



PALTAMON KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Sisällysluettelo

Määritelmät ja lyhenteet	4
1 YLEISTÄ	5
1.1 Tavoite	5
1.2 Soveltamisala	5
1.3 Rakennusvalvontaviranomainen	5
1.4 Rakennushankkeen suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat	5
2 LUPAJÄRJESTELMÄT	6
2.1 Rakentamisen luvat ja ilmoitusmenettely	6
2.2 Rakennuslupa	6
2.3 Toimenpidelupa ja ilmoitusmenettely	7
2.4 Mastojen ja muiden vastaavien rakenteiden luvan- tai ilmoituksenvaraisuus	9
2.5 Purkamisilmoitus ja purkamislupa	10
2.6 Maisematyölupa	11
2.7 Poikkeamiskäsittely	11
2.8 Rakentamisen lupamenettely eri osa-alueilla	12
3 ASUNNON RAKENNUSPAIKALLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET	13
3.1 Rakennuspaikan pinta-ala	13
3.2 Rakennuksen etäisyys naapurista sekä yleisestä ja yksityisestä tiestä	14
4 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RAKENNUSPAIKALLA	15
4.1 Rakentamisen määrä rantavyöhykkeellä	15
Loma-asunto rantavyöhykkeellä	15
Vakituinen asunto rantavyöhykkeellä	15
Maatilojen talouskeskukset rantavyöhykkeellä	15
Vanhat maatilojen talouskeskukset rantavyöhykkeellä	15
4.2 Rakentamisen määrä rantavyöhykkeen ulkopuolella	16
Vakituinen asunto ja loma-asunto	16
Maatilojen talouskeskukset	16
Vanhat maatilojen talouskeskukset	16
4.3 Rakentamisen määrä asemakaava-alueen osalla, jolla kaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta	17
5 RAKENTAMISEN SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN	17
5.1 Rakennuksen sopeuttaminen luonnonympäristöön	17
5.2 Rakennuksen liittyminen olevaan rakennuskantaan	17
5.3 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella	18
5.4 Rannan ja laitureiden rakentaminen	18
5.5 Vaarankylän – Melalahden valtakunnallinen maisema-alue	19
6 RAKENTAMISEN YLEISET MÄÄRÄYKSET	19
6.1 Rakennuksen korkeusasema, perustaminen ja rungon kuivuminen	19
6.1.1 Rakennuksen korkeusasema	19
6.1.2 Rakennuksen perustaminen ja rungon kuivaus	19
6.2 Loma-asunnolle asetettavat tekniset määräykset	20
6.3 Tontin osoitenumerointi	20
7 LOMARAKENNUKSEN MUUTTAMINEN PYSYVÄKSI ASUNNOKSI	21
8 TYÖMAAT	21
8.1 Rakennushankkeesta tiedottaminen	21
8.2 Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla sekä työmaan jäte- ja vesihuolto	21

8.3	Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen	21
8.4	Työmaan purkaminen ja siistiminen	22
9	RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO	22
9.1	Vesihuolto ja jätevesien käsittely vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella	22
9.2	Jätevesien käsittely viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella	22
9.3	Jätehuolto	23
10	TONTIN PIHA- JA LIIKENNEALUEET	23
10.1	Pihamaan rakentaminen	23
10.2	Tontin liikennejärjestelyt ja ajoneuvoliittymä	24
10.3	Pihamaan vajat, rakennelmat ja laitteet	24
10.4	Aidat	24
10.5	Hule- ja perustusten kuivatusvesien johtaminen ja lumen varastointi	24
10.6	Rakennuspaikan viimeistely	25
10.7	Puiden kaato	25
11	RAKENNUKSEN ELINKAARI	25
11.1	Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat	25
11.2	Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen	26
11.3	Rakennuksen tai sen osan purkaminen	26
12	RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA	26
12.1	Rakennetun ympäristön hoito	26
12.2	Rakennetun ympäristön valvonta	27
12.3	Käytöstä poistetut maanalaiset öljysäiliöt	27
13	RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA	28
13.1	Rakentaminen pohjavesialueilla	28
13.2	Pilaantuneiden maa-alueiden huomiointi rakentamisessa	28
13.3	Muinaisjäännökset	28
14	METELIN RAKENNUSTAPAOHJEET	29
15	ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	29
15.1	Rakennusjärjestyksen valvonta	29
15.2	Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen säännöksistä	29
15.3	Rakennusjärjestyksen voimaantulo	29

LIITTEET

Liite 1: Toimenpiteiden luvan- tai ilmoituksenvaraisuus / ohjeellinen taulukko

Liite 2: Paltamon kunnan suunnittelutarvealueet.

Liite 3: Pohjavesialueet ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen raja

Liite 4: Käsitteitä

Määritelmät ja lyhenteet

Ohessa on esitetty keskeisimpien ja useimmin toistuvien termien ja lyhenteiden selitykset

MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus
YSL	Ympäristönsuojelulaki
RakMK	Suomen rakennusmääräyskokoelma
Asunto	Pysyvä asunto tai loma-asunto
Rantavyöhyke	Maasto-olosuhteista riippuen noin 100 – 200 m levyinen alue rantaviivasta. - Rannan osa, jonka luonnonolosuhteisiin vesistön vaikutus ulottuu ja joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi.
Ranta-alue	Rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rakentamisen voidaan katsoa tukeutuvan rantaan ja sen vetovoimaan. - Yleensä 200 m, maisemasta ja maasto-olosuhteista ja esim. vesialueen merkittävyydestä johtuen voi olla myös tätä kapeampi tai leveämpi.
Rantaviiva	Rantaviivalla tarkoitetaan tässä rakennusselityksessä ylimmän vedenkorkeuden mukaista luonnollisen puustovyöhykkeen muodostamaa rantaviivaa.
Rakennus	Rakennus on asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos , joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisuuteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä.(MRL 113§). Siten myös rakenteet, jotka eivät muodosta kerrosalaa ja käytä rakennuspaikan rakennusoikeutta, voidaan tapauskohtaisesti tulkita rakennuslupaa edellyttäväksi rakennuksiksi.
Kerrosala	Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina - Lisäksi kerrosalaan lasketaan se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. - Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran (MRL 115§).

Rakennusjärjestyksessä käytettyjä termejä, määritelmiä ja lyhenteitä on selitetty laajemmin liitteessä 4.

1 YLEISTÄ

1.1 Tavoite

Tässä rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteuttamisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia rakentamiseen liittyviä määräyksiä.

Rakennusjärjestys neuvoo ja opastaa lupamenettelyistä, rakentamistavasta ja oikeista menettelytavoista hankkeissa. Tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävää kehitystä.

Viittaus: MRL 1 § ja 14§

1.2 Soveltamisala

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

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jollei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa / ranta-asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ole asiasta toisin määrätty.

Viittaus: MRL 14 § 4 mom.

1.3 Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii kulloinkin kunnan johtosäännössä määrätty lautakunta tai sen jaosto, jonka alaisena toimii rakennustarkastaja sekä muu palveluhenkilöstö. Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

Viittaus: MRL 21 ja 124 §, MRA 4 §

1.4 Rakennushankkeen suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat

Rakennushankkeen suunnittelijalla, toteuttajalla ja valvojalla tulee olla riittävä pätevyys, kokemus ja ammattitaito rakennushankkeen vaativuus huomioiden.

Suunnittelijoiden ja työnjohtajien on esitettävä tarvittaessa pätevyytensä, ammattitaitonsa ja työhön varaamansa aika rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennustyömaan aloituskokouksessa rakennusvalvonta antaa luvan aloittaa työt, mikäli suunnitelmien valmius, suunnittelijoiden ja työnjohdon pätevyys sekä työhön käytettävissä oleva aika on riittävä.

2 LUPAJÄRJESTELMÄT

Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä ja rakentamisen suunnittelun aloittamista tulee aina olla yhteydessä rakennusvalvontaan ja selvittää mm. hankkeen oikeudelliset edellytykset ja lupamenettely. Rakennusvalvonta ohjeistaa myös muissa rakennushankkeeseen liittyvissä kysymyksissä.

2.1 Rakentamisen luvat ja ilmoitusmenettely

Rakennuksen rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti rakennuslupaa (MRL 125 §).

Rakennusvalvontaviranomainen voi tehdä hankkeesta jätetystä hakemuksesta **toimenpidelupaparakaisun** (MRL 126 §) sellaisten pienimuotoisten rakennelmien ja laitosten pystyttämiseksi, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta ja viranomaisvalvontaa.

Rakennelmista ja laitoksista, joita ei ole pidettävä rakennuksina ja joiden pystyttämiseen tai sijoittamiseen rakennuspaikalle taikka sellaisista rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyiden muutoksista, jotka edellyttävät **toimenpidelupamenettelyä**, on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:ssä. Paltamon kunnassa **toimenpidelupamenettelystä vapautetut rakennelmat** on esitetty kohdassa 2.3. Tällaisia rakennelmia koskevista rakennustoimenpiteistä tulee toimenpideluvan sijaan tulee tehdä **toimenpideilmoitus** rakennusvalvontaan.

Rakennusluvan, toimenpideluvan ja ilmoitusmenettelyn tarpeen arvioi kunnan rakennusvalvonta tapauskohtaisesti.

Rakennuslupahakemukseen, toimenpidelupaan ja ilmoitusmenettelyssä toimenpideilmoitukseen on liitettävä riittävät selvitykset toimenpiteen laajuudesta ja laadusta. Selvitysten laajuudesta on tarvittaessa neuvoteltava rakennusvalvonnan kanssa.

2.2 Rakennuslupa

Lisä- ja uudisrakentamisen lisäksi rakennuslupaa edellyttävät mm. seuraavat toimenpiteet:

- Korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen sekä korjaus- ja muutostöihin, jotka edellyttävät viranomaisvalvontaa teknillisyyteen ja turvallisuuteen liittyen
- Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen.
- Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen.
Lupaa edellyttää muun muassa loma-asunnon käytön muuttaminen pysyvään asumiseen.
- Asuinhuoneistojen märkätilojen rakentaminen ja märkätiloja laajentaminen entuudestaan ns. kuiviin tiloihin.
- Olemassa olevia märkätiloja uudestaan rakennettaessa silloin, kun on todettu kosteus- tai homevaurio joka edellyttää laajamittaisia tutkimus- ja korjaustoimenpiteitä.

Luvan hakeminen

Rakennuslupa tulee hakea hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Käsittelyaikaan vaikuttaa käsittelyssä olevien lupahakemusten lukumäärä, lisäksi lupapäätökseen liittyy päätöksenantopäivästä laskettuna kahden viikon oikaisuvaatimusaika, jonka aikana rakentamista ei voi vielä aloittaa.

Rakennushankkeelle voidaan kuitenkin myöntää perustellusta syystä rakennuslupapäätöksen yhteydessä tai erillisellä päätöksellä lupa rakennustoimenpiteen aloittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. Perustelut tulee esittää hakemuksessa aloitusoikeutta haettaessa. Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, joita luvan kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Rakennustoimenpiteen aloittamisoikeuspäätöksestä peritään erillinen kunnan hyväksymän taksoituksen mukainen maksu (MRL 144§).

Viittaus MRL 113, 125 §

2.3 Toimenpidelupa ja ilmoitusmenettely

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan pienimuotoisia rakennelmia ja laitoksia voidaan rakennusluvan sijasta toteuttaa toimenpideluvalla. Rakennusluvan ja toimenpideluvan tarpeen arvioi kunnan rakennusvalvonta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:ssä on säädetty sellaisista rakennelmista ja laitoksista, joita ei ole pidettävä rakennuksena ja joiden pystyttämiseen tai sijoittamiseen rakennuspaikalle taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyiden muutoksista, jotka edellyttävät toimenpidelupamenettelyä.

Tässä rakennusjärjestyksessä on määritetty sellaiset hankkeet, jotka Paltamon kunnassa on vapautettu em. luvanvaraisuudesta. Tällaisia rakennelmia koskevista rakennustoimenpiteistä tulee toimenpideluvan sijaan tulee tehdä **toimenpideilmoitus** rakennusvalvontaan. Ilmoitukseen on liitettävä tarpeelliset selvitykset toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Ilmoitusmenettelyssä ei synny valituskelpoista päätöstä. Ilmoitusmenettelyn käyttö on oikeusturvaan liittyvien näkökohtien vuoksi rajoitettu siten, että rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapureiden oikeusturvan kannalta on tarpeen. Niinpä rakennusvalvontaviranomainen joutuu ilmoitusmenettelyn yhteydessä joka kerta selvittämään, onko olemassa seikkoja, jotka aiheuttavat rakennus- tai toimenpideluvan tarpeen (MRL 129 § 2 mom). Erityisesti naapureiden kuuleminen ja/tai kuulemistarve rajoittavat ilmoitusmenettelyn käyttöä käytännössä niissäkin tapauksissa, joissa ilmoitusmenettely rakennusjärjestyksen mukaan on mahdollista.

Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiseen tai muuttamiseen sekä maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraamiseen tai lämmönkeruuputkiston asentamiseen on haettava toimenpidelupaa, jos rakentaminen ei liity uudisrakennushankkeeseen, jolloin lupa-asia tarkastellaan uudisrakennuksen rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Maalämpö saattaa edellyttää myös vesilain mukaisen luvan kun putkisto sijoitetaan vesialueelle.

Ranta-alueiden ulkopuolella muilla haja-asutusalueilla lukuun ottamatta pohjavesialueita (ks. karttaliite 3) jätevesien käsittelyjärjestelmien uusimiseen ja maalämpökaivon tai lämmönkeruuputkiston rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Toimenpideilmoitus tai toimenpidelupahakemus tulee jättää hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista.

Viittaus MRL 126§, MRL 129§, MRA 62§, MRA 63§

Paltamossa toimenpidelupaa ei edellytetä seuraavista toimenpiteistä:

1. Rakennelma

Ranta-alueiden ja asemakaava-alueiden ulkopuolella olemassa olevan asuinrakennuksen pihapiiriin liittyvä, pienehkön, enintään 10 m² suuruisen kevytrakenteisen rakennelman rakentaminen.

Tällaisia rakennelmia ovat esim. katos, vaja, kasvihuone, maakellari, kylpytynnyri, leikkimökki, kattamaton terassi, kuivakäymälä tai vastaava rakennelma.

Pienehköjen rakennelmien sijoituksessa tulee ottaa huomioon, mitä jäljempänä tässä rakennusjärjestyksessä annetut määräykset velvoittavat (mm. rakennuksista, rakennusoikeuksista, etäisyyksistä rajasta ja rantaviivasta yms.)

2. Yleisörakennelma

Kunnan omistamalle katu-, puisto- tai muulle yleiselle alueelle sijoitettava vähäinen katos, vaja, kioski, käymälä, yleisöteltta tai vastaava rakennelma, mikäli kunta on luovuttanut alueen hallinnan ko. käyttöön ja rakennelma sijoitetaan paikalleen tilapäisesti.

Yleisöteltta tai vastaava myös muualla kuin kunnan omistamalla alueella.

3. Vesirajalaite, laitur

Pinta-alaltaan enintään 15 m²: suuruisen ja rantaviivasta enintään 10 m pitkän laiturin rakentaminen. Laiturin etäisyyden naapurin rajasta tulee olla vähintään 5 metriä. Laituriterassit ja rannan suuntaiset laiturit edellyttävät toimenpidelupaa.

4. Julkisivutoimenpide

Enintään kahden perheen asuinrakennusten julkisivun vähäinen muuttaminen, julkisivuverhouksen tai katteen materiaalin tai värin muuttaminen.

Pienimuotoisen laitteen kiinnittäminen julkisivuun / vesikatolle (1 – 2 kpl) esim. ilmalämpöpumput, lautasantennit (halkaisija enintään 1 metri), markiisit yms. ja muut vähäiset julkisivumuutokset.

5. Mainostoimenpiteet, opasteet

Katu- ja tiealueen yläpuolelle asennettava mainoslakana, mikäli kunta on luovuttanut alueen hallinnan ko. käyttöön, eikä sitä pysytetä paikallaan yli kuukautta. Muut vähäiset liikehuoneistoihin liittyvät näyteikkuna- sekä ulkomainokset ja ilmoitukset yms.

6. Aitaaminen

Enintään 1,2 metriä korkea aita, joka rakennetaan kokonaan omalle puolelle rajaa.

7. Maalämpö

Maalämpöputkiston tai lämpökaivon rakentaminen ranta-alueen ulkopuolella lukuun ottamatta pohjavesialuetta ja asemakaavoitettuja alueita (liitekartta 3).

Em. rakennelmat ja laitteet on sijoitettava siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä ne rumenna ympäristöä. Rakennuspaikalla saa olla enintään kolme erillistä rakennelmaa.

Pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä, on kuitenkin rakennettava säännösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista sekä sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille tarpeetonta haittaa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää rakennuspaikan haltijaa poistamaan tai muuttamaan rakennustoimenpide, mikäli se ei terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan tai ulkoasultaan täytä kohtuullisia vaatimuksia taikka se ei sopeudu ympäristöön tai se on haitaksi liikenteelle.

Ks. lisäksi liite 1 / ohjeellinen **taulukko toimenpideluvan- ja ilmoituksenvaraisista rakennushankkeista.**

2.4 Mastojen ja muiden vastaavien rakenteiden luvan- tai ilmoituksenvaraisuus

Alle 12 m korkeat pien-/taloustuulivoimalat, mastot, piiput, pylvääät tai antennit eivät yleensä edellytä lupakäsittelyä muualla kuin asemakaava-alueilla, joilla niille on haettava toimenpidelupa. Asemakaava-alueen ulkopuolelle kohdistuvista alle 12 m korkeista koskevista pienvoimalahankkeista, mastoista ja muista vastaavista rakenteista on tehtävä toimenpideilmoitus. 12-30 m korkeille vastaaville rakenteille on haettava toimenpidelupa aina sijainnista riippumatta. Toimenpideluvan yhteydessä harkitaan varsinaisen rakennusluvan tarve.

Rakennusluvan tarve täyttyy, kun maston koko tai taloustuulivoimalan kokonaiskorkeus kasvaa yli 30 metrin tai jos 12-30 m korkea voimala tai masto sijaitsee lähellä erityisiä luonto- tai maisema-arvoja omaavia alueita tai vakituista- tai loma-asutusta. Suunnittelutarvealueilla, mm. ranta-alueet voidaan tällöin ennen rakennuslupaa edellyttää myös suunnittelutarveratkaisu. Myös ranta-alueen ulkopuolella rakennusluvan edellytyksenä voi olla ennalta myönnetty myönteinen suunnittelutarveratkaisu.

Maston ja tuulivoimalan rakentamisen edellytyksenä on, ettei toimenpiteellä vaikeuteta kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Mastoa tai tuulivoimalaa ei saa rakentaa asemakaavan eikä oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastaisesti, eikä se saa tarpeettomasti haitata naapurua, eikä vaikeutaa naapurikiinteistön rakentamista. Jos rakennuslupaa tai toimenpidelupaa haetaan maston rakentamiseen, lupahakemukseen on liitettävä mm. selvitys hankkeen vaikutuksista maisemaan ja lähinaapureihin.

Yleiskaavan käytöstä tuulivoimaloiden rakennusluvan perusteena säädetään MRL 77 a §:ssä.

Mastojen ja tuulivoimaloiden rakentamisen merkittävimmät ja laajimmalle ulottuvat vaikutukset kohdistuvat maisemakuvaan, muut ympäristövaikutukset ovat lähinnä paikallisia, kuten tuulen vinkuminen mastossa ja sen haruksissa, putoavan jään ja lumen vaikutukset, tuulivoimalan lapojen aiheuttama ääni ja vilkkuvien varjojen vaikutus. Tuulivoimaloiden ja mastojen etäisyyden valtatiestä, kantatiestä sekä maantiestä, jolla nopeusrajoitus on 100 km/h tulee olla vähintään 500 m. Muilla maanteilla pienin sallittu etäisyys:

- tuulivoimaloilla kokonaiskorkeus (runko + lapa) + maantien suoja-alue
- mastoilla kokonaiskorkeus + maantien suoja-alue

Viittaus MRL 127 §, 77a §, MRA 62 §, 64 §

2.5 Purkamisilmoitus ja purkamislupa

Purkamisilmoitus

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista. Purkamisten yhteydessä on huomioitava LSL 49§ 1.mom määritettyjen eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- ja heikentämiskielto. Tällaisia eläinlajeja ovat mm. liito-orava ja lepakot.

Purkamisilmoituksella rakennuksen omistaja varmistaa myös rakennuksen poistumisen kiinteistörekistereistä, millä saattaa olla merkitystä mm. kiinteistöverotuksen kannalta.

Purkamislupa

Maankäyttö- ja rakennuslaki säättävät purkamisen luvanvaraiseksi eräin poikkeuksin asemakaava-alueilla ja alueella, jolla on voimassa lain 53 §:n mukainen rakennuskielto. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Viittaus MRL 127 §

2.6 Maisematyö lupa

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide edellyttää maisematyölupaa

- asemakaava-alueella
Asemakaava-alueella jo yksittäisen puun kaataminen edellyttää ilmoituksen tekemistä kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, joka ilmoituksen saatuaan selvittää luvan tarpeellisuuden.
- yleiskaava-alueella, jos kaavassa niin määrätään
- alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupa ei myöskään ole tarpeen, jos toimenpide perustuu maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan, ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan tai maaineslain mukaiseen lupaan.

Viittaus MRL 128 §

2.7 Poikkeamiskäsittely

MRL:n 72 §:n mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman sen mahdollistavaa asema-, ranta-asema- tai yleiskaavaa. Mahdollinen poikkeaminen em. lainkohdasta edellyttää poikkeamispäätöksen.

Em. rakennusrajoitus ei kuitenkaan koske maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista, olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista eikä olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Samoin kaavamääräyksistä poikkeava rakentamisen edellytykset arvioidaan poikkeamiskäsittelyssä. Poikkeaminen edellyttää erityistä syytä poiketa rakentamista ohjaavista säädöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Hankekohtaiset erityiset poikkeamisen syyt tulee perustella poikkeamista haettaessa poikkeamishakemuksessa.

Poikkeamishakemuksen käsittelee toimivallasta riippuen kunnanhallitus tai Kainuun Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Viittaus MRL 171 §, 172 §, 173 §

2.8 Rakentamisen lupamenettely eri osa-alueilla

Asemakaava-alueet

Asema- ja ranta-asemakaava-alueilla rakentaminen perustuu normaaliin rakennuslupamenettelyyn. Rakentamista koskevat määräykset ja ohjeet käyvät ilmi ensisijaisesti kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä. Mikäli kaavassa ei ole annettu yksityiskohtaisia määräyksiä noudatetaan tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä ja ohjeita.

Yleiskaava-alueet, rantaosayleiskaava-alueet

Yleiskaava on maankäyttöä ohjaava yleispiirteinen suunnitelma, joka ohjaa asemakaavoitusta ja muuta maankäyttöä.

Paltamon ranta-osayleiskaavoissa on ranta-alueille osoitettu lomarakentamisen ja pysyvän asumisen rakennuspaikat yksityiskohtaisesti siten, että yleiskaava toimii suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kaavamääräyksissä on tällöin asiaa koskeva maininta.

Mikäli kaavassa ei ole annettu yksityiskohtaisia määräyksiä noudatetaan tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä ja ohjeita.

Paltamossa tällaisia oikeusvaikutteisia rantaosayleiskaavoja on laadittu koko Oulujärven alueelle, Kivesjärvelle sekä Iijärven – Kiehimänjoen varrelle. Rantaosayleiskaavat ja niihin liittyvät kaavamääräykset löytyvät myös kunnan internetsivuilta www.paltamo.fi.

Viittaus MRL 72 §

Kaava-alueiden ulkopuoliset ranta-alueet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 72§) mukaan ranta-alueelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena. Poikkeuksen edellisestä muodostavat maa- ja metsätaloutta varten tarvittava rakentaminen, olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen, olemassa olevan asuinrakennuksen korjaaminen ja vähäinen laajentaminen.

Rakennettaessa ranta-vyöhykkeelle tai ranta-alueelle tarvitaan rakennuksen rakentamiseen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama alueellinen ELY-keskuksen tai kunnan poikkeamispäätös, jollei alueella ole voimassa olevaa asema- tai ranta-asemakaavaa taikka maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jonka mukaan rakentaminen voi tapahtua normaalilla rakennuslupamenettelyllä.

Poikkeamispäätös tarvitaan myös, mikäli halutaan rakentaa kaavan vastaisesti. Poikkeaminen kaavasta tai rakentamista koskevista määräyksistä edellyttää erityisiä perusteita. Poikkeamispäätöksen tekee tapauksesta riippuen Paltamon kunta tai Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Viittaus MRL 72 §, 171 §

Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään MRL 72 §:ssä. **Paltamon kunnassa määritetyt suunnittelutarvealueet on esitetty liitekartassa 2.** Paltamon ja Kontiomäen taajamiin liittyvien suunnittelutarvealueiden lisäksi suunnittelutarvealueita ovat valtateiden 5 ja 22 sekä rautateiden lähiympäristöt 100 m etäisyydelle tiestä/radasta. **Suunnittelutarvealueilla** tarvitaan ennen rakennusluvasta päättämistä lupaviranomaisen tekemä erillinen myönteinen **suunnittelutarveratkaisu**. Suunnittelutarveratkaisua tehtäessä asianomaisia ja viranomaisia kuullaan soveltuvin osin samalla tavalla kuin poikkeamismenettelyssä.

Suunnittelutarpeesta ranta-alueella määrätään erikseen MRL 72 §:ssä (rakentaminen ranta-alueella, ks. kohta 4).

Ilman suunnittelutarveratkaisua saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaa kuuluvan talousrakennuksen. Rakennuslupa voidaan myöntää ilman suunnittelutarveratkaisua myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen (MRL 137).

Edellä mainittujen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen. Hankekohtaiset perustelut tulee esittää suunnittelutarveratkaisua haettaessa.

Viittaus MRL 14§, 16§, 72 §, 137 §, 173 §

Muut haja-asutusalueet

Muilla alueilla rakennusjärjestyksen määräykset täyttävä rakentaminen perustuu normaaliin rakennuslupamenettelyyn.

3 ASUNNON RAKENNUSPAIKALLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET

3.1 Rakennuspaikan pinta-ala

Asemakaava-alueen ulkopuolella uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m² tai, mikäli rakennuspaikka on liitettävissä vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon, vähintään 3000 m². Rantaan tai vesijättöön rajautuvalla uudella rakennuspaikalla rantaviivapituu- den tulee olla vähintään 50 m.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen esittäjä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana ja se täyttää MRL 116 §:n rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset. Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

Rakennuspaikkaa valittaessa ja hyväksyttäessä ehdotettu paikka ei saa olla ristiriidassa luonnonsuojelulain kanssa.

Viittaus MRL 116 §, 136 §

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. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään kymmenen metriä.

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

Uutta tallia ei saa ilman naapurin suostumusta rakentaa 30 metriä lähemmäksi naapurin rajaa, mikäli naapurikiinteistöllä on rajan tuntumassa asuinrakennus, oleskelupiha, koulu, päiväkotitai vastaava. Sama rajoitus koskee nautojen jaloittelutarhoja ja hevosten ulkotarhoja.

Rakennettaessa kotieläinsuoja lantaloineen tai lantala talouskeskuksen ulkopuolelle suositeltava etäisyys häiriintyviin kohteisiin tulisi olla eläinmääristä ja olosuhteista (alueen topografiasta ja vallitsevista sääolosuhteista) riippuen noin 200 - 400 m. Vanhojen eläinsuojien laajennuksissa suositeltava vähimmäisetäisyys häiriintyvään kohteeseen on 100 m. Laajentamisen tulee tapahtua häiriintyvistä kohteesta poispäin, mikäli se on kohtuullisin kustannuksin teknisesti toteutettavissa. Uusittaessa olevaa kotieläinsuojaa sen nykyiselle paikalle voivat etäisyydet olla em. pienempiä.

Rakennuksen etäisyys tiestä tai muista melua aiheuttavasta kohteesta

Asuinrakennuksen etäisyyden tiestä tai muusta ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua 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. Tarvittaessa hakemukseen tulee liittää liikkemeluselitys ja meluntorjuntasuunnitelma. Rautateiden osalta melutasoa ja etäisyyksiä noudatetaan soveltuvin osin.

Viittaus MRA 57 §, valtioneuvoston päätös 29.10.1992/99

Maantiealueen ulkopuolisia alueita koskevat maankäyttörajoitukset (suoja- ja näkemäalueet)

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. Tiesuunnitelmassa on voitu osoittaa maantien suoja-alue leveämmäksi tai kapeammaksi kuin maantielaisissa esitetty 20 metriä.

Maanteiden näkemäalueita varataan tien kaarrekohtissa, teiden liittymissä, tien ja rautatien ta-
soristeyksissä sekä tien kulkiessa vesireitin poikki. Näkemäalueen laajuuteen vaikuttavat mm.
teiden väistämismäärä ja mitoitusnopeudet.

Eriyisistä syistä tienpitoviranomainen voi myöntää poikkeuksen edellä mainituista kielloista, jos
se harkitsee, että liikenneturvallisuus ei vaarannu eikä tienpidolle aiheutuisi muuta kuin enintään
vähäistä haittaa. Poikkeamispäätökseen voidaan liittää tarpeellisia ehtoja.

Viittaus Maantielaki § 44-47

4 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RAKENNUSPAIKALLA

4.1 Rakentamisen määrä rantavyöhykkeellä

Loma-asunto rantavyöhykkeellä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden 2-kerroksisen loma-asunnon. Loma-asunnon li-
säksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 4 kpl talousrakennuksia.

Rantavyöhykkeellä rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla 7 % raken-
nuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m², josta päärakennuksen osuus on enintään
150 m². Talousrakennuksille tulee varata vähintään 40 % rakennusoikeudesta.

Vakituinen asunto rantavyöhykkeellä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden 2-kerroksisen asuinrakennuksen. Asuinraken-
nuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 4 kpl talousrakennuksia.

Rantavyöhykkeellä rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla 10 % ra-
kennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 m², josta päärakennuksen osuus on enintään
350 m². Talousrakennuksille tulee varata vähintään 40 % rakennusoikeudesta.

Maatilojen talouskeskukset rantavyöhykkeellä

Maatilan talouskeskuksen yhteyteen voi rakennusvalvontaviranomainen antaa luvan rakentaa
yhden yksiasuntoisen sukupolvenvaihdosta palvelevan asuinrakennuksen ja tilan yhteyteen
siihen sopeutuvia maataloutta tai maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla 10 % rakennuspaikan pinta-
alasta, josta asuinrakennusten osuus on enintään 500 k-m². Rakennuspaikalla voidaan edellä
olevien määräysten estämättä ylläpitää maatilan vanhaa rakennuskantaa ja edistää sen säily-
mistä.

Vanhat maatilojen talouskeskukset rantavyöhykkeellä

Asuinkäytössä olevat maatilojen talouskeskukset, joiden maatalouskäyttö on loppunut. Vanhan
maatilan talouskeskuksen yhteyteen voi rakennusvalvontaviranomainen antaa luvan rakentaa
yhden enintään yksiasuntoisen asuinrakennuksen edellyttäen, että pihapiiriin olemassa olevaa
asuinrakennusta ei pureta, rakennus sijoittuu kiinteästi olevaan pihapiiriin eikä rakentamisella
muodosteta uutta erillistä rakennuspaikkaa. Rakennuksen tulee sopeutua olevaan rakennus-

kantaan. Määräyksellä on tarkoitus mahdollistaa vanhan pihapiirin ja rakennuspaikan hyödyntäminen asuinkäytössä olemassa oleva rakennuskanta säilyttäen.

Rantavyöhykkeelle rakennettaessa rakentamisen edellytysten arvioinnissa kiinnitetään erityisesti huomiota yhtenäisen yhden pihapiirin muodostumiseen ja säilymiseen.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, josta asuinrakennusten osuus on enintään 500 k-m² ja päärakennuksen osuus 350 k-m². Talousrakennuksille tulee varata vähintään 40 % rakennusoikeudesta.

Rakennuspaikalla voidaan edellä olevien määräysten estämättä ylläpitää maatilaa vanhaa rakennuskantaa ja edistää sen säilymistä.

Rantavyöhykkeellä uuden tällaisen asuinrakennuksen rakentaminen edellyttää poikkeamismenettelyä ennen rakennuslupakäsittelyä.

4.2 Rakentamisen määrä rantavyöhykkeen ulkopuolella

Mikäli alueella on voimassa oleva asema- tai ranta-asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava, rakentamista koskevat määräykset ja ohjeet käyvät ilmi ensisijaisesti kaavamääräyksistä. Mikäli kaavassa ei ole annettu yksityiskohtaisia määräyksiä tai alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa, noudatetaan tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä ja ohjeita.

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

Vakituinen asunto ja loma-asunto

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai loma-asuntorakennuksen. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kokonaiskerrosala on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin asunnon/loma-asunnon ja sen talousrakennusten osalta yhteensä enintään 600 m², josta asunnon osuus on enintään 350 m².

Maatilojen talouskeskukset

Rakennuspaikalle saa rakentaa samaan pihapiiriin enintään kaksi 2-kerroksista asuinrakennusta. Maatilan talouskeskuksen yhteyteen voi rakennusvalvontaviranomainen antaa luvan rakentaa siihen sopeutuvia maataloutta tai maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Vanhat maatilojen talouskeskukset

Asuinkäytössä olevat maatilojen talouskeskukset, joiden maatalouskäyttö on loppunut. Rakennuspaikalle saa rakentaa samaan pihapiiriin olemassa olevan asuinrakennuksen lisäksi yhden enintään yksiasuntoisen asuinrakennuksen edellyttäen, että pihapiirin olemassa olevaa asuinrakennusta ei pureta, rakennus sijoittuu kiinteästi olevaan pihapiiriin eikä rakentamisella muodosteta uutta erillistä rakennuspaikkaa. Rakennuksen tulee sopeutua olevaan rakennuskantaan. Määräyksellä on tarkoitus mahdollistaa vanhan pihapiirin ja rakennuspaikan hyödyntäminen asuinkäytössä olemassa oleva rakennuskanta säilyttäen.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, josta asuinrakennusten osuus on enintään 500 k-m². Talousrakennuksille tulee varata vähintään 40 % rakennusoikeudesta.

Rakennuspaikalla voidaan edellä olevien määräysten estämättä ylläpitää maatilán vanhaa rakennuskantaa ja edistää sen säilymistä.

Rakennuspaikalla voidaan edellä olevien määräysten estämättä ylläpitää maatilán vanhaa rakennuskantaa ja edistää sen säilymistä.

4.3 Rakentamisen määrä asemakaava-alueen osalla, jolla kaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta

Paltamon kunnassa vanhoilla asemakaava-alueilla on osia, joilla pientalotonteille ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Näillä rakennuspaikoilla yleisohjeena rakennusoikeutta arvioitaessa käytetään ns. tonttitehokkuuslukua e (rakennusoikeus jaettuna tontin pinta-alalla) seuraavasti:

1- kerroksiset alueet $e = 0,15$

2- kerroksiset alueet $e = 0,25$

Rakennusoikeutta arvioitaessa otetaan kuitenkin tarvittaessa huomioon lähiympäristöön jo muodostunut rakennuskanta yhtenäisen taajamakuvan muodostumista ajatellen.

5 RAKENTAMISEN SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN

5.1 Rakennuksen sopeuttaminen luonnonympäristöön

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa 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, puuryhmiä jne.

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

5.2 Rakennuksen liittyminen olevaan rakennuskantaan

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olevaan rakennuskantaan sijoituksensa, kokonsa, muotonsa, ulkomateriaalinsa ja -väriensä puolesta. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää erityistä huomiota, rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

5.3 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen rakennuksen sopeuttamiseksi mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää, vain vähäinen harventaminen on sallittua. Rakennusten etäisyydet rantaviivasta ja sijainnit rakennuspaikalla tulee olla sellaiset, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Avoimeen puuttomaan rantamaisemaan ei sallita uudisrakentamista ilman metsittämissuunnitelmaa.

Mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, tulee rakennuksen, jonka kerrosala on enintään 150 m² ja jonka harjakorkeus maantasosta on enintään 7 m, etäisyyden rantaviivasta olla vähintään 30 metriä. Suuremman tai korkeamman asunnon etäisyyden rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 50 metriä.

Yhden 1-kerroksisen, enintään 30 k-m² :n suuruisen saunarakennuksen, jonka harjakorkeus maantasosta on enintään 5 m, saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta, edellyttäen, että jätevesien käsittely ja tulvavaara huomioon ottaen rakentaminen yleensä on mahdollista ja että rakennuksen ja rannan väliin jätetään riittävä luonnontilainen suojapuusto maiseman luonnonmukaisuuden säilyttämiseksi (Huom. kaavoitetuilla alueilla ovat voimassa kaavoissa annetut saunan rakentamista koskevat määräykset). Rakennuksen tulee sijoittua päärakennuksen kanssa samaan pihapiiriin, se ei saa muodostaa erillistä rakennuspaikkaa eikä sillä saa olla itsenäisen loma-asunnon tunnusmerkkejä. Rakennukseen liittyvien katosten laajuus saa olla enintään 50% kerrosalasta.

Asuntoon liittyvän enintään 15 m²:n suuruisen rakennelman kuten kodan, grillikatoksen, puuvajan tai verkkovajan saa sijoittaa maalle vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ottaen kuitenkin huomioon maiseman luonnonmukaisuuden säilyttäminen. Myös enintään 15 k-m² :n suuruisen savusaunan saa sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta, mikäli se voidaan sijoittaa tarvittavat suojaetäisyydet huomioiden. Suojaetäisyydet ovat 20 m muista rakennuksista ja 15 m naapurin rajasta.

Muut talousrakennukset on rakennettava vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Venekatos tai -vaja voidaan sallia rakennettavaksi rantaviivaan.

Rantaviivalla tarkoitetaan ylimmän vedenkorkeuden mukaista luonnollisen puustovyöhykkeen muodostamaa rantaviivaa.

Säännösteltyjen vesistöjen rannoilla alimpien kosteudesta vaurioituvien rakenneseosien tulee olla vähintään yhden metrin ylempänä säännöstelyn ylärajasta. Säännöstelemättömillä vesistöjen rannoilla on alimpien kosteudesta vaurioituvien rakenneseosien oltava vähintään 1 metrin ylempänä kerran 100 vuodessa toistuvaa ylintä tulvakorkeutta (HW 1/100 + 1 m). Jokialueilla tulee lisäksi huomioida jääpatojen aiheuttamat tulvat.

5.4 Rannan ja laitureiden rakentaminen

Vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava vesirajalaite, kuten tukimuuri tai suurehko laituri, vaatii rakennusvalvontaviranomaisen toimenpideluvan. Pengerlaiturin tai vastaavan rakentaminen saattaa vaatia vesilain mukaisen luvan. Vesilain mukaisen luvan tarve vesirakentamiseen on selvitettävä Kainuun ELY-keskukselta.

Toimenpidelupaa ei tarvitse hakea yhden enintään 15 neliömetrin suuruisen ja enintään 10 metrin pituisen laiturin rakentamiseen. Laituriterassit ja rannan suuntaiset laiturit edellyttävät toimenpidelupaa. Laiturin rakentamisella ei saa aiheuttaa haittaa kalastukselle, vesiluonnolle tai luonnon kauneudelle.

Rannan mahdollisesta ruoppauksesta on vesilain mukaisesti sovittava vesialueen omistajan kanssa (vesialueen haltija, kalastuskunta, kalaveden osakaskunta). Lisäksi rannan kunnostustyöstä, kuten esimerkiksi ruoppauksen tai vesikasvien niiton, aloittamisesta ja suorittamistavasta on ilmoitettava ennalta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus Kainuu) ja kunnalle. Ilmoitusta ei tarvitse tehdä mikäli toimenpide on merkitykseltään vähäinen.

5.5 Vaarankylän – Melalahden valtakunnallinen maisema-alue

Vaarankylän – Melalahden alue on määritetty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Aluerajaus on esitetty liitekartalla 3. Alueelle kohdistuvissa laajempia maisemavaikutuksia omaavissa toimenpiteissä, rakennushankkeissa, maisemanhoitotoimissa ja metsänhoitotoimissa tulee huomioida maisemanhoidon vaatimukset ja lähtökohdat. Mm. olemassa olevan vanhan rakennuskannan kunnostuksella ja ylläpidolla on merkitystä kylämaisemien kannalta. Eri-laisiin maisemaan vaikutuksia aiheuttavissa hankkeissa neuvontaa on tarvittaessa saatavissa kunnan rakennusvalvonnasta, alueellisesta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta, Kainuun museosta sekä metsänhoitoyhdistyksistä.

6 RAKENTAMISEN YLEISET MÄÄRÄYKSET

6.1 Rakennuksen korkeusasema, perustaminen ja rungon kuivuminen

6.1.1 Rakennuksen korkeusasema

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön rakennusten, maaston ja katupinnan korkeusasemiin.

Asuntojen lattiataso on rakennettava vähintään 40 senttimetriä ja työpaikkojen 30 cm sokkeliä ympäröivää valmista maanpintaa korkeammalle. Maanpinnan tulee viettää sokkelista pois päin vähintään 15 cm kolmen metrin matkalla.

Uudisrakennuspaikalla on rakennuttajan tehtävä MRA 49 §:n mukainen selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä terveellisyydestä. Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävästi syvyyteen.

6.1.2 Rakennuksen perustaminen ja rungon kuivaus

Matalan perusmuurin ja maanvaraisen lattian alustäyttöön tulee tehdä vähintään 300 mm paksu kapillaarisen kosteuden katkaiseva täyttökerros hienoaineksia sisältämättömästä sepelistä 16-

32 tai tutkitusta salaojasorasta. Salaojat on peitettävä salaojasoralla tai sepelillä. Lämpimän rakennuksen koko alapohja on lämmöneristettävä kauttaaltaan. Rakennuksen rungon riittävä kuivuminen on varmistettava mittauksin ennen rakenteiden pinnoittamista. Rakennusvalvontaviranomaiselle on pyydettyessä esitettävä kosteudenmittaus suunnitelma ja tulokset. Pinnoittamista ei saa aloittaa ennen kuin riittävä kuivuminen on tapahtunut.

Perustussuunnitelmia tehtäessä tulee selvittää rakennuspaikan radonpitoisuus ja tarvittaessa toteuttaa riittävä radonsuojaus.

Viittaus MRL 135 §, MRA 49 ja 75 §, RakMK C2

6.2 Loma-asunnolle asetettavat tekniset määräykset

Talvikäyttöön soveltuvan loma-asunnon suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida, että rakennuksen tulee täyttää rakentamismääräyskokoelman edellyttämät lämmöneristysmääräykset ja muut vastaavat ja muut vastaavat tekniset määräykset.

Viittaus RakMK A-G

6.3 Tontin osoitenumerointi

Haja-asutusalue

Haja-asutusalueella käytetään ns. 100-jakojärjestelmää. Asuntojen ja työpaikkatilojen osoite-numero on asennettava kiinteistölle johtavan liittymän tai tien alkupäähän yleisen tien tai muun tien tiealueen rajalle. Osoitekilpi on oltava korkeudeltaan 160 mm, numerojen korkeuden tulee olla 120 mm. Kilven tulee olla kaksipuoleinen, heijastava ja se on asennettava 1,5 m:n korkeudelle maanpinnasta painekyllästettyyn tolppaan tai sinkittyyn putkeen osoittamaan liittymän suuntaan johtavalle kiinteistölle.

Asemakaava-alue

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 ja kirjaintyyppi arial.

Osoitenumeroinnin vahvistaa kunnan tekninen toimi. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

Viittaus MRA 84 §

7 LOMARAKENNUKSEN MUUTTAMINEN PYSYVÄKSI ASUNNOKSI

Muutos edellyttää rakennuslupakäsittelyä, jonka yhteydessä arvioidaan muutoksen edellytykset. Mikäli rakentaminen edellyttää poikkeamispäätöstä, tulee hankkeen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset. Rakennuksen ja rakennuspaikan tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ja rakentamista koskevissa määräyksissä ja säädöksissä pysyvää asumista koskevat määräykset mm. energiatehokkuutta ja asuintiloja koskien. Rakennuspaikalle tulee olla ympärivuotisessa käytössä oleva tieyhteys (pelastustietarve).

Ranta-alueella rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä. Kaikkien rakennuspaikalla sijaitsevien rakennusten etäisyyksien rantaviivasta tulee täyttää hakemukselta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset.

Viittaus MRL 135 §, 136 §, 172 §, pelastuslaki 22 §, 23 §

8 TYÖMAAT

8.1 Rakennushankkeesta tiedottaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakennuslupaa vaativasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti, jos rakentaminen aiheuttaa pysyvän ja olennaisen muutoksen ympäristössä.

Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä vähintään rakennuksen tai kohteen käyttötarkoitus ja laajuus, kohteen valmistumisajankohta ja rakennushankkeesta vastaavan yhteystiedot.

Viittaus MRL 133 §, MRA 65 §

8.2 Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla sekä työmaan jäte- ja vesihuolto

Rakennustyön aikaiset varusteet ja varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät kohtuuttomasti aiheuta haittaa naapurin kiinteistön käytölle.

Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle.

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut, riittävät alueet ja keräilyvälineet jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen.

8.3 Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä. Kunnan hallitsemalla katualueella tai muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen sekä johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen sekä alueen käyttämiseen on haettava kunnalta lupa. Lupahakemukseen on liitettävä suunnitelma

kaivutyön suorittamisesta, kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta sekä mahdollisesti pilaantuneiden maiden käsittelystä ja alueen pikaisesta kuntoon saattamisesta. Yleiselle alueelle jäävistä rakenteista, laitteista, johdoista ja kaapeleista on toimitettava tarkepiirustukset kunnan asianomaiselle viranomaiselle.

Viittaus MRA 83 §

8.4 Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyön loppukatselmukseen mennessä on työmaan huoltoparakit ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet oltava poistettuna ja työmaa-alue siistittynä.

9 RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

9.1 Vesihuolto ja jätevesien käsittely vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon sekä jäte- ja sadevesiviemäriin. Muilla alueilla talousveden riittävydestä ja laadusta tulee antaa selvitys ennen rakennusluvan myöntämistä.

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. Vapautusta haettaessa vesihuoltoon liittymisvelvollisuudesta on kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle esitettävä selvitys käyttöveden saannista ja laadusta sekä viemäröinnistä.

Viittaus MRL 135 §, 136 §, Vesihuoltolaki 10 §, 11 §

9.2 Jätevesien käsittely viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella

Viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä noudatetaan valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolelle rakennettaessa on rakennuslupahakemuksessa esitettävä selvitys käyttöveden saannista ja laadusta sekä viemäröinnistä. Jätevesien käsittelyjärjestelmän ja jätevesien johtamisen on perustuttava pätevän suunnittelijan laatimaan asetuksen mukaiseen yksityiskohtaiseen suunnitelmaan, joka on esitettävä rakennuslupaa haettaessa ja jolle on saatava viranomaisen hyväksyntä.

Jätevesijärjestelmien purkupaikka tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle lähimmästä talousvesikaivosta ja 10 metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja rantavyöhykkeillä vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta sekä säännöstelykorkeuksien tai vesistön tulvakorkeuksien yläpuolelle, mikäli paikallisista olosuhteista ei muuta johdu.

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

Umpisäiliötä voidaan käyttää jätevesijärjestelmän tapauksissa, joissa jätevesien käsittely rakennuspaikalla ei ole mahdollista tai jätevesien määrä on niin vähäinen, ettei muiden toimivien järjestelmien toteutukselle ole edellytyksiä. Umpisäiliön käytössä edellytetään aina, että um-

pisäiliön tyhjentämisestä on liitettävä huoltositoumus tai -sopimus lupahakemukseen ja tyhjennyksistä on pidettävä kirjaa.

Maatalousyrittäjän omassa taloudessa syntyvien saostus- ja umpisäiliölietteiden käsittely tulee suorittaa kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen antaman ohjeen mukaisesti.

Pohjavesialueita koskevat määräykset: Pohjavesialueilla ei sallita vesikäymälöiden sekä astian- ja pyykinpesukoneen jätevesien maaperään imeyttämistä pohjavesien muodostumisalueen sisäpuolella (ks. liite / pohjavesialueet). Vedenottamoiden lähisuojavaikohyöhykkeitä lukuun ottamatta harvaan asutuilla pohjavesialueilla sauna- ja suihkutilojen vesien käsittely voidaan harvinaisuuksien tapauskohtaisesti. Myös nämä vedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Viittaus YSL 3a luku / 196/2011, valtioneuvoston asetus / 209/2011

9.3 Jätehuolto

Rakentamisessa on noudatettava jätelakia ja -asetusta sekä jätelakiin perustuvia valtioneuvoston asetuksia ja päätöksiä. Rakentamisen aikana on noudatettava kunnan jätehuoltomääräyksiä ja rakennusjätteelle annettuja lajitteluohjeita. Lisäksi on noudatettava valtioneuvoston päätöstä rakennusjätteistä (Vnp 295/97). Purkamisen yhteydessä on noudatettava lajitteluohjeita ja annettava purkutyön yhteydessä selvitys jätteiden lajittelusta ja hyötykäytöstä.

Kiinteistöjen on noudatettava kunnan jätehuoltomääräyksiä. Jäteastiat on sijoitettava kiinteistöillä jätehuoltomääräysten mukaisesti.

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

Viittaus MRL 139 §, 154 § ja 157 §, MRA 56 §, Vnp 295/97, kunnan jätehuoltomääräykset

10 TONTIN PIHA- JA LIIKENNEALUEET

10.1 Pihamaan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota haittaa naapureille.

Pihamaan korkeusasemien 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.

Viittaus MRL 155 §, 165 §, 167 §

10.2 Tontin liikennejärjestelyt ja ajoneuvoliittymä

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

Pelastuslaitoksen kalustolla tulee olla vapaa pääsy rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

10.3 Pihamaan vajot, rakennelmat ja laitteet

Sellaiset talousrakennukset sekä pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalalle tai asemakaava-alueen ulkopuolella määräysten mukaiselle etäisyydelle rantaviivasta, naapurin rajasta tai vähintään rakennelman korkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapuritontin rajasta. Lisäksi niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa. Naapureita tulee tarvittaessa kuulla ennen rakentamisen aloittamista.

Viittaus MRL 157 §, 168 §, MRA 56 §, 62 §

10.4 Aidat

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle 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 kunnossapitämiseen ovat kummin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

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

Ulkovarastojen ja varastoalueiden näkösuojaksi on tarvittaessa rakennettava umpinainen ja taa-jamakuvaan sopeutuva aita.

Mikäli syntyy erimielisyyttä tonttien välisen aidan tarpeellisuudesta, rakentamisesta tai kustannusten jakoperusteista, ratkaisee erimielisyyden rakennusvalvontaviranomainen.

Viittaus MRA 62 § 1 mom., MRA 82 §

10.5 Hule- ja perustusten kuivatusvesien johtaminen ja lumen varastointi

Rakennuspaikan sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä, niitä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Mikäli alueella ei ole mahdollisuutta johtaa sade-, sulamis- ja perustusten kuivatusvesiä sadevesiverkostoon, ne tulee johtaa pois rakennuksen läheisyydestä ja imeyttää tontilla tai johtaa ympäröivään maastoon alueen haltijan suostumuksella. Kunkin rakennuspaikan haltija on velvollinen huolehtimaan omalla rakennuspaikallaan vesien haitattomasta johta-

misesta myös täydennysrakentamisen yhteydessä. Pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Lumen varastointi pihamaalla on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille eikä yleisen alueen käytölle. Piha-alueen lumet tulee varastoida rakennuspaikalla tai ne tulee kuljettaa tarkoitukseen osoitetulle lumenkeräysalueelle.

10.6 Rakennuspaikan viimeistely

Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot mahdollisuuksien mukaan säilyvät.

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

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työma-aikana huolellisesti.

Viittaus MRA 49 §

10.7 Puiden kaato

Kiinteistön haltijan on valvottava kiinteistönsä puiden kuntoa ja on ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin ympäristölleen vaarallisen puun poistamiseksi. Asemakaava-alueella puiden kaataminen edellyttää ilmoituksen tekemistä rakennusvalvontaviranomaiselle, joka ilmoituksen saatuaan selvittää maisematyöluvan tarpeellisuuden.

Ympäristölle vaarallisen puun saa kaadattaa ilman lupaa. Puun vaarallisuus on pystyttävä näyttämään toteen myös jälkeenpäin. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarpeen vaatiessa edellyttää korvaavia istutuksia. Epäselvissä tapauksissa kannattaa hyvissä ajoin ottaa yhteyttä luvan myöntävään kunnan rakennusvalvontaan.

11 RAKENNUKSEN ELINKAARI

11.1 Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka tulee olla rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä. Määritellyn käyttöiän varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia luvan hakijalta lupakäsittelyvaiheessa asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja rakennuksen käyttöiän aikaisista kunnossapito- ja korjaustoimista.

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja ja rakennusosia, joiden kestävydestä, huolletta- vuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

*Viittaus MRL 1 §, 12 §, 117 §, 131 §, 135 §, 152 §
MRA 50 §, 55 §, 66 §*

11.2 Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa siistissä kunnossa. Myös ilkvallan aiheuttamat vahingot on siistittävä välittömästi.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai taajamakuvaa turmella.

Viittaus MRL 118 §, 166 §, laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010)

11.3 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (*purkamisilmoitus*). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista (MRL 127§).

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi myös edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista laaditaan purkamissuunnitelma. Purkamissuunnitelmassa on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen sekä materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö. Jos maaperään on saattanut joutua ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita, suunnitelmassa on myös selvitettävä maaperän pilaantuminen. Suunnitelmasta on tarvittaessa hankittava kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Purkulupahakemuksen yhteydessä on esitettävä tontin käyttösuunnitelma. Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota työstä aiheutuvien kohtuuttomien melu- ja pölyhaittojen estämiseen.

Viittaus MRL 127 §, 139 §, 154 §, MRA 55 §, 67 §

12 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

12.1 Rakennetun ympäristön hoito

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

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

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

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.

Tiiviillä pientalojen kaava-alueilla saattavat aikaa myöten istutetut yksittäiset puut tai puuryhmät alkaa täyteen kokoon kasvettuaan varjostaa naapurirakennuksia tai niiden pihoja haittaavasti. Näissä tapauksissa, missä naapurit eivät pysty ratkaisemaan varjostavien puiden kaatamista yhteisymmärryksessä, voidaan asia saattaa rakennusvalvontaviranomaisen ratkaistavaksi. Puiden kaataminen asemakaava-alueella ratkaistaan pääsääntöisesti maisematyöluvalla.

Viittaus MRL 166-170 ja MRL 128 §

12.2 Rakennetun ympäristön valvonta

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

Havaituista puutteellisuuksista on annettava kunnossapitovelvollisille korjauskehotus sekä ilmoitettava määräaika, mihin mennessä korjaukset on suoritettava. Rakennustarkastaja voi perustellusta syystä myöntää lykkäystä määräaikaan. Määräajan jälkeen, mikäli laiminlyöntejä ilmenee, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus ryhtyä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä säädettyihin toimenpiteisiin.

Viittaus MRL 166 §, 167 §, 182 §

12.3 Käytöstä poistetut maanalaiset öljysäiliöt

Öljysäiliön omistaja tai haltija on vastuussa säiliön asianmukaisesta hoidosta ja kunnosta. Käyttämättömät maanalaiset öljysäiliöt putkistoineen tulee poistaa maaperästä. Vahinkotilanteessa virallinen tarkastuspöytäkirja on näyttönä säiliön asianmukaisesta hoidosta. Öljysäiliön poistosta tulee ilmoittaa kunnan ympäristötarkastajalle ja Kainuun pelastuslaitokselle. Käyttämätön säiliö tulee tyhjentää ja puhdistuttaa, todistus asianmukaisesta puhdistuksesta on säilytettävä mahdollista tarkastusta varten. Mikäli säiliön poiston yhteydessä havaitaan tai epäillään olevan öljyä, on asiasta ilmoitettava Kainuun ELY-keskukselle.

Rakennusvalvontaviranomainen voi yksittäistapauksissa myöntää perustellusta syystä poikkeuksen säiliön poistamismääräyksestä maaperästä, mikäli säiliön poistaminen on teknisesti vaikeaa tai siitä voi aiheutua vahinkoa muulle omaisuudelle. Tällöin säiliö tulee tyhjentää ja puhdistuttaa, puhdistuksesta tulee säilyttää todistus.

Viittaus YSL 7§, 8 §,

13 RAKENTAMINEN ERITYIS- JA ONGELMA-ALUEILLA

13.1 Rakentaminen pohjavesialueilla

Pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla. Pohjavesialueilla maanrakennustyöt on tehtävä niin, ettei aiheuteta pohjaveden purkautumista muodostumasta tai pohjaveden korkeuden laskua.

Haettaessa lupaa rakentamiseen pohjavesialueille on rakennusluvan hakemusasiakirjoihin liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjavesialueilla tulee välttää pohjavettä pilaavan toiminnan harjoittamista ja rakentamista (mm. lietesäiliöt, taimitarhat ja kyllästämöt). Näillä alueilla toiminnan harjoittaminen ratkaistaan ympäristönsuojelulain mukaisella lupamenettelyllä.

Tärkeiden pohjavesialueiden varsinaisilla muodostumisalueilla vesikäymälän jätevedet on johdettava umpisäiliöön tai johdettava alueen ulkopuolelle puhdistettavaksi. Pohjavedenottamoiden lähisuojavyöhykkeillä kaikki jätevedet on johdettava alueiden ulkopuolelle käsiteltäväksi.

*Viittaus MRL 131 §, 137 §, YSL 8 §,
vesilaki (587/2011) 3/ §2*

13.2 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.

13.3 Muinaisjäännökset

Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muistoja Suomen aikaisemmasta historiasta. Muinaismuistoja ovat mm. vanhat kivikautiset asuinpaikat, pyyntikuopat, erilaiset sotahistoriaan liittyvät kohteet ja alueet, joilta on tehty muinaisesinelöydöksiä. Muinaisjäännösalueen maaperään kajoaminen on kiellettyä ilman Museoviraston lupaa. Alueen maankäyttöä koskevat suunnitelmat tulee toimittaa hyvissä ajoin ennakkoon lausunnolle Museovirastoon.

Muinaismuistolaki suojelee kiinteät muinaisjäännökset suoraan lain nojalla ilman erikseen tehtävää päätöstä. Havaittaessa merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta Museovirastoon tai maakuntamuseona toimivaan Kainuun museoon. Tietoja tunnetuista muinaislöydöksistä ja niiden sijainnista saa Museovirastosta, Kainuun museosta ja kunnan rakennusvalvonnasta.

14 METELIN RAKENNUSTAPAOHJEET

Metelin asemakaava-alueen R-1 (rakennusoikeus 30 000 k- m²) korttelialueen vapaa-ajan asuinrakennusten rakentamisessa tulee soveltuvin osin noudattaa kunnanhallituksen/ympäristölautakunnan 6.7.2000 § 66 hyväksymiä rakennustapaohjeita.

Yhtenäisten rakentamattomien korttelialueiden ja ohjeellisten tonttialueiden rakentamisesta tulee laatia tarkempi ko. aluetta käsittävä alueenkäyttösuunnitelma.

Jo osittain rakennettujen ns. korttelialueiden yksittäisille rakennuspaikoille rakennettavien vapaa-ajan asuinrakennusten tulee sijoituksensa, kokonsa, muotonsa, ulkomateriaalinsa ja –väriensä puolesta soveltua noudatettuun rakennustapaan ja olevaan rakennuskantaan. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennustapaohjeita saa kunnan teknisestä toimistosta ja ne löytyvät myös kunnan internetsivuilta www.paltamo.fi → tekninen → Rakennusvalvonta → Metelinniemen rakennustapaohjeet.

15 ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

15.1 Rakennusjärjestyksen valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle. Kunnan viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin.

Viittaus MRL 182-184 §

15.2 Poikkeuksen myöntäminen rakennusjärjestyksen säännöksistä

Kunta voi poiketa erityisestä syystä tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä. Rakennustarkastaja voi myöntää vähäisen poikkeamisen tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä.

Viittaus: MRL 171-175 §, MRA 85-90 §

15.3 Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Rakennusjärjestys on hyväksytty Paltamon kunnanvaltuustossa 11.4.2012 / §15 ja on tullut voimaan __.__.20__.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Paltamon aiempi 1.4.2006 voimaan tullut rakennusjärjestys.