Kitee

9.10.2026

Kuulutus

Kiteen rakennusjärjestysehdotus nähtäville

Kiteen ympäristölautakunta on 8.10.2026 § 59 päättänyt asettaa rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville.

Rakennusjärjestysehdotus on nähtävillä 9.10.2026 – 11.11.2026 välisen ajan tämän kuulutuksen liitteenä, Kiteen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla os. Kiteentie 9–11, 82500 Kitee sekä Kiteen kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:
http://www.kitee.fi/rakennusjärjestyksenuusiminen

Nähtävilläoloaikana myös paperiset asiakirjat ovat luettavissa Kiteen kaupungintalon asiointipisteellä, Kesälahden asiointipisteellä sekä erikseen sovittaessa rakennusvalvonnan tiloissa.

Rakennusjärjestysehdotukseen voi antaa muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Muistutukset pyydetään jättämään ensisijaisesti kirjallisesti Kiteen kaupungin kirjaamoon sähköpostiosoitteeseen:
kitee@kitee.fi

Ellei sähköinen asiointi onnistu, rakennusjärjestykseen liittyvät paperiset muistutukset voi myös tuoda tai lähettää kaupungin asiointipisteille

- Kiteen kaupungintalo, Kiteentie 9-11, 82500 KITEE
- Kesälahden asiointipiste (Kesälahden kirjasto), Pyhäjärventie 3, 59800 KESÄLAHTI

Mielipiteisiin tulee lisätä merkintä ’Rakennusjärjestyksen uusiminen’.

Lisätietoja antaa rakennustarkastaja Henri Asikainen, p. 040 105 1217,
henri.asikainen@kitee.fi.

Kiteellä 9.10.2026

KITEE YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

KITEE

Kiteen kaupungin rakennusjärjes-tysehdotus

Laadittu 2.10.2026

(Nämä tekstit kirjataan vasta valtuuston hyväksymään rakennusjärjestykseen)
Hyväksytty:
Kiteen ympäristölautakunta x.x.xxxx xx §
Kiteen kaupunginhallitus x.x.xxxx xx §
Kiteen kaupunginvaltuusto x.x.xxxx xx §

Sisällys

1 LUKU YLEISTÄ 5
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä, tavoite ja soveltamisala 5
2 § Rakennusvalvontaviranomainen 5

2 LUKU RAKENTAMINEN KOKO KUNNAN ALUEELLA 6
3 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan 6
4 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle 6
4.1 Yleiset paloturvallisuuteen liittyvät etäisyydet 6
4.2 Etäisyydet teistä ja rautateistä 6
5 § Rakennuskohteen korkeusasema 6
6 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle 7
7 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen 7
8 § Maanalainen rakentaminen 7
9 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä 7
10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus 7
11 § Mainos- ja tekniset laitteet 7
12 § Piha-alueen suunnittelu, rakentaminen ja muutostyöt 8
13 § Piha-alueen korkeusasema 8
14 § Pengerrykset ja tukimuuri 8
15 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie 8
16 § Auto- ja polkupyöräpaikat 8
17 § Jätehuolto ja varastointitilat 8
18 § Tontin lumet 8
19 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet 8
20 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen 9
20.1 Yleiset määräykset 9
20.2 Selvitysvaatimukset 9

3 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA 10
21 § Määräysten soveltaminen 10
22 § Ajoneuvoliittymän erityismääräykset asemakaava-alueilla 10
23 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen 10

4 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA 11
24 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen 11
25 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset 11
25.1 Asuinrakennuspaikan koko 11
26 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus 11
26.1 Asuinrakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella 11
26.2 Asuinrakennuspaikka ranta-alueella 11
26.3 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla 11
26.4 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella 11
26.5 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen 12
27 § Maatilarakentaminen 12
27.1 Yleiset määräykset 12
27.2 Etäisyysvaatimukset 12

28 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla 12

5 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA 13
29 § Määräysten soveltaminen 13
30 § Alin rakentamiskorkeus vesistön ranta-alueella 13
31 § Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueella 13
32 § Vähimmäisetäisyydet keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta 13

6 LUKU RAKENTAMINEN YLEISILLÄ ALUEILLA 15
33 § Puistot ja muut virkistysalueet 15
34 § Yleiset rannat ja laiturit 15
35 § Alueelliset jätteiden keräyspisteet 15
36 § Tapahtumien järjestäminen 15

7 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA 16
37 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet 16
37.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä 16
37.2 Erityisalueen yleiset määräykset 16
37.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä 16
37.4 Selvitysvaatimukset 16
38 § Rakentaminen pohjavesialueilla 16
39 § Pilaantunut maaperä 17
40 § Haitalliset yhdisteet 17
41 § Melun ja tärinän huomioiminen 17

8 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS 18
42 § Rakentamislupa 18
42.1 Rakennuskohteet 18
42.2 Rakennukset 18
42.3 Korjaus- ja muutostyöt 18
42.4 Rakennelmat ja laitteet 20
42.5 Aidat ja tukimuurit 23
42.6 Kunnallistekniikka (vesi- ja viemäriverkostot) 23
42.7 Jätevesienkäsittelyjärjestelmät 23
42.8 Erityistä toimintaa varten rakennettavat alueet, joista aiheutuu vaikutuksia ympäröivien alueiden käytölle 24

9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN 25
43 § Yleismääräykset 25
44 § Selvitysvaatimukset 25
45 § Purkamistyön toteuttaminen 25
46 § Tontin siistiminen purkamisen jälkeen 25

10 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT 26
47 § Työmaan perustaminen ja aitaaminen 26
48 § Säilytettävä puusto ja luontokohteet työmaalla 26
49 § Työmaan siisteys 26
50 § Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen 26
51 § Työmaan jätehuolto 26
52 § Työmaan siistiminen töiden päätyttyä 26

11 LUKU RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO 26
53 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen 26
54 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla 26
55 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet 26

12 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET 27
56 § Määräyksistä poikkeaminen 27
57 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo 27

13 LIITTEET 27
1. Kartta suunnittelutarvealueista, Kitee - Tolosenmäki - Muljula ja Puhos
2. Kartta suunnittelutarvealueista, Kesälahti

1 LUKU YLEISTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä, tavoite ja soveltamisala

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

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

Rakentamislain ja rakentamista koskevien asetusten sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Maakuntakaava tai oikeusvaikutuksettomat yleiskaavat eivät syrjäytä rakennusjärjestystä.

Viite: Rakentamislaki 17 §

2 § Rakennusvalvontaviranomainen

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

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

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä rakennusvalvonnan taksassa.

Viite: Rakentamislaki 99 § ja 100 §

2 LUKU RAKENTAMINEN KOKO KUNNAN ALUEELLA

3 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus. Rakentamisessa tulee edistää kylä- ja kulttuuriympäristön, perinnemaiseman ja rakennusperinnön säilymistä ehjinä.

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

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

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

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

4 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

4.1 Yleiset paloturvallisuuteen liittyvät etäisyydet

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

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

Etäisyyksistä voidaan sallia poikkeaminen vain erityisestä syystä tai jos palo-osastoinnista huolehditaan muilla keinoin. Kuitenkin alle 6 m^2 rakennuskohteet (esim. jätekatokset) voidaan sijoittaa edellä mainittua lähemmäksi naapurin kirjallisella suostumuksella ilman erityisiä paloturvallisuustoimenpiteitä. Paloturvallisuus ei saa merkittävästi vaarantua sijoittamisen takia.

4.2 Etäisyydet teistä ja rautateistä

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

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

Tienpidosta vastaava viranomainen voi hakemuksesta erityisestä syystä sallia rakentamisen maantien suoja-alueella, jos rakentamisesta tai rakennuksen, rakennelman tai laitteen käytöstä ei aiheudu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.
Etäisyydestä yksityistien keskilinjaan voidaan poiketa yksityistien tiehoitokunnan kirjallisella suostumuksella.

5 § Rakennuskohteen korkeusasema

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

olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan. Jos sokkeli, terassi tai muu vastaava rakennusosa jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa ympäristöön.
Katso myös määräykset piha-alueen korkeusasemasta.

Ranta-alueen rakentamisen korkeusasemista on määrätty Rantarakentamisen luvussa.

6 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

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

7 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

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

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

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

8 § Maanalainen rakentaminen

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän, suunnittelijan ja kaivutöiden tekijän on aina yhdessä varmistettava, että kaikkien kaivutöiden yhteydessä sekä maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistettu, ettei rakentamisella ole vaikusta ympäristössä jo olemassa oleviin maanpäällisiin tai maanalaisiin rakenteisiin, johtoverkostoihin tai niiden käyttöturvallisuuteen. Aina ennen kaivutöihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, sähkö-. teleliikenne-, yms. johtojen sijainnit niiden ylläpitäjältä.

9 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

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

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

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna ennen rakennuksen käyttöönottokatselmusta.

10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa tai valosaastetta. Valaistuksen käyttöaika tulee sopeuttaa tarpeenmukaiseksi ja tarpeetonta valaistusta yöllä tulee välttää. Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

11 § Mainos- ja tekniset laitteet

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettava 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.

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

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

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

12 § Piha-alueen suunnittelu, rakentaminen ja muutostyöt

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

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

13 § 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.

14 § Pengerrykset ja tukimuuri

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla. Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3. Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin.

15 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

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

Tontin ajoneuvoliikenne ja esteettömät kulkuväylät on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle. Tontin autopaikat ja pihajärjestelyt tulee ensisijaisesti toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman tontin alueella, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

16 § Auto- ja polkupyöräpaikat

Uudis- ja muutosrakentamisen hankkeessa rakennuskohteen yhteyteen on varattava sen käyttö huomioon ottaen tarvittava määrä autopaikkoja.

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopoautojen tms., 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. Piha-alueeseen kohdistuvan rakennustoimenpiteen yhteydessä tulee mahdollisuuksien mukaan parantaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä. Pyöräpysäköintipaikat tulee tarpeen vaatiessa merkitä P-merkillä ja polkupyörän lisäkilvellä.

17 § Jätehuolto ja varastointitilat

Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, jäteaitaukset ja kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä. Keräysvälineitä, jätekatoksia, jäteaitauksia tai komposteja ei saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle ja ne tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden. Jätehuoltoon tarkoitettujen rakennelmien ja tilojen ominaisuuksista ja sijoittelusta määrätään lisäksi Kiteen yleisissä jätehuoltomääräyksissä.

18 § Tontin lumet

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa. Varastoidun lumen sulamisvesistä ei saa aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa naapurikiinteistöille tai tienpidolle.

19 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

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

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

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

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

20 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen

20.1 Yleiset määräykset

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

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä.

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä. Mikäli rakentamisluvassa, maisematyöluvassa tai muussa luvassa myönnetään lupa puiden kaatamiseen, on luvassa tarvittaessa määrättävä lisäistutuksista. Rakentamisen toimenpiteiden tai puiden kaatamisen yhteydessä ei saa aiheuttaa haittaa mahdollisille lintujen pesinnöille. Pesimäaika vaihtelee lajeittain, mutta keskeinen pesimäaika ajoittuu välille 1.5. – 30.6.

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina mm. hiilinielujen säilyttämisen takia. Käsiteltävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan. Mahdolliset vieraslajit on poistettava eikä niitä saa päästää leviämään. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkailla alueilla on suositeltavaa noudattaa alueen aikakauteen tyypillistä kasvillisuutta ja säilyttää vanhoja kasveja.

Puita ja syväjuurisia kasveja ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

20.2 Selvitysvaatimukset

OHJE

Rakentamisessa on turvattava luontoarvojen säilyminen. Luonnonsuojelua koskeva lainsäädäntö ja suojelupäätökset on huomioitava rakentamisessa.
Esimerkiksi seuraavat asiat on selvitettävä ennen rakentamista:

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

Hävittämis- ja heikentämiskiellot koskevat kaikkea rakentamista, myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit ja luontokohteet otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

3 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

21 § Määräysten soveltaminen

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

22 § Ajoneuvoliittymän erityismääräykset asemakaava-alueilla

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

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

23 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen

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

Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle sekä rakentamatta jäävällä asuinrakennuspaikan osalla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu tai puumainen pensas/500 m^2.

4 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

24 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä noudatetaan suoraan alueidenkäyttölain 16 §:n mukaan määräytyvissä kohteissa. Tämän lisäksi alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartoilla.

Viite: Alueidenkäyttölaki 16 §

25 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

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

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

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

25.1 Asuinrakennuspaikan koko

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

1) 2500 m² yleensä
2) 1000 m² vesihuoltoverkostoon (vesi+viemäri) liitettävissä oleva rakennuspaikka
3) 2500 m² ranta-alueet, rantaviivan vähimmäispituus 50 m
4) 10000 m² valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

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

26 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

26.1 Asuinrakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa enintään yksi kaksiasuntoinen asuinrakennus tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.
Rakennusoikeus on kerrosneliömetreinä 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ja kuitenkin vähintään 150 k-m².

26.2 Asuinrakennuspaikka ranta-alueella

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

Rakennusoikeus on kerrosneliömetreinä 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Alle 10 000 m² suuruisissa saarissa rakennusoikeus on korkeintaan olemassa olevien rakentamisen lupien ja ilmoitusten mukaisen rakennuskannan suuruinen.

26.3 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla

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

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

26.4 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella

Muilla kuin kohtien 31.1 – 31.3 rakennuspaikoilla, rakennusoikeus on kerrosneliömetreinä 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

26.5 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen

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

27 § Maatilarakentaminen

27.1 Yleiset määräykset

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

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

27.2 Etäisyysvaatimukset

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

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

28 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

Alle 1 hehtaarin kiinteistölle ei saa sijoittaa rakentamislupaa edellyttävää tallia tai muuta eläinsuojaa. Alle 2 hehtaarin kiinteistöille ei saa sijoittaa ammattimaiseen tai muutoin laajassa mitassa tapahtuvaan seura- ja harrastuseläinten pitoon käytettävää rakentamislupaa edellyttävää rakennusta. Eläinsuojien sijoittamisessa tulee noudattaa kohdan 32.2 mukaisia etäisyysvaatimuksia.

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

5 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

29 § Määräysten soveltaminen

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

30 § Alin rakentamiskorkeus vesistön ranta-alueella

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

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

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

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

Seuraavassa on lueteltu kunnan tärkeimpien vesistöjen osalta ne korkeustasot, joilla rakennuksen kapillaarisen veden nousun katkaisevan rakennekerroksen alapinnan korkeustason on vähintään oltava. Käytetty korkeusjärjestelmä on (N2000).
Lukemiin on lisättävä aaltoiluvara, jos rakennuspaikan ominaisuudet sitä edellyttävät.

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

31 § Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten sijaintiin, korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuskohteiden tulee olla värisävyiltään hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia.

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, maastonmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina. Rakennuspaikan puusto tulee pääosin säilyttää 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Vain harventaminen ja puiden kaataminen rakennuskohteen välittömästä läheisyydestä on sallittua.

32 § Vähimmäisetäisyydet keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta

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

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

- vakituinen asuinrakennus 40 metriä
- muu kerrosalaltaan yli 80 m² rakennus 40 metriä
- muu kerrosalaltaan alle 80 m² rakennus 25 metriä
- kerrosalaltaan 30 m² saunarakennus 15 metriä
- kerrosalaltaan yli 30 m² saunarakennus 25 metriä
- venevaja tulee rakentaa rannan puu- tai puumaisesta kasvillisuusrajasta maalle päin.

Etäisyysvaatimuksesta voidaan poiketa vähäisesti maasto-olosuhteista johtuvista syistä (esimerkiksi rakennuksen parempi sopeutuminen rakennuspaikalle).

Rakennusten etäisyysvaatimukset eivät koske rakentamisluvanvaraisen rakennuksen uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista, käyttötarkoitusmuutosta eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuksen etäisyys rantaan pysyy olemassa olevana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

6 LUKU RAKENTAMINEN YLEISILLÄ ALUEILLA

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

34 § Yleiset rannat ja laiturit

Yleiseen rantaan sijoitettavien laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan. Yleisten laiturien tulee mahdollisuuksien mukaan, käyttötarkoitus huomioon ottaen soveltua eri väestöryhmille.

35 § Alueelliset jätteiden keräyspisteet

Yleisille alueille voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksyttyyn katu- tai puistosuunnitelmaan. Keräyspiste tulee pitää siistinä ja ympäristön roskaantuminen tulee tarvittaessa estää esimerkiksi aidoilla/tuulensuojilla tai muilla vastaavilla järjestelyillä.

36 § Tapahtumien järjestäminen

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

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

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

7 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

37 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

37.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

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

37.2 Erityisalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen suunnittelun hyvään laatuun, sijoittumiseen ja sopeutuvuuteen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

37.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä

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

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

37.4 Selvitysvaatimukset

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

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta. Esimerkiksi myös korkeiden mastojen ja tuulivoimaloiden osalta on lupaprosessin yhteydessä pyydettävä museoviranomaisen lausunto, jos kohteet on tarkoitus sijoittaa edellä esitetyille arvokkaille kulttuuriympäristöalueille tai -kohteisiin.

38 § Rakentaminen pohjavesialueilla

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 pilaantumattomia ja puhtaita maa-aineksia.

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

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää rakentamisluvan lisäksi vesilain mukaista lupaa.

39 § Pilaantunut maaperä

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

40 § Haitalliset yhdisteet

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

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

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

41 § Melun ja tärinän huomioiminen

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.

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

8 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

42 § Rakentamislupa

OHJE
Rakentamisluvanvaraisuudesta määrätään rakentamislain 42 §:ssä.

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

Tämän luvun kappaleissa on tarkennettu rakentamislain 42 §:n mukaisia rakentamisluvan edellyttäviä ja rakentamisluvasta vapautettuja toimenpiteitä. Toimenpideluettelot eivät ole tyhjentäviä, vaan ne sisältävät vain esimerkkejä luvanvaraisista toimenpiteistä. Rakentamislupa voi tulla edellytetyksi useamman kohdan perusteella.

42.1 Rakennuskohteet

Rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin	Rakentamislupa
Rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi	Rakentamislupa
Rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kann**alta.**	Rakentamislupa

42.2 Rakennukset

Asuinrakennus (omakotitalo, lomarakennus, rivitalo, kerrostalo, jne.)	Rakentamislupa
Autosuojan rakentaminen kiinni asuinrakennukseen	Rakentamislupa
Rakennuksen laajentaminen • yleensä • talousrakennuksen laajentaminen siten, että rakennus on laajentamisen jälkeenkin alle 30m² ja alle 120m³.	 Rakentamislupa Ei rakentamislupaa
Rakennukset vähintään 30m² tai 120 m³	Rakentamislupa
Rakennus < 30m² ja < 120m³, käyttötarkoitus muu kuin asuinrakennus (talousrakennus kuten sauna, varasto, vaja, liiteri, autotalli, jne.)	Ei rakentamislupaa

42.3 Korjaus- ja muutostyöt

Asuinhuoneistojen yhdistäminen tai jakaminen	Rakentamislupa
Huonetilajärjestely huoneiston sisällä (ei olennainen käyttötarkoitusmuutos, esim. kevyiden väliseinien siirto)	Ei rakentamislupaa
Ikkunoiden uusiminen / vaihtaminen • yleensä • suojelukohteet	 Ei rakentamislupaa Rakentamislupa
Julkisivumuutos / -korjaus Määräykset • Julkisivun ja katon materiaalien sekä värityksen tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen. Luvanvaraisuus • värityksen/materiaalien olennainen muutos asemakaava-alueella, jos ei noudateta kaavamääräyksiä tai kaavassa ei ole määrätty asiasta • värityksen/materiaalien olennainen muutos asemakaava-alueen ulkopuolella	 Rakentamislupa Ei rakentamislupaa

• kattomuodon olennainen muutos • muutoksen yhteydessä muutetaan myös rakenne (esim. kattorakenne) • muu olennainen muutos, millä on vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön • Suojelukohteet	Rakentamislupa Rakentamislupa Rakentamislupa Rakentamislupa
Korjaaminen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin	Rakentamislupa
Korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön	Rakentamislupa
Korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle	Rakentamislupa
Korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen	Rakentamislupa
Korjaustoimenpiteet, jotka voivat vaarantaa terveellisyyden ja turvallisuuden	Rakentamislupa
Korjaustyöt luvanvaraisuudesta vapautetussa rakennuksessa	Ei rakentamislupaa
Kosteusvaurion korjaaminen • laaja/merkittävä • pieni, pistemäinen, selkeä tieto aiheuttajasta	 Rakentamislupa Ei rakentamislupaa
Käyttötarkoitusmuutos (koko rakennuskohde tai sen osa) • olennainen muutos esim. tila muutetaan asuinkäyttöön, toimisto-/liiketilan muuttaminen asuinkäyttöön tai toisinpäin, muutoksella on vaikutusta paloturvallisuuteen, vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttaminen vakituiseen käyttöön, jne. • vähäinen muutos muutoksesta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia teknisiin vaatimuksiin (palo-, käyttöturvallisuus, talotekniikka, tms.) esim. makuuhuone muutetaan osaksi olohuonetta purkamalla väliseinä	 Rakentamislupa Ei rakentamislupaa
Käyttövesi- tai viemäriverkoston uusiminen (linjasaneeraus) • pienet kohteet, esim. omakotitalo • isot kohteet, esim. rivitalo, kerrostalo	 Ei rakentamislupaa Rakentamislupa
Lasitus olemassa olevalle terassille / parvekkeelle / tms. tilaan Määräykset • Terassit ja parvekkeet on osastoitava palomääräysten edellyttämällä tavalla. Luvanvaraisuus • vähintään 30 % tilan seinäpinta-alasta on avointa tai avattavissa. • alle 30 % lasituksen seinäpinta-alasta on avattavissa. • suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt	 Ei rakentamislupaa Rakentamislupa Rakentamislupa
Lämmitys-, vesi-, viemäri- tai ilmanvaihdon (LVI) korjaus- ja muutostyöt • olennainen esim. Ilmanvaihtojärjestelmän tyypin muutos (esim. painovoimaisesta koneelliseen ilmanvaihtoon), suuren rakennuksen korjaus- ja muutostyöt, jos sillä vaikutusta kokonaisuuden toimivuuteen. • vähäinen esim. uuden vesipisteen asentaminen/siirtäminen, kun jätevesien käsittely on säädösten mukainen, olemassa olevan laitteiston korjaaminen, uusiminen tai korvaaminen vastaavilla tuotteilla.	 Rakentamislupa Ei rakentamislupaa
Lämmitysjärjestelmän muutos • lämmönjakoverkoston rakentaminen tai korjaaminen (patteriverkosto, lattialämmitys) • lämmitysmuodon vaihtaminen energiakaivojärjestelmäksi (esim. öljylämmityksestä tai muusta järjestelmästä energiakaivojärjestelmäksi) • lämmitysmuodon vaihtaminen muissa tapauksissa (esim. öljylämmitys ilmavesilämpöpumppuun)	 Ei rakentamislupaa Rakentamislupa Ei rakentamislupaa

Hulevesijärjestelmän rakentaminen tai korjaaminen • pientalot, kun vedet imeytetään omalle tontille • isot kohteet, esim. rivitalo, kerrostalo • vedet johdetaan toiselle tontille	 Ei rakentamislupaa Rakentamislupa Rakentamislupa
Salaojajärjestelmän rakentaminen tai korjaaminen • pientalot, kun vedet imeytetään omalle tontille • isot kohteet, esim. rivitalo, kerrostalo • vedet johdetaan toiselle tontille	 Ei rakentamislupaa Rakentamislupa Rakentamislupa
Rakennuksen laaja peruskorjaus	Rakentamislupa
Rakennuksen laajentaminen	Rakentamislupa
Rakennuksen purkaminen ja uudelleen rakentaminen (myös osittainen)	Rakentamislupa
Rakennuksen vaipan sisällä (ullakolla, kellarissa) olevan tilan muuttaminen sellaiseen käyttöön, että siitä muodostuu kerrosalaan laskettavaa tilaa	Rakentamislupa
Rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana	Rakentamislupa
Terveyshaitan poistaminen • vähäinen, pistemäinen, pieni • esimerkiksi merkittävä tai laaja kosteushaitta, kosteusvaurio, ilmanvaihdon haitta, meluhaitta, palovaurio, tms., joka edellyttää rakenteiden korvaamista täysin uusilla rakenteilla.	 Ei rakentamislupaa Rakentamislupa
Tulisija ja savupiippu/hormi • jos toimenpide edellyttää muutoksia kantaviin rakenteisiin • uusi tulisija ja savupiippu/hormi asuinrakennukseen • olemassa olevan tulisijan tai savupiipun/hormin korjaaminen tai uudelleen rakentaminen samanlaisena • olemassa olevan tulisijan tai savupiipun/hormin korvaaminen erilaisella tulisijalla ja/tai savupiipulla/hormilla • tulisija ja savupiipun/hormin rakentaminen lupavapaaseen rakennuskohteeseen (myös rakenteellisen muutokset mahdollisia)	 Rakentamislupa Rakentamislupa Ei rakentamislupaa Rakentamislupa Ei rakentamislupaa
Vaurioituneen kantavan rakenteen korjaaminen	Rakentamislupa
Vauriokorjaus • pieni esim. äkillisen ja selvästä syystä tapahtuneen kosteusvaurion korjaus, joka voidaan korjata käyttäen samoja rakenteita ja materiaaleja. • laaja esim. kantavan rakenteen korjaus, laaja kosteusvaurio, riskirakenteen korjaus vaihtamalla rakennetyyppi, palovaurio, jne.	 Ei rakentamislupaa Rakentamislupa
Viemäreiden sukittaminen tai pinnoitus	Ei rakentamislupaa

42.4 Rakennelmat ja laitteet

Aallonmurtaja	Ei rakentamislupaa
Antenni	Ei rakentamislupaa
Aurinkosähköjärjestelmät (aurinkopaneelit) Määräykset • Aurinkosähköjärjestelmien tulee sopeutua rakennukseen siten, etteivät ne heikennä maisema- tai kaupunkikuvaa. • Aurinkosähköjärjestelmät eivät saa aiheuttaa ympäristöön merkittäviä häiritseviä heijasteita. • Maahan sijoitetut aurinkosähköjärjestelmät on asennettava vähintään 4 metrin päähän naapurikiinteistön rajasta ja kuitenkin vähintään korkeutensa verran irti rajasta. • Ranta-alueella aurinkosähköjärjestelmät on asennettava vähintään 10 metrin päähän keskivedenpinnankorkeuden mukaisesta rantaviivasta. • Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle.	

Luvanvaraisuus
• suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt
• rakennuksen tai rakennelman katolle lappeensuuntaisesti asennettava enintään kattopinta-alan kokoinen järjestelmä
• tasakattoisen rakennuksen tai rakennelman enintään kattopinta-alan kokoinen järjestelmä
• seinille asennettavat järjestelmät:
  ○ kaava-alueet yleensä: <50 m²
  ○ kaava-alueella teollisuus-, varasto-, yhdyskuntateknisen/energiahuollon sekä maatilan talouskeskusten alueet: <100 m²
  ○ muut alueet: <100 m²
• aurinkopaneelikentät (maatelineet):
  ○ kaava-alueet: kentän pinta-ala <100 m² ja järjestelmän pinta-ala korkeintaan 100 m²
  ○ muut alueet: kentän pinta-ala <200 m² ja järjestelmän pinta-ala korkeintaan 200 m²
	
	Rakentamislupa
	Ei rakentamislupaa
	
	Ei rakentamislupaa
	
	Ei rakentamislupaa
	Ei rakentamislupaa
	
	Ei rakentamislupaa
	
	Ei rakentamislupaa
	
	Ei rakentamislupaa

Energiakaivo (maalämpökaivo)	Rakentamislupa
Ilmalämpöpumppu Määräykset • Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa. • Ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköt tulee sijoittaa siten, ettei niistä aiheudu melu tms. haittaa naapurikiinteistölle. • Alle 3,5 metrin etäisyydelle toisen omistaman tai hallitseman kiinteistön rajasta ei saa asettaa lämpöpumppua tai sen kompressoria ilman naapurin antamaa kirjallista suostumusta. • Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle. Luvanvaraisuus • yleensä • suojellut kohteet	 Ei rakentamislupaa Rakentamislupa
Kasvihuone • < 1,6 m korkea kasvihuone • kasvihuone, koko < 30 k-m² ja < 120 m³ • kasvihuone, koko > 30 k-m² tai yli 120 m³ • Luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske kuitenkaan asiakastilana käytettävää kasvihuonetta, jos tilaa voi yhtä aikaa käyttää vähintään viisi luonnollista henkilöä (ks. yleisörakennelma).	 Ei rakentamislupaa Ei rakentamislupaa Rakentamislupa
Kasvutunneli • < 1,6 m korkea kasvutunneli • asemakaava-alueen ulkopuolella ja maatilan tilakeskuksen alueella < 500 m²/kasvutunneli tai aluevaraus < 1500 m² • muut rakennuspaikat, kasvutunneli < 100 m²	 Ei rakentamislupaa Ei rakentamislupaa Ei rakentamislupaa
Katos • < 50 m² • ≥ 50 m²	 Ei rakentamislupaa Rakentamislupa
Laiturit Määräykset • vesilain mukainen lupatarve on aina selvitettävä vesilain mukaiselta viranomaiselta. • Laiturin pituus, leveys ja pinta-ala mitataan / tarkastellaan keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta vesistöön päin. • korkeintaan kaksi laituria / rakennuspaikka. Luvanvaraisuus • enintään 15 m pitkä, enintään 3 m leveä ja pinta-ala enintään 30 m² • yli 15 m pitkä tai yli 3 m leveä tai pinta-ala yli 30 m²	 Ei rakentamislupaa Rakentamislupa

Lantalat ja lietesäiliöt • tilavuus alle 2000 m3, muualla kuin ranta- ja pohjavesialueella • tilavuus ≥ 2000 m3 tai sijaitsee ranta- ja pohjavesialueella	 Ei rakentamislupaa Rakentamislupa
Liikuteltavat laitteet (asuntovaunu, asuntoauto, tms.) rakennuspaikalle, tavanomainen retkeily- ja virkistyskäyttö, julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä • siirrettävä laite on enintään 3 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 30 m² ja sitä pidetään paikallaan enintään 6 kk. • siirrettävä laite on yli 3 metriä korkea ja sen kokonaisala on yli 30 m² ja sitä pidetään paikallaan yli 6 kk.	 Ei rakentamislupaa Rakentamislupa
Maalämpölämmönkeruupiiri maahan tai vesistöön Määräykset • Vesistöihin ja pohjavesialueille asennettaessa vesilain mukainen lupatarve on selvitettävä. • Maalämpöputkistoissa käytetyn lämmönsiirtoaineen tulee olla ympäristölle ja pohjavedelle vaaratonta. • Lähellä maan pintaa sijaitsevan maalämpöpiirin etäisyys kiinteistön rajasta on oltava vähintään 4 metriä. • Vesistöön sijoitettava maalämpöpiiri vaatii aina vesialueen omistajan kirjallisen suostumuksen. Luvanvaraisuus • Kun määräykset täyttyvät	 Ei rakentamislupaa
Maalämpökaivo (energiakaivo)	Rakentamislupa
Mainoslaitteet, opastekyltit ja kilvet, tms. • suojelukohteet • asemakaava- ja ranta-alueella yli 2 m² • muut alueet • valaistu mainoslaite ≥ 2,0 m², kaikki alueet	 Rakentamislupa Rakentamislupa Ei rakentamislupaa Rakentamislupaa
Markiisi	Ei rakentamislupaa
Masto ≥ 30 m	Rakentamislupa
Muistomerkki, taideteos • yleensä • merkittävät, laajat ja kaupunkikuvaan vaikuttavat (esim. muraali kerrostaloon) • suojelukohteet	 Ei rakentamislupaa Rakentamislupa Rakentamislupa
Palju, uima-allas, muu vastaava rakennelma	Ei rakentamislupaa
Piippu ≥ 30 m	Rakentamislupa
Puistomuuntamo tai muu vastaava tekninen tila alle 30 m²	Ei rakentamislupaa
Siilot ja varastointisäiliöt • asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueella, V<500 m³ ja kokonaiskorkeus alle 10 m • nestemäiset polttoaine- ja kemikaalisäiliöt V<10m³	 Ei rakentamislupaa Ei rakentamislupaa
Vesi- ja jätevesipumppaamo	Ei rakentamislupaa
Vesikaivo	Ei rakentamislupaa
Yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa yli 5 henkilöä (ei enintään 3kk paikallaan pidettävä tapahtumarakenne) - esimerkiksi katsomo, kioski, wc-tila, kuntoportaat, tms.	Rakentamislupa

42.5 Aidat ja tukimuurit

Määräykset • Kiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus rakentaa tai istuttaa tontin rajalle aita, ellei asemakaava toisin määrää. • Aidan ja tukimuurin materiaalin, muodon ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / kaupunkikuvaan. • Piikkilanka-aita on kielletty. • Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. • Istutettava pensasaita on istutettava vähintään 0,5 metriä tontin puolelle ja oksiston on täysikasvuisenakin pysyttävä omalla puolella, ellei asiasta sovita tonttien haltijoiden kanssa. • Istutettavan aidan korkeus tulee kaikkina kasvukausina rajoittaa enintään 2,5 metriin. • Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle. • Aidasta ei saa aiheutua haittaa kadun kunnossapidolle.	
Luvanvaraisuus • Aita suojeltujen rakennusten pihapiiri tai arvokas kulttuuriympäristö • Aita tonttien välille rajalinjalle Edellytykset: 1) kiinteä aita tukimuureineen ≤ 2,0 m 2) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aita tukimuureineen ≤ 3,0 m 3) kumpikaan tontti ei ole arvokohde / suojeltu rakennus. • Aidan rakentaminen yleistä aluetta vasten tontin puolelle Edellytykset: 1) kadun vastainen aita tukimuureineen on ≤1,2 metriä 2) puistoa ja muita alueita vastainen aita tukimuureineen on ≤1,6 metriä 3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aita tukimuureineen on ≤ 3,0 metriä 4) kumpikaan tontti ei ole arvokohde / suojeltu rakennus. • Tontin sisäinen rakenteellinen aita • Pensasaita, kasvillisuusaita	Rakentamislupa Edellytykset täyttyvät; ei rakentamislupaa. Edellytykset eivät täyty; rakentamislupa. Edellytykset täyttyvät; ei rakentamislupaa. Edellytykset eivät täyty; rakentamislupa. Ei rakentamislupaa Ei rakentamislupaa

42.6 Kunnallistekniikka (vesi- ja viemäriverkostot)

Rakennuskohteen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon ei edellytä rakentamislupaa.

42.7 Jätevesienkäsittelyjärjestelmät

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

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

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

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

Rakentamislupa harkitaan aina tapauskohtaisesti.
Alueita ovat esimerkiksi: energiavarastojen alue (akkukontit, yms. laitteet), kaatopaikka, lumenläjitysalue, pysäköintialue / paikoitusalue, urheilualue/urheilukenttä, varastointialue sekä ulkoilulaissa (606/1973) tarkoitettu leirintäalue, asuntovaunualue tai vastaava.

9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

43 § Yleismääräykset

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

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

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

44 § Selvitysvaatimukset

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

45 § Purkamistyön toteuttaminen

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

46 § Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

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

10 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

47 § Työmaan perustaminen ja aitaaminen

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

48 § Säilytettävä puusto ja luontokohteet työmaalla

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

49 § Työmaan siisteys

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

50 § Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle. Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön.

Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään. Työmaalta ei saa johtaa vesistöön, ojaan tai hulevesiverkostoon kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä.

51 § Työmaan jätehuolto

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

52 § Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

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

11 LUKU RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

53 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennukset, tontit ja rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Ilkivallan aiheuttamat vahingot on poistettava julkisivuista välittömästi.

54 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Kaava-alueella asumista varten tarkoitetulla tontilla ei saa muutoin kuin tilapäisesti säilyttää työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita. Pienehköjen veneiden, asuntoautojen, asuntovaunujen ja muiden vastaavien kulkuneuvojen kausiluonteinen säilyttäminen tontilla on sallittua.

55 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

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

12 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET

56 § Määräyksistä poikkeaminen

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

57 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2027.

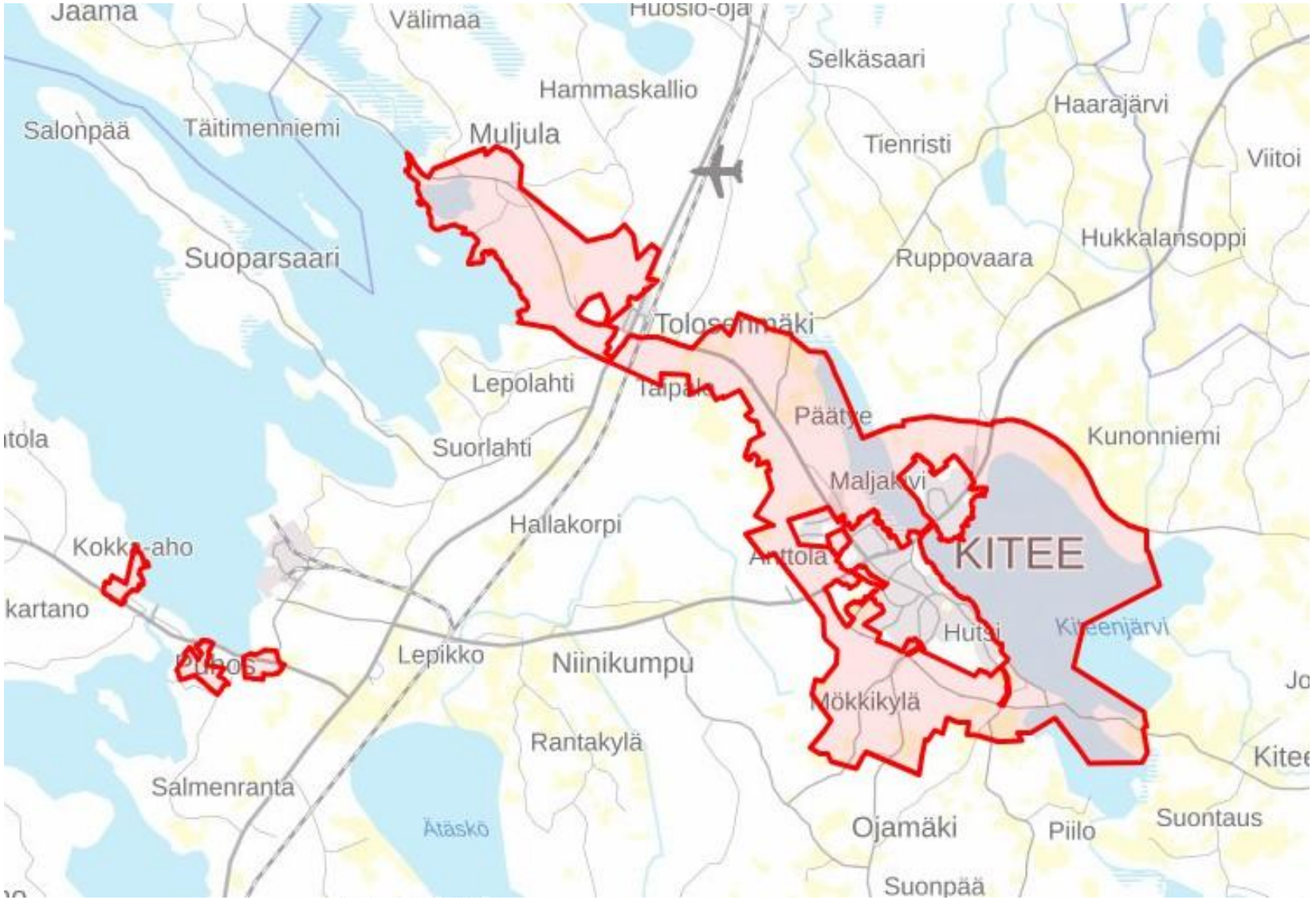
Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta.

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

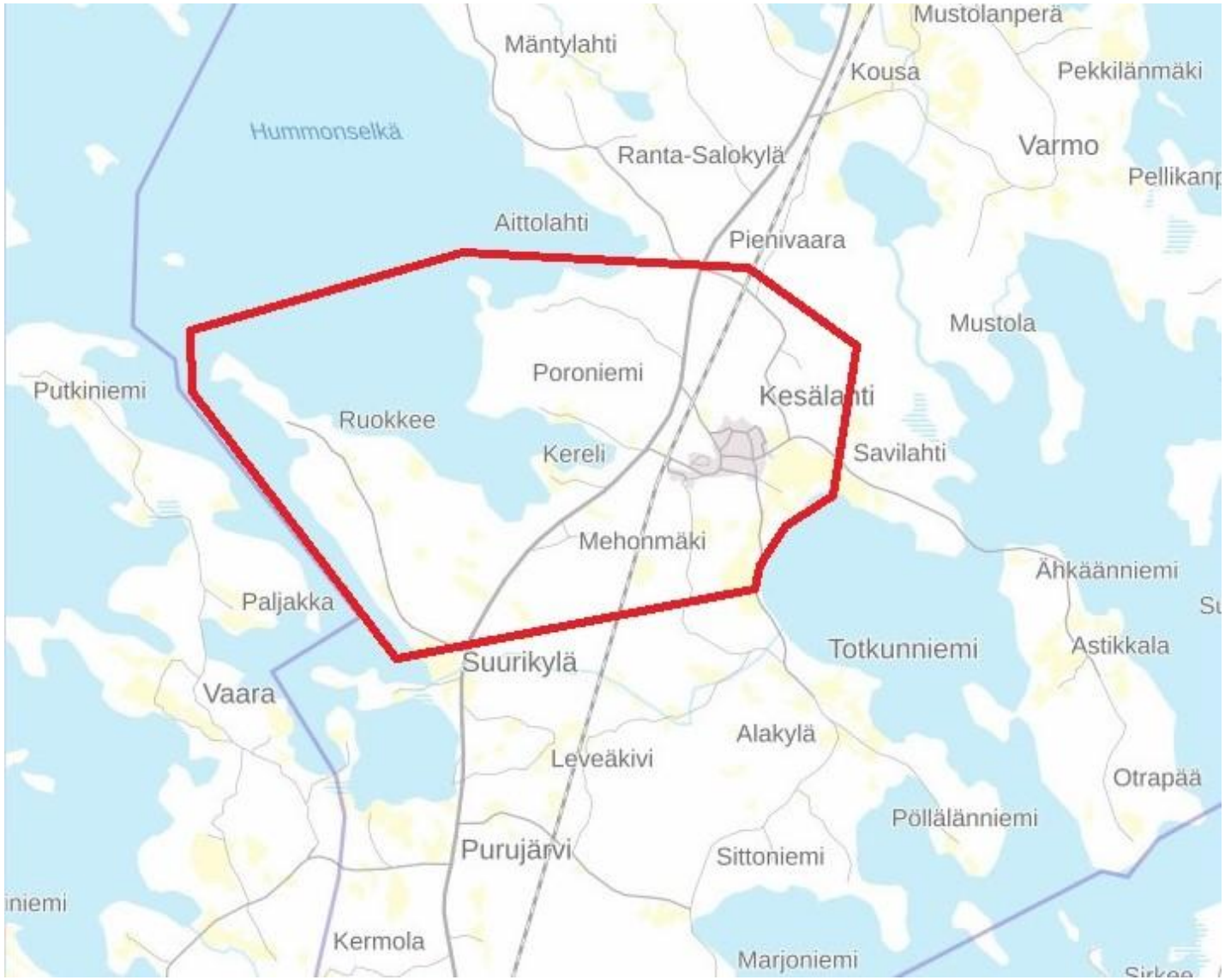
13 LIITTEET

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

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



Liite 2. Kartta suunnittelutarvealueista, Kesälahti



KITEE

Kiteen kaupungin rakennusjärjestysehdotus perustelumuistio

Laadittu 2.10.2026

(Nämä tekstit kirjataan vasta valtuuston hyväksymään rakennusjärjestykseen)
Hyväksytty:
Kiteen ympäristölautakunta x.x.xxxx xx §
Kiteen kaupunginhallitus x.x.xxxx xx §
Kiteen kaupunginvaltuusto x.x.xxxx xx §

Sisällys

1 LUKU TAUSTA, PROSESSI, VAIKUTUKSET JA TERMIT 4
Taustaa ja lainsäädäntöä 4
Rakennusjärjestyksen uusimisprosessi sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 4
Rakennusjärjestyksen vaikutusten arviointi 5
Määritelmät 5

2 YLEISTÄ 8
1. Rakennusjärjestyksen tehtävä, tavoite ja soveltamisala 8
2. Rakennusvalvontaviranomainen 9
3. Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan 9
4. Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle 10
Yleiset paloturvallisuuteen liittyvät etäisyydet 10
Etäisyydet teistä ja rautateistä 10
5. Rakennuskohteen korkeusasema 10
6. Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle 10
7. Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen 11
8. Maanalainen rakentaminen 11
9. Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä 11
10. Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus 11
11. Mainos- ja tekniset laitteet 11
12. Piha-alueen suunnittelu, rakentaminen ja muutostyöt 11
13. Piha-alueen korkeusasema 11
14. Pengerrykset ja tukimuuri 11
15. Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie 12
16. Auto- ja polkupyöräpaikat 12
17. Jätehuolto ja varastointitilat 12
18. Tontin lumet 12
19. Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet 12
20. Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen 12

3 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA 13
21. Määräysten soveltaminen 13
22. Ajoneuvoliittymän erityismääräykset asemakaava-alueilla 13
23. Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen 13

4 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA 13
24. Suunnittelutarvealueen määrittäminen 13
25. Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset 14
26. Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus 14
27. Maatilarakentaminen 15
28. Eläinsuojat muualla kuin maatilalla 15

5 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA 15
29. Määräysten soveltaminen 15
30. Alin rakentamiskorkeus vesistön ranta-alueella 15
31. Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueella 15

32. Vähimmäisetäisyydet keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta 15

6 LUKU RAKENTAMINEN YLEISILLÄ ALUEILLA 16
33. Puistot ja muut virkistysalueet 16
34. Yleiset rannat ja laiturit 16
35. Alueelliset jätteiden keräyspisteet 16
36. Tapahtumien järjestäminen 16

7 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA 17
37. Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet 17
38. Rakentaminen pohjavesialueilla 17
39. Pilaantunut maaperä 17
40. Haitalliset yhdisteet 17
41. Melun ja tärinän huomioiminen 17

8 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS 18
42. Rakentamislupa 18

9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN 20
43. Yleismääräykset 20
44. Selvitysvaatimukset 20
45. Purkamistyön toteuttaminen 20
46. Tontin siistiminen purkamisen jälkeen 20

10 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT 20
47. Työmaan perustaminen ja aitaaminen 20
48. Säilytettävä puusto ja luontokohteet työmaalla 20
49. Työmaan siisteys 20
50. Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen 20
51. Työmaan jätehuolto 20
52. Työmaan siistiminen töiden päätyttyä 20

11 LUKU RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO 21
53. Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen 21
54. Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla 21
55. Rakentamattomat tontit ja muut alueet 21

12 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET 21
56. Määräyksistä poikkeaminen 21
57. Rakennusjärjestyksen voimaantulo 21

1 LUKU TAUSTA, PROSESSI, VAIKUTUKSET JA TERMIT

Taustaa ja lainsäädäntöä

Kiteen voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty 3.2.2014 Kiteen kaupunginvaltuustossa. Voimassa oleva rakennusjärjestys on uusittava lainsäädännön muuttumisen takia.

Rakentamislaki astui voimaan 1.1.2025 ja samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamisen säädökset ja jäljellä jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaiksi. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen päätavoitteita olivat mm. hiilineutraaliyhteiskunta, luonnonmonimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Lakimuutoksella myös yksinkertaistettiin lupajärjestelmää, nostettiin osaltaan lupakynnystä ja mahdollistettiin päättää rakentamislupaan kuuluvasta sijoittamisesta erillisellä päätöksellä.

Rakentamislain mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakentamislaissa on asetettu velvoite uusia rakennusjärjestys rakentamislain mukaiseksi ja uuden rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027.

Rakentamislain rakennusjärjestystä koskevia säännöksiä muutettiin vuoden 2024 lopussa ennen rakentamislain voimaanastumista. Muutoksilla osaltaan täsmennettiin ja kavennettiin kunnan mahdollisuuksia määrätä asioista rakennusjärjestyksellä. Erityisesti tästä syystä voimassa oleva rakennusjärjestys voi toimia vain osittain pohjana uudelle rakennusjärjestykselle.

Rakennusjärjestyksen sisältöä ja vaatimuksia on käsitelty tarkemmin seuraavissa kappaleissa. Rakennusjärjestyksestä on pyritty tekemään ensisijaisesti määräyskokoelma kuten lainsäädännön säädökset ohjaavat. Rakennusjärjestykseen on kirjattu vain hyvin vähän ohjeistusta, joka voi osaltaan vaikeuttaa tiedon antamista ja ohjausta. Toisesta näkökulmasta ohjeet on joustavampi antaa erikseen, koska se mahdollistaa niiden ylläpitämisen ajan tasalla mahdollisten säädösmuutosten takia.

Rakennusjärjestyksen uusimisprosessi sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Rakennusjärjestyksen uusiminen on hoidettu niin, että lähtökohdista ja tavoitteista on tiedotettu ja vuorovaikutusmenettely on järjestetty niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Rakennusjärjestyksen laatimiseksi laadittiin tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä vaikutusten arvioinnista (OAS 17.1.2024). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvattiin rakennusjärjestyksen yleinen sisältö, lähtökohdat, vaikutusten arviointi ja tavoitteet rakennusjärjestyksen uusimiselle, osalliset, osallistumis-, vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettelyt sekä tavoiteaikataulu.

Osallisilta on pyydetty mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti prosessin aikana. Rakennusjärjestysluonnos laadittiin Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen mukaisesti, mutta rakennusjärjestystä on muokattu rakenteeltaan ja sisällöltään prosessin aikana. Rakennusjärjestysehdotuksen 3.12.2025 yhteydessä Kiteen ympäristölautakunta hyväksyi siihen mennessä saapuneiden palautteiden vastineet sekä asetti ehdotuksen edellisen kerran nähtäville.

Rakennusjärjestyksen laatimiseen liittyvät keskeiset ajankohdat tähän mennessä

1.	Vireilletulo ja OAS nähtävillä	5.2. - 26.2.2024
2.	Rakennusjärjestysluonnos nähtävillä	18.12.2024 – 17.1.2025
3.	Yleisötilaisuus	9.1.2025
4.	Rakennusjärjestysehdotus valtuustoniltakoulu	23.4.2025
5.	Rakennusjärjestysehdotus nähtävillä	21.5 - 30.6.2025
6.	Yleisötilaisuus	6.6.2025
7.	Rakennusjärjestysehdotus nähtävillä	1.10. - 2.11.2025
8.	Yleisötilaisuus	22.10.2025
9.	Ympäristölautakunta iltakoulut	17.11.2025 ja 25.11.2025
10.	Rakennusjärjestysehdotus nähtävillä	17.12. - 18.1.2026

11. Rakennusjärjestysehdotus nähtävillä 9.10. – 11.11.2026
12. Hyväksyminen
    a. ympäristölautakunta
    b. hallitus
    c. valtuusto
13. Voimaantulo

Rakennusjärjestyksen vaikutusten arviointi

Rakennusjärjestyksen uusimisella on tarkoitus varmistaa, että kunnan määräykset ovat yhdenmukaisia voimassa olevan lainsäädännön kanssa. Rakennusjärjestyksen määräyksillä on tarkoitus osaltaan myös selkeyttää ja yhdenmukaistaa määräyksiä. Rakentamislain ja siihen tehtyjen muutosten tultua voimaan rakennusjärjestyksen vaikutus rakentamisen määräämiseen on osaltaan kaventunut. Tämä taas tarkoittaa toisaalta sitä, että kaavamääräyksillä on entistä merkittävämpi rooli rakentamisen ohjauksessa.

Uuden rakentamislain mukaisesti rakennusjärjestyksessä ei voida pääsääntöisesti antaa ohjeita kuten voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on osin tehty. Aikaisemmassa rakennusjärjestyksessä on lisäksi ollut myös määräyksiä, joista on säädetty jo muussa lainsäädännössä. Tällaiset määräykset ja maininnat on pyritty poistamaan ja kirjaamaan tarvittaessa tähän perustelumuistioon. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen ja uuden rakennusjärjestyksen rakenne poikkeaa toisistaan merkittävästi, joten määräyskohtaista vertailutaulukkoa ei ole voitu laatia.

Rakennusjärjestyksen uusimisen ja osaltaan uuden rakentamislain arvioidaan vaikuttavan mm. luvasta vapautettujen pienten rakennushankkeiden määrän kasvamiseen. Lupavapaista kohteista ei saada kerättyä tilastoja, mutta esimerkiksi neuvontapyyntöjen kautta on arvioitavissa, että ko. hankkeiden rakentamista tapahtuu aktiivisesti. Luvasta vapautetun rakentamisen neuvonta on kuntalaiselle maksutonta ja sen määrän kasvaessa hallinnollinen työ lisääntyy ja vastuu viranomaisneuvonnasta korostuu. Hankkeiden luvanvaraisuuden määrittämisellä rakennusjärjestykseen on merkittävä vaikutusta mm. tarvittavaan neuvontaan ja ohjaukseen.

Rakentamisen luvanvaraisuudesta vapauttaminen merkitsee toisaalta rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuun kasvamista sekä selvittämisvelvollisuutta. Pienet hankkeet ovat tähän mennessä käsitelty ilmoituksilla, toimenpideluvilla tai rakennusluvilla, mutta rakentamislaissa on vain yksi lupatyyppi eli rakentamislupa. Luvanvaraisuudesta vapautuminen vähentää hallintotyötä, nopeuttaa rakennushankkeiden aloittamista ja vähentää jonkun verran rakentamiseen liittyviä kustannuksia.

Viranomaistoiminnassa rakennusvalvonnan käsittelemien lupien määrä on vähentynyt osin rakentamislain voimaantulon myötä, minkä toivotaan mahdollistavan resurssien kohdentamista paremmin luvanvaraisiin hankkeisiin ja niiden valvontaan. Toisaalta lupa- ja ilmoitusprosesseista vapauttaminen voi aiheuttaa jälkivalvontaa rakennusvalvontaviranomaiselle, jos rakennushankkeeseen ryhtyvä ei huolehdi hankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksista esimerkiksi palkkaamalla asiantuntevaa suunnittelijaa. Pienetkin hankkeet voivat työllistää jälkivalvonnassa kohtuuttomasti sekä aiheuttaa taloudellista haittaa rakentajalle.

Määritelmät

Määritelmät on koottu osin lainsäädännöstä ja osin laadittu selkeyttämään rakennusjärjestyksen soveltamista Kiteen kunnan alueella.

Termi	Määritelmä
Arvokas kulttuuriympäristöalue ja kohde	Katso rakennusjärjestyksen luku 7 rakentaminen erityisalueilla
Asuinrakennus	Rakennus, jota käytetään vakituiseen tai vapaa-ajan asumiseen.
Energiakaivo	Energiakaivoa käytetään lämmittämiseen ja jäähdyttämiseen. Tässä rakennusjärjestyksessä energiakaivo-termillä tarkoitetaan myös pelkkiä maalämpökaivoja.

Etäisyyden mittaaminen	Rakennuskohteen etäisyys kiinteistön rajaan, tiehen, keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan tai toiseen rakennukseen/rakennelmaan mitataan ensisijaisesti sen lähimmästä kantavasta rakenteesta (esim. pilari, seinä). Jos kantavaa rakennetta ei ole (esim. energiakaivo), niin etäisyys mitataan lähimmästä muusta rakenteesta/rakennusosasta.
Katos	Rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.
Kantovesi rakennuksessa	Kantovedellä rakennuksessa tarkoitetaan tilannetta, jossa vesi kannetaan tai pumpataan rakennukseen ilman kiinteästi asennettua vesijohtoa (esim. maanpinnalla oleva vesijohto).
Kerrosala	Katso RakL 9 § Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
Keskivedenkorkeus	Keskivedenkorkeus (MW) on tietyn havaintojakson keskimääräinen vedenkorkeus. Keskivedenkorkeus ilmoitetaan yleensä alueen kartta-aineistoissa.
Liikennealue	Liikennealueita ovat asemakaavassa maanteitä, rautateitä, vesiteitä, satamia ja lentokenttiä varten osoitetut alueet.
Palovaarallinen rakennuskohde	Rakennuskohde, johon sisältyy erityinen tulipalo- ja onnettomuusriski. Esimerkiksi savusaunat, viljankuivaamot, räjähdystarvikevarastot, yms.
Poikkeamislupa	RakL 57 § Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.
Rakennelma	Kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten katokset, avoimet kesäkeittiöt, avoimet jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.
Rakennus	Katso RakL 2 § Erillinen, kiinteä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa.
Rakennuskohde	Katso RakL 2 § Rakennus tai rakennelma, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.
Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus	Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään.

Rakennusluokka	Rakennuksen rakennusluokka määritellään Tilastokeskuksen rakennusluokituksen mukaan.
Rakennusoikeus	Katso RakL 7 § Rakennusoikeus osoitetaan kaava-alueilla asemakaavassa tai yleiskaavassa ja muilla alueilla rakennusjärjestyksessä. Rakennusoikeus ilmaistaan yleensä kerrosalana.
Rakennuspaikka	Voimassa olevassa kaavassa, rakentamis- tai sijoittamisluvassa tai poikkeamisluvassa rakentamiseen hyväksytty alue. Haja-asutusalueella rakennuspaikka määritellään tapauskohtaisesti.
Rakentamislupa	Katso RakL 42 § ja 43 § Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta.
Rannan suunnittelutarve	Katso AKL 72 § Rannan suunnittelutarve alueella tarkoitetaan sellaista meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Rannan suunnittelutarve koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.
Ranta-alue	Katso AKL 72 § Ranta-alueeseen kuuluu rantavyöhyke ja siihen liittyvä laajempi rannan osa, jonka käytön suunnitteleminen on tarpeen rantaan tukeutuvan rakentamisen järjestämiseksi. Alueen leveys on määriteltävä tapauskohtaisesti, mutta se on leveydeltään yleensä noin 100–500 metriä oleva maakaista, joka rajoittuu vesistöön.
Rantavyöhyke	Katso AKL 72 § rantaviivaan rajoittuva alue (vyöhyke), jolle sijoittuvalla rakentamisella olisi välittömiä vaikutuksia vesistöön sekä rantaluontoon ja maisemaan. Alueen leveys on määriteltävä tapauskohtaisesti, mutta se on yleensä noin 100-200 metriä, joka rajoittuu vesistöön.
Saunarakennus	Rakennus, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka, mutta ei ruuanlaittomahdollisuutta (keittiö, hella).
Sijoittamislupa	Katso RakL 43 § Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).
Suunnittelutarvealue	Katso AKL 16 § Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

	Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään 72 §:ssä. Katso määritelmä rannan suunnittelutarve.
Väliaikainen rakennus	Katso RakL 10 § Rakennus, joka rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysyväksi paikallaan enintään 10 vuotta.
Yleinen alue	Katso AKL 83 § Yleisellä alueella tarkoitetaan alueidenkäyttölaissa asemakaavassa katualueeksi, toriksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi osoitettua kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteutettavaksi tarkoitettua aluetta

2 YLEISTÄ

1. Rakennusjärjestyksen tehtävä, tavoite ja soveltamisala

Rakentamislaki 17.1 §
Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakentamislaki 17.2 §
Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakentamislaki 17.3 §
Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:
1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;
4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
8) muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakentamislaki 17.4 §
Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Rakentamislain 17 §:ssä säädetään kunnan velvollisuudesta laatia rakennusjärjestys sekä pääsääntöisesti rakennusjärjestyksen sisällöstä. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla eli esimerkiksi ranta-alueelle rakentamista voivat koskea erilaiset määräykset kuin rakennettaessa muualla kunnan alueella.

Pykälän mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Samassa pykälässä määrätään myös niistä seikoista, joihin rakennusjärjestyksellä voidaan antaa määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset annetaan suurelta osin perustuen rakentamislain 17.2 § ja 17.3 § kohtiin.

Rakennusjärjestyksen soveltamisalassa ja laatimisessa on lisäksi pyritty huomioimaan hallituksen lakiesitykset sekä valiokuntien mietinnöt. Näistä on huomioitu erityisesti seuraavat kohdat, mitkä esitettiin osin rakennusjärjestysehdotuksen palautteissa:

- HE 101/2024 vp:
    - "Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaisista asioista lupakynnystä tiukentavasti, vaikka katsoisi, että rakentamishankkeella olisi vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan olisi tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.”
    - ” Rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaisissa tilanteissa kunta voi rakennusjärjestyksellään ratkaista, millainen rakentaminen ei vaadi lupaa. ”
    - "rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea luvanvaraista rakentamista, kun kyse on rakennuskohteen rakennuspaikasta, rakennuksen koosta ja sen sijoittamisesta sekä rakennuksen sopeuttamisesta ympäristöönsä"
- YmVM 15/2024:
    - s. 12: "Rakentamislain 42 §:n 1 momentin lupakynnyksen alle jääviä rakennuskohteita saa rakentaa. Kunta ei saa kieltää tai rajoittaa niiden rakentamista millään perusteella rakennusjärjestyksellä. Sen sijaan myös lupakynnyksen alle jäävien rakennuskohteiden rakentamisessa on noudatettava kaavamääräyksiä, Suomen rakentamismääräyskokoelman säännöksiä ja alueidenkäyttölain rannan suunnittelutarpeen sääntelyä. Viimeksi mainittu sääntely voi edellyttää esimerkiksi poikkeamislupaa rakentamishankkeelta silloinkin, kun rakentamislupaa ei tarvita. ”
    - s. 20: "kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä nimenomaisesti rakentamislain 42 §:n 1 momentin lupakynnyksen ylittävästä rakentamisesta".

2. Rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusjärjestyksessä on hyvä antaa ohje rakennusjärjestystä valvovasta viranomaisesta. Ohjeiden kirjaaminen rakennusjärjestykseen palvelee hyvän hallinnon palvelu- ja neuvontaperiaatteita (HL luku 2 hyvän hallinnon perusteet).
Lupaviranomaisena toimii rakentamislain 99 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Kunnanhallitus ei voi toimia rakennusvalvontaviranomaisena. Maisematyölupa voidaan siirtää myös kunnan määräämän muun viranomaisen ratkaistavaksi. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

3. Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan

Perusteet: RakL 17.2 § (paikalliset olot, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen)

Rakennuskohteen soveltuvuuden ohjaus on tarpeellista, koska rakennetussa ympäristössä jo yksittäinen, ympäristöönsä sopimaton rakennus voi rikkoa maiseman. Soveltuvuuden arviointi korostuu erityisesti suojelualueilla.

4. Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

Yleiset paloturvallisuuteen liittyvät etäisyydet

Perusteet: RakL 17.3 § (rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvä etäisyys)

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

Vaatimus neljän metrin etäisyydestä kiinteistön rajaan perustuu edellä esitetyn rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen vaatimukseen rakennusten välisestä etäisyydestä. Jos asemakaava sallii rakentamisen lähemmäs kuin 4 metriä, palon leviäminen on estettävä palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Rakennuskohteen etäisyys kiinteistön rajaan, tiehen, keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan tai toiseen rakennukseen/rakennelmaan mitataan ensisijaisesti sen lähimmästä kantavasta rakenteesta (esim. pilari, seinä).

Määräys palovaarallisen rakennuksen etäisyydestä tulee myös säätää rakennusjärjestyksellä. ”Palovaarallisten rakennusten, kuten esimerkiksi savusaunan, etäisyytenä naapurin rajasta voitaisiin pitää esimerkiksi kuuttatoista metriä” (HE 101/2024 vp. s. 53).

Etäisyydet teistä ja rautateistä

Perusteet: RakL 17.2 § (paikalliset olot ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen sijoittuminen)

Teiden välittömässä läheisyydessä rakentamista on rajoitettu ennen kaikkea liikenneturvallisuussyistä ja toisaalta johtuvien asumisviihtyisyyttä alentavien vaikutusten (melu, haju, saasteet) takia.

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

Rakennusta ei saa sijoittaa yksityistielain (560/2018) 5 §:ssä tarkoitetulle yksityistiehen määrätylle näkemäalueelle tai 12 m päähän yksityistien keskilinjasta ulottuvalle suoja-alueelle, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alueelle ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalueelle, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alueelle ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalueelle.

Rakennuskohteen etäisyys kiinteistön rajaan, tiehen, keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan tai toiseen rakennukseen/rakennelmaan mitataan ensisijaisesti sen lähimmästä kantavasta rakenteesta (esim. pilari, seinä).

5. Rakennuskohteen korkeusasema

Perusteet: RakL 17.2 § (paikalliset olot, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen koko ja sijoittuminen)

Ympäristöministeriön asetuksen rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (216/2015) mukaan rakennuslupahakemuksen liitteenä oleviin pääpiirustuksiin on sisällyttävä riittävät tiedot sen arvioimiseksi, täyttävätkö ne rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Lisäksi pääpiirustuksiin on sisällyttävä tiedot seikoista, joilla voi olla vaikutusta rakennuksen tai rakennuspaikan turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin taikka naapurien asemaan sekä tiedot rakentamisen soveltuvuudesta rakennuspaikalle ja ympäristöönsä.

6. Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen sijoittuminen)

Rakentaminen halutaan ohjata pysymään yleisten alueiden ulkopuolella ja sinne rakentaminen sallitaan vain poikkeustapauksissa perustellusta syystä.

7. Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen sijoittuminen)

Rakentaminen halutaan ohjata pysymään rakennusalueiden sisällä ja ulkopuolelle rakentaminen sallitaan vain poikkeustapauksissa perustellusta syystä.

8. Maanalainen rakentaminen

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen sijoittuminen)

Maanalaisten johtojen ja rakenteiden selvittäminen ennen kaivutöihin ryhtymistä rakennusjärjestyksellä on riskienhallintaa. Kunnan kannalta ja verkostojen omistajien kannalta määräys edesauttaa mm. verkostojen ylläpitoa ja maanomistajien kannalta auttaa estämään kalliita vahinkoja.

9. Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen)

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 84 §:n mukaan ”Rakennuksen omistajan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain sen mukaan **kuin kunta on asiasta päättänyt**. Osoitemerkinnän tulee opastaa myös hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle.”
Osoitenumero tulee tarvittaessa kiinnittää useampaan paikkaan. Rakennusjärjestyksen ollessa kunnanvaltuuston hyväksymä asiakirja, voidaan siitä määrätä rakennusjärjestyksellä.

10. Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen)

11. Mainos- ja tekniset laitteet

Perusteet: RakL 17.2 § (paikalliset olot, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja RakL 17.3 § (rakennuskohteen rakennuspaikka)

Asemakaava-alueen ulkopuolella ja asemakaavan liikennealueella tienvarsimainontaa säätelee liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettu laki (503/2005), mutta kaupungille jäisi edelleen isompien laitteiden osalta sijoittamisessa harkintaa maisemaan soveltuvuuden sekä mainoslaitteiden sijoittamisen suhteen.

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

12. Piha-alueen suunnittelu, rakentaminen ja muutostyöt

Perusteet: RakL 17.2 §:n (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 §:n (rakentamistapa, istutukset, aidat ja muut rakennuskohteet).

Piha-alueiden ja pihamaan rakentamisen ohjaaminen rakennusjärjestyksessä on hyvä työkalu asuinympäristön terveellisyyden, turvallisuuden, hulevesien hallinnan, oleellisten toimintojen ja viihtyisyyden varmistamiseksi.

13. Piha-alueen korkeusasema

Perusteet: RakL 17.2 § (paikalliset olot ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen)

14. Pengerrykset ja tukimuuri

Perusteet: RakL 17.2 §:n (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 §:n (rakentamistapa, istutukset, aidat ja muut rakennuskohteet).

15. Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) sekä 17.3 § (rakennuskohteen rakennuspaikka ja muut alueet).

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava osaltaan huomioon liikennejärjestelyiden suunnittelussa myös pelastusteiden järjestämiseen liittyvät määräykset. Koska pelastusteistä on säädetty jo muualla, niin niistä ei voida määrätä rakennusjärjestyksellä. Asian tärkeyden vuoksi on kuitenkin syytä huomioida myös rakennusjärjestyksen perusteluissa.

Pelastuslain 379/2011 11 §:n mukaan *kiinteistön omistajan ja haltijan sekä toiminnanharjoittajan on osaltaan huolehdittava siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet (pelastustiet) pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä ja että ne on merkitty asianmukaisesti. Pelastustielle ei saa pysäköidä ajoneuvoja eikä asettaa muutakaan estettä.*

Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 40 §:n mukaan *palo- ja pelastuskalustolla on oltava mahdollisuus päästä riittävän lähelle rakennusta (pelastustie*).

YMa 848/2017 perustelumuistion mukaan
40 §. Pelastus- ja sammutustyön edellytykset
Pelastustietä käyttäen hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa riittävän lähelle rakennusta tai sammutusveden ottopaikkoja.

Pelastustien mitat, sijainti suhteessa rakennukseen ja kantavuus mitoitetaan kohteelle tarkoituksenmukaisen ja rakentamisen ajankohtana tyypillisen pelastuskaluston mukaan.

Pelastustien merkitsemisestä säädetään pelastustien merkitsemisestä annetussa sisäasiainministeriön asetuksessa (1384/2003).

Jos varatie on suunniteltu ja rakennettu niin, että sen käyttö edellyttää pelastuslaitoksen toimenpiteitä, tulee tämä ottaa huomioon pelastustien suunnittelussa ja rakentamisessa.

16. Auto- ja polkupyöräpaikat

17. Jätehuolto ja varastointitilat

18. Tontin lumet

Perusteet 16-18: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (ympäristön hoito ja vesihuollon järjestäminen).

19. Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Pykälässä määrätään RakL 17.2 § (luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (ympäristön hoito ja vesihuollon järjestäminen).

Määräyksillä tavoitellaan huomion kiinnittämistä mm. hulevesien viivytykseen jo suunnitteluvaiheessa. Hulevesien hallinta tulee yhä merkityksellisemmäksi asiaksi, kun sadannan oletetaan ilmastonmuutoksen myötä kasvavan. Hulevedet tulee lähtökohtaisesti imeyttää omalla kiinteistöllä, eikä niistä saa aiheutua kuormitusta tai haittaa naapurikiinteistöille.

20. Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen

Perusteet: RakL 17.2 § (luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen)

Määräyksillä pyritään luomaan edellytykset viihtyisän asuinympäristön ja luonnonarvojen säilyttämiseen. Määräyksissä on pyritty huomioimaan myös 18.8.2024 voimaan tulleen EU:n ennallistamisasetuksen (https://ym.fi/ennallistamisasetus) tavoitteita parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella, vaikka kansallinen ennallistamissuunnitelma on vielä kesken. Ennallistamisasetuksen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että käytetään monia erilaisia tapoja vahvistaa luontoarvoja. Kaupunkiympäristössä tulisi esimerkiksi pyrkiä lisäämään varjostusta ja haihtuvuutta sekä

esimerkiksi sade- ja tulvavesien imeytyspintoja.
Viherpeitteisyyttä ovat kaikki puusto, nurmialueet, avoin matala kasvillisuus ja pellot sekä viherkatot.

Puuston säilyttämisellä tiheään asutulla alueella on viihtyisän asuinympäristön ja luonnonarvojen säilyttämisen lisäksi merkitystä myös esimerkiksi keskusta-alueen hulevesiverkostojen riittävyyteen. Puiden kaataminen heikentää hulevesien imeytymistä tontilla ja lisää samalla kunnan ylläpitämän hulevesiverkoston kuormitusta. Puut tasaavat myös lämpötilaeroja viilentämällä kaupunkiympäristöä sekä vaimentavat tehokkaasti melua.

Luonnonsuojelulaki ja EU:n lintudirektiivi suojaavat lintujen pesintöjä. Pesät ovat rauhoitettuja eikä pesintää saa häiritä. Pesimäaika vaihtelee lajeittain, mutta keskeinen pesimäaika ajoittuu välille 1.5. – 30.6.

3 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

21. Määräysten soveltaminen

Perusteet: RakL 17.4 §

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

22. Ajoneuvoliittymän erityismääräykset asemakaava-alueilla

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen)

23. Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen

Perusteet: RakL 17.2 § (luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen).

Asemakaava-alueella ohjataan säilyttämään puustoa määräyksen mukaisesti. Puuston säilyttämisellä tiheään asutulla alueella on viihtyisän asuinympäristön ja luonnonarvojen säilyttämisen lisäksi merkitystä myös esimerkiksi keskusta-alueen hulevesiverkostojen riittävyyteen. Usein rakennuspaikoilta halutaan kaataa pois kaikki puut helppohoitoisuuteen/roskaamiseen vedoten. Kaikkien puiden kaataminen johtaa vuorostaan johtaa siihen, että hulevesien imeytyminen rakennuspaikoille vähenee ja kuormitus kunnan ylläpitämässä hulevesiverkostossa kasvaa. Lisäksi määräyksessä on huomioitu ennallistamisasetuksen tavoitteita kaupunkiympäristössä (varjostus, haihtuvuus, sade- ja tulvavesien imeytyspinnat). Kyseisellä määräyksellä ohjataan siihen, että rakennuspaikoille jää puustoa.

4 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

24. Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Perusteet: ALK 16 §

ALK 16 § 1 mom.
Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

ALK 16 § 2 mom.
Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

ALK 16 § 3 mom.
Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain (751/2023) 17 §:ssä tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä (*rakennusjärjestys*) osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (21.4.2023/752)

Suunnittelutarvealueet on määrätty rakennusjärjestyksessä alueidenkäyttölain 16 §:n mukaisesti. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä on noudatettava suoraan alueidenkäyttölain 16 §:n mukaan määräytyvissä kohteissa. Suunnittelutarvealue ei ole voimassa alueilla, joilla on suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava (AKL 44 § ja 72 §), asemakaava tai ranta-asemakaava. Suunnittelutarvealueella sijoittamisen edellytykset voidaan ratkaista rakentamisluvalla tai erillisellä sijoittamislupapäätöksellä.

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

25. Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Perusteet: RakL 17.2 § (paikalliset olot, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja RakL 17.3 § (rakennuskohteen rakennuspaikka ja rakennuksen sopeutuminen ympäristöön)

Rakennuspaikkojen minimikoolla halutaan turvata viihtyisä ja toimiva asuinympäristö kaavoittamattomilla alueilla.

Rakennuspaikan kokoon liittyviä asioita ovat mm.: rakennusoikeus, etäisyydet rantaan, etäisyydet rajoihin, paloturvallisuusetäisyydet, vedensaanti, jätevesien käsittely, varastointi, pysäköinti, lumien sijoittaminen, hulevesien hallinta, suojapuusto, maasto-olosuhteet, rakennettavuus, viihtyisyys (näkyvyys, melu), leikkipaikat, grillit, paljut, lemmikkieläimet sekä muut tontilla tarvittavat toiminnot.

Rakennuspaikan koolla on vaikutusta mm. rakennuspaikkojen rakennusoikeuteen. Erityisesti ranta-alueilla rakennuspaikalla on hyvä olla oikeansuhtainen vähimmäiskoko, että vältetään helpommin mahdollisia ongelmia esim. alimman rantarakentamiskorkeuden, rakennuksien rantaetäisyyksien, vedenottamisen ja jätevesijärjestelmien sijoittamisen suhteen. Esimerkiksi rantaetäisyydet on määritelty mm. vesistön, luonnonmaiseman sekä viihtyisyyden suojaamiseksi.

Jätevesijärjestelmien etäisyysvaatimuksista mm. vesistöihin ja naapurin rajaan määrätään Kiteen ympäristönsuojelumääräyksissä. Vedenottamisen ja jätevesien käsittelyn välille on myös jätettävä riittävä suojaetäisyys. Rakennuspaikan koko voi näin ollen olla pienempi alueilla, joilla jäte- sekä talousveden saanti on kunnallistekniikan piirissä.

Lisäksi on huomioitava, että päärakennuksen lisäksi muiden rakennusten ja rakennelmien sijoittamiselle on riittävästi tilaa. Samalla tontilla olevien rakennusten välinen suositeltu paloturvallinen etäisyys on 8 metriä ja etäisyys naapurikiinteistön rajaan on tällä hetkellä voimassa olevan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:n mukaan oltava 5 metriä. Palovaarallisilla rakennuksilla kuten savusaunoilla paloturvallisuusetäisyys on 20 metriä toisen omistamaan rakennukseen.

Rakennuspaikalla on oltava lisäksi riittävästi tilaa myös varastoinnille, autopaikoille, hulevesien imeytykselle, lumien sijoittamiselle sekä suojapuustolle/luonnonmukaisuudelle varsinkin ranta-alueilla. Rakennuspaikan koossa on huomioitava myös maasto-olosuhteet sekä rakennettavuus. Liian pienet rakennuspaikkojen koot voivat johtaa erilaisiin hallinnollisiin prosesseihin kuten poikkeamislupaan (RakL 57 §) tai poikkeamiseen ympäristönsuojelumääräyksistä.

26. Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

Perusteet: RakL 17.2 § (paikalliset olot, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottaminen ja hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § kohdat (rakennuskohteen rakennuspaikka ja muut alueet, rakennuksen koko ja sijoittuminen, rakennuksen sopeutuminen ympäristöön ja muut rakentamista koskevat seikat), RakL 8 § (kerros), RakL 9 §(kerrosala)

Rakentamislain 7 §:n mukaan rakentamisen määrän osoittamisesta asemakaavassa säädetään alueidenkäyttölain (132/1999) 55 §:ssä ja yleiskaavassa mainitun lain 44, 72 ja 77 a §:ssä. Muilla alueilla rakennusoikeus voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä.
Kaava-alueiden ulkopuolella rakennuspaikkojen sallittu rakennusoikeus on kerrosneliömetreinä 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusoikeus pysyy samana vuonna 2014 voimaantulleeseen rakennusjärjestykseen nähden. Rakennuspaikan kokoon sidotun prosenttiperustaisen rakennusoikeuden tarkoituksena on varmistaa kuntalaisten tasapuolinen kohtelu. Rakennusoikeuden määräytymistä näin on pidetty hyvänä ja riittävänä.

Kellari- ja ullakkotilojen rakentamisesta annetaan määräys, että asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sijoittaa esimerkiksi asuinrakennuksissa asuintiloja kellariin tai ullakolle. Kellari ja ullakko eivät ole

rakentamislain 8 §:n mukaisia kerroksia, mutta ne voivat sisältää myös kerrosalaan laskettavia tiloja (esim. asuinhuone). Rakentamislain 9 §:n mukaan ”Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.” Vastaavia tiloja esiintyy esimerkiksi rintamamiestaloissa ja vastaavia tiloja halutaan mahdollistaa edelleen, kun huomioidaan määräyksen mukaiset rakennuksen ominaisuudet. HE 139/2022 8 §:n perusteluiden mukaan ”Vaikka ullakolle sijoitettaisiin rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, siitä ei tulisi kerrosta.”

27. Maatilarakentaminen

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen sijoittuminen)

Pykälässä annetaan määräyksiä koskien maatilan rakennuspaikkoja ja etäisyysvaatimuksia koskien. Määräysten tarkoituksena on turvata viihtyisä elinympäristö, josta voidaan poiketa naapurin suostumuksella. Maatilarakentamisessa tulee lisäksi noudattaa eläinten hyvinvointiin ja terveyteen liittyviä säädöksiä. Rakennusvalvontaviranomainen pyytää tarvittavat lausunnot kyseisiä lakeja valvovilta tahoilta (mm. eläinlääkäri, terveystarkastaja, ympäristönsuojeluviranomainen, jne.) rakentamislupaa edellyttävien hankkeiden yhteydessä.

28. Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

Perusteet: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen sijoittuminen)

Määräyksen tarkoituksena on varmistaa hyvä ja viihtyisä asuinympäristö myös eläinsuojien läheisyydessä asuville. Toisten mielestä eläinsuojat ja varsinkin eläimet luovat mieluisaa elinympäristöä, mutta, jos eläinsuojasta aiheutuu haittoja (mm. hajut, eläinten äänet, melu) esimerkiksi asumiselle ja viihtyisyydelle on rakennuspaikan koolle ja etäisyyksille perusteltua asettaa vaatimuksia. Määräyksellä on mahdollistettu myös poikkeaminen naapurin suostumuksella, joten määräyksiä voidaan pitää siltä osin myös kohtuullisina.

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

5 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

29. Määräysten soveltaminen

30. Alin rakentamiskorkeus vesistön ranta-alueella

31. Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueella

32. Vähimmäisetäisyydet keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta

Perusteet kohtiin 29 - 32: RakL 17.2 § (luontoarvot, hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuksen sijoittuminen, paikalliset olot)

Vesistön rantavyöhykkeellä ja ranta-alueella ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Määräystä ei kuitenkaan sovelleta esimerkiksi olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen. Uuden rakennuspaikan muodostaminen alueelle, jolla ei ole rakentamisluvan myöntämisen perusteena käytettävää kaavaa, vaatii myönteisen poikkeamisluvan ranta-alueen suunnittelutarpeesta (AKL 72 §).
Ranta-alueen rakennuspaikan minimikoko sekä rakennusoikeus ja rakentamisen määrä on määritetty luvussa 4.

Alimman rakentamiskorkeuden määräyksien tarkoituksena on estää vahinkoja, joita voi tulla liian matalalle rakennettaessa. Riittävän rakentamiskorkeuden varmistamiseksi myös rakennuksien etäisyyksistä vesistöön annetaan määräyksiä (ks. seuraavat kappaleet), jotka yleensä edesauttavat myös kohteen rakentamiskorkeuden kanssa.
Tulviin varautuminen rakentamisessa (ympäristöopas 2014) mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi tulee huomioida vesistön ominaispiirteistä ja rakentamisesta johtuva lisäkorkeus. Ohje rakennuspaikkakohtaisten lisäkorkeuksien määrittämiseen on ympäristöministeriön oppaassa. Opas on luettavissa: https://helda.helsinki.fi/items/de2e868b-0bb1-44ee-b6d2-61a7caca1d37
Kappale on muodostettu myös osin ELY-keskuksen ohjeistuksen ja kommenttien perusteella.

Hallituksen esityksessä rakentamislaiksi todetaan mm., että maisemavaikutusten osalta erityisesti ranta-alueet ovat herkkiä. Rantaluontoa ja maisemaa säännellään kattavasti kuntien rakennusjärjestyksissä sekä kaavoissa. Rakennusten vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on poikkeuksetta säännelty, jotta maisemavaikutukset vesistöstä käsin pysyisivät hallittuina (HE 139/2022 vp, s. 90).

Rakennuskohteen ja rannan väliin jätettävä 15 metrin suojapuusto vähentää ympäristövaikutuksia, säilyttää rantamaisemaa sekä parantaa pihapiirin viihtyisyyttä ja käyttömahdollisuuksia. Lisäksi rakennuksille asetetut vähimmäisvaatimukset tukevat näitä tavoitteita ja edesauttavat vähimmäiskorkeudelle sekä jätevesien käsittelylle asetettujen määräysten toteutumista.

Sen lisäksi, että rakennuskohteiden sopeuttaminen ja etäisyysvaatimukset ovat tärkeitä maisemallisesti ne ovat tärkeitä myös vesistöjen suojelun kannalta. Kirkkaat ja puhtaat vesistöt sekä vesistöjen maisemat ovat tärkeitä kaikille vesistöjen käyttäjille; asukkaille, lomailijoille, kalastajille ja matkailijoille. Kohteiden säilyttäminen mahdollisimman luonnonmukaisena on vesistöjen kannalta tärkeää, jotta estetään mm. ylimääräisten ravinteiden ja kiintoainesten valumista vesistöön rehevöitymisen estämiseksi. Rantaan sijoittuva rakentaminen edellyttää usein maaston muokkausta, pengerrystä ja pihan korottamista rakentamiskorkeusvaatimusten täyttämiseksi, mikä voi osaltaan vaikuttaa maisemaan ja vesistöön. Lisäksi etäisyysvaatimukset edesauttavat myös jätevesien käsittelylle asetettujen etäisyysvaatimusten täyttymistä ja vähentää vesistön pilaantumisriskejä.

Rakennuskohteen etäisyys kiinteistön rajaan, tiehen, keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan tai toiseen rakennukseen/rakennelmaan mitataan ensisijaisesti sen lähimmästä kantavasta rakenteesta (esim. pilari, seinä).

Rakennuspaikkaan kuuluvaa vesialuetta ei saa täyttää eikä rakennuspaikan luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman viranomaisen lupaa. Vaikka ranta-alueilla on pyrittävä luonnonmukaiseen rantarakentamiseen ja puuston säilyttämiseen, niin kuitenkin esimerkiksi tavanomaiset ranta-alueen muutokset esimerkiksi uimarannaksi tai veneenlasku-/veneensäilytystä varten ovat yleensä sallittuja, ellei alueella ole jotain asiaan liittyvää määräystä (esim. pohjaruusukekasvillisuus). Muokattavien alueiden tulee olla kooltaan maltillisia. Kyseiset toiminnot on pyrittävä sijoittamaan luonnollisiin sijainteihin siten, että luonnonmukaisuus ei kärsi.

Lähteitä: Suuri ravinnekuormitus ruokkii rehevöitymistä | ymparisto.fi, Vesiensuojelu metsänkäsittelyssä - Kuvaus | Metsänhoidon suositukset, Rantojen kunnostus | Vesi.fi

6 LUKU RAKENTAMINEN YLEISILLÄ ALUEILLA

33. Puistot ja muut virkistysalueet

34. Yleiset rannat ja laiturit

35. Alueelliset jätteiden keräyspisteet

36. Tapahtumien järjestäminen

Perusteet 33-36: RakL 17.2 § ja 17.3 § kohdat 1), 4) ja 8) (paikalliset olot, luonnonarvot, hyvä elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen)

Yleisten alueiden rakentamista ohjataan myös maankäyttö- ja rakennusasetuksella MRA 46 § ja 47 §, joita rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät.
Määräyksillä on tarkoitus ohjata paikallisten olojen, luonnonarvojen sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä yleisillä alueilla.
Rakennusjärjestykseen on liitetty lupatarpeen selvittämiseksi tilapäisiä tapahtumia koskevat määräykset sekä yleiset periaatteet tapahtumien järjestämiseksi. Rakentamislain ns. korjaussarjalla (897/2024 Laki rakentamislain muuttamisesta, HE 101/2024) tilapäiset tapahtumarakenteet yleensä vapautettiin rakentamisluvasta.

7 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

37. Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

38. Rakentaminen pohjavesialueilla

39. Pilaantunut maaperä

40. Haitalliset yhdisteet

41. Melun ja tärinän huomioiminen

Perusteet 37-41: RakL 17.2 § (kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottaminen)
Ohje.
Rakennusjärjestyksessä on syytä antaa ohjeita ja tarkempia määritelmiä mitä yleisesti tarkoitetaan suojelluilla kohteilla. Ohjeiden kirjaaminen rakennusjärjestykseen palvelee hyvän hallinnon palvelu- ja neuvontaperiaatteita (HL luku 2 hyvän hallinnon perusteet).

Rakennusjärjestykseen kirjatuilla ohjeilla on tarkoitus korostaa ennakointia ja suunnitelmallisuutta arvokkaissa ja suojelluissa kohteissa. Tällaisissa kohteissa korostuu erityisesti suunnittelijan osaaminen ja ammattitaito sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu. Ohjeet on laadittu paikallisen vastuumuseon lausuntojen perusteella. Arvokkaiden ja suojeltujen kohteiden määräykset eivät saa olla rakennuksien omistajille kohtuuttomia, joten ne edellyttävät yleensä myös enemmän viranomaisen neuvontaa ja ohjausta kuin tavalliset kohteet. Kun kunta ohjaa ja asettaa tarvittaessa laatuvaatimuksia, se samalla edesauttaa ympäristön säilymistä arvokkaana.

Rakentaminen pohjavesialueilla edellyttää erityistä varovaisuutta, jotta estetään mahdolliset vahingot pohjavedelle. Rakennusjärjestykseen on annettu määräyksiä erityisesti hankkeiden rakentamisen aikaiseen toimintaan liittyen.

Rakentamislaki säätää energiakaivon rakentamisen aina rakentamisluvan vaativaksi. Keruupiirien rakentamisesta voidaan linjata rakennusjärjestyksellä. Pohjavesialueella energiakaivo edellyttää aina myös vesilain mukaisen luvan (Lupa- ja Valvontavirasto (LVV)). Hankkeeseen ryhtyvän on syytä aina selvittää vesilain mukaisen luvan saaminen ennen rakentamisluvan hakemista. Rakennusjärjestyksessä energiakaivon rakentamista ei suoraan kielletä pohjavesialueilla; kiellosta voisi tulla maanomistajalle kohtuuton rakentamislain 17.2 §:n vastaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa suositellaan noudattamaan ympäristöopas 2013 Energiakaivo mukaisia ohjeita.

Rakentamisessa on tarpeen huomioida mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset ja haitta-aineet. Selvittäminen jää hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijan vastuulle. Peruslähtökohtia nostetaan esille rakennusjärjestyksessä.

Melun ja tärinän hallinta rakennusjärjestyksessä on tarpeellista terveellisyyden, viihtyisyyden ja rakenteellisen turvallisuuden varmistamiseksi. Jos rakennetaan lähelle liikenneväyliä tai teollisuusalueita, paikalliset melun ja tärinän aiheuttamat erityispiirteet on suunniteltava aina erikseen. Rakennusjärjestyksen määräyksellä edesautetaan rakentamaan laadukasta ympäristöä. Korjaavien toimenpiteiden tekeminen

valmiiseen rakennukseen (esim. lisäeristäminen tai tärinänvaimennus jälkikäteen) on usein moninkertaisesti kalliimpaa kuin niiden huomioiminen suunnitteluvaiheessa.

8 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

42. Rakentamislupa

Perusteet: RakL 17§ (rakennusjärjestys) ja 42 § (rakentamislupa)
Rakentamislain myötä poistui erottelu rakennusluvan ja toimenpideluvan välillä. Luvat yhdistettiin rakentamislailla rakentamisluvaksi. Rakentamisluvalla käsitellään kaikkia rakentamiskohteita. Ilmoitusmenettely on poistunut kokonaan.

Keskeiset rakentamislain lupatyypit ovat:

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

Rakentamislaissa on annettu säännökset rakentamisen luvanvaraisuudesta. Kunta voi tietyiltä osilta määrätä rakentamisluvanvaraisuudesta rakennusjärjestyksellään (vähäiset hankkeet). Pääsääntöisesti luvantarve määräytyy suoraan voimassa olevan lainsäädännön perusteella. Rakennusjärjestyksessä keskitytään lähinnä vain rakentamislupaan eikä muista lupatyypeistä anneta määräyksiä tai ohjeistusta.

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

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

1) ***asuinrakennus***
   - Esimerkiksi omakotitalot, vapaa-ajanasuinrakennukset/ lomarakennukset, rivitalot, kerrostalot ja muut vastaavat rakennukset.
   - Rakennuksen koolla ei ole merkitystä.
2) ***kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;***
   - Käyttötarkoitus on muu kuin asuinrakennus: esimerkiksi saunarakennukset, talousrakennukset kuten autotallit/autosuojat, varastot, vajat, kodat, venevajat ja muut vastaavat rakennukset.
3) ***kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos***
   - Esimerkiksi autokatokset, grillikatokset, kesäkeittiökatokset, eläinsuojakatokset sekä muut katokset.
4) ***yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta.***
   - Esimerkiksi paikallaan pidettävät kiinteät katsomot, kioskit, wc-tilat, esiintymislava, kuntoportaat, jne.
5) ***vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu***
   - Esimerkiksi tuulivoimalat, savupiiput, jne.
6) ***vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite***
   - Esimerkiksi lukuisista lampuista koostuvat sähköiset mainoslaitteet (näytöt).
7) ***energiakaivo***
   - Esimerkiksi lämpökaivo tai sekä jäähdytykseen ja lämmitykseen käytettävä energiakaivo.
   - Muiden maalämpöjärjestelmien luvanvaraisuudesta on määrätty kohdassa 51.11.
8) ***erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle***
   - Esimerkiksi kaatopaikka, varastointialue, lumenläjitysalue, paikoitusalue, urheilualue/-kenttä, golfkenttä, aurinkopaneelikenttä, melueste tai muu alue.

Lisäksi uudet rakennuskohteet edellyttävät rakentamislupaa rakentamislain 42 §:n 2 momentin perusteella;

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

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

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

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

1) **korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen**
   - Esimerkiksi rakennuksen laaja peruskorjaus (voi edellyttää myös energiatehokkuuden parantamisen näkökulmasta rakentamisluvan) sekä esimerkiksi rakennuksen purkaminen ja uudelleen rakentaminen, pois lukien luvanvaraisuudesta vapautetut rakennukset.
2) **rakennuksen laajentaminen**
   - Esimerkiksi rakennuksen laajennus lisäosalla, lisäkerroksella tai muulla vastaavalla tavalla.
3) **kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen**
   - Esimerkiksi kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen rakennuksen vaipan sisällä, ullakolla tai kellarissa.
4) **terveyshaitan poistaminen (vähäistä merkittävämpi)**
   - Esimerkiksi merkittävä tai laaja kosteushaitta, kosteusvaurio, ilmanvaihdon haitta, meluhaitta, palovaurio, tms., joka edellyttää esimerkiksi rakenteiden korvaamista täysin uusilla rakenteilla.
   - Ns. pistemäinen kosteusvaurio, jossa rakenteet korjataan olemassa olevien toimivien rakenteiden mukaiseksi, ei edellytä rakentamislupaa.
   - Haitan toteajalla ei ole merkitystä lupatarpeen arvioimiseen.
5) **kantava rakenne on vaurioitunut**
6) **korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa terveellisyyden ja turvallisuuden**
   - Esimerkiksi riskirakenteeksi todetun rakenteen korjaaminen ennakkoon, ennen kuin haittoja on aiheutunut tai kantavan rakenteen korjaaminen/vaihtaminen.
7) **korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön**
   - Esimerkiksi korjattaisiin kulttuuriympäristön alueella olevan merkittävän rakennuksen ulkonäköä olennaisesti esimerkiksi julkisivumateriaalia tai väritystä vaihtamalla.
8) **korjaaminen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin**
   - Esimerkiksi rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen.
   - Luvanvaraisuudesta on vapautettu tietyin ehdoin joitakin toimenpiteitä, ks. luvanvaraisuudesta vapautetut korjaustoimenpiteet kappale.
9) **korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle**
   - Korjaus- tai muutostyön pitää tällöin kohdistua suojeltuun osaan rakennusta.
10) **rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana**
   - Esimerkiksi rakennusosan/rakennusosien energiatehokkuuden merkittävä parantaminen, kuten rakennuksen lisäeristäminen, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmän vaihtaminen sekä muut rakennuksen peruskorjaushankkeet, joilla merkittävästi vaikutetaan rakennuksen energiatehokkuuteen.
11) **muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.**
   - Esimerkiksi liiketilan muutokset asuinkäyttöön tai toisinpäin sekä vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttaminen vakituiseen käyttöön.

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

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

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

9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

43. Yleismääräykset

44. Selvitysvaatimukset

45. Purkamistyön toteuttaminen

46. Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

Perusteet 43-46: RakL 16 § (purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys), 55 § (rakennuksen purkamislupa) ja 56 § (purkamisluvan edellytykset), 152 § (rangaistussäännökset), RakL 12 ja 13 luku (Rakennuksen käyttö ja kunnospito ja rakennetun ympäristön hoito)

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

Rakennusjärjestykseen on tarpeen lisätä lähinnä haittojen torjumista koskevia määräyksiä. Kierrätyksen ja materiaalien uusiokäytön merkitys on kasvanut lainsäädännössä rakentamislain myötä.

10 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

47. Työmaan perustaminen ja aitaaminen

48. Säilytettävä puusto ja luontokohteet työmaalla

49. Työmaan siisteys

50. Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

51. Työmaan jätehuolto

52. Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

Perusteet 47-52: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuskohteen rakennuspaikka ja muut alueet, rakennuksen sopeutuminen ympäristöön ja rakennetun ympäristön hoito)

Työmaasta sekä sen erottamisesta, siisteydestä, ympäristön kiinteistöille, asukkaille ja liikenteelle aiheutuvien häiriöiden välttämiseksi on tarpeen rakennusjärjestyksessä antaa yleisiä määräyksiä. Määräyksellä täsmennetään huolehtimisvelvollisuutta ja parannetaan viranomaisen puuttumismahdollisuuksia haittojen

ilmaantuessa.

Lisäksi työmaasta tulee rakentamislain 63 §:n mukaisesti ilmoittaa rakennuspaikalla riittävän aikaisin. Työmaataulun ylläpito ja ajantasaisuus on tärkeää, jotta esim. häiriötilanteissa naapureilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus olla tarvittaessa yhteydessä suoraan vastuuhenkilöihin. Asiasta ei ole määräystä rakennusjärjestyksessä, koska asiasta on säädetty laissa. (RakL 63 §)

11 LUKU RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

53. Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

54. Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

55. Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Perusteet 53-55: RakL 17.2 § (hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen) ja 17.3 § (rakennuskohteen rakennuspaikka ja muut alueet, rakennuksen sopeutuminen ympäristöön ja rakennetun ympäristön hoito)

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

12 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET

56. Määräyksistä poikkeaminen

Perusteet: RakL 57 ja 59 § (poikkeamislupa ja lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä)
Rakentamislain ja sen nojalla annettujen säädösten osalta poikkeamisesta on säädetty suoraan rakentamislaissa. Poikkeamismahdollisuus ei kuitenkaan koske mm. kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä joitakin asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä. Kohta rakennusjärjestyksessä on merkitty ohjeeksi, koska kunnalla ei ole oikeutta näistä toisin määrätä.

57. Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Perusteet: Rakentamislaki 3 luku – kunnan rakennusjärjestys
Kunnanvaltuusto tekee päätöksen rakennusjärjestyksen voimaantulosta. Rakentamislain 28 §:n mukaan rakennusjärjestys on uusittava 1.1.2027 mennessä.