



# ILOMANTSI

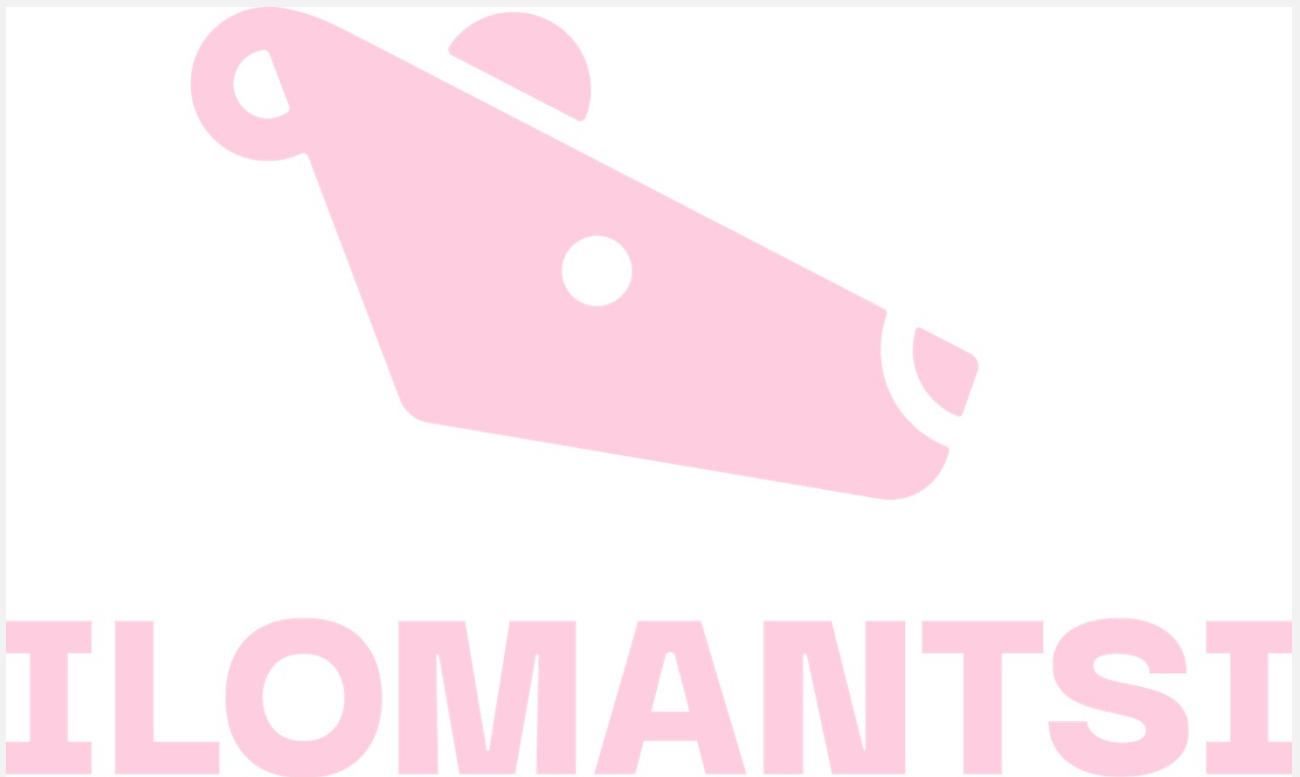
**Ilomantsin kunta**

## **RAKENNUSJÄRJESTYS**

## Sisällysluettelo

<b>1 YLEISTÄ</b> .....	3
<b>Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat</b> .....	3
<b>2 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TEHTÄVÄ JA TAVOITE</b> .....	3
<b>2.1 Rakennusvalvontaviranomainen</b> .....	4
<b>3 RAKENNUSTEN SUUNNITTELIJAT, TOTEUTTAJAT JA VALVOJAT</b> .....	4
<b>4 RAKENTAMISEN LUPATYYPIT</b> .....	4
<b>5 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA (ei koske ranta-alueita)</b> .....	4
<b>5.1. Sijoittuminen</b> .....	4
<b>5.2. Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan</b> .....	5
<b>5.3. Rakennuspaikka</b> .....	5
<b>5.4. Rakentamisen määrä</b> .....	6
<b>5.5 Rakentaminen kellariin ja ullakolle</b> .....	6
<b>6 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA</b> .....	6
<b>6.1 Rakennuspaikan kuivana pito</b> .....	6
<b>6.2 Pihamaan korkeusasema ja valaistus</b> .....	7
<b>6.3 Aitaaminen</b> .....	7
<b>6.4 Liikennejärjestelyt</b> .....	8
<b>6.5 Maanalaiset johdot ja rakenteet</b> .....	8
<b>7 MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄT</b> .....	8
<b>8 AURINKOSÄHKÖJÄRJESTELMÄT, ILMANVAIHTOLAITEET, LÄMPÖPUMPUT JA TUULIVOIMALAT</b> .....	8
<b>9 ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT, LUMITILA JA ELÄINTARHAT</b> .....	9
<b>10 RAKENNUSPAIKAN RAJAN YLITTÄMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA</b> .....	10
<b>11 OSOITEMERKINTÄ</b> .....	10
<b>12 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA</b> .....	10
<b>12.1 Rakentamisen määrä</b> .....	11
<b>12.2 Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos</b> .....	11
<b>12.3 Rakennusten ja rakenteiden sijoittaminen ja sopeutuminen ranta-alueen ympäristöön</b> .....	11
<b>13 ERITYISALUEISIIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET</b> .....	13
<b>13.1 Melualueet</b> .....	13
<b>13.2 Kaivosten vaikutusalueet</b> .....	13
<b>13.3 Rakentaminen pohjavesialueilla</b> .....	13
<b>13.4 Radonin huomioiminen</b> .....	13

13.5 Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet.....	13
13.6 Luontoarvojen huomioiminen.....	14
14 VESI- JA JÄTEVESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN.....	15
14.1. Talousveden riittävyys .....	15
14.2. Jätevesien käsittely viemäriverkoston ulkopuolisella alueella .....	15
15 HYVÄ RAKENTAMISTAPA .....	15
16 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT .....	15
17 JÄTEHUOLTO .....	16
18 VOIMAANTULO.....	16



## 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 perustumalla 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. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä on säädetty rakentamislaisissa (100 §).

Päätösvallan siirtämisestä määrätään Ilomantsin kunnan hallintosäännössä ja erillisissä delegointipäätöksissä. Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien 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

Rakentamisluvan, sijoittamisluvan, maisematyöluvan, purkamisluvan edellytykset sekä muut rakentamiseen liittyvät lupamenettelyt on esitetty rakentamislain 5 luvussa. Rakentamislakiin mahdollisesti tehtävien muutosten takia edellä mainittuja lupatyyppejä ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää tähän rakennusjärjestykseen.

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksistä on säädetty rakentamislain 57 §:ssä.

## 5 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA (ei koske rantaluoteita)

### 5.1. Sijoittuminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen tai sen osan etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään neljä metriä. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 8 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 ja säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita sekä 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.

Uudisrakentamisen on noudatettava rakennuspaikan rakennustapaa rakennusten sijoittelussa, koossa, muodossa, ulkomateriaaleissa, värityksessä ja julkisivujen jäsentelyssä. Rakennuspaikan tulee muodostaa ympäristö- ja kyläkuvan kannalta sopiva kokonaisuus.

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

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 värikyseen 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. Rakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Asuinrakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 1 000 m<sup>2</sup>, jos rakennus voidaan liittää kunnallisen vesi- ja viemärijärjestelmään. Jos liittymismahdollisuutta ei ole, on rakennuspaikan pinta-alan oltava vähintään 2 000 m<sup>2</sup>. Yritystoimintaan tarkoitettuna rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5 000 m<sup>2</sup>.

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

### 5.4. Rakentamisen määrä

Asuinkäyttöön tarkoitettuna rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m<sup>2</sup>.

Yritystoimintaan tarkoitettuna rakennuspaikalla asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa elinkeinon harjoittamiseen tarvittavia tuotanto- ja varastorakennuksia enintään 700 m<sup>2</sup>.

Maatilatalouden tuotanto- ja varastorakennusten kerrosala saa olla enintään 1 500 m<sup>2</sup>. Muiden rakennusten, kuten sivuasunnon kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>.

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.

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

### 5.5 Rakentaminen kellariin ja ullakolle

Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle on sallittua, mikäli sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön ovat mahdollisia.

## 6 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakentamisluvan 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 moottoriajoneuvoja.

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.

## 6.1 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 haittaa naapurikiinteistölle ja tieverkolle.

Asemakaava-alueella hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa katuverkolle ja viemäroinnille. Hulevesien johtaminen jätevesiviemäriin on sallittua vain poikkeustapauksissa ja vesihuoltolaitoksen luvalla.

## 6.2 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 eivätkä asemakaava-alueella 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 sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häikäise alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

## 6.3 Aitaaminen

Asemakaava-alueella 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 haittaa liikenteelle.

Istutettava aita on sijoitettava rakennuspaikalle 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 aitaa 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.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä velvoittaa rakennuspaikan omistajan tai haltijan aitaamaan rakennuspaikan osan ja määrätä aidan laadun ja korkeuden.

## 6.4 Liikennejärjestelyt

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

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

## 6.5 Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

## 7 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.

## 8 AURINKOSÄHKÖJÄRJESTELMÄT, ILMANVAIHTOLAITEET, LÄMPÖPUMPUT JA TUULIVOIMALAT

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 4 metrin päähän naapurikiinteistön rajasta, kuitenkin vähintään korkeutensa verran irti rajasta.

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 merkittävässä rakennetun kulttuuriympäristön sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaassa 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.

## **9 ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT, LUMITILA JA ELÄINTARHAT**

Ellei autopaikoitusta ole ratkaistu asemakaavassa, rakennuspaikalla on oltava vähintään 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden. Vieraspaiikkoja tulee olla vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden.

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.

Rakennuspaikalle on varattava riittävästi tilaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten.

Polkupyöräpaikoilta on oltava esteetön ja turvallinen kulkuyhteys kadulle sekä pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

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

Naapureille ja ympäristölle melua tai muuta haittaa aiheuttavia koiratarhoja tai muita eläinsuojia ei saa sijoittaa/rakentaa ilman rakennusvalvonnan myöntämää rakentamislupaa.

## **10 RAKENNUSPAIKAN RAJAN YLITTÄMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA**

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.

## 11 OSOITEMERKINTÄ

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.

## 12 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. Poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksistä on säädetty rakentamislain 57 §:ssä ja alueidenkäyttölain 72 §:ssä.

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

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>.

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 merenkulkupiirin tai kunnan lupaa.

### 12.1 Rakentamisen määrä

Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon, sekä tarpeelliset talousrakennukset. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup> ja loma-asunnon kerrosala enintään 150 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle saa rakentaa 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 m<sup>2</sup>.

Yksittäisen talousrakennuksen suurin sallittu kerros-luku on yksi ja kerrosala asuinrakennuspaikalla 70 m<sup>2</sup> ja loma-asuntoa paikalla 50 m<sup>2</sup>.

## 12.2 Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos

Ranta-alueella, joka ulottuu yleensä n. 200 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sekä kaavoitetulla ranta-alueella sijaitsevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvästi asuinkäyttöön edellyttää poikkeamislupaa, jollei alueella voimassa oleva kaava mahdollista vakituksena asuinrakennuksen rakentamista suoralla rakentamisluvalla.

## 12.3 Rakennusten ja rakenteiden sijoittaminen ja sopeutuminen ranta-alueen ympäristöön

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

Rakennuspaikan rantavyöhykkeellä tulee kasvillisuus säilyttää pääosin. Vain vähäinen harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen etäisyys kiinteistön rajasta on oltava vähintään neljä metriä.

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

Vakinaisena asuntona käytettävän rakennuksen sekä yli 80 m<sup>2</sup>:n suuruisen muun rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä ja yli 200 m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinrakennuksen vähintään 50 metriä.

Enintään 80 m<sup>2</sup>: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 kuitin pinta-ala saa olla enintään 50 % saunan kerrosalasta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa maisemaan hyvin soveltuvan yhden puupintaisen, lämpöeristämättömän venevajan. Vesirajassa sijaitseva venevaja tulee sijoittaa mantereelle 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 m<sup>2</sup>:n suuruisen laiturin. Tätä suurempi laiturin edellyttää rakentamislupaa.

Laituri on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydellä naapurikiinteistön rajasta. Laiturin rakentaminen vesijättömaan puolelle edellyttää vesialueen haltijan lupaa.

Rakennettaessa ranta-alueilla on riittävästi otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus, kuten jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus.

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

Rakennuksen alimman lattiatason 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. Rakennuspaikan sijainnista riippuen on otettava huomioon aaltoiluvara 0,5–1,0 metriä.

Aurinkosähköjärjestelmän asentaminen on sallittua ranta-alueella kuitenkin vähintään 20 metrin päähän keskivedenpinnankorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

## 13 ERITYISALUEISIIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET

### 13.1 Melualueet

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

### 13.2 Kaivosten vaikutusalueet

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

### 13.3 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.

### 13.4 Radonin huomioiminen

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

Asuinrakennusten ja työtilojen radonpitoisuudet tulee esittää käyttöönottokatselmuksessa.

### 13.5 Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla tarkoitetaan seuraavia kohteita ja alueita, kuten

- valtakunnallisesti arvokkailla rakennetuilla kulttuuriympäristöillä (RKY),
- valtakunnallisesti merkittävillä maisema-alueilla (VAMA),
- maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita sekä maakuntakaavassa ja sen inventoinneissa osoitetut maakunnallisesti merkittävät rakennukset,
- 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,
- valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet ja 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.

### 13.6 Luontoarvojen huomioiminen

Rakentamisessa on turvattava luontoarvojen säilyminen. Luonnonsuojelua koskeva lainsäädäntö ja suojelupäätökset on huomioitava rakentamisessa.

Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien eliölajien (esimerkiksi liito-orava, viitasammakko, lepakot) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää (LSL 78 §). Erillisellä päätöksellä suojellun luontotyypin (esimerkiksi hiekkarannat, jalopuumetsiköt, kedot, tervaleppämetsät) esiintymää ei saa hävittää tai heikentää (LSL 64 §). Tiukasti suojeltuja luontotyyppisiä (serpentiinikalliot, kivikot ja soraikot) ei saa hävittää eikä heikentää (LSL 65 §).

Jos rakennushanke todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura-alueen luontoarvoja, on vaikutukset arvioitava (LSL 35 §). Hävittämisen- ja heikentämiskiellot koskevat myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista.

## 14 VESI- JA JÄTEVESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

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

Vapautuksen asiasta voi myöntää kunnan ympäristönsuojeluviranomainen.

### **14.1. Talousveden riittävyys**

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

### **14.2. 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.

## **15 HYVÄ RAKENTAMISTAPA**

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

## **16 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.

## **17 JÄTEHUOLTO**

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

## **18 VOIMAANTULO**

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

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan x.x.2025.