

Pyhtään kunnan rakennusjärjestys

Sisällys

1 Yleistä	1
2 Rakennuskohteen rakentaminen.....	2
3 Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle	6
4 Rakentaminen ranta-alueilla.....	11
5 Rakentamisen luvanvaraisuus	12
6 Rakentaminen erityisalueilla.....	16
7 Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa	20
8 Piha-alueen rakentaminen	22
9 Rakennuksen tai sen osan purkaminen	26
10 Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila.....	27
11 Rakennustyön aikaiset järjestelyt	27
12 Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito	29
13 Erinäiset määräykset.....	29

1 Yleistä

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamislain, rakennusasetuksen 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. Asetuksiin liittyvissä tulkinnoissa noudatetaan pääsääntöisesti Topten-kuntien rakennusvalvontojen ohjeita.

2 § Rakentamistapaohjeet

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

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapaohjeet ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina.

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot ja -selvitykset

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvitettävä yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät. Kohdassa 24 § määritellään tarkemmin tässä määräyksessä tarkoitettu arvokas ympäristö.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on selvittää tarvittaessa, miten rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä huomioidaan vesilain ja luonnonsuojelulain nojalla suojellut luontotyypit, rauhoitetut lajit, uhanalaiset lajit, Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä mahdolliset vaikutukset Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin. Tarvittaessa rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä pyydetään lausunto Lupa- ja valvontavirastolta vakituisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon rakentamiselle, käyttötarkoituksen muutokselle tai purkamiselle edellä mainittuihin ryhmiin kuuluvien lajien esiintymisalueiden läheisyydessä.

Myös muut tarvittavat ennakkolausunnot tulee huomioida hyvissä ajoin.

4 § Määritelmiä soveltamisesta

Rakennuskohde tarkoittaa rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle (RakL 2§).

Rakennus on erillinen, kiinteä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa (RakL 2§).

Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet (alle 5 m²) vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Rakennuspaikalla tarkoitetaan aluetta, jolla rakennus tai rakennukset sijaitsevat tai joka on osoitettu rakennuksen tai rakennusten sijaintipaikaksi kiinteistöllä.

Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty maan tai vesialueen omistuksen yksikkö.

Rakennusala on asemakaavassa sitovalla kaavamerkinnällä rakentamiselle osoitettu, rajoiltaan määrätty korttelin tai tontin osa.

Tontti on kiinteistö, joka on muodostettu sitovan tonttijaon mukaisesta maa- ja vesialueesta.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka muttei ruuanlaittomahdollisuutta.

Sivuasunnolla tarkoitetaan erillistä asuinrakennusta joka, sijoittuu päärakennuksen kanssa yhteiseen pihapiiriin. Sivuasunnosta ei voi muodostaa omaa rakennuspaikkaa.

2 Rakennuskohteen rakentaminen

5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristöönsä rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

5.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

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

5.2 Tekniset laitteet julkisivussa

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

Tekniset laitteet tulee ensisijaisesti sijoittaa pihan puoleiselle julkisivulle tai parvekkeiden sisäpuolelle.

5.3 Korjausrakentaminen

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

6 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle

6.1 Yleiset määräykset

Ilman palo-osastointia olevan katoksen (esim. auto- tai grillikatos) tai rakennelman etäisyyden tulee olla vähintään neljä metriä naapurin rajasta ja vähintään kahdeksan metriä naapurin rakennuksista/rakennelmista/katoksista.

Maanpäällistä savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoja, ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Palovaarallisen rakennuskohteen vähimmäisetäisyys omalla rakennuspaikalla sijaitseviin rakennuksiin on 15 metriä.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Palovaarallista rakennuskohdetta rakennettaessa tulee huomioida myös oman rakennuspaikan rakennukset ja niitä koskevat palomääräykset.

6.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella katoksen, rakennelman ja rakennuksen tulee sijoittua rakennusalalle. Mikäli rakennusalaa ei ole kaavassa määritetty, noudatetaan kohtaa 6.1.

7 § Rakennuskohteen korkeusasema

7.1 Yleiset määräykset

Rakennettaessa epätasaisella rakennuspaikalle rakennus tulee suunnitella ja sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan.

Maatäytöt tulee sijoittaa kokonaisuudessaan oman kiinteistön puolelle. Tontin rajalla maanpinnan tulee yhtyä luontevasti naapurikiinteistöön. Tontin täytöstä ei saa johtua hulevesien ohjautumista naapurikiinteistölle.

Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa ympäristöön.

7.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeussemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan.

Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

7.3 Selvitysvaatimukset

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.

8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

8.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Mikäli rakennus voidaan asemakaava-alueella sijoittaa kadun vastaiselle tontin rajalle, rakennus ja sen rakennusosat saavat ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1 metriä
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen kiinteät osat 0,5 metrillä; julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,8 metriä
- 3) tekniset laitteet, ulkoseinän lisäeristys, ulkoporras tai -luiska rakennusvalvonnan tapauskohtainen harkinnan mukaan

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle.

8.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Rakennukseen kiinnitettävät laitteet, suojat ja katokset saavat ulottua katualueelle tai muulle yleiselle alueelle

- 1) myynti-, tiedotus- ja mainoslaite enintään 0,5 metriä
- 2) ikkuna- ja ovimarkiisit sekä terassien katokset, aurinko- ja sadesuojat enintään 0,5 metriä

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa ja ajoradan kohdalla vähintään 4,8 metriä vapaata tilaa.

9 § Maanalainen rakentaminen

9.1 Selvitysvaatimukset

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava,

- 1) ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa oleviin maanpäällisiin tai maanalaisiin rakennuksiin, rakenteisiin tai johtoverkostoihin ja niiden käyttöturvallisuuteen ja
- 2) ettei rakentaminen aiheuta vaikutusalueellaan puupaaluperustusten kuivumista tai pohjavesiolosuhteiden muuttumista.

10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

10.1 Yleiset määräykset

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.

Milloin rakennuskohde ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava tontille johtavan ajoväylän alkupäähän.

10.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueelle rakennettaessa osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa tai valosaastetta.

12 § Mainos- ja tekniset laitteet

12.1 Yleiset määräykset

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön.

Laite on kiinnitettävä tukevasti, eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä ja kunnossapitoa.

Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

12.2 Valaistut laitteet

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus. Valosta ja välkkeestä ei saa aiheutua haittaa ympäröivälle asutukselle tai liikenteelle. Teho tulee säätää valaistusolosuhteiden mukaan.

Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä, eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

12.3 Siirrettävät laitteet

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalkakulkuun varatuille alueilla, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään kaksi metriä.

Laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa kadun kunnossapidolle eivätkä näköestettä.

3 Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle

Tämän luvun määräyksiä sovelletaan myös asemakaava-alueella, mikäli asemakaavassa ei ole erityisiä määräyksiä erikseen määritetty.

13 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

13.1 Yleiset määräykset

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

13.2 Selvitysvaatimukset

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

Selvitysvastuu on hankkeeseen ryhtyvällä silloinkin, kun hanke ei edellytä lupamenettelyä.

Rakennettaessa asuinrakennusta, liiketilaa tai kotieläinsuojaa kiinteistölle, jota ei ole liitetty vesijohtoverkostoon, on varmistettava, että rakennuspaikalla on käytettävissä riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä sekä mahdollista käsitellä jätevedet asianmukaisesti. Rakentajan tulee tarvittaessa esittää tätä koskeva selvitys poikkeamisluvan, sijoittamisluvan ja rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Rakennettaessa maanteiden läheisyyteen on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset.

13.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

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

- 1) 2 000 m²
- 2) 5 000 m² maisemallisesti arvokkaat maisema-alueet
- 3) 3 000 m² ranta-alueet. Rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä

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

13.5 Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Puhtaan siirtymän rakennuspaikan on oltava vähintään yhden hehtaarin kokoinen ja riittävän suuri niin, että hankkeen haitalliset vaikutukset eivät ulotu rakennuspaikan ulkopuolelle. Puhtaan siirtymän rakennuspaikoilla rakennusoikeus määritellään tapauskohtaisesti.

14 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

14.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin eninkään 500 k-m².

Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentaa enintään 35 %.

14.2 Sivuasunnon rakentaminen rakennuspaikalle

14.1 mukaiselle pysyvään asumiseen tarkoitettulle asuinrakennuspaikalle saa rakentaa yhden pysyvään asumiseen tarkoitettun sivuasunnon, kun rakentamiselle asetetut muut määräykset täyttyvät ja rakennuspaikka sijaitse

- 1) ranta-alueen ulkopuolella
- 2) arvokkaalla kulttuuriympäristön ulkopuolella

Sivuasunnon tulee sijaita samassa pihapiirissä päärakennuksen kanssa ja olla pinta-alaltaan ja muilta ominaisuuksiltaan selkeästi päärakennusta vähäisempi.

Arvokkaan kulttuuriympäristön alueilla tulee huomioida kohdan 23 § määräykset.

14.3 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla

Yli yhden hehtaarin asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palveleva pienteollisuusrakennus (1) 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

Pienteollisuuden rakennuspaikoilla huomioitava myös kohdan 37.1 määräykset.

Pienteollisuusrakennuksen rakennusoikeus 200 k-m².

14.4 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi yksiasuntainen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia. Rakennuspaikan rakennukset on sijoitettava samaan pihapiiriin.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- vapaa-ajan asuinrakennus saa olla enintään 120 k-m²
- yksittäisen talousrakennuksen, mukaan lukien vierasmaja, kerrosala saa olla korkeintaan 40 m² ja
- yksittäisen saunarakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 25 m².

Kokonaisrakennusoikeus on 250 k-m², kun rakennuspaikan pinta-ala on 5000 m² tai suurempi.

Kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m², kun rakennuspaikan pinta-ala on alle 5000 m².

14.5 Loma-asumisen rakennuspaikka muualla kuin ranta-alueella

Loma-asumiseen tarkoitettulle ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntainen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 300 k-m².

14.6 Kellari- ja ullakotilojen 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.

Pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat lasketaan mukaan kokonaiskerrosalaan.

15 § Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen

15.1 Rakentamisen määrä

Maatilan vanhan tilakeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa elinkeinon harjoittamisen vaatiman tarpeellisen määrän maatalouden tuotanto- ja talousrakennuksia. Tarpeelliseksi

katsottu kohtuullinen määrä tulkitaan tapauskohtaisesti rakentamislupaharkinnan yhteydessä.

15.2 Asuinrakentaminen

Maatilalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen.

Asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on 500 k-m².

Edellä mainitun lisäksi sukupolvenvaihdokseen liittyen sallitaan rakentaa yksiasuntoinen ja yksikerroksinen asuinrakennus talousrakennuksineen.

Asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on 100 k-m².

15.3 Muu rakentaminen maatilalla

Maatilalle sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa muualle kuin ranta-alueelle liitännäiselinkeinoin liittyviä rakennuksia ehdolla, että maatila soveltua tarkoitettuun toimintaan ja on rakentamiseen riittävän suuri.

Liitännäiselinkeinojen rakennusoikeudet:

- 1) majoitus- ja matkailurakennukset 100 k-m²
- 2) myymälärakennukset 50 k-m²
- 3) pienyritysrakennukset 100 k-m²

15.4 Etäisyysvaatimukset

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapurikiinteistön rajaan tulee olla vähintään viisikymmentä (50) metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita.

Rakentamiseen liittyvissä etäisyysvaatimuksissa on huomioitava myös ympäristönsuojelun vaatimukset.

16 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

16.1 Hevostallit

Enintään viiden hevosen hevostallin rakennuspaikan on oltava vähintään 10 000 m².

Yli viiden hevosen hevostallin rakennuspaikan pinta-alan lisäyksen tulee olla 2000 m² hevosta kohti. Tallien yhteyteen tulee rakentaa vesitiivis lannan varastointitila, johon tarpeen vaatiessa rakennetaan näkösuoja naapurustolle ja kate.

16.2 Etäisyysvaatimukset

Ulkotarhojen, lantaloiden ja tallien suojaetäisyyden naapurin pihapiiristä tulee olla vähintään 50 metriä, ratsastuskenttien vähintään 20 metriä ja laitumien vähintään 10 metriä.

4 Rakentaminen ranta-alueilla

17 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

17.1 Yleiset määräykset

Rakennusten ja katosten tulee olla värisävyltään hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn. Rakennuksen on sovellettava ympäröivään maisemaan sekä rakennettuun ympäristöön. Saariston omaleimainen ja perinteinen rakentamistapa tulee ottaa huomioon uudisrakennuksia rakennettaessa. Rakennukset tulee pääsääntöisesti sijoittaa rannalla olevalle rakennuspaikalla siten, että katon harja on rannan suuntainen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää. Maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy mahdollisimman hyvin.

Harmaat jätevedet tulee käsitellä riittävän kaukana rannasta ja tulvariskikorkeuden yläpuolella, siten etteivät jätevedet pääse vedenkorkeuden vaihtelun ja aaltoilun seurauksena sekoittumaan meri- tai järviveteen.

18 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

18.1 Yleiset määräykset

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. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

18.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alin rakentamiskorkeus vaurioituville rakenteille on vähintään + 3,2 metriä (N2000-järjestelmä). Muun vesistön (joen tai järven) rannalla tulee alin rakentamiskorkeus vaurioituville rakenteille olla vähintään 1 metriä ylävesirajaa (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan yläraja) korkeammalla, ja ellei ylävesiraja ole

tiedossa, tulee rakentamisen vaatimukset arvioida tapauskohtaisesti kuitenkin siten, että alin rakentamiskorkeus vaurioituville rakenteille on oltava vähintään 2,5 metriä keskivedenkorkeudesta. Lisäksi alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioidu veden noustessa. Erityisesti avointen ulapoiden rannalla on otettava lisäksi huomioon aaltoiluvara.

19 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla seuraavanlaiset:

- yksikerroksiset rakennukset vähintään 30 metriä
- kaksikerroksiset tai yli kaksikerroksiset 40 metriä
- saunarakennukset alle 25 k-m² 15 metriä

Venevaja on sijoitettava niin, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennustarkastaja ratkaisee venevajan sijoituspaikan.

Rakennukset on sijoitettava niin, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy mahdollisimman hyvin. Luvan myöntävä viranomainen voi asettaa rakentamisluvan myöntämisen ehdoksi vähimmäisetäisyyttä suuremman tai pienemmän etäisyyden rantaviivaan, mikäli maiseman luonnonmukaisuus taikka rakennuksen sopeutuminen ympäristöön sitä edellyttävät. Ranta-alueella sijaitsevilla rakennuspaikalla rakennusten sijainnin ratkaisemiseksi tekee rakennustarkastaja maastokatselmuksen ennen rakentamisluvan myöntämistä.

20 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä

Saunalautan voi sijoittaa alueelle, jos kaava sen erikseen sallii ja alueella on kunnallistekniset valmiudet lautan liittämiseksi.

5 Rakentamisen luvanvaraisuus

21 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta:

21.1 Aidat ja tukimuurit

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua ympäristöön. Aidan tulee noudattaa myös alueen asemakaavamääräyksiä ja rakennustapaohjetta.

Aita ei saa muodostaa liikenteelle näkemäestettä kadulle tai tielle.

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

- 1) asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä
- 2) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on kaksi metriä.

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

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

21.2 Aurinkosähköjärjestelmät

Yleismääräykset. Aurinkosähköjärjestelmien tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle. Alueen kaavamääräyksistä tai kohteen suojelupäätöksestä tulee varmistaa mahdolliset muut määräykset asennuksiin liittyen. Mikäli julkisivut ovat suojeltuja, ei asennuksia voi tehdä myöskään sisäpihalle tai katolle.

Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katolle sijoitettavat aurinkokeräimet, kun niiden teho on alle 10 kW ja ne on asennettu katon suuntaisesti.

21.3 Ilmalämpöpumput

Yleismääräykset

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa eikä aiheuta meluhaittaa naapurustoon. Ilmalämpöpumput tulee ensisijaisesti sijoittaa pihan puoleiselle julkisivulle tai parvekkeiden sisäpuolelle. Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle. Alueen kaavamääräyksistä tai kohteen suojelupäätöksestä tulee varmistaa mahdolliset muut määräykset asennuksiin liittyen. Mikäli julkisivut ovat suojeltuja, ei asennuksia voi tehdä myöskään sisäpihalle tai katolle.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun asentaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin ja katujulkisivuihin.

21.4 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

- 1) kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
- 2) rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle

Vaikka järjestelmä on vapautettu luvanvaraisuudesta kohdan 1) ja 2) mukaisesti, tulee asennettavan jätevesijärjestelmän noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

21.5 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

21.6 Laiturit ja muut vesirajan rakenteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuspakalle sijoittuvan yhden laiturin rakentaminen, kun laiturin pinta-ala on enintään 20 m² ja pituus vesirajasta mitattuna on enintään 15 m.

Aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien osalta voidaan soveltaa mitä laitureista on määrätty.

Laiturit, aallonmurtajat ynnä muut vastaavat vesirajarakennelmat tulee rakentaa ja sijoittaa siten, ettei niistä aiheudu haittaa naapurin rannan tai vesialueen käytölle.

21.7 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Rakentamisluvanvaraisuudesta on vapautettu kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 30 k-m² ja kasvutunnelin rakennusala on alle 30 k-m².

21.8 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot, siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ja pohjavesialueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilot, siilo ja varastointisäiliö.

21.9 Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikalle sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun

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

21.10 Muuntamot

Yleismääräykset

Muuntamon tulee sopeutua kaupunkikuvaan ja ympäristöön.

Rakentamisluvanvaraisuudesta on vapautettu kokonaisalaltaan enintään 30 m² muuntamo. Muuntamot eivät kuluta rakennusoikeutta. Muuntamoiden etäisyysvaatimukset menevät alalla vallitsevien standardien mukaisesti.

22 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

22.1 Yleismääräys

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita ja -toimenpiteitä, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

22.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

- lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta.
- terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Suojellut rakennukset ja alueet

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

22.3 Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle sekä rakennuksiin, joiden rakentaminen ei ole edellyttänyt lupamenettelyä.

22.4 Julkisivun ja katon värisävyn sekä niiden materiaali muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu pientalojen julkisivun ja katon värisävyn sekä niiden materiaali muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla pientalojen julkisivun ja katon värisävyn muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita.

Asemakaava-alueella katteen materiaalin vaihtaminen luokkaan Proof(t2)-kuulumattomien katteiden (viherkattojen) osalta on luvanvarainen toimenpide.

Suojellut rakennukset ja alueet

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

22.5 Maakellari

Alle 30 m² varastokäyttöön rakennettava maakellari on vapautettu rakentamisluvantarpeesta.

22.6 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän asentaminen tai uusiminen, kun

- 1) kysymyksessä on ns. harmaa-vesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
- 2) rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle.

Vaikka järjestelmä on vapautettu luvanvaraisuudesta kohdan 1) ja 2) mukaisesti, tulee asennettavan jätevesijärjestelmän noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä.

6 Rakentaminen erityisalueilla

23 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

23.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) valtakunnallisesti arvokkaat merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 2) valtakunnallisesti merkittävät arvokkaat maisema-alueet (VAMA)
- 3) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 4) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 5) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 6) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet
- 7) asemakaavoissa suojeltaviksi osoitetut rakennukset ja muut kohteet
- 8) lakisuojelukohteet (Laki rakennusperinnön suojelemisesta, Rakennussuojelulaki, Asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta, Kirkkolaki, Laki ortodoksisesta kirkosta)

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen 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.

23.2 Suojellun rakennuksen määritelmiä

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

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

23.3 Selvitysvaatimukset

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvittävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot.

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.

24 § Rakentaminen pohjavesialueilla

24.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

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

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita kivennäismaa-aineksia (esim. hiekka, sora).

Mikäli rakentamisella pohjavesialueella voi olla pohjavettä ja/tai pohjaveden pinnankorkeutta muuttava vaikutus, tulee selvittää mahdollinen vesilain mukainen lupatarve sekä pohjavesiselvitys.

Pohjaveden suojelusta ja pilaantumisen estämisestä määrätään tarkemmin Pyhtään kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

24.2 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivojen ja maalämpökenttien sijoittaminen pohjavesialueille on kiellettyä 1- ja 2-luokan pohjavesialueilla.

Maalämpöpiirin rakentaminen on luvanvarainen toimenpide.

25 § Pilaantunut maaperä

25.1 Selvitysvaatimukset

Jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, tulee maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve selvittää tutkimuksin.

25.2 Ilmoitusvaatimus

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valtion valvontaviranomaiselle.

25.3 Määräys

Pilaantunut maaperä on kunnostettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

26 § Haitalliset aineet ja yhdisteet

26.1 Ilmoitusvaatimus

Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun, selvitysten tai rakennustyön aikana havaitaan jätteitä, haitallisia aineita tai yhdisteitä, mukaan lukien happamat sulfidimaat, radon ja arseeni, on siitä viipymättä ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

26.2 Selvitysvaatimukset

Pyhtään kunnan alue kuuluu kokonaisuudessaan radonalueeseen. Erityissuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi ja huolehtia siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

26.3 Määräys

Jos maaperän pilaantumattomuutta/soveltuvuutta suunniteltuun käyttöön ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset aineet tai yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

27 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

27.1 Yleiset määräykset

Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja eikä estää pohjaveden virtausmahdollisuuksia.

Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla.

27.2 Selvitysvaatimukset

Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaisetkin muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

Lisäksi huomioitava kohdan 24.1 määräykset.

28 § Melun ja tärinän huomioiminen

28.1 Yleiset määräykset

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

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

28.2 Selvitysvaatimukset

Liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

Rakennettaessa tie- katu- tai ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on rakennuspaikan melualtistuksen selvitys- ja torjuntavastuu rakennusten ja rakenteiden sekä myös muun muassa piha- ja oleskelualueiden osalta.

7 Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa

29 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

29.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

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

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

29.2 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat kiinteistönosat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina tai pihapiiriin tulee kasvattaa alueelle luonteenomainen pihapuutarha tai metsäpuutarha.

Käsiteltävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä monikerroksisia istutuksia ja viherrakentamista, jossa kasvualustojen materiaalina hyödynnetään rakennuspaikan eloperäistä pintamaata.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja kotoperäistä tai luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan. Haitallisten vieraslajien istuttaminen pihaa rakennettaessa on kiellettyä.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

29.3 Selvitysvaatus

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

30 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

30.1 Yleiset määräykset

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

30.2 Pihan rakentaminen

Asemakaavassa istutettavaksi määrätyle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään kymmenen prosenttia tontin pinta-alasta.

31 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

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

Avoimen peltoalueen ja näkyvän maaston korkeimpien kohtien käyttämistä rakennuspaikkana tulee välttää.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot.

32 § Erityismääräykset ranta-alueilla

32.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että kiinteistön puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Luvanvaraisen rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

32.2 Pihan rakentaminen

Rakennuspaikalla tulee rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto ja kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.

33 § Arvokkaat luontoalueet

Rakentamisessa ja piha-aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa on kiinnitettävä korostettua huomiota luonnonarvojen säilyttämiseen rakennuspaikalla.

8 Piha-alueen rakentaminen

34 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

34.1 Yleiset määräykset

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.

34.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys

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.

35 § 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.

36 § 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 esimerkiksi istutuksin.

37 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

37.1 Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai yksityistielle johtavan ajoneuvoliittymän.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Valtion maantielle rakennettavista liittymistä sen sijaan päättää toimivaltainen tienpitoviranomainen. Lähtökohtaisesti maanteiden liittymien osalta toimivaltainen viranomainen on Sisä-Suomen elinvoimakeskus paikallisen Kaakkois-Suomen elinvoimakeskukseen lausunnon pohjalta. Liittymälupa on haettava sekä asemakaava-alueella että asemakaavan ulkopuolisella alueella. Kulku maanteiltä kiinteistöille on pyrittävä järjestämään useamman kiinteistön yhteisliittymien kautta.

Asemakaava-alueilla. Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 4 metriä ja muilla alueilla enintään 7 metriä. Leveämmät liittymät voidaan sallia vain perustelluissa tilanteissa.

37.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

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

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

37.3 Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle tontin sisään tulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi.

Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,2 metriä.

Kiinteistön omistajan/haltijan on huolehdittava pelastustien talvikunnossapidosta.

Nostopaikan saa sijoittaa yleisillä alueilla ainoastaan päällystetyille alueille. Sijoituspaikka yleiselle alueelle tulee hyväksyttää kaupungilla.

38 § Auto- ja polkupyöräpaikat

38.1 Moottoriajoneuvot, sähköiset liikkumisvälineet ja polkupyörät

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa 1 autopaikka yhtä asuntoa kohden.

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

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

38.2 Esteettömyys

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi autopaikka jokaista alkavaa 30 paikkaa kohden liikkumis- ja toimimisesteisille käyttäjille, ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin. Näiltä autopaikoilta on oltava liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

39 § Jätehuolto ja varastointitilat

39.1 Jätehuolto

Jätteen keräysvälineet, jätetilat (sis. jätekatokset, jäteaitaukset ja jätehuoneet) ja kompostorit tai kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä.

Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia, kompostoreita tai komposteja ei saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Keräysvälineet, jätekatokset -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden.

39.2 Varastointitilat

Pientalotonteille rakennettava riittävästi varastointitiloja.

40 § Kiinteistön lumet

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa. Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistön talvikunnossapidosta.

Kiinteistön lumia ei saa siirtää yleisille alueille

41 § Hulevesien käsittely

41.1 Hulevesien hallinta, viivytys ja mitoitus

Hulevesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon.

Kiinteistön hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tai viivytettävä omalla kiinteistöllä niin, ettei niistä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille, kadunpidolle tai ympäristölle. Piha-alueiden pinnoitteissa ja pintasidonnassa on suositava vettä läpäiseviä materiaaleja tai alueet on jätettävä luonnontilaisiksi hulevesien muodostumisen ehkäisemiseksi.

Kiinteistölle on rakennettava hulevesien viivytysjärjestelmä, mikäli:

Tontin pinnoista yli 50 % on vettä läpäisemätöntä pintaa (kuten katot, asfaltti, kivetykset), TAI Tontille muodostuu vettä läpäisemätöntä pintaa yhteensä yli 500 m².

Viivytysjärjestelmän mitoituksessa on käytettävä vähintään kriteeriä: 1 m³ (1 000 litraa) viivytystilavuutta jokaista alkavaa 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysrakenteen tyhjentymisajan (säätöosan/kuristuksen) on oltava vähintään 12–24 tuntia virtaamahuippujen tasaamiseksi downstream-alueilla.

Teollisuus-, liike- ja huoltoasemakiinteistöiltä sekä suurilta (yli 10 auton) pysäköintialueilta purettavat hulevedet on käsiteltävä laadullisesti (kuten hiekan- ja öljynerotuksen, biosuodatuspaineiden tai laskeutusaltaiden kautta) ennen niiden johtamista kunnan hulevesijärjestelmään tai avo-ojaan.

Väyläviraston ohjeen mukaan maankäytön jäte- ja hulevesiä ei saa johtaa maanteiden kuivatusjärjestelmiin

41.2 Rakentamisen aikaiset työmaavedet ja laadullinen hallinta

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava, että työmaavedet hallitaan ja käsitellään vesistöjen suojelemiseksi.

Kiintoainetta (kuten savea tai hiesua) sisältäviä työmaavesiä ei saa johtaa suoraan tai sellaisenaan kunnan hulevesiviemäriin, avo-ojaan tai vesistöön. Työmaavedet on käsiteltävä tehokkaasti laskeuttamalla, imeyttämällä, selkeytysaltailla tai suodatuskangasrakenteilla siten, ettei vastaanottavassa vesistössä tai järjestelmässä aiheudu samentumista tai liettymistä.

Työmaakoneiden tankkaus- ja huoltopaikat on suojattava siten, ettei polttoaineita tai öljyjä pääse maaperään tai hulevesiin. Työmaalla on oltava jatkuvasti saatavilla riittävä imeytys- ja torjuntakalusto vahinkojen varalta.

42 § Vesihuolto

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistuttava talousveden saatavuudesta ja sen laadusta.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistöllä on liittymisvelvollisuus verkostoon.

9 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

43 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

43.1 Yleismääräys

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

43.2 Selvitysvaatimukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta, rakennustaiteellisesta arvosta, rakennuksen kunnosta tai selvityksen rakennuksessa esiintyvistä tiukkaa suojelua edellyttävistä eliölajeista (mm. lepakkolajeista) tai toistuvasti samaa pesää käyttävistä lintulajeista.

43.3 Purkamistyön toteuttaminen

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle. Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita.

43.4 Rakennuspaikan siistiminen purkamisen jälkeen

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

10 Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila

44 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

44.1 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 sovelluttava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

44.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

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

Julkisen kaupunkitilan laiturien tulee soveltua myös liikuntaesteisille.

45 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

45.1 Puistot ja muut virkistysalueet

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

45.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

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

11 Rakennustyön aikaiset järjestelyt

46 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

46.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa on erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Työmaa-aidat on pidettävä siisteinä ja työmaan edustalla oleva katualue jalankululle ja muulle liikenteelle käyttökelpoisessa kunnossa.

Työmaa-aita ei saa heikentää liittymien näkymiä, eikä heikentää valaistusta.

Työmaalta tulee löytyä työmaakyltti, josta löytyy vastuullisen rakennuttajan ja vastaavan työnjohtajan yhteystiedot.

46.2 Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi. Säilytettävien puiden juuristoalue on rajattava, eikä sitä saa käyttää varastointiin.

46.3 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina. Rakentamisessa ei saa käyttää vaurioituneita materiaaleja tai rakennusosia.

46.4 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, irtoroskien 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.

Työmaavedet täytyy käsitellä siten, että niistä ei aiheudu ympäristölle haittaa.

Kaivu- ja louhintatöiden yhteydessä on ryhdyttävä toimenpiteisiin pohjaveden pinnan alenemisen estämiseksi niin, ettei ympäristön tila rakennustyön takia olennaisesti huonone eivätkä ympäristössä olevat rakennukset tai muut rakenteet vahingoitu.

Työmaalta ei saa levitä haitallisia vieraslajeja tontin ulkopuolelle.

46.5 Työmaan jätehuolto

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

46.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

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

12 Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito

47§ 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.

48 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Asumista varten tarkoitetulla rakennuspaikalla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu viranomaisen lupaan.

Pienen veneen, asuntoauton, asuntovaunun tai muun vastaavan kulkuneuvon kausiluonteinen säilyttäminen rakennuspaikalla on sallittua.

Väliaikaisten suoja-, veneensäilytys ym. rakenteiden on oltava kooltaan ja ulkonäöltään sellaisia, etteivät ne kohtuuttomasti häiritse naapuria tai rumenna ympäristökuvaa. Asemakaavassa pelkästään asumiseen osoitetuilla tonteilla rekisteristä poistettujen ajoneuvojen ja yli kolme metriä korkeiden veneiden ulkosäilytys on kielletty.

49 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Rakentamattomia tontteja tulee hoitaa siten, etteivät ne pilaa tai heikennä kaupunki- ja ympäristökuvaa. Tontteja ei saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

13 Erinäiset määräykset

50 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.202x.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan 1.5.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.