Kunnan valtuusto 10.11.2026 § ___

Paltamon kunta

Rakennusjärjestys



Sisällysluettelo

1 Yleistä 3

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite 3

2 § Rakennustapaohjeet 3

3 § Rakennushankkeen asiantuntijat 3

4 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot 4

5 § Energiatehokkuus 5

6 § Ilmastoselvitys ja rakennustuoteluettelo 5

7 § Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys 6

8 §Määritelmiä 7

2 Rakentamisen luvat 8

9 § Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset 8

10 § Rakentamislupa 9

11 § Sijoittamislupa 14

12 § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa 14

15 § Rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus 14

14 § Maisematyölupa 16

15 § Poikkeamislupa 18

3 Rakentamisen luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset 18

16 § Määräykset 18

17 § Aidat ja niiden tukimuurit 19

18 § Tukimuurit 19

19 § Aurinkosähköjärjestelmät 19

20 § Ilmalämpöpumput 19

21 § Julkisivuun kiinnitettävät laitteet 20

22 § Laiturit 20

23 § Kasvihuoneet ja kasvutunnelit 20

24 § Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot 20

25 § Siilot ja varastointisäiliöt 21
26 § Siirreltävät rakennuskohteet 21
27 § Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen 21
28 § Savupiiput ja tulisijat 21
29 § Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset 22
30 § Tuulivoimalat 22
4 Rakennuskohteen rakentaminen 22
31 § Rakentamisen määrä asemakaava-alueilla (jolla kaavassa ei ole osoitettu rakennusoiketta) 22
32 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja taajamakuvaan 23
33 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla 24
34 § Korjausrakentaminen 25
35 § Rakennuskohteen etäisyysvaatimukset 26
36 § Rakennuskohteen korkeusasema 28
37 § Esteettömyys 28
38 § Maanalainen rakentaminen 29
39 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle 29
5 Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella 29
40 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen 29
41 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset 30
42 § Asuinpaikkaa koskevat määräykset 31
43 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus 31
6 Rakentaminen ranta-alueilla 32
44 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille 32
45 § Rantarakennuspaikan rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus 33
46 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja etäisyydet 33
47 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä 35
48 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueet 35
7 Rakentaminen erityisalueilla 36

49 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt 36
50 § Rakentaminen pohjavesialueilla 37
51 § Pilaantunut maaperä 39
52 § Haitalliset yhdisteet 39
53 § Melun ja tärinän huomioiminen 39
8 Piha-alueen rakentaminen 40
54 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen 40
55 § Ajoneuvoliittymä, liikennejärjestelyt ja pelastustie 41
56 § Auto- ja polkupyöräpaikat 41
57 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä 42
58 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus 43
59 § Rakennuskohteen yhdyskuntatekninen huolto 43
9 Rakennustyön aikaiset järjestelyt 46
60 § Rakennuspaikalla tiedottaminen 46
61 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen 46
10 Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito 47
62 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen 47
11 Rakennusjärjestyksen voimaantulo ja liitteet 48
63 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo 48

1 Yleistä

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Tämä rakennusjärjestys koskee Paltamon kunnan alueella kaikkea uudisrakentamista ja soveltuvin osin jo rakennettua ympäristöä.

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. Menettely tulee aina varmistaa rakennusvalvonnasta. (RakL 17.4 §)

Kunnan rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään suunnitelmalliseen ja sopivaan rakentamiseen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamiseen, hyvän elinympäristön toteuttamiseen sekä mahdollisuuksien mukaan olevan rakennuskannan ja elinympäristön säilyttämiseen. Määräyksillä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävää kehitystä. (RakL 5 §, 17.2 §)

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.

3 § Rakennushankkeen asiantuntijat

Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii kulloinkin hallintosäännössä määrätty lautakunta, minkä alaisena toimii palveluhenkilöstö. Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä, jossa päätäntävalta on delegoitu viranhaltijalle (rakennustarkastaja).

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä lupa- ja valvontamaksujen taksassa. (RakL 99 §)

Suunnittelijat ja vastaavat työnjohtajat

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen yhteydessä kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle hankkeen pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija. (RakL 84 §)

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on myönnetyn lupapäätöksen jälkeen ennen rakennustyön aloittamista ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle vastaava työnjohtaja. Ilmoitukseen on liitettävä kirjallinen suostumus, jossa vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja sitoutuu vastuuvelvollisena johtamaan rakennustyötä. (RakL 88 §)

Rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että sille ilmoitetulla suunnittelijalla, vastaavalla työnjohtajalla ja erityisalan työnjohtajalla on todistuksella osoitettu pätevyys tavanomaiseen, vaativaan, erittäin vaativaan tai poikkeuksellisen vaativaan tehtävään. Ympäristöministeriö valtuuttaa eri toimielimiä myöntämään pätevyystodistuksia.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle suunnittelijan, vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan vaihtumisesta kesken rakentamishankkeen. (RakL 84 §, 88 §)

4 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen (53 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt), tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvitettävä yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet (*kunnan ympäristönsuojelu, Lupa- ja valvontavirasto, museovirasto, Väylävirasto, Pohjois-Suomen elinvoimakeskus, Puolustusvoimat, Kainuun liitto jne.*) ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

Rakentamislupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava ja kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. (RakL 63 §)

Luvan hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen.

Luvan hakijan on tiedotettava lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.(RakL 63 §)

Ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnan kanssa on menettely, joka voi merkittävästi sujuvoittaa lupaprosessia. Neuvotteluissa voidaan käsitellä hankkeen vaativuutta, lausuntotarpeita, erityismenettelyn tarvetta ja liitevaatimuksia. Erityisesti mahdolliset poikkeamiset on suotavaa käydä läpi jo ennen luvan hakemista. Ennakkoneuvotteluilla

voidaan myös varmistaa, että lupahakemus tulee käsitellyksi Rakentamislain 68 a §:n mukaisen *käsittelymääräajan* puitteissa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä, että rakennuspaikalla on rakennusoikeutta jäljellä.

5 § Energiatehokkuus

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. (RakL 37 §)

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta on hyödynnetty uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täyttyminen on osoitettava laskelmalla. (RakL 14 §)

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennukselle laaditaan hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen rakentamislupavaiheessa energiatodistus, jolla osoitetaan rakennuksen arvioitu energiatehokkuus. Todistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos todistus on puutteellinen tai tiedot tarkentuvat hankkeen edetessä. (Laki rakennuksen energiatodistuksesta 5 §)

6 § Ilmastoselvitys ja rakennustuoteluettelo

Rakennuksen energiatehokkuuden ja vähähiilisyyden lisäksi uudisrakentamisessa tulee suunnittelu- ja toteutusratkaisuin huolehtia rakennuksen tai sen osien pitkäikäisyydestä. (RakL 39 §)

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava loppukatselmusta varten tehtävässä *ilmastoselvityksessä*. Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen koko elinkaari. (RakL 38 §)

Ilmastoselvitys koskee Rakl 38.1 § mukaisia kohteita:

1) rivitalo;
2) asuinkerrostalo;
3) toimistorakennus ja terveyskeskus;
4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria ja näyttelyhalli;
5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti ja hoitolaitos;
6) opetusrakennus ja päiväkoti;
7) liikuntahalli;
8) sairaala;
9) lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruinen varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli.

Ilmastoselvityksen laatimisvelvoite ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista. (RakL 38 §)

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennukselle laaditaan hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen perustellusta syystä rakentamislupavaiheessa rakennustuoteluettelo. Luettelo on päivitettävä keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten.
(RakL 37 §, RakL 61 §)

7 § Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys, josta on käytävä ilmi arviot rakennus- ja purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määristä. Ilmoitus tehdään Selvitystä ei kuitenkaan edellytetä hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen. Purkumateriaalin ohjeellinen määrä Rapu-selvitykselle on yli 100 m^2 tai 10 tonnia.

Sellaisessa uuden rakennuksen rakentamishankkeessa, johon ei sisälly purkamista, on rakennushankkeeseen ryhtyvän ilmoitettava rakennusvalvontaan arvio ainoastaan rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä. (RakL 16 §)

Selvityksen tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään Rapu-tietojärjestelmään, jossa niitä hyödynnetään materiaalien vaihdannan ja jätetilastoinnin tukena. Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys on päivitettävä hankkeen valmistuttua, ensisijaisesti Jätelain tarkoittamaa siirtoasiakirjaa hyödyntäen. Rakennusjärjestyksen kohta 15§ (Jätelaki 121 §)

Rakentamisessa ja purkamisessa syntyvän jätteen saa luovuttaa kuljetettavaksi ainoastaan yrityksille, jotka on hyväksytty jätelain 142 §:n mukaiseen

jätehuoltorekisteriin. Jätteen haltija on ennen jätteen luovuttamista kuljetettavaksi velvoitettu varmistamaan, että kyseinen kuljetusyritys on hyväksytty jätehuoltorekisteriin.

8 §Määritelmiä

Rakennusoikeudella tarkoitetaan tontille tai muulle rakennuspaikalle sallittava rakentaminen. Tontille tai muulle rakennuspaikalle sallittava rakentaminen määritellään rakennusoikeutena.

Rakennusoikeus voidaan ilmaista kerrosalana taikka kolmiulotteisesti joko kuutiometreinä tai rakennusalan rajana ja harjakorkeutena. Rakennusoikeus voi oikeuttaa rakentamiseen maan päällä tai maan alla. Kolmiulotteisesti ilmaistun rakennusoikeuden lisäksi voidaan yleis- tai asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätä rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittavan rakennuksen enimmäiskerrosala. Rakennusoikeus voidaan myöntää eri käyttötarkoituksiin. (RakL 7 §)

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

Rakennuksella tarkoitetaan erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa. (RakL 2 §)

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet kuten pienet, alle 10 m^2 vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Katos on rakennuskohde, jonka seinäpinta-alasta vähintään 30 % on avointa. Katos voi olla esimerkiksi autokatos tai grillikatos.

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

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli 50 % on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla savuhormi, kiuas, mikroaaltouuni tai hellakamiina, mutta ei sähköllä, puulla tai kaasulla toimivaa lattiahellaa tai kalusteisiin integroitua ratkaisua.

Talousrakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jota ei voida käyttää asumiseen ja joka palvelee kiinteistön päärakennusta. Talousrakennuksia ovat esimerkiksi autotallit, varastot, työtilat, harrastetilat ja aitat. Talousrakennuksessa ei voi olla ruuanvalmistukseen varustettua tilaa.

Rakennusoikeudella tarkoitetaan tontille tai muulle rakennuspaikalle sallittavaa rakentamista. Rakennusoikeus voidaan ilmaista kerrosalana, kuutiometreinä tai rakennusalan rajana ja harjakorkeutena.

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

Vesistöllä tarkoitetaan luonnollisia ja keinotekoisia avopintaisia vesialueita, kuten järviä, lampia, jokia, puroja, kanavia ja tekojärviä.

Ranta-alue. 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 noin 200 metrin päähän mutta enintään 500 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rantavöhyke. Rantaviivaan rajoittuva alue, jolle sijoittuvalla rakentamisella olisi välittömiä vaikutuksia vesistöön sekä rantaluontoon ja maisemaan. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maasto ja muut luonnonolosuhteet. Rantavyöhykkeen on katsottu ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, muttei kuitenkaan pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

2 Rakentamisen luvat

9 § Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset

Rakentamislaissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus. Lupatyypit ovat:

- rakentamislupa
- sijoittamislupa
- toteuttamislupa
- puhtaan siirtymän sijoittamislupa
- rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus
- maisematyölupa

- poikkeamislupa.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on toimitettava lupahakemus sähköisesti rakennusvalvontaviranomaiselle. 1.1.2026 lähtien rakentamislupahakemuksen liitteenä on toimitettava aina pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli tai hankkeen tiedot muutoin koneluettavassa muodossa. (RakL 60 §)

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että suunnittelija päivittää suunnitelmiin rakennustöiden toteutuksen mukaiset muutokset rakennuksen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat pääpiirustustasoiset rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat toteumamalliksi vastaamaan toteutettua rakennusta. (RakL 71 §)

10 § Rakentamislupa

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää aina rakentamislupaa, jos kohde on

- asuinrakennus
- kooltaan yli 30 m^2 tai 120m^3 rakennus
- kooltaan yli 50 m^2 katos
- yleisörakennelma
- kooltaan yli 30 m korkea masto tai piippu
- kooltaan yli 2 m^2 valaistu mainoslaite
- energiakaivo
- erityistä toimintaa varten rakennettava alue.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. (RakL 42 §)

Korjaus- ja muutostöissä rakentamislupa tarvitaan myös, jos toimenpide on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen tai laajentamiseen, rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutetaan, korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut, korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden, korjaaminen kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin, korjaamisella on merkittävä vaikutusta maisemaan tai

kulttuuriperintöön, muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti, muutetaan huoneistojen lukumäärää taikka muutetaan merkittävästi rakennuksen energiatehokkuutta. (RakL 42 §)

Rakentamislupaa edellyttävät toimenpiteet on esitetty alla olevassa taulukossa 1. Mikäli taulukossa määritelty raja-arvo ylittyy, on hankkeelle haettava rakentamislupa (RL).

Taulukko 1. Rakentamislupataulukko

Toimenpide	Asemakaava-alueet	Muut alueet
1. Uudisrakentamiskohteet		
Asuinrakennus (myös loma-asunnot)	RL	RL
Kooltaan vähintään 30 m^2 tai 120 m^3 oleva rakennus	RL	RL
Kooltaan vähintään 50 m^2 oleva katos	RL	RL
Kooltaan vähintään 50 m^2 oleva terassi	RL	RL
Rakennuksen laajentaminen lisäämällä kerrosalaa tai tilavuutta	RL	RL
Uuden wc:n, pesuhuoneen tai saunan rakentaminen olemassa olevan asuinrakennuksen sisällä	RL	RL
Palo-osastoinnin rakentamista tai muuttamista edellyttämä hanke	RL	RL
Kantavien rakenteiden rakentamista tai muuttamista edellyttämä hanke	RL	RL
Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai sen muuttaminen	RL	RL
Kasvihuone tai kasvutunneli (rakennusala yli 50 m^2)	RL	RL
Yhdyskuntatekniikan rakennukset (jätteenkeruurakennukset, kierrätyskeskukset jne.)	RL	RL
Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset	RL	RL
Energiahuolto-, energiansiirto- ja energian tuotantorakennukset	RL	RL
2. Yleisörakennelmat		

Yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi henkilöä ja joka on paikallaan yli 3 kk	RL	RL
3. Erillislaitteet		
Aurinkosähköjärjestelmät (paneelikenttä tai aurinkokeräimet) [1)], joiden yhdistetty pinta-ala on vähintään 20 m^2	RL	(ranta-alueet RL)
Aurinkosähköjärjestelmäkenttä, aurinkovoimalaitos [2)]	RL	RL
Tuulivoimala (korkeus yli 30 m) [4)]	RL	RL
Masto, radiomasto, piippu (vähintään 30 m korkea) [5)]	RL	RL
Viljakuivaamo	RL	RL
Säiliö, laakasiilo, lantala (rakennusala yli 50 m^2 ja säiliön tilavuus yli 300 m^3)	RL	RL
Siilot ja varastointisäiliöt (korkeus yli 10 m tai tilavuus yli 120 m^3)	RL	RL
Polttonesteen, kemikaalin tai muun ympäristölle haitallisen aineen varastointiin tarkoitetun säiliön tai siilon rakentaminen [6)]	RL	RL
Meluvalli, melueste [7)]	RL	RL
Syväkeräyssäiliöt [8)]	RL	RL
Muistomerkki	RL	
Hiihtohissi	RL	RL
Liikuteltava rakennuskohde (yli 3 m korkea, kokonaisala yli 30 m^2, paikallaan yli 4 kk)	RL	RL
4. Vesirajalaite		
Laituri (pituus yli 10 m)	RL	RL
Aallonmurtaja, kanava, silta tms. (pituus yli 10 m tai ala yli 20 m^2) [9)]	RL	RL
5. Julkisivuun kiinnitettävät laitteet		
Antenni (korkeus yli 2 m)	RL	
Kilpi (koko alle 2 m^2)	RL	
Myynti- tai mainoslaite, myös tienvarsimainokset (koko on yli 2 m^2)	RL	RL

Ilmalämpöpumppu (suojeltu rakennus)	RL	RL
6. Aitaaminen		
Aidat (korkeus yli 1,5 m)	RL	
Tukimuurit (korkeus yli 1,5 m)	RL	
7. Erityistä toimintaa varten rakennettava alue		
Erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle (varastointialue, paikoitusalue, urheilukenttä, asuntovaunualue tms.)	RL	RL
8. Maalämpö		
Energiakaivon poraus [10)]	RL	RL
Maalämpöpiirit yleensä		
Maalämpöpiirit pohjavesialueilla ja rantavyöhykkeillä (etäisyys vesistöön alle 200 m)	RL	RL
9. Korjaus ja muutostyöt		
Kattomuodon muuttaminen	RL	RL
Julkisivumateriaalin muuttaminen	RL	
Julkisivun ja katon värisävyn muuttaminen		
Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen julkisivun muutokset ja erillislaitteet	RL	RL
Katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	RL	
Terassin ja parvekkeen lasitus (avattavissa väh. 30 %) [11)]		
Uuden hormin rakentaminen tai vanhan hormin merkittävä korjaus (asuinrakennus)	RL	RL
Korjaus, jonka laajuus on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen esim. peruskorjaus	RL	RL
Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muutos, esim. ullakkotilan muuttaminen asuinkäyttöön, vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asumiseen [12)]	RL	RL
Autotallin tai varaston muuttaminen asuintilaksi	RL	RL
Autokatoksen muuttaminen autotalliksi	RL	RL

Asuinhuoneistojen lukumäärän muuttaminen (asuinhuoneistojen jakaminen tai yhdistäminen)	RL	RL
Rakennuksessa havaitun terveyshaitan poistaminen tai vaurioituneiden kantavien rakenteiden korjaaminen	RL	RL
Korjaus tai muutos, jolla on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön tai rakennus sijaitsee RKY alueella	RL	RL
Korjaus tai muutos, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin	RL	RL
Korjaus tai muutos, joka kohdistuu kaavan tai lain nojalla suojeltuun tai historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaaseen rakennukseen ja jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle	RL	RL
Korjaus, jolla on vaikutusta rakennuksen energiatehokkuuteen tai rakennuksen energia- ja ympäristövaikutuksiin	RL	RL
Korjaus, missä uusitaan rivitalon, kerrostalon, julkisen rakennuksen hulevesijärjestelmä (salaojitus tai kattovedet)	RL	
Putkiremontti eli linjasaneeraus: rakennuksen vesi- ja viemärijohtojen uusiminen	RL	RL

1) Asemakaavassa merkityt suojeltavat rakennukset (sr) edellyttävät museoviranomaisen sekä Lupa- ja valvontaviraston erillistä lausuntoa. Lupakynnyksen ylittävän aurinkosähköjärjestelmän sijoittaminen edellyttää rakentamislupaa asemakaava-alueilla sekä ranta-alueilla.
2) Maa-asenteiset aurinkovoimalahankkeet: lupakäytännön laajuuteen vaikuttaa rakennettavan voimalan laajuus, toteutusratkaisut, sijainti ja ympäristön olosuhteet. Pyydettävä lausunto Lupa- ja valvontavirastolta.
3) Huomioitava kaava-alueet ja kaavamääräykset.
4) Kiinteistökohtaiset pienvoimalat voivat edellyttää lausuntoa Puolustusvoimilta sekä Liikenne- ja viestintävirastolta. Teollisten tuulivoimaloiden toteuttaminen edellyttää Alueidenkäyttölain mukaista kaavaa, jossa määritellään tuulivoimarakentamiseen soveltuvat alueet. Seudullisesti merkittävää tuulivoimarakentamisen kokonaisuutta ohjataan maakuntakaavalla.
5) Hanke voi edellyttää muun viranomaisen myöntämää lupaa, esim. lentoestelupa.
6) Hanke voi edellyttää muun viranomaisen myöntämää lupaa, esim. ympäristölupa ja kemikaalilupa.
7) Hanke voi edellyttää muun viranomaisen myöntämää lupaa, esim. ympäristölupa.
8) Hanke voi edellyttää muun viranomaisen myöntämää lupaa, esim. ympäristölupa.
9) Hanke voi edellyttää muun viranomaisen myöntämää lupaa, esim. ympäristölupa ja vesilupa.
10) Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueille edellyttää Lupa- ja valvontaviraston lausuntoa sekä mahdollisesti vesilain mukaista vesilupaa.

11) Taloyhtiön terassin lasitus edellyttää taloyhtiön myönteistä päätöstä.
12) Hanke voi edellyttää poikkeamislupaa ennen rakentamislupaa.

11 § Sijoittamislupa

Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (*sijoittamisen edellytykset*) ja olennaisten teknisten vaatimusten (*toteuttamisen edellytykset*) tarkastelusta. Sijoittamisen edellytykset voidaan tarkastella rakentamisluvan yhteydessä tai erillisellä sijoittamislupapäätöksellä. (RakL 43 §)

Mikäli luvanhakija ei pyydä erikseen rakentamisluvan jakamista erillisiksi sijoittamis- ja toteuttamisluviksi, koko lupaharkinta tehdään osana rakentamislupahakemuksen käsittelyä.

12 § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Rakentamisluvan hakijan niin pyytäessä puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu tehdään sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.
(RakL 43 a §)

Puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksesta on pyydettävä lausunto Lupa- ja valvontavirastolta, maakunnan liitolta sekä muulta valtion viranomaiselta, jos lupahakemus koskee merkittävästi sen toimialaa. (RakL 67 a §)

Puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksen yhteydessä rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hankkeen laajuudesta riippuen selvitettävä suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset elinympäristöön, luonnon monimuotoisuuteen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. (RakL 75 a §)

15 § Rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, hyväksytty tiesuunnitelma tai hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen tai muun siihen

verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. (RakL 55 §)

Jollei purkamiseen tarvita lupaa, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (*purkamisilmoitus*). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista. (RakL 55 §)

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

Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta tai kohteessa mahdollisesti elävistä luontodirektiivin (92/43/ETY) mukaisista eläinlajeista. Arvokkaita alueita tai arvokasta rakennusta koskevasta purkamishankkeesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota työstä aiheutuvien kohtuuttomien melu- ja pölyhaittojen estämiseen. Purkaminen ei saa aiheutua haitallisia melu- pöly tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viipymättä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu- ja muu yleinen alue on viipymättä korjattava ja siistittävä.

Rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää asbestilainsäädännön, jätelainsäädännön, ympäristölainsäädännön sekä työturvallisuuslainsäädännön noudattamista.

Purkumateriaalin hyötykäyttö maarakentamisessa

Kiinteistöllä syntyvän rakennusjätteen ja ylijäämämaan käytön maarakentamiseen rakennuspaikalla hyväksyy kunnan ympäristönsuojeluviranomainen rakentamisluvan yhteydessä.

Pienimuotoisessa maarakentamisessa voidaan hyödyntää kertaluontoisesti betoni- ja tiilimurskeita, tai muuta tarkoitukseen soveltuvaa jätettä korvaamaan neitseellisiä luonnonaineksia, kun hyödynnettävän jätteen määrä ei ylitä 100 tonnia. Edellä mainittujen jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa on mahdollista seuraavin edellytyksin:

- jätemateriaali ei sisällä ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita eikä aiheuta muutakaan haittaa tai vaaraa ympäristölle
- jätettä käytetään vain tasauksen, kantavuuden ja kestävyyden kannalta tarpeellinen määrä
- sijoituspaikka ei ole pohjavesialueella sekä etäisyys lähimpään talousvesikaivoon on vähintään 50 metriä ja vesistöön 100 metriä
- jätteen sijoittamiselle on kiinteistön omistajan lupa.

Paltamon kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle on tehtävä kirjallinen ilmoitus jätteiden sijoittamisesta maaperään vähintään 30 vuorokautta ennen hankkeeseen ryhtymistä.

Ammattimaiselle tai laitosmaiselle jätteen hyödyntämiselle on ensin haettava ympäristölupa tai muu ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksyntä.

Jätteen hyödyntäminen maarakentamisessa edellyttää MARA-asetuksen, Ympäristönsuojelulain ja Jätelain lisäksi kuntakohtaisten ympäristönsuojelumääräyksien noudattamista. (Vna 834/2017 4–5 §)

14 § Maisematyölupa

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa (*toimenpiderajoitus*)

- asemakaava-alueella
- yleiskaava-alueella, jos kaavassa niin määrätään
- ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään
- alueella, jolla on voimassa rakennuskielto.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupaa ei myöskään tarvita rakentamishanketta valmisteleviin välttämättömiin toimenpiteisiin, jotka liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen. (RakL 53 §)

Maisematyöluvan perusteluna voidaan pitää esimerkiksi sitä, että puu on kaatumisvaarassa eli vaarallinen tai se on kuollut; puu kasvaa niin lähellä rakennusta, että se vaurioittaa rakennusta, salaojia tai perustuksia; puussa esiintyy kasvitautia, jota ei voida hoitamalla parantaa tai puu on laho. Perusteltu kaatosyy ei ole puun tuottama roska, lehdet tai neulaset eikä puun aiheuttama varjostus. Mikäli välitöntä vaaraa ei ole, noudatetaan huonokuntoistenkin puiden kohdalla tavallista lupamenettelyä.

Ympäristölleen välitöntä vaaraa aiheuttavan yksittäisen puun voi kaataa ilman tässä pykälässä tarkoitettua lupaa. Puun vaarallisuus on kuitenkin tarvittaessa pystyttävä todistamaan myös jälkeenpäin. Rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa istuttamaan vaarallisena kaadetun puun tilalle uuden vastaavan puun.

Liito-oravan esiintymisalueella tehtävien toimenpiteiden yhteydessä on selvitettävä toimenpiteen vaikutukset liito-oravan kannalta. Mikäli toimenpiteellä voi olla vaikutusta liito-oravan elinympäristöön, toimenpidettä koskevasta asiasta on pyydettävä Lupa- ja valvontaviraston ympäristö- ja luonnonvaravastuualueen lausunto. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Tarvittaessa on selvitettävä myös muut uhanalaiset eliölajit mm. lepakot ja viitasammakot ja pyydettävä Lupa- ja valvontaviraston lausunto.
(Luonnonsuojelulaki 83 §)

Lupa- ja valvontavirastolta on pyydettävä lausunto luonnonsuojelulain (9/2023) nojalla suojellun luontotyypin alueeseen taikka erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikkaan, jolla on voimassa mainitun lain 64 §:n 1 momentissa tai 77 §:n 2 momentissa tarkoitettu päätös.

Niillä alueilla, joilla maisematyölupaa vaaditaan, vaatii toimenpide aina rakennusvalvontaviranomaisen keskeistä harkintavaltaa. Lupamenettely tulee aina varmistaa rakennusvalvonnasta. Arviointi tehdään tapauskohtaisesti. (Hallintolaki 6–8 §)

Naapuruussuhdelaki antaa tontin haltijalle oikeuden poistaa omalle alueelleen naapurin puolelta ulottuvat juuret ja oksat, mikäli niistä on haittaa. Haittaa koskevan osapuolen on ensisijaisesti pyydettävä puun haltijaa poistamaan juuret ja oksat. Vasta siinä tapauksessa, ettei puun haltija ole kohtuullisessa ajassa toiminut pyynnön mukaisesti, voi

haittaa koskeva osapuoli poistaa oksia ja juuria itse. Naapuruussuhdelakia valvoo poliisi, ja lain alaisuuteen kuuluvat riita-asiat ratkaistaan käräjäoikeudessa. Lakia koskevat asiat eivät kuulu rakennusvalvonnan toimivaltuuksiin. (Laki eräistä naapuruussuhteista 8 §)

15 § Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisluvan poiketa alueidenkäyttölaissa tai rakentamislaissa säädetystä tai niiden nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Tällaisen erityisen syyn esittäminen on hankkeeseen ryhtyvän vastuulla. Erityisen syyn arviointi tehdään tapauskohtaisesti. Poikkeamisluvan käsittelee Paltamon kunnanhallitus. (RakL 57 §)

Vähäinen poikkeaminen ratkaistaan rakentamislupakäsittelyn yhteydessä. Rakennuksen teknisiä ja vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on, ettei poikkea-minen vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä. (RakL 59 §)

3 Rakentamisen luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

16 § Määräykset

Rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksenä on rakennuspaikka, jolla on jäljellä hankkeeseen tarvittava rakennusoikeus. Sama edellytys koskee myös luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita, joilla on yhdenmukainen rakennusoikeudellinen vaikutus. Sijoittamisesta ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa tai kohtuutonta haittaa naapurille. Rakennuskohteen varustelun tulee olla pääkäyttötarkoituksen mukainen.

Rakennuskohteet on rakennettava käyttäjälle ja ympäristölle turvalliseksi ja terveelliseksi eikä niistä saa aiheutua muille haittaa. Rakennuskohteiden tulee sopeutua ympäristöön, maisemaan, olemassa olevaan rakennuskantaan sekä alueen ominaispiirteisiin.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia, että luvanvaraisuudesta vapautetussa rakentamisessa noudatetaan yhdenmukaisesti sekä valtakunnallisesti että paikallisesti annettuja rakentamista ohjaavia määräyksiä, säännöksiä ja ohjeita. Myös sellaiset rakennuskohteet, jotka on vapautettu rakentamisluvasta, tulee ilmoittaa Verohallinnolle heti käyttöönoton jälkeen.

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

17 § Aidat ja niiden tukimuurit

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemakuvaan. Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tonttien välisen kiinteästi asennetun aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle silloin, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta, ja kun asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,5 metriä.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia pihapiireineen tai arvokkaille kulttuuriympäristön alueille sijoittuvia kiinteistöjä.

18 § Tukimuurit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella silloin, kun tukimuurin korkeus on enintään 1,5 metriä.

19 § Aurinkosähköjärjestelmät

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeuttaa rakennukseen siten, ettei se heikennä taajamakuvaa. Ranta-alueille aurinkokeräimet tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet silloin, kun niiden kokonaispinta-ala on alle 20 m^2.

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle tai edustusjulkisivulle. Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita. Suojeltuihin kohteisiin suunnitelluista aurinkoenergiajärjestelmistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto rakentamislain 66 ja 67 §:en mukaisesti.

20 § Ilmalämpöpumput

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä taajamakuvaa.

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

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpupun sijoittaminen muihin, kuin suojeltuihin rakennuksiin.

21 § Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet:

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle, kun antennin korkeus on alle 2 metriä
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen, kun kilven koko on alle 2 m^2.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia pihapiireineen tai arvokkaille kulttuuriympäristön alueille sijoittuvia kiinteistöjä.

22 § Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuintontille sijoittuvan yhden laiturin rakentaminen silloin, kun laiturin pituus on enintään 10 metriä ja leveys enintään 2 metriä.

23 § Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueella kasvihuone ja kasvutunneli, kun niiden rakennusala on alle 30 k-m2.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella sijoittuva kasvihuone ja kasvutunneli silloin, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 50 m^2 ja kasvutunnelin rakennusala on alle 50 m^2.

24 § Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva lantala, lietesäiliö ja laakasiilo silloin, kun lantalan ja laakasiilon rakennusala on alle 50 m^2 ja lietesäiliön tilavuus on alle 300 m^3.

Lietelantavarastot tulee kattaa joko kiinteällä tai kelluvalla katteella ja kuivalannan varastointitilat tulee kattaa tai varastoitava aine peittää siten, että sadevesien pääsy varastointitilaan estetään (Valtioneuvoston asetus (1250/2014) 7 §:n 4. mom.).

Lantalan, lietesäiliön ja laakasiilon rakentamisessa on huomioitava kunnan ympäristönsuojelumääräykset.

25 § Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö silloin, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 120 m^3 tai kokonaiskorkeus on alle 10 metriä.

Siilon ja varastointisäiliön rakentamisessa on huomioitava huomioitava Nitraattiasetuksen (1250/2014) määräykset sekä kunnan ympäristönsuojelumääräykset.

26 § Siirreltävät rakennuskohteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tontille sijoitettavan siirreltävän rakennuskohteen (esim. taukotilat, varastot, saunat) paikallaan pysyttäminen silloin, kun

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

27 § Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen silloin, kun

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

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

28 § Savupiiput ja tulisijat

Asuinrakennukseen savuhormin rakentaminen edellyttää rakentamisluvan. Olemassa olevan asuin- tai lomarakennuksen savuhormin uusiminen edellyttää rakentamisluvan.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu **uuden savuhormin ja tulisijan rakentaminen luvasta vapautettuun saunarakennukseen (alle 30 m2).**

Rakennuskohteeseen sijoitettavien tulisijojen, hormien sekä kaasu- ja öljylaitteistojen asennuksessa on huomioitava laitteiden asennusohjeet sekä voimassa olevat palomääräykset. Tulisijan vaihdon yhteydessä tulee varmistua tulisijan ja savupiipun yhteensopivuudesta.

29 § Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla. Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset silloin, kun toimenpiteessä noudatetaan kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita. Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske katemateriaalin tai kattomuodon muutosta.

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaita alueita tai rakennuksia.

30 § Tuulivoimalat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisten pientuulivoimaloiden rakentaminen silloin, kun kokonaiskorkeus on alle 30 metriä maanpinnasta.

Tuulivoimalaa ei saa asettaa, järjestää tai kohdistaa siten, että sitä voidaan erehdyksessä pitää ilmailua palvelevana laitteena tai merkkinä. Rakennelma ei saa myöskään häiritä ilmailua palvelevia laitteita tai lentoliikennettä tai aiheuttaa muutoin vaaraa lentoturvallisuudelle.
(Ilmailulaki 158 §)

Toimenpide edellyttää lentoesteluvan tarpeen selvittämistä Liikenne- ja viestintävirastolta sekä Puolustusvoimien puoltavaa lausuntoa rakennelman sijoittamisesta. (Ilmailulaki 158 §)

Tuulivoimalaa ei saa sijoittaa asemakaava-alueelle.

4 Rakennuskohteen rakentaminen

31 § Rakentamisen määrä asemakaava-alueilla (jolla kaavassa ei ole osoitettu rakennusoiketta)

Tontille tai muulle rakennuspaikalle sallittava rakentaminen määritellään rakennusoikeutena. Rakentamisen määrän osoitetaan kaavoitetuilla alueilla asemakaavassa ja yleiskaavassa. Muilla alueilla rakennusoikeus voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä. (RakL 7 §)

Milloin asemakaavassa ei ole määrätty rakennusoikeutta tai annettu määräyksiä käyttötarkoituksesta tai autopaikoituksesta tai autopaikoista, noudatetaan seuraavia vanhoja asemakaavoja täydentäviä määräyksiä:

Asuinkerrostaloa (AK), liikerakennusta (AL) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilan talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Teollisuus- tai varastorakennusten (T) rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 m2. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja.

32 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja taajamakuvaan

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 taajamakuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä,

luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, jne. (RakL 44 §)

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liitää ympäröivään maisemaan. Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsarakkeiden tuntumaan.

RKY- ja vastaavien kulttuurimaisema-alueiden uudisrakennusten tulee sopeutua ympäristöönsä ja maisemaan. Rakennushankkeesta tulee tarvittaessa pyytää lausunto Lupa- ja valvontavirastolta ja museoviranomaiselta. (MRA 60 §)

Kunnan tulee pyytää tarvittavat lausunnot eri viranomailta rakentamislain 66 § ja 67 §:n mukaisesti. (Rakl 66 § ja 67 §)

33 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen. Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot. Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä, asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta vähintään 1/3. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

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

Rakennuskohteiden ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden kuten lasikaiteiden ja -seinien koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuskohteen

valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne ohjaa lintuja törmäämään laseihin.

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

Vieraslajia ei saa pitää, kasvattaa, istuttaa, kylvää tai muulla vastaavalla tavalla käsitellä siten, että se voi päästä ympäristöön. Kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava kohtuullisista toimenpiteistä kiinteistöllä esiintyvän haitallisen vieraslajin hävittämiseksi tai sen leviämisen rajoittamiseksi, jos haitallisen vieraslajin esiintymästä tai sen leviämisestä voi aiheutua merkittävää vahinkoa luonnon monimuotoisuudelle taikka vaaraa terveydelle tai turvallisuudelle. (Laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta 3–4 §) Istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja, vieraslajit.fi .

34 § Korjausrakentaminen

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä. Erityisesti asema- ja yleiskaava-alueilla vanhojen rakennusten läheisyyteen tehtävät uudet rakennukset sekä korjausrakentaminen tulee sopeuttaa vanhaan suunnitelmallisin keinoin ja on pyrittävä synnyttämään tasapainoisia kokonaisuuksia. Vanhan rakennuskannan korjaustavoissa tulisi noudattaa säilyttävää korjaustapaa. Ulkoasussa tulee pidättäytyä suurilta muutoksilta.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennus voidaan korjata rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa noudattaen, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa on ollut teknisesti toimiva eikä korjaamiseen kohdistu sellaista energiatehokkuuden parantamisvaatimusta, jota ei voi toteuttaa vanhaa rakentamistapaa noudattaen. Korjaus- ja muutostyössä voidaan noudattaa uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia, jos tarkoituksena on parantaa rakennuksen toimivuutta. (RakL 30 §)

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai taajamakuvaa turmella. (RakL 12 §)

Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, mikäli se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. (RakL 37 §)

35 § Rakennuskohteen etäisyysvaatimukset

Yleiset määräykset

Rakennukohdetta ei saa ilman asianomaisen (maanomistaja, haltija, omistaja) suostumusta rakentaa neljää metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kahdeksaa metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä. Jos naapurirakennusten välinen etäisyys on alle kahdeksan metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta.
(RakL 45 §, Yma rakennusten paloturvallisuudesta 29 §)

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Saman rakennuspaikan rakennuksista tulisi etäisyyttä olla vähintään 12 metriä. (MRA 57 §, RakL 45 §)

Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka kiinni toiseen rakennukseen, on rakennettava kulloinkin voimassa olevien palomääräysten mukainen palo-osastointi. (Yma rakennusten paloturvallisuudesta 30 §)

Voima- ja sähköjohtojen läheisyyteen toimenpiteitä tehtäessä tulee etäisyydet varmistaa johdon pitäjältä tai omistajalta.

Rakennuskohteen etäisyydet maantie- ja rautatiealueilla

Rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta ei saa pitää maantien suoja- ja näkemäalueella. Suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan tai, jos ajoratoja on useampi, lähimmän ajoradan keskilinjasta. Maanteiden näkemäalueita varataan tie kaarrekohdissa, teiden liittymissä, tien ja rautatien tasoristeyksissä sekä tien kulkiessa vesireitin poikki. Näkemäalueen laajuuteen vaikuttavat mm. teiden väistämisvelvollisuus ja mitoitusnopeudet. (Maantielaki 44 §)

Rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- ja rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle, ei saa pitää suoja-alueella. Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan raiteen tai, jos raiteita on useampi, uloimman raiteen keskilinjasta,

jollei suoja-aluetta ratasuunnitelmassa erityisestä syystä supisteta tai laajenneta enintään 50 metriksi. (Ratalaki 37 §)

Maalämpöjärjestelmä

Energiakaivon paikkaa mietittäessä on huomioitava, että kohde on porauskaluston saavutettavissa. Lisäksi on otettava huomioon lähistöllä olevat muut energiakaivot, talousvesikaivot, etäisyys rakennuksista, rakennusten sijoittuminen ja kiinteistön raja. Suositeltavia ohjeellisia minimietäisyyksiä eri kohteisiin on listattu taulukossa 2.

Taulukko 2. Energiakaivon porareiän suositeltavat minimietäisyydet eri kohteisiin.**Kohde**	**Suositeltu minimietäisyys**
Energiakaivo	15 m
Lämpöputket ja kaukolämpöjohdot	3 m
Kallioporakaivo	40 m
Rengaskaivo	20 m
Rakennus	3 m
Kiinteistön raja	7,5 m
Kiinteistökohtaisen jätevedenpuhdistamon purkupaikka	Kaikki jätevedet 30 m Harmaat jätevedet 20 m
Viemärit ja vesijohdot	3 m omat putket 5 m muiden putket
Tunnelit ja luolat	25 m, etäisyys selvitetään tapauskohtaisesti

Lisätietoa Suomen ympäristökeskuksen julkaisussa Ympäristöopas 2013 Energiakaivo, maalämmön hyödyntäminen pientaloissa.

Asemakaava-alueeseen rajoittuvilla vesistöillä ei sallita lämmönkeruuputkiston asentamista vesistöön.

Maalämpökaivon lämmönkeruuputkiston asentaminen pohjavedenottamon lähialueelle on kielletty. Lähialue on alue, jonka sisällä pohjaveden viipymä vedenottamolle on vähemmän kuin 60 vrk sekä vedenottamon lähisuoja-alueet ja vedenoton vaikutusalueet. Jos viipymä ei ole tiedossa tai edellä mainittuja alueita ei ole määritetty, suojaetäisyytenä edellytetään vähintään 500 metriä vedenottamosta.

Pohjavesialueilla maalämpöjärjestelmän rakentamisesta tulee pyytää Lupa- ja valvontaviraston lausunto vesilain mukaisen luvan tarpeesta.

Maalämpöjärjestelmiä koskevat myös pohjavesi-alueiden määräykset, 54 § Rakentaminen pohjavesialueilla

36 § Rakennuskohteen korkeusasema

Yleiset määräykset

Rakennuskohteet tulee sijoittaa rakennuspaikalla siten, että maiseman luonnonmukaisuus pyritään säilyttämään. Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kunnallistekniikkaan.
(RakL 45 §)

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

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

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

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää ja varmistua siitä, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Hankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä tarvittaessa rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuminen ja liitettävä tämä selvitys rakentamislupa-asiakirjoihin. Lupa-asiakirjoihin on tällöin liitettävä myös selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä. (RakL 45 §)

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.

37 § Esteettömyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan

huomioon erityisesti lasten, ikääntyneiden, vammaisten ja liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden kannalta.(RakL 35 §)

38 § Maanalainen rakentaminen

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

39 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Rakennusalueen rajan ylittäminen vaatii rakennusvalvontaviranomaisen poikkeamispäätöksen.

Asemakaava-alueen ulkopuolella sekä asemakaava-alueella liikennealueella on kielletty maantien käyttäjille tarkoitettujen ulkomainosten asettaminen. Tienpitoviranomainen voi myöntää poikkeuksen tästä kiellosta, jos sitä on pidettävä liikenteen opastuksen tai matkailun kannalta tai muusta sellaisesta syystä tarpeellisena.

5 Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

40 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartassa 1.

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

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. (Alueidenkäyttölaki 16 §)

Uuden rakennuspaikan muodostaminen suunnittelutarvealueelle ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä suoritettavalla alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelulla (sijoittamisen edellytykset) tai erillisellä sijoittamisluvalla.

Rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksenä suunnittelutarvealueella on haja-asutusalueiden sijoitusedellytysten lisäksi, että rakentaminen

- ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista
- ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista
- on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

41 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Yleiset määräykset

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

Sen lisäksi mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Rakentamislain 45 §:ssä, uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3500 m^2. Jos rakennuspaikalle on tiedossa tavanomaista asumista laajempaa harrastustoimintaa esimerkiksi kenneltoimintaa, hevosharrastusta tai muuta vastaavaa toimintaa, tulee rakennuspaikan olla kooltaan vähintään 1 ha. Pinta-alavaatimusta sovelletaan rakennusjärjestyksen voimassaoloaikana muodostettuihin uusiin rakennuspaikkoihin. (RakL 17 §, 45 §)

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana ja se täyttää RakL 45 §:n edellyttämät vaatimukset.

Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

Selvitysvaatimukset

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

Rakennusta korjattaessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet sekä selvitettävä onko rakennus suojeltu tai inventoitu historiallisesti arvokkaaksi. Lain nojalla tai asemakaavalla suojellun rakennuksen tai pihapiirin suojeluarvo ei saa vähentyä toimenpiteiden takia.

42 § Asuinpaikkaa koskevat määräykset

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä on 3500 m^2.

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.

Puhtaan siirtymän rakennuspaikan koko asemakaava-alueiden ulkopuolella katsotaan tapauskohtaisesti.

43 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

Pysyvään asumiseen ja loma-asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kokonaiskerrosala on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m^2. Tämä määräys ei koske maatilan tilakeskusta.

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

Yli 1 ha asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palvelevia pienteollisuusrakennuksia, kun toiminta tai siitä syntyvä liikenne ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia ja rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisien tieyhteyksien varrelle.

Maatilakäyttöön tarkoitettu rakennuspaikka

Maatilan tilakeskuksen rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kokonaiskerrosala on enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 1250 k-m^2.

Maatilalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Toiminnassa olevan maanviljelystilan rakennuspaikan yhteyteen saa rakentaa toisen asuinrakennuksen samaan pihapiiriin.

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

Maatilalle sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa muualle kuin ranta-alueelle liitännäiselinkeinoihin liittyviä rakennuksia ehdolla, että maatila soveltuu tarkoitettuun toimintaan ja on rakentamiseen riittävän suuri. Liitännäiselinkeinojen rakennuskohteita ovat majoitus- ja matkailurakennukset, myymälärakennukset ja pienyritysrakennukset. Näiden suurin sallittu rakennusoikeus on 500 k-m^2.

Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

Yli 1 ha asuinrakennuspaikalle saa rakentaa 1–3 hevosen, ponin tai muun vastaavan tilaa vaativan eläimen tallin, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet.

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkoti, koulu tai muita vastaavia kohteita.

Rakennuskohteiden vähimmäisetäisyys vesistöstä ja luonnontilaisista lähteistä tulee olla 50 metriä.

6 Rakentaminen ranta-alueilla

44 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

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. (Alueidenkäyttölaki 72 §)

Rakennettaessa ranta-alueelle tarvitaan rakennuksen rakentamiseen Paltamon kunnan voimassa olevan hallintosäännön mukaan rakennusvalvontaviranomaisena toimivan monijäsenisen toimielimen myönteinen poikkeamispäätös.

Olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen ei vaadi poikkeamislupaa, mutta rakentaminen edellyttää rakennusoikeutta.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomioita kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen rakennuksen sopeuttamiseksi mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Rakennusten etäisyydet rantaviivasta ja sijainnit rakennuspaikalla tulevat olla sellaiset, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Rakennuspaikalla tulee ranta-alueen puusto ja kasvillisuus pääosin säilyttää. Puuston tarkoituksenmukainen harventaminen on sallittua. Avoimeen puuttomaan rantamaisemaan ei sallita uudisrakentamista ilman asemapiirustuksessa esitettävää rannan suojapuuston istuttamista.

45 § Rantarakennuspaikan rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

Ranta-alueella samalle rakennuspaikalle ja samaan pihapiiriin saa rakentaa enintään yhden 2-kerroksisen ja kaksiasuntoisen loma-asunnon ja enintään 30 m^2 saunarakennuksen. Kaksiasuntoisen loma-asunnon sijasta saa rakentaa yksiasuntoisen enintään 2-kerroksisen loma-asunnon ja toisen 2-kerroksisen loma-asunnon enintään 50 m^2 rakennusoikeuden puitteissa. Päärakennuksen lisäksi talousrakennuksia saa rakentaa enintään 5 kappaletta.

Loma- ja asuinrakentamisen enimmäiskerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m^2.

46 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja etäisyydet

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.

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 määriteltäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esim. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoituvaikutus).

Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Säännösteltyjen vesistöjen rannoilla alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metrin ylempänä ylintä vedenkorkeutta. Säännöstelemättömillä vesistöjen rannoilla alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyypistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus (HW 1/100 + 1 m).

Rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi vaatia harkinnanvaraisesti lisäkorkeutta alimpaan lattiatasoon mm. seuraavista seikoista; rakennustyypistä aiheutuva lisäkorkeus, ilmastonmuutoksesta aiheutuva lisäkorkeus, vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus ja avointen ulapoiden rannoilla harkinnanvarainen aaltoiluvara.

Jokialueilla tulee lisäksi huomioida jääpatojen aiheuttamat tulvat. Tulvaherkkien jokien läheisyyteen rakennettaessa on rakennushankkeeseen ryhtyvän erikseen selvitettävä ennakkoon, ettei tulvasta aiheudu vaaraa rakenteille.

Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rantaviivalla tarkoitetaan ylimmän vedenkorkeuden muodostamaa rantaviivaa tai vesistöillä, missä sitä ei ole määritelty, rantaviiva on luonnontilaisen kasvillisuuden rajassa.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulisi olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, päärakennuksen (asuinrakennus tai loma-asunto), jonka kerrosala on enintään 120 m^2, etäisyyden tulee olla vähintään 30 metriä rantaviivasta. Tätä suuremman päärakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 40 metriä. Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta mitataan aina rantaviivaa lähinnä olevasta seinälinjasta tai katosten kantavista pilarilinjoista.

Saunarakennus, jonka kerrosala on vähintään 30 m2 tulee rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tuvassa voi olla kamina tai takka, mutta ei sähköllä, puulla tai 32 kaasulla toimivaa kiinteää hellaa. Saunarakennusten yhteyteen sallitaan lisäksi rakentaa enintään 50 % katettuja kuisteja kerrosalasta.

Varastorakennukset, joiden kerrosala on vähintään 30 m2, tulee pääsääntöisesti rakentaa yhtä kauas rannasta kuin päärakennuskin, kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Rakennuspaikkaan kuuluvaa vesialuetta ei saa täyttää eikä rakennuspaikan luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman viranomaisen lupaa.

Vesirajassa sijaitseva venevaja tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Venevajan on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan. Venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden. Venevajan pinta-ala enintään 30 m2

47 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä

Saunalautan paikallaan pysyttäminen edellyttää seuraavien ehtojen täyttymistä:

- sijoittuu asuinrakennuspaikan pihapiirin välittömään yhteyteen
- ei sijoitu suojellulle tai muutoin herkälle vesistöalueelle
- tontin rantaviivaa on yli 40 metriä ja vastarannalle on matkaa yli 100 metriä
- saunalautta on yksikerroksinen, enintään 3 metriä korkea ja lautan kokonaisala on alle 30 m^2
- paikallaan pitämisen enimmäisaika on 4 kk
- julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä.
- sijoittamisesta on vesialueen omistajan lupa

Saunalautan sijoittaminen edellyttää vesialueen omistajan lupaa. Saunalauttaa koskevat sekä rakentamis- että veneilymääräykset. Lisäksi on huomioitava ympäristönsuojelunäkökohdat, kuten jätevesien käsittely.

48 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueet

Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön alueilla, joilla ei ole voimassa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa eivätkä sijaitse rannalla, ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua (sijoittamislupaa) ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Rakennuspaikan tulee täyttää seuraavat ehdot:

- rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 3500 m^2
- rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää ympäristönsuojelulain ja rakennusjärjestyksen vaatimukset
- rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva ympärivuotinen tieyhteys
- asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta (*olennaiset tekniset vaatimukset*)

- rakennuspaikalla noudatetaan rakennusjärjestyksen 46 §:n määräyksiä rakentamisen määrän, vähimmäisetäisyyksien sekä maiseman luonnonmukaisuuden ja puuston osalta
- käyttötarkoituksen muutoslupa edellyttää naapurien kuulemista
- talousvesien saanti ja laatu tulee todentaa luvan hakijan toimesta.

Kaavoittamattomilla ranta-alueilla vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutokset vaativat poikkeamismenettelyn.

7 Rakentaminen erityisalueilla

49 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt

Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RYK)
- valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
- maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- Paltamon kulttuuriympäristöohjelma (Pimiä 2001)
- yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet.
- Mahdollisissa kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut taajamakuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään

Erityisalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomioita 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.

Suojellun rakennuksen määräykset

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin tai 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.

Selvitysvaatimukset

Rakennettaessa uudis- ja lisärakennuksia 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 taajamakuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista taikka käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

50 § Rakentaminen pohjavesialueilla

Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

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

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

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

Selvitysvaatimukset

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

Rakentaminen luokitelluilla pohjavesialueilla sekä pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa. Pohjaveden pysyvä alentaminen luokitelluilla pohjavesialueilla vaatii aina vesilain mukaisen luvan.

Öljy- ja polttoainesäiliöiden sijoittaminen pohjavesialueilla

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla. Säiliöiden on oltava kaksoisvaippasäiliöitä tai suoja-altaalla varustettuja yksivaippasäiliöitä.

Käytöstä poistetut maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa maaperästä käytöstä poistamisen yhteydessä. Ympäristönsuojeluviranomainen voi yksittäistapauksissa myöntää poikkeuksen säiliön poistamismääräyksestä maaperästä, mikäli säiliön poistaminen on teknisesti vaikeaa tai siitä voi aiheutua vahinkoa muulle omaisuudelle. Jos säiliöstä on aiheutunut vuotoa, tulee siitä ilmoittaa viipymättä ympäristönsuojeluviranomaiselle ja Lupa- ja valvontavirastolle.
(YSL 7-8 §, Jätelaki 6 §, 13 § ja 72 §)

Jätevesijärjestelmien sijoittaminen pohjavesialueilla

Jätevesijärjestelmä tulee suunnitella, rakentaa ja hoitaa niin, ettei jätevesistä aiheudu haittaa pohjaveden, kaivon tai muun vedenottamon pilaantumisvaaraa. Jätevesien käsittelystä ei saa aiheutua terveyshaittaa tai Ympäristönsuojelulain mukaista ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Pohjavesialueilla kaikki jätevedet tulee johtaa umpisäiliöön, ellei käsittelyä voida kohtuudella suorittaa pohjavesialueen ulkopuolella tai käsiteltyjä jätevesiä ei voida johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Umpisäiliön tulee olla tilavuudeltaan vähintään 5 m^3 ja se on varustettava täyttymishälyttimellä.

Kiinteistön haltijan tulee huolehtia siitä, että jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää sille lain asettamat vaatimukset sekä on kaikissa olosuhteissa toimintakuntoinen ja puhdistusteho vastaa sille asetettuja vaatimuksia.

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueille edellyttää Lupa- ja valvontaviraston lausuntoa sekä mahdollisesti vesilain mukaista vesilupaa. Pohjavesialueet on merkitty liitekarttaan 4.

51 § Pilaantunut maaperä

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

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava Lupa- ja valvontavirastolle. Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Pilaantuneiden maa-alueiden käsittely ja lupa-asiat ratkaistaan voimassa olevan ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisesti. Mahdollinen pilaantumista kartoittava selvitys sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä mahdollisen pilaantumisen takia, on liitettävä rakentamislupa-asiakirjoihin. (RakL 61 §, YSL 6-20 §)

52 § Haitalliset yhdisteet

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

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

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

53 § Melun ja tärinän huomioiminen

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

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

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

8 Piha-alueen rakentaminen

54 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

Piha-aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille. (RakL 142 §)

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. (RakL 125 §)

Pihamaan materiaaleineen ja kasveineen sekä sen valaistuksen tulee olla sekä rakennukseen että muuhun ympäristöön sopiva kokonaisuus.

Piha-alueen istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja, www.vieraslajit.fi

Jos pihamaata on tarpeen tasata, on se ensisijaisesti toteutettava pengertämällä tai toissijaisesti tukimuureilla. Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esimerkiksi istutuksin.

Luiskaaminen ja pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla rakennuspaikalla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapurikiinteistölle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle. Luiskan materiaalit tulee valita sen kaltevuuden mukaan siten, että ne pysyvät paikallaan ja ovat hoidettavissa. Yhteisen luiskan, tukimuurin tai pengerryksen rakentamisesta tulee tehdä sopimus tontin omistajien kesken. (RakL 138 §)

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. (RakL 138 §)

Lumen varastointi pihamaalla on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille eikä yleisen alueen käytölle.

55 § Ajoneuvoliittymä, liikennejärjestelyt ja pelastustie

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän, leveydeltään enintään kuusi metriä. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se on tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta perusteltua. Liittymä on varustettava riittävän suurella rummulla. Avo-ojaa ei saa täyttää.

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue. Uuden liittymän rakentamiseen on lisäksi saatava tienpitäjän lupa.

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 ja tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

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. Tontin pelastustie on pidettävä vapaana ja ajokelpoisena myös talviaikana. Rakentamislupaa haettaessa on asemapiirustuksessa esitettävä tarvittaessa tontin pelastustiet ja puomitikasauton telakoitumisalueet sekä ulottumat rakennuksen pelastamistehtäviin. (Pelastuslaki 11 §)

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

56 § Auto- ja polkupyöräpaikat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa yksi autopaikka yhtä asuntoa kohden. Lisäksi vieraspaikkoja tulee rakentaa vähintään yksi autopaikka kolmea asuntoa kohden.

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

Tontille on varattava riittävästi tilaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten. Polkupyöräpaikat on toteutettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen ja ne tulee olla esteettömästi saavutettavissa.

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi autopaikka jokaista alkavaa 30 paikkaa kohden liikkumis- ja toimimisesteisillä 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.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennuksen yhteyteen suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspisteet tai latauspistevalmius, jos kyse on sellaisesta rakennuksesta, jonka rakentamiseen on haettava rakentamislupa. Rakennuksen latauspisteiden ja -valmiuksien määrä katsotaan tapauskohtaisesti voimassa olevien määräysten mukaisesti.
(Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5–6 §)

57 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän korkea osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus, joka selkeästi erottautuu taustastaan. (MRA 84 §)

Taajamassa rakennukset tulee numeroida kadun puolelle näkyvillä numerokilvillä. Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle. Numerokilven korkeus tulee olla 150 mm ja numerojen korkeuden 100 mm. Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

Haja-asutusalueella käytetään 100-jakojärjestelmää. Asuntojen ja työpaikkojen osoitenumero on asennettava kiinteistölle johtavan liittymän tai tien alkupäähän yleisen tien tai muun tien tiealueen rajalle. Osoitekilven korkeuden on oltava 160 mm, numerojen korkeuden tulee olla 120 mm. Kilpi tulee olla kaksipuoleinen, heijastava ja se on

asennettava 1,5 m:n korkeudelle maanpinnasta painekyllästettyyn tolppaan tai sinkittyyn putkeen osoittamaan kiinteistölle päin.

Osoitemerkinnän tulee opastaa hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle.
(MRA 84 §)

Pysyvän osoitenumeroinnin tulee olla toteutettuna viimeistään loppukatselmuksen yhteydessä.

58 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti tai haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa. Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja taajamakuvaan.

Mainos- ja tekniset 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.

Asuinrakennusten lähellä olevien mainoslaitteiden valaistuksen tulee olla integroitu ympäröivään valaistukseen sekä sammuttava/himmennyttävä samanaikaisesti katuvalojen kanssa.

59 § Rakennuskohteen yhdyskuntatekninen huolto

Vesihuolto ja jätevesien käsittely

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittymisvelvollisuus perustuu vesihuoltolakiin ja siitä voidaan vapauttaa ainoastaan laissa säädetyin perustein. (RakL 44–45 §, Vesihuoltolaki 10-11-§)

Viemärilaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä. Jätevesien käsittelystä on annettu tarkemmat määräykset kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

Jätevesien käsittelyjärjestelmän ja jätevesien johtamisen on perustuttava pätevän suunnittelijan laatimaan asetuksen mukaiseen yksityiskohtaiseen suunnitelmaan, joka on esitettävä rakentamislupaa tai muuta lupaa haettaessa.

Hulevesien johtaminen

Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään. Kunnan määräämä viranomainen voi hakemuksesta myöntää vapautuksen velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä.
(Alueidenkäyttölaki 103 f §)

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. Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Rakennuspaikan piha- ja liikennealueiden pintavedet ja perustusten kuivatusvedet on johdettava hulevesiverkkoon, jos alueelle sellainen on rakennettu.

Rakennuspaikkojen pinnanmuotoilu tulee rakentaa siten, että hulevedet ovat poikkeusoloissa johdettavissa rakennuspaikkojen rajoille rakennettuihin taiteojiin sekä kadunvarren kuivatusojiin, ellei niitä voida johtaa rakennuspaikan omaan varojärjestelmään. Kunkin rakennuspaikan haltija on velvollinen huolehtimaan omalla rakennuspaikallaan vesien haitattomasta johtamisesta myös täydennysrakentamisen yhteydessä.

Rakennuspaikan hulevesiä (sade- ja sulamisvedet sekä kuivatusvedet) ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Mikäli alueella ei ole mahdollisuutta johtaa hulevesiä kunnan hulevesijärjestelmään tai vesihuoltolaitoksen hulevesiverkostoon, tulee ne johtaa pois rakennuksen läheisyydestä ja viivyttää hulevesiä rakentamalla imeytysjärjestelmä tai rakentaa tontille pihan oma vesiaihe tai johtaa vedet ympäröivään maastoon alueen haltijan suostumuksella. (Alueidenkäyttölaki 103 j §)

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

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusjärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävyydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta. (Alueidenkäyttölaki 103 l §)

Yleiset alueet ja julkiset taajamatilat

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.

Julkisen taajamatilan rantaan sijoitettavien laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen taajamakuvaan ja rantamaisemaan. Julkisen taajamatilan laiturien tulee soveltua eri väestöryhmille.

Toreille, puisto- ja virkistysalueille rakennuskohteet on pyrittävä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta. Julkiseen taajamatilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksyttyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

Jätehuolto

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on otettava huomioon jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset. Rakennushankkeeseen ryhdyttäessä tulisi laatia kiinteistön jätehuoltosopimus heti rakentamisen alusta lähtien. Kainuun jätehuollon kuntayhtymän jätehuoltomääräyksissä on esitetty hyväksytyt jätteiden keräysvälinetyypit ja lajitteluvaatimukset ja niiden tyhjennysvälit.
(RakL 127 §, Jäteläki 28 §, Vna 978/2021 10–12 §)

Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset ja kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä. Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia eikä komposteja saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle. Jätteen keräysvälineiden säilytyspaikat on sijoitettava siten, että niiden tyhjentäminen jäteautolla on mahdollista. Keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset ja kompostit tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden. Kompostit on sijoitettava viiden metrin etäisyydelle naapurin rajasta, ellei naapurin suostumuksella sovita toisin.

Julkiseen tilaan voidaan sijoittaa hyötykeräyspisteitä ja kunnan järjestämiä alueellisia jätteiden keräyspisteitä. Keräyspisteen sijoittaminen edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Lupahakemukseen tulee liittää tarvittaessa kadunpitäjän, ympäristötoimen sekä kaavoituksen vastuualueiden lausunnot ennen lupapäätöstä. Keräyspisteiden tulee sopeutua taajama- ja maisemakuvaan. Aluejätepisteiden jätesäiliöt tulee rajata aitauksella tai toteuttaa näkösuojaus istutuksin. Jätesäiliöiden alustan pinnoittaminen edistää alueen siisteyttä.

Jätteiden käsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia Kainuun jätehuollon kuntayhtymän Ekokympin ohjeita ja määräyksiä sekä Paltamon kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

9 Rakennustyön aikaiset järjestelyt

60 § Rakennuspaikalla tiedottaminen

Rakentamisluvan, poikkeamisluvan, maisematyöluvan tai suunnittelutarvealuetta koskevan rakentamisluvan hakijan on tiedotettava lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.
(RakL 63–64 §)

Rakennuspaikalla tarvittavasta asian vireilläolosta tiedottamisesta huolehtii rakentamishankkeeseen ryhtyvä. Tiedottamisen tarpeellisuutta ja suorittamistapaa harkittaessa otetaan muun muassa huomioon hankkeen koko ja sijainti. Tiedottamisen tarkoituksena on saattaa yleisesti tiedoksi rakentamisen tai muun toimenpiteen aiheuttama olennainen muutos ympäristössä. (MRA 65 §)

61 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

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

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi. Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä kunnossa. Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta 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 vesihuoltolaitoksen ja ympäristönsuojelun määräyksiä.

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

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

10 Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito

62 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

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

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- ja jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Asemakaava-alueella sijaitsevan asuinrakennuksen tonttia tai rakennuspaikkaa ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin tai autojen, koneiden, laitteiden tai muiden vastaavien tavaroiden sekä ulkosäilyttämiseen sekä kohtuuttoman suuruiseen polttopuiden varastointiin.

Rakennukset, niiden ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja niin, etteivät ne rumenna katukuvaa tai muuta julkista tilaa.

Pienehköjen veneiden, asuntoautojen, asuntovaunujen ja muiden vastaavien kulkuneuvojen kausiluontoinen säilyttäminen on sallittua.

Ilkivallan aiheuttamat vahingot rakennuksen julkisivuissa tulee poistaa viipymättä.

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

11 Rakennusjärjestyksen voimaantulo ja liitteet

63 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan ___.12.2026

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kunnanvaltuuston 26.10.2015 hyväksymä ja 4.1.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Liitteet

1. Taajaman suunnittelutarvealue, Melalahden ja Vaarankylän kulttuurimaisemat
2. Kontiomäen suunnittelutarvealue, aseman RKY
3. Kartta valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY)
4. Kartta pohjavesialueista