

Voimaantulo 1.1.2002

Valtuusto hyväksynyt 7.11.2001

## 1 SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

### 1.1 SOVELTAMISALA

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja –asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämisestä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Rautjärven kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom.).

### 1.2 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TEHTÄVÄ

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi.

### 1.3 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii ympäristöosasto.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

## 2 LUPAJÄRJESTELMÄT

### 2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN-/ILMOITUKSENVARAISUUS

#### Asemakaava-alueen ulkopuolella:

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

#### Asemakaava-alueella:

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, asemakaavassa osoitetun, pienehkön, enintään 7 m<sup>2</sup>:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

## 2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN-/ILMOITUKSENVARAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta koko kunnan alueella seuraavasti:

X = toimenpidelupa haettava

O = ilmoitus tehtävä

- = ei lupaa eikä ilmoitusta

Kunnan osa-alueet:	1	Asemakaava-alue
	2	Ranta-asemakaava-alue
	3	Rantayleiskaava-alue
	4	Haja-asutusalue

Toimenpide	Kunnan osa-alue			
	1	2	3	4
<b>1) Rakennelma (rakentaminen)</b>				
– katos, vaja, kioski, käymälä, esiintymislava tai muu vastaava rakennelma kooltaan < 10 m <sup>2</sup>	O	O	O	O
– katos, vaja, kioski, käymälä, esiintymislava tai muu vastaava rakennelma kooltaan > 10 m <sup>2</sup>	X	X	X	X
<b>2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)</b>				
– urheilupaikka	X	O	-	-
– kokoontumispaikka	X	O	-	-
– asuntovaunualue tai vastaava	X	X	O	O
– katsomo	X	O	-	-
– yleisöteltta tai vastaava	O	-	-	-
<b>3) Liikuteltava laite</b>				
– asuntovaunun tai –laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	O	O	O	O
<b>4) Erillislaitte (rakentaminen)</b>				
– masto	X	X	X	X
– piippu	X	X	O	O
– varastointisäiliö	O	O	O	O
– hiihtohissi	O	O	O	O
– muistomerkki	O	O	O	O
– suurehko antenni	X	X	X	X
– tuulivoimala	X	X	X	X
– suurehko valaisinpylväs tai vastaava	O	O	O	-

<b>5)</b>				
– suurehko laitur	X	X	X	X
– muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kana-va, aallonmurtaja tai vastaava	O	O	O	O
<b>6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>				
– muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	X	O	O	O
<b>7) Julkisivutoimenpide</b>				
– rakennuksen julkisivun muuttaminen	X	X	O	-
– kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen	X	O	O	-
– ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen	O	-	-	-
– katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	O	-	-	-
– ikkunajaon muuttaminen	O	-	-	-
<b>8) Mainostoimenpide</b>				
– muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	X	O	-	-
<b>9) Aitaaminen (rakentaminen)</b>				
– rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	X	O	-	-

1 – 9 kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

### Menettelytapaohjeita

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129 § 2 mom).

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom).

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

### **3 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN**

#### **3.1 SJOITTUMINEN**

##### **Meluntorjunta**

Asuinrakennuksen etäisyyden valtatiestä (vt 6) tulee olla sellainen, että melutaso ei ylitä 55 dBA oleskeluun tarkoitetulla piha-alueella.

#### **3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN**

##### **Maisema ja luonnonympäristö**

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

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

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

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

##### **Oleva rakennuskanta**

Uudisrakennuksen on sijoituksensa, kokonsa, muotonsa, ulkomateriaalinsa ja väriensä puolesta sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olevaan rakennuskantaan. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää erityistä huomiota.

### **3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA**

#### **Ympäristön hoito**

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (MRL 167 § 1 mom).

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin teknisesti on mahdollista.

#### **Ympäristön valvonta**

Kunnan ympäristölautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille ympäristölautakunnan päättämällä tavalla.

Havaituista puutteellisuuksista annetaan kunnossapitovelvolliselle korjauskehotus, jossa ilmoitetaan määräaika korjausten suorittamiselle. Korjauskehotuksen antaminen kuuluu kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle tai viranhaltijalle, jolle se johtosäännössä on määrätty.

Mikäli korjauskehotuksen toteuttaminen todetaan laiminlyödyksi, kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus ryhtyä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin.

### **3.4 RAKENNUKSEN KORKEUSASEMA**

#### Asemakaava-alueella:

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan suunnitellun ympäristön korkeusasemaan sekä katukorkeuteen ja muuhun kunnallistekniikkaan. Rakennuksen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulva-veden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää kartta, joka osoittaa rakennuspaikan tai tontin ympäröivän alueen ja katujen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet sekä kunnallistekniikan sijainnin.

### 3.5 AITAAMINEN

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

### 3.6 PIHA-ALUE/PIHAMAA

#### **Rakennuspaikan kuivanapito**

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen.

Sade- ja pintavedet sekä salaojiin kertyvä vesi on imeytettävä omalla tontilla. Mikäli niitä ei ole mahdollista imeyttää tontilla, on ne johdettava avo-ojaan tai yleiseen sadevesiviemäriin jos alueella sellainen on ja siihen on järjestelmän haltijan suostumus.

Sade- ja pintavesien johtaminen on hoidettava niin, ettei siitä ole huomattavaa haittaa naapureille tai kadun käyttäjille.

#### **Lumen varastointi**

Asemakaava-alueella:

Lumen varastointi on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille ja kertyneet lumivallit on tarvittaessa poistettava.

#### **Pihamaan korkeusasema**

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

### **Liikennejärjestelyt**

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

### **Maanalaiset johdot ja rakenteet**

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä.

## **3.7 OSOITEMERKINTÄ**

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

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönototarkastuksessa.

## **4 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA**

### **4.1 RAKENNUSPAIKALLE ASETETUT VAATIMUKSET**

Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolella on rakennuspaikalle asetettavissa vähimmäisvaatimuksista määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Yleis- ja asemakaava-alueilla on noudatettava kaavan määräyksiä rakennuspaikan pinta-alan osalta.

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään käyttötarkoitukseensa soveltuva.

### **4.2 RAKENNUKSEN ETÄISYYS NAAPURISTA SEKÄ YLEISESTÄ JA YKSITYISESTÄ TIESTÄ**

Asema- ja ranta-asemakaava-alueen ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ulkopuolella on rakennuksen etäisyyden ja naapurin hallitsemasta maasta oltava ainakin yhtä suuren kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä ja etäisyys toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta vähintään 10 metriä, ellei asianomainen anna suostumusta ja erityisestä syystä. Vahvistettujen kaavojen alueilla noudatetaan niissä määrättyjä etäisyyksiä.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Rakennuksen etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien ajoradan keski-  
viivasta on oltava vähintään 20 metriä sekä paikallistien ja yksityistien keski-  
linjasta vähintään 12 metriä.

### **4.3 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 2-asuntoisen asutokäyttöön tarkoitettun rakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Yleis- ja asemakaava-alueilla on noudatettava kaavan määräyksiä rakentamisen määrän ja laadun osalta.

Yleis- ja asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 10 %.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilatalouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

## **5 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE**

### **5.1 RAKENTAMISEN SIOITUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA**

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Asuinrakennuksen/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 asunnon alimman lattiatason vähintään 0,5 metriä ylimmän tulvakorkeuden (HVV 1/50) yläpuolella. Ellei ylätasiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1 metriä keskiveden korkeudesta.



Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

## 5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen yksikerroksinen / enintään kaksikerroksinen loma-asunto, saunarakennus sekä tarvittavat talousrakennukset. Rakennusten yhteinen kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>.

## 6 VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

### Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

### Jätevesien käsittely

Tärkeillä pohjavesialueilla:

- |           |         |
|-----------|---------|
| – Simpele | Liite 1 |
| – Laikko  | Liite 2 |
| – Partila | Liite 3 |

tulee jätevedet, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen, käsitellä seuraavasti:

Tärkeillä ja veden hankintaan soveltuvilla (I ja II) pohjavesialueilla kaikki jätevedet joko johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle käsiteltäviksi (yleinen tai muu valvottu viemärointi) tai kaikille jätevesille on oltava tiiveyden suhteen valvottavissa olevat umpikaivot (ympäristönsuojelulaki 8 §).

Muilla pohjavesi- ja vesistöjen ranta-alueilla WC-jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja muille jätevesille on oltava saostuskaivot (2-osastoinen) ja maaperäkäsittely. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää jätevesien korkeatasoista kemiallisbiologista puhdistusta (ympäristönsuojelulaki 8 §).

Muilla kuin pohjavesialueilla kaikille jätevesille on oltava saostuskaivot (3-osastoinen) ja maaperäkäsittely tai vaihtoehtoisesti voidaan käyttää jätevesien biologista puhdistusta ja maahan imeytystä.

Ranta-asemakaava-alueilla noudatetaan kaavamääräyksiä.

Muilla kuin pohjavesialueilla kaikille jätevesille on oltava saostuskaivot (3-osastoinen) ja maaperäkäsittely. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää jätevesien biologista puhdistusta ja maahan imeytystä.

## **Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille**

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla.

## **Suojelualueet (Natura)**

Mikäli rakentaminen tapahtuu liitekarttoihin merkityillä suojelualueilla

- Haukkavuori Liite 4.1
- Kivijärvi Liite 4.2
- Yhteismetsän puisto Liite 4.3
- Lautakangas Liite 4.4
- Revonrannan laidun Liite 4.5

tulee rakentamisen osalta noudattaa kohteen toimenpideohjeita sekä luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n säädöksiä.

## **7 HYVÄ RAKENTAMISTAPA**

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

## **8 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT**

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman.

## **9 JÄTEHUOLTO**

Jätehuollosta on jätelain ja -asetuksen säännösten lisäksi määräyksiä Rautjärven kunnan ja Etelä-Karjalan Jätehuolto-osakeyhtiön jätehuoltomääräyksissä.

## **10 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN , POIKKEAMINEN**

### **10.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN**

Ympäristölautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kunnanhallituksen tai, jos lausunnon antaminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi, tämän lausunto.

## **10.2 VOIMAANTULO**

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Rautjärven kunnan 29. 9.1993 hyväksytty rakennusjärjestys.

Tämä rakennusjärjestys on voimassa **1.1.2002** alkaen.