



ILOMANTSI **Ilomantsin kunta**

RAKENNUSJÄRJESTYSEHDOTUS

Sisällysluettelo

1 YLEISTÄ	1
2 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TEHTÄVÄ JA TAVOITE	2
2.1 Rakennusvalvontaviranomainen	2
3 Rakennusten suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat	2
4 RAKENTAMISEN LUPATYYPIT	2
5 RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN	5
5.1. Sijoittuminen	5
5.2. Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	5
5.3. Ympäristön hoito ja valvonta	5
5.4. Aitaaminen	6
5.5. Piha-alue/pihamaa	6
5.6. Rakennuspaikan rajan ylittäminen	9
5.7. Osoitemerkintä	9
6 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	9
6.1. Rakennuspaikka asemakaava-alueen ulkopuolella	9
6.2. Rakentamisen määrä asemakaava-alueen ulkopuolella	10
6.3 Rakentamisen määrä ranta-alueella	10
6.4 Rakentaminen ranta-alueella	10
6.5 Rakennusten sijoittaminen ja sopeutuminen ranta-alueen ympäristöön	11
7 ERITYISALUEISIIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET	12
8 VESI- JA JÄTEVESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN	13
8.1. Talousveden riittävyys	13
8.2. Jätevesien käsittely viemäriverkoston ulkopuolisella alueella	13
9 HYVÄ RAKENTAMISTAPA	13
10 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	13
11 JÄTEHUOLTO	14
12 VOIMAANTULO	14

1 YLEISTÄ

Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat

Viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen on omassa toiminnassaan otettava huomioon rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:

- 1) rakennuskohteen on oltava käyttötarkoitukseensa soveltuva ja edistettävä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;
- 2) rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen;
- 3) rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustamalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin;
- 4) rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa pyritään muodostamaan uusia arvorakennuksia ja kulttuuriympäristöjä;
- 5) rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä.

2 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TEHTÄVÄ JA TAVOITE

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat tarpeelliset määräykset rakentamisen ja maankäytön ohjaamiseksi Ilomantsin kunnassa.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä sekä alueelle sopivaa suunnitelmallista rakentamista ja hyvää elinympäristöä. Rakentamisessa otetaan huomioon olemassa oleva luonto.

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

2.1 Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on hallintosäännön mukainen lautakunta tai monijäseninen toimielin, jonka alaisena toimii rakennusvalvonta.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään Ilomantsin kunnan hallintosäännössä ja erillisissä delegointipäätöksissä. Rakennusvalvonnan viranomastehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä rakennusvalvonnan taksassa.

3 Rakennusten suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat

Rakentamislupaa vaativissa hankkeissa suunnittelijoiden ja työnjohtajien on esitettävä tarvittaessa pätevyytensä, ammattitaitonsa ja työhön varaamansa aika rakennusvalvontaviranomaiselle. Vastuuhenkilöiden kelpoisuusvaatimuksista on säädetty lailla ja asetuksilla.

4 RAKENTAMISEN LUPATYYPIT

Rakentamislupa

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) asuinrakennus;
- 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta; (19.12.2024/897)
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Seuraavat korjaus- ja muutostyöt edellyttävät rakentamislain perusteella rakentamislupaa:

- korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen
- rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen
- vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistaminen
- kantavan rakenteen korjaaminen
- korjaustoimenpiteet, jotka voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden
- jätevesijärjestelmän uusiminen, asunnon jakaminen ja yhdistäminen
- korjaaminen, jolla on merkittävää vaikutusta kuntakuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön
- kattomuodon muutos
- korjaaminen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

Sallitun rakennusoikeuden lisäksi voidaan rakentaa enintään 10 m² kasvihuone, enintään 5 m² leikkimökki, jätесuoja, kesäkeittiö, vaja tai vastaava.

Vaikka rakentaminen ei edellyttäisi rakentamislupaa, tulee rakennuspaikan täyttää lain, asetusten, kaavamääräysten ja rakennusjärjestyksen vaatimukset ja sillä tulee olla rakennusoikeutta. Lisäksi rakentamisessa on otettava huomioon paloturvallisuuteen liittyvät etäisyysvaatimukset.

Rakentamislupahakemuksesta on pyydettävä tarpeelliset viranomaislausunnot.

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella

Sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 3) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 4) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 5) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 6) luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen;
- 7) luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 2 000 neliömetriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään viiden metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvulle;

- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Maisematyölupa

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa (toimenpiderajoitus):

- 1) asemakaava-alueella;
- 2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;
- 3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella;
- 4) alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupaa ei myöskään tarvita rakentamishanketta valmisteleviin välttämättömiin toimenpiteisiin, jotka liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen.

Purkamisluvan edellytykset

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.

Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Alueella, jolla ei ole asema-, yleis- tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Tilanteessa, jossa purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, muun kuin suojellun rakennuksen saa purkaa aina, jos:

- 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan;
- 2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; ja
- 3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.

Kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:

- 1) rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta;
- 2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;
- 3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; ja
- 4) rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa säädetystä tai niiden nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

5 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

5.1. Sijoittuminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen tai sen osan etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään viisi metriä. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä. Etäisyys rakennuspaikan rajasta tai toisen maalla olevasta rakennuksesta voi olla edellä mainittua pienempi, mikäli naapuri antaa toimenpiteelle kirjallisen suostumuksen.

5.2. Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

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

Rakentamisessa on otettava huomioon alueen perinne- ja kulttuuriympäristö. Soveltuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävillä ja arvokkailla maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön alueilla. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota suunnittelun hyvään laatuun ja uudisrakentamisessa on huomioitava korostetusti alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

Maisemallisesti arvokkaiden puiden tai puuryhmien poistamiseen valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä tai arvokkaissa maisema-alueissa on haettava lupa. Lupa voidaan myöntää vain sellaisen puun poistamiseen, joka on luotettavasti todettu huonokuntoiseksi.

Uudisrakentamisen on noudatettava rakennuspaikan rakennustapaa rakennusten sijoittelussa, koossa, muodossa, ulkomateriaaleissa, väriyksessä ja julkisivujen jäsentelyssä. Rakennuspaikan tulee muodostaa ympäristö-, kylä- tai taajamakuven kannalta sopiva kokonaisuus.

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriykseseen sekä tarvittaessa liittää ympäröivään maisemaan sopivin istutuksin.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

5.3. Ympäristön hoito ja valvonta

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennuslupan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden ja jätekatosten sekä avokompostien ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Suojan tarpeellisuuden ratkaisee tapauskohtaisesti kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Asuinrakennuspaikalla ei saa säilyttää käytöstä tai rekisteristä poistettuja ajoneuvoja.

Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin se on teknisesti mahdollista.

Rakentamislaisissa tarkoitettua ympäristön hoitoa valvovat kunnan rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen pitämällä katselmuksia päättäminään ajankohtina.

5.4. Aitaaminen

Aidan enimmäiskorkeus on 1,5 metriä ja sen tulee materiaaleiltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan rakennuspaikan puolelle, eikä siitä saa aiheutua häiriötä liikenteelle.

Istutettava aita on sijoitettava vähintään 0,5 metrin etäisyydelle kadun- tai muun yleisen alueen rajasta. Istutettavan aidan maanpäällinen kasvava osa ei saa ylettyä kadulle tai yleiselle alueelle. Näkemäalueilla ja rakennuspaikan liittymissä tulee liikenneturvallisuusnäkökohdat ottaa huomioon aidan sijoituksessa ja korkeudessa.

Jos aittaa ei tehdä rakennuspaikkojen rajalla, sen tekee ja pitää kunnossa rakennuspaikan haltija. Rajalla olevan aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaavat rakennuspaikat haltijat puoleksi kumpikin. Velvollisuudet voidaan jakaa erityisestä syystä. Mikäli asioista ei päästä sopimukseen, niistä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Ellei rakennuspaikan rajalle voida sijoittaa aittaa, tulee sen paikka olla piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä velvoittaa rakennuspaikan omistajan tai haltijan aitaamaan rakennuspaikan osan ja määrätä aidan laadun ja korkeuden.

5.5. Piha-alue/pihamaa

Rakennuspaikan kuivana pito

Tarvittaessa rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Hulevedet (sade- ja sulamisvedet) on pääsääntöisesti imeytettävä rakennuspaikalle tai vedet tulee johtaa avo-ojaan tai sadevesiviemäriin. Hulevesien käsittelystä ei saa aiheuttaa häiriötä naapurikiinteistölle, katu- tai tieverkolle, eikä viemäroinnille. Hulevesien johtaminen jätevesiviemäriin on sallittua vain poikkeustapauksissa ja vesihuoltolaitoksen luvalla.

Pihamaan korkeusasema ja valaistus

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin. Uudis- ja lisärakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei rakentaminen lisää hulevesien valumista rakennuspaikan rajan yli naapurin puolelle.

Pihamaa voidaan tehdä tarvittaessa pengertämällä esteettömällä ja ympäristöön soveltuvalla tukimuurilla. Luiskat ja penkereet on oltava kokonaan omalla rakennuspaikalla. Maa-ainekset ja hulevedet eivät saa valua naapurikiinteistölle tai yleiselle alueelle.

Rakennuspaikan rajalle rakennettavalle tukimuurille on oltava naapurikiinteistön omistajan suostumus. Tukimuurin suunnittelussa on otettava huomioon sen soveltuminen maastoon, korkeus ja huoltaminen, sekä naapurin asemaan vaikuttavat seikat.

Rakennuspaikan ja rakennuksen valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häikäise alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Ajoneuvoliittymän suurin sallittu leveys asuntoalueilla on 5 metriä ja muilla alueilla 10 metriä.

Yleisen tien liittymän rakentamiseen tai käyttötarkoituksen muuttamiseen on haettava tienpitäjän lupa.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

Käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä on selvitettävä suunnittelun yhteydessä.

Maalämpöjärjestelmät

Maalämpökaivon poraaminen ja maalämpöpiirin rakentaminen vaativat rakentamisluvan. Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmän rakentaminen voi edellyttää vesilain mukaista lupaa.

Maalämpöpiirin etäisyys kiinteistön rajasta on oltava vähintään 4 metriä.

Vesistöön ei saa asentaa lämmönkeruuputkistoja ilman vesialueen omistajien lupaa.

Energiakaivon vähimmäisetäisyydet ovat:

- toisesta energiakaivosta 15 m (porareiän ollessa pystysuora)
- lämpöputkista ja kaukolämpöjohdoista 3 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 ja vesijohdot 3 m (omat), 5 m (muiden putket)
- tunnelit ja luolat 25 m, tapauskohtainen harkinta

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

Aurinkosähköjärjestelmät, tuulivoimalat, ilmanvaihtolaitteet ja lämpöpumput

Rakennukseen teholtaan enintään 10 kW:n ja enintään 24 paneelia käsittävän aurinkosähköjärjestelmän asentaminen ei edellytä rakentamislupaa, mikäli järjestelmä ei vaikuta merkittävästi maisemaan tai ympäristöön, eikä rakennus ole suojeltu tai kulttuurihistoriallisesti merkityksellinen.

Maahan sijoitetut aurinkopaneelit on asennettava vähintään 5 metrin päähän naapurikiinteistön rajasta, kuitenkin vähintään korkeutensa verran irti rajasta ja ranta-alueella vähintään 20 metrin päähän keskivedenpinnankorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Aurinkopaneelien asennuksessa on huomioitava, etteivät ne tarpeettomasti erotu maisemasta. Rakennuksen katolle asennettaessa aurinkopaneelit on asennettava pääsääntöisesti lappeen suuntaisesti.

Lupakynnyksen ylittävän aurinkosähköjärjestelmän asentaminen edellyttää museoviranomaisen lausunnon, mikäli järjestelmä vaikuttaa merkittävästi kylä- tai taajamakuvaan ja ympäristöön, jos rakennus on suojeltu tai se on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön kohde, jos toimenpide kohdistuu joko valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle tai valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle. Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun tai tien puoleiselle sivulle.

Lämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun tai tien puoleiselle julkisivulle suojelluissa rakennuksissa, jotka sijaitsevat maakunnallisesti merkittävissä rakennetun kulttuuriympäristön sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaissa kulttuuriympäristöissä tai rakennuskohteissa.

Mikäli rakennukseen asennetaan näkyville ilmanvaihtokonehuoneita, niihin liittyviä laitteita ja kanavia sekä muita teknisiä laitteita alueella, jossa rakennus on suojeltu tai jos se on maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde tai se sijaitsee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella tai arvokkaalla maisema-alueella, on lupahakemuksesta pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Pientuulivoimalan sijoittaminen asemakaava-alueella vaatii rakentamisluvan.

Autopaikat

Ellei autopaikoitusta ole ratkaistu asemakaavassa, rakennuspaikalla on oltava vähintään 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden.

Lisäksi vieraspaikkoja tulee olla vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden.

Jos rakennusta varten on autopaikkoja riittävä määrä, vähintään yksi on varattava liikkumisesteisen henkilön käyttöön.

Paritaloa isommissa kohteissa on rakennettava yksi liikkumisesteisen autopaikka 50 autopaikkaa kohti ja yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen sisäänkäyntiin nähden tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä asianomaisella tunnuksella. Näiltä autopaikoilta sekä rakennuspaikan rajalta on oltava esteetön kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

Uusi rakennuspaikka on varustettava sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspisteiden valmiudella.

Polkupyöräpaikat

Rakennuspaikalle on varattava riittävästi tilaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten. Polkupyöräpaikoilta on oltava esteetön ja turvallinen kulkuyhteys kadulle sekä pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

Lumitila

Kiinteistölle on varattava lumen varastoinnille riittävästi tilaa. Lunta ei saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille.

Eläintarhat

Naapureille ja ympäristölle melua tai muuta haittaa aiheuttavia koiratarhoja tai muita eläinsuojia ei saa rakentaa asemakaava-alueelle ilman rakennusvalvonnan myöntämää rakentamislupaa.

5.6. Rakennuspaikan rajan ylittäminen

Mikäli rakennus saadaan asemakaavan mukaan rakentaa rakennuspaikan kadun puoleiseen rajaan kiinni, rakennuksen osat saavat ulottua rakennuspaikan rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- Rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 4 metrin syvyyteen saakka 1,5 metriä ja maanpinnasta 4 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 2 metriä
- Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,5 metriä.
- Julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän.
- Tekniset laitteet, ulkoseinän lisäeristys ja muu vastaava harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Rakennuspaikan rajan ylittävän rakennuksen osan alapinnan ja kadun pinnan välillä on oltava vähintään 3 metriä vapaata tilaa.

5.7. Osoitmerkintä

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai rakennuspaikan sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Osoitenumeron tulee olla asemakaava-alueella valaistu ja muilla alueilla heijastava.

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitenumerointi on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottotarkastusta.

6 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

6.1. Rakennuspaikka asemakaava-alueen ulkopuolella

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty rakentamislaisissa, asuinrakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m².

Jos kiinteistö liitetään yleiseen vesi- ja viemärijohtoverkostoon, asuinrakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 m².

Jos rakennuspaikan käyttötarkoitus pysyy samana, on uudisrakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen sallittua sen estämättä, mitä edellä on määrätty.

Edellä mainittuja määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

6.2. Rakentamisen määrä asemakaava-alueen ulkopuolella

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

Asuinrakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen käyttötarkoitukseen liittyviä enintään kaksikerroksisia talousrakennuksia.

Asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m² ja erillisen talousrakennuksen kerrosala enintään 150 m².

Maatilatalouden tuotanto- ja varastorakennusten kerrosala saa olla enintään 1 500 m². Muiden rakennusten, kuten sivuasunnon kerrosala saa olla enintään 200 m².

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi maatalouskäytössä olevan maatalan talouskeskuksen yhteyteen siihen soveltuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakentaminen kellariin ja ullakolle

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön ovat mahdollisia.

6.3 Rakentamisen määrä ranta-alueella

Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m² ja loma-asunnon kerrosala enintään 150 m². Alle 5000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 130 m².

Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Yksittäisen talousrakennuksen suurin sallittu kerrosala on asuinrakennuspaikalla 70 m² ja loma-asuntoaikalla 50 m².

6.4 Rakentaminen ranta-alueella

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisella rantavyöhykkeellä rakentamisen edellytykset ratkaistaan kunnan myöntämällä poikkeamisluvalla, jos alueella ei ole voimassa saman lain 1 momentin tarkoittamaa kaavaa, joka suoraan ohjaa rakentamista.

Poikkeamislupaa ei tarvita, jos kyseessä on olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen.

Loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m².

Saariin rakennettaessa tulee saaren pinta-alan olla vähintään 2 ha sekä muotonsa, maanpinnan korkeuden ja maaperänsä sekä kasvillisuutensa puolesta rakentamiseen sovelias.

Saaren ja rakennuspaikkana olevan niemen leveyden rakennusten kohdalla tulee olla vähintään 70 metriä. Lisäksi rakennuspaikalla tulee olla riittävä puusto, jotta rakennukset sopeutuvat maisemaan.

Vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rakennuspaikan rantaviivan pituus on oltava vähintään 50 metriä.

Rantavyöhykkeelle rakennettaessa ei saa estää tai vaikeuttaa alueella olevien väylämerkkien tai muiden vesiliikennemerkkien käyttöä ja ylläpitoa. Merkkejä ei saa poistaa eikä niiden näkemäalueelle saa tehdä esteitä ilman Järvi-Suomen merenkulkupiiriin tai kunnan lupaa.

Vapaa-ajan-asunnon käyttötarkoituksen muutos

Ranta-alueella, joka ulottuu yleensä n. 200 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, sijaitsevan vapaa-ajan-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön edellyttää poikkeamislupaa.

6.5 Rakennusten sijoittaminen ja sopeutuminen ranta-alueen ympäristöön

Rakennettaessa ranta-alueille tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väriytykseen.

Rakennuspaikalla rantavyöhykkeen tulee kasvillisuus säilyttää pääosin. Vain vähäinen harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakennuspaikalla tulee olla rantaviivasta maalle päin 15 metrin syvyinen istutettava tai luonnontilainen vyöhyke.

Vakinaisena asuntona käytettävän rakennuksen sekä yli 80 m²:n suuruisen muun rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä ja yli 200 m²:n suuruisen asuinrakennuksen vähintään 50 metriä.

Enintään 80 m²:n suuruisen loma-asunnon ja talousrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Ranta-alueen saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet voi olla saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka mutta ei keittiötä (hella). Saunarakennuksen katetun kuistin pinta-ala saa olla enintään 50 % saunan kerrosalasta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa maisemaan hyvin soveltuvan yhden puupintaisen, lämpöeristämättömän enintään 30 m²:n suuruisen venevajan. Vesirajassa sijaitseva venevaja tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan harjan suunta rantaviivasta maalle päin. Harjan korkeus saa olla enintään 3,0 metriä.

Oman kiinteistön rannalle saa rakentaa yhden enintään 10 metriä pitkän ja enintään 20 m²:n suuruisen laiturin. Tätä suurempi laiturin edellyttää rakentamislupaa.

Laituri on sijoitettava vähintään 5 metrin etäisyydellä naapurikiinteistön rajasta. Laiturin rakentaminen vesijättömaan puolelle edellyttää vesialueen haltijan lupaa.

Alimman lattiataason tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiataason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeutta korkeammalla.

Rakennuksen alimman lattiataason korkeusaseman tulee olla vähintään 1,0 metriä kerran 50 vuodessa toistuvan ylivedenkorkeuden (HW 1/50a) yläpuolella (Koitere HW 1/50a = 144.93 mmpy). Korkojärjestelmä on N2000. Lisäksi on otettava huomioon aaltoiluvara 0,5-1,0 metriä rakennuspaikan sijainnista riippuen.

7 ERITYISALUEISIIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET

Melualueet

Melulle altistuvilla alueilla rakennettaessa tulee suunnitelmissa ja toteutuksessa estää melun haitalliset vaikutukset. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä meluhaitasta ja melunsuojauksen riittävydestä.

Kaivosten vaikutusalueet

Mikäli luvanvarainen rakentaminen sijoittuu kaivostoiminnan vaikutusalueelle (esim. Pampalo), tulee ennen luvan myöntämistä hankkia kaivosviranomaisen lausunto maankäyttöön liittyvien rajoitusten selvittämiseksi, ellei alueen oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole toisin määrätty.

Rakentaminen pohjavesialueilla

Jos rakennuspaikka sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella eikä jätevesiä voida johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle, on rakennushankkeesta hankittava kunnan ympäristönsuojelusta vastaavan kannanotto, jollei rakentaminen perustu asemakaavaan.

Rakennushankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa on erityistä huomiota kiinnitettävä pohjaveden suojaamiseen ja sen pilaantumisen estämiseen.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta.

Radonin huomioiminen

Asuin- ja työtilojen uudis- ja korjausrakentamisessa huoneilman radonpitoisuudet eivät saa ylittää valtakunnallisia ohjearvoja.

Asuinrakennusten ja työtilojen radonpitoisuudet tulee esittää käyttöönottokatselmuksessa.

Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja kohteilla, kuten

- valtakunnallisesti arvokkailla rakennetuilla kulttuuriympäristöillä (RKY),
- valtakunnallisesti merkittävillä maisema-alueilla (VAMA),
- maakuntakaavassa osoitetuilla maakunnallisesti merkittävillä kulttuuriympäristöillä, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita,
- asema-, yleis- tai osayleiskaavoissa osoitetuilla kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkailla alueilla ja alueen osilla, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään,
- yleis- ja osayleiskaavoissa, joissa on osoitettu erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet,

rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen taajama- tai kyläkuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista, oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydyttävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisista arvoista ja rakennuksen kunnosta. Arvojen tai kohteen kunnan selvittää alan asiantuntija.

Ennen vuotta 1970 valmistuneiden rakennusten ikkunoiden uusimista alumiinisiksi ei sallita valtakunnallisesti merkittävillä rakennetun kulttuuriympäristön alueilla eikä maakunnallisesti merkittävillä rakennetun kulttuuriympäristön rakennuskohteilla.

8 VESI- JA JÄTEVESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Ilomantsin kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueille rakennettaessa kunnalliseen vesihuoltoverkostoon liittyminen on pakollista. Jos on epäselvyyttä liittymisvelvollisuudesta, rakentamisluvan yhteydessä selvitetään, onko maasto-olosuhteet tai etäisyys runkoverkkoon liittymisen esteenä.

Vapautuksen asiasta voi myöntää kunnan ympäristönsuojeluviranomainen.

8.1. Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

8.2. Jätevesien käsittely viemäriverkoston ulkopuolisella alueella

Jätevesien käsittelyä varten tulee rakennuslupahakemukseen liittää Valtioneuvoston asetuksessa (157/2017) tarkoitettu suunnitelma jätevesien käsittelyjärjestelmästä sekä tarvittaessa arvio jätevesijärjestelmän toiminnasta, kun pinta- ja pohjavesi ovat korkeimmillaan.

Muutoin jätevesien käsittelyssä noudatetaan ympäristönsuojelulakia (527/2014) ja Ilomantsin kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Uudisrakentamisen, muutos- tai korjaustyön yhteydessä on jätevesijärjestelmän uusimiselle haettava rakentamislupa.

9 HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

10 RAKENNUSTYÖN AIKAiset JÄRJESTELYT

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset rakennuspaikan osat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman.

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

Vaurioitunut katu-, puisto-, tai muu yleinen alue on kunnostettava viivytyksettä.

11 JÄTEHUOLTO

Kiinteistön jätehuolto tulee järjestää Valtioneuvoston asetuksen (18.11.2021/978) ja kunnallisten jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

12 VOIMAANTULO

Tämä rakennusjärjestys kumoaa Ilomantsin kunnanvaltuuston 28.5.2007/28 § hyväksymän rakennusjärjestyksen.

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan x.x.2025.

