

JÄMSÄN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

*Hyväksytty: kaupunginvaltuusto 26.1.2009 § 1
Voimaantulo: 1.1.2009*

SISÄLLYSLUETTELO

1.	Soveltamisala ja viranomaiset	4
1.1	Soveltamisala	4
1.2	Rakennusvalvontaviranomainen.....	4
2.	Lupajärjestelmät.....	4
2.1	Talusrakennuksen luvan- / ilmoituksenvaraisuus	4
2.2	Toimenpiteiden luvan- / ilmoituksenvaraisuus	5
3.	Rakennuksen suunnittelu ja elinkaari	9
3.1	Suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat.....	9
3.2	Rakennuksen käyttökä ja materiaalit.....	9
3.3	Rakennuksen muunneltavuus	9
3.4	Rakennuksen kunnossapito ja korjaaminen.....	9
3.5	Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	10
3.6	Rakentaminen Himoksen alueella.....	10
4.	Turvallisuusjärjestelyt	10
4.1	Pelastustiet ja pihajärjestelyt	10
4.2	Pelastussuunnitelma	11
4.3	Poistumistiet	11
4.4	Parvekelasituksen turvallisuus	12
4.5	Palovaroittimet.....	12
4.6	Paloilmoitin ja sammutuslaitteisto	12
4.7	Savunpoisto	12
5.	Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen.....	13
5.1	Sijoittuminen.....	13
5.2	Rakentaminen valtateiden ja radan varrella	13
5.3	Hevosten pito	14
5.4	Hiekkapuhallus	14
6.	Rakennusten soveltuminen rakenne- tuun ympäristöön ja maisemaan	14
6.1	Maisema ja luonnonympäristö	14
6.2	Oleva rakennuskanta	15
6.3	Kiinteät muinaisjännökset ja valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet.....	15
7.	Ympäristön hoito ja valvonta	15
7.1	Ympäristön hoito	15
7.2	Ympäristön valvonta	16
7.3	Aitaaminen	16
7.4	Piha-alue/pihamaa.....	16
7.5	Tontin rajan ylittäminen.....	18
7.6	Osoitmerkintä	18
8.	Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella	19
8.1	Rakennuspaikka.....	19
8.2	Rakentamisen määrä	19

9.	Rakentaminen ranta-alueelle	20
9.1	Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella ...	20
9.2	Rakentamisen määrä ja erinäisiä määräyksiä rakennettaessa ranta- vyöhykkeellä	20
10.	Suunnittelutarvealue	21
11.	Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen	21
11.1	Talousveden riittävyys	21
11.2	Jätevesien käsittely	22
11.3	Eriyismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille	23
12.	Kerrosalan laskeminen	23
13.	Asemakaavoja täydentävät määräykset	24
14.	Rakennustyön aikaiset järjestelyt	25
15.	Jätehuolto	25
16.	Määräysten valvonta, noudattaminen, poikkeaminen.....	25
16.1	Määräyksistä poikkeaminen.....	25
16.2	Voimaantulo	25

JÄMSÄN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 SOVELTAMISALA

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

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Viranomaistehtävien hoidosta ja päätösvallan jakautumisesta ja siirrosta on päätetty kaupungin hallintosäännössä ja toimenkuvissa.

Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvonta ja ympäristötoimi.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Luvan / ilmoituksen tarve

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä, että jo olevaan asuntoon liittyvän tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen pienehkön muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan lupamenettelyn asemesta ilmoitusmenettelyä. Sama koskee myös asemakaavassa osoitetun vastaavanlaisen talousrakennuksen rakentamista (MRA 61 §).

2.1.1

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 25 m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

2.1.2

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 10 m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Kohtia 2.1.1 ja 2.1.2 koskee lisäksi, että saunarakennuksen ja moottoriajoneuvosuojarakennuksen rakentaminen vaatii rakennusluvan. Tulisijalla varustettu rakennus vaatii aina rakennusluvan.

2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Rakennusluvan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta.

Toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin (MRL 126 §).

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä sellaisen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n 1 momentin 1-10 kohdassa tarkoitetun toimenpiteen, jota kunnan tai sen osan olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, vapauttamisesta luvalla varaisuudesta kunnan alueella tai osassa kunnan aluetta.

Rakennusjärjestyksessä voidaan myös määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n mukaisen ilmoitusmenettelyn soveltamisesta asetuksen 62 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin, kunnan alueella tai osassa kunnan aluetta.

2.2.1

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

1. Asemakaava-alueet
2. Ranta-asemakaava- ja oikeusvaikutteiset yleiskaava-alueet, suunnittelutarvealueet sekä muut ranta-alueet
3. Muut kunnan alueet

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA X
 KIRJALLINEN ILMOITUS TEHTÄVÄ O
 EI ILMOITUSTA E

Toimenpide:	Kunnan osa-alue			
	1	2	3	4
1) Rakennelma (rakentaminen)				
- katos 10 m ² - 25 m ²	O	O	E	
-maa- ja metsätaloutta palveleva katos > 25 m ² - 60 m ²	X	X	X	
- vaja 7 - 10 m ²	O	E	E	
>10 - 25 m ²	X	O	O	
- kioski = 10 m ²	X	X	X	
yli 10 m² rakennuslupa				
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai olennainen muuttaminen	X	X	X	

- grillikatos/huvimaja, grillikota 7 – 15 m ²	X	O	O	
- muu vastaava rakennelma	O	O	O	
2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)				
- urheilupaikka	X	O	O	
- kokoontumispaikka	O	O	O	
- asuntovaunualue tai vastaava	X	X	X	
- katsomo ja esiintymislavat	X	X	X	
- yleisöteltta tai vastaava: - < 2 viikkoa paikoillaan pidettävä yleisöteltta (pelastusviranomaisen antamin ohjein) - > 2 viikkoa paikoillaan pidettävä yleisöteltta	E X	E O	E O	
- terassi, jolla on merkitystä rakennusluvan mukaisen pihajär- jestelyn, julkisivun, kaupunkikuvan tai käyttäjien turvallisuuden kannalta: - < 2 viikkoa paikoillaan pidettävä ravintolaterassi - > 2 viikkoa paikoillaan pidettävä ravintolaterassi:	E E	E E	E E	
- < 10 istuinpaikkaa, ei kiinteitä rakennelmia	E	E	E	
- < 10 istuinpaikkaa, kiinteät rakenteet	X	O	O	
- > 10 istuinpaikkaa	X	O	O	
3) Liikuteltava laite				
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X	X	X	
4) Erillislaitte (rakentaminen)				
- masto/antenni < 30 m - >30 m:n rakennuslupa	X	X	X	
- uusi piippu ja tulisija	X	X	X	
- varastointisäiliö yli 20 m ³ - maatalouden käyttöön tuleva varastosiiilo ja lantala alle 100 m ³	X X	O O	O O	
- 100 < 200 m ³ > 200 m ³ :lle rakennuslupa	X	X	X	
- hiihtohissi	X	X	X	

- muistomerkki	O	O	E	
- tuulivoimala < 30 m - >30 m:n tuulivoimalle rak.lupa	X	X	X	
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	O	O	O	
- pylväsmuuntamo, jakokaapit ja < 7 m²:n puistomuuntamot	O	O	O	
- > 7 m²:n puistomuuntamoille rakennuslupa				
5) Vesirajalaite (rakentaminen)				
- suurehko laituria yli 15 m² tai yli 15 m pitkä	X	X	O	
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava Venetalas, lupa myönnetään erityisessä tapauksessa, esim. hakijana meripelastusseura tai ammattikalastaja.	X	X	X	
6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)				
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	X	X	O	
7) Julkisivutoimenpide				
- kattomuodon muuttaminen	X	X	X	
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen olennainen muuttaminen	O	O	E	
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	O	E	E	
- kuistin ja terassin kattaminen	X	O	O	
- parvekelasien asentaminen (kerrosalaa lisäämättä)	X	O	E	
- ikkuna- tai puitejaon olennainen muuttaminen	X	X	X	
8) Mainostoimenpide				
- muun kuin maantielain 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	X	O	O	
9) Aitaaminen (rakentaminen)				

- <i>rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita > 1,5 m</i>	X	O	E	
- <i>kadun reunusmuuri > 1 m</i>	X	O	E	
10) Kaupunkikuvajärjestely				
- <i>muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset</i>	X	X	X	

Taulukossa esitettyjen rakennusten ja rakennelmien aloilla tarkoitetaan katettua alaa, jota rajaavat seinät tai nurkkapilarit.

Ilmalämpöpumpun asentaminen pien-, rivi- tai kerrostaloon ei tarvitse lupaa, mikäli se asennetaan mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan, kerrostalossa parvekkeen sisäpuolelle. Ilmalämpöpumppu on tarvittaessa verhoiltava julkisivuun sopeuttavalla kotelolla, joka saa olla vain vähäisesti kojetta suurempi.

Jos ilmalämpöpumpun tai sen kotelo n julkisivuvaikutus on huomattava, toimenpidelupa on tarpeen. Vaikka rakennusvalvonnan lupaa ei tarvittaisikaan, tulee toimenpiteelle saada taloyhtiön lupa.

Jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen ei edellytä toimenpidelupaa silloin kun jätevedet voidaan YSL 103 § 2 mom:n mukaan johtaa puhdistamatta maahan, eli kun jätevesien määrä on vähäinen eikä niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

2.2.2 Kevyet rakennelmat ja mainoslaitteet

Kevyet rakennelmat tulee rakentaa siten, että ne soveltuvat kaupunkikuvaan ja tontin muuhun rakennuskantaan julkisivu- ja kattomateriaaleiltaan sekä kattomuodoltaan ja ne tulee sijoittaa tontille siten, että ne eivät estä naapuritonttien asemakaavan mukaista toteuttamista eivätkä muutoinkaan aiheuta naapurille haittaa. Rakennelmat tulee sijoittaa asemakaavan osoittamalle rakennusalalle tai vähintään rakennelman harjakorkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapuritontin rajasta. Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta.

Rakennelmia ei yleensä saa sijoittaa kadun puoleiselle istutettavalle tontin osalle lukuun ottamatta pienehköjä jätekatoksia.

Milloin mainoslaitte on vähäinen, ei sen sijoittaminen edellytä lupaa tai ilmoitusta. Vähäiseksi katsotaan laite, joka on enintään 400 mm korkea ja enintään 1000 mm leveä. Enintään 700 mm korkea irtokirjainmainos voidaan toteuttaa ilmoitusmenettelyllä.

2.2.3

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

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

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

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

3. RAKENNUKSEN SUUNNITTELU JA ELINKAARI

3.1 SUUNNITTELIJAT, TOTEUTTAJAT JA VALVOJAT

Suunnittelijoiden, toteuttajien ja valvojien tulee olla päteviä ja ammattitaitoisia.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia selvitystä asianomaisen henkilön pätevydestä ja ammattitaidosta.

3.2 RAKENNUKSEN KÄYTTÖIKÄ JA MATERIAALIT

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Rakentamisessa on käytettävä materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on pitkä kokemus tai luetettavaa tietoa. Rakentamiseen ei saa käyttää vaurioituneita eikä kunnostamattomia materiaaleja tai rakennusosia.

3.3 RAKENNUKSEN MUUNNELTAVUUS

Rakennuksen suunnittelussa on huomioitava, että se on elinkaarensa aikana kohtuullisin kustannuksin muunneltavissa käyttäjien tarpeen muuttuessa.

Erytystä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen maantasokerroksen tilojen muunneltavuuteen ja kulkuyhteyksiin.

Asuinhuoneistot tulee suunnitella siten, että niiden varustaminen liikuntaesteisille soveltuviksi on kohtuullisin kustannuksin järjestettävissä.

3.4 RAKENNUKSEN KUNNOSSAPITO JA KORJAAMINEN

Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon sen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Töhryt rakennuksen julkisivuista on poistettava niin pian kuin se on teknisesti mahdollista.

Korjaustyön yhteydessä työmaa on erotettava toiminnassa olevista tiloista väliaikaisella palo-osastoidulla seinällä.

3.5 RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupapäätöksessä edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista on laadittava purkamissuunnitelma. Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu- ja pölyhaittojen rajoittamiseen sekä paloturvallisuuteen.

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

3.6 RAKENTAMINEN HIMOKSEN ALUEELLA

Himoksen alueen matkailua tai lomailua palveleviin rakennuksiin sovelletaan ympärivuotisessa käytössä olevia rakennuksia koskevia määräyksiä.

Rakennuslupaa haettaessa on suunnitelmissa esitettävä riittävät varastotilat harrastevälineiden sekä polttopuiden säilyttämistä varten.

Kadulle johtavia ajoneuvoliittymiä saa lomarakennustonteilla olla yksi ja liittymän leveys saa olla enintään 6 metriä.

4. TURVALLISUUSJÄRJESTELYT

4.1 PELASTUSTIET JA PIHAJÄRJESTELYT

Majoitus-, hoito-, liike-, työpaikka-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumisrakennusten sekä vähintään kolmekerroksisten asuinrakennusten vierelle edellytetään rakennettavaksi pelastustie. Tällaisen rakennuksen porrashuoneiden seinälle on lisäksi pysyvästi kiinnitettävä kiinteistön pelastusjärjestelyt osoittava opastekartta.

Pelastustien tarpeellisuudesta päätetään rakennuslupavaiheessa ja se on merkittävä asemapiirroksen. Erilliseen, väritettyyn pelastustiepiirroksen tulee merkitä myös väestönsuojan sijainti.

Välittömästi kiinteistön sisäänajotien varteen on sijoitettava kyltti (tieliikenneasetuksen (182/1982) 21 §:n mukainen lisäkilpi), josta ilmenee pelastustien sijainti.

Omakoti- ja rivitalon pihalle ei tarvitse tehdä pelastustietä eli järjestää pääsyä palo- ja pelastuskalustolle. Mikäli pelastusyksiköllä päästään noin 50 m etäisyydelle rakennuksesta, voidaan sitä yleensä pitää riittävänä järjestelynä. Ambulanssin tulee kuitenkin päästä sisäänkäyntien läheisyyteen.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla tulee olla vapaa pääsy (pelastustie) rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustie on pidettävä vapaana ja ajokelpoisena myös talviaikana. Pelastuslaitoksen raskaiden ajoneuvojen pääsy rakennuksen seinustoille sekä sisäpihoille on turvattu rakentamalla kulkutiet riittävän leveiksi ja kantaviksi. Kulkutiellä olevien siltojen ja porttien sekä rakennuksen läpi kulkevien tunneleiden on oltava riittävän korkeita. Pelastustie on mitoitettava pelastuslaitoksen antamien ohjeiden mukaisesti. Ajotien pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10.

Pihakannet on mitoitettava siten, että kansi kestää nostolava-auton aiheuttaman rasituksen noston aikana. Kulkuteiden ja nostopaikkojen tulee olla myös riittävän tasaisia, jotta nostolava-auto pääsee nostopaikalle ja se voidaan pystyttää tukijalkojen varaan mahdollisimman suoraan asentoon.

Nostopaikalle ja sille johtavalle kulkureitille pelastustielle ei saa pystyttää aitoja, telineitä eikä muitakaan ajoesteitä. Kulkureiteille ja nostopaikoille ei saa istuttaa puita ja pensaita. Pelastustielle ei saa pysäköidä.

4.2 PELASTUSSUUNNITELMA

Pelastussuunnitelma laaditaan ehkäisemään ennalta onnettomuuksia, tapaturmia ja vahinkoja. Suunnitelmassa otetaan huomioon toimenpiteet vahingon sattuessa.

Pelastussuunnitelman laatimisesta säädetään valtioneuvoston asetuksessa pelastustoimesta. Pelastussuunnitelma tulee laatia:

- 1) asuinrakennuksiin tai muihin rakennusryhmiin, jotka ovat samalla tontilla tai rakennuspaikalla ja joissa on yhteensä vähintään viisi asuinhuoneistoa;
- 2) sairaaloihin, vanhainkoteihin, hoitolaitoksiin, liikuntarajoitteisten ja muiden erityisryhmien palvelu- ja asuinrakennuksiin sekä rangaistuslaitoksiin ja muihin näitä vastaaviin tiloihin, joissa olevien ihmisten kyky havaita vaaratilanne tai mahdollisuudet toimia vaaratilanteen edellyttämällä tavalla ovat heikentyneet;
- 3) hotelleihin, asuntoloihin, lomakyltiin, leirintäalueille ja muihin vastaaviin majoitustiloihin, joissa on yli 10 majoituspaikkaa;
- 4) kokoontumis- ja liiketiloihin, joissa on runsaasti yleisöä tai asiakkaita, kuten yli 50 asiakaspaikan ravintoloihin, yli 25 hoitopaikan päiväkotihuoneistoihin ja yli 500 neliömetrin kokosiin myymälöihin, kouluihin, urheilu- ja näyttelyhalleihin, teattereihin, kirkkoihin, kirjastoihin ja liikenneasemille;
- 5) suurehkoihin tuotanto-, varasto- ja maataloustuotantotiloihin

4.3 POISTUMISTIET

Rakennuksen kaikista tiloista on päästävä poistumaan ilman avainta tai muuta avausvälinettä. Poistumisen on voitava tapahtua myös pimeässä. Kulkuteiden on oltava koko ajan esteettöminä, joten uloskäynteihin ja porrashuoneisiin ei saa varastoida edes väliaikaisesti mitään tavaraa.

Asuinkerrostalojen huoneistoihin on uudisrakentamisen yhteydessä laadittava huoneistokohtainen pelastautumiskortti, mikä opastaa asukkaita poikkeuksellisissa olosuhteissa. Kerrostalojen porrashuoneisiin on merkittävä kerroksen numero selkeästi kerroksittain.

4.4 PARVEKELASITUKSEN TURVALLISUUS

Parvekelasituksen luvanvaraisuudesta on säädetty kohdan 2.2.1. taulukossa. Lasitetut, eri huoneistoihin kuuluvat, parvekkeet tulee palo-osastoida toisistaan rakenteella, joka täyttää vähintään puolet huoneistojen palo-osastointivaatimuksista. Parvekelasituksen yhteydessä tulee varmistaa, että mahdollisten pelastustöiden edellyttämät tartuntakaiteet ovat oikein asennetut.

4.5 PALOVAROITTIMET

Seuraaviin tiloihin, mikäli ne on kytketty sähköverkkoon, tulee asentaa sähköverkkoon kytkettävät palovaroittimet:

- asunnot huoneistokohtaisesti,
- majoitustilat, joissa on enintään 50 majoituspaikkaa,
- hoitolaitokset, joissa on enintään 25 vuodepaikkaa,
- päivähoitolaitokset sekä
- P2- luokan 3–4kerroksiset työpaikkarakennukset.

Asuinhuoneistossa ja loma-asunnossa tulee olla vähintään yksi sähköverkkoon kytketty palovaroitin/kerros/60 m².

Ennen rakennuksen tai sen osan loppukatselmusta palovaroittimien tulee olla asennettuina ja toimintakunnossa.

Palovaroitin tulee sijoittaa asuntoon palovaroittimen mukana tulevan asennusohjeen mukaisesti siten, että nukkuvatkin ihmiset tulipalon syttyessä heräävät ja pystyvät poistumaan huoneistosta.

Kiinteistöllä tulee olla sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet rakennuksen yleisissä tiloissa, kuten porrashuoneissa, yhteisvarastoissa ja ullakoilla.

Hiilimonoksidivaroitin

Suosittelavaa on asentaa hiilimonoksidivaroitin jokaiseen huoneeseen, jossa on takka, kaasuhella tai muu tulisija.

4.6 PALOILMOITIN JA SAMMUTUSLAITTEISTO

Rakennuksiin, joihin on määrätty asennettavaksi paloilmoin ja/tai sammutuslaitteisto, on ennen käyttöönottoa suoritettava paloilmoinnille ja sammutuslaitteistoille ulkopuolisen asiantuntijan tarkastus, jossa varmistetaan asennettu laitteisto ja sen toimivuus.

4.7 SAVUNPOISTO

Rakennuksiin, joissa määräysten mukaan on oltava savunpoistojärjestelmä, savunpoistomekanismi on toteutettava sähköisenä sisäänkäynnin tasossa. Savunpoistoa ei voida järjestää rikottavalla ikkunalla.

5. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

5.1 SJOITTUMINEN

Etäisyydet

Rakennuksen etäisyydestä on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:ssä. Säännös sisältää minimivaatimuksen naapurin aseman järjestämiseksi. Tästä ei voida rakennusjärjestyksellä poiketa. Silloin, kun asialle on erityisiä perusteita, voidaan rakennusjärjestyksessä antaa etäisyydestä tiukempia määräyksiä. Myöskään rakentamismääräyskokoelman määräyksistä ei voida poiketa rakennusjärjestyksellä. Asemakaava-alueella etäisyyskysymykset ratkaistaan yleensä asemakaavassa.

5.1.1 Etäisyydet asemakaava-alueella

Mikäli asemakaavassa ei ole toisin määrätty tai sallittu, rakennusta ei saa ilman asianomaisen suostumusta rakentaa 4 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 8 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

5.1.2 Etäisyydet asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä, ellei asianomaisen naapurikiinteistön omistaja tai hallitsija anna muuhun suostumusta.

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä.

Savusaunan etäisyys ko. kiinteistön muista rakennuksista vähintään 12 m (koskee myös kaava-alueita).

5.2 RAKENTAMINEN VALTATEIDEN JA RADAN VARRELLA

Rakennuksen etäisyydestä yleiseen tiehen säädetään maantielain 44 §:ssä. Ko. laissa on myös muita rajoituksia tievarsien käytöstä (mm. MTL 45 § ja 46 §). Myös tien etäisyys yksityiseen tiehen voi aiheuttaa rajoituksia rakennuksen sijoittamiselle lain yksityisistä teistä 19 §:n mukaisesti.

5.3 HEVOSTEN PITO

Hevosten pitoon tarkoitetun rakennuksen rakennuspaikan täytyy olla riittävän suuri toiminnan luonne ja hevosten lukumäärä huomioon ottaen. Toimintaa ei saa sijoittaa tiiviisti, pienin rakennuspaikoin rakennetulle asuinalueelle tai sen välittömään läheisyyteen.

Toimintaa ei saa sijoittaa tiiviisti, pienin rakennuspaikoin rakennetulle asuinalueille tai sen välittömään läheisyyteen. Hyötyeläinten pito pohjavesialueilla voi tulla kyseeseen vain erityisin perustein ja pohjaveden pilaantumisvaaran estävin toimenpitein.

Talli, lantala, maneesi, ratsastuskenttä ja ulkoilutarha tulee sijoittaa vähintään 30 metriä naapurin rajasta silloin, kun hevosia on neljä tai useampi. Pienillä talleilla (1 – 3 hevosta) suojaetäisyys voi olla tätä pienempi, kuitenkin vähintään 10 metriä. Laidunalueet tulee sijoittaa siten, etteivät ne aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Lantalat, ratsastuskentät ja ulkoilutarhat tulee sijoittaa riittävän etäälle kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivosta, valtaojista ja vesistöistä maasto ja maaperä huomioon ottaen. Suojaetäisyydet talousvesikaivoon tulee kuitenkin olla vähintään 50 metriä, valtaojaan vähintään 20 metriä ja vesistöön vähintään 50 metriä. Laidunalueiden suojaetäisyydet voivat olla edellä mainittuja pienempiä.

Nämä määräykset koskevat uusien hevostallien rakentamista.

Hevosten pito pohjavesialueilla voi tulla kyseeseen vain erityisin perustein ja pohjaveden pilaantumisvaaran estävin toimenpitein.

5.4 HIEKKAPUHALLUS

Rakennuksen ulkopintojen hiekkapuhallus tai muu pölypäästöjä aiheuttava toimenpide, ellei sitä ole pidettävä ympäristövaikutuksiltaan vähäisenä, on asemakaava-alueella tehtävä peitteen alla. Määräys ei koske toimenpidettä, jonka kohteena on omakotitalo, paritalo tai kooltaan niihin rinnastettava muu rakennus. Määräys ei lisäksi koske toimenpidettä, jonka pölypäästöjen ehkäisemisestä määrätään ympäristönsuojeluviranomaisen antamassa päätöksessä.

6. RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

6.1 MAISEMA JA LUONNONYMPÄRISTÖ

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Haja-asutusalueilla rakentamisen tulee tukeutua perinteiseen maaseuturakentamiseen ja kylän omaan rakennusperintöön.

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

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

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

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.

6.2 OLEVA RAKENNUSKANTA

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

6.3 KIINTEÄT MUINAISJÄÄNNÖKSET, ARVOKKAAT RAKENNETUT YMPÄRISTÖT JA MAISEMA-ALUEET

Mikäli rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä on muinaisjäännöksiä, on ne huomioitava suunnitteluvaiheessa ja oltava yhteydessä museoviranomaisiin.

Milloin rakennushanke sijoittuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön, on hankkeen suunnittelijoiden ja suunnitelmien täytettävä Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa A2 määritellyt erityisvaatimukset (vaativuusluokka AA). Sama koskee rakentamista valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaille maisema-alueille.

Kohdan 5.3 rakentamista suunniteltaessa on erityisesti huolehdittava, että käytettävissä on tarvittavat ajantasaiset lähtötiedot. Jo suunnittelun alkuvaiheessa on tarvittaessa oltava yhteydessä rakennusvalvontaan, alueelliseen ympäristökeskukseen sekä museoviranomaisiin.

7. YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

7.1 YMPÄRISTÖN HOITO

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

7.2 YMPÄRISTÖN VALVONTA

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

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

7.3 AITAAMINEN

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:ssä säädetään ensisijaisesti tonttien välisen aidan rakentamisesta ja siihen liittyvien naapuruussuhdekysymysten ratkaisemisesta.

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 eikä kadun tai muun yleisen alueen kunnossapidolle.

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

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen kiinteän aidan (ei koske pensasaitaa eikä muuta istutettua aitaa) rakentamiseen 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 ympäristö lautakunnan katselmusjaosto.

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

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

7.4 PIHA-ALUE / PIHAMAA

Piha-alueesta tulee olla asemapiirustus, josta ilmenee maanpinnan tasokorkeudet, sadevesien poisjohtaminen ja pihan toimintaan vaadittavat aluejärjestelyt.

Rakennuslupaan liittyvän asemapiirustuksen on täytettävä Suomen Rakentamismääräyskokoelman A2 määräykset ja ohjeet.

Asemapiirustuksessa tulee ilmetä muut toimintaan vaadittavat alueet esim. lumien sijoitus.

Pihajärjestelyjen olennainen muutos tai autopaikkojen lisäys tai vähentäminen vaatii toimenpideluvan.

7.4.1 Rakennuspaikan kuivanapito

Vesien johtamisesta voidaan määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 165 §:n säännöstä täydentäen.

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

7.4.2 Pihamaan korkeusasema

Milloin rakennuspaikan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua alueella, rakennuspaikan omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan ettei toimenpiteestä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille.

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

7.4.3 Liikennejärjestelyt

Kadulle johtavia ajoneuvoliittymiä saa omakotitonteilla olla yksi ja muilla tonteilla enintään kaksi. Asuntoalueilla liittymän leveys saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 8 metriä.

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

Pelastuslaitoksen palo- ja pelastuskalustolla tulee olla vapaa pääsy 3-kerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

Pelastustie on merkittävä opastein. Pelastustiellä olevan vapaan aukon on oltava vähintään 3 metriä leveä ja 3,5 metriä korkea. Pelastustien leveyden on kuitenkin oltava vähintään 3,5 metriä.

Hallinto- ja palvelurakennuksissa sekä pientaloja suuremmissa asuinrakennuksissa tulee osoittaa riittävä määrä autopaikkoja liikuntaesteisille, kuitenkin vähintään 1 autopaikka.

Pientaloja suuremmissa asuinrakennuksissa tulee osoittaa riittävä määrä autopaikkoja kuitenkin vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden.

Tontille on varattava riittävästi tilaa polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten paikasta, jonne on sujuva pääsy.

Pysäköintialueet sekä tonttien muut ajoneuvoliikenteeseen käytetyt alueet on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta kohtuutonta haittaa esim. pakokaasujen ja häikäisyn suhteen.

7.4.4 Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

7.5 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN

Mikäli rakennus saadaan rakentaa tontin kadun puoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- 1) Rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 1 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maanpinnasta 1 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 0,5 metriä.
- 2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,4 metrin verran, julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän.
- 3) Tekniset laitteet ja muu vastaava 0,3 metriä, portaat 0,3 metriä ja ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään 3 metriä vapaata tilaa.

- 4) Enintään kaksi asuintoisen asuinrakennuksen avoin kuisti saa ulottua vahvistetun rakennusalueen rajan yli tontilla tai rakennuspaikalla enintään 1,5 metriä, silloin sen leveys saa olla 1/3 julkisivun pituudesta. Kuisti ei saa kuitenkaan ulottua 3 metriä lähemmäksi naapuritontin tai – rakennuspaikan rajaa.

Tontin, rakennuspaikan tai vahvistetun rakennuspaikan rajan yli ulottuvat erkkerit ja muut huoneistoalaan laskettavat ulkonemat eivät kuitenkaan saa lisätä tontin tai rakennuspaikan sallittua kerrosalaa.

7.6 OSOITEMERKINTÄ

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

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

Tekstin ja numeron koossa on otettava huomioon Kuntaliiton ohjeet ja suositukset. (Kunnan osoitejärjestelmä, ohjeet ja suositukset; Kuntaliiton julkaisu 2006). Kun pääasiallinen liikennöintitapa saarella tai mantereella olevalle kiinteistölle on

venekuljetus, osoitenumeroa ilmaiseva kilpi sijoitetaan kiinteistön rantautumispaikkaan.

8. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

8.1 RAKENNUSPAIKKA

Asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella on rakennuspaikan pinta-ala vähintään:

- vakituiseksi asunnoksi tarkoitettu rakennuspaikka	5000 m ²
- vakituiseksi asunnoksi tarkoitettu muu kuin rantaan rajoittuva rakennuspaikka, jos yleinen viemäri	3000 m ²

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

8.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

8.2.1

Haja-asutus- ja suunnittelutarvealueella saa rakennuspaikalle rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Muut maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n tarkoittamat erityiset edellytykset selvitetään suunnittelutarveratkaisun yhteydessä.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen yhteensä enintään 10 prosenttia.

Sen estämättä, mitä tässä kohdassa on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa yli 3 hehtaarin suuruiselle, maa- ja metsätalouskäytössä olevalle maatilalle tarpeellisen määrän asuin- ja talousrakennuksia sekä talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. Rakentaminen saattaa edellyttää suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamispäätöksen.

Muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia.

8.2.2 Rakentaminen kellariin ja ullakolle

Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle (MRL 115 §).

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.

9. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

9.1 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

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

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

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen etäisyys rantaviivasta, ellei asemakaavasta muuta johdu, tulee olla vähintään 30 metriä ja vakituisen asunnon etäisyys vähintään 50 metriä. Rakennuksen alapohjan alimman tason on oltava vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla.

Kuitenkin sauna ja muu talousrakennus, joiden kerrosala on enintään 25 m², saadaan rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

9.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ JA ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ RAKENNETTAESSA RANTAVYÖHYKKEELLÄ

9.2.1

Rantarakentamiseksi katsotaan MRL 72 §:n tarkoittamalla ranta-alueella tapahtuva rakentaminen. Rantavyöhykkeeksi katsotaan lampi- ja järvivesistöjen osalta rannasta lukien noin 150 m syvä alue, ellei maaston korkeussuhteista, muodoista, alueen kasvustosta, maisemasta ja muista luonnonolosuhteista muuta johdu. Joki- ja purovesistöjen osalta vastaava alue on 50 m, ellei maaston korkeussuhteista, muodoista, alueen kasvustosta, maisemasta ja muista luonnonolosuhteista muuta johdu.

Rantavyöhykkeellä rakennuspaikalla, 50 metrin etäisyyteen saakka rantaviivasta, saa talousrakennuksen enimmäispinta-ala olla enintään 50 m² ja kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 200 m² ja kerrosten lukumäärä enintään 2.

Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m² ja savusaunan enintään 15 m². Saunan katetun kuistin pinta-ala saa olla enintään 12 m².

9.2.2

Rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Saariin ja niemiin rakennettaessa tulee saaren pinta-ala olla vähintään 1,5 hehtaaria ja niemen leveyden vähintään 70 metriä.

10. SUUNNITTELUTARVEALUE

Kunta voi määrätä rakennusjärjestyksellä asemakaava-alueittensa ulkopuolelle suunnittelutarvealueita sen suunnittelutarvealueen lisäksi, joka syntyy suoraan lain nojalla. Määräys on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

10.1

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartoilla:

- nro 1 Keskustaajamien suunnittelutarvealue
- nro 2 Suinula
- nro 3 Runttimäki
- nro 4 Koskenpää

Suunnittelutarvealueisiin eivät kuulut asemakaava-alueet, vesistöalueet eivätkä MRL 72 §:n mukaiset ranta-alueet.

Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.

11. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

11.1 TALOUSVEDEN RIITTÄVYYS

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

11.2 JÄTEVESIEN KÄSITTELY

Jätevesien käsittelyssä noudatetaan seuraavan taulukon mukaisia vaatimuksia:

	Pohjavesialueet (I, II ja III luokan alueet sekä tekopohjavesialueet)	Enintään 50 metrin etäisyydellä vesistöstä olevat ranta-alueet	Muut alueet
WC-vedet	umpisäiliö, kuiva- tai kompostikäymälä	umpisäiliö, kuiva- tai kompostikäymälä	esiselkeytyksen jälkeen käsittely maasuodattamossa tai pienpuhdistamossa. Harmaiden vesien imeyttäminen mahdollista jos wc-vedet johdetaan umpisäiliöön
Harmaat vedet	umpisäiliö tai jätevesien johtaminen pohjavesialueen ulkopuolelle	esiselkeytyksen jälkeen imeytys tai käsittely maasuodattamossa tai pienpuhdistamossa	
Puhdistusvaatimus	wc-vedet ja harmaat vedet: BHK7 100%, kok-P 100%, kok-N 100%	wc-vedet: BHK7 100%, kok-P 100%, kok-N 100% harmaat vedet: BHK7 90%, kok-P 85%, kok-N 40%	BHK7 90%, kok-P 85%, kok-N 40%

Jätevesien johtamisen suojaetäisyydet

Sijoitettaessa jätevesien maaperäkäsittelylaitteistoja (imeytys- tai suodatinjärjestelmät) sekä puhdistettujen jätevesien purkupaikkaa tulee suojaetäisyydet harkita rakennuspaikan olosuhteiden mukaan. Vähimmäisetäisyydet ovat:

Kohde	Vähimmäissuojaetäisyys metriä
Talousvesikaivo, lähde (maastosta ja maaperästä riippuen)	30 – 50
Vesistö, ympärivuotiset asunnot	30
Vesistö, loma-asunnot, saunat, vähäiset harmaat vedet	10
Tie, tontin raja	5
Suojakerros pohjavesitason yläpuolella	
- maasuodattamossa	1
- maahanimeyttämössä	1

Olemassa olevasta saunarakennuksesta tulevat pesuvedet, mikäli niiden määrä on vähäinen, voidaan imeyttää 10 metriä lähemmäksi rantaviivaa, ei kuitenkaan lähemmäksi kuin saunarakennus. Jätevedet eivät saa joutua suoraan vesistöön.

Kuivakäymälä tulee sijoittaa vähintään 20 m etäisyydelle rantaviivasta, sellaiselle paikalle, että se ei suurenkaan tulvan aikana joudu vesien huuhtelemaksi. Kuivakäymälä tulee varustaa tyhjennettävällä kiinteän aineen säiliöllä.

11.3 ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ TÄRKEILLE POHJAVESIALUEILLE

Tärkeillä tai muilla vedenhankintakäyttöön soveltuvilla pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöitten sekä muitten vaarallisten aineiden säiliöitten ja varastojen sijoittamisesta noudatetaan, mitä erikseen näistä asioista on säädetty ja määrätty.

Tärkeillä tai muilla vedenhankintakäyttöön soveltuvilla pohjavesialueilla on suurten piha- ja paikoitusalueiden pinta- ja salaojavedet johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa ympäristölle. Vesien johtamisessa on myös noudatettava, mitä siitä on erikseen säädetty tai määrätty.

Tärkeillä tai muilla vedenhankintakäyttöön soveltuvilla pohjavesialueilla kaikki jätevedet on johdettava umpikaivoon tai käsiteltäväksi pohjavesialueen ulkopuolelle.

12. KERROSALAN LASKEMINEN

Kerrosalan laskemisessa noudatetaan Ympäristöministeriön opasta ”Kerrosalan laskeminen” (Ympäristöopas 72) sekä seuraavaa:

Rakennus

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalaan lasketaan kaikki sillä sijaitsevat rakennukset lukuun ottamatta yhtä alle 7 m²:n suuruista eristämätöntä rakennusta. Lisäksi voi tontilla tai rakennuspaikalla olla yksi leikkimökki, jonka umpiseinäisen osan kaikki ulkomitat ovat enintään 2 metriä. Asemakaava-alueiden ulkopuolella voi lisäksi olla yksi pohjapinta-alaltaan enintään 5 m²:n suuruinen käymälä, jota ei tarvitse laskea kerrosalaan.

”Ei rakennus”

Tontilla tai rakennuspaikalla voi olla rakennelmia, jotka eivät muodosta kerrosalaa. Ellei kaavasta tai rakennusjärjestyksestä muuta johdu, tällaisia ovat mm:

- enintään 25 m²:n suuruinen varastokatos tai liiteri, jonka seinäpinta-alasta vähintään 30 % on avointa
- enintään kahden auton autokatos, jonka seinistä vähintään 30 % on avointa. Jos katokseen liittyy tiloja, joiden seinät ovat umpinaisia, lasketaan ne kerrosalaan.
- pohjapinta-alaltaan enintään 12 m²:n suuruinen grillikatos tai kesäkeittiö, jonka seinistä vähintään 30 % on avoimia tai varustettu avattavalla parvekelasituksella.
- tavanomainen maakellari

Kellarikerros

Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa kellarikerrokseen asemakaava-alueilla vain mikäli kaava sen sallii. Tällainen kellarikerros saa kokonaisalaltaan olla enintään 20 % pääkerroksen kerrosalaa suurempi.

Lomarakennuksissa kellarista luetaan kerrosalaan mm. sauna, pesuhuone, pukuhuone ja takkahuone sekä niihin johtava kulkuyhteys. Kerrosalaan ei tarvitse laskea erillistä wc-tilaa eikä erillistä kodinhoitohuonetta. Varastotiloja ei kellarissa tarvitse laskea kerrosalaan mikäli ne ovat pääosin maanpinnan alapuolella sekä

valoisuudeltaan ja kulkuyhteyksiltään sellaisia, että soveltuvat vain varastokäyttöön.

Rakennukseen voidaan sallia kellarikerroksen rakentaminen maaston muodoista johtuen vaikka asemakaavassa osoitettu kerrosluku ei kellarikerrosta sisälläkään. Tällöin kellariin voidaan sijoittaa ainoastaan varasto- ja aputiloja, joihin ei ole porrasyhteyttä ja jotka muutoinkaan eivät sovellu pääasialliseen käyttötarkoitukseen. Tällainen kellarikerros saa olla enintään pääkerroksen suuruinen.

Ullakkokerros

Ullakkokerrokseen saa asemakaava-alueilla sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja vain mikäli kaava sen sallii. Parvituloja, joiden enimmäiskorkeus on 1,9 metriä, voidaan rakennusvalvonnan harkinnan mukaan sallia edellä mainitun estämättä.

Ullakkokerroksessa tai parvella luetaan kaikki 1,6 metriä korkeammat tilat kerrosalaan. Vesikattorakenteet eristeineen on suunniteltava ja toteutettava siten, että kerrosalan lisääminen jälkikäteen ei ole mahdollista.

Portaat

Tavanomaisessa pientalossa ja loma-asunnossa portaat lasketaan kerrosalaan vain kerran.

Rivitalojen ja kerrostalojen autokatokset

Ellei asemakaavasta tai muusta perustellusta syystä muuta johdu, lasketaan 60 neliometriä suuremmat katokset rakennuspaikan kerrosalaan. Näiden kerrosalaa ei huomioida väestönsuojaa mitoitettaessa.

13. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

Rakennusoikeus

Asemakaavoitetun tontin rakennusoikeus määräytyy seuraavasti, ellei sitä ole merkitty asemakaavaan tai ranta-asemakaavaan (prosentteina rakennuksen ala / kerrosala tontin pinta-alasta)

- kerrostalot ja liikerakennukset (AK, AL, ALK)	20/60
- rivitalot (AR)	20/40
- omakotirakennukset (AO)	15/25
- loma-asunnot	10/10
- yleiset rakennukset (Y)	30/60
- teollisuus- ja varastorakennukset (T)	30/60

Omakotitalon osalta on kuitenkin noudatettava mitä 8.2.1 kohdassa mainitaan.

14. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

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

15. JÄTEHUOLTO

Jätehuollossa noudatetaan, mitä asiasta on erikseen säädetty ja määrätty.

16. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

16.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamisvallan ja 175 §:n vähäistä poikkeamista rakennusluvan yhteydessä koskevan poikkeamisvallan nojalla.

Luvan myöntävä viranomainen voi myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, mikäli se voi tapahtua syrjäyttämättä olennaisesti määräyksen tavoitteita.

Silloin, kun poikkeaminen koskee rakennuspaikan vähimmäiskokoa tai rakentamisen määrää, voidaan lupa myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kaavoittajan lausunto.

16.2 VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Jämsän kaupunginvaltuuston 28.1.2002, Jämsänkosken kaupunginvaltuuston 28.1.2002 ja Längelmäen kunnanvaltuuston 11.3.2002 hyväksymät rakennusjärjestykset.

Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän rakennusjärjestyksen 26.1.2009 § 1 ja se tulee voimaan 1.1.2009.