

KONTI OLAHDEN KUNNAN  
RAKENNUSJÄRJESTYS

EHDOTUS

Hyväksytty Kontiolahden kunnanvaltuustossa **XXXX**

1	Sisällys	
2	Yleistä.....	4
2.1	Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite.....	4
2.2	Rakennusvalvontaviranomainen .....	4
2.3	Rakennusten suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat.....	4
2.4	Rakentamistapaohjeet .....	4
2.5	Rakennushankkeen ennakkoluvat ja -lausunnot .....	5
2.6	Määritelmiä.....	5
3	Rakentamisen luvat .....	7
3.1	Rakentamislupa.....	7
3.2	Sijoittamislupa.....	10
3.3	Purkamislupa ja purkamisilmoitus.....	10
3.4	Maisematyölupa.....	11
3.5	Poikkeamislupa.....	11
3.6	Puhtaan siirtymän sijoittamislupa.....	11
4	Rakentaminen koko kunnan alueella .....	12
4.1	Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.....	12
4.2	Rakennusten sijoittuminen ja korkeusasema.....	12
4.3	Esteettömyys .....	13
4.4	Vesihuollon järjestäminen .....	14
4.5	Rakennuksen kunnossapito ja ympäristön hoito .....	14
4.6	Maalämpöjärjestelmä .....	14
4.7	Aurinkosähköjärjestelmät ja aurinkovoimala .....	15
4.8	Teknisten laitteiden sijoittaminen.....	16
4.9	Johdot ja rakenteet.....	16
4.10	Radonin huomioiminen .....	16
4.11	Kasvihuone.....	16
4.12	Kiertotalous ja päästöjen vähentäminen.....	16
5	Piha-alueen rakentaminen koko kunnan alueella .....	17
5.1	Piha-alue.....	17
5.2	Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen .....	17
5.3	Aitaaminen .....	18
5.4	Osoitemerkintä .....	18
5.5	Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja näkemäalueet.....	19
5.6	Autopaikat .....	19
5.7	Polkupyöräpaikat ja sähköpyörät.....	20
5.8	Jätehuollon järjestäminen .....	21
6	Rakentaminen asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella .....	22
6.1	Rakennuspaikka asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella.....	22
6.2	Rakentamisen määrä asemakaava- ja ranta-alueen ulkopuolella.....	22
6.3	Rakentaminen suunnittelutarvealueella .....	23
7	Rakentaminen ranta-alueella.....	24

7.1	Rakennuspaikka ranta-alueella .....	24
7.2	Rakentamisen määrä ranta-alueella .....	24
7.3	Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön .....	24
7.4	Laiturit.....	25
8	Rakentaminen asemakaava-alueella.....	<b>26</b>
8.1	Rakentamisen määrä asemakaava-alueella.....	26
8.2	Talusrakennukset ja rakennelmat .....	26
8.3	Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle .....	26
9	Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia.....	<b>27</b>
9.1	Arvokas kulttuuriympäristö.....	27
9.2	Rakentaminen pohjavesialueilla.....	28
9.3	Saastuneet alueet .....	28
9.4	Melualueet .....	28
9.5	Puolustusvoimien ja rajavartiolaitoksen käytössä olevat alueet .....	28
8.7	Kaivosten vaikutusalueet.....	29
10	Rakennus- ja purkutyön aikaiset järjestelyt.....	<b>30</b>
10.1	Hankkeesta tiedottaminen ja lähiympäristön suojaaminen.....	30
10.2	Työmaan purkaminen ja siistiminen .....	30
11	Erinäiset määräykset ja liitteet .....	<b>31</b>
11.1	Määräysten valvonta ja noudattaminen.....	31
11.2	Rakennusjärjestyksen liitteet .....	31
11.3	Voimaantulo.....	31

## 2 Yleistä

### 2.1 Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Kontiolahden kunnassa.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä sekä huomioidaan olemassa oleva luonto.

Rakentamista ja alueidenkäyttöä koskevien säännösten ja määräyksien lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

### 2.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvontaviranomaisena toimii hallintosäännössä määrätty lautakunta tai monijäseninen toimielin.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä rakennusvalvonnan taksassa.

### 2.3 Rakennusten suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat

Rakentamislupaa vaativissa hankkeissa suunnittelijoiden ja työnjohtajien on esitettävä tarvittaessa pätevyytensä, ammattitaitonsa ja työhön varaamansa aika rakennusvalvontaviranomaiselle. Vastuuhenkilöiden kelpoisuusvaatimuksista on säädetty lailla ja asetuksilla.

### 2.4 Rakentamistapaohjeet

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

## 2.5 Rakennushankkeen ennakkoluvat ja -lausunnot

Tietyt hankkeet, kuten masto, eläinsuoja, tuulivoimala tai säiliö, voivat tarvita rakentamislain mukaisten lupien lisäksi muita lupia, kuten lentoestelupa, ympäristölupa tai vesilain mukainen lupa. Lausunnon tarve voi johtua myös rakennuspaikasta. Mahdolliset eri viranomaisten toimialoihin liittyvät lausunnotarpeet selvitetään rakennusvalvonnassa kunkin hankkeen yhteydessä. Lausunnon tarve voi hidastaa lupaprosessia.

Kaikille yli 30 metrin korkeuteen maanpinnasta ulottuville rakenteille (lentoesteille) tulee hakea lentoestelupa. Joensuun lentoaseman läheisyydessä lentoestelupavaatimus on 10 metriä maanpinnasta (ilmailulaki).

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle tai rakennettuun kulttuuriympäristöön tai tällaisen alueen välittömään läheisyyteen rakennettava korkea masto tai tuulivoimala edellyttää museoviranomaisen lausuntoa.

## 2.6 Määritelmiä

katos	katettu rakennelma, jonka yhteenlasketusta seinäpinta-alasta on avointa vähintään 30 %
kerrosala	rakennuksen ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettava pinta-ala.
rakennelma	kevytrakenteinen, siirtokelpoinen rakennuskohde, kuten pienet, enintään 6 neliöiset, vajat, kasvihuoneet, lasten matoilla olevat leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet kuten puistomuuntamot
rakennuksen/ rakennelman pinta-ala	ulkoseinien ja katoksen pilarilinjan mukaan laskettava ala; kerrosala + katoksen ala
rakennus	Katettua ja seinien erottamaa tilaa sisältävä kohde; määritelty rakentamislaisissa.
rakennuskohde	rakennus, rakennelma tai erityistä toimintaa varten varattava alue; määritelty rakentamislaisissa.
rakennuspaikka	uusi rakennuspaikka hyväksytään voimassa olevassa kaavassa, sijoittamisluvassa tai poikkeamisluvassa

piha-alue	päärakennuksen välittömässä läheisyydessä, noin 30–50 metrin säteellä oleva alue, tapauskohtaisesti tulkittava. Maaseudun tilakeskuksissa 100 m päärakennuksesta.
sauna	rakennus, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunomista palvelevia tiloja; saunarakennuksessa voi olla takka mutta ei keittiötä (hella)
väliaikainen rakennus	rakennus, joka rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysyväksi paikallaan enintään 10 vuotta

### 3 Rakentamisen luvat

Rakentamislaisissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus. Lupatyypit ovat:

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

#### 3.1 Rakentamislupa

Rakentamislupaa edellyttävät toimenpiteet on esitetty taulukossa. Rakentamislupa koostuu sijoittamisen ja toteuttamisen edellytysten tarkastelusta tai pelkästään toteuttamisen edellytysten tarkastelusta (toteuttamislupa). Sijoittamisen edellytykset voidaan tarkastella erikseen (sijoittamislupa) hakijan niin pyytäessä.

Mikäli taulukossa määritelty raja-arvo (=kerrosala + katokset) ylittyy, on hankkeelle haettava rakentamislupa (R).

Taulukossa esitetyt rakentamisluvan edellytykset koskevat myös rakennuskohteen uusimista entisenlaisena sekä liikuteltavissa olevaa kohdetta, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn esim. jalassauna, saunalautta tai asuntovaunu.

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

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

Vaikka hanke ei edellyttäisi rakentamislupaa, on sen täytettävä rakentamiseen liittyvät määräykset koskien mm. turvallisuutta ja sijoittamista rakennuspaikalla. Rakentamisen on oltava ympäristöön sopivaa, kooltaan ja sijainniltaan voimassa ole-

van kaavan mukaista sekä täyttää vaatimukset rakennuksen vähimmäisetäisyydestä mm. toisiin rakennuksiin, teihin, rakennuspaikan rajoihin ja vesistöön.



TOIMENPIDE	Asemakaava- alueet ja ran- ta-alueet	Muut alueet
Asuinrakennus (myös loma-asunnot)	R	R
Erillinen rakennus, jonka pinta-ala katoksineen on vähintään 30 m <sup>2</sup> tai tilavuus vähintään 120 m <sup>3</sup>	R	R
Erillinen katos, jonka pinta-ala on vähintään 50 m <sup>2</sup>	R	R
Rakennuksen laajentaminen lisäämällä kerrosalaa tai tilavuutta	R	R
Rakennuksen laajentaminen katoksella	yli 15 m <sup>2</sup> R	yli 30 m <sup>2</sup> R
Palo-osastoinnin rakentamista tai muuttamista edellyttävä hanke	R	R
Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai sen muuttaminen (pois lukien vähäiset harmaat vedet)	R	R
Aurinkosähköjärjestelmät, joiden teho on yli 10 kW	R	R
Savuhormi asuinrakennukseen tai lämmityskattilan asentaminen (esim. öljy-, puu- tai pellettijärjestelmän rakentaminen)	R	R
Yli 1,5 metriä korkea aita	R	R
Maalämpökaivo tai lämmönkeruuputkisto	R	R
Masto, piippu, tuulivoimala tms. (vähintään 30 metriä korkea)	R	R
Säiliö, siilo, lantala tms. (ei rakennukseksi luokiteltava)	Yli 10 m <sup>3</sup> R	Yli 30 m <sup>3</sup> R
Hiihtohissi	R	R
Yli 20 metriä pitkä tai yli 30 m <sup>2</sup> suuruinen laitur. Silta, aallonmurtaja, kanava tms.	R	R
Valaistu mainoslaitte, jonka pinta-ala on vähintään 2 m <sup>2</sup>	R	R
Erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle, kuten varastointialue, paikoitusalue, urheilukenttä, aurinkopaneelikenttä tai melueste	R	R
Yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi henkilöä ja joka on paikallaan yli 2 kk	R	R
<b>10. KORJAUS- JA MUUTOSTYÖ</b>		
Kattomuodon muuttaminen	R	R
Parveke-, terassi-, kuistilasitus tai vastaava, joka muodostaa kerrosalaa tai edellyttää palo-osastoinnin rakentamista	R	R
Korjaus, jonka laajuus on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, esim. peruskorjaus	R	R
Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muutos, esim. vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asumiseen	R	R
Asuinhuoneistojen lukumäärän muuttaminen (asuinhuoneistojen jakaminen tai yhdistäminen)	R	R
Kohteessa havaitun terveyshaitan tai vaurioituneiden kantavien rakenteiden korjaaminen	R	R
Korjaus tai muutos, joka voi vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden	R	R
Korjaus tai muutos, jolla on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön	R	R
Korjaus tai muutos, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin	R	R
Korjaus tai muutos, joka kohdistuu kaavan tai lain nojalla suojeltuun tai historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaaseen rakennuk-	R	R

seen ja jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle		
Korjaus, jolla on vaikutusta rakennuksen energiatehokkuuteen tai rakennuksen ja energia- ja ympäristövaikutuksiin	R	R
Muutostyö, jolla on vaikutusta terveellisuuteen ja turvallisuuteen esim. uuden wc:n, pesuhuoneen tai saunan rakentaminen, autotallin tai varaston muuttaminen asuintilaksi	R	R

### 3.2 Sijoittamislupa

Sijoittamisen edellytykset tarkastellaan rakentamisluvan yhteydessä tai erillisellä sijoittamislupapäätöksellä.

### 3.3 Purkamislupa ja purkamisilmoitus

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

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

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

Ennen purkamistyön aloittamista on laadittava purkamissuunnitelma ja selvitys purkujätteen käsittelystä. Purkamisesta ei saa aiheutua haitallisia melu- ja pölyvaikutuksia eikä muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu- ja muu yleinen alue on viivytyksettä korjattava.

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

Rakennuslupaviranomainen voi edellyttää hakijan selvitystä rakennuksen tai sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta ja kunnosta käsiteltäessä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta tai purkamisilmoitusta. Purkamislupa tai -ilmoitus voi edellyttää museoviranomaisen lausunnon pyytämistä.

### 3.4 Maisematyölupa

Maisematyölupa tarvitaan maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin yleensä asemakaava-alueella ja eräissä tilanteissa muillakin alueilla. Maisematyöluvun tarve ja myöntämisedellytykset on esitetty rakentamislaisissa. Kunta voi antaa tarkempia ohjeita, milloin puiden kaataminen katsotaan siinä määrin vähäiseksi toimenpiteeksi, ettei maisematyölupa ole tarpeen.

### 3.5 Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa säädetystä tai niiden nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

### 3.6 Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden alueidellisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ilman asema- tai yleiskaavaa.

## 4 Rakentaminen koko kunnan alueella

### 4.1 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

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

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

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennusta korjattaessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee. Suojeltuun rakennukseen tai valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön kohdistuva muutostyö voi edellyttää rakentamislupaa ja museoviranomaisen lausuntoa.

Soveltuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävillä ja arvokkailla rakennetun kulttuuriympäristön ja maisema-alueilla.

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

### 4.2 Rakennusten sijoittuminen ja korkeusasema

Rakennuksen tai rakennelman etäisyyden kiinteistön rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin sen korkeus, kuitenkin vähintään 4 metriä, ellei voimassa olevassa kaavassa toisin määrätä ja paloturvallisuussyistä vähintään 8 metriä naapurikiinteistöllä sijaitsevasta rakennuksesta/rakennelmasta, ellei paloturvallisuus edellytä suurempaa etäisyyttä. Rakennusten tai rakennelmien

sijoittaminen alle 8 metrin etäisyydelle toisistaan voi edellyttää palo-osastoinnin rakentamista. Palovaaralliset rakennukset ja rakennelmat kuten savusauna tai viljakuivaamo on sijoitettava vähintään 16 metrin päähän kiinteistön rajasta ja vähintään 20 metrin päähän naapurin rakennuksesta sekä vähintään 15 metrin päähän omasta rakennuksesta. Rakennuksen tai rakennelman etäisyys mitataan sen lähimmästä kantavasta rakenteesta.

Asuinhuoneen pääikkunan eteen on jätettävä rakentamatonta tilaa vähintään 8 metrin etäisyyteen asti, ellei pääikkunan edessä olevan rakennuskohteen korkeus edellytä suurempaa etäisyyttä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen tai katoksen etäisyyden yksityistien keskilinjasta tulee olla vähintään 12 metriä ja yhdystien keskilinjasta 30 metriä. Etäisyyden tulee olla seututeistä ja rautateistä vähintään 100 m, kantateistä 150 m ja valtateistä 200 m tien keskilinjasta. Maanteiden suoja- ja näkemäalueille rakentamista säädellään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetulla lailla, joka koskee myös rakennelmia.

Navettarakennuksen tai lannanvarastointitilojen tulee sijaita vähintään 20 metrin ja sikalan 50 metrin etäisyydellä omasta asuinrakennuksesta ja 100 m metrin etäisyydellä naapurin asuinrakennuksesta, ellei perustelluista syistä ole tarpeen edellyttää suurempaa etäisyyttä.

Eläinsuoja, eläinsuojan laajennusosa ja ympärivuotisesti ulkona kasvatettavien eläinten säänsuoja on sijoitettava vähintään 50 metrin etäisyydelle vesistöistä. Eläinsuojan välittömässä yhteydessä sijaitseva eläinten jaloittelualue on sijoitettava vähintään 100 metrin etäisyydelle lähimmästä hajusta häiriintyvistä kohteista.

Rakennuksen alin lattiataso on sovitettava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin, katukorkoon ja muuhun kuntatekniikkaan.

Rakennuksen alimman lattiataason korkeusaseman tulee olla vähintään 1,0 metriä kerran 50 vuodessa toistuvan ylivedenkorkeuden (HW 1/50a) yläpuolella (Höytiäinen HW 1/50a = 87.53 mmpy). Korkojärjestelmä N2000.

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

#### 4.3 Esteettömyys

Yhdenvertaisuuden näkökulmasta rakennusten ja kuntaympäristön tulee olla myös niiden henkilöiden saavutettavissa, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. Ra-

kennettu ympäristö on esteetön silloin, kun se on kaikkien käyttäjien kannalta toimiva, turvallinen ja miellyttävä käyttää.

#### 4.4 Vesihuollon järjestäminen

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

#### 4.5 Rakennuksen kunnossapito ja ympäristön hoito

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

Lumen varastointi on suoritettava siten, että siitä ei aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Kiinteistölle on varattava riittävästi tilaa lumen varastoinnille; lunta ei saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen ja kompostointi- tai jätesäiliöiden ympärille tulee rakentaa aita tai seinäkkeellinen katos taikka istuttaa näkösuoja. Kuntakuvaan haitallisesti vaikuttava ulkovarastointi on kielletty.

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

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

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

#### 4.6 Maalämpöjärjestelmä

Maalämpökaivon poraaminen ja maalämmön keruupiirin asentaminen maaperään tai vesistöön vaativat rakentamisluvan. Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmän rakentaminen voi edellyttää lisäksi vesilain mukaisen luvan.

Maalämpöpiirin etäisyys kiinteistön rajasta on oltava vähintään 4 metriä.

Energiakaivon vähimmäisetäisyydet ovat

-toisesta energiakaivosta	15 m (porareiän ollessa pystysuora)
-lämpöputkista, kaukolämpöjohdoista	3 m
-kallioporakaivosta	40 m
-rengaskaivosta	20 m
-rakennuksesta	3 m
-kiinteistön rajasta	7,5 m (porareiän ollessa pystysuora)
-jätevedenpuhdistamon purkupaikka	30 m kaikki jätevedet 20 m (harmaat vedet)
-viemärit, vesijohdot	3 m (omat), 5 m (muiden putket)
-tunnelit, luolat	25 m, tapauskohtainen harkinta

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

#### 4.7 Aurinkosähköjärjestelmät ja aurinkovoimala

Teholtaan enintään 10 kW:n (noin 30 paneelia) aurinkosähköjärjestelmän asentaminen ei edellytä rakentamislupaa, mikäli järjestelmä ei vaikuta merkittävästi maisemaan tai ympäristöön tai jos rakennus/alue ei ole suojeltu ja/tai kulttuurihistoriallisesti merkityksellinen. Mikäli aurinkosähköjärjestelmän asennus vaikuttaa merkittävästi kylä- tai maisemakuvaan, kohdistuu suojeltuun rakennuskohteeseen tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle tai maakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle, edellyttää aurinkosähköjärjestelmän asennus rakentamisluvan ja museoviraston lausunnon.

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

Aurinkopaneelien asennuksessa on huomioitava, etteivät ne tarpeettomasti erotu maisemasta. Rakennuksen katolle asennettaessa aurinkopaneelit on asennettava lappeen suuntaisesti.

#### 4.8 Teknisten laitteiden sijoittaminen

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

Ulospäin näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava rakennuksen luonteeseen sekä taajama- ja kyläkuvaan soveltuviksi. Jos kohde on suojeltu tai sijaitsee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella tai kulttuuriympäristössä, hanke voi edellyttää rakentamisluvan ja museoviranomaisen lausunnon.

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

#### 4.9 Johdot ja rakenteet

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

#### 4.10 Radonin huomioiminen

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee varautua ja esittää keinot radonin torjuntaan siten, että asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ei ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

#### 4.11 Kasvihuone

Sallitun rakennusoikeuden lisäksi voidaan rakentaa pinta-alaltaan enintään 12 m<sup>2</sup> suuruinen kasvihuonekäytössä oleva kasvihuone.

#### 4.12 Kiertotalous ja päästöjen vähentäminen

Rakennushankkeen kaikissa vaiheissa sekä rakennuksen elinkaaren aikana tulee suosia ilmastostävällisiä ratkaisuja ja huomioida kiertotalous.



## 5 Piha-alueen rakentaminen koko kunnan alueella

### 5.1 Piha-alue

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, liikkumisesteetön ja viihtyisä, ja ettei se aiheuta haittaa naapureille.

Pihamaan korkeusasema on sopeutettava olemassa olevan ympäristön korkeus-asemiin. Tontin rajan läheisyydessä ei tontin luonnollista korkeustasoa saa muuttaa ilman pakottavaa syytä.

Pihamaan tasaus voidaan toteuttaa tarvittaessa pengertämällä tai tukimuureilla esteettömyys ja ympäristöön soveltuvuus huomioiden. Luiskaaminen ja pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla rakennuspaikalla siten, etteivät maa-ainekset sekä sade- ja pintavedet valu naapurikiinteistölle tai muulle yleiselle alueelle.

Tukimuurin sijoittaminen naapurin rakennuspaikan rajalle edellyttää naapurikiinteistön omistajan suostumusta. Tukimuuria rajalle suunniteltaessa on otettava huomioon sen soveltuminen maastoon, korkeus ja huoltaminen sekä muut, erityisesti naapurin asemaan vaikuttavat seikat.

Tontin ja rakennuksen valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on soviteltava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häikäise alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Tarpeetonta puiden kaatamista on pyrittävä välttämään.

### 5.2 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

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

Tontilla tai rakennuspaikalla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Sade- ja sulamisvesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon. Hulevesien imeytyksessä tulee ylivuoto suunnitella niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille tai omille rakennuksille. Tonttien väliset rajaajat on säilytettävä osana hulevesijärjestelmää. Hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuojaan.

### 5.3 Aitaaminen

Asemakaava-alueella pientalo- ja rivitalotontti on rajattava aidalla, jollei kaava toisin määrää tai jollei perustellusta syystä muuta johdu. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aidasta tai istutuksista ei saa aiheutua haittaa naapureille, liikenteelle eikä kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle, eivätkä ne saa rajoittaa näkyvyyttä liikennettä vaarantavasti.

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

Pientalotontille rakennettava puuaita saa olla enintään 1,5 metriä korkea. Yli 1,5 metriä korkea aita edellyttää rakentamislupaa. Rajoitus ei koske pääkatuihin rajoitettuja tontteja, jos tonttia on suojattava esimerkiksi pölyltä tai melulta. Katujen liittymän näkemäalueella aidan tai istutusten on oltava riittävän matalia, korkeus maasta mitattuna enintään 80 cm.

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

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen, ympäristöön soveltuva ja huollettavissa. Rakennuspaikan sisäisen aidan tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

### 5.4 Osoitemerkintä

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

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

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

## 5.5 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja näkemäalueet

Rakennuspaikalle on oltava kulkuyhteys. Liittymien rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito kuuluvat tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle.

Maanteiden osalta uusien rakennuspaikkojen kulkuyhteys tulee ensisijaisesti järjestää yksityisteiden/katujen kautta tai niiden puuttuessa maantielle jo olemassa olevien liittymien kautta. Mikäli rakennuspaikalle tarvitaan uusi liittymä tai olemassa olevalle liittymälle käyttötarkoituksenmuutos, on liittymälupa haettava alueen tienpidon tehtävistä vastaavalta taholta.

Asemakaava-alueilla asumiseen tarkoitettulle tontille on sallittua rakentaa yksi kadulle tai tielle johtava ajoneuvoliittymä. Rakennuslupaviranomainen voi erityisestä syystä sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin käytön kannalta on perusteltua. Ajoneuvoliittymän sijoittelussa on huomioitava kaavamääräyksen lisäksi alueen kunnallistekniikka. Ajoneuvoliittymän suurin sallittu leveys on 5 metriä, pari-, rivi- ja kerrostalotonteilla 8 metriä.

Tontille tai rakennuspaikalle johtavan ajoyhteyden on kantavuudeltaan ja muodoltaan mahdollistettava paloauton pääsy riittävän lähelle rakennusta. Sairaankuljetusajoneuvon tulee päästä sisäänkäynnin läheisyyteen. Myös jäteauton kääntämiselle on oltava riittävästi tilaa roska-astian läheisyydessä.

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

Uudet rakennukset ja rakenteet tulee sijoittaa maantien ja rautatien suoja- ja näkemäalueiden ulkopuolelle.

## 5.6 Autopaikat

Ellei autopaikoitusta ole asemakaavassa ratkaistu, tontille tulee rakentaa vähintään 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden. Lisäksi vieraspaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden.

Jos rakennusta varten on autopaikkoja, niistä riittävän määrän, kuitenkin vähintään yhden, on oltava tarkoitettu liikkumis- ja toimimisesteisen henkilön käyttöön. Paritaloa isommissa kohteissa on rakennettava yksi liikkumisesteisen autopaikka 50 autopaikkaa kohti ja yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen sisäänkäyntiin nähden tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä asianomaisella tunnuksella. Näiltä auto-paikoilta sekä rakennuspaikan rajalta on oltava liikkumisesteisille soveltuva kulku-väylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopoautojen tms. moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille. Sähköajoneuvojen latauspisteistä on säädetty laissa rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.

Asemakaavassa ja rakentamisluvassa kiinteistöä varten määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Pysäköintialueen reunan etäisyyden kerros- ja rivitalojen asuinhuoneiden ikkunoista tulee olla vähintään 8 metriä. Autopaikan tulee sijaita vähintään 2 metrin päässä naapurin rajasta ja 8 metrin päässä avattavista ikkunoista ja korvausilmaventtiileistä.

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

## 5.7 Polkupyöräpaikat ja sähköpyörät

Tontille on varattava riittävästi tilaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten. Polkupyöräpaikat on toteutettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

Sähköavusteisen polkupyörän, jonka teho on korkeintaan 250 W, säilytys ei eroa tavallisen polkupyörän säilytyksestä, jos akku irrotetaan ja säilytetään asuinhuoneistossa. Mikäli sähköpyörien lataus pyörävarastossa sallitaan, on pyörävarasto palo-osastoitava sekä varustettava palovaroittimella ja alkusammutusvälineillä.

Moottorilla varustettua polkupyörää, jonka teho on yli 250 W, käsitellään moottorijoneuvona.

## 5.8 Jätehuollon järjestäminen

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

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

-vaaranna paloturvallisuutta, rumenna ympäristöä eivätkä aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille

-sijoitu liian lähelle rakennuksia tai naapurin rajaa ilman riittävää palo-osastointia

-sijoitu tonttiliittymän näkemäalueelle eikä katu- tai muulle yleiselle alueelle

-haittaa pihan tai kadun muita toimintoja

## 6 Rakentaminen asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella

### 6.1 Rakennuspaikka asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseensa sopiva ja pinta-alaltaan vähintään 3 000 m<sup>2</sup> (0,3 ha); kunnalliseen viemäriin liitettävillä kiinteistöillä vähintään 2500 m<sup>2</sup> (0,25 ha).

Maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 10 000 m<sup>2</sup> (1,0 ha).

Kavio- ja sorkkaeläinten pitoon soveltuvan rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 10 000 m<sup>2</sup> (1,0 ha).

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

### 6.2 Rakentamisen määrä asemakaava- ja ranta-alueen ulkopuolella

Asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään yhden asuinrakennuksen, jossa on enintään kaksi asuntoa. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevan rakennuspaikan rakennusoikeus on kuitenkin vähintään 250 k-m<sup>2</sup>.

Jos vanhalla maatalouskäytössä olleella rakennuspaikalla on olemassa olevia tuotantorakennuksia, voidaan sallia edellä olevan kerrosalan ylittäminen siten, että asuinrakennuksen ja asumista palvelevien talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 500 m<sup>2</sup>.

Maa- tai metsätalouskäytössä olevan maatilan tilakeskukseen saa 1 momentissa mainitun asuinrakennuksen lisäksi rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>, sekä maatilatalouden harjoittamiseen tarkoitettuja tuotanto- ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 2000 m<sup>2</sup>.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennuslupaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan tilakeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Rakennettaessa muuhun kuin asuinkäyttöön saa rakennus-

ten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 2000 m<sup>2</sup>.

### 6.3 Rakentaminen suunnittelutarvealueella

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

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

Suunnittelutarvealuetta ovat liitekartalla osoitetut alueet, lukuun ottamatta asemakaavoitettuja alueita, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa ole toisin määrätty. Alueidenkäyttölain mukaan ko. alueen osoittaminen suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

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

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

## 7 Rakentaminen ranta-alueella

### 7.1 Rakennuspaikka ranta-alueella

Vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Uuden rakennuspaikan muodostaminen alueelle, jolla ei ole rakentamisluvan myöntämisen perusteena käytettävää kaavaa, vaatii myönteisen poikkeamisluvan ranta-alueen suunnittelutarpeesta (AKL 72 §).

Uuden rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3000 m<sup>2</sup> (0,3 ha) ja vähintään 2500 m<sup>2</sup> (0,25 ha), mikäli kiinteistö liitetään kunnalliseen viemäriin.

Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä. Alle 10 000 m<sup>2</sup>:n (1 ha) kokoiselle saarelle ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikkaan kuuluvaa vesialuetta ei saa täyttää eikä rakennuspaikan luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman viranomaisen lupaa. Rantaviivan muokkaaminen tai vesirajalaite, kuten laituri, silta ja aallonmurtaja voivat vaatia rakentamisluvan lisäksi vesilain mukaisen luvan.

Rantarakenteiden sijoittamisessa ja toteuttamisessa tulee huomioida vesiliikenteen aiheuttama aallokko ja rantaerosio. Mikäli alueella sijaitsee vesiväylämerkkejä, on ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä selvítettävä Väyläviraston lausunnon tarve.

### 7.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen, kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m<sup>2</sup>.

### 7.3 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön

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

Rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Rakennusten/rakennelmien ja rannan väliin on jätettävä vähintään 15



metriä syvä rakentamaton viherkaista, jonka puusto tulee säilyttää suojametsänä. Rakentamisessa on huomioita viherkerroin. Ellei voimassa olevassa kaavassa ole muuta määrätty, rakennuspaikan pinta-alasta vähintään 50 % on jätettävä rakentamattomaksi.

Joensuun seudun yleiskaavan mukaisesti rakennettaessa vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle, jolla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena, on rakennuksen/katoksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta oltava vähintään 40 m. Etäisyydestä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa. Kerrosaltaan enintään 30 neliöisen saunan etäisyyden oltava vähintään 15 metriä keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta. Rantasaunan katetun terrassin pinta-ala saa olla enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta. (Joensuun seudun yleiskaava)

Katoksineen enintään 20 m<sup>2</sup> suuruiset rantasaunaa palvelevat rakennukset ja rakennelmat (esim. grillikatos tai puuliiteri) on sijoitettava vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Rakennuksen tai rakennelman etäisyys kiinteistön rajaan, tiehen, rantaviivaan tai toiseen rakennukseen/rakennelmaan mitataan sen lähimmästä kantavasta rakenteesta.

Rantarakennuspaikalle saa, mikäli se maisemaan soveltuu, rakentaa yhden puupintaisen, lämpöeristämättömän venevajan rantaviivasta maalle päin. Vesirajassa sijaitseva venevaja tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden ja pinta-ala enintään 30 m<sup>2</sup>.

#### 7.4 Laiturit

Omalle kiinteistölle saa rakentaa enintään 20 metriä pitkän ja enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen laiturin. Tätä suurempi laituri edellyttää rakentamislupaa.

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

## 8 Rakentaminen asemakaava-alueella

### 8.1 Rakentamisen määrä asemakaava-alueella

Jos asemakaavassa ei ole ilmoitettu rakennusoikeutta asuintontille, on rakennusoikeus tehokkuusluvun  $e=0,25$  mukainen, kuitenkin enintään  $250 \text{ k-m}^2$ .

Rakentamisessa on huomioitava myös viherkerroin. Ellei kaavassa ole muutoin määrätty, rakennuspaikan pinta-alasta vähintään 50 % on jätettävä rakentamattomaksi.

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

Mikäli asemakaavassa ei ole osoitettu alueita yhdyskuntateknisen huollon tarpeisiin, saa puistoalueelle sijoittaa pienehkön, kerrosalaltaan enintään  $12 \text{ m}^2$  vedenottamon tai muuntamon ilman poikkeamiskäytäntöä. Mikäli asemakaavassa puistoalueelle osoitetun yhdyskuntateknisen huollon tarpeisiin osoitetun alueen sijainti vähäisessä määrin muuttuu, sijoituspäätöksen voi tehdä ilman poikkeamiskäytäntöä.

### 8.2 Talousrakennukset ja rakennelmat

Taloussrakennusten ja rakennelmien tulee väriykseltään ja kattokaltevuudeltaan olla yhteneväisiä päärakennuksen kanssa.

Rakennukset, rakennelmat ja laitteet, kuten varastot, vene- ja autoteltat, kasvihuoneet, leikkimökit, koira-aitaukset ja kompostit on sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle riippumatta siitä, edellyttävätkö ne rakentamislupaa. Kadunpuoleisen rakennusalueen rajan ja tontin eturajan väliin saa kuitenkin sijoittaa enintään  $6 \text{ m}^2$ :n suuruisen jätekatoksen.

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

### 8.3 Tontin rajan ylittäminen katualueen tai muun yleisen alueen puolelle

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

## 9 Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia

### 9.1 Arvokas kulttuuriympäristö

Kunnan osa-alueiden ominaispiirteistä arvokkaimpia ovat maaseudun pihapiirit, avoimet pelto- ja vaaramaisemat sekä Höytiäisen ranta-alueet. Lisäksi Kontiolahdella on merkittävää ja arvokasta laitosrakentamista, kuten Kontioniemen entinen parantola, Paiholan sairaala, Onttolan varuskunnan alue sekä Kontiorannan entisen varuskunnan alue.

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

Rakentaminen tulee suunnitella siten, että kunnan osa-alueiden arvokkaat ominaispiirteet tulevat säilymään. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei rakennustyyliltään, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopimattomalla rakentamisella turmella alueelle tyypillisiä ominaispiirteitä. Olennaisesti kulttuuriympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee suunnitella ajantasaisten selvitysten pohjalta.

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

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan ja alueen rakennuskantaan niin, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien.

Kulttuuriympäristön kannalta arvokkailla alueilla on suositeltavaa noudattaa alueen aikakauteen tyypillistä kasvillisuutta ja säilyttää vanhoja kasveja. Maisemallisesti merkittävän puun poistaminen edellyttää puun kunnan arviointia.

## 9.2 Rakentaminen pohjavesialueilla

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

Tehtäessä ja suunniteltaessa rakennustoimenpiteitä pohjavesialueella on erityistä huomiota kiinnitettävä pohjaveden suojaamiseen ja estettävä sen pilaantuminen. Rakennusvalvonta voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta.

Maalämpöjärjestelmän rakentaminen pohjavesialueelle voi vaatia vesilain mukaisen luvan.

## 9.3 Saastuneet alueet

Alueilla, joilla maaperän epäillään pilaantuneen, on rakentamislupahakemukseen liitettävä selvitys suoritetuista maaperätutkimuksista. Tarvittaessa näillä alueilla voidaan edellyttää ennen rakennustöiden aloittamista maanvaihtoa tai muita toimenpiteitä, joilla maaperässä oleva haitta poistuu.

## 9.4 Melualueet

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

Uusien rakennuspaikkojen suunnittelussa tulee huomioida maantie- ja rautatieliikenteen aiheuttaman melun, runkomelun ja tärinän vaikutus rakennuspaikan käytölle.

## 9.5 Puolustusvoimien ja rajavartiolaitoksen käytössä olevat alueet

Tuulivoimaloiden rakentamisessa tulee huomioida niiden mahdolliset haittavaikutukset ilmailuvalvontatutkiin. Yksittäisiä alle 10 m (maanpinnasta) korkeita pientuulivoimaloita saa rakentaa muilla alueilla kuin alueilla, jotka rajoittuvat Puolustusvoimien vakituksessa käytössä oleviin alueisiin.

Tuulivoimalan rakentaminen puolustusvoimien käytössä olevaan alueeseen rajoittuvalle kiinteistölle edellyttää Puolustusvoimien lausunnon pyytämistä. Yli 50 metriä

(kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee pyytää Puolustusvoimilta lausunto koko kunnan alueella.

### 8.7 Kaivosten vaikutusalueet

Mikäli luvanvarainen rakentaminen sijoittuu kaivostoiminnan vaikutusalueelle, tulee ennen luvan myöntämistä tarvittaessa hankkia kaivosviranomaisen lausunto maankäyttöön liittyvien rajoitusten selvittämiseksi (esim. Hokan ja Kyykän historialliset kaivokset).

### 8.8. Voimajohtoalueet

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto.

## 10 Rakennus- ja purkutyön aikaiset järjestelyt

### 10.1 Hankkeesta tiedottaminen ja lähiympäristön suojaaminen

Rakennuspaikalla tarvittavasta asian vireilläolosta tiedottamisesta huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavalle rakennustyömaalle on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu, jossa on esitetty työn kohde, katuosoite, rakennushankkeeseen ryhtyvän yhteystiedot sekä kohteen aloittamisajankohta ja arvioitu valmistumisajankohta.

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

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

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

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

### 10.2 Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyön valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on viipymättä poistettava ja työmaa-alue siistittävä. Vaurioitunut katu-, puisto-, tai muu yleinen alue on kunnostettava viivytyksettä.

## 11 Erinäiset määräykset ja liitteet

### 11.1 Määräysten valvonta ja noudattaminen

Rakennusvalvontaviranomainen pitää katselmuksia, joissa valvotaan tämän rakennusjärjestyksen noudattamista. Katselmuksen ajankohdista ja niitä koskevista alueista tiedotetaan asianosaisille lautakunnan sopivaksi katsomalla tavalla. Havaitut puutteet on poistettava ympäristölautakunnan asettamassa määräajassa. Edellä mainituista toimenpiteistä päättäessään ympäristölautakunnan on otettava huomioon tontin tai rakennuspaikan sijainti ja merkitys yleiselle ympäristökuvulle.

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

### 11.2 Rakennusjärjestyksen liitteet

Tämän rakennusjärjestyksen liitteenä 1 on suunnittelutarvealueiden rajauskartta.

### 11.3 Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan **x.x.xxxx (aikaisintaan 1.1.2025)**. Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan voimassa ollut Kontiolahden kunnan rakennusjärjestys, jonka valtuusto on hyväksynyt 8.6.2020.