentamislain vähimmäispinta-alavaatimusta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden, kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen tai kaksi yhden asunnon käsittävää asuinrakennusta, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Kokonaisrakennusoikeus on 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 m², josta asuinrakentamisen osuus on 350 m².

11.3.7 Maatilat

Maatilan tilakeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 20 % rakennuspaikan pinta-alasta. Maatilojen talouskeskuksia rakennettaessa rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus voidaan ylittää toiminnan edellyttämässä laajuudessa.

Maatilalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen tai **kaksi yhden asunnon käsittävää asuinrakennusta talousrakennuksineen**. ~~Asuinrakennuksen~~ **Asuinrakentamisen** rakennusoikeus on 350 k-m².

~~Edellä mainitun lisäksi sukupolvenvaihdokseen liittyen sallitaan rakentaa yksiasuntoinen ja yksi kerroksinen asuinrakennus. Asuinrakennuksen rakennusoikeus on 250 k-m².~~

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

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

4 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN

12 § Rakennuskohteen etäisyydet

12.1 Rakennusten etäisyydet

Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla rakennuksen etäisyys toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta on vähintään 4 metriä. Ellei asemakaavassa muuta osoiteta, asemakaava-alueella rakennus on rakennettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Rakennusta tai rakennelmaa ei saa pitää yleisen maantien tai yksityistien suoja- eikä näkemäalueella. Maantien suoja-alueen leveys on seutu- ja yhdysteillä vähintään 20 metriä ja valta ja kantateillä vähintään 30 metriä lähimmän ajoradan keskilinjasta.

Rakennus on rakennettava yksityistien tiealueen rajasta vähintään 4 metrin etäisyydelle ja vähintään 12 metrin etäisyydelle tien keskiviivasta.

Rakennuspaikalla olevan rasitetien reunasta rakennus on sijoitettava vähintään 2 metrin etäisyydelle.

Palovaarallista rakennuskohdetta ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Palovaarallista rakennusta ei saa myöskään sijoittaa 16 metriä lähemmäksi oman kiinteistön muita rakennuksia. Rakennus on rakennettava maanalaisesta, tontille rasitteena olevasta johto- tai putkilinjasta vähintään 3 metrin etäisyydelle, ellei asemakaavasta muuta johdu.

12.2 Rakennelmien etäisyydet

Rakennus on rakennettava ilmassa olevasta voimajohdosta vähintään 5 metrin etäisyydelle. Hajuhaittoja aiheuttava rakennus tai rakennelma on sijoitettava vähintään 100 metrin etäisyydelle olemassa olevasta asutuksesta, mikäli sijoittamista ei ole ympäristöluvalla ratkaistu.

Rakennelman etäisyys toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta on oltava vähintään yhtä suuri kuin rakennelman korkeus ja asemakaava-alueella vähintään 2 metriä ja haja-asutusalueella 4 metriä naapurin rajasta, ellei naapurin kanssa ole toisin sovittu.

12.3 Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä ja alimman rakentamiskorkeuden ranta-alueilla vähintään yksi (1) metri keskivedenkorkeutta ylempänä.

Rakennuspaikalle saa kuitenkin sijoittaa 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta yhden, kerrosalaltaan enintään 25 neliömetrin suuruisen saunarakennuksen, kun rakennus muutoin sopeutuu ympäristökuvaan.

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

Yhden enintään 10 m² suuruisen rakennelman saa sijoittaa rantaviivasta lähimmillään 10 metrin etäisyydelle.

12.4 Eläinsuojien ja vastaavien rakennelmien etäisyydet

Eläinsuojarakennukset tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapureiden asuinrakennuksiin jää riittävä suojaetäisyys. Naapurin kirjallisella suostumuksella vähimmäisetäisyydet voivat olla pienemmät.

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

Vastaavasti ratsastuskentän vähimmäisetäisyys on ~~20~~ 50 metriä ja laitumen 10 metriä naapurin kiinteistöstä. Etäisyyden riittävyyttä arvioitaessa tulee ottaa huomioon paikalliset maasto-, maisema- ja rakentamisolosuhteet siten, ettei naapurikiinteistölle ja ympäristölle aiheudu haittaa.

~~Pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseksi jaloittelualueen tai ulkotarhan vähimmäisetäisyys valtaajaan ja noroon on 25 metriä, vesistöön ja talousvesikaivoon 50 metriä.~~ Eläinsuojaa, lannan varastointitilaa tai ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkaa ei saa sijoittaa alle 50 metrin etäisyydelle vesistöstä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä, alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai norosta eikä pohjavesialueelle, ellei maaperäselvityksin osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa.

Ympäristönsuojelu- ja muun lainsäädännön etäisyysrajoituksia on edellä mainittujen lisäksi noudatettava. Eläinsuojien sijoittamisessa, lannan käsittelyssä ja varastoinnissa on lisäksi noudatettava voimassa olevaa ympäristönsuojelulainsäädäntöä sekä niitä koskevia valtioneuvoston asetuksia.

12.5 Maanalainen rakentaminen

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

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä hakijan toimesta. Johtojen ja putkistojen rasitealueille rakentaminen on kielletty 3 metriä johtolinjan molemmin puolin, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty.

Maanalaisten säiliöiden etäisyys rakennuksista, rakennelmista ja yhdyskuntateknisistä johdoista on oltava vähintään 3 metriä tai kaivannon syvyyden mukaiselle etäisyydelle.

Maanalaisen rakentamisen osalta on oltava yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon, mikäli alue sijaitsee muinaisjäännösalueella. Pelkkä muinaisjäännösten huomioiminen ei riitä.

Muinaisjäännösrekisteristä pystyy tarkistamaan, mikäli alueella on tunnettuja muinaisjäännöksiä:

https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_default.aspx

13 § Rakennuskohteen korkeusasema

13.1 Yleiset määräykset

Rakennettaessa epätasaisella rakennuspaikalle 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.

13.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kunnallistekniikkaan.

Uudisrakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja olla riittävä perustuksen ja pihamaan kuivatuksen järjestämiseen sekä kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiseen, milloin sellainen on rakennettava.

Rakennuksen suositeltava lattiakorkeus tulee olla liikenneväylän tai ympäröivän maanpinnan yläpuolella vähintään 80 cm, ellei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksen alimmissa rakentamiskorkeuksissa ole muuta määrätty.

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 (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet) N2000 korkeusjärjestelmän mukaisin korkeuksin.

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään hakijan toimesta tontille ennen lupa-asian ratkaisemista.

13.3 Rakennuskohteen korkeusasema vesistön rannalla

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ranta-alueilla rakennettaessa otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esim. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

13.4 Alimmat rakentamiskorkeudet vesistöjen ranta-alueilla

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava.

Jokien rannoilla rakennus tulee rakentaa siten, että alin rakentamiskorkeus on vähintään 1,0 metriä kerran 100 vuodessa toistuvaa tulvakorkeutta korkeammalla, ellei asemakaavassa toisin määrätä.

Alueellinen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on määritellyt ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille.

5 YMPÄRISTÖN HUOMIOIMINEN RAKENTAMISESSA

Rakennuksen rakentamisen, rakennuksen laajennuksen ja uudestaan rakentamisen tulee soveltua ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin rajoittuvaan katuun ja muuhun julkiseen tilaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Tontilla rakennusten ja tontin luonnontilaisten osien tulee muodostaa sopusuhtainen sekä alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

14 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Rannalle suunniteltava rakennus tulee sopeuttaa ranta-alueilla ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa tarpeettomasti häiritä.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään.

Ranta-alueille rakennettaessa tulee rakentaa rantapuuston suojaan. Puustoa ei saa kokonaan poistaa.

15 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

15.1 Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- Museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- Valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
- **Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kohteet (VARK)**
- Maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja maisemallisesti tärkeät alueet.
- Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet.
- Asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa asemakaavassa on määrätty, että rakennettu ympäristökuva säilytetään.
- Yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet.
- **Asiantuntijan toimesta suojeltavaksi arvotettu kohde tai rakennus.**

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaissa kulttuuriympäristöissä ja maisema-alueilla suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen.

Rakentamisen, korjaus- ja muutostöiden sekä muiden toimenpiteiden tulee sopeutua alueen historiallisiin ominaispiirteisiin, rakennuskantaan, mittakaavaan, maisemaan ja kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen siten, etteivät alueen arvot vaarannu.

Paikallisesti arvokkaissa kulttuuriympäristöissä ja inventoiduissa kohteissa suunnittelun lähtökohtana on kulttuuriympäristön paikallisen omaleimaisuuden säilyttäminen. Kunnan viranomainen voi lupaa haettaessa edellyttää rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen selvittämistä tai kuntoselvityksen laatimista. Kulttuurihistoriallisten arvojen tai kohteen kunnon selvittää alan asiantuntija.

Maakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden aluerajaukset on esitetty maakuntakaavassa ja ne on otettava huomioon toimenpiteitä toteutettaessa.

15.2 Arvokkaat maisema- ja luontoalueet

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maisema- ja ympäristöarvot sekä rakennuspaikan luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyvät. Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, muodon ja värityksen osalta.

Arvokkailla maisema-alueilla tulee ottaa huomioon alueen rakentamista koskevat määräykset.

15.3 Suojellut rakennukset

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, 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.

15.4 Muinaisjäännökset

Muinaismuistolaki suojelee kiinteät muinaisjäännökset suoraan lain nojalla ilman erikseen tehtävää päätöstä ja ovat rauhoitettuja heti löytyessään. Jos työmaalla havaitaan merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta Museovirastoon tai alueellisena vastuumuseona toimivaan Satakunnan museoon.

Muinaisjäännösalueen maaperään kajoaminen on kiellettyä ilman Museoviraston lupaa. Alueen maankäyttöä koskevat suunnitelmat tulee toimittaa hyvissä ajoin ennakoon lausunnolle alueelliselle vastuumuseolle, joka ohjeistaa jatkotoimenpiteet.

Muinaisjäännösrekisteristä pystyy tarkistamaan, mikäli alueella on tunnettuja muinaisjäännöksiä:

https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_default.aspx

15.5 Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden, viheralueiden ja luonnonmukaisen kasvillisuuden säilyttäminen ja lisääminen.

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

Rakentamattomat rakennuspaikan osat tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnontilaisina, puustoisina ja kasvillisuuden peittäminä. Istutuksissa suositellaan käytettäväksi alueelle luontaisesti kuuluvia puu-, pensas- ja kasvilajeja. Rakennuspaikalle ei saa istuttaa haitallisia vieraslajeja eikä rakentamisen yhteydessä saa aiheuttaa vieraslajien leviämistä ympäristöön.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa edellyttää selvitystä luonnonsuojelulainsäädännön nojalla suojelluista lajeista, luontotyypeistä tai muista luonnonarvoista, mikäli rakennushankkeen arvioidaan voivan vaikuttaa niihin.

6 ERITYISKOhteita koskevat määräykset

16 § Pohjavesialueet

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.

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa.

16.1 Jätevesien käsittely pohjavesialueella

Jätevesiviemärin, säiliöiden ym. rakenteiden tiiveydestä on varmistuttava ennen niiden käyttöönottamista. Pohjavesialueella jätevesien imeyttäminen on kielletty, ellei ympäristönsuojeluviranomainen myönnä poikkeamista kiellosta.

Jätevesien käsittely on tehtävä ympäristönsuojelulainsäädännön ja määräysten mukaisesti. Esim. puhdistamo voi olla pohjavesialueella, jos puhdistetut jätevedet voidaan johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Jätevesien erilaisia

puhdistusjärjestelmiä mahdollistavaa erillisviemäröintiä tulisi harkita myös pohjavesialueiden ulkopuolella.

16.2 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmiin liittyvien energiakaivojen rakentaminen on kielletty. Kiellosta voidaan poiketa, mikäli energiakaivon rakentamiselle on saatu vesilain mukainen lupa valtion lupaviranomaiselta. Vedenottamon läheisyydessä ei yleensä ole edellytyksiä maalämmön käytölle.

Pohjavesialueella rakennettavan uudisrakennuksen lämmitysmuoto ja siihen liittyvä huolto tulee järjestää siten, ettei niistä aiheudu pohja- tai pintaveden pilaantumisvaaraa.

Lämmönkeruuputkistojen asentaminen vesistöön edellyttää vesirakennustyöilmoitusta tai vesilain mukaista lupaa sekä vesialueen omistajan luvan.

17 § Pilaantunut maaperä

Mikäli suunnitellun rakennuksen alle jäävän alueen rakennuspaikan maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on se tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamista tai rakentamisen aikana. Pilaantuneesta maa-alueesta on ilmoitettava ympäristönsuojeluviranomaiselle. Pilaantuneesta maa-alueesta on ilmoitettava lisäksi valtion valvontavirastolle (Lupa- ja valvontavirasto), jolle tehdään myös ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta.

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä. Jos pilaantuminen havaitaan yllättäen rakennustöiden yhteydessä, on siitä ilmoitettava välittömästi valtion valvontaviranomaiselle.

18 § Haitalliset yhdisteet tai kohteet

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

18.1 Radon

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat terveydelle haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

18.2 Käytöstä poistettavat maanalaiset öljysäiliöt

Käytöstä poistettavat maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa maaperästä säiliön käytöstä luopumisen yhteydessä. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi yksittäistapauksissa myöntää poikkeuksen säiliön poistamismääräyksestä, mikäli säiliön poistaminen on teknisesti vaikeaa. Käytöstä poistettava säiliö on puhdistutettava Turvatekniikan keskuksen hyväksyttämällä urakoitsijalla ja putket tulpattava.

Säiliön käytöstä poistamisesta tehdään ilmoitus ympäristönsuojeluviranomaiselle, mikäli säiliö halutaan jättää maahan. On huomioitava säiliön romahtamisvaara, jos säiliö jätetään tyhjänä maan alle.

18.3 Happamat sulfaattimaat rakentamisessa

Rakentamisessa alueille, joilla voi esiintyä happamia sulfaattimaita, on niiden esiintyminen tarvittaessa selvitettävä ja kiinnitettävä erityistä huomiota pohja- ja pintavesien pilaantumisen estämiseen sekä rakenteiden keston.

7 TYÖMAAJÄRJESTELYT

19 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

19.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

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

19.2 Säilytettävä puusto

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti ottaen huomioon puun juuristo, sekä mahdollinen pohjaveden aleneminen rakentamisen takia.

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto tulee suojata asianmukaisesti työn ajaksi. Rakennuspaikalle tyypillistä puustoa tulee jättää maisemallista syistä riittävässä määrin kaatamatta.

19.3 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

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. Työmaa-aikana viemäriin ei saa johtaa haittaa tai vahingonvaaraa aiheuttavia aineita, esineitä, maa-ainesta tai muita jätteitä.

19.4 Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Jätteidenlajittelu työmaalla on suoritettava voimassa olevien jätehuoltosäätöjen mukaisesti.

19.5 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

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

19.6 Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen

Katualueella varastointi on kielletty, ellei varastoinnista ole sovittu asianomaisen kunnan liikenneväylistä vastaavan kanssa. Aluetta hallinnoiva taho voi myöntää hakemuksesta oikeuden määrääjäksi käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata ja sen huoltotiloja varten.

Kaivaminen ja louhiminen kaupungin tai kunnan hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella edellyttää maanomistajan suostumusta.

19.7 Tilapäiset työmaarakennukset

Työmaata varten voidaan rakennettavalle tontille taikka siihen välittömästi liittyvälle katu- tai muulle yleiselle alueelle sallia sijoitettavaksi tarvittavia tilapäisiä työmaarakennuksia, mikäli aluetta hallinnoiva taho on myöntänyt käyttöoikeuden.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erikseen määrätyissä tapauksissa vaatia työmaarakennuksille rakentamisluvan hakemista.

19.8 Työmaataulu

Olennaisesti ympäristöön vaikuttavalle rakennustyömaalle on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu tai sijoitettava muu tiedotus, josta ilmenevät ainakin työn kohde ja osoite, rakennushankkeeseen ryhtyvä tai hänen edustajansa ja tämän yhteystiedot sekä kohteen aloittamis- ja arvioitu valmistumisajankohta.

8 PIHA-ALUEEN TOTEUTTAMINEN

20 § 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.

Rakennuspaikalla tulee jäädä riittävästi oleskelupihaa, asunnon kokoon nähden riittävä pysäköintitila ja haja-asutusalueella jätevesien käsittelyjärjestelmä varten riittävä tilavaraus tarpeellisine kulkuyhteyksineen. Rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa on otettava huomioon rakennusten huoltotarve siihen liittyvine liikenneyhteyksineen sekä olemassa olevien istutusten ja rakennuspaikan olosuhteiden asettamat rajoitukset.

Piha-alueen suunnittelussa tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida olemassa oleva kasvillisuus ja puusto sekä niiden merkitys viihtyisyyden, varjostuksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen kannalta.

20.1 Piha-alueen vajat, rakennelmat ja laitteet

Vajat, rakennelmat ja laitteet kuten varastot, puutarhamajat, kasvihuoneet, uima-altaat, maakellarit, jätekatokset, aitaukset, kompostorit ja muut vastaavat on sijoitettava kiinteistölle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.

Jätesuojan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota paloturvallisuuteen, siisteyteen ja hygieniaan.

Postilaatikot tulee sijoittaa viestintäviraston valtakunnallisten ohjeiden ja suositusten mukaisesti.

20.2 Pihan korkeusasema

Pihan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan. Muokatun maanpinnan on liityttävä luonnolliseen maanpintaan tontin rajoilla. Tontin pihamaan muotoilu on tehtävä siten, että vältetään jyrkkien luiskien rakentaminen tonttien välille.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä piha tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle merkittävässä määrin.

20.3 Pihapuusto

Puita istutettaessa on huomioitava puiden koko täysikasvuisena. Naapurin puolelle ulottuvat oksat naapurilla on oikeus poistaa, mikäli hän huolehtii myös roskien hävittämisestä. Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

20.4 Aidat ja istutukset

Kiinteistön kadun vastaiselle rajalle kokonaan oman kiinteistön puolelle voidaan istuttaa pensasaita, pensasryhmiä tai rakentaa kiinteä aita, ellei asemakaavalla muuta määrätä.

Aita on sijoitettava perustuksineen kokonaan omalle tontille siten, että se on huollettavissa oman tontin puolelta, elleivät naapurit sovi aidan sijoittamisesta rajalle.

Kiinteistön istutukset eivät saa ulottua katualueelle tai pelastustielle. Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle tai 3 metriä lähemmäksi maanalaista putkilinjaa.

9 RAKENNUSKOHTEN TOTEUTUS

21 § Liikennejärjestelyt ja pelastustie

21.1 Ajoneuvoliittymä

Rakennuspaikalle tulee olla tarkoituksenmukainen tieyhteys. Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän.

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalla yleiselle tielle johtavalle ajoneuvoliittymälle haetaan lupa tienpitoviranomaiselta.

Liittymän suositeltava enimmäisleveys on kaavoittamattomilla alueilla 8 metriä ja asemakaava-alueilla 6 metriä. Rakennuspaikan liittymärummun minimihalkaisija tulee olla riittävän suuri, jottei se padota veden virtausta, kuitenkin aina on vähintään 250 mm.

Rakennuspaikalle voidaan sallia rakennettavaksi useampi ajoneuvoliittymä, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua ja liityttävää liikennealuetta hallinnoiva taho sallii useamman liittymän.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue. Aidat ja pensaat on toteutettava ja pidettävä yllä siten, että näkemä kadulle säilyy.

Tontin autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman tontin alueella, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

21.2 Pelastustie

Majoitus-, hoito-, liike-, työpaikka-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumisrakennusten sekä vähintään kolmekerroksisten asuinrakennusten vierelle edellytetään rakennettavaksi pelastustie. Tällaisen rakennuksen porrashuoneiden seinälle on lisäksi pysyvästi kiinnitettävä kiinteistön pelastusjärjestelyt osoittava opastekartta.

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.

Pelastustielle ei saa sijoittaa edes tilapäisesti ajoneuvoja tai tavaraa.

Omakoti- ja rivitalon pihalle ei tarvitse tehdä pelastustietä eli järjestää pääsyä palo- ja pelastuskalustolle. Mikäli pelastusyksiköllä päästään noin 50 m etäisyydelle rakennuksesta, voidaan sitä yleensä pitää riittävänä järjestelynä. Ambulanssin tulee kuitenkin päästä sisäänkäyntien läheisyyteen.

21.3 Moottoriajoneuvot, polkupyöräpaikat ja sähköiset liikkumisvälineet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa 1 autopaikka asuntoa kohden.

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopautojen, moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

Esteettömyys

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.

Polkupyöräpaikat

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

22 § Jätehuolto

Kiinteistö on liitettävä järjestettyyn jätteenkuljetukseen ja rakentamisessa on varattava jätteiden säilytykseen riittävät tilat sopivalla paikalla.

Rakennuslupahakemuksessa on osoitettava tontille rakennettaviin rakennuksiin nähden riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten. Jäteastian sijainnin tulee olla sellainen, että sen tyhjentäminen on esteetöntä ja turvallista.

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

- Vaaranna paloturvallisuutta, rumenna ympäristöä eikä aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.
- Sijoitu liian lähelle rakennuksia tai naapurin rajaa ilman riittävää palo-osastointia.
- Sijoitu tonttiliittymän näkemäalueelle eikä katu- tai muulle yleiselle alueelle.
- Haittaa pihan tai kadun muita toimintoja.

Keräysvälineet, jätekatokset, ja -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden yhden perheen pientaloissa ja paritaloissa 4 metrin etäisyydelle rakennuksista. Tätä suurempien rakennusten keräysvälineiden määrä edellyttää 8 metrin etäisyyttä tontilla olevista muista kuin, lupaa edellyttävistä rakennuksista ja katoksista. Rajasta etäisyys tulee olla vähintään 2 metriä edellyttäen, että sijoitus ei tällöin aiheuta rasitetta naapuritontin rakentamiselle.

Puutarhajätekomposti on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Naapurin suostumuksella sen voi sijoittaa lähemmäksi rajaa. Tiiviin kompostorin, josta ei aiheudu hajuhaittoja, voi sijoittaa 2 metrin päähän rajasta.

23 § Vesihuolto

Rakentamislupahakemuksessa tulee esittää vesi- ja viemärijärjestelmien liittymä- ja hankintatiedot. Mikäli rakennuspaikka ei ole vesihuollon toiminta-alueella, on puhtaan veden hankinnasta esitettävä selvitys ja jätevesien käsittelystä esitettävä asianmukaiset suunnitelmat.

Vesihuollon johtojen mahdollinen sijainti kiinteistöllä tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Jos hiekkaa, lietettä, rasvaa, bensiiniä, öljyä tai muita haitallisia fysikaalisia tai kemiallisia aineita voi joutua jätevesivesilaitteistoon ja -verkostoon tai ympäristöön, on jätevesilaitteistossa oltava erotin- tai käsittelylaite.

Kiinteistön jätevesijärjestelmät tulee sijoittaa niin, että saostus- ja umpikaivolietteiden tyhjennys on mahdollista.

24 § Rakennuspaikan valaistus ja osoitemerkintä

24.1 Tontin ja rakennuksen valaistus

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja ympäristöön. Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta. Valaistus ei saa häikäistä liikennealueella liikkuvia tai naapurialueita. Häiriövalon eli valosaasteen syntyminen on estettävä oikeilla valaisinvalinnoilla ja valaistuksen kohdentamisella.

24.2 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 erottautuu taustastaan. Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on osoitenumero sijoitettava sen kadun puolelle, jota lähiosoitteena käytetään.

Osoitenumerointi on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen (enintään 30 metrin etäisyydellä), osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava tontille johtavan ajoväylän alkupäähän.

24.3 Valaistut laitteet

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus. Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

24.4 Melun ja värinän huomioiminen

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä värinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva värinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa edellyttää selvitystä melun, runkomelun tai värinän vaikutuksista sekä niiden huomioon ottamisesta rakennuksen suunnittelussa.

25 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen

25.1 Yleiset vaatimukset

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen tulee täyttää rakentamislain luvussa 4 rakentamiselle asetetut tekniset vaatimukset, sekä sijoittamiselle asetetut vaatimukset rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n mukaisesti.

Käyttötarkoituksen muutoksen vaatiessa poikkeamisluvan, tulee rakentamisen täyttää lisäksi rakentamislain 57 §:n edellytykset poikkeamislualle.

Lisäksi rakennuspaikan tulee täyttää seuraavat vaatimukset, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa ole toisin määrätty:

- Rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille ajettavan tien varrella.

- Rakennuspaikan tulee tukeutua yhdyskuntataloudellisesti edulliseen sijaintiin, taajamaan tai kyläalueeseen ja sen läheisyydessä tulee sijaita ennestään pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja.
- Ranta-alueella sijaitsevilla rakennuspaikoilla kaikkien rakennuksien etäisyyksien rantaviivasta sekä pinta-alojen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset.
- Kiinteistön sijoituessa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, tulee rakennukset liittää vesi ja viemäriverkoston. Viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristönsuojelulainsäädännön vaatimuksia sekä voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi vastoin kaavaa edellyttää aina lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ennen rakentamisluvan käsittelyä. Myönteisen poikkeamispäätöksen jälkeen käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakentamislupaa, jonka valmistelussa varmistetaan, että rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n edellytykset täyttyvät.

~~Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyväan asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä.~~ Mikäli voimassa oleva kaava sallii vakituisen asumisen eikä käyttötarkoituksen muutos muutoin edellytä poikkeamista, ratkaistaan käyttötarkoituksen muutos rakentamisluvalla rakentamislain mukaisesti.

25.2 Rakennukselle asetettavat vaatimukset

Rakentamislupakäsittelyssä rakennukselle asetetaan seuraavat vaatimukset hakemuksen hyväksymiseksi:

- Rakennuksen tulee täyttää korjausrakentamiselle asetetut lämmöneristysvaatimukset. Vaatimusten täyttyminen tulee todistaa energiaselvityksellä. Rakennuksesta on esitettävä rakenteiden U-arvolaskelmat sekä lämpöhäviölaskelma määräysten mukaisesti. Tarvittaessa on esitettävä suunnitelma toimenpiteistä, mikäli lämpöeristyksen puutteellisuuden takia on muuta rakennetta parannettava (kompensaatio) heikompaa osaa vastaavasti.
- Huonekorkeuden tulee täyttää kulloinkin voimassa olevat rakentamista koskevat tekniset vaatimukset.
- Makuuhuoneiden sijoituessa pääkerroksen ylä- tai alapuolelle, on käynti niihin oltava rakentamismääräysten mukaisen portaan kautta.

- Rakennuksessa tai sen välittömässä yhteydessä pitää olla asianmukainen peseytymistila – vähintään suihkukaappi.
- Rakennuksessa tai sen välittömässä yhteydessä pitää olla käymälä.
- Rakennuksessa on oltava asianmukainen varustus ruuan valmistukseen.
- Rakennuksessa tulee olla kiinteä lämmitysjärjestelmä, pelkkä takka tai vastaava lisälämmönlähde ei riitä ainoana lämmönlähteenä.

26 § Laajentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella

Olemassa olevaa lomarakennusta voi alueidenkäyttölain 72 §:n rantarakentamiskiellon estämättä laajentaa vähäisesti edellyttäen, että rakennuksen muutoin voidaan katsoa täyttävän rakennusjärjestyksen sille asettamat vaatimukset. Vähäistä suurempi laajennus (laajennus enemmän kuin olemassa oleva) tai olemassa olevan asuinrakennuksen korvaaminen uudella edellyttää kunnan poikkeamislupaa.

Vähäisenä pidetään laajennusta, jonka jälkeen rakennuksen kerrosala on enintään 80 m². Edellä mainittua suurempi laajennus tai olemassa olevan luvallisen asuinrakennuksen korvaaminen kokonaan uudella rakennuksella edellyttää hyväksyttyä poikkeamislupaa rakentamisluvan myöntämiseksi.

27 § Rakennuksen purkaminen

27.1 Yleismääräys

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

Rakennuksen purkamislupa tarvitaan rakennuksen tai sen osan purkamiseen asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteutumista tai maankäytön suunnittelua.

Mikäli rakennus sijaitsee arvokkaassa kulttuuriympäristössä tai on suojeltu ei sitä saa purkaa ilman lupaa. Suojellun rakennuksen purkamisesta tulee pyytää vastuullisen aluemuseon lausunto.

Purkamislupaa ei tarvita

- Jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma tai liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista.
- Talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.
- 1.1.2025 jälkeen rakennettujen alle 30 m²:n muiden kuin asuinrakennusten tai alle 50 m²:n katosten purkamiseen.

Jollei purkamiseen tarvita lupaa, rakennuksen tai sen osan purkamisesta on ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus).

27.2 Selvitysvaatimukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää selvitettävän museoviranomaiselta rakennuksen ja sen sisätilan historiallisen ja rakennustaiteellisen arvon.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa edellyttää selvitystä myös rakennuksessa tai sen välittömässä ympäristössä esiintyvistä luonnonsuojelulainsäädännön nojalla suojelluista lajeista tai muista suojelluista luontoarvoista, mikäli purkamisella arvioidaan voivan olla vaikutuksia niihin.

27.3 Purkamistyön toteuttaminen

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle. Mahdollisten haittojen ehkäisemiseksi on tehtävä tarvittaessa katselmus viereisille rakenteille ja seurattavaa tärinää mittauksin.

Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee suosia suhteessa kierrätykseen.

Rakennuksen purkujätteet on käsiteltävä niin kuin niistä on erikseen määrätty jätelaissa sekä sen nojalla annetuissa jätehuolto- ja

ympäristönsuojelumääräyksissä. Jätteiden käsittelystä on tehtävä erillinen rakentamislain mukainen selvitys purkutyön valmistuttua.

27.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu ja muu yleinen alue viivytyksettä korjattava.

Mahdollisina täyttöinä tulee käyttää vain puhtaita maa-aineksia.

10 RAKENNUSKOHTEN YLLÄPITO

28 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Rakennuspaikka ympäristöineen on pidettävä käyttötarkoituksensa mukaisessa käytössä ja siistinä. Rakennuksen julkisivut tulee pitää puhtaana siten kuin on katsottava kohtuulliseksi.

Asemakaava-alueella ei rakennuspaikkaa saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen eikä asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeavaan, ympäristölle häiriötä aiheuttavaan toimintaan.

Asemakaava-alueella sijaitsevilla tonteilla tapahtuva säilytys ja varastointi on suoritettava asianmukaisesti ja siten, ettei se alueen käyttötarkoitus huomioon ottaen aiheuta häiriötä ja rumenna ympäristöä tai vaaranna paloturvallisuutta.

29 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

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.

Sade- ja pintavesien poisjohtaminen on suoritettava siten, että siitä aiheudu huomattavaa jatkuvaa haittaa naapureille tai kadun käyttäjille eikä niitä saa johtaa asemakaavan mukaiselle viheralueelle ilman toimivaltaisen viranomaisen lupaa. Sade- ja pintavesiä ei saa myöskään johtaa maanteiden sivuojiin.

Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava yleiseen hulevesijärjestelmään, joka voi olla viemäröinti tai avo-oja.

Mikäli kiinteistön hulevedet voidaan käsitellä kiinteistöllä kaikissa tilanteissa, kunnan toimivaltainen viranomainen voi myöntää vapautuksen hulevesiviemäriverkostoon liittymisestä. Vesilain ojitussäännösten noudattamista valvoo kunnan viranomainen.

Milloin kiinteistö ei sijaitse hulevesiviemäröinnin toiminta-alueella, hulevedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Imeyttämien tontilla edellyttää selvitystä maaperän soveltuvuudesta imeyttämiseen. Imeytysjärjestelyistä on tarvittaessa laadittava suunnitelma.

Avo-ojia ei saa täyttää tai putkittaa, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä. Jos avo-ojajärjestelmä poistetaan käytöstä, tulee liittyä hulevesiviemäriverkostoon, jos sellainen on alueelle rakennettu. Kiinteistön omistajan tulee sopia hulevesiverkoston ylläpitäjän kanssa hulevesiviemäriverkkoon liittymisestä.

Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen kunnalliseen jätevesiviemäriin on kielletty. Kadulle johtavaan liittymään on rakennettava riittävän suuri rumpuputki niin, ettei se padota veden virtausta, kuitenkin aina vähintään 250 mm sisähalkaisijaltaan. Lumien varastointi on tehtävä siten, ettei naapurikiinteistölle aiheudu haittaa varastoidun lumen sulamisvesistä.

30 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Asumista varten tarkoitettulla tontilla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu rakennuspaikan käyttötarkoitukseen tai viranomaisen lupaan.

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

31 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

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

II YLEISIÄ ALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

32 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristökuvaan yleisillä alueilla ja rakennuspaikoilla

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 kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

32.1 Yleiselle alueelle sijoitetut rakennelmat

Rakennelmien sijoittamiseen on saatava yleistä aluetta hallinnoivan tahon lupa riippumatta rakentamisluvan tarpeesta.

Omistajan tulee pitää katutilaan sijoittamansa rakennelmat ja laitteet ulkonäöltään siisteinä ja korjattava rikkoutuneet tai poistettava ne.

Rakennelmat eivät saa muodostaa estettä liikkumiselle tai toimimiselle eivätkä ne saa haitata kunnossa- ja puhtaanapitoa.

32.2 Yleisten alueiden rannat ja laiturit

Yleisten alueiden rantaan sijoitettavien laituriin, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan. Yleisten alueiden laituriin tulee soveltua eri väestöryhmille.

32.3 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

Yleisille alueille voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksyttyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

32.4 Mainos- ja tekniset laitteet

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 ja kunnossapitoa. Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

Suojellun rakennuksen osalta on pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

32.5 Siirrettävät laitteet

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle. Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalankulkuun varatuille alueilla.

32.6 Tekniset laitteet julkisivussa

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennukseen sopeutuviksi.

Suojelluissa rakennuksissa ja arvoalueilla on tekniset laitteet esitettävä lupapiirustuksissa, ja pääsääntöisesti sijoitettava niin, etteivät ne ole katujulkisivulla. Suojelluissa rakennuksissa tai kulttuuriympäristön arvoalueilla tulee olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon/museoviranomaiseen.

32.7 Korjausrakentaminen

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä noudattamaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

Rakennusmateriaalien tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuspaikan henkeen ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Korjaus- ja muutostöissä tulee mahdollisuuksien mukaan vaalia rakennuksen alkuperäisiä tai rakennuksen historiallisten kerrostumien kannalta arvokkaita rakennusosia ja materiaaleja. Erityisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa ja suojelluissa rakennuksissa tulee suosia säilyttävää korjaustapaa silloin, kun se on rakennuksen kunto ja käyttötarkoitus huomioon ottaen mahdollista.

33 § Yleisten alueiden rakennuskohteet

33.1 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 virkistysalueen luonteeseen.

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

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laituriin, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan. Julkisen kaupunkitilan laituriin tulee soveltua eri väestöryhmille.

33.2 Tapahtumien järjestäminen

Tapahtumien järjestämistä varten voidaan pystyttää tilapäisiä yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Tapahtumien järjestämisellä on aina oltava maanomistajan tai -haltijan lupa ja muut mahdollisesti tarvittavat luvat, kuten poliisin ja pelastuslaitoksen lupa.

33.3 Rakennuksen tai sen osan vähäiset ylitykset yleisille alueille

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

- Rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,3 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,2 metriä.
- Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,5 metrillä. Julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisääntäytymisen katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,6 metriä.
- Tekniset laitteet ja ulkoseinän lisäeristys enintään 0,3 metriä.
- Uudisrakennusten portaat ja luiskat tulee olla tontilla.
- Olemassa olevan rakennuksen uudet portaat tai luiska enintään 1,0 metrillä, milloin uudet portaat ovat tarpeelliset rakennuksen toimintojen muuttuessa ja portaita ei voida ilman kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia rakentaa tontille.

- Ikkuna- ja ovimarkiisit sekä terassien aurinko- ja sadesuojat ja katokset enintään 1,5 metriä.
- Myynti-, tiedotus- ja mainoslaite enintään 1,0 metriä.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle.

12 HYVÄ RAKENTAMISTAPA

Rakennuspaikka on valittava niin, ettei rakentaminen aiheuta kohtuuttomia kustannuksia. Rakennus tulee sijoittaa tontille ottaen huomioon luonnonolosuhteet, ilmansuunnat, tieyhteydet ja tekninen huolto.

Rakentaminen on suoritettava käyttäen hyväksyttyjä uusia tai käyttötarkoitukseen soveltuvia hyväkuntoisia materiaaleja.

Rakentamisessa tulee käyttää ammattitaitoisia osapuolia. Rakentamiselle ja siihen liittyville prosesseille tulee varata riittävästi aikaa sekä henkilö- ja taloudellisia resursseja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvillä ja siihen osallistuvilla on lain mukainen myötävaikutusvelvollisuus mahdollisimman hyvän lopputuloksen saavuttamiseksi.

13 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN NOUDATTAMINEN

Tämän rakennusjärjestyksen määräysten valvonta kuuluu sille viranomaiselle, jolla kulloisessakin asiassa on toimivalta.

Rakennusvalvontaviranomainen tai muu toimivaltainen viranomainen voi myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen säännöksistä ja määräyksistä siinä järjestyksessä, kuin rakentamislainsäädännössä on säädetty. Poikkeaminen edellytyksenä on, ettei se johda rakennusjärjestyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä, eikä naapurin asema poikkeamisen myötä vaarannu.

Rakennusjärjestyksen säännösten ja sen nojalla annettujen määräysten rikkomisesta on voimassa mitä rakentamislaki määrää.

34 § Vähäinen poikkeaminen

Poikkeaminen annetuista säännöksistä voidaan ratkaista rakentamislain 59 § nojalla rakentamisluvan yhteydessä silloin, kun poikkeaminen voidaan katsoa vähäiseksi eikä asemakaavalle asetettuja tavoitteita vaaranneta hanketta kokonaisuutena tarkastellen. Vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on, ettei naapuri vastusta vähäistä poikkeamista.

Asemakaavan mukaisesta rakennusala poikkeaminen katsotaan vähäiseksi, mikäli ylitys on 10 %. Vähäistä poikkeaminen voi olla myös silloin, kun perustellusta syystä poiketaan asemakaavamääräyksissä annetuista rakennuksen ulkomuotoa koskevista määräyksistä (esimerkiksi kattokaltevuus).

35 § Täydentävät määräykset ja ohjeet

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

36 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Rakennusjärjestys saatetaan voimaan Jämijärven kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen tultua lainvoimaiseksi ja rakennusjärjestyksen voimaan tulemisesta on kuulutettu siten kuin kunnallisista ilmoituksista säädetään.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kunnanvaltuuston 22.1.2002 (§ xx) hyväksymä ja 1.2.2002 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestys on hyväksytty Jämijärven kunnanvaltuustossa xx.xx.202x, § xx

Rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.202x.