



KITEEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Kiteen ympäristölautakunta 28.11.2012 § 12
Kiteen ympäristölautakunta 11.4.2013 § 49
Kiteen kaupunginhallitus 6.5.2013 § 184
Kiteen ympäristölautakunta 11.9.2013 § 79
Kiteen kaupunginhallitus 7.10.2013 § 325
Kaupunginvaltuusto 21.10.2013 § 106
Kiteen kaupunginhallitus 27.1.2014 § 20
Kaupunginvaltuusto 3.2.2014 § 3

SISÄLLYSLUETTELO

TAUSTA.....	3
RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITE JA TEHTÄVÄT.....	5
1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET	6
1.1 Soveltamisala	6
1.2 Rakennusvalvontaviranomainen.....	6
1.3 Rakennuksen suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat.....	6
2. LUPAJÄRJESTELMÄT	6
2.1 Talousrakennuksen luvan-/ilmoituksenvaraisuus	6
2.2 Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus.....	7
3. RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOONOTTAMINEN	9
3.1 Sijoittuminen	9
3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	10
3.3 Ympäristön hoito ja valvonta.....	10
3.4 Aitaaminen	11
3.5 Piha-alue/pihamaa.....	11
3.6 Tontin rajan ylittäminen	12
3.7 Osoitemerkintä	12
4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	12
4.1 Rakennuspaikka	12
4.2 Rakentamisen määrä	12
5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE	14
5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella	14
6. SUUNNITTELUTARVEALUE.....	15
6.1 Alueen määrittely ja menettelymääräykset.....	15
7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN	16
7.1 Jätevesien käsittely.....	16
7.2 Erityismääräyksiä pohjavesialueilla	16
8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA.....	16
8.1 Määrittely ja selvitysvelvoite.....	16
9. KUNNAN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN.....	17
9.1 Maakuntakaava	17
10. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	18
10.1 Lähiympäristön suojaaminen.....	18
11. JÄTEHUOLTO.....	18
11.1 Jätehuoltomääräykset	18
12. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN	18
12.1 Valvonta.....	18
12.2 Määräyksistä poikkeaminen	19
12.3 Voimaantulo	19

LIITE 1 Kiteen merkintöjen selitys

LIITE 2 Kiteen suunnittelutarvealueet

LIITE 3 Kiteen pohjavesialueet

LIITE 4 Kesälahden pohjavesi- ja asemakaava-alueet

LIITE 5 Kesälahden yleiskaava- ja suunnittelutarvealueet

TAUSTA

Kitee sijaitsee Pohjois-Karjalan maakunnan eteläosassa. Korkokuvaaltaan ja maisemallisesti Kitee kuuluu kolmeen eri maisema-alueeseen; Suur-Saimaan seutuun, Pohjois-Karjalan järviseltuun ja Laatokan-Karjalaan. Jakajana toimii toinen Salpausselkä pitkällä reunamuodostumajaksollaan. Kesälahden alueella oleva kannas kuuluu toisen Salpausselän harjanteeseen, joka erottaa Puruveden ja Pyhäjärven laajat vesialueet toisistaan.

Kiteetä voidaan luonnehtia Pohjois-Karjalan harjujen kunnaksi, sillä toisen Salpausselän reunamuodostumat ja niihin liittyvät harjualueet hallitsevat kunnan yleisilmettä. Kunnan itäosaa taas luonnehtivat ensimmäisen Salpausselän suuret reunatasanteet ja kumpumaastot. Harjumaiseman ja komeiden hongikoiden säilyttäminen sekä hoidettujen peltoaukeiden ja maatilakeskusten edustavuus luo koko kunnasta myönteistä kuvaa. Kesälahden maisemia taas luonnehtivat suuret järvet, Salpausselän selänteet ja tasanteet, harjut ja särkkämuodostumat sekä rantojen loivat, kumpareiset pinnanmuodot.

Kaunista pelto-, perinne- ja luonnonmaisemaa voi nähdä Kiteen itäisen sisääntuloreitin varrella. Kiteenlahden seutu on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ja historiallinen kulttuurimaisema, jonka tarjoamat puitteet ovat vertaansa vailla. Erityisesti tämän aluekokonaisuuden maisemalliset ja kulttuuriarvot tulee pyrkiä turvaamaan käyttämällä aluetta perinteisen hengen mukaan.

Ensimmäisen ja toisen Salpausselän välillä on laajoja vaaramaisema-alueita, jonne asutus ja viljelykset ovat sijoittuneet maan luontaisen viljavuuden ansiosta. Kylät seuraavat toinen toisiaan. Maisemallisesti Huikkola, Haarajärvi ja Ruppovaara muodostavat lähes katkeamattoman vaarakyläketjun, joka on laajuudessaan valtakunnan merkittävimpiä. Harvinaisen pitkät kaukonäkymät Huikkolasta Tohmajärven puolelle ja Ruppovaarasta Kiteen kirkolle tekevät näistä paikoista kiteeläisiä erityiskohteita. Kesälahden merkittävimmät kylät sijoittuvat Pyhäjärven ja Puruveden rannoille. Totkunniemen kylä on edustavin Laatokan-Karjalan rantakylä niin maisemiltaan kuin rakennuskannaltaan ja Kesälahden kirkonkylä taas on tunnettu hyvin säilyneistä ja näkyvästi sijoittuneista arvorakennuksistaan.

Kunnan arvokkaimmat alueet liittyvät kuitenkin vesistöihin. Kiteenjärven ympäristö on Pohjois-Karjalan vanhimpia asutusalueita, jonka maisemapiirteissä tuntuu vahvana Laatokan Karjalan vaikutus. Topografia on paikoin jyrkkäpiirteistä ja kasvillisuus rehevää. Pyhäjärven ja Oriveden välinen kannas on ollut kaupallisesti, liikenteellisesti ja teollisesti tärkeää aluetta. Vedenjakajana Kiteellä toimivat Salpausselät, joiden länsipuoliset vesistöt - Puruvesi, Orivesi, Piimäjärvi ja Pyhäjärvi- laskevat vetensä Vuoksen kautta Laatokan eteläosaan ja

itäpuoliset vesistöt Kiteenjokea pitkin Laatokan luoteisosaan. Suur-Saimaa, johon Orivesi ja Puruvesi kuuluvat, on Suomen runsassaarisiin järvi. Puruveden luonnonkauniit maisemat ja kirkas vesi ovat tehneet siitä suositun loma-asutusseudun ja vapaa-ajanviettoalueen.

Rantaviivaa Kiteellä on 1015 kilometriä. Erityisen paljon rantaa on kunnan etelä- ja länsiosissa Pyhäjärvellä, Puruvedellä ja Orivedellä.

Lähteet:

Marianne Rautiainen 2003: Arvokasta Kiteellä, Kiteen kulttuuriympäristöohjelma

Leena Lusa 2004: Rannoilta kyläille, Kesälahden kulttuuriympäristöohjelma

Veikko Makkonen 2000: Kiehtovaa Kiteetä,

Pohjois-Karjalan liitto 2004: Pohjois-Karjalan kulttuuriympäristöt

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITE JA TEHTÄVÄT

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista olosuhteista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Kiteen kaupungin alueella.

Rakennusjärjestys ohjaa rakentamaan suunnitelmallisesti, ympäristöön ja kunnan tyypilliseen haja-asutus- ja taajamakuvaan sopivalla tavalla. Tarkoitus on edistää hyvää ja paikalliset olosuhteet huomioon ottavaa rakentamistapaa. Paikallisuuteen liittyen alueen omaleimaisuuden säilyttäminen on yksi rakennusjärjestyksen keskeisistä tavoitteista.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävästä kehityksestä.

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 Soveltamisala

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Kiteen kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii ympäristölautakunta, jonka alaisena toimii rakennustarkastaja. Päätösvallan siirtämistä määrätään hallintosäännössä.

1.3 Rakennuksen suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat

Rakennuksen suunnittelijoiden, toteuttajien ja valvojien tulee olla päteviä ja ammattitaitoisia. Suunnittelijoiden ja työnjohtajien on esitettävä tarvittaessa pätevyytensä, ammattitaitonsa ja työhön varaimansa ajan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennustyöt ja myös suuremmat maanrakennustyöt edellyttävät vastaavan työnjohtajan asettamista. Vastaavan työnjohtajan pätevyysvaatimuksena on yleensä vähintään rakennusmestarintutkinto.

Rakennustyömaan aloituskokouksessa rakennusvalvonta antaa luvan aloittaa työt, mikäli suunnitelmien valmius, suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyys sekä työhön käytettävissä oleva aika on riittävä. Rakennukseen/työmaalle suositellaan kiinnitettäväksi kyltti, josta käy ilmi rakennushankkeeseen osallistuvat keskeiset henkilöt sekä heidän yhteystietonsa.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 Talousrakennuksen luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Lupamenettelyn asemasta kaava-alueen ulkopuolella jo olevaan asuntoon tai lomarakennukseen kuuluvan enintään tai maatalouden kannalta tarpeellisen enintään 10 - 25 m²:n suuruisen kylmän ja eristämättömän talousrakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Mitä 1 momentissa on määrätty, ei koske kuitenkaan autosuojaa, saunarakennusta tai muuta tulisijallista rakennusta eikä lämpöeristettyä aittaa tai vajaa, joihin sovelletaan poikkeuksetta lupamenettelyä.

2.2 Toimenpiteiden luvan-/ilmoituksenvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja -asetuksen 62 ja 63 §:ien nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kaupungin eri osa-alueilla sivulla 8 olevan taulukon mukaisesti:

Rakennuslupa haettava	RA
Toimenpidelupa haettava	TO
Ilmoitus tehtävä	IL
Ei lupaa tai ilmoitusta	-
1. Asemakaava-, ranta-asemakaava- ja oikeusvaikutteiset yleiskaava-alueet	
2. Suunnittelutarvealue	
3. Muut alueet (haja-asutusalue)	
4. Rantavyöhyke (MRL 72. 1. mom.)	

Toimenpide	Kaava- alueet	Suunitte- lutarve- alue	Muut alueet	Ranta- vyöhyke
	1	2	3	4
1) Rakennelma (rakentaminen) - katos, talousrakennus < 6 m ² katos, talousrakennus 6 - < 10 m ² katos, talousrakennus 10-25 m ² katos, talousrakennus > 25 m ² - venevaja yli 25 m ² , alle 25 m ² TO - grillikatos, kota ≤ 20 m ² , yli 20 m ² RA - kioski, myymäläkoju tms. ≤ 25 m ² - esiintymislava, muu vastaava rakennelma > 1 viikko - lantavarasto, siilo, liete- tai virtsasäiliö, jätevesijärjestelmä - kasvihuone ≥ 25 m ² - 50 m ² - lämpökaivo tai maalämpöputkisto, lämpökaivo tai maalämpöputkisto pohjavesialueella - savuhormin ja tulisijan rakentaminen	- TO TO RA RA TO TO TO TO TO TO TO TO TO TO	- - IL RA RA IL TO IL TO IL TO IL TO TO TO	- - IL RA RA IL TO TO IL TO TO TO TO TO TO	- - IL RA RA TO TO TO TO TO TO TO TO TO TO TO
2) Yleisö rakennelma (perustaminen/rakentaminen) - urheilu- ja kokoontumispaikka - asuntovaunualue tai vastaava - katsomo - yleisöteltta tai vastaava (tilap. > 1 viikko)	TO TO TO IL	IL TO TO IL	IL TO TO IL	IL TO TO IL
3) Liikutablela laite Yli 3 kk, enintään 1v - asuntovaunun, -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity retkeilyyn tai veneilyyn	TO	TO	TO	TO
4) Erillislaitte (rakentaminen) - masto, piippu, suurehko valaisinpylväs, tuulivoimala tai vastaava 10 - 30 m (> 30 m RA) - varastointisäiliö > 10 m ³ (> 100 m ³ RA) - hiihtohissi - muistomerkki - suurehko antenni, > 2 m halkaisija - puistomuuntamo tai vastaava tekninen tila (> 12 m ² RA)	RA TO TO TO TO TO	TO TO TO TO TO TO	TO TO TO TO TO TO	TO TO TO TO TO TO
5) Vesirajalaitte (rakentaminen) - kiinteä laituri enintään 10 m/5 venepaikkaa, yli 10 m RA	TO	-	-	TO
6) Säilytys- tai vastaava varastointialue (järjestäminen) - muusta alueesta erotettu suurehko pysyvä varastointi tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue > 500 m ²	TO	TO	TO	TO
7) Julkisivutoimenpide - aurinkokeräin - rakennuksen julkisivun ja värityksen olennainen muuttaminen - kattomuodon muuttaminen, valokate - parvekelasitus (kiinteä parvekelasitus RA) - katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	IL TO TO IL IL	- IL TO IL -	- IL TO IL -	- IL TO IL -
8) Mainostoimenpide - muun kuin maantilaissa (52 §) säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa, taulun koko > 3 m ² . (Kaava-alueella toimivaltainen viranomais on kunta pois lukien LT-alue, muissa tapauksissa tienpitoviranomais)	TO	-	-	-
9) Aitaaminen (rakentaminen) - rakennettuun ympäristöön liittyvä erottuva kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	TO	-	-	TO
10) Kaupunkikuvajärjestely - muut kunta- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	TO	-	-	TO

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohutonta häiriötä.

Ilmoitus on tehtävä kirjallisena ja siihen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Toimenpidelupaa haetaan kirjallisesti noudattaen soveltuvin osin rakennusluvan hakemisesta annettuja määräyksiä.

Ilmoituksen ja toimenpide/rakennuslupalupahakemuksen asiakirjoista ja sisällöstä ympäristölautakunta antaa erillisen ohjeistuksen.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129 § 2 mom).

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom).

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu vuoden kuluessa ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOONOTTAMINEN

3.1. Sijoittuminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyyden tien keskilinjasta tulee olla vähintään seuraava, ellei liikennemelun tai muun syyn vuoksi etäisyyden tulee olla tätä suurempi:

- | | |
|---|-----------|
| • valtatie (numerointi 1-39) | 50 metriä |
| • kantatie (numerointi 40-99) | 50 metriä |
| • seututie (numerointi 100-999) ja rautatie | 30 metriä |
| • yhdystie (numerointi 1000-99999) | 20 metriä |
| • yksityistie | 12 metriä |

Rautatiealueelle sijoittautuminen tulee tapahtua Liikenneviraston RATO-ohjeiden mukaisesti.

3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Maisema ja luonnonympäristö

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

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

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

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

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

Oleva rakennuskanta

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värikyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Rakentamisessa tulee säilyttää eri-ikäisiä rakennuksia, niiden paikallisia ominaispiirteitä ja ihmisläheisyyttä. Rakentamisessa tulee edistää kylä- ja kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä ehjinä. Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä tuleville sukupolville tulee turvata.

3.3 Ympäristön hoito ja valvonta

Ympäristön hoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (MRL 167 § 1 mom). Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai kastosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin se teknisesti on mahdollista.

Ympäristön valvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen suorittaa jatkuvaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristöhoidon valvontaa sekä pitää tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

3.4 Aitaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aidan tulee olla pääsääntöisesti puinen tai pensaita.

Istutettavan aidan korkeus tulee taajamissa rajoittaa kaikkina kasvu-kausina enintään 2,5 metriin. Kiinteän aidan korkeus saa olla enintään 2,0 metriä ellei erityisestä syystä muuta johdu. Molemmissa tapauksissa tulee huomioida maasto-olosuhteet.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin/rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi tulee liittymän näkemäalue pitää vapaana.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija. Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen hakemuksesta.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

3.5 Piha-alue/pihamaa

Rakennuspaikan kuivana pito

Tarvittaessa rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen ja varustaa myös avo-ojin. Salaoja-, sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestyksissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Liikenneturvallisuuden huomioiminen eri sääolosuhteissa on tärkeää pienten lasten, ikäihmisten ja mm. liikunta- ja aistivammaisten turvallisen ja esteettömän liikkumisen mahdollistamisessa.

Uuden liittymän rakentamiseen on saatava tienpitäjän suostumus/lupa.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun ja kaivamistoimenpiteiden yhteydessä selvitettävä.

3.6 Tontin rajan ylittäminen

Mikäli rakennus tai rakennelma saadaan rakentaa tontin kadunpuoleiseen rajaan kiinni, on maanpinnan ala- ja yläpuolisten rakenteiden ulottamiselle tontin rajan yli saatava yleisen alueen/maanomistajan lupa. Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle.

3.7 Osoitemerkintä

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän (MRA 84 §).

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 Rakennuspaikka

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, tämän rakennusjärjestyksen liitekartassa osoitetuilla alueilla rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään:

Alue 2 suunnittelutarvealue	5 000 m ²
Alue 3 muut alueet, haja-asutusalue	4 000 m ²

Alue 4**rantavyöhyke**

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| - rantavyöhyke (150-200 m rannasta) | 4 000 m ² |
| - rantavyöhyke, asuinrakennustontti | 5 000 m ² |

Saari, jonka pinta-ala on alle 10 000 m², ei muodosta rakennuspaikkaa. Alle 10 000 m² suuruisissa rakennusluvin rakennetuissa saarissa saa rakennusoikeus olla korkeintaan olemassa olevan rakennuskannan suuruinen.

Navettarakennuksen tulee sijaita vähintään 20 metrin ja sikalan 50 metrin etäisyydellä asuinrakennuksesta.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana ja se täyttää MRL:n 116 §:n edellyttämät vaatimukset.

Jos kiinteistö liitetään yleiseen vesijohtoon ja yleiseen viemäriverkostoon, vakinaisen asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

Vanhan 2000 m²:n suuruisen rakennuspaikan kohdalla on huomioitava valtioneuvoston asetus (209/2011) talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla. Jätevedet on puhdistettava kiinteistökohtaisesti ennen maahan johtamista.

4.2 Rakentamisen määrä

Alueilla 2 ja 4 sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen loma- tai asuinrakennuksen.

Alueella 3 sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen loma- tai asuinrakennuksen. Vaihtoehtoisesti ko. alueella olevalle rakennuspaikalle voi rakentaa kaksi yksiasuntoista ja enintään kaksikerroksista loma- tai asuinrakennusta samaan pihapiiriin toteutettuna.

Rakennuspaikalla sallittu rakentamismäärä voi olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakentaminen kellariin ja ullakolle

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan lupapäätöksessä sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen

huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön, on mahdollista.

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön vesistöalueella

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen.

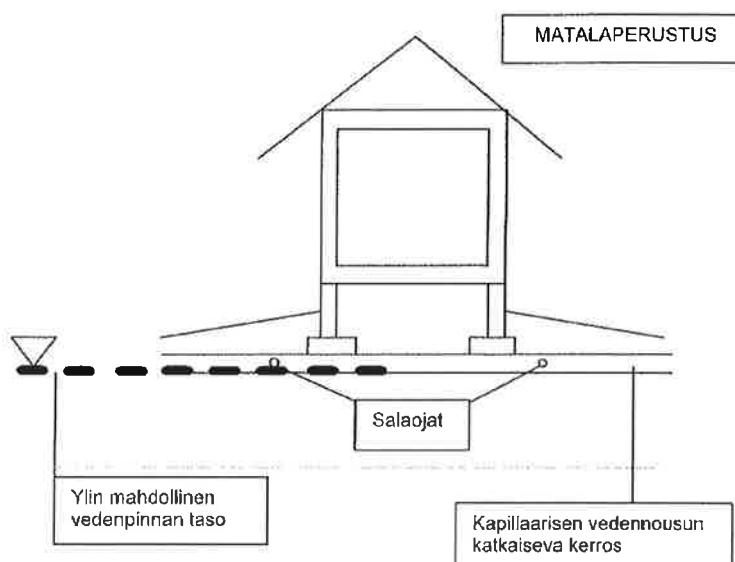
Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksessa on kapillaarisen veden nousun katkaisevan kerroksen alapinnan korkeustason oltava seuraavien N60-tasojen yläpuolella:

- Suuri Heinäjärvi	+103,60 m
- Kiteenjärvi	+81,10 m
- Orivesi	+78,05 m
- Piimäjärvi	+79,80 m
- Puruvesi	+77,80 m
- Pyhäjärvi	+80,50 m
- Säynejärvi	+84,70 m

Em. lukemaan on lisättävä aaltoiluvara, joka määritetään kunkin rakennuspaikan rantaolosuhteiden mukaan siten kuin Ympäristöoppaan nro 52 sivulla 29 on osoitettu (Ollila Markku 1999/Syke, YM ja MMM).

Ellei alin rakentamiskorkeus ole tiedossa, on alimman rakentamiskorkeuden oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta. Alimman rakentamiskorkeuden määrittäminen on esitetty alla olevassa kuvassa.



Muodostettavan rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä ja vakituisen asuinrakennuksen sekä yli 80 m²:n suuruisen muun rakennuksen 40 metriä rantaviivasta.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

Saunarakennuksen katetun kuistin koko saa olla enintään 50 % rakennuksen kerrosalasta.

Rakennelma (kota, katos, tms.) ja liikuteltava laite (asuntovaunu), lukuun ottamatta venevajaa, tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Venevaja tulee rakentaa rannan puu- tai puumaisesta kasvillisuusrajasta maalle päin.

6. SUUNNITTELUTARVEALUE

6.1 Alueen määrittely ja menettelymääräykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukainen suunnittelutarvealue on osoitettu liitekartoissa. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään. Suunnittelutarvealueen rajausta on voimassa 10 vuotta rakennusjärjestyksen voimaan tulosta.

Rakennettaessa suunnittelutarvealueella on ensin hankittava suunnittelutarveratkaisu kaupungin hallintosäännön mukaisesti.

7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

7.1 Jätevesien käsittely

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin, ellei kunnan ympäristönsuojeluviranomainen erityisestä syystä myönnä vapautusta liittymisvelvollisuudesta.

Viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla

Viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla talousjätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain 3 a luvun säännösten sekä kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma käyttö- ja huolto-ohjeineen tulee liittää rakentamishanketta koskevaan rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen.

Tarkemmin asiasta määrätään Kiteen kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

7.2 Erityismääräyksiä pohjavesialueilla

Luokitetuilla pohjavesialueilla uusien kiinteiden öljy-, polttoaine- ja muiden haitallisten nestemäisten kemikaalien säiliöiden sijoittamista maan alle tulee välttää. Uusien kiinteiden öljy-, polttoaine- ja muiden haitallisten nestemäisten kemikaalien säiliöiden tulee olla kaksivaippaisia tai katetulla suoja-altaalla varustettuja säiliöitä, joissa on ylitäytön estolaite ja hälyttävä vuodonilmaisujärjestelmä.

8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

8.1 Määrittely ja selvitysvelvoite

Mikäli lupa-asiassa poiketaan Suomen rakentamismääräyskokoelman tai muun valtakunnallisesti sovellettavan, hyvää rakennustapaa tarkoittavan säännösten määräyksistä tai ohjeista, tulee lupa-asiakirjoihin liittää riittävä selvitys poikkeamisen perusteista.

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

9. KUNNAN ERI OSA-ALUIEDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TU- KEMINEN

9.1 Maakuntakaava

Rakennettaessa taajamaseudun kohdealueelle (tkk) tai valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaille kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta arvokkaille alueille (ma) tulee selvittää maakuntakaavan määräykset mahdollisista kulttuuri-, luonnonympäristö-, virkistys- tms. arvoista, joilla voi olla merkitystä ko. hankkeen sijoittumisen tai ympäristöön sopivuuden suhteen.

Taajamaseudun kehittämisen kohdealue ja valtakunnallisesti sekä maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on esitetty Pohjois-Karjalan 1. vaiheen maakuntakaavassa ja ne ovat seuraavat:

1. Kitee-Tolosenmäki-Puhos taajamaseudun kehittämisen kohdealue. Taajamien lähialuetta, jolla on tarvetta maankäytön ohjaukseen taajamarakenteen ja haja-asutusalueen yhteensovittamisessa.
2. Kesälahti-Mehonmäki-Poroniemi-Aittolahti-Pilkkeenniemi taajamaseudun kehittämisen kohdealue. Taajamien lähialuetta, jolla on tarvetta maankäytön ohjaukseen taajamarakenteen ja haja-asutusalueen yhteensovittamisessa.
3. Kiteenlahden-Savikon kylämaisema-alue. Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Kulttuuri- ja rakennushistoriallista sekä maisemallista arvoa.
4. Puhoksen-Koivikon tuotantomaisema-alue. Valtakunnallisesti/maakunnallisesti arvokas alue. Teollisuus-, liikenne- ja sotahistoriallista arvoa sekä merkkihenkilöitä.
5. Kiteen kirkkomaisema-alueet. Valtakunnallisesti arvokas alue. Kirkko- ja elinkeinohistoriallista arvoa.
6. Potoskavaaran kylämaisema-alue. Maakunnallisesti arvokas alue. Rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas alue.
7. Haarajärven-Ruppovaaran kylämaisema-alue. Maakunnallisesti arvokas alue. Rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas alue.
8. Suorlahden kylämaisema-alue. Maakunnallisesti arvokas alue. Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokas alue.
9. Totkunniemen kylämaisema-alue. Valtakunnallisesti arvokas kylämaisema-alue. Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokas alue.
10. Kesälahden kirkonkylämiljöö ja Mäntyniemen kartano-alue. Valtakunnallisesti arvokas alue. Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokas alue.
11. Hummovaaran kylämaisema-alue. Maakunnallisesti arvokas kylämaisema-alue. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas alue.
12. Villalan kylämaisema-alue. Maakunnallisesti arvokas kylämaisema-alue. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas alue.

13. Kerelin rantakylämaisema-alue. Maakunnallisesti arvokas kylämaisema-alue. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas alue.

Taajamaseudun kehittämisen kohdealueella tulee erityisesti ottaa huomioon taajaman laajentumis- ja kehittämistarpeet, virkistys- ja vapaa-ajan verkostojen jatkuvuus sekä maisemarakenteen ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Arvokkailla kulttuuriympäristö- ja maisema-alueilla on rakentamisessa kiinnitettävä erityistä huomiota edellä 3.2 §:ssä mainitun lisäksi rakennusten sijoittumiseen ympäristöön ja maisemaan siten, että kulttuurimaisema-arvot säilyvät. Maisemallisesti arvokkaissa metsäsaarekkeissa tulee puita säilyttää.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaita rakennuksia ei tule purkaa ilman pakottavaa syytä. Uudisrakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

10. RAKENNUSTYÖN AIKAiset JÄRJESTELYT

10.1 Lähiympäristön suojaaminen

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontin osat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman. Rakennuslupaviranomaiselle tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä antaa selvitys mahdollisten purkujätteen ja kaivumassojen sijoituksesta.

11. JÄTEHUOLTO

11.1 Jätehuoltomääräykset

Kiinteistön jätehuolto tulee järjestää kunnallisten jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

12. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

12.1 Valvonta

Rakennusvalvontaviranomainen pitää katselmuksia, joissa valvotaan tämän rakennusjärjestyksen noudattamista.

12.2 Määräyksistä poikkeaminen

Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä voidaan myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaisella tavalla.

12.3 Voimaantulo

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Kiteen kaupunginvaltuuston elokuun 28. päivänä 2011 § 44 hyväksymä ja 7.10.2011 voimaan tullut rakennusjärjestys sekä Kesälahden kunnanvaltuuston helmikuun 11. päivänä 2002 § 5 hyväksymä ja 1.3.2002 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Ennen tämän rakennusjärjestyksen voimaan tuloa rakennuspaikaksi lohkotulle kiinteistölle voidaan täydennysrakentaminen suorittaa entisten pinta-ala- ja rantaetäisyysrajoitusten mukaisesti.

Kiteellä 3.2.2014


Sinikka Musikka
kaupunginvaltuuston pj


Jari Tuononen
pöytäkirjanpitäjä

Kaupunginvaltuuston pöytäkirja on ollut nähtävänä 7.2.2014
Rakennusjärjestys on tullut voimaan 13/3 2014.

Liitekarttojen merkintöjen selitykset:

LIITEKARTTA 2



Alue 1 Asema- ja ranta-asemakaava-alueet,
oikeusvaikutteiset osayleiskaava-alueet



Alue 2 Suunnittelutarvealueet
Pinta-alarajoitus 5 000 m²

LIITEKARTTA 3

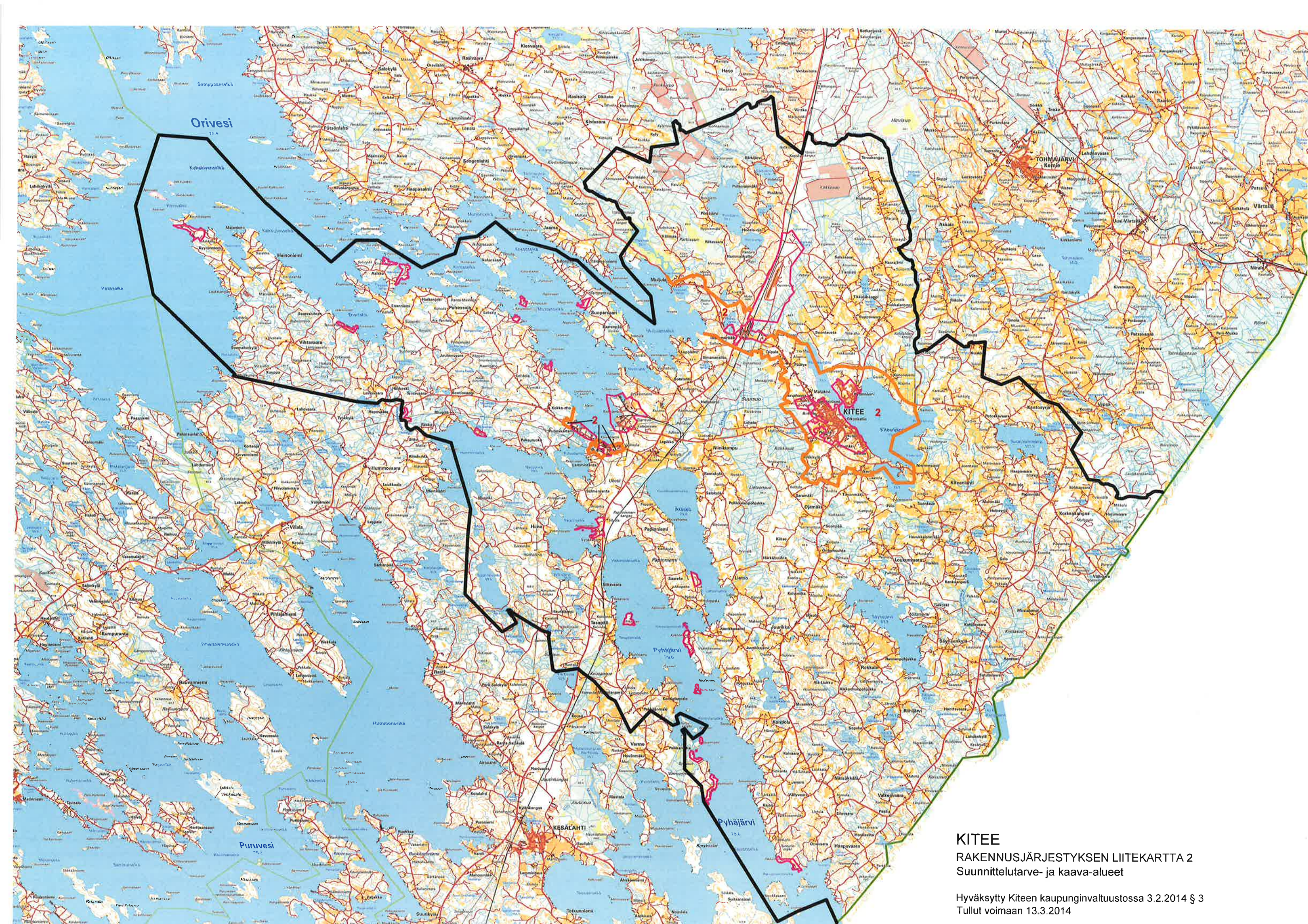


1 luokan pohjavesialueet



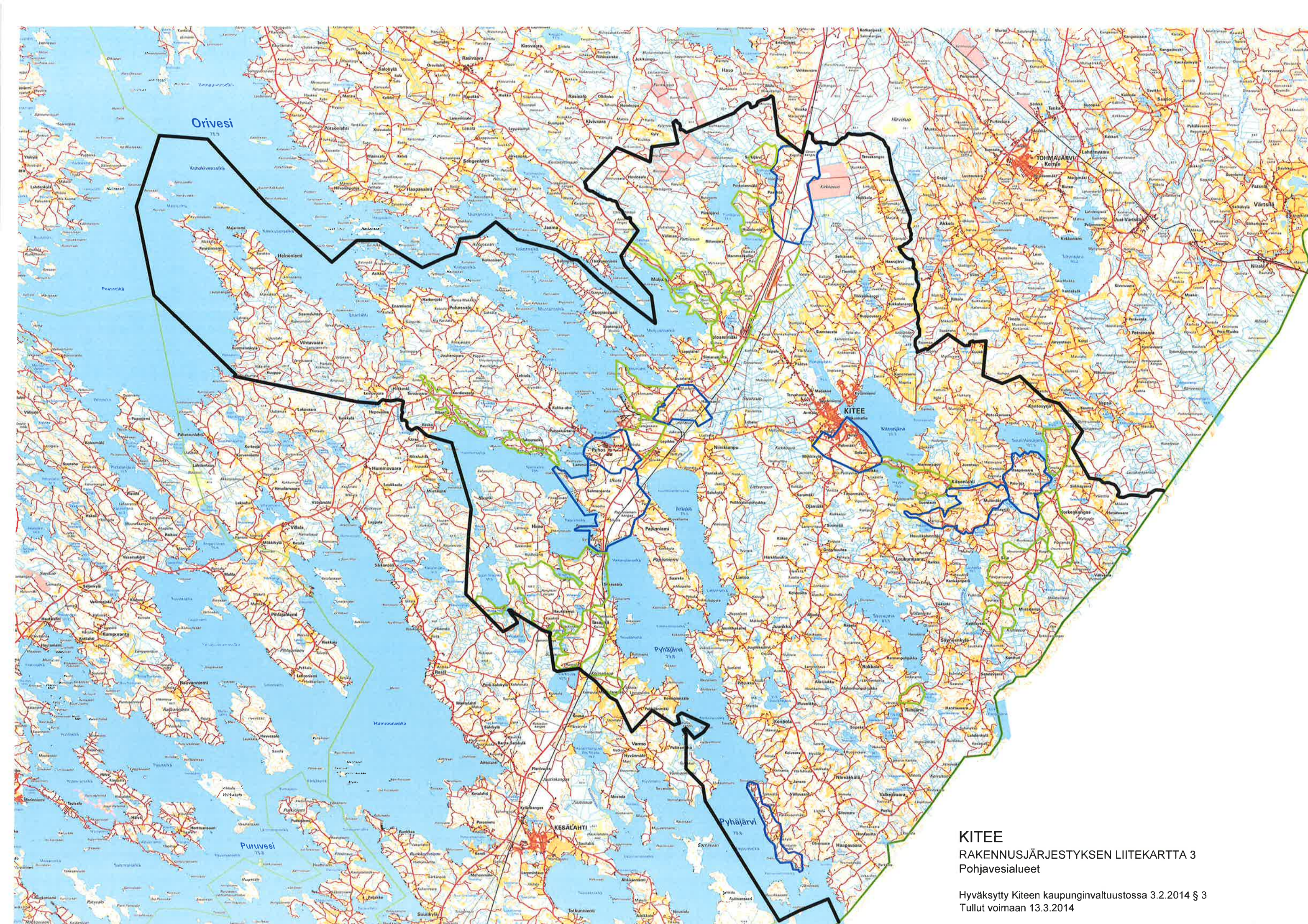
2 luokan pohjavesialueet

Liitekartaan 3 merkityillä pohjavesialueilla on rakentamisessa katsottava
ettei vaaranneta pohjaveden puhtautta



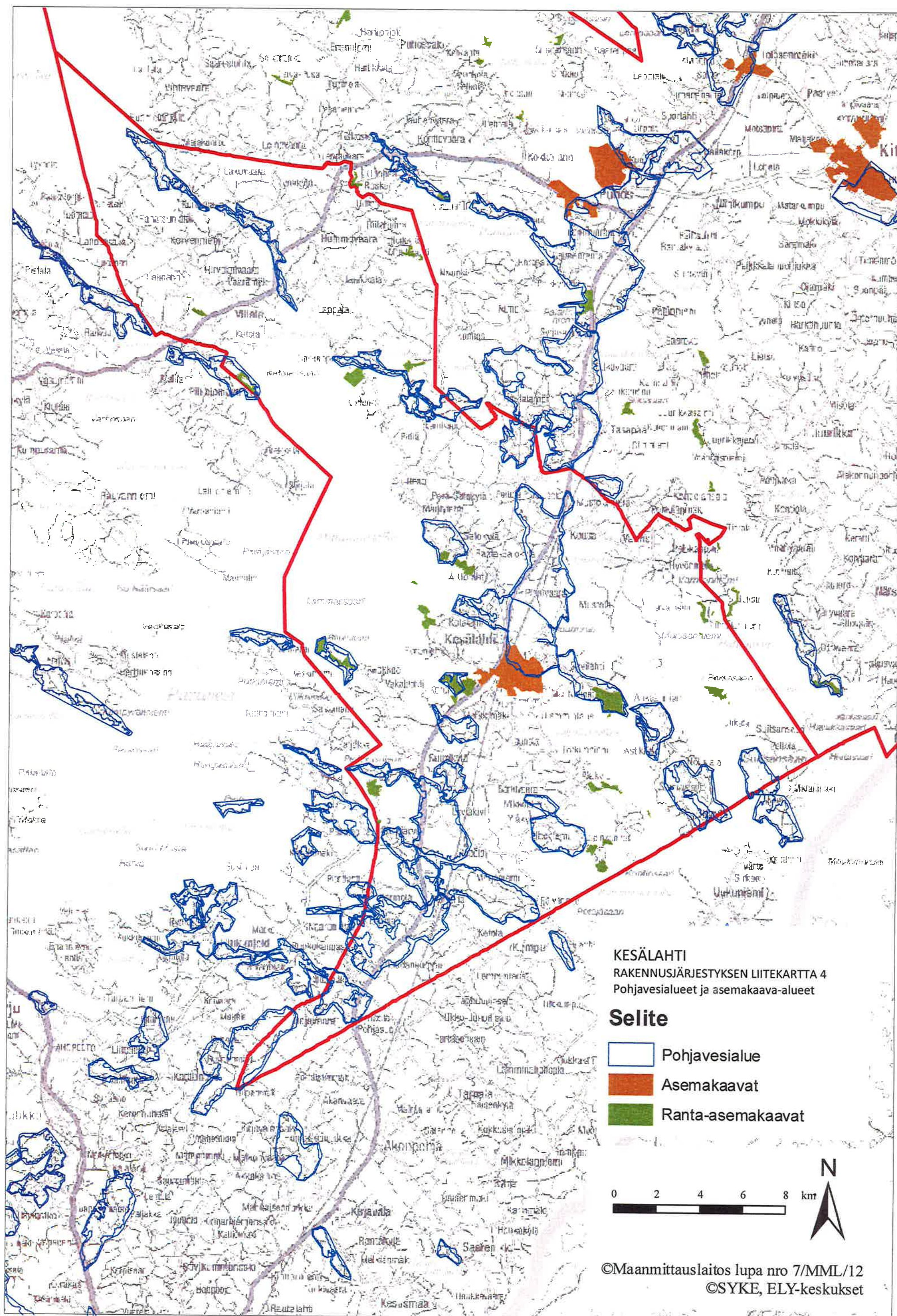
KITEE
RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITEKARTTA 2
Suunnittelutarve- ja kaava-alueet

Hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 3.2.2014 § 3
Tullut voimaan 13.3.2014

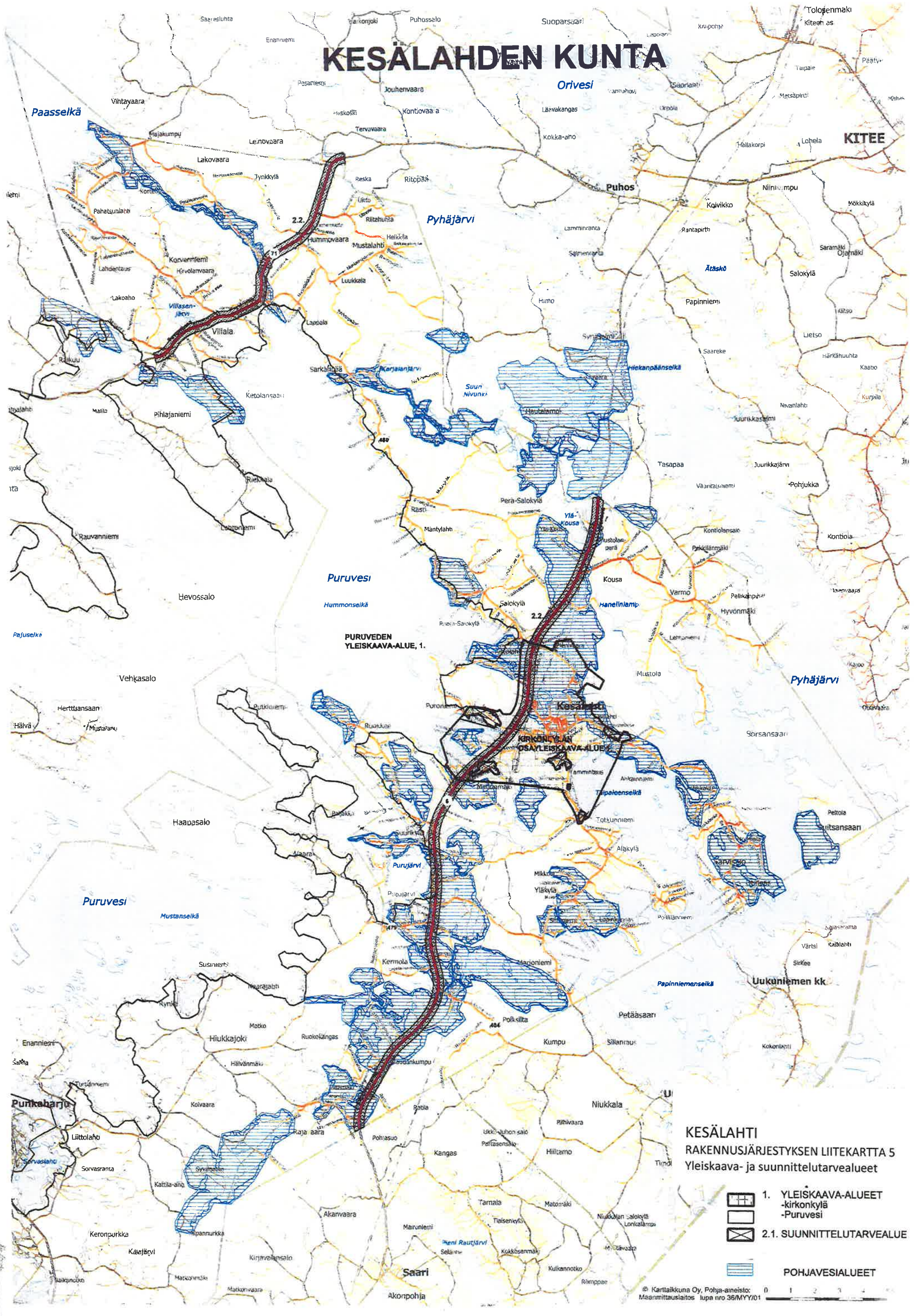


KITEE
RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITEKARTTA 3
Pohjavesialueet

Hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 3.2.2014 § 3
Tullut voimaan 13.3.2014



KESÄLAHDEN KUNTA



KESÄLAHTI
RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITEKARTTA 5
Yleiskaava- ja suunnittelutarvealueet

-  1. YLEISKAAVA-ALUEET
-kirkonkylä
-Puruvesi
-  2.1. SUUNNITTELUTARVEALUE
-  2.2. SUUNNITTELUTARVEALUE

 POHJAVESIALUEET

Kartta tekijä: KarttaKuna Oy, Pohja-aineisto: Maanmittauslaitos, lupa nro 36/MYY/01

Hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 3.2.2014 § 3
Tullut voimaan 13.3.2014