

# SUOMUSSALMEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS



Suomussalmen kunta

2009

Suomussalmen kunnanvaltuusto 16.6.2009 § 36



# SUOMUSSALMEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

## SISÄLLYSLUETTELO:

1. ....SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET
  - 1.1 SOVELTAMISALA
  - 1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN
2. ....LUPAJÄRJESTELMÄT
  - 2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- /  
ILMOITUKSENVARAISUUS
  - 2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- /  
ILMOITUKSENVARAISUUS
3. ....RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA  
YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN
  - 3.1 SJOITTUMINEN
  - 3.2 RAKENNUKSEN ETÄISYYS NAAPURISTA  
SEKÄ YLEISESTÄ JA YKSITYISESTÄ TIESTÄ
  - 3.3 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN  
RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA  
MAISEMAAN
  - 3.4 YMPÄRISTÖNHOITO JA VALVONTA
  - 3.5 AITAAMINEN
  - 3.6 PIHA-ALUE / PIHAMAA
  - 3.7 OSOITEMERKINTÄ
4. ....RAKENTAMINEN ASEMA-KAAVA-ALUEEN  
ULKOPUOLELLA
  - 4.1 RAKENNUSPAIKKA
  - 4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ
5. ....RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1	<b>RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA</b>
5.2	<b>RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA</b>
6. ....	<b>SUUNNITTELUTARVEALUE</b>
7. ....	<b>RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO</b>
8. ....	<b>RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA</b>
8.1	<b>RAKENTAMINEN POHJAVESIALUEILLA</b>
8.2	<b>PILAANTUNEIDEN MAA-ALUEIDEN HUOMIOINTI RAKENTAMISESSA</b>
9. ....	<b>HYVÄ RAKENTAMISTAPA</b>
9.1	<b>RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT</b>
10. ....	<b>RAKENTAMINEN KELLARIIN JA ULLAKOLLE</b>
11. ....	<b>VANHOJA ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET</b>
11.1	<b>RAKENTAMISEN MÄÄRÄ KAAVA-ALUEELLA</b>
12. ....	<b>MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN</b>
12.1	<b>MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN</b>
13. ....	<b>VOIMAANTULO</b>

# SUOMUSSALMEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

## 1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

### 1.1 SOVELTAMISALA

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

### 1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii kulloinkin kunnan voimassa olevissa säädöksissä määrätty lautakunta tai sen jaosto minkä alaisena toimii rakennustarkastaja sekä muu saman toimialan henkilöstö. Päätösvallan siirtämisestä määrätään kunnan johtosäännön mukaisesti.

## 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

### 2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Lupamenettelyn asemesta maatalouden tai muun elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 200 k-m<sup>2</sup>:n tai jo olemassa olevaan asuntoon kuuluvan enintään 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen erillisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Mitään lupaa tai ilmoitusta viranomaiselle ei tarvita, kun jo olemassa olevaan rakennuspaikkaan liittyvän talousrakennuksen kokonaisala on asemakaava-alueella enintään 6 m<sup>2</sup> ja muulla alueella enintään 10 m<sup>2</sup>.

Olemassa olevien talousrakennusten ja varistorakennusten laajennuksiin enintään ilmoitusrajan mukaisiin pinta-aloihin sovelletaan myös ilmoitusmenettelyä.

Kun edellä mainittujen talousrakennusten alat ylittyvät tai hankkeen vaativuuden vuoksi, tarvitaan rakentamiseen rakennuslupa.

### 2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

MRL 126 §:n sekä MRA 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta seuraavasti:

- Alue 1 Asemakaava-, ranta-asemakaava- ja yleiskaava-alue sekä rantavyöhyke
- Alue 2 Muut alueet (haja-asutusalue)

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA T  
ILMOITUS TEHTÄVÄ I

Toimenpide:	Alue	
	1	2
<b>1) Rakennelma (rakentaminen)</b>		
- jätekatos (alue1) 6-20 m <sup>2</sup> , (alue 2) 10-20 m <sup>2</sup>	T	T
- katos (alue 1) 6-20 m <sup>2</sup> , (alue 2) 10-20 m <sup>2</sup>	T	I
- talousrakennus (tulisijaton), (alue 1) 6-20 m <sup>2</sup> , (alue 2) 10-30 m <sup>2</sup>	T	I
- kioski (pienehkö)	T	I
- muu vastaava rakennelma	T	T
- grillikatos	T	T
- luontokatselukoju, lintutorni tai vastaava	T	I
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen.	T	T
- ympärivuotiset pressukatokset	T	I
<b>2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)</b>		
- kokoontumispaikka	T	T
- asuntovaunualue tai vastaava	T	T
- katsomo	T	I
- yleisötelta tai vastaava	I	I
<b>3) Liikuteltava laite</b>		
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	I
<b>4) Erillislaitte (rakentaminen)</b>		
- lantavarasto, siilo, liete- tai virtsasäiliö	T	T
- masto	T	I
- piippu > 12 m	T	T
- varastointisäiliö	I	I
- hiihtohissi	T	T
- suurehkot antennit, valaisinpylväät tai vastaavat	I	I
-tuulivoimala	T	T
-muistomerkki	T	T
<b>5) Vesirajalaitte (rakentaminen)</b>		
- suurehkon laiturin (>10 metriä tai >15 m <sup>2</sup> ), sillan tai muun vesirajaa muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, aallonmurtajan tai vastaavan rakentaminen	T	T

<b>6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>		
- muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen	T	I
<b>7) Julkisivutoimenpide</b>		
- kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus	T	T
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	T	I
- kattomuodon muuttaminen	T	T
- ympäristökuvaan vaikuttava markiisi	I	I
- vesikatteen / ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen	I	-
<b>8) Mainostoimenpide</b>		
- muun kuin maantielaisissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa	T	T
- ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	I	-
<b>9) Aitaaminen (rakentaminen)</b>		
- rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen	T	I
- valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaissa rakennetuissa ympäristöissä	T	T
<b>10) Taajamakuvaajärjestely</b>		
- muut taajama- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset	T	I

Rakennuksen purkamiseen on haettava lupa rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakennuksen purkaminen ei saa olla ristiriidassa luonnonsuojelulain kanssa (LSL 49 §).

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

Maakellari ja koiratarha tai vastaava rakennelma edellyttää ilmoitusmenettelyä, mikäli ne sijoittuvat alle 4 m:n päähän naapurin rajasta.

Muilta osin rakentamisessa noudatetaan, mitä voimassa olevat säännökset erikseen edellyttävät.

## **Menettelytapamääräyksiä:**

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Jätevesijärjestelmän muuttamisessa, rakentamisessa, huollossa, sekä käytössä ja niihin liittyvissä suunnitelmien laatimisissa noudatetaan ympäristönsuojelulakia (18 §) sekä valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä (542/2003).

Tienvarsimainonnasta ja -ilmoittelusta säädetään MaantieL 52 §:ssa. Mikäli tienpidonviranomaisen myöntää poikkeuksen ko. kiellosta, asemakaava- ja tiealueen ulkopuolella tapahtuvan suurehkon tienvarsimainoksen asentaminen vaatii toimenpideluvan.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen.

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom). Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

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

### **3.1 SJOITTUMINEN**

Milloin asemakaavassa ei ole toisin määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään neljä metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakennuksen rakennettavaksi rajaan tai lähemmäksi rajaa, jollei siitä ole naapureille huomattavaa haittaa tai naapuri on antanut rakentamiseen suostumuksensa.

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

#### **Rakennuksen etäisyys rajasta**

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään viisi metriä ellei lainsäädännöstä muuta johdu. (MRA 57 §).

#### **Rakennuksen etäisyys tiestä tai muista melua aiheuttavasta kohteesta**

Rakennuksen etäisyyden tiestä tai muusta ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoi-

tettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä päivällä 55 dBA ja yöllä 50 dBA (uusien alueiden osalta kuitenkin 45 dBA) ja loma-asuntojen osalta enintään 45 dBA ja yöllä 40 dBA. )Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 29.10.1992/993).

### **Maantiealueen ulkopuolisia alueita koskevat maankäyttörajoitukset (suoja- ja näkemäalue)**

Rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta ei saa pitää maantien suoja- ja näkemäalueella.

Suoja-alue ulottuu yleensä 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan tai, jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta. Maanteiden näkemäalueita varataan tien kaarrekohdissa, teiden liittymissä, tien ja rautatien tasoristeyksissä sekä tien kulkiessa vesireitin poikki. Näkemäalueen laajuuteen vaikuttavat mm. teiden väistämisvelvollisuus ja mitoitusnopeudet. (Maantielaki § 44-47, LVM 24.1.2002 168/01/2002).

### **Poikkeamisvalta**

Erityisistä syistä tienpitoviranomainen voi myöntää poikkeuksen 44-46 §:ssä tarkoitetuista kielloista, jos se harkitsee, että liikenneturvallisuus ei vaarannu eikä tienpidolle aiheutuisi muuta kuin enintään vähäistä haittaa. Poikkeamis päätökseen voidaan liittää tarpeellisia ehtoja. (Maantielaki 44 §, 47 §).

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

### **Maisema ja luonnonympäristö**

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuspaikka ei saa olla ristiriidassa luonnonsuojelulain kanssa.

Maisemallisesti merkittävillä peltoaukeilla rakentaminen tulee sijoittaa ensisijaisesti olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

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

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

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.



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

### **Oleva rakennuskanta**

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

## **3.4 YMPÄRISTÖNHOITO JA VALVONTA**

### **Ympäristön hoito**

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

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

Töhrimisjäljet rakennusten julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin se teknisesti ja kohtuullisuus huomioon ottaen on mahdollista.

### **Ympäristön valvonta**

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen tai sen alaiset viranhaltijat suorittavat maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

## **3.5 AITAAMINEN**

Rakennetun aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön ja aita saa olla korkeudeltaan enintään 1,5 metriä maan pinnasta.

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

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

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

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

### **3.6 PIHA-ALUE / PIHAMAA**

#### **Rakennuspaikan kuivana pito**

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivausvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

#### **Pihamaan korkeusasema**

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

#### **Liikennejärjestelyt**

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

#### **Maanalaiset johdot ja rakenteet**

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

### **3.7 OSOITEMERKINTÄ**

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

Kulmatalon osoitemerkintä on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

## **4. RAKENTAMINEN ASEMA-KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA**

### **4.1 RAKENNUSPAIKKA**

Maankäytöllistä ja ympäristöllistä syistä sekä rakennuspaikkakohtaisen vesihuollon järjestämismahdollisuuksien turvaamiseksi on joillakin alueilla tarpeen määrätä rakennuspaikan vähimmäiskoosta.

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty MRL 116 §:ssä, tämän rakennusjärjestyksen osoitetuilla alueilla rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään:

Suunnittelutarvealue      5000 m<sup>2</sup>  
Rantavyöhyke                3500 m<sup>2</sup>

- koskien vanhoja, jo olemassa olevia rakennuspaikkoja tällä alueella lomarakennuspaikkojen on oltava vähintään 2000 m<sup>2</sup> ( MRL 72 § 1 mom. mukainen rantavyöhyke). Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Liityttäessä yleiseen vesi – ja viemäriverkostoon suunnittelutarvealueella, rakennuspaikan pinta-ala voi olla 2000 m<sup>2</sup>.

Saarella rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 3500 m<sup>2</sup>. Alle 2 ha saari ei muodosta rakennuspaikkaa. Rakennettaessa niemeen, niemen leveyden tulee olla vähintään 60 metriä.

Rakennuspaikan pinta-alasäädöksiä sovelletaan rakennusjärjestyksen voimassaoloaikana muodostettuihin uusiin rakennuspaikkoihin.

Vesistön rannalla olevan uuden rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

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

## 4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Asema-, yleiskaava- ja ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevalle maatilatalouskeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden korkeintaan kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä samaan pihapiiriin kuuluvan ns. sivuasunnon, ja rakennuspaikan rakennusoikeus on kyseisellä alueella 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen voidaan sallia rakennettavaksi siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

## 5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

Rakentaminen ranta-alueelle edellyttää pääsääntöisesti vähintään oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Tästä huolimatta myös rakennusjärjestyksessä on syytä edelleen antaa määräyksiä rantarakentamisesta. Nämä lähinnä kaavoja täydentävät tai poikkeamisluparakentamista ohjaavat määräykset voivat koskea esimerkiksi etäisyyksiä rantaviivasta tai maiseman ja maaston huomioon ottamista.

### 5.1 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Rakennusten sijoittumisesta, ulkonäöstä ja kasvillisuuden käsittelystä on ranta-alueilla syytä antaa määräyksiä.

Rakentaminen ei saa olla ristiriidassa luonnonsuojelulain kanssa.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Kosteudesta vaurioituvien rakenteiden tulee olla vähintään 1 metri mitoitusvedenkorkeutta korkeammalla. Mitoitusvedenkorkeutena käytetään säännöstelyissä vesistöissä säännöstelyn ylärajaa ja säännöstelemättömissä vesistöissä tulvavedenkorkeutta  $HW_{1/100}$ . Ellei edellä tarkoitettuja mitoitusvedenkorkeuksia ole tiedossa, tulee em. rakenteiden alimman tason olla vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeuden yläpuolella. Vesistön mitoitusvedenkorkeuden selvittää rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Tulvaherkkien jokien läheisyyteen rakennettaessa on rakennushankkeeseen ryhtyvän erikseen selvitettävä ennakkoon, ettei tulvasta aiheudu vaaraa rakenteille.

Sen estämättä, mitä tässä rakennusjärjestyksessä määrätään rakennusten etäisyydeksi rantaviivasta, voidaan ennen maankäyttö – ja rakennuslain voimaan tuloa muodostetuille rakennuspaikoille olemassa oleviin rakennuksiin tehdä muutos- tai laajennustöitä, niin että rakennusten etäisyys rantaviivan suhteen ei lyhene. Laajennus- ja muutostöiden on muutoin täytettävä tämän rakennusjärjestyksen määräykset.

Kaikkien pienten rakennelmien, kuten grillikatoksien, verkkovajojen ja niihin rinnastettavien rakennelmien etäisyyden rannasta määrittelee rakennustarkastaja, rakennuspaikalla tehtävän arvioinnin perusteella.

#### **Loma-asutuksen sijoittaminen**

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

Lomarakennuksen, jonka kerrosala on enintään  $120 \text{ m}^2$ , etäisyyden tulee, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä rantaviivasta, sitä suuremmat vähintään 40 m. Rantaviivalla tarkoitetaan keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa. Mikäli keskivedenkorkeutta ei tiedetä rantaviivana pidetään maakasvillisuuden rajaa.

Sauna tai talousrakennus, johon on sijoitettu sauna- ja oleskelutilat, jonka kerrosala saa olla enintään  $30 \text{ m}^2$ , saa rakentaa lähemmäksi rantaviivaa, kuitenkin vähintään 15 metrin etäisyydelle siitä.

Sauna tai talousrakennus, johon on sijoitettu sauna- ja oleskelutilat ja jonka kerrosala saa olla enintään  $30 \text{ m}^2$ , tulee sijoittua samaan pihapiiriin loma-asunnon kanssa eikä sillä saa olla itsenäisen loma-asunnon tunnusmerkkejä. Sauna tai em. talousrakennus ja lomarakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei maanmittaustoimituksella saa erottaa erillisiksi kiinteistöiksi.

Harjakattoisen, puurakenteisen ja väritykseltään maastoon soveltuvan venevajan (enintään  $25 \text{ m}^2$ ) saa rakentaa vesirajaan kiinni. Venevaja on sijoitettava niin, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Venevajan enimmäiskorkeus pääsääntöisesti on 3 m.

### **Pysyvän asutuksen sijoittaminen**

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

Asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään  $120 \text{ m}^2$ , etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä, sitä suuremmat vähintään 40 m. Rantaviivalla tarkoitetaan keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa. Mikäli keskivedenkorkeutta ei tiedetä rantaviivana pidetään maakasvillisuuden rajaa.

Sauna tai talousrakennus, johon on sijoitettu sauna- ja oleskelutilat ja jonka kerrosala saa olla enintään  $30 \text{ m}^2$ , saa rakentaa lähemmäksi rantaviivaa, kuitenkin vähintään 15 metrin etäisyydelle siitä.

Sauna tai talousrakennus, johon on sijoitettu sauna- ja oleskelutilat ja jonka kerrosala saa olla enintään  $30 \text{ m}^2$ , tulee sijoittua samaan pihapiiriin asunnon kanssa eikä sillä saa olla itsenäisen loma-asunnon tunnusmerkkejä. Sauna tai em. talousrakennus ja asuinrakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei maanmittaustoimituksella saa erottaa erillisiksi kiinteistöiksi.

Harjakattoisen, puurakenteisen ja väritykseltään maastoon soveltuvan venevajan (enintään  $25 \text{ m}^2$ ) saa rakentaa vesirajaan kiinni. Venevaja on sijoitettava niin, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Venevajan enimmäiskorkeus pääsääntöisesti on 3 m.

## **5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA**

Ranta-alueella lomarakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään  $230 \text{ m}^2$ ; yksi enintään  $170 \text{ k-m}^2$ :n suuruinen lomarakennus, yksi enintään  $30 \text{ k-m}^2$ :n suuruinen saunarakennus tai talousrakennus, johon on sijoitettu sauna- ja oles-

kelutilat ja jonka kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>, sekä tarpeelliset muut talousrakennukset, joiden kerrosalaan sisältyy savusauna.

## 6. SUUNNITTELUTARVEALUE

Kunta voi määrätä rakennusjärjestyksellä asemakaava-alueittensa ulkopuolelle suunnittelutarvealueita sen suunnittelutarvealueen lisäksi, joka syntyy suoraan lain nojalla. Määräys on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 mom. mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartoilla.

## 7. RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

### Vesihuolto

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon sekä jäte- ja sadevesiviemäriin (Vesihuoltolaki 10 §, 11 §).

### Jätevesien käsittely

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle rakennettava jätevesiä tuottava kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, ellei kunnan ympäristönsuojeluviranomainen myönnä siihen vapautusta tai siihen ei ole muita vesihuoltolaissa tarkoitettuja syitä.

### Jätevesien käsittely viemärilaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella

Viemärilaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä noudatetaan valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä 11.6.2003/542.

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

Rantavyöhykkeillä wc-jätevesijärjestelmien purkupaikat tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta, mikäli paikallisista olosuhteista ei muuta johdu. Lisäksi maaperäkäsittely ja purkupaikat tulee sijoittaa säännösterlykorkeuksien tai vesistön tulvakorkeuksien yläpuolelle. Havaitun pohjaveden pinnan tulee olla vähintään metrin imeytyspintaa syvemmillä. Maasuodattamon kaivannon pohjan tulee olla 25 cm pohjaveden pinnan yläpuolella.

Jos maasuodattamoa käytetään kaikkien kiinteistöillä syntyvien jätevesien käsittelyyn, tulee se pystyä varustamaan tehostetulla fosforinpoistolla.

Jos maaperä on imeytykseen soveltuva, tulee rantavyöhykkeellä harmaiden jätevesien imeytyskenttä rakentaa siten, että sen ohjeellinen etäisyys rantaviivasta on vähintään 30 metriä.

Erillisen saunan vähäiset pesuvedet voidaan imeyttää imeytyskaivon tai vastaavan järjestelmän kautta maaperään vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Käytettäessä umpisäiliötä jätevesijärjestelmänä on umpisäiliön tyhjentämisestä pidettävä kirjaa, joka on esitettävä ympäristövalvontaviranomaiselle tarvittaessa. Umpisäiliö on varustettava täyttymisen ilmaisevalla hälyttimellä.

Loma-asunnoissa käymäläratkaisuna suositellaan kuivakäymälää tai kompostikäymälää. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä alusastialla. Kuivakäymälä on sijoitettava niin, ettei se aiheuta naapurille haittaa.

## **8. RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA**

### **8.1 RAKENTAMINEN POHJAVESIALUEILLA**

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla. Haettaessa lupaa rakentamiseen pohjavesialueille on rakennusluvan hakemusasiakirjoihin tarvittaessa liitettävä pohjaveden suojelusuunnitelma. Pohjavesialueilla ei sallita pohjavettä pilaavan toiminnan harjoittamista ja rakentamista. Näillä alueilla toiminnan harjoittaminen ratkaistaan ympäristönsuojelulain mukaisella lupamenettelyllä.

Tärkeiden I-luokan pohjavesialueiden varsinaisilla muodostumisalueilla vesikäymälän jätevedet on johdettava umpisäiliöön tai johdettava alueen ulkopuolelle puhdistettavaksi. Pohjavedenottamoiden lähisuojavyöhykkeillä kaikki jätevedet on johdettava alueiden ulkopuolelle käsiteltäväksi (MRL 131 §, 137 §, YSL 8 §).

Tärkeiden pohjavesialueiden rajauksista on tiedot saatavissa kunnan ympäristöviranomaiselta.

### **8.2 PILAANTUNEIDEN MAA-ALUEIDEN HUOMIOINTI RAKENTAMISESSA**

Rakentamisessa on huomioitava rakennuspaikan pilaantuneet maa-alueet ja maaperän haitalliset aineet. Pilaantuneiden maa-alueiden käsittelyn ja lupa-asiat ratkaisevat ympäristönsuojeluviranomaiset.

Rakennusluvan hakijan on selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuminen ja liitettävä tarvittaessa tämä selvitys rakennuslupa-asiakirjoihin. Lupa-asiakirjoihin on liitettävä myös selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä mahdollisen pilaantumisen johdosta.

#### **Jätehuolto**

Rakentamisessa on noudatettava jätelakia ja -asetusta sekä niihin perustuvia valtioneuvoston määräyksiä. Rakentamisen aikana on noudatettava kulloinkin

voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä ja rakennusjätteelle annettuja lajitteluohjeita. Lisäksi on noudatettava valtioneuvoston päätöstä rakennusjätteistä (295/97). Purkamisen yhteydessä on noudatettava lajitteluohjeita ja annettava purkutyön yhteydessä selvitys jätteiden lajittelusta ja hyötykäytöstä.

Kiinteistöjen on noudatettava kulloinkin voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä. Jäteasiat on sijoitettava kiinteistöillä jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Jätteitä käsiteltäessä on aina otettava huomioon myös erityisjätteiden ja ongelmajätteiden käsittely.

## **9. HYVÄ RAKENTAMISTAPA**

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

Rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevia Suomen rakentamismääräyskokoelman ohjeita ja määräyksiä.

### **9.1 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT**

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

## **10. RAKENTAMINEN KELLARIIN JA ULLAKOLLE**

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.

## **11. VANHOJA ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET**

### **11.1 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ KAAVA-ALUEELLA**

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

Asuntokerrostaloa (AK), liikerakennusta (AL) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerros-taloa (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 ja AM) varten tarkoitettua rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 3,5 metriä korkea.

Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitettua 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 m<sup>2</sup>. 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. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen rakentamisen kanssa.

Käsiteollisuusrakennuksen (TK) rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti käsiteollisuusrakennuksen rakentamisen kanssa.

Maanviljelys- tai metsätalousalueeksi (M) määrätylle alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 1 hehtaari. Hallintosäännössä määrätty lautakunta, jaos tai viranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se ei vaikeuta kaavoitusta.

## **12. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN**

### **12.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN**

Hallintosäännössä tmv. säännössä määrätty lautakunta, jaos tai viranomainen voi myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, mikäli se voi tapahtua syrjäyttämättä olennaisesti määräyksen tavoitteita. Milloin kyseessä on ns. vähäinen poikkeaminen, poikkeamisen voi suorittaa rakennustarkastaja.

Silloin, kun poikkeaminen koskee rakennuspaikan vähimmäiskokoa tai rakentamisen määrää taikka rakennusten etäisyyksiä vesistöistä, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta vastaista kaavoitusta.

### **13. VOIMAANTULO**

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Suomussalmen kunnanvaltuuston 22.4.2002 hyväksymä rakennusjärjestys.

---

Suomussalmen kunnanvaltuuston hyväksymänä tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 3.9.2009