

Loimaan rakennusjärjestys 2025

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.5.2025, voimaantulo 1.6.2025



Sisälllys

1. luku	Yleistä	8
1 §	Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	8
2 §	Rakennustapaohjeet	8
3 §	Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot	8
4 §	Määritelmiä soveltamisesta	8
2. luku	Rakennuskohteen rakentaminen	10
5 §	Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla	10
5.1	Yleiset määräykset	10
5.2	Tekniset laitteet julkisivussa	10
5.3	Korjausrakentaminen	10
6 §	Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle	10
6.1	Yleiset määräykset	10
6.2	Eryitysmääräys asemakaava-alueilla	10
7 §	Rakennuskohteen korkeusasema	11
7.1	Yleiset määräykset	11
7.2	Eryitysmääräykset asemakaava-alueilla	11
7.3	Selvitysvaatus	11
8 §	Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle	11
8.1	Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille	11
8.2	Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille	12
9 §	Maanalainen rakentaminen	12
9.1	Selvitysvaatus	12
10 §	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä	12
10.1	Yleiset määräykset	12
10.2	Eryitysmääräykset asemakaava-alueilla	12
11 §	Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus	12
12 §	Mainos- ja tekniset laitteet	13
12.1	Yleiset määräykset	13
12.2	Valaistut laitteet	13
12.3	Siirrettävät laitteet	13
3. luku	Eryiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle	13
13 §	Suunnittelutarvealueen määrittäminen	13
14 §	Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	13
14.1	Yleiset määräykset	13

14.2	Selvitysvaatimus.....	13
14.3	Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset	14
15 §	Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus	14
15.1	Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka	14
15.2	Rakennuspaikka ranta-alueella	14
15.3	Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella	14
15.4	Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella	14
15.5	Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen	14
16 §	Rakentamisen määrä, maanrakentaminen.....	15
16.1	Rakentamisen määrä	15
16.2	Asuinrakentaminen	15
17 §	Eläinsuojat muualla kuin maatilalla	15
17.1	Rakentamisen määrä	15
17.2	Etäisyysvaatimukset.....	15
4. luku	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA.....	15
18 §	Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille.....	15
19 §	Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla	16
19.1	Yleiset määräykset	16
19.2	Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista.....	16
20 §	Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta	16
5. luku	RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS.....	17
21 §	Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset.....	18
21.1	Yleismääräys.....	18
21.2	Aidat ja niiden tukimuurit	18
21.3	Tukimuurit.....	18
21.4	Aurinkosähköjärjestelmät	18
21.5	Ilmalämpöpumput	19
21.6	Jätevesijärjestelmät	19
21.7	Julkisivuun kiinnitettävät laitteet.....	19
21.8	Laiturit	19
21.9	Kasvihuoneet ja kasvutunnelit	20
21.10	Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot	20
21.11	Siilot ja varastointisäiliöt	20
21.12	Liikuteltavat laitteet	20
22 §	Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset.....	20

22.1 Yleismääräys.....	20
22.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen	20
22.3 Savupiiput ja tulisijat	21
22.4 Julkisivun ja katon värisävy- ja materiaalin muutokset.....	21
6. luku RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA	21
23 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet.....	21
23.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä.....	21
23.2 Erityisalueen yleiset määräykset.....	22
23.3 Selvitysvaatimus.....	22
24 § Rakentaminen pohjavesialueilla	22
24.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen	22
24.2 Selvitysvaatimus.....	22
24.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla	22
25 § Pilaantunut maaperä	23
25.1 Selvitysvaatimus.....	23
25.2 Ilmoitusvaatimus.....	23
25.3 Määräys.....	23
26 § Haitalliset yhdisteet	23
26.1 Ilmoitusvaatimus.....	23
26.2 Selvitysvaatimus.....	23
26.3 Määräys.....	23
27 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen	23
27.1 Yleiset määräykset	23
27.2 Selvitysvaatimus.....	24
28 § Melun ja värinän huomioiminen	24
28.1 Yleiset määräykset	24
28.2 Selvitysvaatimus.....	24
7. luku LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA	24
29 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla.....	24
29.1 Yleiset määräykset	24
29.2 Pihan rakentaminen.....	24
29.3 Selvitysvaatimus.....	25
30 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla	25
30.1 Yleiset määräykset	25
30.2 Pihan rakentaminen.....	25
31 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla	25
32 § Erityismääräykset ranta-alueilla.....	25

32.1 Yleiset määräykset	25
32.2 Pihan rakentaminen	25
33 § Arvokkaat luontoalueet	26
8. luku PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN	26
34 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen	26
34.1 Yleiset määräykset	26
34.2 Korjausrakentamista koskeva erityismääräys	26
35 § Piha-alueen korkeusasema	26
36 § Pengerrykset ja tukimuuri	26
37 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie	26
37.1 Ajoneuvoliittymä	26
37.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus	27
37.3 Pelastustie	27
38 § Auto- ja polkupyöräpaikat	27
38.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet	27
38.2 Polkupyöräpaikat	27
38.3 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt	28
39 § Jätehuolto ja varastointitilat	28
39.1 Jätehuolto	28
39.2 Varastointitilat	28
40 § Tontin lumet	28
41 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet	28
41.1 Selvitysvaatimus	29
9. luku RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	29
42 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen	29
42.1. Yleismääräys	29
42.2 Selvitysvaatimus	29
42.3 Purkamistyön toteuttaminen	29
42.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen	29
10. luku YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA	30
43 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit	30
43.1 Puistot ja muut virkistysalueet	30
43.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit	30
44 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet	30
44.1 Puistot ja muut virkistysalueet	30
44.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet	30
11. luku RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	30

45 §	Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen.....	30
45.1	Työmaan perustaminen ja aitaaminen	30
45.2	Säilytettävä puusto	30
45.3	Työmaan siisteys	31
45.4	Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen	31
45.5	Työmaan jätehuolto.....	31
45.6	Työmaan siistiminen töiden päätyttyä	31
12. luku	RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO.....	31
46 §	Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen	31
47 §	Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla	31
48 §	Rakentamattomat tontit ja muut alueet.....	32
13. luku	ERINÄISET MÄÄRÄYKSET.....	32
49 §	Rakennusjärjestyksen voimaantulo	32

1. luku Yleistä

Rakentamislaki 17.4 §

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

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamislain ja maankäyttö- 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.

2 § Rakennustapaohjeet

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

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

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

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

4 § 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;

RakL HE

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

Asuinpientaloilla tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määriteltä katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Rakennelmiksi luokitellaan pinta-alaltaan enintään 10 m²:n kokoiset kevyt-rakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

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

Asuinpientaloilla tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Pientalo voi olla vakituinen asunto tai vapaa-ajankäyttöön suunniteltu rakennus.

Vapaa-ajanasunnolla tarkoitetaan osavuotiseen tai ympärivuotiseen virkistys- ja vapaa-ajankäyttöön tarkoitettua asuntoa.

Majoitusrakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jota voidaan käyttää lyhytaikaiseen majoittumiseen ja jonka asukkaat vaihtuvat jopa päivittäin.

Vierasmajalla tarkoitetaan rakennusta, jossa ei ole ruuanlaittomahdollisuutta eikä saunaa. Rakennuksessa voi olla lämmitys ja se voi olla lämpöeristetty.

Talousrakennuksella tarkoitetaan rakennusta, joka kuuluu päärakennuksen kanssa samaan pihapiiriin. Talousrakennus voi olla varasto, autosuoja, sauna, vierasmaja tai muu vastaava päärakennuksen käyttötarkoitusta palveleva rakennus. Talousrakennus voi olla lämmitetty tai kylmä.

Pihapiirillä tarkoitetaan rakennuksia, jotka muodostavat ehjän toiminnallisen kokonaisuuden.

Rakennusalalla tarkoitetaan asemakaavassa merkittyä rakennusten sijoittamiseen tarkoitettua alaa.

Kerrosala lasketaan ulkoseinien ulkomittojen mukaisesti, yli 1,6 metriä korkeat tilat mukaan lukien. Tarkemmat laskentaohjeet löytyvät mm. RT-kortistosta.

Ullakko on rakennuksen ylimmän kerroksen päällä oleva, pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä oleva rakennuksen osa.

Kellari on rakennuksen alimman kerroksen alla oleva pääosin maanalainen tila.

Rakennuspaikka voi olla tontti, yksi tai useampi kiinteistö tai osa kiinteistöstä, joka on osoitettu kaavassa tai muutoin todettu sopivaksi rakennuspaikaksi.

Rantavyöhyke tarkoittaa sellaista rannan osaa, jolle sijoittuvalla rakentamisella on välittömiä vaikutuksia vesistöön sekä rantaluontoon ja maisemaan. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maasto ja muut luonnonolosuhteet. Käytännössä rantavyöhykkeen leveydeksi on yleensä arvioitu noin 100 metriä.

Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alueen leveys on usein arvioitu vähintään noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen voi olla enemmänkin.

2. luku Rakennuskohteen rakentaminen

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

5.1 Yleiset määräykset

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

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

5.2 Tekniset laitteet julkisivussa

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

5.3 Korjausrakentaminen

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

6 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle

6.1 Yleiset määräykset

Etäisyys naapurin rakennusalaan tai rakennukseen tulee olla vähintään kah-deksan metriä tai palon leviäminen tulee olla rajoitettua.

Rakennuksen etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapurin rajasta. Sa-vusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljan-kuivaamo, ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallit-semaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omis-tamalla tai hallitsemalla maalla.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomää-räysten edellyttämällä tavalla.

6.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella yli 10 m²:n suuruisen rakennelman tulee sijoittua ra-kennusalueelle.

7 § Rakennuskohteen korkeusasema

7.1 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.

7.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kunta-tekniikkaan.

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

7.3 Selvitysvaatimus

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

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

8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

8.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

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

- 1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,30 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,0 metriä
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, tekniset laitteet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 0,9 metrillä, parvekkeet 1,5 metrillä; julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,6 metriä

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

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

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

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

Vapaan alikulkukorkeuden on oltava ajoradan osalta vähintään 4,6 metriä ja jalkakäytävän ja pyörätien osalta 3,0 metriä.

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

9 § Maanalainen rakentaminen

9.1 Selvitysvaatimus

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

10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

10.1 Yleiset määräykset

Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän korkea, vähintään 100 mm korkea osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus, joka selkeästi erottautuu taustastaan.

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.

10.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on molempien katujen puolelle asennettava kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennusta käyttöönotettaessa.

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

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

11 § 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.

12 § Mainos- ja tekniset laitteet

12.1 Yleiset määräykset

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

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

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

12.2 Valaistut laitteet

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus.

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

12.3 Siirrettävät laitteet

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalankulkuun varatuille alueille, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 1,5 metriä.

3. luku Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle

13 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Suunnittelutarvealue määritellään alueidenkäyttölain 16 §:ssä. Sillä 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.

14 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

14.1 Yleiset määräykset

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

14.2 Selvitysvaatimus

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

14.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä on 2 000 m².

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.

15 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

15.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

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

Asuinrakennuspaikalla rakennusten kerrosala saa olla enintään 500 m², kuitenkin enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

15.2 Rakennuspaikka ranta-alueella

Pysyvään tai vapaa-ajan asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen asuinrakennus talousrakennuksineen.

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhteisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitetun asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asunnon enintään 120 m². Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa kuitenkin olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

15.3 Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella

Vapaa-ajan asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennusoikeus on 500 m², kuitenkin enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

15.4 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella

Muille kuin kohdissa 15.1...15.3 ja 16.1 mainituille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 500 m², kuitenkin enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

15.5 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.

16 § Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen

16.1 Rakentamisen määrä

Maatilan tilakeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

16.2 Asuinrakentaminen

Maatilalle saa rakentaa kaksi enintään yksiasuntoista asuinrakennusta talousrakennuksineen.

17 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

17.1 Rakentamisen määrä

Asuinrakennuspaikalle saa rakentaa 1...3 hevosen tai ponin tallin, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha-alueet.

17.2 Etäisyysvaatimukset

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

Rakennukset ja katokset tulee sijoittaa vähintään 25 metriä valtaojasta ja 50 metriä talousvesikaivosta ja vesistöistä.

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 vähintään 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Alueidenkäyttölaki 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

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

Luvanvaraisen rakennusten ja katosten tulee olla värisävyltään hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia.

19 § Lupaa edellyttävän 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 rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus.

19.1 Yleiset määräykset

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

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

19.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Rakennettaessa ranta-alueelle on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kostuessa vaurioituvia rakenteita. Alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvä tulvakorkeus (HW 1/100) johon lisätään seuraavat harkinnanvaraiset lisäkorkeudet:

- rakennustyyppistä johtuva lisäkorkeus
- ilmastomuutoksesta johtuva lisäkorkeus
- vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus

Rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmas.

20 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Luvanvaraisen rakennuksen ja katoksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50 metriä.

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 kiosk, 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 terveellisuuden 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 suojelutavalle 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
- kattomuodon muutos

21 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

21.1 Yleismääräys

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

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojelukohteita eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

21.2 Aidat ja niiden tukimuurit

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan sekä kaupunkikuvaan.

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 aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä ja tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,6 metriä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kokonaan tontin puolelle sijoittuva kaatuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuva aidan rakentaminen, kun kadun tai tien vastainen aita ei aiheuta näkemäestettä ajotielle ja kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,2 metriä tai puistoa ja muita alueita vastaan oleva aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä.

21.3 Tukimuurit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan suostumuksella, kun tukimuurin korkeus on enintään 0,6 metriä.

21.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Yleismääräykset

Aurinkosähköjärjestelmien tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa.

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 50 m².

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ja ympäristöjä, jotka on määritelty kohdassa 23.1.

21.5 Ilmalämpöpumput

Yleismääräykset

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa.

Ilmalämpöpumpun sijoittamisessa ja kiinnittämisessä rakennuksen rakenteisiin tulisi huomioida ilmalämpöpumpusta mahdollisesti viereiseen rakennukseen aiheutuva värinä, runkomelu ja ulkoapäin tunkeutuva meluvaikutus

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle. Muualle kuin katu-julkisivuun sijoitettavan laitteenkin tulee soveltua ympäristöön ja sijoittamisen ratkaistaan tapauskohtaisesti rakentamislupamenettelyssä.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ja ympäristöjä, jotka on määritelty kohdassa 23.1.

21.6 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

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

21.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet, jos kyseessä on muu kuin kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohde ja ympäristö, joka on määritelty kohdassa 23.1.

muu kuin suojeltu rakennus

- 1) antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- 2) julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

21.8 Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuintontille sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 5 metriä ja leveys enintään 3 metriä.

21.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatiilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen tai kasvutunnelin rakennusala on alle 50 m².

21.10 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatiilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, kun lantalan ja laakasiilon rakennusala on alle 30 m² ja lietesäiliön tilavuus on alle 120 m³.

21.11 Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatiilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 120 m³ tai kokonaiskorkeus on alle 4 metriä.

21.12 Liikuteltavat laitteet

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

- 1) siirrettävä laite on enintään 4 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 30 m²
- 2) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- 3) paikallaan pitämisen enimmäisaika on 6 kk.

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

22.1 Yleismääräys

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

22.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

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

Suojellut rakennukset ja alueet

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ja ympäristöä, jotka on määritelty kohdassa 23.1.

22.3 Savupiiput ja tulisijat

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

22.4 Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

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

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset, kun noudatetaan kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita.

Suojellut rakennukset ja alueet

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ja ympäristöä, jotka on määritelty kohdassa 23.1.

6. luku RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

23 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

23.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) museoviranomaisen tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 2) valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
- 3) museoviranomaisen tekemän inventoinnin yhteydessä arvokkaaksi todetut kulttuurihistorialliset kohteet sekä valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK)
- 4) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 5) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 6) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 7) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet
- 8) erityislainsäädännön nojalla suojellut kohteet ympäristöineen

23.2 Eritysalueen 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. Myös luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden toteutuksessa tulee huomioida kohteen sovittaminen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

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

23.3 Selvitysvaatimus

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

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.

24 § Rakentaminen pohjavesialueilla

24.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

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

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

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

24.2 Selvitysvaatimus

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

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

24.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Mikäli maalämpökaivoa suunnitellaan sijoitettavaksi pohjavesialueelle, tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve.

25 § Pilaantunut maaperä

25.1 Selvitysvaatimus

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

25.2 Ilmoitusvaatimus

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

25.3 Määräys

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

26 § Haitalliset yhdisteet

26.1 Ilmoitusvaatimus

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

26.2 Selvitysvaatimus

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

26.3 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.

27 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

27.1 Yleiset määräykset

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

Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla.

27.2 Selvitysvaatimus

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

28 § Melun ja värinän huomioiminen

28.1 Yleiset määräykset

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

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

28.2 Selvitysvaatimus

Liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot 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 otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

Erityinen huomio tulee kiinnittää luontodirektiivin liitteen IV(a) tiukasti suojeltuihin lajeihin (esim. liito-orava ja lepakot). Purettavaksi esitettävissä rakennuksissa voi sijaita luonnonsuojelulain turvaamia luontoarvoja, kuten eri lepakkolajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai lintulajien pesiä, joiden toistuvasti käytössä olevat pesät ovat ympärivuotisesti suojeltuja (esim. ter-vapääsky).

30 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

30.1 Yleiset määräykset

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

30.2 Pihan rakentaminen

Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään 10 % tontin pinta-alasta.

31 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

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

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

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pin-nanmuodot sekä erityiset luonnonarvot.

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.

Luvanvaraisen rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden ranta-viivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

32.2 Pihan rakentaminen

Rakennuspaikalla tulee 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen 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 Korjausrakentamista koskeva erityismääräys

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

35 § Piha-alueen korkeusasema

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

36 § Pengerrykset ja tukimuuri

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

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

37 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

37.1 Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, on tienpitoviranomaista kuultava naapurina ja haettava tienpitäjältä tarvittavat luvat.

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

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Asemakaava-alueilla ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 10 metriä. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10.

37.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus

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

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

37.3 Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle tontin 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

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden, joista vähintään 10 % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi.

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

Esteettömyys

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

38.2 Polkupyöräpaikat

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

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:

Asuinrakennukset

Asuinkerros- ja rivitalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka asuntojen kerrosalan 40 m² kohden. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava runkolukitsemisen mahdollistaviksi.

Työ-, kokoontumis-, ja liiketilat

Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa 100 m² kohden. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylille. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava runkolukitsemisen mahdollistaviksi.

38.3 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt

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

39 § Jätehuolto ja varastointitilat

39.1 Jätehuolto

Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset ja kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä eikä niitä saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Jätepisteiden sijoituksessa tulee huomioida paloturvallinen etäisyys rakennuksista tai rajoitettava palon leviämistä muilla tavoin. Jos palon leviämistä ei ole rakenteellisesti rajoitettu tulee yksittäisen jäteastian sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä rakennuksista ja jos astioita on useampia, on etäisyyden oltava 6 metriä. Jätekatoksen on ilman rakenteellista palon leviämisen rajoittamista sijaittava vähintään 8 metrin etäisyydellä rakennuksista.

Komposti on sijoitettava 4 m etäisyydelle naapurin rajasta. Naapurin suostumuksella sen voi sijoittaa tätä lähemmäksi rajaa.

39.2 Varastointitilat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on pientalotonteille rakennettava ulkovarastointitiloja vähintään 5 m² asuntoa kohden.

40 § Tontin lumet

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa.

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. Viivytytys on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuna kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna.

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

Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, hulevesien hallinta tulee kiinteistöillä suunnitella siten, ettei hulevesiä johdeta maanteiden sivuojiin tai kuivatusjärjestelmään.

41.1 Selvitysvaatimus

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

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 Selvitysvaatimus

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 sekä rakennuksen kunnosta.

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 laituri- ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan.

Julkisen kaupunkitilan laituri- ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua eri väestöryhmille.

44 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

44.1 Puistot ja muut virkistysalueet

Toreille, puisto- ja virkistysalueille rakennettavat 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 hyväksytyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

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

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto 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 tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa kunnallistekniikan palvelualueen ja ympäristönsuojelun määräyksiä.

45.5 Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Rakennustyössä on huolehdittava, ettei työssä syntyviä jätteitä leviä ympäristöön.

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 RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

46 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

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

47 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

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

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

49 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.6.2025.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Loimaan kaupunginvaltuuston 7.8.2017 hyväksymä ja 1.10.2017 voimaan tullut rakennusjärjestys.