18.12.2024

KUULUTUS
Kiteen rakennusjärjestysluonnos nähtäville

Kiteen kaupunginhallitus on 9.12.2024 § 337 päättänyt asettaa rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville.

Rakennusjärjestysluonnos on nähtävillä 18.12.2024 – 17.1.2025 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.

Rakennusjärjestysluonnokseen voi antaa mielipiteen nähtävilläoloaikana.

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

Ellei sähköinen asiointi onnistu, rakennusjärjestykseen liittyvät paperiset mielipiteet 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’.

9.1.2025 klo 17–18.30 osallisille järjestetään yleisötilaisuus Kipakan ravintolasalissa osoitteessa Koulutie 3, 82500 KITEE.
Tilaisuudessa tutustutaan rakennusjärjestyksen laatimisprosessiin, tavoitteisiin sekä rakennusjärjestyksen rooliin osana kunnan maankäytön ja rakentamisen ohjausta.

Kysymyksiä yleisötilaisuutta varten voi myös toimittaa etukäteen 1.1.2025 mennessä osoitteeseen: johanna.paivinen@kitee.fi
Viestin otsikkoon merkintä ’Yleisötilaisuus - Kysymys rakennusjärjestyksestä’

Lisätietoja antaa vs.rakennustarkastaja Jani Hämäläinen, p. 040 105 1217.

Kiteellä 18.12.2024

KITEE KAUPUNGINHALLITUS

K I T E E

Kiteen kaupungin rakennusjärjestysluonnos

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

Sisällys

1. LUKU YLEISTÄ 6
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä, tavoite ja soveltamisala 6
2 § Rakennusvalvontaviranomainen 6
3 § Rakennustapaohjeet 7
4 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot 7
5 § Määritelmiä soveltamisesta 8
2. LUKU RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN 9
6 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla 9
6.1 Yleiset määräykset 9
6.2 Esteettömyys 10
6.3 Tekniset laitteet julkisivussa 10
6.4 Korjausrakentaminen 10
7 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle 10
7.1 Yleiset määräykset 10
7.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla 11
8 § Rakennuskohteen korkeusasema 11
8.1. Yleiset määräykset 11
8.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla 11
8.3 Selvitysvaatimukset 11
9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen 12
10 § Maanalainen rakentaminen 12
11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä 12
11.1 Yleiset määräykset 12
12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus 12
13 § Mainos- ja tekniset laitteet 13
13.1 Yleiset määräykset 13
13.2 Valaistut laitteet 13
13.3 Siirrettävät laitteet 13
3. LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE 13
14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen 13
15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset 14
15.1 Yleiset määräykset 14
15.2 Selvitysvaatimukset 14
15.3. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset 14
16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus 14
16.1 Asemakaava- ja ranta-alueen ulkopuolella 14

16.2 Ranta-alueella....14
16.3 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla....15
16.4 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella....15
16.5 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen....15
17 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla....15
17.1 Yleiset määräykset....15
17.2 Etäisyysvaatimukset....15
4. LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA....16
18 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille....16
Ranta-alueen määritelmä....16
19 § Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla....16
19.1 Yleiset määräykset....17
19.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista....17
20 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta....17
21 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä....18
5. LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS....19
22 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset....20
22.1 Yleismääräys....20
22.2 Aidat ja niiden tukimuurit....20
22.3 Tukimuurit....20
22.4 Aurinkosähköjärjestelmät....21
22.5 Ilmalämpöpumput....21
22.6 Maalämpöjärjestelmät....22
22.7 Jätevesijärjestelmät....22
22.8 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet....23
22.9 Laiturit, sillat ja aallonmurtajat....23
22.10 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit....23
22.11 Lantalat ja lietesäiliöt....24
22.12 Siilot ja varastointisäiliöt....24
22.13 Liikuteltavat laitteet....24
23 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset....24
23.1 Yleismääräys....24
23.2 Asuinrakennusten olemassa olevien terassien ja parvekkeiden lasittaminen....24
23.3 Savupiiput ja tulisijat....25
23.4 Julkisivun, katon värisävyn ja materiaalin muutokset....25
6 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA....25
24 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet....25
24.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä....25
24.2 Erityisalueen yleiset määräykset....26
24.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä....26

24.4 Selvitysvaatimukset 26
25 § Rakentaminen pohjavesialueilla 26
25.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen 26
25.2 Selvitysvaatimukset 27
25.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla 27
26 § Pilaantunut maaperä 27
26.1 Selvitysvaatimukset 27
26.2 Ilmoitusvaatimus 27
26.3 Määräys 27
27 § Haitalliset yhdisteet 27
27.1 Ilmoitusvaatimus 27
27.2 Selvitysvaatimukset 27
27.3 Määräys 27
28 § Melun ja tärinän huomioiminen 28
28.1 Yleiset määräykset 28
28.2 Selvitysvaatimukset 28
7 LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA 28
29 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla 28
29.1 Yleiset määräykset 28
29.2 Pihan rakentaminen 28
29.3 Selvitysvaatimus 29
30 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla 29
30.1 Yleiset määräykset 29
30.2 Pihan rakentaminen 29
31 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla 29
32 § Erityismääräykset ranta- alueilla 29
32.1 Yleiset määräykset 29
32.2 Pihan rakentaminen 30
33 § Arvokkaat luontoalueet 30
8 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN 30
34 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen 30
34.1 Yleiset määräykset 30
34.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys 30
35 § Piha-alueen korkeusasema 30
36 § Pengerrykset ja tukimuuri 30
37 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie 31
37.1 Ajoneuvoliittymä 31
37.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus 31
37.3 Pelastustie 31
38 § Auto- ja polkupyöräpaikat 32

38.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet 32
38.2 Polkupyöräpaikat 32
39 § Jätehuolto ja varastointitilat 32
39.1 Jätehuolto 32
40 § Tontin lumet 32
41 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet 33
9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN 33
42 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen 33
42.1. Yleismääräys 33
42.2 Selvitysvaatimukset 33
42.3 Purkamistyön toteuttaminen 33
42.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen 34
10 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA 34
43 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit 34
43.1 Puistot ja muut virkistysalueet 34
43.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit 34
44 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet 34
44.1 Puistot ja muut virkistysalueet 34
44.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet 34
11 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT 35
45 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen 35
45.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen 35
45.2 Säilytettävä puusto 35
45.3 Työmaan siisteys 35
45.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen 35
45.5 Työmaan jätehuolto 36
45.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä 36
12 LUKU RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO 36
46 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen 36
47 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla 36
48 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet 36
13 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET 36
49 § Määräyksistä poikkeaminen 36
50 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo 37

1. LUKU YLEISTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä, tavoite ja soveltamisala

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

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.

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

Rakentamiseen liittyvässä toiminnassa tulee huomioida myös muut kunnan alueella olevat määräykset, joita ovat esimerkiksi ympäristönsuojelumääräykset, jätehuoltomääräykset, hulevesien hallintaa koskevat määräykset, jne.

2 § Rakennusvalvontaviranomainen

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

määrätään kaupungin hallintosäännöllä sekä rakennusvalvontaviranomaisen delegointipäätöksillä.

Kiteen kaupungin rakennusvalvontaviranomainen ja viranhaltijat valvovat rakennusjärjestyksen määräyksiä lupakäsittelyn yhteydessä sekä suorittamalla katselmuksia ja tarkastuksia. Rakennusvalvonnalla on mahdollisuus keskeyttää lain vastainen toiminta lain määräämällä tavalla.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä rakennusvalvonnan taksassa.

3 § Rakennustapaohjeet

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

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyylillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

4 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Tietyt hankkeet, kuten masto, eläinsuoja, tuulivoimala tai säiliö, voivat tarvita rakentamislain mukaisten lupien lisäksi muita lupia, kuten lentoestelupa, ympäristölupa tai vesilain mukainen lupa.

Kaikista yli 30 metrin korkeuteen maanpinnasta ulottuvista lentoesteistä tulee pyytää lausunto Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta.

Tuulivoimalasta on pyydettävä aina lausunto puolustusvoimien pääesikunnalta, jos korkeus on vähintään 50 metriä. Jos tuulivoimalarakentamisen kiinteistö rajoittuu puolustusvoimien hallinnoimaan alueeseen, myös alle 50 metrin korkuisista tuulivoimaloista on pyydettävä lausunto.

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvitettävä yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

Asunto-osakeyhtiöissä tehtäville toimenpiteille tulee olla taloyhtiön suostumus.

5 § Määritelmiä soveltamisesta

Rakentamislaki 2 § Määritelmät
4) *rakennuskohteella* rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;
5) *rakennuksella* erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

Asuinrakennus	**rakennus, jota käytetään vakituiseen tai vapaa-ajan asumiseen.**
Julkinen kaupunkitila	tila, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.
Katos	rakennelma, jonka yhteenlasketusta seinäpinta-alasta on avointa vähintään 30 %.
Kerrosala	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.
Rakennelma	kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet alle 12 m2

	vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.
Rakennuksen/rakennelman pinta-ala	ulkoseinien ja katoksen pilarilinjan mukaan laskettava ala; kerrosala + katoksen ala
Rakennuspaikka	voimassa olevassa kaavassa, sijoittamisluvassa tai poikkeamisluvassa rakentamiseen hyväksytty alue. Haja-asutusalueella rakennuspaikka määritellään tapauskohtaisesti.
Ranta-alue	leveydeltään 100–200 metriä oleva maakaista, joka rajoittuu vesistöön.
Saunarakennus	rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka muttei ruuanlaittomahdollisuutta.
Väliaikainen rakennus	rakennus, joka rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysyväksi paikallaan enintään 10 vuotta.

2. LUKU RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN

6 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

6.1 Yleiset määräykset

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

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

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

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

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

6.2 Esteettömyys

Yhdenvertaisuuden näkökulmasta rakennusten ja kuntaympäristön tulee olla myös niiden henkilöiden saavutettavissa, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. Rakennettu ympäristö on esteetön silloin, kun se on kaikkien käyttäjien kannalta toimiva, turvallinen ja miellyttävä käyttää.

6.3 Tekniset laitteet julkisivussa

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

6.4 Korjausrakentaminen

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

7 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle

7.1 Yleiset määräykset

Rakennus tulee sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta. Jos naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta.
Palovaarallisen katoksen etäisyyden naapurin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamo, ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.
Muut rakennuskohteet tulee sijoittaa vähintään korkeutensa verran irti naapurin rajasta. Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta.

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

- valtatie (numerointi 1-39) 30 metriä
- kantatie (numerointi 40-99) 30 metriä
- seututie (numerointi 100-999) 20 metriä

- yhdystie (numerointi 1000-99999) 20 metriä
- yksityistie 12 metriä

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

Rautatiealueella tulee noudattaa ratalain mukaisia suojaetäisyyksiä.

Rakennelman (esim. kylpytynnyri, terassitakka, grillikatos, kota) savuhormin on sijaittava vähintään 4 metrin etäisyydellä toisen rakennuksen räystäistä ja asemakaavoitetulla alueella 4 metrin etäisyydellä naapurin rajasta.

7.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla
Asemakaava-alueella rakennuksen tulee sijoittua kaavassa määrätylle rakennusalalle.

8 § Rakennuskohteen korkeusasema

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

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

8.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla
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.

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

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

9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Rakennus ja rakennusosat saavat erityisestä syystä ulottua asemakaavassa 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.

10 § Maanalainen rakentaminen

10.1 Selvitysvaatimukset

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkostojen ja niiden käyttöturvallisuuteen.

11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

11.1 Yleiset määräykset

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

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

12 § 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.

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

13 § Mainos- ja tekniset laitteet

13.1 Yleiset määräykset
Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettava laitteen muodon, värityksen ja rakenteen 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.

13.2 Valaistut laitteet
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.

13.3 Siirrettävät laitteet
Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle.

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

3. LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartoilla. Suunnittelutarvealueen rajaus on voimassa 10 vuotta rakennusjärjestyksen voimaan tulosta.

Suunnittelutarvealue ei ole voimassa alueilla, joilla on suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava (AKL 44 § ja 72 §), asemakaava tai ranta-asemakaava. Lisäksi suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä noudatetaan AKL 16 §:n mukaisissa kohteissa.

15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

15.1 Yleiset määräykset

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

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

15.2 Selvitysvaatimukset

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

15.3. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

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

1) 4000 m^2 yleensä
2) 2000 m^2 vesihuoltoverkostoon liitettävissä oleva rakennuspaikka
3) 5000 m^2 ranta-alueet, rantaviivan vähimmäispituus 50 m
4) 5000 m^2 suunnittelutarvealueet
5) 10000 m^2 arvokkaat maisema-alueet

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

16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

16.1 Asemakaava- ja ranta-alueen ulkopuolella

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

Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentaa enintään 10 %.

16.2 Ranta-alueella

Rakennuspaikalle 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.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentaa enintään 10 %.

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

16.3 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla

Yli 5000 m2 asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palveleva pienteollisuusrakennus (1) seuraavin ehdoin

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

16.4 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella

Muille kuin kohtien 16.1–16.3 rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

16.5 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.

17 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

17.1 Yleiset määräykset

Alle 2 hehtaarin kiinteistölle ei saa sijoittaa hevostallia tai muuta vastaavaa eläinsuojaa. Alle 5 hehtaarin kiinteistöille ei saa sijoittaa yritystoimintaan käytettävää hevos- tai ponitallia.
2 hehtaarin kiinteistöllä saa pitää enintään kolmea hevosta ja kiinteistön pinta-alaa tulee suurentaa 0,5 hehtaaria kutakin seuraavaa hevosta kohden.
Kiinteistöllä tulee voida osoittaa hevosille tai muille eläimille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet.

17.2 Etäisyysvaatimukset

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkoti, koulu tai muita häiriintyviä kohteita.
Etäisyydestä naapuritontin rajaan voidaan poiketa naapurin kirjallisella suostumuksella.

Rakennukset, katokset ja eläinten jaloittelualueet ja ulkotarhat tulee sijoittua vähintään 25 metrin päähän valtaojasta ja norosta sekä 50 metrin päähän talousvesikaivosta ja vesistöstä.

4. LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

18 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Ranta-alueen määritelmä
Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön. Ranta-alue ulottuu yleensä enintään 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Alueidenkäyttölaki 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella
Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.
Rakennusten ja katosten tulee olla värisävyltään hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia.
Rakennuksen katetun kuistin ala saa olla enintään 50 % rakennuksen kerrosalasta.

19 § Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014
Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi tulee ottaa huomioon vesistön ominaispiirteistä ja rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuva lisäkorkeus.

Suositus sisävesien rannoille:
Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyypistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus.

19.1 Yleiset määräykset

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

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

19.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Ranta-alueella rakennettaessa on noudatettava viranomaisten antamia ohjeita ylimmän vedenkorkeuden asettamista vaatimuksista. Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle.
Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle.

Asuinrakennuksessa kapillaarisen veden nousun katkaisevan kerroksen alapinnan korkeustason on oltava seuraavien N2000-tasojen yläpuolella:

-	Suuri Heinäjärvi	+103,80 m
-	Kiteenjärvi	+81,30 m
-	Orivesi	+78,25 m
-	Piimäjärvi	+78,00 m
-	Puruvesi	+78.00 m
-	Pyhäjärvi	+80,70 m
-	Säynejärvi	+84,90 m

Em. lukemaan on lisättävä aaltoiluvara, joka määritetään kunkin rakennuspaikan rantaolosuhteiden mukaan siten kuin Ympäristöopas 2014, Tulviin varautuminen rakentamisessa on osoitettu (Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, Ympäristöministeriö, Maa- ja metsätalousministeriö).

Ellei alin rakentamiskorkeus ole tiedossa, on alimman rakentamiskorkeuden oltava vähintään +1,5 metriä keskiveden korkeudesta.

20 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä ja vakituisen asuinrakennuksen sekä yli 80 m^2:n suuruisen muun rakennuksen vähintään 40 metriä rantaviivasta.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m^2, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

Rakennelma (kota, katos, tms.) ja liikuteltava laite (asuntovaunu), lukuun ottamatta venevajaa, tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Venevaja tulee rakentaa rannan puu- tai puumaisesta kasvillisuusrajasta maalle päin.

21 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä

Saunalautan paikallaan pysyttäminen edellyttää seuraavien ehtojen täyttymistä;

1) sijoittuu asuinrakennuspaikan pihapiirin välittömään yhteyteen
2) sijoittamiselle on vesialueen omistajan suostumus
3) sijoittaminen ei aiheuta haittaa tai vahinkoa naapurikiinteistöille
4) jätevesijärjestelmä täyttää sille asetetut vaatimukset
5) tontin rantaviivaa on yli 50 metriä
6) saunalautta on yksikerroksinen, enintään 3 metriä korkea ja lautan kokonaisala on alle 30 m^2
7) käyttö on tavanomaista retkeily/virkistyskäyttöä
8) paikallaan pitämisen enimmäisaika on 3 kk
9) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä

5. LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakentamislupaa edellyttävät rakentamislain perusteella (RakL 42 §)
(tulkinnat HE 139/2022)
Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:
1) asuinrakennus;

- paikallaan pysytettävä asuntolaiva

2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;
4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;

- siirrettävä kioski, katsomo

5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;

- 30 metriä korkea tuulivoimala, jonka lapojen korkein korkeus on yli 35 metriä

6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;
7) energiakaivo;
8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

- kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue kuten esim. golfkenttä

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;

2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;

3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.
HE 139/2022 mukaan lupaa edellyttää mm.

- jätevesijärjestelmän uusiminen,
- asunnon jakaminen ja yhdistäminen

22 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

22.1 Yleismääräys

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

22.2 Aidat ja niiden tukimuurit

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / kaupunkikuvaan.
Piikkilankaa ei saa käyttää asuinrakennusalueiden aidoissa.

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

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

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

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

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

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

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske aitoja suojeltujen rakennusten pihapiirissä tai arvokkaissa kulttuuriympäristöissä.

22.3 Tukimuurit

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

1) tukimuurin korkeus on enintään 0,5 metriä.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske tukimuureja suojeltujen rakennusten pihapiirissä tai arvokkaissa kulttuuriympäristöissä.

22.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Yleismääräykset

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä maisema- tai kaupunkikuvaa.

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

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet

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

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

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala alle 30 m^2

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske aurinkosähköjärjestelmiä suojeltujen rakennusten pihapiirissä tai arvokkaissa kulttuuriympäristöissä.

22.5 Ilmalämpöpumput

Yleismääräykset

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa.
Ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköt tulee sijoittaa siten, ettei niistä aiheudu melu tms. haittaa naapurikiinteistölle.
Alle 4 metrin etäisyydelle toisen omistaman tai hallitseman kiinteistön rajasta ei saa asettaa lämpöpumppua tai sen kompressoria ilman naapurin antamaa kirjallista suostumusta. Yhtiömuotoisissa asuin- ja majoitusrakennuksissa tarvitaan sijoittamiseen yhtiön hallituksen päätös.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun asentaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

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

22.6 Maalämpöjärjestelmät

Maalämpöputkistoissa käytetyn lämmönsiirtoaineen tulee olla ympäristölle ja pohjavedelle vaaratonta.
Maalämpöpiirin etäisyys kiinteistön rajasta on oltava vähintään 4 metriä.
Vesistöön sijoitettava maalämpöpiiri vaatii aina vesialueen omistajan kirjallisen suostumuksen.

Energiakaivojen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä tulee noudattaa seuraavia vähimmäisetäisyyksiä:

- tontin/kiinteistön rajalinjat	7,5 m (porareiän ollessa pystysuora)
- muut lämpökaivot / energiakaivot	15 m (porareiän ollessa pystysuora)
- porakaivot	40 m
- rengaskaivot	20 m
- rakennukset	3 m
- jätevesijärjestelmä	30 m (kaikki jätevedet)
	20 m (vain harmaat vedet)
- omat viemäri- ja vesijohdot	3 m
- muut vesi- ja viemärijohdot	5 m
- omat lämpöjohdot	3 m
- muut lämpöjohdot	5 m

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen maalämpöjärjestelmän (energiakaivot sekä lämmönkeruupiirit) rakentaminen, kun

1) järjestelmä täyttää sille asetetut vaatimukset ja
2) järjestelmä ei sijoitu kaava-, pohjavesi- tai ranta-alueella
3) järjestelmä ei sijoitu vesistöön.

Selvitysvaatimus

Vesistöön tai pohjavesialueelle sijoitettavan maalämpöjärjestelmän rakentaminen voi edellyttää myös vesilain mukaisen luvan. Luvan tarve on aina selvitettävä Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta suunnitellessa maalämpöjärjestelmää pohjavesialueilla sekä jos maalämpöjärjestelmän keruupiiri sijoitetaan vesistöön.

22.7 Jätevesijärjestelmät

Yleismääräykset

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

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

1) järjestelmä täyttää sille asetetut vaatimukset ja
2) rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle
3) kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen ja/tai umpisäiliön asentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle

Selvitysvaatimukset
Jotta kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa, tulee siitä toimittaa Kiteen ympäristönsuojeluviranomaiselle erillinen jätevesiselvitys ja Kiteen ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että järjestelmä täyttää sille asetetut vaatimukset.

22.8 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt
Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske laitteita suojeltujen rakennusten yhteydessä tai arvokkaissa kulttuuriympäristöissä.

22.9 Laiturit, sillat ja aallonmurtajat

Yleiset määräykset
Vesilain mukaan rannan omistajalla tai haltijalla on yksityistä tarvettaan varten oikeus rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva laituri, venevaja tai muu näihin verrattava rakennelma. Oikeuden edellytyksenä on, että rakennelman tekeminen tai käyttäminen ei edellytä vesilain mukaista lupaa ja se voi tapahtua tuottamatta vesialueen omistajalle vahinkoa tai huomattavaa haittaa.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuintontille sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun

1) laiturin pituus on enintään 10 metriä ja leveys enintään 3 metriä.

22.10 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

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

1) kasvihuoneen kokonaisala on alle 30 k-m^2 tai
2) kasvutunnelin pinta-ala on alle 100 k-m^2.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu muilla rakennuspaikoilla kasvihuone ja kasvutunneli, kun

1) kasvihuoneen pinta-ala on alle 30 k-m^2 tai
2) kasvutunnelin kokonaisala on alle 50 k-m^2.

22.11 Lantalat ja lietesäiliöt

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

1) niiden tilavuus on alle 2000 m^3 ja
2) ne eivät sijaitse ranta- tai pohjavesialueella

22.12 Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 500 m^3 ja kokonaiskorkeus on alle 10 metriä.

Nestemäiset polttoaine - ja kemikaalisäiliöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske nestemäisiä polttoaine ja kemikaalisäiliöitä joiden yksittäinen tilavuus on yli 12 m^3.

22.13 Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tontille sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun

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

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

23.1 Yleismääräys

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

23.2 Asuinrakennusten olemassa olevien terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu olemassa olevien terassien ja parvekkeiden lasittaminen, kun

1) vähintään 30 % seinäpinta-alasta on avattavissa.
2) terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Suojellut rakennukset ja alueet
Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

23.3 Savupiiput ja tulisijat
Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle.

23.4 Julkisivun, katon värisävyn ja materiaalin muutokset
Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

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

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

Suojellut rakennukset ja alueet
Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

6 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

24 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

24.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä
Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

1) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
2) valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
3) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
4) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
5) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
6) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet

24.2 Erityisalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

24.3 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.

24.4 Selvitysvaatimukset

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

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

25 § Rakentaminen pohjavesialueilla

25.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

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

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

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

25.2 Selvitysvaatimukset

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

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

25.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa.

26 § Pilaantunut maaperä

26.1 Selvitysvaatimukset

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

26.2 Ilmoitusvaatimus

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

26.3 Määräys

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

27 § Haitalliset yhdisteet

27.1 Ilmoitusvaatimus

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

27.2 Selvitysvaatimukset

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

27.3 Määräys

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

28 § Melun ja tärinän huomioiminen

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

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

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

7 LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

29 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

29.1 Yleiset määräykset
Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

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

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

29.2 Pihan rakentaminen
Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

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

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

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

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

30 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

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

30.2 Pihan rakentaminen
Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle sekä rakentamatta jäävällä rakennuspaikan osalla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin että niiden määrä on vähintään 1 puu tai puumainen pensas/100 m^2.

31 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

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

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

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

32 § Erityismääräykset ranta- alueilla

32.1 Yleiset määräykset
Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

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

32.2 Pihan rakentaminen
Rakennuksen ja rannan välinen puusto tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen ja puiden kaataminen rakennuksen välittömästä läheisyydestä on sallittua.

33 § Arvokkaat luontoalueet

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

8 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

34 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

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

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

35 § Piha-alueen korkeusasema

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

36 § Pengerrykset ja tukimuuri

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3. Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin.

37 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

37.1 Ajoneuvoliittymä

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

Uuden liittymän rakentamiseen on saatava tienpitäjän suostumus/lupa.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

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

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

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.

37.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

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

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

37.3 Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

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

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

38 § Auto- ja polkupyöräpaikat

38.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

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

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

38.2 Polkupyöräpaikat

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

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

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

39 § Jätehuolto ja varastointitilat

39.1 Jätehuolto

Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset ja kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä.

Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia eikä komposteja saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle ja ne tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden.

Jätehuoltoon tarkoitettujen rakennelmien ja tilojen ominaisuuksista ja sijoittelusta määrätään lisäksi Kiteen yleisissä jätehuoltomääräyksissä.

40 § Tontin lumet

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

41 § 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.

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.

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

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

Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Selvitysvaatimukset

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

9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

42 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

42.1. Yleismääräys

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

42.2 Selvitysvaatimukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

42.3 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.

42.4 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 YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

43 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

43.1 Puistot ja muut virkistysalueet

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

43.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

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

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

44 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

44.1 Puistot ja muut virkistysalueet

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

44.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

Julkiseen kaupunkitilaan 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

44.3 Tapahtumien järjestäminen

Erilaisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen ulkotilaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennelmia alueen haltijan

suostumuksella ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä korkeintaan kaksi viikkoa. Viranomainen voi kuitenkin aina perustellusta syystä edellyttää luvan hakemista.

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

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

11 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

45 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

45.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön.

45.2 Säilytettävä puusto

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

45.3 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

45.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

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

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun 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.

45.5 Työmaan jätehuolto

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

45.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

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

12 LUKU RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

46 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

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

47 § 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.

48 § 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.

13 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

49 § Määräyksistä poikkeaminen

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

50 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2025.

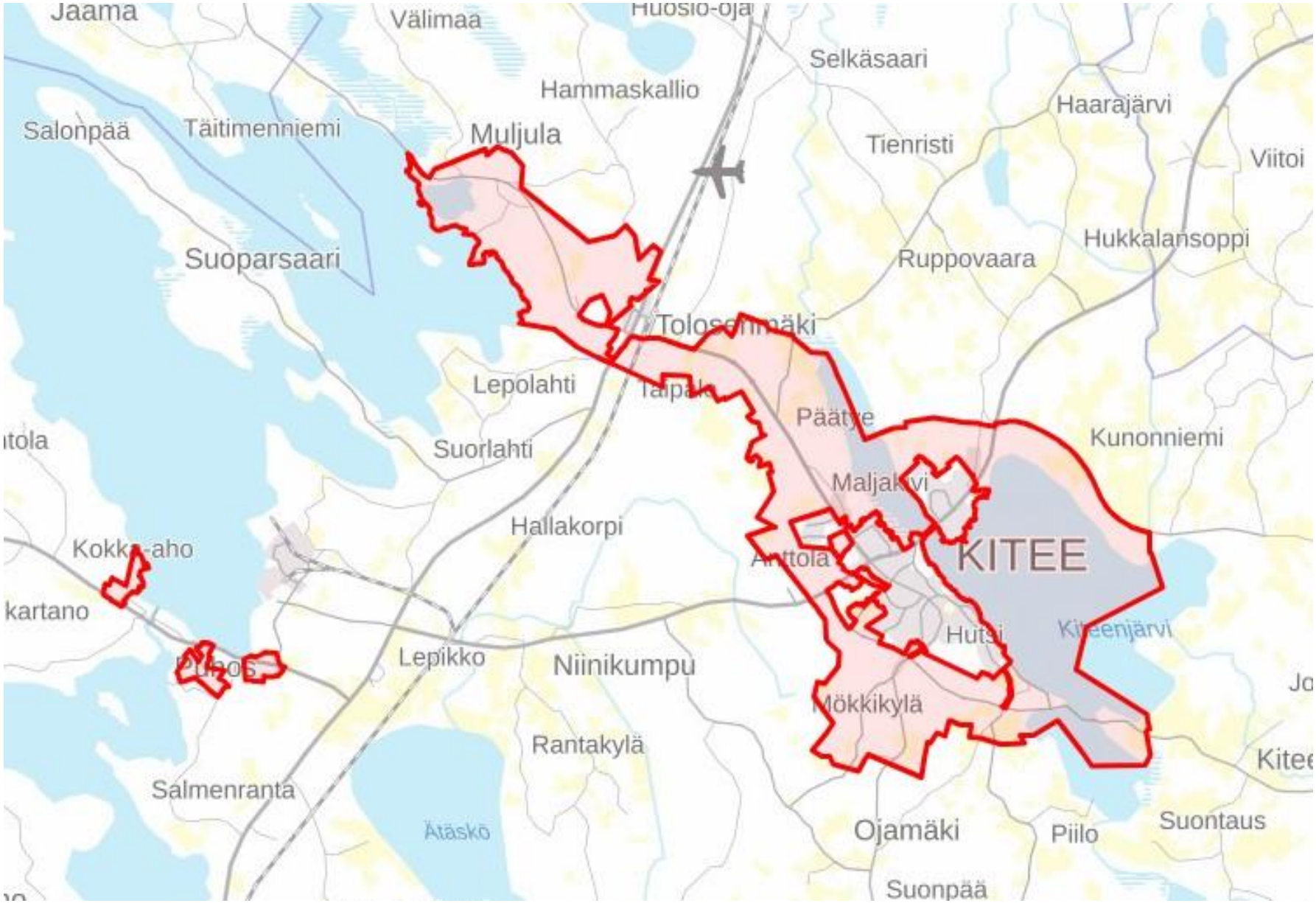
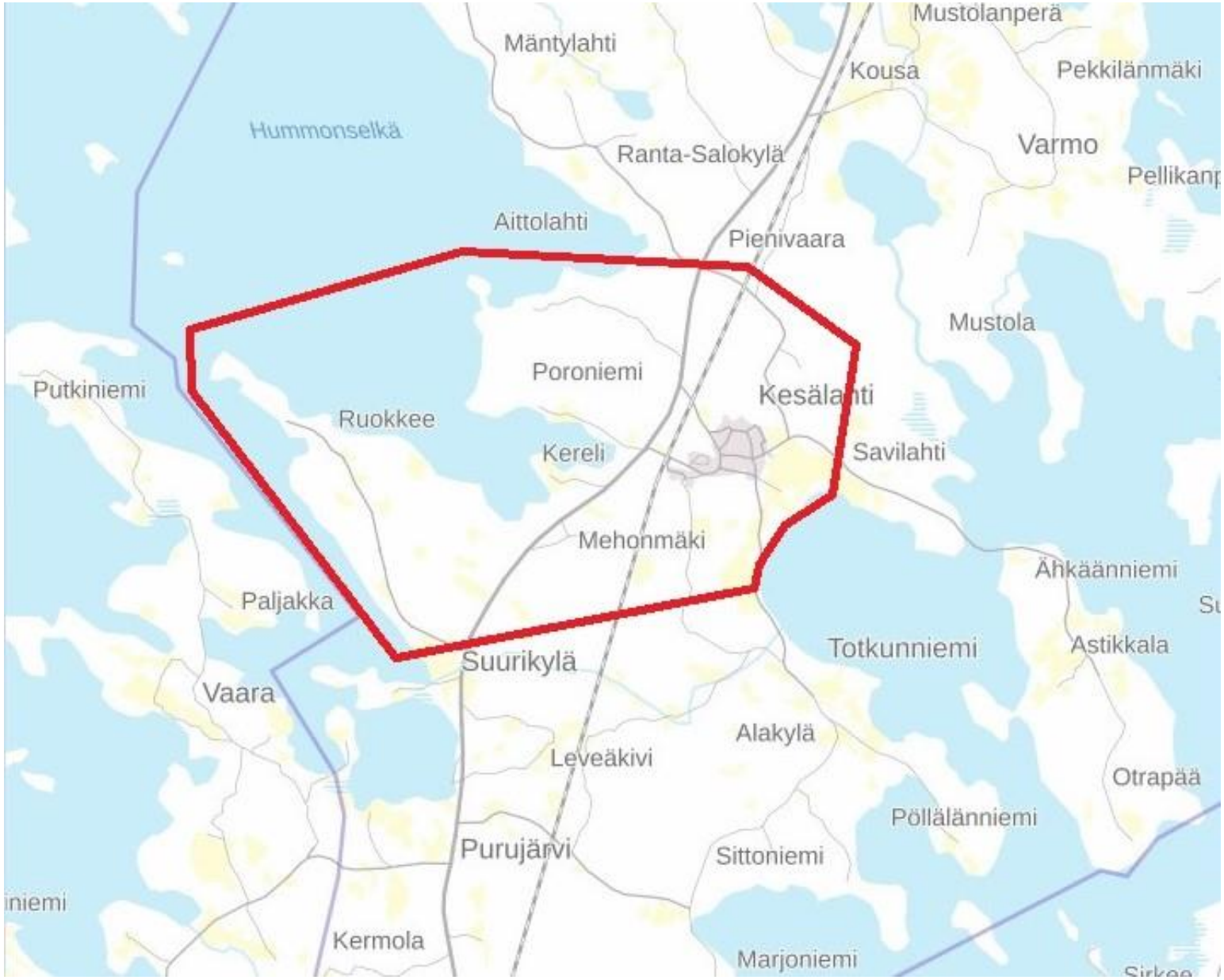
Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta (niiltä osin kuin muutoksenhaku ei koske).

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

Liitteet

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

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



Liite 1. Kartta suunnittelutarvealueista, Kesälahti