

HEINÄVEDEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

LUONNOSVAIHE

Hyväksytty Heinäveden kunnanvaltuustossa xx.xx.xxxx



1 Yleistä.....	3
1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite.....	3
1.2 Rakennusvalvontaviranomainen	3
1.3 Rakennusten suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat.....	3
1.4 Rakentamistapaohjeet	4
1.5 Rakennushankkeen ennakkoluvat ja -lausunnot.....	4
1.6 Määritelmiä	4
2 Rakentamisen luvat	5
2.1 Rakentamislupa	5
2.2 Sijoittamislupa	9
2.3 Purkamislupa ja purkamisilmoitus	10
2.4 Maisematyölupa	10
2.5 Poikkeamislupa.....	10
3 Rakentaminen koko kunnan alueella	11
3.1 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	11
3.2 Rakennusten sijoittuminen ja korkeusasema.....	12
3.3 Esteettömyys	13
3.4 Vesihuollon järjestäminen	14
3.5 Rakennuksen kunnossapito ja ympäristön hoito	14
3.6 Maalämpöjärjestelmä.....	14
3.7 Aurinkosähköjärjestelmät ja aurinkovoimalat	15
3.8 Teknisten laitteiden sijoittaminen.....	15
3.9 Johdot ja rakenteet.....	15
3.10 Radonin huomioiminen	16
4 Piha-alueen rakentaminen	16
4.1 Piha-alue	16
4.2 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen.....	16
4.3 Aitaaminen	16
4.4 Osoitemerkintä	17
4.5 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja näkemäalueet	17
4.6 Autopaikat	18
4.7 Polkupyöräpaikat.....	19
5 Rakentaminen asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella	19
5.1 Rakennuspaikka asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella.....	19

5.2 Rakentamisen määrä asemakaava- ja ranta-alueen ulkopuolella.....	20
5.3 Rakentaminen suunnittelutarvealueella	20
6 Rakentaminen ranta-alueella	21
6.1 Rakennuspaikka ranta-alueella.....	21
6.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella.....	22
6.3 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön	22
6.4 Laiturit	23
7 Rakentaminen asemakaava-alueella	23
7.1 Rakentamisen määrä asemakaava-alueella	23
7.2 Talousrakennukset ja rakennelmat	23
7.3 Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle.....	24
8 Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia	24
8.1 Arvokas kulttuuriympäristö	24
8.2 Rakentaminen pohjavesialueilla.....	25
8.3 Saastuneet alueet	25
8.4 Melualueet	25
9 Rakennus- ja purkutyön aikaiset järjestelyt	25
9.1 Hankkeesta tiedottaminen ja lähiympäristön suojaaminen	25
9.2 Työmaan purkaminen ja siistiminen.....	26
10 Erinäiset määräykset ja liitteet	26
10.1 Yleisötapahtumat	26
10.2 Määräysten valvonta ja noudattaminen	27
10.3 Voimaantulo	27
10.4 Liitteet.....	27

1 Yleistä

1.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamislaisissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maankäyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Heinäveden kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (RakL 17 §).

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Heinäveden kunnassa. Rakennusjärjestyksen määräyksillä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä sekä huomioidaan olemassa oleva luonto.

Rakentamiseen liittyvässä toiminnassa tulee huomioida myös muut rakentamista ja alueidenkäyttöä ohjaavat lait ja säädökset, joilla voi olla vaikutusta rakentamiseen ja sen luvanvaraisuuteen. Huomioitavaksi rakentamiseen liittyvässä toiminnassa voi tulla esimerkiksi alueidenkäyttölain, maantielain, ympäristönsuojelulain, vesilain ja luonnonsuojelulain määräykset sekä kunnan alueella voimassa olevat ympäristönsuojelu-, jätehuolto- ja hulevesihallintaa koskevat määräykset.

1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on tekninen lautakunta, jonka alaisena toimii rakennusvalvonta. Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnanvaltuuston hyväksymässä rakennusvalvonnan taksassa.

1.3 Rakennusten suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat

Rakennustyö on tehtävä siten, että se täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennuksen suunnittelijoiden, toteuttajien ja valvojien tulee olla päteviä ja ammattitaitoisia. Rakentamislupaa vaativissa hankkeissa suunnittelijoiden ja työnjohtajien on esitettävä tarvittaessa pätevyytensä, ammattitaitonsa ja työhön varaamansa aika rakennusvalvontaviranomaiselle. Suunnittelu- ja työnjohtotehtävistä, niiden vaativuudesta sekä kelpoisuusvaatimuksista annetaan tarkempia säädöksiä rakentamislaisissa, rakentamisen suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamista koskevassa laissa sekä näitä täydentävissä valtioneuvoston asetuksissa.

Luvanvaraiset rakennustyöt ja suuremmat maanrakennustyöt edellyttävät vastaavan työnjohtajan nimeämistä ja pätevyyden osoittamista. Vastaavan työnjohtajan pätevyysvaatimuksena on yleensä vähintään kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ammattikorkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka



aiempi teknikon tai sitä vastaava rakennusmestarin tutkinto sekä riittävä työkokemus vastaavista tehtävistä.

1.4 Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi tekninen lautakunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävästä rakentamista.

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

1.5 Rakennushankkeen ennakoluvat ja -lausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen tai alueella on uhanalaista lajistoa, on hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvitettävä yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

Tietyt hankkeet, kuten masto, eläinsuoja, tuulivoimala tai säiliö, voivat tarvita rakentamislain mukaisten lupien lisäksi muita lupia, kuten lentoestelupa, ympäristölupa tai vesilain mukainen lupa.

Kaikille yli 30 metrin korkeuteen maanpinnasta ulottuville rakenteille (lentoesteille) tulee hakea lentoestelupa.

Tuulivoimaloista on aina pyydettävä lausunto puolustusvoimien pääesikunnalta, jos tuulivoimalan korkeus on vähintään 50 metriä.

Asunto-osaakeyhtiöissä tehtäville toimenpiteille luvan hakijana toimii taloyhtiö.

1.6 Määritelmiä

Rakentamislaki 2 § Määritelmät

4) **rakennuskohteella** tarkoitetaan rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueidenkäyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;

5) **rakennuksella** tarkoitetaan erillistä kiinteää, paikallaan pystytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

Asuinrakennus rakennus, jota käytetään vakituiseen tai vapaa-ajan asumiseen.

Julkinen kaupunkitila tila, joka on asemaakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Katos rakennelma, jonka yhteenlasketusta seinäpinta-alasta on avointa vähintään 30 %

Rakennelma kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet, alle 12 neliöiset vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Saunarakennus tarkoittaa rakennusta, jonka rakennusala yli puolet on saunaan palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka, mutta ei ruoanlaittomahdollisuutta.

Väliaikainen rakennus on rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen tarkoitettu pysyväksi paikallaan enintään kymmenen vuotta.

Kerrosala rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopintojen mukaan laskettuina, ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Rakennuksen/rakennelman pinta-ala ulkoseinien ja katoksen pilarilinjan mukaan laskettava ala; kerrosala + katoksen ala

Rakennuspaikka voimassa olevassa kaavassa, sijoittamisluvassa tai poikkeamisluvassa rakentamiseen hyväksytty alue. Haja-asutusalueella rakennuspaikka määritellään tapauskohtaisesti.

Ranta-alue leveydeltään 200 metriä oleva maakaista, joka rajoittuu vesistöön.

Keskivedenkorkeus (MW) on tietyn havaintojakson keskimääräinen vedenkorkeus.

2 Rakentamisen luvat

Rakentamislaisissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus.

Lupatyypit ovat:

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

2.1 Rakentamislupa

Rakentamislupaa edellyttävät toimenpiteet on esitetty taulukossa.

Mikäli taulukossa määritelty raja-arvo (=kerrosala + katokset) ylittyy, on hankkeelle haettava rakentamislupa (R). Taulukossa esitetyt rakentamisluvan edellytykset koskevat myös rakennuskohteen uusimista entisenlaisena sekä liikuteltavissa olevaa kohdetta, joka on tarkoitettu pidettäväksi paikallaan yli kuukauden eikä liity tavanomaiseen retkeilyyn esim. jalassauna, saunalautta tai asuntovaunu.

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

Rakentamisen tai rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksenä on rakennuspaikka, jolla on jäljellä hankkeeseen tarvittava rakennusoikeus. Tämä koskee myös rakentamislupakynnyksen alle jääviä rakennuskohteita. Hankkeilla on myös normaaliin tapaan rakennusoikeudellinen vaikutus. Hanke voi edellyttää poikkeamisluvan hakemista, vaikka se ei edellyttäisi rakentamislupaa.

Vaikka hanke ei edellyttäisi rakentamislupaa, on sen täytettävä rakentamiseen liittyvät määräykset koskien mm. turvallisuutta, ympäristöön soveltuvuutta ja sijoittamista rakennuspaikalla. Rakentamisen on oltava ympäristöön sopivaa, kooltaan ja sijainniltaan voimassa olevan kaavan ja rakennusjärjestyksen mukaista sekä täyttää vaatimukset rakennuksen vähimmäisetäisyydestä mm. toisiin rakennuksiin, teihin, rakennuspaikan rajoihin ja vesistöön.

Rakentamislain mukaan rakentamislupaa edellyttävät toimenpiteet:

- 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;
- 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 kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön
- kattomuodon muuttaminen
- korjaaminen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin



Korjaamiseen tarvitaan myös aina rakentamislupa, jos:

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

Rakennuksen tulee myös pääsääntöisesti täyttää rakentamislainsäädännössä ja sen nojalla annetuissa säännöksissä asuinrakennukselle säädetyt vaatimukset energiatalouden ja asumisterveyden osalta.

Rakentamislain 42.3 §:n ja asetuksen nojalla määrätään rakentamisluvan hakemisesta kunnan eri osa-alueilla seuraavasti:

R = Rakentamislupa haettava

E = Ei valvontatoimenpiteitä (vaikka valvontatoimenpiteitä ei tarvita, on vaikutus rakennusoikeuden määrään aina tarkasteltava erikseen. Lisäksi voi olla määräyksiä rakennuksen tai rakennelman sijoittumisesta).

Hanke, johon lupaa haetaan tai jonka luvanvaraisuutta arvioidaan	Asemakaava-alueet	Muut kaava-alueet (yleis- ja ranta-asema-kaava)	Muut alueet (haja-asutusalueet)
Rakennelma Talousrakennus, vaja, käymälä, kota, maakellari, siilo tms. suljettu rakennelma	R, jos koko vähintään 30 m ²	R, jos koko vähintään 30 m ²	R, jos koko vähintään 30 m ²
Katos, jätekatos tms. avoin rakennelma, esiintymislava	R, jos koko vähintään 50 m ²	R, jos koko vähintään 50 m ²	R, jos koko vähintään 50 m ²

Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai sen muuttaminen	R	R	R
Yleisörakennelma Tilapäinen yleisörakennelma (kesto enintään 1 kk)	E	E	E
Muu kuin tilapäinen yleisörakennelma (kesto yli 1 kk)	R	R	R
Liikuteltava laite Asuntoauton, asuntovauunun, laivan, saunalautan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn/veneilyyn tai ei ole tilapäistä. Tilapäinen käyttö on kestoltaan enintään 3 kk.	R, jos koko vähintään 30 m ²	R, jos koko vähintään 30 m ²	R, jos koko vähintään 30 m ²
Erillislaitte Masto, piippu, antenni, tuulivoimala, muistomerkki, taideteos	R, jos vähintään 30 metriä korkea	R, jos vähintään 30 metriä korkea	R, jos vähintään 30 metriä korkea
Säiliö	R, jos yli 200 m ³ tai korkeus vähintään 30 metriä	R, jos yli 200 m ³ tai korkeus vähintään 30 metriä	R, jos yli 200 m ³ tai korkeus vähintään 30 metriä
Uusi hiihtohissi, entisen korvaaminen on vapautettu rakentamisluvasta	R, entisen korvaaminen uudella E	R, entisen korvaaminen uudella E	R, entisen korvaaminen uudella E
Muuntamo tai vastaava tekninen tila, joka täyttää rak.luokka 2018 1090 energiansiirtorakennuksena RakL 2 § määritelmän rakennuksesta	R, jos koko vähintään 30 m ²	R, jos koko vähintään 30 m ²	R, jos koko vähintään 30 m ²
Vesirajalaite Laituri, jonka pituus yli 15 metriä tai pinta-ala yli 30 m ² , pienemmät vapautettu rakentamisluvasta, mutta vaatii mahdollisesti muita lupia	R, pienemmät E; muiden lupien tarve selvittävä	R, pienemmät E; muiden lupien tarve selvittävä	R, pienemmät E; muiden lupien tarve selvittävä
Muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, esim. kanava, aallonmurtaja; hanke	R, muiden lupien tarve selvittävä	R, muiden lupien tarve selvittävä	R, muiden lupien tarve selvittävä

vaatii mahdollisesti muita lupia			
Julkisivutoimenpide, katto- muodon muuttaminen	R	R	E
Katon katemateriaalin muuttaminen, katon tai ul- koverhouksen värin muut- taminen	R	R	E
Rakennuksen ulkoasuun olennaisesti vaikuttavan au- kotuksen tai ikkunajaon muuttaminen	R	R	E
Avattava parveke-, terassi, - kuistilasitus tai vastaava (umpinainen vaatii aina ra- kentamisluvan)	E	E	E
Enintään 10 kW:n kokoinen aurinkokeräin- tai aurinko- paneelijärjestelmä katon lappeen suuntaisesti ja ka- ton harjalinjaa ylittämättä tai tasakatolle maisemaan näkymättömästi asennet- tuna tai parvekkeelle piilo- tettuna. Haja-asutusalu- eella mahdollista toteuttaa myös maa-asenteisena.	E	E	E
Muut kuin edellä mainitut ja arvokkaisiin kulttuuriym- päristöihin tai suojelukoh- teisiin sijoitettavat aurinko- keräimet	R, arvokkaisiin kult- tuuriympäristöihin tai suojelukohteisiin sijoit- ettavat tarvitsevat alueellisen vastuumu- seon lausunnon/alu- etta koskevan lausun- non	R, arvokkaisiin kult- tuuriympäristöihin tai suojelukohteisiin sijoit- ettavat tarvitsevat alueellisen vastuumu- seon lausunnon/alu- etta koskevan lausun- non	R, arvokkaisiin kult- tuuriympäristöihin tai suojelukohteisiin sijoit- ettavat tarvitsevat alueellisen vastuumu- seon lausunnon/alu- etta koskevan lausun- non

2.2 Sijoittamislupa

Sijoittamisen edellytykset tarkastellaan rakentamisluvan yhteydessä tai erillisellä sijoittamislupapäätöksellä. Sijoittamista koskevaan hakemukseen tulee liittää rakentamislaisa määritettyjen sijoittamisen edellytysten arvioimiseksi tarpeelliset selvitykset.

2.3 Purkamislupa ja purkamisilmoitus

Rakennuksen tai sen osan purkamiselle on haettava purkamislupa asemakaava-alueella ja alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimista varten tai jos yleiskaavassa niin määrätään.

Purkamislupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Jos purkamiseen ei tarvita lupaa, on purkamisesta ilmoitettava kirjallisesti (purkamisilmoitus) kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä.

Ennen purkamistyön aloittamista on laadittava purkamissuunnitelma ja selvitys purkujätteiden käsittelystä. Purkamisesta ei saa aiheutua haitallisia melu- ja pölyvaikutuksia eikä muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle. Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä.

Rakennuksen tai rakennelman hävittäminen polttamalla on asemakaava-alueella kielletty. Haja-asutusalueella rakennuksen tai rakennelman hävittäminen polttamalla on sallittua vain pelastuslaitoksen tai vastaavan tahon harjoituskohteena ympäristönsuojeluviranomaisen luvalla.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää hakijan selvitystä rakennuksen tai sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta käsiteltäessä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta tai purkamisilmoitusta.

2.4 Maisematyölupa

Maisematyölupa tarvitaan maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueella ja yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, sekä alueilla, joilla on voimassa rakennuskielto kaavan laatimista varten. Kunta voi antaa tarkempia ohjeita, milloin puiden kaataminen katsotaan siinä määrin vähäiseksi toimenpiteeksi, ettei maisematyölupa ole tarpeen.

2.5 Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa säädetystä tai niiden nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan

tarvetta ja edellytyksiä eikä rakentamislain 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Poikkeamista tai sitä koskevaa lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

3 Rakentaminen koko kunnan alueella

3.1 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Rakennuksen tulee sijoitukseltaan, kooltaan, ulkoasultaan ja väreiltään sekä muulta ulkoasultaan soveltua noudatettuun rakennustapaan, olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäröivään maisemaan sekä kylä- ja taajamakuvaan sopusuhtaisena kokonaisuutena.

Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kuntakuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

Rakennusta korjattaessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

Soveltuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi ja maisema-alueiksi arvioiduilla alueilla. Rakennusten ja rakennusryhmien tulee maisemassa muodostaa ehjä kokonaisuus, jossa säilyy rakennusten perinteinen koko- ja sijaintihierarkia sekä julkisivumateriaalien yhtenäisyys ja arvokkaan miljöön eri osat erityispiirteineen.

Myös rakennelmien ja laitteiden, joiden rakentaminen ei edellytä lupamenettelyä, on sopeuduttava ympäristöönsä, täytettävä kaavan ja rakentamista koskevien määräysten vaatimukset esimerkiksi sijainnin, käyttötarkoituksen, turvallisuuden ja ulkoasun suhteen, eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Arvokkailla kulttuuriympäristöillä tarkoitetaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja perinnemaisema-alueita, lakisääteisesti suojeltuja rakennuksia tai rakennelmia sekä yleis- tai asemakaavoissa osoitettuja tai inventointien pohjalta muutoin määriteltäviä paikallisesti arvokkaita alueita tai kohteita.



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

3.2 Rakennusten sijoittuminen ja korkeusasema

Rakennuksen tai rakennelman etäisyyden kiinteistön rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin sen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä, ellei voimassa olevassa kaavassa toisin määrätä, ja vähintään 8 metriä naapurikiinteistöllä sijaitsevasta rakennuksesta. Omalla kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien välisen etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä, ellei paloturvallisuus tai muut rakentamisen määräykset toisin edellytä. Rakennusten tai rakennelmien sijoittaminen alle 8 metrin etäisyydelle voi edellyttää palo-osastoinnin rakentamista.

Palovaaralliset rakennukset ja rakennelmat, kuten savusauna tai viljakuivaamo, on sijoitettava vähintään 16 metrin päähän kiinteistön rajasta ja vähintään 20 metrin päähän naapurin rakennuksesta sekä vähintään 15 metrin päähän omasta rakennuksesta.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyyden tien keskilinjasta tulee olla vähintään seuraava, ellei voimassa olevan tiesuunnitelman, alueen kaavan, liikennemelan tai muun syyn vuoksi etäisyydestä muuta säädetä:

- valtatie (numerointi 1–39)	30 metriä
- kantatie (numerointi 40–99)	30 metriä
- seututie (numerointi 100–999)	20 metriä
- yhdystie (numerointi 1000–99999)	20 metriä
- yksityistie	12 metriä

Navettarakennuksen, hevostallin ja lannanvarastointitilojen tulee sijaita vähintään 100 metrin etäisyydellä naapurin rajasta, kun rajan tuntumassa on asutusta, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Etäisyydestä naapurin raja voidaan poiketa naapurin suostumuksella.

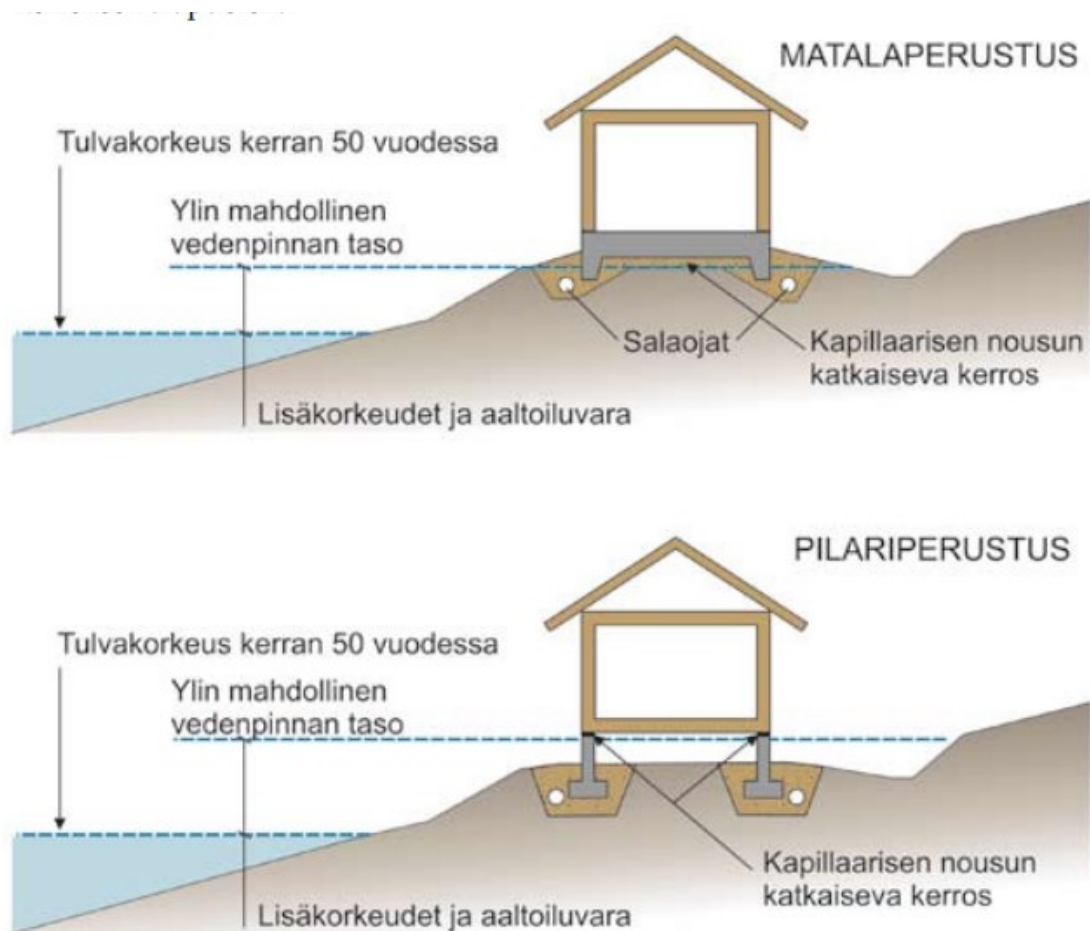
Eläinsuoja, eläinsuojan laajennusosa ja ympärivuotisesti ulkona kasvatettavien eläinten säänsuoja on sijoitettava vähintään 50 metrin etäisyydelle talousvesikaivoista ja vesistöistä sekä vähintään 25 metrin päähän valtaojasta tai vesilain mukaisesta norosta.

Alle 1 hehtaarin kiinteistölle ei saa sijoittaa hevostallia tai muuta vastaavaa eläinsuojaa. 1 hehtaarin kiinteistöllä saa pitää enintään yhtä hevosta ja kiinteistön pinta-alaa tulee suurentaa 0,5 hehtaaria kutakin seuraavaa hevosta kohden. Kiinteistöllä tulee voida osoittaa hevosille tai muille eläimille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet. Hevosten ja muiden eläinten pitämiseen liittyviä ohjeita ja määräyksiä annetaan tarvittaessa ympäristönsuojelumääräyksissä.

Rakennuksen alin lattiataso on sovitettava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin, katukorkoon ja muuhun kuntatekniikkaan. Rakennuksen alimman lattiatason korkeusaseman tulee olla vähintään 1,0 metriä



kerran 50 vuodessa toistuvan ylivedenkorkeuden (HW 1/50a) yläpuolella



Kuva 2. Tulvien huomioon ottaminen alimpien suositeltavien rakentamiskorkeuksien määrittämisessä (Ollila 1999)

- (vesistöjen korkeustiedot) Korkojärjestelmä N2000.

Ellei tulvakorkeutta ole tiedossa, rakentamiskorkeus on järvien ja jokien rannoilla oltava vähintään 1.5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Lattiatason korkeusasemaa ei saa nostaa korkealla sokkelilla, rakennuspaikan täytöllä tai muulla vastaavalla tavalla niin paljon ympäröivää maanpintaa korkeammaksi, että siitä aiheutuu maisemallista tai kuntakuvallista haittaa.

3.3 Esteettömyys

Yhdenvertaisuuden näkökulmasta rakennusten ja kuntaympäristön tulee olla myös niiden henkilöiden saavutettavissa, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. Rakennettu ympäristö on esteetön silloin, kun se on kaikkien käyttäjien kannalta toimiva, turvallinen ja miellyttävä käyttää.

Rakennuksen sisäisen kulkuväylän minimileveys on 1500 mm. Sisäinen kulkuväylä voi kaventua paikallisesti hormien tai väylällä olevien ovien kohdalla. Tarkempia määräyksiä ja ohjeita esteettömyyteen liittyen annetaan valtioneuvoston asetuksissa ja ympäristöministeriön ohjeissa.

3.4 Vesihuollon järjestäminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia siitä, että rakennuspaikalta on saatavissa, taikka sille johdettavissa riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä rakennuksen käytön sitä edellyttäessä.

3.5 Rakennuksen kunnossapito ja ympäristön hoito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa. Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet.

Lumen varastointi on suoritettava siten, että siitä ei aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Kiinteistölle on varattava riittävästi tilaa lumen varastoinnille; lunta ei saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen ja kompostointi- tai jätesäiliöiden ympärille tulee rakentaa aita tai seinäkkeellinen katos taikka istuttaa näkösuoja. Kuntakuvaan haitallisesti vaikuttava ulkovarastointi on kielletty.

Asemakaavassa pelkästään asumiseen osoitetuilla tonteilla rekisteristä poistettujen ajoneuvojen, yli kolme metriä korkeiden veneiden ja ympäristöä rumentavan tavarankäytön ulkosäilytys on kielletty peitettynä ja ilman peitettä.

Tontilla käytettävän polttopuun kuivatus ja tavanomaisten määrien varastointi siististi pinottuna on sallittua. Säilytyksessä on huomioitava paloturvallisuutta koskevat määräykset.

Puistoja, muita yleisiä alueita tai rakentamattomia tontteja ei saa käyttää varastointiin, pysäköintiin ym. säilyttämiseen tai muuhun vastaavaan toimintaan asemakaavan vastaisesti.

3.6 Maalämpöjärjestelmä

Maalämpökaivon poraaminen ja maalämpöpiirin rakentaminen vaativat rakentamisluvan. Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmän rakentaminen voi edellyttää lisäksi vesilain mukaisen luvan. Maalämpöpiirin etäisyys kiinteistön rajasta on oltava vähintään 4 metriä.

Energiakaivon vähimmäisetäisyydet ovat

- toisesta energiakaivosta 15 m (porareian ollessa pystysuora)
- lämpöputkista, 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, vesijohdot 3 m (omat), 5 m (muiden johdot)
- tunnelit, luolat 25 m, tapauskohtainen harkinta

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

3.7 Aurinkosähköjärjestelmät ja aurinkovoimalat

Teholtaan enintään 10 kW:n (noin 30 paneelia) aurinkosähköjärjestelmän asentaminen ei edellytä rakentamislupaa, mikäli järjestelmä ei vaikuta merkittävästi maisemaan tai ympäristöön tai jos rakennus/alue ei ole suojeltu ja/tai kulttuurihistoriallisesti merkityksellinen.

Maahan sijoitetut aurinkopaneelit on asennettava vähintään 4 metrin päähän naapurikiinteistön rajasta, kuitenkin vähintään korkeutensa verran irti rajasta ja ranta-alueella vähintään 15 metrin päähän keskivedenpinnankorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alueelle sallitaan enintään 4 aurinkopaneelin asentaminen. Aurinkopaneelien asennuksessa on huomioitava, etteivät ne tarpeettomasti erotu maisemasta. Rakennuksen katolle asennettaessa aurinkopaneelit on asennettava lappeen suuntaisesti.

3.8 Teknisten laitteiden sijoittaminen

Teknisten laitteiden valinnassa, asennuksessa ja sijoittamisessa on huomioitava laitemelu. Laitteen asentaminen ei saa heikentää maisemaa, rakennuksen mahdollisia suojeluarvoja eikä aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapureille.

Asemakaava-alueella teknisten laitteiden, kuten ilmalämpöpumppujen, vesi-ilmalämpöpumppujen ja pientuulivoimaloiden asentamisesta rakennuksen julkisivuun ja piha-alueelle on oltava yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan.

3.9 Johdot ja rakenteet

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat ilmajohdot, maanalaiset johdot ja putket, kaapelit ja muut rakenteet sekä tällaisten tilavaraukset on suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja huomioitava niistä aiheutuvat rajoitukset.

Rakentaminen suur- ja keskijänniteverkon ilmajohtoalueella on kiellettyä. Johtoalue muodostuu johtoaukeasta ja reunavyöhykkeestä. Alueen leveys riippuu suurjännitejohdon jännitteestä. Suunniteltaessa rakentamista johtoalueen läheisyyteen, tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä johdon omistajaan tai haltijaan.

3.10 Radonin huomioiminen

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee varautua ja esittää keinot radonin torjuntaan siten, että asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ei ylitä valtakunnallisia ohjearvoja. Rakentamiseen ryhtyvä selvittää radonpitoisuuden ennen loppukatselmuksen tilaamista uusissa asuinrakennuksissa ja työtiloissa.

4 Piha-alueen rakentaminen

4.1 Piha-alue

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, liikkumisesteetön ja viihtyisä, ja ettei se aiheuta haittaa naapureille. Rakennuksen haltijan on pidettävä rakennuksen ympäristö rakentamisluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Rakennuksen haltija ei saa käyttää tonttia tai rakennuspaikkaa niin, että sen rakentamisluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat.

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

Pihamaan korkeusasema on sopeutettava olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin. Tontin rajan läheisyydessä ei tontin luonnollista korkeustasoa saa muuttaa ilman pakottavaa syytä. Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3. Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin.

4.2 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusjärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta. Tontilla tai rakennuspaikalla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Sade- ja sulamisvesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon. Hulevesien imeytyksessä tulee ylivuoto suunnitella niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille tai omille rakennuksille. Tonttien väliset rajaojat on säilytettävä osana hulevesijärjestelmää.

4.3 Aitaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.



Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin rakennuspaikan puolelle. Pensasaita on istutettava kiinteistön puolelle vähintään 0,5 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Oksiston on täysikasvuisenakin pysyttävä oman kiinteistön puolella. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi risteyksen näkemäalue tulee pitää vapaana.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välinen aita sijoitetaan rajalle naapurien keskinäisellä sopimisella. Tällöin aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei vastuun muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli jakoperusteista syntyy erimielisyyttä, niistä päättää hakemuksesta rakennuslupaviranomainen.

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

4.4 Osoitemerkintä

Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä selkeästi havaittavissa oleva osoitemerkintä. Merkinnän on oltava kiireellisissä hälytystehtävissä helposti havaittavissa ja merkinnän sijoittelussa on huomioitava, ettei kasvillisuudesta ja lumipenkoista aiheudu näköestettä.

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

Osoitenumeron tulee olla asemakaava-alueella valaistu ja muilla alueilla heijastava. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

4.5 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja näkemäalueet

Rakennuspaikalle on oltava kulkuyhteys. Tontin tai rakennuspaikan liikennejärjestelyt on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle. Tontin tai rakennuspaikan liittymien rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito kuuluvat tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle.

Maanteiden osalta uusien rakennuspaikkojen kulkuyhteys tulee ensisijaisesti järjestää yksityisteiden/katujen kautta tai niiden puuttuessa maantielle jo olemassa olevien liittymien kautta. Mikäli rakennuspaikalle tarvitaan uusi liittymä tai olemassa olevalle liittymälle käyttötarkoituksen muutos, on liittymälupa haettava toimivaltaiselta tienpitöviranomaiselta.

Asemakaava-alueilla asumiseen tarkoitettulle tontille on sallittua rakentaa yksi kadulle tai tielle johtava ajoneuvoliittymä. Rakennuslupaviranomainen voi erityisestä syystä sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin käytön

kannalta on perusteltua. Ajoneuvoliittymän sijoittelussa on huomioitava kaavamääräyksen lisäksi alueen kunnallistekniikka. Ajoneuvoliittymän suurin sallittu leveys on 5 metriä, pari-, rivi- ja kerrostalotonteilla 8 metriä.

Tontille tai rakennuspaikalle johtavan ajoyhteyden on kantavuudeltaan ja geometrialtaan mahdollistettava paloauton pääsy riittävän lähelle rakennusta. Sairaankuljetusajoneuvon tulee päästä sisäänkäynnin läheisyyteen. Yli kolmekerroksisen asuinrakennuksen sekä majoitus-, hoito-, liike-, työpaikka-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumisrakennuksen viereen edellytetään rakennettavaksi pelastustie. Pelastustie on merkittävä virallisin opastein. Myös jäteauton kääntämiselle on oltava riittävästi tilaa roska-astian läheisyydessä. Kiinteistön omistajan on huolehdittava, että rakentamisluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet säilytetään ajokelpoisina.

Liittymissä on aina oltava riittävät ja esteettömät näkemäalueet. Näkemäalueilla aidan läpinäkymättömän osan korkeus saa olla enintään 80 cm ajoratojen tasosta mitattuna. Näkemäalueelle ulottuvan puun alaoksiston karsinta on ulotettava vähintään 2,5 metrin korkeuteen saakka. Istutusten hoitotoimet on tehtävä vuosittain siten, että istutukset eivät peitä näkemäalueita eivätkä ulotu katualueelle.

4.6 Autopaikat

Autopaikan vähimmäisleveys on pihalla ja katoksissa 2,7 metriä ja autohallissa 2,5 metriä. Reunapaikat on rakennettava vähintään 3 metriä leveäksi.

Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään seuraavasti, ellei asemakaavasta muuta johdu:

- 2 autopaikkaa pientaloasuntoa kohti ja 1,5 autopaikkaa muuta asuntoa kohti
- 1 autopaikka liike- ja toimistorakennusten kutakin kerrosalan 50 m² kohti
- 1 autopaikka teollisuus- ja yleisten rakennusten kutakin kerrosalan 100 m² kohti
- 1 autopaikka kokoustilojen 8 istumapaikkaa kohti.

Jos rakennusta varten on autopaikkoja, niistä riittävän määrän, kuitenkin vähintään yhden on oltava tarkoitettu liikkumisesteisen henkilön käyttöön. Yksi liikkumisesteisen autopaikka on rakennettava 50 autopaikkaa kohti, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Tällaisen autopaikan on oltava vähintään 3,6 x 5,0 (+1,5) metriä. Ei koske omakotitaloa tai paritaloa.

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

Rakennuspaikka on suunniteltava siten, että ajoneuvot pystytään kääntämään tontin puolella, mikäli se maasto-olosuhteet huomioon ottaen on mahdollista.

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

liikkumisvälineiden latauspisteille. Sähköajoneuvojen latauspisteistä on säädetty laissa rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.

4.7 Polkupyöräpaikat

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

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava myös tilaa erikoispyörille kuten, rollaattoreille, lastenvaunuille, sähköpyörille yms.

Suunnitelma polkupyöräpaikkojen sijainnista on esitettävä rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

4.8 Jätehuollon järjestäminen

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten. Jätehuollosta on määrätty tarkemmin kunnan jätehuoltomääräyksissä.

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

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

5 Rakentaminen asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella

5.1 Rakennuspaikka asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella

Uuden rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseensa sopiva ja pinta-alaltaan ympärivuotisessa asuinkäytössä vähintään 5 000 m² (0,5 ha); kunnalliseen viemäriin liitettävillä kiinteistöillä ja loma-asuntokäytössä vähintään 3 000 m² (0,3 ha).

Maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 10 000 m² (1,0 ha).

Kavio- ja sorkkaeläinten pitoon soveltuvan rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 10 000 m² (1,0 ha).

Edellä olevat määräykset eivät rajoita uudestaan rakentamista, peruskorjausta, talousrakennuksen rakentamista ja vähäistä lisärakentamista olemassa olevalla rakennuspaikalla.

5.2 Rakentamisen määrä asemakaava- ja ranta-alueen ulkopuolella

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen tai yhden lomarakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia sekä vierasmajan.

Rantavyöhykkeen ulkopuolella rakennusoikeus on yleensä 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1 000 k-m².

Edellä mainitun estämättä voidaan lisäksi rakentaa:

- tilalla harjoitettavaa maa- ja metsätaloutta, hevostaloutta tai muuta niihin verrattavaa elinkeinoa palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia sekä maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.
- kaksi asuinrakennusta maatilan talouskeskuksen yhteyteen.

Erityisarvoja omaavien rakennuspaikkojen rakennusoikeutta tulee käsitellä tapauskohtaisesti. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi pienet saaret, lampien rannat, joenvarret, rakennushistoriallisesti, maisemallisesti tai luonnonarvojen kannalta merkittävät alueet.

5.3 Rakentaminen suunnittelutarvealueella

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen. Näillä alueilla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai tarve suunnitella maankäyttöä erityisten ympäristöarvojen tai -haittojen vuoksi.

Uuden rakennuspaikan muodostaminen suunnittelutarvealueelle ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä suoritettavalla alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelulla (sijoittamisen edellytykset) tai erillisellä sijoittamisluvalla. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Suunnittelutarvealueita ovat Alueidenkäyttölain nojalla olevien suunnittelutarvealueiden lisäksi asemakaava-alueiden lievealueet, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa ole toisin määrätty. Kaavoittamattomilla rannoilla on Alueidenkäyttölain 72 § mukainen suunnittelutarve. Alueidenkäyttölain mukaan ko. alueen osoittaminen suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Suunnittelutarvealueista annetaan tarkentavia tietoja tarvittaessa erillisillä kartoilla.

Rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksenä suunnittelutarvealueella on haja-asutusalueiden sijoitusedellytysten lisäksi, että rakentaminen;

1. ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
2. ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;



3. on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

6 Rakentaminen ranta-alueella

Ranta-alueen määritelmä

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

Rakennusjärjestyksen kohdissa 6.2 ja 6.3 on mainittu suositellut rakennusten määrät sekä etäisyydet rantaviivaan. Rakentamisessa noudatetaan kullakin alueella voimassa olevaa kaavaa.

6.1 Rakennuspaikka ranta-alueella

Vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Uuden rakennuspaikan muodostaminen kaavoittamattomalle ranta-alueelle vaatii lautakunnan poikkeamispäätöksen.

Uuden lomarakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3000 m² (0,3 ha) ja asuinrakennuspaikan 5 000 m² (0,5 ha).

Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa, mikäli rakennuspaikka täyttää seuraavat ehdot:

1. kaavamerkintä mahdollistaa asuinrakennuksen rakentamisen
2. rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m²
3. rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
4. rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
5. asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta
6. rakennuspaikalla noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisen määrän, vähimmäisetäisyyksien sekä maiseman luonnonmukaisuuden ja puuston osalta.

Vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseen asumiseen muilla alueilla säädetään kulloinkin voimassa olevan erillisen periaatelinjauksen myötä.

Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä. Alle 10 000 m²:n (1 ha) kokoiselle saarelle ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa.



Rakennuspaikkaan kuuluvaa vesialuetta ei saa täyttää eikä rakennuspaikan luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman viranomaisen lupaa.

Rakennuspaikan sijaitessa Saimaannorpan pesintä tai levähdysalueella, uuden rakennuspaikan muodostamisesta tai rakennusten ympärivuotisesta käytöstä aiheutuvat vaikutukset (erityisesti talviaikainen liikkuminen jäällä) eivät saa olla ristiriidassa luonnonsuojelulain 49 §:n kanssa eli uuden rakennuspaikan muodostaminen tai rakennusten ympärivuotinen käyttö ei hävitä tai heikennä saimaannorpan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Tämän arvioimiseksi käytetään ajantasaista saimaannorpan pesätietoaineistoa.

6.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen ja kaksikerroksisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään neljä (4) päärakennuksen käyttötarkoitukseen liittyvää talousrakennusta mukaan lukien rakennukset ja rakennelmat, jotka eivät kokonsa puolesta edellytä rakentamisluvan hakemista, ellei alueen kaavassa muuta määrätä.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m² lomarakennuspaikoilla ja enintään 350 m² asuinrakennuspaikoilla.

6.3 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön

Ranta-alueelle rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Katemateriaalien tulee olla himmeäpintaisia tai himmeiksi pintakäsiteltäviä.

Rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Rakennuksien ja rannan välinen puusto tulee säilyttää suojametsänä.

Asuinrakennuksen etäisyys rantaviivaan tulee olla vähintään 40 m.

Loma-asunnon etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 80 m², yli 80 m² tulee etäisyyden olla vähintään 30 m, yli 100 m², tulee etäisyyden olla vähintään 35 m ja yli 120 m², tulee etäisyyden olla 40 m.

Yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m², saa rakentaa 15 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, milloin se jätevesien käsittelyn osalta on mahdollista. Katetun terassin koko rantasaunoissa, jotka sijoitetaan 15 metrin päähän rannasta, saa olla enintään 20 m². Pienehkön rantasaunan (enintään 15 m² ja katettu terassi 10 m²) saa sijoittaa 10 m päähän rantaviivasta. Etäisyydet rantaan mitataan katetun terassin ulkoreunasta.

Vierasmajan etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m. Vierasmajan rakentaminen on sallittu, jos rakennuspaikan koko on yli 5000 m². Vierasmajan suurin sallittu koko on 40 m².

Katoksineen enintään 15 m² suuruiset rakennukset ja rakennelmat (esim. grillikatos tai kesäkeittiö) on sijoitettava vähintään 5 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Rantarakennuspaikalle saa, mikäli se maisemaan soveltuu, rakentaa yhden puupintaisen, lämpöeristämättömän venevajan rantaviivasta maalle päin. Vesirajassa sijaitseva venevaja tulee sijoittaa mantereeseen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden ja pinta-ala enintään 30 m².

Muiden kuin edellä kuvattujen talousrakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 25 metriä. Etäisyyksistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa.

6.4 Laiturit

Omalle kiinteistölle saa rakentaa yhden enintään 15 metriä pitkän ja enintään 30 m²:n suuruisen laiturin. Tätä suurempi laiturin edellyttää rakentamislupaa.

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

7 Rakentaminen asemakaava-alueella

7.1 Rakentamisen määrä asemakaava-alueella

Jos asemakaavassa ei ole ilmoitettu rakennusoikeutta asuintontille, on rakennusoikeus tehokkuusluvun $e=0,25$ mukainen, kuitenkin enintään 250 k-m². Ellei kaavassa ole muutoin määrätty, saa tontille asuinrakennuksen lisäksi rakentaa enintään neljä (4) päärakennuksen käyttötarkoitukseen liittyvää talousrakennusta mukaan lukien rakennukset ja rakennelmat, jotka eivät kokonsa puolesta edellytä rakentamisluvan hakemista.

Rakentamisessa on huomioitava myös viherkerroin. Ellei kaavassa ole muutoin määrätty, rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 %.

Teollisuus- ja liiketonttien osalta käytetään tehokkuuslukua $e=0,4$, ellei kaavassa ole toisin ilmoitettu.

7.2 Talousrakennukset ja rakennelmat

Talousrakennusten ja rakennelmien tulee väritykseltään ja kattokaltevuudeltaan



olla yhteneväisiä päärakennuksen kanssa.

Rakennukset, rakennelmat ja laitteet, kuten varastot, vene- ja autoteltat, kasvihuoneet, leikkimökit, koira-aitaukset ja kompostit on sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle riippumatta siitä, edellyttävätkö ne rakentamislupaa. Kadunpuoleisen rakennusalueen rajan ja tontin eturajan väliin saa kuitenkin sijoittaa enintään 6 m²:n suuruisen jätekatoksen.

Rakennukset, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava siten, etteivät ne aiheuta kohtuutonta haittaa naapurille tai rumenna ympäristöä.

7.3 Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle

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

8 Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia

8.1 Arvokas kulttuuriympäristö

Heinäveden kunnan ominaispiirteitä ovat kunnan kaksi taajamaa, kirkonkylä ja Karvio, sekä maa-seutumainen ympäristö, johon kuuluu paljon vesistöjä. Kunnan halkaisee valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Heinäveden reitti ja sen kuusi kanavaa. Heinävesi on tunnettu myös Valamon ja Lintulan luostareistaan.

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen maisemaan, ympäristöön, olevaan rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Kulttuuriympäristö- ja maisemakohteissa sekä valtakunnallisesti merkittävillä kulttuuriympäristö- ja maisema-alueilla rakentamisen ja sen kunnossapidon tulee tapahtua rakennuksen ja ympäristön arvot huomioiden.

Vanhojen, historiallisten rakennusten korjaustöissä tulee pyrkiä säilyttämään rakennusten alkuperäiset yksityiskohdat ja rakennusosat, kuten ulko-ovet, ikkunat ja porrashuoneiden sisustus. Historiallisesti merkittävien tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



Kulttuuriympäristön vanhimman kerrostuman muodostavat muinaisjäännökset, jotka ovat muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja. Museoviranomaiselta tulee pyytää lausunto maankäyttöhankkeista, jotka kohdistuvat muinaisjäännösalueeseen tai sen lähiympäristöön.

8.2 Rakentaminen pohjavesialueilla

Rakennushankkeen kohdistuessa vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle on rakennushankkeesta hankittava ympäristöviranomaisen kannanotto, jollei rakentaminen perustu asemakaavaan.

Tehtäessä ja suunniteltaessa rakennustoimenpiteitä pohjavesialueella tai niiden läheisyyteen, on erityistä huomiota kiinnitettävä pohjaveden suojaamiseen ja estettävä sen pilaantuminen. Rakennusvalvonta voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta. Pohjavesialueiden yhteydessä on huomioitava niistä erikseen annetut määräykset ja pohjavesiä koskeva lainsäädäntö.

Maalämpöjärjestelmän rakentaminen voi pohjavesialueella vaatia vesilain mukaisen luvan.

8.3 Saastuneet alueet

Sellaisilla alueilla, joilla on epäiltävissä, että maaperä on pilaantunut, on rakentamislupahakemukseen liitettävä selvitys suoritetuista maaperätutkimuksista. Tarvittaessa näillä alueilla voidaan edellyttää ennen rakennustöiden aloittamista maanvaihtoa tai muita toimenpiteitä, joilla maaperässä oleva haitta poistuu.

8.4 Melualueet

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

8.5 Voimajohtoalueet

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto toimivaltaiselta viranomaiselta.

9 Rakennus- ja purkutyön aikaiset järjestelyt

9.1 Hankkeesta tiedottaminen ja lähiympäristön suojaaminen

Rakennuspaikalla tarvittavasta asian vireilläolosta tiedottamisesta huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavalle rakennustyömaalle on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu, jossa on esitetty



työn kohde, katuosoite, rakennushankkeeseen ryhtyvän yhteystiedot sekä kohteen aloittamisajankohta ja arvioitu valmistumisajankohta.

Työmaa on erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön. Aita on pidettävä siistinä ja työmaan edustalla oleva katualue jalankululle ja muulle liikenteelle käyttökelpoisessa kunnossa. Työmaan ulottuminen katualueelle edellyttää kadunpitäjän lupaa.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontin osat ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat rakenteet ja tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle. Rakentaminen sekä kaivu- ja purkutyöt on järjestettävä niin, ettei katu tai muu yleinen alue likaannu tai roskaannu. Työmenetelmien tulee olla kaikissa rakennustöissä sellaiset, että pölyn ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön estetään.

Rakennus- ja purkumateriaaleja ei saa varastoida yleiselle alueelle. Yleistä aluetta, kuten puistoa, ei saa käyttää työmaa-ajaiseen liikennöintiin ilman erillistä lupaa.

9.2 Työmaan purkaminen ja siistiminen

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.

10 Erinäiset määräykset ja liitteet

10.1 Yleisötapahtumat

Tapahtumien järjestämiseen on aina oltava maanomistajan tai -haltijan lupa ja muut tapahtuman mahdollisesti edellyttämät luvat. Tapahtumien järjestämistä varten voidaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia yleensä ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä enintään 30 päivää. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin edellyttää rakentamisluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen.

Tapahtuman järjestäjän on huolehdittava riittävästä turvallisuus-, jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä, häiritsevän melun ehkäisystä sekä paikan siistimisestä viivytyksettä tapahtuman jälkeen. Käymäläjärjestelyissä on huomioitava esteettömien WC-- tilojen tarve. Teloissa on oltava

yleisömäärään nähden riittävästi opastettuja poistumisreittejä ja alkusammutuskalustoa. Teltat on kiinnitettävä tukevasti maahan. Tapahtumien jälkeen kaikki rakennukset ja rakennelmat on poistettava viipymättä ja tapahtuma-alue siistittävä. Muuttuneista liikennejärjestelyistä on saatettava tieto pelastusviranomaiselle.

10.2 Määräysten valvonta ja noudattaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa pitää katselmuksia, joissa valvotaan tämän rakennusjärjestyksen noudattamista. Tarkastuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

10.3 Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan x.x.2025. Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan voimassa ollut Heinäveden kunnan rakennusjärjestys, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 23.1.2017.

10.4 Liitteet

- esitetään suunnittelutarvealueet kartoin
- muut mahdolliset liiteasiakirjat