

K I T E E



Kiteen kaupungin rakennusjärjestysehdotus

Laadittu 29.4.2025

(Nämä tekstit kirjataan vasta valtuuston hyväksymään rakennusjärjestykseen)

Hyväksytty:

Kiteen ympäristölautakunta x.x.xxxx xx §

Kiteen kaupunginhallitus x.x.xxxx xx §

Kiteen kaupunginvaltuusto x.x.xxxx xx §

Sisällys

1	LUKU YLEISTÄ	6
1 §	Rakennusjärjestyksen tehtävä, tavoite ja soveltamisala	6
2 §	Rakennusvalvontaviranomainen	6
3 §	Rakentamistapaohjeet	7
4 §	Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu	7
5 §	Rakennushankkeen ennakoneuvottelu, lausuntotarpeet ja muut oleelliset tekijät	7
6 §	Määritelmiä	8
2	LUKU RAKENTAMINEN KOKO KUNNAN ALUEELLA	11
7 §	Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan	11
7.1	Yleiset määräykset	11
7.2	Esteettömyys	11
7.3	Tekniset laitteet julkisivussa	11
7.4	Korjausrakentaminen	11
8 §	Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle	11
8.1	Yleiset paloturvallisuuteen liittyvät etäisyydet	11
8.2	Etäisyydet teistä ja rautateistä	12
9 §	Rakennuskohteen korkeusasema	12
9.1	Yleiset määräykset	12
9.2	Selvitysvaatimukset	13
10 §	Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	13
11 §	Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen	13
12 §	Maanalainen rakentaminen	13
13 §	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä	13
14 §	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus	14
15 §	Mainos- ja tekniset laitteet	14
15.1	Selvitysvaatimukset	14
15.2	Yleiset määräykset	14
15.3	Valaistut laitteet	14
16 §	Piha-alueen suunnittelu, rakentaminen ja muutostyöt	14
17 §	Piha-alueen korkeusasema	15
18 §	Pengerrykset ja tukimuuri	15
19 §	Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie	15
19.1	Yleiset määräykset	15
19.2	Liikennejärjestelyjen turvallisuus	15
19.3	Pelastustie	15
20 §	Auto- ja polkupyöräpaikat	16
20.1	Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet	16
20.2	Polkupyöräpaikat	16
21 §	Jätehuolto ja varastointitilat	16

22 §	Tontin lumet	16
23 §	Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet.....	16
23.1	Yleismääräykset	16
23.2	Selvitysvaatimukset	17
24 §	Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen	17
24.1	Yleiset määräykset	17
24.2	Selvitysvaatimukset	17
3	LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA.....	19
25 §	Yleiset määräykset	19
26 §	Rakennuskohteen sijoittelun erityismääräys asemakaava-alueilla	19
27 §	Ajoneuvoliittymän erityismääräykset asemakaava-alueilla	19
28 §	Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen	19
4	LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	20
29 §	Suunnittelutarvealueen määrittäminen	20
30 §	Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset.....	20
30.1	Yleiset määräykset	20
30.2	Selvitysvaatimukset	20
30.3	Asuinrakennuspaikan koko	20
31 §	Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus.....	21
31.1	Asuinrakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella	21
31.2	Asuinrakennuspaikka ranta-alueella	21
31.3	Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla	21
31.4	Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella	21
31.5	Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen	21
32 §	Maatilarakentaminen	21
32.1	Yleiset määräykset	21
32.2	Etäisyysvaatimukset.....	22
33 §	Eläinsuojat muualla kuin maatilalla	22
34 §	Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen	22
5	LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA.....	23
35 §	Yleiset määräykset	23
36 §	Rakennuspaikka ranta-alueella	23
37 §	Alin rakentamiskorkeus vesistön ranta-alueella	23
38 §	Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueella	24
39 §	Vähimmäisetäisyydet keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta	24
40 §	Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen	25
6	LUKU RAKENTAMINEN YLEISILLÄ ALUEILLA	26
41 §	Puistot ja muut virkistysalueet	26
42 §	Yleiset rannat ja laiturit.....	26
43 §	Alueelliset jätteiden keräyspisteet	26
44 §	Tapahtumien järjestäminen	26
7	LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA.....	27

45 §	Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet	27
45.1	Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä	27
45.2	Erityisalueen yleiset määräykset	27
45.3	Suojellun rakennuksen määritelmiä	27
45.4	Selvitysvaatimukset	27
46 §	Rakentaminen pohjavesialueilla	28
46.1	Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen	28
46.2	Selvitysvaatimukset	28
46.3	Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla.....	28
47 §	Pilaantunut maaperä.....	28
47.1	Selvitysvaatimukset	28
47.2	Ilmoitusvaatimus.....	28
47.3	Määräys	28
48 §	Haitalliset yhdisteet	28
48.1	Ilmoitusvaatimus.....	28
48.2	Selvitysvaatimukset	29
48.3	Määräys	29
49 §	Melun ja värinän huomioiminen	29
49.1	Yleiset määräykset	29
49.2	Selvitysvaatimukset	29
8	LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS	30
50 §	Rakentamislupa.....	30
51 §	Uudisrakentaminen ja rakentamislupa	31
52 §	Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet sekä niitä koskevat määräykset ja rakentamislupa.....	32
52.1	Rakennuskohteet, joita pidetään aina vähäisinä.....	32
52.2	Aidat ja niiden tukimuurit.....	32
52.3	Tukimuurit.....	33
52.4	Aurinkosähköjärjestelmät	33
52.5	Ilmalämpöpumput	33
52.6	Maalämpöjärjestelmät.....	33
52.7	Jätevesijärjestelmät ja rakennuskohteiden liittäminen vesihuoltoverkostoon	34
52.8	Julkisivuun kiinnitettävät kilvet ja mainoslaitteet	34
52.9	Laiturit	35
52.10	Kasvihuoneet ja kasvutunnelit.....	35
52.11	Lantalat ja lietesäiliöt	35
52.12	Siilot ja varastointisäiliöt sekä polttoaine- ja kemikaalisäiliöt	35
52.13	Liikuteltavat laitteet.....	36
53 §	Korjaus- ja muutostyöt sekä rakentamislupa.....	36
54 §	Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt sekä niitä koskevat määräykset ja rakentamislupa.....	37
54.1	Korjaus- ja muutostyöt, joita pidetään aina vähäisinä.....	37
54.2	Rakennuskohteiden olemassa olevien terassien ja parvekkeiden lasittaminen.....	37

54.3	Olemassa olevat savupiiput ja tulisijat	38
54.4	Julkisivun ja/tai katon värisävyyn muutokset	38
54.5	Julkisivun ja katon materiaali muutokset.....	38
9	LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	39
55 §	Yleismääräykset	39
56 §	Selvitysvaatimukset	39
57 §	Purkamistyön toteuttaminen	39
58 §	Tontin siistiminen purkamisen jälkeen	39
10	LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	40
59 §	Työmaan perustaminen ja aitaaminen	40
60 §	Säilytettävä puusto ja luontokohteet työmaalla.....	40
61 §	Työmaan siisteys	40
62 §	Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen.....	40
63 §	Työmaan jätehuolto	40
64 §	Työmaan siistiminen töiden päätyttyä	40
11	LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO	41
65 §	Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen	41
66 §	Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla.....	41
67 §	Rakentamattomat tontit ja muut alueet.....	41
12	LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET.....	42
68 §	Määräyksistä poikkeaminen	42
69 §	Rakennusjärjestyksen voimaantulo	42

1 LUKU YLEISTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä, tavoite ja soveltamisala

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista olosuhteista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset, joilla osaltaan ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Kiteen kaupungin alueella. Rakennusjärjestyksen määräyksillä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä sekä huomioidaan olemassa oleva luonto.

Rakentamislain 17.3 §:n mukaan rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta mm. rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön sekä muiden rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta ja muita paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakentamislain ja rakentamista koskevien asetusten sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Jos kaavassa on määrätty noudattamaan rakennusjärjestystä, sillä tarkoitetaan kaavan lainvoimaiseksi tulon hetkellä voimassa ollutta rakennusjärjestystä. Maakuntakaava tai oikeusvaikutuksettomat yleiskaavat eivät syrjäytä rakennusjärjestystä.

Rakentamiseen liittyvässä toiminnassa tulee varmistaa aina voimassa oleva lainsäädäntö sekä huomioida myös muut kunnan alueella voimassa olevat määräykset, joita ovat esimerkiksi ympäristönsuojelumääräykset, jätehuoltomääräykset sekä hulevesien hallintaa koskevat määräykset.

2 § Rakennusvalvontaviranomainen

Kiteen kaupungin rakennusvalvontaviranomaisesta määrätään kaupungin hallintosäännössä. Kiteen kaupungin rakennustarkastaja toimii rakennusvalvontaviranomaisen alaisena. Rakennusvalvonnan toimivallasta määrätään kaupungin hallintosäännöllä sekä rakennusvalvontaviranomaisen delegointipäätöksillä.

Kiteen kaupungin rakennusvalvontaviranomainen ja viranhaltijat valvovat muun muassa tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä lupakäsittelyn yhteydessä sekä suorittamalla katselmuksia ja tarkastuksia. Rakennusvalvonnalla on mahdollisuus keskeyttää lain ja muiden määräysten vastainen toiminta lain määrittämällä tavalla. Rakentamisvalvontaviranomaisen tehtäväkuvaus on määritelty rakentamislaki 100 §. Myös muussa lainsäädännössä esimerkiksi alueidenkäyttölaissa ja pelustuslaissa on osoitettu rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviä.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä rakennusvalvonnan taksassa.

3 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista.

4 § Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti (Rakentamislaki 91 §). Rakennuskohteiden tulee täyttää rakentamiselle asetettavat vaatimukset rakentamislain 29 §:n mukaisesti. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakentamishankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakentamishankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito. Vastuuhenkilöiden kelpoisuusvaatimuksista on säädetty lailla ja asetuksilla.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia, että toimenpiteille haetaan tarvittavat luvat ja selvitetään olennaiset asiat hyvissä ajoin suunnittelun yhteydessä ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

5 § Rakennushankkeen ennakkoneuvottelu, lausuntotarpeet ja muut oleelliset tekijät

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee hyvissä ajoin hankkeen suunnittelun yhteydessä ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät. Rakennushankkeista on mahdollista järjestää ennakkoneuvottelu asioiden selvittämiseksi.

Erityisesti lausuntotarpeet korostuvat hankkeissa, jotka voivat edellyttää myös muiden viranomaisten valvomien lakien tarkastelua ja/tai lupia. Tämänkaltaisia hankkeita voivat olla esimerkiksi eläinsuojat, tuulivoimalat, mastot, arvokkaassa ympäristössä tehtävät toimenpiteet, suojeltavissa kohteissa tehtävät toimenpiteet sekä muut vastaavat hankkeet.

Muita viranomaisia ovat esimerkiksi ympäristönsuojeluviranomainen, vesilain mukainen viranomainen, terveydensuojeluviranomainen, pelastusviranomainen, museoviranomainen, tienpidosta vastaava viranomainen, lentoturvallisuutta valvova viranomainen, puolustusvoimat sekä muut viranomaiset.

6 § Määritelmiä

Termi	Määritelmä
Arvokas kulttuuriympäristöalue ja kohde	Katso rakennusjärjestyksen luku 6 rakentaminen erityisalueilla
Asuinrakennus	Rakennus, jota käytetään vakituiseen tai vapaa-ajan asumiseen.
Energiakaivo	Energiakaivoa käytetään lämmittämiseen ja jäähdyttämiseen. Tässä rakennusjärjestyksessä energiakaivo-termillä tarkoitetaan myös pelkkiä maalämpökaivoja.
Etäisyyden mittaaminen	Rakennuskohteen etäisyys kiinteistön rajaan, tiehen, keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan tai toiseen rakennukseen/rakennelmaan mitataan ensisijaisesti sen lähimmästä kantavasta rakenteesta (esim. pilari, seinä). Jos kantavaa rakennetta ei ole (esim. energiakaivo), niin etäisyys mitataan lähimmästä muusta rakenteesta/rakennusosasta.
Katos	Rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.
Kantovesi rakennuksessa	Kantovedellä rakennuksessa tarkoitetaan tilannetta, jossa vesi kannetaan tai pumpataan rakennukseen ilman kiinteästi asennettua vesijohtoa (esim. maanpinnalla oleva vesijohto).
Kerrosala	Katso RakL 9 § Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan 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.
Keskivedenkorkeus	Keskivedenkorkeus (MW) on tietyn havaintojakson keskimääräinen vedenkorkeus. Keskivedenkorkeus ilmoitetaan yleensä alueen kartta-aineistoissa.
Liikennealue	Liikennealueita ovat asemakaavassa maanteitä, rautateitä, vesiteitä, satamia ja lentokenttiä varten osoitetut alueet
Palovaarallinen rakennuskohde	Rakennuskohde, johon sisältyy erityinen tulipalo- ja onnettomuusriski. Esimerkiksi savusaunat, viljankuivaamot, räjähdystarviketarastot, yms.
Rakennelma	Kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten katokset, avoimet kesäkeittiöt, avoimet jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Rakennus	Katso RakL 2§ Erillinen, kiinteä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa.
Rakennuskohde	Katso RakL 2§ Rakennus tai rakennelma, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.
Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus	Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään.
Rakennusluokka	Rakennuksen rakennusluokka määritellään Tilastokeskuksen rakennusluokituksen mukaan.
Rakennusoikeus	Katso RakL 7 § Rakennusoikeus osoitetaan kaava-alueilla asemakaavassa tai yleiskaavassa ja muilla alueilla rakennusjärjestyksessä. Rakennusoikeus ilmaistaan yleensä kerrosalana.
Rakennuspaikka	Voimassa olevassa kaavassa, rakentamis- tai sijoittamisluvassa tai poikkeamisluvassa rakentamiseen hyväksytty alue. Haja-asutusalueella rakennuspaikka määritellään tapauskohtaisesti.
Rakentamislupa	Katso RakL 42 § ja 43 § Rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta.
Ranta-alue	Katso AKL 72 § Ranta-alueeseen kuuluu rantavyöhyke ja siihen liittyvä laajempi rannan osa, jonka käytön suunnitteleminen on tarpeen rantaan tukeutuvan rakentamisen järjestämiseksi. Alueen leveys on määriteltävä tapauskohtaisesti, mutta se on leveydeltään yleensä noin 100-500 metriä oleva maakaista, joka rajoittuu vesistöön.
Rantavyöhyke	Katso AKL 72 § rantaviivaan rajoittuva alue (vyöhyke), jolle sijoittuvalla rakentamisella olisi välittömiä vaikutuksia vesistöön sekä rantaluontoon ja maisemaan. Alueen leveys on määriteltävä tapauskohtaisesti, mutta se on yleensä noin 100-200 metriä, joka rajoittuu vesistöön.

Rannan suunnittelutarve	Katso AKL 72 § Rantavyöhykkeellä ja ranta-alueella ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Määräystä ei kuitenkaan sovelleta esimerkiksi olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen. Jos kaavaa ei ole, rakentaminen edellyttää poikkeamisluvan paitsi ko. pykälän 3 momentin mukaisissa tilanteissa.
Saunarakennus	Rakennus, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka, mutta ei ruuanlaittomahdollisuutta (keittiö, hella).
Sijoittamislupa	Katso RakL 43 § Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).
Suunnittelutarvealue	Katso AkL 16 § Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään 72 §:ssä. Katso määritelmä rannan suunnittelutarve.
Väliaikainen rakennus	Rakennus, joka rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysyväksi paikallaan enintään 10 vuotta.
Yleinen alue	Katso AkL 83 § Yleisellä alueella tarkoitetaan alueidenkäyttölaissa asemakaavassa katualueeksi, toriksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi osoitettua kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteutettavaksi tarkoitettua aluetta

2 LUKU RAKENTAMINEN KOKO KUNNAN ALUEELLA

7 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan

7.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan so-
pusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

Rakentamisessa tulee edistää kylä- ja kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä ehjinä.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita jne. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

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

7.2 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 käyttä.

7.3 Tekniset laitteet julkisivussa

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

7.4 Korjausrakentaminen

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyylillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

8 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle

8.1 Yleiset paloturvallisuuteen liittyvät etäisyydet

Rakennusten välisestä etäisyydestä naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla on määrätty paloturvallisuusasetuksessa. Voimassa olevan paloturvallisuusasetuksen 848/2017 29 § mukaan; ”Jos naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta.”

Rakennuskohteet tulee lähtökohtaisesti sijoittaa paloturvallisuuden takia vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurin rajalinjasta, ellei kaavassa ole toisin määrätty. Poikkeuksena edellä esitetystä ovat myös palovaaralliset rakennuskohteet.

Palovaarallisia rakennuskohteita (kuten savusauna, viljankuivaamo, jne.), ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Etäisyyksistä voidaan sallia poikkeaminen vain erityisestä syystä tai jos palo-osastoinnista huolehditaan muilla keinoin. Kuitenkin alle 6 m² rakennuskohteet (esim. jätekatokset) voidaan sijoittaa edellä mainittua lähemmäksi naapurin kirjallisella suostumuksella ilman erityisiä paloturvallisuustoimenpiteitä. Paloturvallisuus ei saa merkittävästi vaarantua sijoittamisen takia.

8.2 Etäisyydet teistä ja rautateistä

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuskohteiden etäisyyden tien keskilinjasta tulee olla vähintään seuraava, ellei voimassa olevan lainsäädännön, tiesuunnitelman, liikennemelun tai muun syyn vuoksi etäisyyden tule olla tätä suurempi:

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

Teiden suoja-alueet on otettava huomioon rakennuskohteen sijaintia suunnitellessa ja varmistettava voimassa olevasta lainsäädännöstä (esimerkiksi laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä, yksityistielaki).

Tienpidosta vastaava viranomainen voi hakemuksesta erityisestä syystä sallia rakentamisen maantien suoja-alueella, jos rakentamisesta tai rakennuksen, rakennelman tai laitteen käytöstä ei aiheudu vaaraa liikenneturvallisudelle tai haittaa tienpidolle.

Etäisyydestä yksityistien keskilinjaan voidaan poiketa yksityistien tiehoitokunnan kirjallisella suostumuksella.

Rautatiealueella tulee noudattaa ratalain mukaisia suojaetäisyyksiä.

9 § Rakennuskohteen korkeusasema

9.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Rakennettaessa epätasaisella rakennuspaikalle rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan. Jos sokkeli, terassi tai muu vastaava rakennusosa jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa ympäristöön.

Katso myös määräykset piha-alueen korkeusasemasta.

Ranta-alueen rakentamisen korkeusasemista on määrätty Rantarakentamisen luvussa.

9.2 Selvitysvaatimukset

Pääpiirustusten asemapiirustuksesta tulee riittävällä tarkkuudella esittää tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katu-korkeudet).

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää lupanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille, kun lupahakemusta käsitellään.

10 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle ei ole sallittua. Rajan ylittäminen voidaan sallia vain erillisellä poikkeamispäätöksellä perustellusta syystä.

11 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Rakennus ja rakennusosat saavat erityisestä syystä ulottua kaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli seuraavasti:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- 2) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille. Ylitykset tulee esittää hankkeen suunnitelmissa.

12 § Maanalainen rakentaminen

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän, suunnittelijan ja kaivutöiden tekijän on aina yhdessä varmistettava, että kaikkien kaivutöiden yhteydessä sekä maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistettu, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkoston ja niiden käyttöturvallisuuteen. Aina ennen kaivutöihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, sähkö-, teleliikenne-, yms. johtojen sijainnit niiden ylläpitäjältä.

13 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän korkea osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus, joka selkeästi erottautuu taustastaan. Osoitenumeron tulee olla va-laistu tai heijastava.

Milloin rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava tontille johtavan ajoväylän alkupäähän. Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna ennen rakennuksen käyttöönottokatselmusta.

14 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa.

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

15 § Mainos- ja tekniset laitteet

15.1 Selvitysvaatimukset

Mainos- ja teknisten laitteiden pystyttäjän tulee selvittää edellyttääkö toimenpide ilmoituksen tekemistä, lausunnon pyytämistä tai luvan hakemista tienpitäjältä. Mainoslaitte voi edellyttää rakentamisluvan rakennusvalvontaviranomaiselta (ks. rakentamisen luvanvaraisuus luku).

15.2 Yleiset määräykset

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettava laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön. Laitte on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä ja kunnossapitoa. Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalankulkuun varatuille alueilla, ellei vapaan kulkutien leveydeksi jää vähintään 3 metriä. Mainoslaitteen sijoittamiseen tulee aina olla katualueen omistajan kirjallinen lupa.

15.3 Valaistut laitteet

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

16 § Piha-alueen suunnittelu, rakentaminen ja muutostyöt

Piha-aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille.

Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulisi mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä.

17 § Piha-alueen korkeusasema

Piha-alueen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

18 § Pengerrykset ja tukimuuri

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.

19 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

19.1 Yleiset määräykset

Maanteiden osalta uusien rakennuspaikkojen kulkuyhteys tulee ensisijaisesti järjestää yksityistien/katujen kautta tai niiden puuttuessa maantielle jo olemassa olevien liittymien kautta.

Uuden liittymän rakentamiseen on saatava tienpitäjän suostumus/lupa.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Tontin tai rakennuspaikan ajoneuvo- sekä jalankulku- ja pyöräilyliittymien ja niiden näkemäalueiden rakentaminen, kunnossapito, puhtaanapito ja lumenpoisto kuuluvat tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle.

Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia muutoksia liikennejärjestelyihin, jos näkemäalueet eivät muutoin ole toteutettavissa riittävinä. Istutusten hoitotoimet on tehtävä vuosittain siten, että istutukset eivät peitä näkemäalueita eivätkä ulotu katualueelle. Tarvittaessa kaupunki voi kiinteistön omistajan kustannuksella poistaa katualueelle yltävää kasvillisuutta.

19.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

Tontin ajoneuvoliikenne ja esteettömät kulkuväylät on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

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

19.3 Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä. Tontille tai rakennuspaikalle johtavan ajoyhteyden on kantavuudeltaan ja geometrialtaan mahdollistettava mm. paloauton pääsy riittävän lähelle rakennusta.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia (pelastustie). Pelastustielle tontin sisääntulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi. Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä.

20 § Auto- ja polkupyöräpaikat

20.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Rakennuksen yhteyteen on varattava sen käyttö huomioon ottaen tarvittava määrä autopaikkoja. Näistä autopaikoista vähintään yhden, on oltava tarkoitettu liikkumis- ja toimimisesteisen henkilön käyttöön.

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

20.2 Polkupyöräpaikat

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

Piha-alueeseen kohdistuvan rakennustoimenpiteen yhteydessä tulee mahdollisuuksien parantaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä.

Pyöräpysäköintipaikat tulee tarpeen vaatiessa merkitä P-merkillä ja polkupyörän lisäkilvellä.

21 § Jätehuolto ja varastointitilat

Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset ja kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä. Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia eikä komposteja saa sijoittaa tonttiliittymän näkemä-alueelle ja ne tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden. Jätehuoltoon tarkoitettujen rakennelmien ja tilojen ominaisuuksista ja sijoittelusta määrätään lisäksi Kiteen yleisissä jätehuoltomääräyksissä.

22 § Tontin lumet

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa. Varastoidun lumen sulamisvestä ei saa aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa naapurikiinteistöille tai tienpi-dolle.

23 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

23.1 Yleismääräykset

Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jolle siitä aiheutu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytytys on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuksina kuten painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna.

Pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä hulevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.

Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

23.2 Selvitysvaatimukset

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

24 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen

24.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

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

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä. Mikäli rakennusluvassa, maisematyöluvassa tai muussa luvassa myönnetään lupa puiden kaatamiseen, on luvassa tarvittaessa määrättävä lisäistutuksista.

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

Käsiteltävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan.

Kulttuuriympäristön kannalta arvokkailla alueilla on suositeltavaa noudattaa alueen aikakauteen tyypillistä kasvillisuutta ja säilyttää vanhoja kasveja.

Puita ja syväjuurisia kasveja ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

Yleisten määräysten lisäksi luonnon monimuotoisuuden huomioimiseen on annettu tarkempia määräyksiä kutakin aluetta koskevassa luvussa.

24.2 Selvitysvaatimukset

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

Esimerkiksi seuraavat asiat on selvitettävä ennen rakentamista:

- 1) Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien eliölajien (esimerkiksi saimaannorppa, liito-orava, viitasammakko, lepakot) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää (LSL 78 §).
- 2) Erillisellä päätöksellä suojellun luontotyyppin (esimerkiksi hiekkarannat, jalopuumetsiköt, kedot, tervaleppämetsät) esiintymää ei saa hävittää tai heikentää (LSL 64 §).
- 3) Tiukasti suojeltuja luontotyypppejä (serpentiinikalliot, -kivikot ja soraikot) ei saa hävittää eikä heikentää (LSL 65 §).
- 4) Jos rakennushanke todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura-alueen luontoarvoja, on vaikutukset arvioitava (LSL 35 §).

Hävittämis- ja heikentämiskiellot koskevat kaikkea rakentamista, myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit ja luontokohteet otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

3 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

25 § Yleiset määräykset

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä noudatetaan asemakaava-alueella vain, jos asemakaavassa ei ole tarkempaa määräystä asiasta.

Ellei asemakaavassa ole määräystä rakennuspaikan rakennusoikeudesta, noudatetaan tämän rakennusjärjestyksen luvun 4 mukaisia määräyksiä myös asemakaava-alueella.

26 § Rakennuskohteen sijoittelun erityismääräys asemakaava-alueilla

Alle 6 m² rakennuskohteet (esim. jätekatokset) voidaan sijoittaa asemakaava-alueen rakennusalan ulkopuolelle, ellei kaavasta muuta johdu. Tarvittaessa on hankittava naapurin kirjallinen suostumus, jos samalla poiketaan myös yleisestä paloturvallisuusetäisyydestä (ks. 8 §).

27 § Ajoneuvoliittymän erityismääräykset asemakaava-alueilla

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 10 metriä.

28 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee vähintään 1/3 olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle sekä rakentamatta jäävällä asuinrakennuspaikan osalla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu tai puumainen pensas/100 m².

4 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

29 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä noudatetaan suoraan alueidenkäyttölain 16 §:n mukaan määräytyvissä kohteissa.

Tämän lisäksi alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartoilla. Rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealueen rajausta on voimassa 10 vuotta rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

Suunnittelutarvealue ei ole voimassa alueilla, joilla on suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava (AKL 44 § ja 72 §), asemakaava tai ranta-asemakaava.

Suunnittelutarvealueella sijoittamisen edellytykset voidaan ratkaista rakentamisluvalla tai erillisellä sijoittamislupapäätöksellä.

Ranta-alueen rakentamisen suunnittelutarvetta on käsitelty luvussa Rakentaminen ranta-alueilla.

30 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

30.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

Alle 10 000 m²:n (1 ha) kokoiselle saarelle ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa.

30.2 Selvitysvaatimukset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmastolosuhteista.

30.3 Asuinrakennuspaikan koko

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueen ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

- 1) 3000 m² yleensä
- 2) 1000 m² vesihuoltoverkoston (vesi+viemäri) liitettävissä oleva rakennuspaikka
- 3) 3000 m² ranta-alueet, rantaviivan vähimmäispituus 50 m
- 4) 10000 m² valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

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

31 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

31.1 Asuinrakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa enintään yksi kaksiasuntoinen asuinrakennus tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

Rakennusoikeus on kerrosneliömetreinä 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ja kuitenkin vähintään 150 k-m².

31.2 Asuinrakennuspaikka ranta-alueella

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa enintään yksi yksiasuntoinen asuinrakennus sekä päärakennusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Rakennusoikeus on kerrosneliömetreinä 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Alle 10 000 m² suuruisissa saarissa rakennusoikeus on korkeintaan olemassa olevan rakennusluvan mukaisen rakennuskannan suuruinen.

31.3 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla

Yli 5000 m² asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palveleva pienteollisuusrakennus seuraavien ehtojen:

- 1) toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia ja
- 2) rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisten tieyhteyksien varrelle eikä synnyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön.

31.4 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella

Muilla kuin kohtien 16.1 - 16.3 rakennuspaikoilla, pois lukien maatilarakentaminen, rakennusoikeus on kerrosneliömetreinä 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

31.5 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus korkeusasemansa ja julkisivunsa suhteen sopeutuu rakennuspaikan maastomuotoihin sekä ympäristöön.

32 § Maatilarakentaminen

32.1 Yleiset määräykset

Maa- tai metsätalouskäytössä olevaan maatilan tilakeskukseen saa rakentaa toiminnanharjoittamiseen tarkoitettuja tuotanto- ja talousrakennuksia tarvittavan määrän.

Maatilan asuinrakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Edellä mainitun lisäksi sukupolvenvaihdokseen liittyen sallitaan rakentaa yksiasuntainen ja kaksikerroksinen asuinrakennus talousrakennuksineen.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan tilakeskuksen yhteyteen maatalouden liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia.

32.2 Etäisyysvaatimukset

Rakentamislupaa edellyttävän eläinsuojarakennuksen tai lantalan vähimmäisetäisyyden naapuri-kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Etäisyydestä naapuritontin rajaan voidaan poiketa naapurin kirjallisella suostumuksella.

Rakentamislupaa edellyttävän eläinsuojarakennuksen ja eläinsuojakatoksen tulee sijoittua vähintään 25 metrin päähän valtaojasta ja norosta sekä 50 metrin päähän talousvesikaivosta ja vesistöä.

33 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

Alle 1 hehtaarin kiinteistölle ei saa sijoittaa rakentamislupaa edellyttävää tallia tai muuta eläinsuojaa. Alle 2 hehtaarin kiinteistöille ei saa sijoittaa ammattimaiseen tai muutoin laajassa mittassa tapahtuvaan seura- ja harrastuseläinten pitoon käytettävää rakentamislupaa edellyttävää rakennusta. Eläinsuojien sijoittamisessa tulee noudattaa kohdan 32.2 mukaisia etäisyysvaatimuksia. Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä kiinteistöllä tulee voida osoittaa eläimille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet.

Edellä esitetyt rakennuspaikan pinta-alan vaatimukset eivät koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutostöitä eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Rakennuspaikan pinta-alaan voidaan laskea myös rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä, omistajan hallinnassa olevat muut alueet kuten vuokra-alueet.

34 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen

Peltoalueiden maisemaan vaikuttava rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

5 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

35 § Yleiset määräykset

Tämän luvun määräyksiä on noudatettava kaavoittamattomilla ranta-alueilla sekä jos kaava-alueen määräyksissä ei ole kyseessä olevasta asiasta määräystä.

36 § Rakennuspaikka ranta-alueella

Vesistön rantavyöhykkeellä ja ranta-alueella ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Määräystä ei kuitenkaan sovelleta esimerkiksi olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen. Uuden rakennuspaikan muodostaminen alueelle, jolla ei ole rakentamisluvan myöntämisen perusteena käytettävää kaavaa, vaatii myönteisen poikkeamisluvan ranta-alueen suunnittelutarpeesta (AKL 72 §).

Ranta-alueen rakennuspaikan minimikoko ja muut vaatimukset sekä rakennusoikeus ja rakentamisen määrä on määritetty luvussa 4.

37 § Alin rakentamiskorkeus vesistön ranta-alueella

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

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

Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esim. jääntyöntyminen rantaan ja veden aaltoilu).

Rakennuskohteen korkeusaseman määrittelyn lähtökohtana on vesistökohtainen mitoitusvedenkorkeus ja siihen lisättävät rakennuspaikkakohtaiset lisäkorkeudet. Rakennuksen kapillaarisen veden nousun katkaisevan rakennekerroksen alapinnan korkeustason on oltava vähintään näin määritellyllä korkeustasolla.

Ohje rakennuspaikkakohtaisten lisäkorkeuksien määrittämiseen on ympäristöoppaassa ”Tulviin varautuminen rakentamisessa” (Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, ympäristöministeriö, maa- ja metsätalousministeriö; Helsinki 2014).

Mitoitusvedenkorkeutena käytetään keskimäärin kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvan korkeutta (HW 1/100), kerran 50 vuodessa esiintyvän tulvan korkeutta (HW 1/50) lisättynä 0,3 metrillä tai muuta perusteltua arviota tulvakorkeudesta, jos HW 1/100- tai HW 1/50-lukema ei ole tiedossa. Tieto tai perusteltu arvio mitoitusvedenkorkeudesta on saatavissa valtion ympäristöviranomaiselta.

Seuraavassa on lueteltu kunnan tärkeimpien vesistöjen osalta ne korkeustasot, joilla rakennuksen kapillaarisen veden nousun katkaisevan rakennekerroksen alapinnan korkeustason on vähintään oltava. Käytetty korkeusjärjestelmä on (N2000).

Lukemiin on lisättävä aaltoiluvara, jos rakennuspaikan ominaisuudet sitä edellyttävät.

- Kiteenjärvi	+81,30 m
- Orivesi	+78,25 m
- Piimäjärvi	+80,00 m
- Puruvesi	+78,00 m
- Pyhäjärvi	+80,70 m
- Suuri Heinäjärvi	+103,80 m
- Säynejärvi	+84,90 m

38 § Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten sijaintiin, korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennusten ja katosten tulee olla värisävyltään hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia.

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina. Rakennuspaikalla tulee 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

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

Rakennuksen katetun kuistin ala saa olla enintään 50 % rakennuksen kerrosalasta.

39 § Vähimmäisetäisyydet keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy mahdollisimman hyvin. Rakennuksen ja rannan välinen puusto tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen ja puiden kaataminen rakennuksen välittömästä läheisyydestä on sallittua.

Rakennuskohteiden, joissa syntyy jätevesiä, sijoittamisessa tulee huolehtia alueen kaavamääräysten tai Kiteen ympäristönsuojelumääräysten mukaisten jätevesien vähimmäisetäisyyksien toteutumisesta vesistöön.

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, vähintään:

- | | |
|--|-----------|
| - vakituinen asuinrakennus | 40 metriä |
| - muu kerrosalaltaan yli 80 m ² rakennus | 40 metriä |
| - muu kerrosalaltaan alle 80 m ² rakennus | 25 metriä |
| - kerrosalaltaan 30 m ² saunarakennus | 15 metriä |
| - kerrosalaltaan yli 30 m ² saunarakennus | 25 metriä |
- venevaja tulee rakentaa rannan puu- tai puumaisesta kasvillisuusrajasta maalle päin.

Rakennusten etäisyyden mittaamisen termi on määritelty kohdassa 6 § määritelmiä. Etäisyysvaatimuksesta voidaan poiketa vähäisesti maasto-olosuhteista johtuvista syistä (esimerkiksi rakennuksen parempi sopeutuminen rakennuspaikalle).

40 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina. Asiasta on määrätty tarkemmin kohdassa rakentamisen sopeutuminen ranta-alueella.

6 LUKU RAKENTAMINEN YLEISILLÄ ALUEILLA

41 § Puistot ja muut virkistysalueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitojen ja muiden rakenteiden julkisivupintojen, puistokäytävien ja -aukioiden pinnoitteiden sekä hulevesien hallintajärjestelmien on sovellettava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

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

42 § Yleiset rannat ja laiturit

Yleiseen rantaan sijoitettavien laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan.

Yleisten laiturien tulee mahdollisuuksien mukaan, käyttötarkoitus huomioon ottaen soveltua eri väestöryhmille.

43 § Alueelliset jätteen keräyspisteet

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteen keräilypisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksyttyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

Keräyspiste tulee pitää siistinä ja ympäristön roskaantuminen tulee tarvittaessa estää esimerkiksi aidoilla/tuulensuojilla tai muilla vastaavilla järjestelyillä.

44 § Tapahtumien järjestäminen

Erilaisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan yleisille alueille pystyttää yleisöteltoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia sekä rakennelmia alueen haltijan suostumuksella ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä korkeintaan 3 kuukautta.

Tapahtumien järjestäjien tulee noudattaa pelastus-, ympäristö- ja terveysvalvonnan viranomaisien määräyksiä. Tapahtuman järjestämisellä ja alueen käytöllä tulee olla alueen omistajan tai haltijan suostumus.

Rakennuksissa ja rakennelmissa on oltava yleisömäärään nähden riittävästi opastettuja poistumisreittejä ja alkusammutuskalustoa. Rakenteet on kiinnitettävä tukevasti maahan. Tapahtumien jälkeen kaikki rakennukset ja rakennelmat on poistettava viipymättä ja tapahtuma-alue on siistittävä.

7 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

45 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

45.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 2) valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
- 3) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittelevät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 4) maakuntakaavassa osoitetut yksittäiset rakennuskohteet tai rakennusryhmät
- 5) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohdet ja -alueet
- 6) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 7) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat tai sitovasti suojellut (määräyksessä on maininta, että rakennusta ei saa purkaa) rakennukset tai muut kohteet
- 8) Rakennusperintölain nojalla suojellut rakennukset ja alueet
- 9) Kirkkolaeilla suojellut rakennukset ja rakenteet.

45.2 Erityisalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen suunnittelun hyvään laatuun, sijoittumiseen ja sopeutuuteen 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. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

45.3 Suojellun rakennuksen määritelmää

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

45.4 Selvitysvaatimukset

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvitettävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot. Lisäksi on huomioitava kaavan ajantasaisuus.

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen

kulttuurihistoriallisesta arvosta. Esimerkiksi myös korkeiden mastojen ja tuulivoimaloiden osalta on lupaprosessin yhteydessä pyydettävä museoviranomaisen lausunto, jos kohteet on tarkoitus sijoittaa edellä esitetyille arvokkaille kulttuuriympäristöalueille tai -kohteisiin.

46 § Rakentaminen pohjavesialueilla

46.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä.

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suoja-kerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia pilaantumattomia ja puhtaita maa-aineksia.

46.2 Selvitysvaatimukset

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

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

46.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää rakentamisluvan lisäksi vesilain mukaista lupaa.

47 § Pilaantunut maaperä

47.1 Selvitysvaatimukset

Jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperä on tutkittava.

47.2 Ilmoitusvaatimus

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

47.3 Määräys

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

48 § Haitalliset yhdisteet

48.1 Ilmoitusvaatimus

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

48.2 Selvitysvaatimukset

Erityissuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi ja joilla huolehditaan siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

48.3 Määräys

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

49 § Melun ja värinän huomioiminen

49.1 Yleiset määräykset

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

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

49.2 Selvitysvaatimukset

Liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin. Rakennettaessa tie- katu- tai ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella.

8 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakentamislaisissa on annettu säännökset rakentamisen luvanvaraisuudesta. Kunta voi tietyiltä osilta määrätä luvanvaraisuudesta rakennusjärjestyksellään. Pääsääntöisesti luvantarve määräytyy suoraan voimassa olevan lainsäädännön perusteella.

Keskeiset rakennuslain lupatyypit ovat:

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

Muista lupa-asioista ei ole otettu mainintoja rakennusjärjestykseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia tarvittavien lupien hakemista sekä muista lainmukaisista tehtävistä. Vastuita ja tehtäviä on avattu tarkemmin kohdassa 4 § rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuun.

Lisäksi on aina huomioitava, että vaikka toimenpide ei edellyttäisi rakennusvalvonnan lupaa, niin muun muassa seuraavien asioiden tulee aina täyttyä:

- rakennuspaikan tulee täyttää lain ja rakennusjärjestyksen vaatimukset
- rakennuspaikalla tulee olla rakennusoikeutta, esimerkiksi kaavoittamattomat ranta-alueet
- rakennuskohteen tulee täyttää sille asetetut olennaiset tekniset vaatimukset, joita ovat mm. rakenteiden lujuus ja vakaus, käyttöturvallisuus ja paloturvallisuus. Vaatimukset on esitetty RakL:n 4 luvussa.
- lisäksi on huomioitava, että toimenpide voi edellyttää esimerkiksi poikkeamispäätöksen tai muun lainsäädännön edellyttämän luvan (esim. vesilain mukaisen luvan), vaikka toimenpide ei edellyttäisi rakennusvalvonnan lupaa.

50 § Rakentamislupa

Rakentamislupaa voidaan edellyttää RakL 42 §:n mukaisesti. Luvantarve suositellaan aina varmistamaan rakennusvalvonnasta tapauskohtaisesti.

Seuraavissa kappaleissa on tarkennettu rakentamislain 42 §:n mukaisia rakentamisluvan edellyttäviä toimenpiteitä. Toimenpideluettelot eivät ole tyhjentäviä, vaan ne sisältävät vain esimerkkejä luvanvaraisista toimenpiteistä. Rakentamisluvan säännökseen on jätetty harkintavaltaa rakennusvalvontaviranomaiselle eikä tyhjentävää luetteloa rakentamisluvan edellyttävistä toimenpiteistä ole tämän takia mahdollista tehdä. Rakentamislupa voi tulla edellytetyksi useamman kohdan perusteella.

Seuraavissa kappaleissa on esitetty uudisrakentamisen, vähäisten uudisrakennuskohteiden sekä korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuutta.

51 § Uudisrakentaminen ja rakentamislupa

Rakennuslain 42 § 1 momentin mukaan rakentaminen edellyttää rakentamisluvan, jos kohde on:

1) asuinrakennus

- Esimerkiksi omakotitalot, vapaa-ajanasuinrakennukset/ lomarakennukset, rivitalot, kerrostalot ja muut vastaavat rakennukset.
- Rakennuksen koolla ei ole merkitystä.

2) erillinen rakennus, jonka koko on vähintään 30 m² tai tilavuus on vähintään 120 m³

- Esimerkiksi saunarakennukset, talousrakennukset kuten autotallit/autosuojat, varastot, vajat, kodat, venevajat ja muut vastaavat rakennukset.
- Jos kriteerit eivät täyty, toimenpide ei edellytä rakentamislupaa.

3) erillinen katos, jonka koko on vähintään 50 m²

- Esimerkiksi autokatokset, grillikatokset, kesäkeittiökatokset, eläinsuojakatokset sekä muut katokset.
- Jos kriteerit eivät täyty, toimenpide ei edellytä rakentamislupaa.

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta.

- Esimerkiksi paikallaan pidettävät kiinteät katsomot, kioskit, wc-tilat, jne.
- Jos kriteerit eivät täyty, toimenpide ei edellytä rakentamislupaa.

5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu

- Esimerkiksi tuulivoimalat, savupiiput, jne.
- Jos kriteerit eivät täyty, toimenpide ei edellytä rakentamislupaa.

6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite

- Esimerkiksi lukuisista lampuista koostuvat sähköiset mainoslaitteet (näytöt).
- Jos kriteerit eivät täyty, toimenpide ei edellytä rakentamislupaa.

7) energiakaivo

- Esimerkiksi lämpökaivo tai sekä jäähdytykseen ja lämmitykseen käytettävä energiakaivo.
- Muiden maalämpöjärjestelmien luvanvaraisuudesta on määrätty kohdassa 51.6.

8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle

- Esimerkiksi kaatopaikka, varastointialue, lumenlajitusalue, paikoitusalue, urheilualue/-kenttä, golfkenttä, aurinkopaneelikenttä, meluste tai muu alue.
- Lupatarve on aina arvioitava tapauskohtaisesti.

52 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet sekä niitä koskevat määräykset ja rakentamislupa

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakennuskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta. Jos luvanvaraisuusehdot eivät täyty, hanke edellyttää rakentamisluvan hakemista.

Suojelluilla kohteilla ja arvokkailla kulttuuriympäristöillä viitataan tämän rakennusjärjestyksen luvun 6 mukaisiin kohteisiin. Toimenpiteistä tällaiseen kohteeseen on pyydettävä museoviranomaisen lausunto lupamenettelyn yhteydessä.

52.1 Rakennuskohteet, joita pidetään aina vähäisinä

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- 1) kooltaan enintään 30 m² muuntamot sekä muut vastaavat tekniset tilat
- 2) vesi- ja jätevesipumppaamot
- 3) muistomerkit ja taideteokset
- 4) paljut, uima-altaat ja muut vastaavat rakennelmat
- 5) antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- 6) markiisit

52.2 Aidat ja niiden tukimuurit

Yleiset määräykset

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

Piikkilankaa ei saa käyttää asuinrakennusalueiden aidoissa.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle ja istutettava pensasaita vähintään 0,5 metriä tontin puolelle. Oksiston on täysikasvuisenakin pysyttävä omalla puolella. Istutettavan aidan korkeus tulee kaikkina kasvukausina rajoittaa enintään 2,5 metriin.

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

Luvanvaraisuus

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun

- 1) istutettavan aidan enimmäiskorkeus on 2,5 metriä
- 2) kiinteän aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 2,0 metriä
- 3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 3,0 metriä.

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

- 1) kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,2 metriä
- 2) puistoa ja muita alueita vastainen aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä
- 3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 3 metriä

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske aitoja suojeltujen rakennusten pihapiirissä tai arvokkaissa kulttuuriympäristöissä. Kyseisissä kohteissa tulee aina hakea rakentamislupa.

52.3 Tukimuurit

Luvanvaraisuus

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan kirjallisella suostumuksella kun

- 1) tukimuurin korkeus on enintään 0,5 metriä.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske tukimuureja suojeltujen rakennusten pihapiirissä tai arvokkaissa kulttuuriympäristöissä. Kyseisissä kohteissa tulee aina hakea rakentamislupa.

52.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Yleiset määräykset

Aurinkosähköjärjestelmien tulee sopeutua rakennukseen siten, etteivät ne heikennä maisemaa tai kaupunkikuvaa. Aurinkosähköjärjestelmät eivät saa aiheuttaa ympäristöön merkittäviä häiritseviä heijasteita.

Maahan sijoitetut aurinkosähköjärjestelmät on asennettava vähintään 4 metrin päähän naapurikiinteistön rajasta, kuitenkin vähintään korkeutensa verran irti rajasta ja ranta-alueella vähintään 15 metrin päähän keskivedenpinnankorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Luvanvaraisuus

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala on alle 50 m².

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske aurinkosähköjärjestelmiä suojeltujen rakennusten pihapiirissä tai muissa arvokkaissa kulttuuriympäristöissä. Kyseisissä kohteissa tulee aina hakea rakentamislupa.

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

52.5 Ilmalämpöpumput

Yleiset määräykset

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa.

Ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköt tulee sijoittaa siten, ettei niistä aiheudu melu tms. haittaa naapurikiinteistölle.

Alle 3,5 metrin etäisyydelle toisen omistaman tai hallitseman kiinteistön rajasta ei saa asettaa lämpöpumppua tai sen kompressorin ilman naapurin antamaa kirjallista suostumusta.

Luvanvaraisuus

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun asentaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle. Kyseisissä kohteissa tulee aina hakea rakentamislupa.

52.6 Maalämpöjärjestelmät

Yleiset määräykset

Maalämpöpumputkistoissa käytetyn lämmönsiirtoaineen tulee olla ympäristölle ja pohjavedelle vaaratonta.

Lähellä maan pintaa sijaitsevan maalämpöpiirin etäisyys kiinteistön rajasta on oltava vähintään 4 metriä.

Vesistöön sijoitettava maalämpöpiiri vaatii aina vesialueen omistajan kirjallisen suostumuksen.

Luvanvaraisuus

Energiakaivot edellyttävät aina rakentamisluvan. Energiakaivojen sijoittamisesta ja etäisyysvaatimuksista on katsottava erillinen ohje.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen lämmönkeruupiirin rakentaminen, kun järjestelmä täyttää sille edellä asetetut yleismääräykset ja kun

- 1) järjestelmä ei sijoitu kaava-, pohjavesi- tai ranta-alueelle
- 2) järjestelmä ei sijoitu vesistöön.

Selvitysvaatimukset

Vesistöön tai pohjavesialueelle sijoitettavan maalämpöjärjestelmän rakentaminen voi edellyttää myös vesilain mukaisen luvan. Luvan tarve on aina selvitettävä vesilain mukaiselta viranomaiselta suunniteltaessa maalämpöjärjestelmää pohjavesialueilla sekä jos maalämpöjärjestelmän keruupiiri sijoitetaan vesistöön.

52.7 Jätevesijärjestelmät ja rakennuskohteiden liittäminen vesihuoltoverkoston

Yleiset määräykset

Rakennettavan jätevesijärjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelulaissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa, kaavoissa ja Kiteen ympäristönsuojelumääräyksissä sille asetetut määräykset.

Luvanvaraisuus

Vesihuollon toiminta-alueella rakennus tulee lähtökohtaisesti liittää aina vesi- ja viemäriverkoston. Rakennuskohteen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon on vapautettu luvanvaraisuudesta. Tällöin on huolehdittava, että olemassa olevat järjestelmät puretaan ja purkujätteistä huolehditaan asianmukaisesti.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai korjaaminen, kun järjestelmä täyttää sille edellä asetetut yleismääräykset ja

- 1) kun rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle tai
- 2) kun rakennetaan ns. harmaavesijärjestelmä muualle kuin pohjavesi- tai ranta-alueelle tai
- 3) kun asennetaan umpisäiliö muualle kuin pohjavesi- tai ranta-alueelle.

Selvitysvaatimukset

Jätevesijärjestelmän rakentamisesta tai muutoksesta tulee aina toimittaa jätevesiselvitys Kiteen ympäristönsuojeluviranomaiselle, vaikka kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen ei edellyttäisi rakentamislupaa. Kiteen ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että täyttääkö ko.järjestelmä sille asetetut vaatimukset.

52.8 Julkisivuun kiinnitettävät kilvet ja mainoslaitteet

Luvanvaraisuus

Luvanvaraisuudesta on vapautettu julkisivuun kiinnitettävän alle 2 m² kokoisen mainoslaitteen / -kilven asentaminen.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske laitteita suojeltujen rakennusten yhteydessä tai arvokkaissa kulttuuriympäristöissä.

52.9 Laiturit

Yleiset määräykset

Vesilain mukaan rannan omistajalla tai haltijalla on yksityistä tarvettaan varten oikeus rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva laiturin. Oikeuden edellytyksenä on, että laiturin tekeminen tai käyttäminen ei edellytä vesilain mukaista lupaa ja se voi tapahtua tuottamatta vesialueen omistajalle vahinkoa tai huomattavaa haittaa.

Luvanvaraisuus

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuspaikalle sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin

- 1) pituus on enintään 15 metriä
ja
- 2) leveys on enintään 3 metriä
ja
- 3) laiturin pinta-ala on korkeintaan 30 m².

Selvitysvelvollisuus

Vesilain mukainen lupatarve on aina selvitettävä vesilain mukaiselta viranomaiselta.

52.10 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuus

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kasvihuone ja kasvutunneli, kun

- 1) kasvihuoneen kerrosala on alle 30 k-m² tai
- 2) kasvutunnelin pinta-ala on alle 100 m².

Luvanvaraisuudesta on vapautettu muilla rakennuspaikoilla kasvihuone ja kasvutunneli, kun

- 1) kasvihuoneen kerrosala on alle 30 k-m² tai
- 2) kasvutunnelin pinta-ala on alle 50 m².

Luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske kuitenkaan asiakastilana käytettävää kasvihuonetta / kasvutunnelia, jos tilaa voi yhtä aikaa käyttää vähintään viisi luonnollista henkilöä (yleisörakennelma RakL 42 §).

52.11 Lantalat ja lietesäiliöt

Luvanvaraisuus

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva lantala ja lietesäiliö, kun

- 1) niiden tilavuus on alle 2000 m³ ja
- 2) ne eivät sijaitse ranta- tai pohjavesialueella.

52.12 Siilot ja varastointisäiliöt sekä polttoaine- ja kemikaalisäiliöt

Luvanvaraisuus

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 500 m³ ja kokonaiskorkeus on alle 10 metriä.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske nestemäisiä polttoaine- ja kemikaalisäiliöitä, joiden yksittäinen tilavuus on yli 10 m³.

52.13 Liikuteltavat laitteet**Luvanvaraisuus**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuspaikalle sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen (esimerkiksi asuntovaunu, asuntoauto, tms.) paikallaan pysyttäminen, kun

- 1) siirrettävä laite on enintään 3 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 30 m²
- 2) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- 3) paikallaan pitämisen enimmäisaika on 6 kk.

53 § Korjaus- ja muutostyöt sekä rakentamislupa

Seuraavat korjaus- ja muutostyöt edellyttävät pääsääntöisesti rakentamisluvan hakemista (RakL 42 § 3 mom.):

- 1) **korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen**
 - Esimerkiksi rakennuksen laaja peruskorjaus (voi edellyttää myös energiatehokkuuden parantamisen näkökulmasta rakentamisluvan) sekä esimerkiksi rakennuksen purkaminen ja uudelleen rakentaminen, pois lukien luvanvaraisuudesta vapautetut rakennukset.
- 2) **rakennuksen laajentaminen**
 - Esimerkiksi rakennuksen laajennus lisäosalla, lisäkerroksella tai muulla vastaavalla tavalla.
- 3) **kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen**
 - Esimerkiksi kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen rakennuksen vaipan sisällä, ullakolla tai kellarissa.
- 4) **terveyshaitan poistaminen (vähäistä merkittävämpi)**
 - Esimerkiksi merkittävä tai laaja kosteushaitta, kosteusvaurio, ilmanvaihdon haitta, meluhaitta, palovaurio, tms., joka edellyttää esimerkiksi rakenteiden korvaamista täysin uusilla rakenteilla.
 - Ns. pistemäinen kosteusvaurio, jossa rakenteet korjataan olemassa olevien toimivien rakenteiden mukaiseksi, ei edellytä rakentamislupaa.
 - Haitan toteajalla ei ole merkitystä lupatarpeen arvioimiseen.
- 5) **kantava rakenne on vaurioitunut**
- 6) **korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa terveellisyyden ja turvallisuuden**
 - Esimerkiksi riskirakenteeksi todetun rakenteen korjaaminen ennakkoon, ennen kuin haittoja on aiheutunut tai kantavan rakenteen korjaaminen/vaihtaminen.
- 7) **korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön**
 - Esimerkiksi korjattaisiin kulttuuriympäristön alueella olevan merkittävän rakennuksen ulkonäköä olennaisesti esimerkiksi julkisivumateriaalia tai väritystä vaihtamalla.
- 8) **korjaaminen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin**
 - Esimerkiksi rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen.

- Luvanvaraisuudesta on vapautettu tietyin ehdoin joitakin toimenpiteitä, ks. luvanvaraisuudesta vapautetut korjaustoimenpiteet kappale.
- 9) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle
- Korjaus- tai muutostyön pitää tällöin kohdistua suojeltuun osaan rakennusta.
- 10) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana
- Esimerkiksi rakennusosan/rakennusosien energiatehokkuuden merkittävä parantaminen, kuten rakennuksen lisäeristäminen, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmän vaihtaminen sekä muut rakennuksen peruskorjaushankkeet, joilla merkittävästi vaikutetaan rakennuksen energiatehokkuuteen.
- 11) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.
- Esimerkiksi liiketilan muutokset asuinkäyttöön tai toisinpäin sekä vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttaminen vakituiseen käyttöön.

54 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt sekä niitä koskevat määräykset ja rakentamislupa

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita ja -toimenpiteitä, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta. Jos kohteessa tehdään samanaikaisesti useita korjaus- ja muutostöitä, niin luvanvaraisuutta on arvioitava kaikkien toimenpiteiden osalta erikseen.

Suojelluilla kohteilla ja arvokkailla kulttuuriympäristöillä viitataan tämän rakennusjärjestyksen luvun 6 mukaisiin kohteisiin. Toimenpiteistä tällaiseen kohteeseen on pyydettävä museoviranomaisen lausunto lupamenettelyn yhteydessä.

54.1 Korjaus- ja muutostyöt, joita pidetään aina vähäisinä

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

- 1) huonetilajärjestely huoneiston sisällä, ei kuitenkaan olennainen käyttötarkoituksen muutos;
- 2) vähäiset vesi-, viemäri ja ilmastoinnin (LVI) muutostyöt, kuten uuden vesipisteen asentaminen tai siirtäminen.
- 3) pientalon LVI-laitteiston osittaiset muutokset tai laitteiston uusiminen nykyiselle paikalleen.
- 4) pientalon kiinteistökohtainen hulevesijärjestelmä

54.2 Rakennuskohteiden olemassa olevien terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Yleiset määräykset

Terassit ja parvekkeet on osastoitava palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Luvanvaraisuus

Luvanvaraisuudesta on vapautettu olemassa olevien terassien ja parvekkeiden lasittaminen, kun

- 1) vähintään 30 % seinäpinta-alasta on avattavissa.

Suojellut rakennukset ja alueet

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

54.3 Olemassa olevat savupiiput ja tulisijat**Luvanvaraisuus**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle. Toimenpide ei saa aiheuttaa muutoksia kantavien rakenteiden suhteen eikä vaaraa turvallisuudelle tai terveydelle.

54.4 Julkisivun ja/tai katon värisävyyn muutokset**Yleismääräykset**

Julkisivun ja katon värisävyyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuus

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon värisävyyn muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyyn muutokset, kun ne noudattavat kaavamääräyksiä. Mikäli asemakaavassa ei ole annettu kattoa ja julkisivuja koskevia määräyksiä, tulee muutostyölle hakea lupaa.

Suojellut rakennukset ja alueet

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

54.5 Julkisivun ja katon materiaali muutokset**Yleismääräykset**

Julkisivun ja katon materiaalien tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuus

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon materiaalien muutokset vain niissä tapauksissa, kun rakennetyyppi voidaan muilta osin säilyttää olemassa olevan kaltaisena. Rakenteen muuttaminen on rakentamisluvan vaativa toimenpide.

Suojellut rakennukset ja alueet

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

9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

55 § Yleismääräykset

Rakennuksen purkamista varten on haettava purkamislupa tai tehtävä purkamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle (RakL 55 ja 56 §). Purkamisen edellytykset voidaan käsitellä myös rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

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

Rakennuksen hävittäminen polttamalla on lähtökohtaisesti kielletty. Poikkeustapauksissa rakennuksen polttaminen voi olla mahdollista ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon perusteella.

Kun rakennuspaikka poistuu käytöstä, on rakennuspaikan kaikki kaivot poistettava tai täytettävä hiekalla sekä vesi- ja viemärijohtojen tonttijohdot tulee tulpata mahdollisimman läheltä liitoskohtaa runkojohtoihin.

56 § Selvitysvaatimukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen kunnosta sekä selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta. Kulttuurihistorialliset arvot ja kohteen kunnan selvittää alan asiantuntija.

57 § Purkamistyön toteuttaminen

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle. Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen.

58 § Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä.

10 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

59 § Työmaan perustaminen ja aitaaminen

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

60 § Säilytettävä puusto ja luontokohteet työmaalla

Maisemallisesti arvokkaat puut, työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto ja merkittävät luontotilaiset tontin osat on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

61 § Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

62 § Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

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

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön.

Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään.

Työmaalta ei saa johtaa vesistöön, ojaan tai hulevesiverkostoon kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä.

63 § Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutettua, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen.

64 § Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

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

11 LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

65 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää kaupunginosa- tai aluekohtaisia tarkastuksia rakennetun ympäristön valvomiseksi. Tarkastuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

66 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Kaava-alueella asumista varten tarkoitettulla tontilla ei saa muutoin kuin tilapäisesti säilyttää työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita.

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

67 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

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

12 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

68 § Määräyksistä poikkeaminen

Erityisestä syystä voidaan myöntää poikkeus tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä rakentamislain mukaisesti. Poikkeamista on haettava erillisellä hakemuksella ja sen käsittelee hallinto-säännössä määrätty viranomainen.

69 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan x.x.202x.

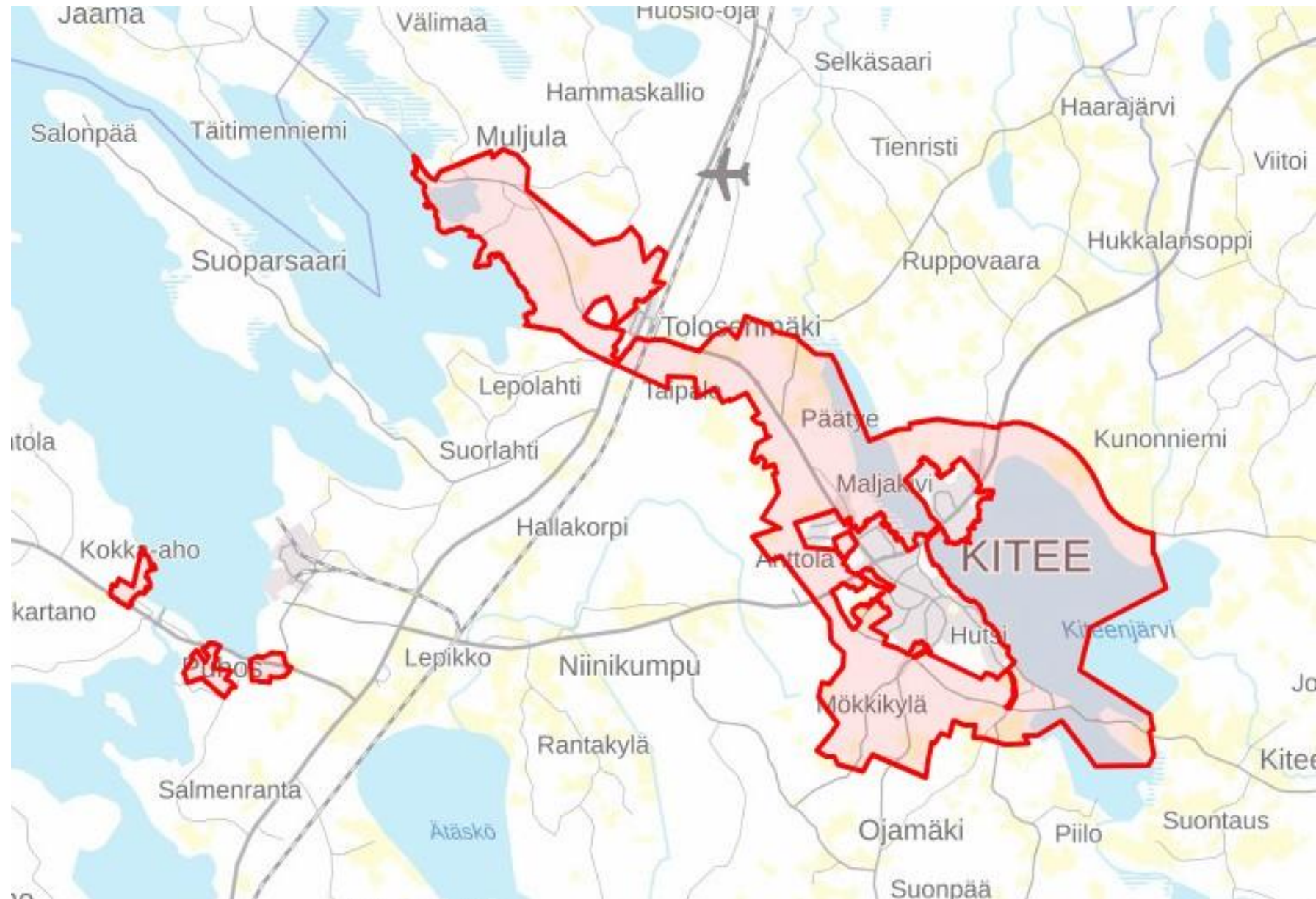
Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta (niiltä osin kuin muutoksenhaku ei koske).

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kaupunginvaltuuston 3.2.2014 hyväksymä ja 13.3.2014 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Liitteet

1. Kartta suunnittelutarvealueista, Kitee - Tolosenmäki - Muljula ja Puhos
2. Kartta suunnittelutarvealueista, Kesälahti

Liite 1. Kartta suunnittelutarvealueista, Kitee - Tolosenmäki - Muljula ja Puhos



Liite 1. Kartta suunnittelutarvealueista, Kesälahti

