

K I T E E



Kiteen kaupungin rakennusjärjestysehdotus

Laadittu 3.12.2025

(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	5
1 §	Rakennusjärjestyksen tehtävä, tavoite ja soveltamisala	5
2 §	Rakennusvalvontaviranomainen	5
3 §	Rakentamistapaohjeet	5
4 §	Rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuu	5
5 §	Rakennushankkeen ennakoneuvottelu, lausuntotarpeet ja muut oleelliset tekijät	6
6 §	Määritelmiä	6
2	LUKU RAKENTAMINEN KOKO KUNNAN ALUEELLA	9
7 §	Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan	9
8 §	Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle	9
8.1	Yleiset paloturvallisuuteen liittyvät etäisyydet	9
8.2	Etäisyydet teistä ja rautateistä	9
9 §	Rakennuskohteen korkeusasema	10
10 §	Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	10
11 §	Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen	10
12 §	Maanalainen rakentaminen	10
13 §	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä	10
14 §	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus	11
15 §	Mainos- ja tekniset laitteet	11
16 §	Piha-alueen suunnittelu, rakentaminen ja muutostyöt	11
17 §	Piha-alueen korkeusasema	11
18 §	Pengerrykset ja tukimuuri	11
19 §	Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie	11
20 §	Auto- ja polkupyöräpaikat	12
21 §	Jätehuolto ja varastointitilat	12
22 §	Tontin lumet	12
23 §	Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet	12
24 §	Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen	13
24.1	Yleiset määräykset	13
24.2	Selvitysvaatimukset	13
3	LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA	14
25 §	Yleiset määräykset	14
26 §	Rakennuskohteen sijoittelun erityismääräys asemakaava-alueilla	14
27 §	Ajoneuvoliittymän erityismääräykset asemakaava-alueilla	14
28 §	Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen	14
4	LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	15
29 §	Suunnittelutarvealueen määrittäminen	15
30 §	Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	15
30.1	Asuinrakennuspaikan koko	15
31 §	Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus	15
31.1	Asuinrakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella	15
31.2	Asuinrakennuspaikka ranta-alueella	15
31.3	Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla	15

31.4	Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella	16
31.5	Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen	16
32 §	Maatilarakentaminen	16
32.1	Yleiset määräykset	16
32.2	Etäisyysvaatimukset	16
33 §	Eläinsuojat muualla kuin maatilalla	16
5	LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA.....	17
34 §	Yleiset määräykset	17
35 §	Rakennuspaikka ranta-alueella	17
36 §	Alin rakentamiskorkeus vesistön ranta-alueella	17
37 §	Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueella	18
38 §	Vähimmäisetäisyydet keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta	18
39 §	Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen	18
6	LUKU RAKENTAMINEN YLEISILLÄ ALUEILLA	19
40 §	Puistot ja muut virkistysalueet	19
41 §	Yleiset rannat ja laiturit.....	19
42 §	Alueelliset jätteiden keräyspisteet	19
43 §	Tapahtumien järjestäminen	19
7	LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA.....	20
44 §	Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet	20
44.1	Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä	20
44.2	Eritysalueen yleiset määräykset	20
44.3	Suojellun rakennuksen määritelmiä	20
44.4	Selvitysvaatimukset	20
45 §	Rakentaminen pohjavesialueilla	20
46 §	Pilaantunut maaperä.....	21
47 §	Haitalliset yhdisteet	21
48 §	Melun ja värinän huomioiminen	21
8	LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS	22
49 §	Rakentamislupa.....	22
50 §	Uudisrakentaminen ja rakentamislupa	23
51 §	Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet sekä niitä koskevat määräykset ja rakentamislupa.....	24
51.1	Rakennuskohteet, joita pidetään yleensä vähäisinä.....	24
51.2	Aidat ja niiden tukimuurit.....	24
51.3	Aurinkosähköjärjestelmät	24
51.4	Ilmalämpöpumput	25
51.5	Julkisivuun kiinnitettävät kilvet ja mainoslaitteet	25
51.6	Jätevesijärjestelmät ja rakennuskohteiden liittäminen vesihuoltoverkostoon	25
51.7	Kasvihuoneet ja kasvutunnelit.....	26
51.8	Laiturit	26
51.9	Lantalat ja lietesäiliöt	27
51.10	Liikuteltavat laitteet.....	27
51.11	Maalämpöjärjestelmät	27
51.12	Siilot ja varastointisäiliöt sekä polttoaine- ja kemikaalisäiliöt	27
51.13	Tukimuurit.....	27

52 § Korjaus- ja muutostyöt sekä rakentamislupa	28
53 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt sekä niitä koskevat määräykset ja rakentamislupa	29
53.1 Korjaus- ja muutostyöt, jotka eivät ole luvanvaraisia	29
53.2 Rakennuskohteiden olemassa olevien terassien ja parvekkeiden lasittaminen	29
53.3 Olemassa olevat savupiiput ja tulisijat	29
53.4 Julkisivun ja/tai katon värisävyyn muutokset	29
53.5 Julkisivun ja katon materiaali muutokset	30
9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	31
54 § Yleismääräykset	31
55 § Selvitysvaatimukset	31
56 § Purkamistyön toteuttaminen	31
57 § Tontin siistiminen purkamisen jälkeen	31
10 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAiset JÄRJESTELYT	32
58 § Työmaan perustaminen ja aitaaminen	32
59 § Säilytettävä puusto ja luontokohteet työmaalla	32
60 § Työmaan siisteys	32
61 § Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen	32
62 § Työmaan jätehuolto	32
63 § Työmaan siistiminen töiden päätyttyä	32
11 LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO	32
64 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen	32
65 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla	32
66 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet	32
12 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET	33
67 § Määräyksistä poikkeaminen	33
68 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo	33
13 LIITTEET	33
1. Toimenpiteiden luvanvaraisuus	
2. Kartta suunnittelutarvealueista, Kitee - Tolosenmäki - Muljula ja Puhos	
3. Kartta suunnittelutarvealueista, Kesälahti	

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 kestävä 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. 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.

Määräysten vastaisesti toteutettu hanke voidaan määrätä purettavaksi tai korjattavaksi asianosaisen kustannuksella.

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. Rakennusvalvonalla on mahdollisuus keskeyttää lain ja muiden määräysten vastainen toiminta lain määrittämällä tavalla. Rakentamisvalvontaviranomaisen tehtäväkuvaus on määritelty rakentamislaki 100 §. Myös muussa lainsäädännössä esimerkiksi alueidenkäyttölaissa ja pelastuslaissa 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 kestävä rakentamista.

4 § Rakentamishankkeeseen 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, lentokentän lähellä tapahtuva rakentaminen sekä muut vastaavat hankkeet.

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

6 § Määritelmiä

Termi	Määritelmä
Arvokas kulttuuriympäristö- alue ja kohde	Katso rakennusjärjestyksen luku 7 rakentaminen erityisalueilla
Asuinrakennus	Rakennus, jota käytetään vakituisen 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 rakennus- kohde	Rakennuskohde, johon sisältyy erityinen tulipalo- ja onnettomuusriski. Esimerkiksi savusaunat, viljankuivaamot, räjähdystarvikevarastot, yms.

Poikkeamislupa	RakL 57 § Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.
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 alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta.
Rannan suunnittelutarve	Katso AKL 72 § Rannan suunnittelutarve alueella tarkoitetaan sellaista meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Rannan suunnittelutarve koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

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.
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	Katso RakL 10 § 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

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 sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus. Rakentamisessa tulee edistää kylä- ja kulttuuriympäristön, perinnemaiseman 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.

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.

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

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllillisesti 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 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 liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.

Etäisyydestä yksityistien keskilinjaan voidaan poiketa yksityistien tiehoitokunnan kirjallisella suostumuksella.

Rautatiealueella tulee noudattaa ratalain mukaisia suojaetäisyyksiä.

9 § Rakennuskohteen korkeusasema

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.

Pääpiirustusten asemapiirustuksesta tulee riittävällä tarkkuudella esittää tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet). Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, 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 oleviin maanpäällisiin tai maanalaisiin rakenteisiin, johtoverkostoihin tai niiden käyttöturvallisuuteen. Aina ennen kaivutöihin ryhtymistä on selvítettävä 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 valaistu 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 tai valosaastetta. Valaistuksen käyttöaika tulee sopeuttaa tarpeenmukaiseksi ja tarpeetonta valaistusta yöllä tulee välttää. Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

15 § Mainos- ja tekniset laitteet

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

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 siten, että laite aiheuttaa vaaraa alueella liikkujille tai liikenneturvallisuudelle. Laitetta ei saa esimerkiksi sijoittaa suojatien jatkeelle eikä liian lähelle risteysaluetta.

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

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. Valaistut laitteet suositellaan sammuttamaan yöaikaisesti ja ne voidaan tarvittaessa määrätä sammutettavaksi yöaikaan rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

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

Maanteiden osalta uusien rakennuspaikkojen kulkuyhteys tulee ensisijaisesti järjestää yksityisteiden/katujen kautta tai niiden puuttuessa maantielle jo olemassa olevien liittymien kautta. Uuden liittymän rakentamiseen on saatava tienpitäjän suostumus/lupa.

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

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue. 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.

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.

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 sisään tulon 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

Rakennuksen yhteyteen on varattava sen käyttö huomioon ottaen tarvittava määrä autopaikkoja. Autopaikkojen suhteen tulee huomioida voimassa olevan esteettömyysasetuksen mukaiset vaatimukset liikkumis- ja toimiesteisten henkilöiden käyttöön.

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

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 näkemäalueelle 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 sulamisvesistä ei saa aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa naapurikiinteistöille tai tienpidolle.

23 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä hulevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytys on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuna kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

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

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

24 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen

24.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida olemassa olevien luontoarvojen ja luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja hiilinielujen lisääminen. Puita ja monipuolisia viheralueita tulee mahdollisuuksien mukaan lisätä.

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyttä ovat kaikki puusto, nurmialueet, avoin matala kasvillisuus ja pellot sekä viherkatot.

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä. Mikäli rakentamisluvassa, maisematyöluvassa tai muussa luvassa myönnetään lupa puiden kaatamiseen, on luvassa tarvittaessa määrättävä lisäistutuksista. Rakentamisen toimenpiteiden tai puiden kaatamisen yhteydessä ei saa aiheuttaa haittaa mahdollisille lintujen pesinnöille. Pesimäaika vaihtelee lajeittain, mutta keskeinen pesimäaika ajoittuu välille 1.5. - 31.6.

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina mm. hiilinielujen säilyttämisen takia. 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. Mahdolliset vieraslajit on poistettava eikä niitä saa päästää leviämään. 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 luontotyyppisiä (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 paloturvallisuusestisyydestä (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. Viherpeitteisyyttä ovat kaikki puusto, nurmialueet, avoin matala kasvillisuus ja pellot sekä viherkatot.

Asemakaavassa istutettavaksi määrätyle sekä rakentamatta jäävällä asuinrakennuspaikan osalla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu tai puumainen pensas/500 m².

4 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

29 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Katso suunnittelutarvealueen määritelmä tämän rakennusjärjestyksen määritelmiä luvusta.

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

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.

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

30.1 Asuinrakennuspaikan koko

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

- 1) 2500 m² yleensä
- 2) 1000 m² vesihuoltoverkostoon (vesi+viemäri) liitettävissä oleva rakennuspaikka
- 3) 2500 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 olevien rakentamisen lupien ja ilmoitusten mukaisen rakennuskannan suuruisen.

31.3 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla

Yli 5000 m² asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaalla kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palveleva pienteollisuusrakennus seuraavin ehdoin:

- 1) toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia ja

- 2) rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisien tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön.

31.4 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella

Muilla kuin kohtien 31.1 - 31.3 rakennuspaikoilla, 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

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

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

Maatilarakentamisessa tulee noudattaa eläinten hyvinvointiin ja terveyteen liittyviä säädöksiä. Rakennusvalvontaviranomainen pyytää tarvittavat lausunnot kyseisiä lakeja valvovilta tahoilta (mm. eläinlääkäri, terveystarkastaja, ympäristönsuojeluviranomainen, jne.) rakentamislupaa edellyttävien hankkeiden yhteydessä.

32.2 Etäisyysvaatimukset

Rakentamislupaa edellyttävän eläinsuojarakennuksen tai lantalan vähimmäisetäisyyden naapurikiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Etäisyydestä naapuritontin raja 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 kiinteistölle ei saa sijoittaa ammattimaiseen tai muutoin laajassa mitassa tapahtuvaan seura- ja harastuseläinten pitoon käytettävää rakentamislupaa edellyttävää rakennusta. Eläinsuojien sijoittamisessa tulee noudattaa kohdan 32.2 mukaisia etäisyysvaatimuksia.

Eläinsuojien rakentamisessa tulee noudattaa eläinten hyvinvointiin ja terveyteen liittyviä säädöksiä. Rakennusvalvontaviranomainen pyytää tarvittavat lausunnot kyseisiä lakeja valvovilta tahoilta (mm. eläinlääkäri, terveystarkastaja, ympäristönsuojeluviranomainen, jne.) rakentamislupaa edellyttävien hankkeiden yhteydessä.

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

5 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

34 § Yleiset määräykset

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

35 § 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](#).

36 § 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. jääntöntyminen 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

37 § 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, joka sijaitsee ≤ 15 m päässä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta, katetun kuistin ala saa olla enintään 50% rakennuksen kerrosalasta.

38 § 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 m² rakennus 40 metriä
- muu kerrosalaltaan alle 80 m² rakennus 25 metriä
- kerrosalaltaan 30 m² saunarakennus 15 metriä
- kerrosalaltaan yli 30 m² 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).

39 § 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

40 § Puistot ja muut virkistysalueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten 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.

41 § 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.

42 § Alueelliset jätteiden keräyspisteet

Yleisille alueille voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden 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.

43 § Tapahtumien järjestäminen

Erialaisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan yleisille alueille pystyttää yleisötelttoja 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 viranomaisten 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. Tapahtumien järjestämistä luonnontilaisilla alueille tulee pyrkiä välttämään.

7 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

44 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

44.1 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) valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet ja kohteet ([VARK](#))
- 4) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 5) maakuntakaavassa osoitetut yksittäiset rakennuskohteet tai rakennusryhmät sekä maakuntakaavan inventoinneissa osoitetut maakunnallisesti merkittävät rakennukset
- 6) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 7) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 8) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat tai sitovasti suojellut (määräyksessä on maininta, että rakennusta ei saa purkaa) rakennukset tai muut kohteet
- 9) rakennusperintölain nojalla suojellut rakennukset ja alueet
- 10) kirkkolaeilla suojellut rakennukset ja rakenteet.

44.2 Erityisalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen suunnittelun hyvään laatuun, sijoittumiseen ja sopeutuvuuteen 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.

44.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä

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 ikkunajonon muuttaminen.

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

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

45 § Rakentaminen pohjavesialueilla

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustoita tehtäessä. Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista. Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia pilaantumattomia ja puhtaita maa-aineksia.

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin. Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa.

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää rakentamisluvan lisäksi vesilain mukaista lupaa.

46 § Pilaantunut maaperä

Jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperä on tutkittava. Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle. Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

47 § Haitalliset yhdisteet

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

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

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.

48 § Melun ja värinän huomioiminen

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.

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia tarvittavien lupien hakemista sekä muista lainmukaisista tehtävistä. Vastuita ja tehtäviä on avattu tarkemmin kohdassa [4 § rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu](#).

Rakentamislainsäädännössä on annettu säännökset rakentamisen luvanvaraisuudesta. Kunta voi tietyiltä osilta määrätä luvanvaraisuudesta rakennusjärjestyksellään. Pääsääntöisesti luvantarve määräytyy suoraan voimassa olevan lain-säädännön perusteella.

Keskeiset rakentamislain lupatyypit ovat:

- rakentamislupa ([RakL 42 §](#))
- sijoittamislupa ([RakL 43 §](#))
- puhtaan siirtymän sijoittamislupa ([RakL 43 a §](#))
- rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus (ks. luku 9, [RakL 56 §](#))
- maisemätyölupa ([RakL 53 §](#))
- poikkeamislupa ([RakL 57 §](#)).

Muista lupa-asioista ei ole otettu mainintoja rakennusjärjestykseen.

Määräysten vastaisesti toteutettu hanke voidaan määrätä purettavaksi tai korjattavaksi asianosaisen kustannuksella.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän 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
- rakennuskohde rakennetaan määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista
- 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 lain-säädännön edellyttämän luvan (esim. vesilain mukaisen luvan), vaikka toimenpide ei edellyttäisi rakennusvalvonnan lupaa.

49 § Rakentamislupa

Rakentamisluvanvaraisuudesta määrätään [rakentamislain 42 §:ssä](#). Rakentamisluvan säännökseen on jätetty harkintavaltaa rakennusvalvontaviranomaiselle eikä tyhjentävää luetteloa rakentamisluvan edellyttävistä toimenpiteistä ole tämän takia mahdollista tehdä.

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaiden kulttuuriympäristöjen alueella rakentamisluvanvaraisuus tulee aina selvittää hankkeesta riippumatta. Suojelluilla kohteilla ja arvokkailla kulttuuriympäristöillä viitataan tämän rakennusjärjestyksen luvun 7 Rakentaminen erityisalueilla mukaisiin kohteisiin. Toimenpiteistä tällaiseen kohteeseen on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Luvantarve suositellaan aina varmistamaan rakennusvalvonnasta tapauskohtaisesti.

Uudiskohde voi edellyttää rakentamisluvan 42 § 1 momentin tai 42 § 2 momentin perusteella. Lisäksi kunnalle on annettu harkintavaltaa vapauttaa rakennusjärjestyksellä vähäisinä pitämiään 42 § 2 momentin mukaisia rakennuskohteita luvanvaraisuudesta. Korjaus- ja muutostöiden rakentamisluvanvaraisuudesta on säädetty 42 § 3 momentissa.

Seuraavissa kappaleissa (50 §, 51 §, 52 §, 53 §) on tarkennettu rakentamislain 42 §:n mukaisia rakentamisluvan edellyttäviä ja rakentamisluvasta vapautettuja toimenpiteitä. Toimenpideluettelot eivät ole tyhjentäviä, vaan ne sisältävät vain esimerkkejä luvanvaraisista toimenpiteistä. Rakentamislupa voi tulla edellytetyksi useamman kohdan perusteella.

Toimenpiteiden luvanvaraisuudesta on tehty rakennusjärjestykseen seuraavien kappaleiden tietojen lisäksi niitä täydentävä taulukko liite 1 Toimenpiteiden luvanvaraisuus.

50 § Uudisrakentaminen ja rakentamislupa

[Rakentamislain 42 §:n 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**
 - Käyttötarkoitus on muu kuin asuinrakennus: esimerkiksi saunarakennukset, talousrakennukset kuten autotallit/autosuojat, varastot, vajat, kodat, venevajat ja muut vastaavat rakennukset.
- 3) **erillinen katos, jonka koko on vähintään 50 m²**
 - Esimerkiksi autokatokset, grillikatokset, kesäkeittiökatokset, eläinsuojakatokset sekä muut katokset.
- 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, esiintymislava, kuntoportaat, jne.
- 5) **vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu**
 - Esimerkiksi tuulivoimalat, savupiiput, jne.
- 6) **vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite**
 - Esimerkiksi lukuisista lampuista koostuvat sähköiset mainoslaitteet (näytöt).
- 7) **energiakaivo**
 - Esimerkiksi lämpökaivo tai sekä jäähdytykseen ja lämmitykseen käytettävä energiakaivo.
 - Muiden maalämpöjärjestelmien luvanvaraisuudesta on määrätty kohdassa 51.11.
- 8) **erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käyttöön**
 - Esimerkiksi kaatopaikka, varastointialue, lumenlajitusalue, paikoitusalue, urheilualue/-kenttä, golfkenttä, aurinkopaneelikenttä, meluste tai muu alue.

Lisäksi uudet rakennuskohteet edellyttävät lähtökohtaisesti rakentamislupaa [rakentamislain 42 §:n 2 momentin](#) perusteella;

- 1) *jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin tai*
- 2) *rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai*
- 3) *rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.*

Myös 42.1 §:n mukaiset rakennuskohteet, jotka jäävät kyseisessä kohdassa mainittujen raja-arvojen alle, rakentamislupatarve on tarvittaessa arvioitava tapauskohtaisesti rakentamislain 42.2 §:n mukaisesti. Esimerkiksi, jos rakennuskohde sijaitsee rakennusjärjestyksen luvun 7 Rakentaminen erityisalueilla mukaisessa kohteessa/alueella ja uudella rakennuskohteella voidaan arvioida olevan vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan sekä kulttuuriympäristöön, niin hanke edellyttää rakentamisluvan. Toimenpiteistä tällaiseen kohteeseen on pyydettävä museoviranomaisen lausunto lupamenettelyn yhteydessä.

51 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet sekä niitä koskevat määräykset ja rakentamislupa

Rakentamislain 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 7 Rakentaminen erityisalueilla mukaisiin kohteisiin. Toimenpiteistä tällaiseen kohteeseen on pyydettävä museoviranomaisen lausunto lupamenettelyn yhteydessä.

51.1 Rakennuskohteet, joita pidetään yleensä vähäisinä

Luvanvaraisuudesta on yleensä 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
- 7) aallonmurtajat (vesilain mukainen lupatarve on aina selvitettävä)

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Edellä esitettyjen rakentamisluvasta vapautettujen kohteiden luvanvaraisuus on arvioitava tapauskohtaisesti rakennusvalvonnan toimesta alueen suojelu- ja kulttuuriympäristön määräysten mukaisesti. Jos hankkeella katsotaan olevan merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön tai muuhun 42 §:n 2 momentin mukaiseen kohtaan eikä hanketta sen perusteella voida pitää enää vähäisenä, hanke edellyttää rakentamisluvan.

51.2 Aidat ja niiden tukimuurit

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 pystyttävä 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.

51.3 Aurinkosähköjärjestelmät

Aurinkosähköjärjestelmien tulee sopeutua rakennukseen siten, etteivät ne heikennä maisema- 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:

- katolle asennettava järjestelmät:
 - rakennuksen tai rakennelman katolle lappeensuuntaisesti asennettava kattopinta-alan kokoinen järjestelmä
 - tasakattoisen rakennuksen tai rakennelman kattopinta-alan kokoinen järjestelmä
- seinille asennettavat järjestelmät:
 - kaava-alueet yleensä: <50 m²
 - kaava-alueella teollisuus-, varasto-, yhdyskuntateknisen/energiahuollon sekä maatalouden talouskeskuksien alueet: <100 m²
 - muut alueet: <100 m²
- aurinkopaneelientilat (maatelineet)
 - kaava-alueet: alueen pinta-ala <100 m² ja järjestelmän pinta-ala korkeintaan 100 m²
 - muut alueet: alueen pinta-ala <200 m² ja järjestelmän pinta-ala korkeintaan 200 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 arvokkaissa kulttuuriympäristöissä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle.

51.4 Ilmalämpöpumput

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 arvokkaissa kulttuuriympäristöissä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle. Kyseisissä kohteissa tulee aina hakea rakentamislupa.

51.5 Julkisivuun kiinnitettävät kilvet ja mainoslaitteet

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

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske mainoslaitteita / -kilpiä suojeltujen rakennusten yhteydessä tai arvokkaissa kulttuuriympäristöissä. Kyseisissä kohteissa tulee aina hakea rakentamislupa.

51.6 Jätevesijärjestelmät ja rakennuskohteiden liittäminen vesihuoltoverkostoon

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

Vesihuoltoverkostoon liittyminen

Vesihuollon toiminta-alueella rakennus tulee lähtökohtaisesti liittää aina vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuskohteiden liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon on vapautettu luvanvaraisuudesta. Jos rakennuspaikka liitetään jälkikäteen vesihuoltoverkostoon, niin silloin on huolehdittava, että olemassa olevat käytöstä poistettavat vesi- ja jätevesijärjestelmät puretaan ja purkujätteistä huolehditaan asianmukaisesti.

Jätevesijärjestelmien luvanvaraisuus

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

- 1) kun rakennuksessa on ns. kantovesi tai
- 2) kun rakennetaan harmaiden jätevesien käsittelyjärjestelmä 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.

51.7 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Kasvihuone täyttää rakentamislain mukaisen rakennuksen määritelmän (ks. määritelmä 6 §). Rakennusta ei pureta talveksi.

Kasvutunneli on kasvihuoneeseen verrattaessa kevytrakenteisempi rakennelma (ks. määritelmä 6 §). Kasvutunnelia ei ole tarkoitettu paikallaan pysyttäväksi. Kasvutunneli on siirrettävissä ja se puretaan vähintään osittain tai kokonaan talveksi.

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

- 1) kasvihuoneen kerrosala on alle 30 k-m² tai alle 120 m³ tai
- 2) kasvutunnelin pinta-ala on alle 500 m². Jos lupakynnyksen alle jääviä kasvutunneleita yhdistetään tai rakennetaan useita kappaleita vierekkäin (aluevaraus), kasvutunneleita saa rakentaa alle 1500m² ilman rakentamislupaa.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu muilla rakennuspaikoilla kasvihuone ja kasvutunneli, kun

- 1) kasvihuoneen kerrosala on alle 30 k-m² tai alle 120 m³ tai
- 2) kasvutunnelin pinta-ala on alle 100 m².

Alle 1,6 metriä korkeat kasvihuoneet ja kasvutunnelit on vapautettu kokonaan rakentamisluvan hakemisesta.

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

51.8 Laiturit

Vesilain mukaan rannan omistajalla tai haltijalla on yksityistä tarvettaan varten oikeus rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva laituri. 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.

Laiturin pituus, leveys ja pinta-ala mitataan / tarkastellaan keskiveden korkeuden mukaisesta rantavivasta vesistöön päin.

Selvitysvelvollisuus

Vesilain mukainen lupatarve on aina selvitettävä vesilain mukaiselta viranomaiselta.

51.9 Lantalat ja lietesäiliöt

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

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

51.10 Liikuteltavat laitteet

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.

51.11 Maalämpöjärjestelmät

Maalämpöputkistoissa 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.

Selvitysvaatimukset

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

51.12 Siilot ja varastointisäiliöt sekä polttoaine- ja kemikaalisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoitettava 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.

51.13 Tukimuurit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan kirjallisella suostumuksella, kun 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 § 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 terveellisuuden 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.

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

Seuraavat korjaus- ja muutostyötoimenpiteet tulkitaan sellaisiksi, että ne eivät aina edellytä rakentamislain 42 § 3 momentin mukaista rakentamislupaa. Toimenpiteiden luvanvaraisuudelle on annettu seuraavissa kappaleissa ehtoja. 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 7 Rakentamisen erityisalueilla](#) mukaisiin kohteisiin. Toimenpiteistä tällaiseen kohteeseen on pyydettävä museoviranomaisen lausunto lupamenettelyn yhteydessä.

53.1 Korjaus- ja muutostyöt, jotka eivät ole luvanvaraisia

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.

53.2 Rakennuskohteiden olemassa olevien terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Terassit ja parvekkeet on osastoitava palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu olemassa olevien terassien ja parvekkeiden lasittaminen, kun vähintään 30 % lasituksen seinäpinta-alasta on avattavissa.

Suojellut rakennukset ja alueet

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

53.3 Olemassa olevat savupiiput ja tulisijat

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.

53.4 Julkisivun ja/tai katon värisävyn muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon värisävyn olennaiset muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla. Värisävyn olennaisella muutoksella tarkoitetaan värin vaihtumista kokonaan toiseen erilaiseen sävyyn. Esimerkiksi punaisen katemateriaalin muuttaminen mustaksi on olennainen muutos.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn 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.

53.5 Julkisivun ja katon materiaali muutokset

Julkisivun ja katon materiaalien tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon materiaalien muutokset vain niissä tapauksissa, kun rakennetyyppi voidaan muilta osin säilyttää olemassa olevan kaltaisena. Rakenteen olennainen muuttaminen on rakentamisluvan vaativa toimenpide. Rakenteen olennaisella muutoksella tarkoitetaan sitä, että muutetaan rakenteen rakennusfysikaalinen toimintatapa esimerkiksi muuttamalla useita rakenteen materiaaleja (kate, eriste, rakenneosat, höyrynsulku, tuuletusvälin sijainti) tai rakennuksen kattokulmaa muutetaan oleellisesti. Esimerkiksi tasakaton muuttaminen harjakattoiseksi rakenteeksi edellyttää rakentamisluvan.

Suojellut rakennukset ja alueet

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

9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

54 § 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 tyylillistä 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.

55 § 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.

56 § 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.

57 § 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

58 § 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 sovellettava ympäristöön.

59 § Säilytettävä puusto ja luontokohteet työmaalla

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

60 § Työmaan siisteys

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

61 § 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.

62 § Työmaan jätehuolto

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

63 § 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

64 § 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.

65 § 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.

66 § 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

67 § Määräyksistä poikkeaminen

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

68 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan **X.X.2026**.

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.

13 LIITTEET

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

Liite 1. Toimenpiteiden luvanvaraisuus

Yleistä

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava lain, määräysten (mm. tämä rakennusjärjestys) noudattamisesta sekä tarvittavista luvista.

Rakentamislaisissa säädetään rakentamisen luvanvaraisuudesta. Kunta voi täydentää määräyksiä rakennusjärjestyksessä, mutta pääosin luvantarve määräytyy suoraan lain perusteella.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt (rakennusjärjestyksen luku 7) edellyttävät aina luvanvaraisuuden tarkistamista rakennusvalvonnasta ja museoviranomaisen lausuntoa.

Luvantarve on suositeltavaa varmistaa aina rakennusvalvonnasta. Seuraavat taulukot eivät ole tyhjentyviä, koska rakentamislain säännökseen on jätetty harkintavaltaa rakennusvalvontaviranomaiselle. Taulukot täydentävät aikaisemmin rakennusjärjestyksessä säädettyä; mahdollisissa ristiriitatilanteissa laki ja rakennusjärjestyksen määräykset ovat ensisijaisia taulukkoon nähden.

Määräysten vastaisesti toteutettu hanke voidaan määrätä purettavaksi tai korjattavaksi asianosaisen kustannuksella.

Vaikka toimenpide ei vaatisi rakennusvalvonnan lupaa, on huomioitava aina seuraavat asiat:

- rakennuspaikka täyttää lain ja rakennusjärjestyksen vaatimukset
- rakennuspaikalla on riittävä rakennusoikeus
- etäisyydet naapurin rajaan ja rakennuksiin ovat määräysten mukaiset
- hanke täyttää olennaiset tekniset vaatimukset
- hanke voi edellyttää myös muun luvan, kuten poikkeamisluvan tai vesilain mukaisen luvan.

Rakennukset

Asuinrakennus (omakotitalo, lomarakennus, rivitalo, kerrostalo, jne.)	Rakentamislupa
Autosuojaan rakentaminen kiinni asuinrakennukseen (paloturvallisuus)	Rakentamislupa
Rakennuksen laajentaminen yleensä	Rakentamislupa
Talousrakennuksen laajentaminen siten, että rakennus on laajentamisen jälkeenkin alle 30m ² ja alle 120m ³ .	Ei lupaa
Alle 30m ² ja alle 120m ³ rakennus, käyttötarkoitus on muu kuin asuinrakennus (talousrakennus esim. sauna, varasto, vaja, liiteri, autotalli, jne.)	Ei lupaa
Kaikki vähintään 30m ² tai 120 m ³ rakennukset	Rakentamislupa

Korjaus- ja muutostyöt

Asuinhuoneistojen yhdistäminen tai jakaminen	Rakentamislupa
Huonetilajärjestely huoneiston sisällä (ei olennainen käyttötarkoituksenmuutos) - esim. kevyiden väliseinien siirto	Ei lupaa
Ikkunoiden uusiminen	Ei lupaa
Julkisivumuutos/-korjaus - väriytyksen/materiaalien muutos asemakaava-alueella, jos ei noudateta kaavamääräyksiä tai kaavassa ei ole määrätty asiasta - väriytyksen/materiaalien muutos asemakaava-alueen ulkopuolella - kattomuodon oleellinen muutos - julkisivumuutoksen yhteydessä muutetaan myös rakennetyyppi (esim. kattorakenne) - muu olennainen muutos (vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuri-perintöön)	Rakentamislupa Ei lupaa Rakentamislupa Rakentamislupa Rakentamislupa
Korjaaminen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin	Rakentamislupa
Korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön	Rakentamislupa

Korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle	Rakentamislupa
Korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen	Rakentamislupa
Korjaustoimenpiteet, jotka voivat vaarantaa terveellisuuden ja turvallisuuden	Rakentamislupa
Korjaustyöt luvanvaraisuudesta vapautetussa rakennuksessa.	Ei lupaa
Kosteusvaurion korjaaminen - laaja/merkittävä - pieni, pistemäinen, selkeä tieto aiheuttajasta	Rakentamislupa Ei lupaa
Käyttötarkoituksenmuutos (koko rakennuskohde tai sen osa) - olennainen muutos esim. tila muutetaan asuinkäyttöön, toimisto-/liiketilän muuttaminen asuinkäyttöön tai toisinpäin, muutoksella on vaikutusta paloturvallisuuteen, vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttaminen vakituiseen käyttöön, jne. - vähäinen muutos muutoksesta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia teknisiin vaatimuksiin (palo-, käyttöturvallisuus, talotekniikka) esim. makuuhuone muutetaan osaksi olohuonetta purkamalla väliseinää	Rakentamislupa Ei lupaa
Käyttövesi- tai viemäriverkoston uusiminen (linjasaneeraus) - pienet kohteet, esim. omakotitalo - isot kohteet, esim. rivitalo, kerrostalo	Ei lupaa Rakentamislupa
Lämmitys-, vesi-, viemäri- tai ilmanvaihdon (LVI) korjaus- ja muutostyöt - olennainen esim. Ilmanvaihtojärjestelmän tyyppin muutos (esim. painovoimaisesta koneelliseen ilmanvaihtoon), suuren rakennuksen korjaus- ja muutostyöt, jos sillä vaikutusta kokonaisuuden toimivuuteen. - vähäinen esim. uuden vesipisteen asentaminen/siirtäminen, kun jätevesien käsittely on säädösten mukainen, olemassa olevan laitteiston korjaaminen, uusiminen tai korvaaminen.	Rakentamislupa Ei lupaa
Lämmitysjärjestelmän muutos - lämmönjakoverkoston rakentaminen tai korjaaminen (patteriverkosto, lattialämmitys) - lämmitysmuodon vaihtaminen energiakaivojärjestelmäksi (esim. öljylämmityksestä tai muusta järjestelmästä energiakaivojärjestelmäksi) - lämmitysmuodon vaihtaminen muissa tapauksissa (esim. öljylämmitys ilmavesilämpöpumppuun)	Ei lupaa Rakentamislupa Ei lupaa
Pientalon kiinteistökohtaisen hulevesijärjestelmän rakentaminen tai korjaaminen, kun vedet imeytetään tontille (toiselle tontille johtaminen vaatii luvan)	Ei lupaa
Pientalon salaojajärjestelmän rakentaminen tai korjaaminen, kun vedet imeytetään tontille (toiselle tontille johtaminen vaatii luvan)	Ei lupaa
Rakennuksen laaja peruskorjaus	Rakentamislupa
Rakennuksen laajentaminen	Rakentamislupa
Rakennuksen purkaminen ja uudelleen rakentaminen (myös osittainen)	Rakentamislupa
Rakennuksen vaipan sisällä (ullakolla, kellarissa) olevan tilan muuttaminen sellaiseen käyttöön, että siitä muodostuu kerrosalaan laskettavaa tilaa	Rakentamislupa
Rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana	Rakentamislupa
Terassin / parvekkeen lasitus (olemassa oleva) - vähintään 30% lasituksen seinäpinta-alasta on kokonaan avattavissa.	Ei lupaa
Terveyshaitan poistaminen (vähäistä merkittävämpi) - esimerkiksi merkittävä tai laaja kosteushaitta, kosteusvaurio, ilmanvaihdon haitta, meluhaitta, palovaurio, tms., joka edellyttää rakenteiden korvaamista täysin uusilla rakenteilla.	Rakentamislupa
Tulisija ja savupiippu/hormi - jos toimenpide edellyttää muutoksia kantaviin rakenteisiin - uusi tulisija ja savupiippu/hormi asuinrakennukseen	Rakentamislupa Rakentamislupa

- olemassa olevan tulisijan tai savupiipun/hormin korjaaminen tai uudelleen rakentaminen samanlaisena	Ei lupaa
- olemassa olevan tulisijan tai savupiipun/hormin korvaaminen erilaisella tulisijalla ja/tai savupiipulla/hormilla	Rakentamislupa
- tulisija ja savupiipun/hormin rakentaminen lupavapaaseen rakennuskohteeseen (myös rakenteelliset muutokset mahdollisia)	Ei lupaa
Vaurioituneen kantavan rakenteen korjaaminen	Rakentamislupa
Vauriokorjaus (laaja)	Rakentamislupa
- esim. kantavan rakenteen korjaus, laaja kosteusvaurio, riskirakenteen korjaus vaihtamalla rakennetyyppi, palovaurio, jne.	
Vauriokorjaus (pieni)	Ei lupaa
- esim. äkillisen ja selvästi syystä tapahtuneen kosteusvaurion korjaus, joka voidaan korjata käyttäen samoja rakenteita ja materiaaleja.	
Viemäreiden sukittaminen tai pinnoitus	Ei lupaa

Rakennelmat ja laitteet

Aallonmurtaja	Ei lupaa
Antenni	Ei lupaa
Aurinkosähköjärjestelmä (aurinkopaneelit)	Rakentamislupa
• suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt	
• rakennuksen tai rakennelman katolle lappeensuuntaisesti asennettava enintään kattopinta-alan kokoinen järjestelmä	Ei lupaa
• tasakattoisen rakennuksen tai rakennelman enintään kattopinta-alan kokoinen järjestelmä	Ei lupaa
• seinille asennettavat järjestelmät:	
o kaava-alueet yleensä: <50 m ²	Ei lupaa
o kaava-alueella teollisuus-, varasto-, yhdyskuntateknisen/energiahuollon sekä maatalan talouskeskusten alueet: <100 m ²	Ei lupaa
o muut alueet: <100 m ²	Ei lupaa
• aurinkopaneelikentät (maatelineet)	
o kaava-alueet: kentän pinta-ala <100 m ² ja järjestelmän pinta-ala korkeintaan 100 m ²	Ei lupaa
o muut alueet: kentän pinta-ala <200 m ² ja järjestelmän pinta-ala korkeintaan 200 m ²	Ei lupaa
Energiakaivo (maalämpökaivo)	Rakentamislupa
Ilmalämpöpumppu	Ei lupaa
Kasvihuone	
• kerrosala alle 30 k-m ² tai alle 120 m ³	Ei lupaa
• kerrosala ≥ 30 k-m ² tai ≥ 120 m ³	Rakentamislupa
Kasvutunneli	
• asemakaava-alueen ulkopuolella ja maatalan tilakeskuksen alueella alle 500 m ² /kasvutunneli tai aluevaraus alle 1500 m ²	Ei lupaa
• muut rakennuspaikat, alle 100 m ²	Ei lupaa
Katos (erillinen) alle 50 m ²	Ei lupaa
Katos (erillinen) ≥ 50 m ²	Rakentamislupa
Laiturit	
• enintään 15 m pitkä, enintään 3 m leveä ja pinta-ala enintään 30 m ²	Ei lupaa
• yli 15 m pitkä tai yli 3 m leveä tai pinta-ala yli 30 m ²	Rakentamislupa
Lantalat ja lietesäiliöt	
• tilavuus alle 2000 m ³ , muualla kuin ranta- ja pohjavesialueella	Ei lupaa
• tilavuus ≥ 2000 m ³ tai sijaitsee ranta- ja pohjavesialueella	Rakentamislupa
Liikuteltavat laitteet	
• siirrettävä laite on enintään 3 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 30 m ² ja sitä pidetään paikallaan enintään 6 kk.	Ei lupaa
• siirrettävä laite on yli 3 metriä korkea ja sen kokonaisala on yli 30 m ² ja sitä pidetään paikallaan yli 6 kk	Rakentamislupa

Maalämpöjärjestelmä, lämmönkeruupiiri maahan tai vesistöön (vesistöihin asennettaessa vesilain mukainen lupatarve selvitettävä)	Ei lupaa
Maalämpökaivo (energiakaivo)	Rakentamislupa
Mainoslaitteet ja kilvet julkisivuun alle 2 m ²	Ei lupaa
Markiisi	Ei lupaa
Masto yli 30 m	Rakentamislupa
Muistomerkki, taideteos	Ei lupaa
Palju, uima-allas, muu vastaava rakennelma	Ei lupaa
Piippu yli 30 m	Rakentamislupa
Puistomuuntamo tai muu vastaava tekninen tila alle 30m ²	Ei lupaa
Siilot ja varastointisäiliöt - asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueella, V<500 m ³ ja kokonaiskorkeus alle 10 m - nestemäiset polttoaine- ja kemikaalisäiliöt V<10m ³	Ei lupaa Ei lupaa
Tukimuurit alle 0,5 m	Ei lupaa
Valaistu mainoslaite yli 2,0 m ²	Rakentamislupa
Vesi- ja jätevesipumppaamo	Ei lupaa
Vesikaivo	Ei lupaa
Yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa yli 5 henkilöä (ei enintään 3kk paikallaan pidettävä tapahtumarakenne) - esimerkiksi katsomo, kiosk, wc-tila, kuntoportaat, jne.	Rakentamislupa

Aitaaminen

Aidan on oltava rakennusjärjestyksen yleismääräysten mukainen, ks. tarkemmin rakennusjärjestyksen kohta 50.2

Aita tonttien välille rajalinjalle Edellytykset: 1) tonttien haltijat ovat sopineet aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta 2) istutettavan aita ≤ 2,5 m 3) kiinteä aita ≤ 2,0 m 4) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aita ≤ 3,0 m 5) kumpikaan tontti ei ole arvokohde.	Jos edellytykset ei täyty; rakentamislupa. Edellytysten täytyessä; ei lupaa.
Aidan rakentaminen yleistä aluetta vasten tontin puolelle Edellytykset: 1) tonttien haltijat ovat sopineet aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta 2) kadun vastaisen aita tukimuureineen on ≤1,2 metriä 3) puistoa ja muita alueita vastainen aita on ≤1,6 metriä 4) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aita on ≤ 3 metriä 5) kumpikaan tontti ei ole arvokohde.	Jos edellytykset ei täyty; rakentamislupa. Edellytysten täytyessä; ei lupaa.

Kunnallistekniikka

Vesihuollon toiminta-alueella rakennus tulee lähtökohtaisesti liittää aina vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuskohteen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon on vapautettu luvanvaraisuudesta. Jos rakennuspaikka liitetään jälkikäteen vesihuoltoverkostoon, niin silloin on huolehdittava, että olemassa olevat vesi- ja jätevesijärjestelmät puretaan ja purkujätteistä huolehditaan asianmukaisesti.

Jätevesienkäsittelyjärjestelmät

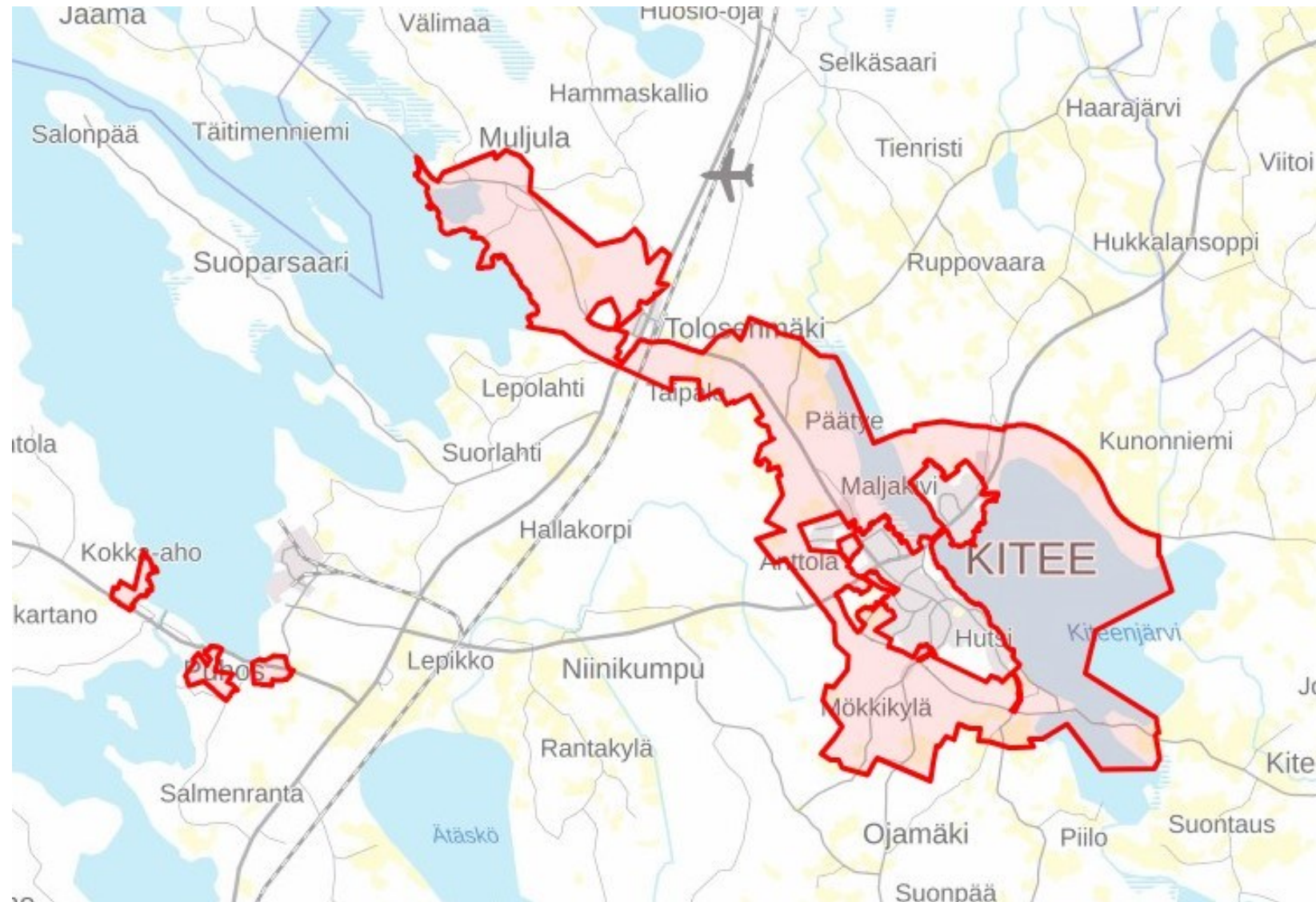
Rakennettavan jätevesijärjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelulaissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa, kaavoissa ja Kiteen ympäristönsuojelumääräyksissä sille asetetut määräykset.

Kantovesikohde, harmaat jätevedet	Ei lupaa
Harmaat ja mustat jätevedet samaan järjestelmään	Rakentamislupa
Harmaat jätevedet, muualla kuin pohjavesi- tai ranta-alueella	Ei lupaa
Harmaat jätevedet, pohjavesi- tai ranta-alueella	Rakentamislupa
Umpisäiliö, muualla kuin pohjavesi- tai ranta-alueella	Ei lupaa
Umpisäiliö, pohjavesi- tai ranta-alueella	Rakentamislupa

Erityistä toimintaa varten rakennettavat alueet, joista aiheutuu vaikutuksia ympäröivien alueiden käytölle

Aurinkopaneelikenttä	ks. rakennelmat ja laitteet
Energiavarastojen alue (akkukontit, yms. laitteet) $\geq 1000\text{m}^2$	Rakentamislupa
Kaatopaikka	Rakentamislupa
Lumenlajitusalue $\geq 5000\text{m}^2$	Rakentamislupa
Pysäköintialue / paikoitusalue $\geq 1000\text{ m}^2$	Rakentamislupa
Urheilualue/urheilukenttä $\geq 5000\text{ m}^2$	Rakentamislupa
Varastointialue $\geq 2000\text{m}^2$	Rakentamislupa
Ulkoilulaissa (606/1973) tarkoitettu leirintäalue, asuntovaunualue tai vastaava	Ulkolain mukainen ilmoitus kunnan leirintäalueviranomaiselle, ei rakentamislupaa
Muu erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.	Rakentamislupa

Liite 2. Kartta suunnittelutarvealueista, Kitee - Tolosenmäki - Muljula ja Puhos



Liite 3. Kartta suunnittelutarvealueista, Kesälahti

