



**VIRTAİN KAUPUNKI**

# **RAKENNUSJÄRJESTYS**



**Hyväksytty Virtain kaupunginvaltuustossa**

**XX.XX.XXXX**

**Voimaantulo**

**XX.XX.XXXX**

## Sisällysluettelo

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 1.      | SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET .....   | 4  |
| 1.1.    | SOVELTAMISALA .....   | 4  |
| 1.2.    | RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN.....   | 4  |
| 2.      | LUPAJÄRJESTELMÄT.....   | 4  |
| 2.1     | TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS.....                        | 4  |
| 2.2     | TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS.....                           | 5  |
| 2.2.1.  | Rakennelma (rakentaminen).....  | 5  |
| 2.2.2.  | Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen).....                       | 5  |
| 2.2.3.  | Liikuteltava laite.....   | 6  |
| 2.2.4.  | Erillislaitte (rakentaminen) .....  | 6  |
| 2.2.5.  | Vesirajalaitte (rakentaminen) .....   | 6  |
| 2.2.6.  | Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen) .....                         | 6  |
| 2.2.7.  | Julkisivutoimenpide .....   | 6  |
| 2.2.8.  | Mainostoimenpide .....  | 7  |
| 2.2.9.  | Aitaaminen (rakentaminen) .....   | 7  |
| 2.2.10. | Kaupunkikuvajärjestely.....   | 7  |
| 2.2.11. | Muu toimenpide .....  | 7  |
| 2.2.12. | Maisematyölupa .....  | 7  |
| 3.      | RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN .....            | 9  |
| 3.1     | SIOITTUMINEN.....   | 9  |
| 3.2     | RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN .....  | 9  |
| 3.3     | YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA.....   | 10 |
| 3.4     | AITAAMINEN .....  | 10 |
| 3.5     | PIHA-ALUE / PIHAMAA.....  | 11 |
| 3.6     | OSOITEMERKINTÄ .....  | 11 |
| 4.      | RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUIN RANTA-ALUEET .....   | 12 |
| 4.1     | SUUNNITTELUTARVEALUE .....  | 12 |
| 4.2     | RAKENNUSPAIKKA.....   | 12 |
| 4.3     | RAKENTAMISEN MÄÄRÄ .....  | 13 |
| 5.      | RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA.....  | 14 |
| 5.1     | RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA.....   | 14 |
| 5.2     | RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA, RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE .....              | 14 |
| 5.3     | RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA, RANTAOSAYLEISKAAVA-ALUE .....            | 14 |
| 5.4     | RAKENTAMISEN MÄÄRÄ JA SIOITTUMINEN KAAVOITTAMATTOMALLA RANTA-ALUEELLA ..... | 15 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 6     | VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN .....                       | 16 |
| 7     | HYVÄ RAKENTAMISTAPA .....   | 16 |
| 8     | KUNNAN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKE-MINEN.....              | 17 |
| 9     | RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTA-MISEN RAJOITUKSIA .... | 17 |
| 10    | RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT.....  | 17 |
| 11    | JÄTEHUOLTO.....   | 17 |
| 12    | MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN .....                                  | 18 |
| 12.1  | MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN.....  | 18 |
| 12.2  | VOIMAANTULO .....   | 18 |
| LIITE | .....   | 19 |

LUONNOS

## VIRTAIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Hyväksytty, kaupunginvaltuusto                   xx.xx.xxxx  
Voimaantulo   xx.xx.xxxx

### 1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

#### 1.1. SOVELTAMISALA

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

#### 1.2. RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on lupapalvelulautakunta. Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävissä perittävistä maksuista päättää lupapalvelulautakunta.

### 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

#### 2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

##### Määräys 1

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuinrakennukseen kuuluvan, pienehkön, kevytrakenteisen, lämpöeristämättömän ja tulisijattoman enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen taikka maa- tai metsätalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, enintään 70 m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

## 2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

### Määräys

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

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>TOIMENPIDELUPA HAETTAVA</b> | T |
| <b>ILMOITUS TEHTÄVÄ</b>        | I |
| <b>RAKENNUSLUPA</b>            | R |
| <b>MAISEMATYÖLUPA</b>          | M |
| <b>EI TARVITSE ILMOITUSTA</b>  | - |

**Osa-alue 1** = kaava-alue (asemakaava-alue myös ent. rakennuskaava ja ranta-asemakaava ja rantaosayleiskaava) ja kaavoittamattomat ranta-alueet (Ranta-alueeksi luetaan vähintään 100 m ja enintään 200 m alue keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta poispäin, jolta alueelta tehdään myös kantatilatarkastelu (emätilatarkastelu).

**Osa-alue 2** = kaava-alueen ulkopuolinen alue ja rantaan matkaa yli 200metriä

| <i>Toimenpide:</i>  | <i>Osa-alueet</i> |          |
|---|-------------------|----------|
|   | <b>1</b>          | <b>2</b> |
| <b>2.2.1. Rakennelma (rakentaminen)</b>   |                   |          |
| • erillinen katos, enintään 30 m <sup>2</sup>   | I                 | -        |
| • ajoneuvosuoja (koskee talleja ja katoksia)  | R                 | R        |
| • patio, maanvarainen, ei kiinteitä perustuksia, ei kytketty rakennukseen, pu-toamiskorkeus alle 50 cm                            | -                 | -        |
| • lämpöeristämätön/kevytrakenteinen/tulisijatton enintään 12 m <sup>2</sup> , vaja, kesäkeit-tiö, huvimaja                        | I                 | -        |
| • kioski  | R                 | T        |
| • esiintymislava  | T                 | T        |
| • kuivakäymälä  | T                 | -        |
| • maalämpöporakaivo, -kenttä tai vesistöön asennettu (saattaa vaatia pohjavesi-alueella tai vesialueella vesilain mukaisen luvan) | T                 | I        |
| • jätevesijärjestelmä   | T                 | T        |
| • metsästys-, näkö- tai lintutorni, korkeus yli 3 m ja tasanteen pinta-ala yli 3 m <sup>2</sup>                                   | T                 | T        |
| • puistomuuntamo  | T                 | I        |
| • muu vastaava rakennelma   | T                 | I        |
| <b>2.2.2. Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)</b>  |                   |          |
| • urheilupaikka   | T                 | T        |
| • kokoontumispaikka; -alue  | T                 | I        |

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| • asuntovaunualue, leirintäalue tai vastaava, voi edellyttää poikkeamis- ja rakennuslupaa, jos alueella ei ole oikeusvaikutteista kaavaa tai hanke on kaavan vastainen (Ulkoilulaki 18-26§)   | T      | T      |
| • katsomo, yleisöteltta tai vastaava  | T      | T      |
| <b>2.2.3. Liikuteltava laite</b>  |        |        |
| • asuntovaunun tai –laivan, saunalautan tai vastaavan pitäminen paikallaan rannan läheisyydessä sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn ja, johon ei ole osoitettu rantarakennusoikeutta. Pysyvästi paikalla oleva tulkitaan rakennukseksi, jolla tulee olla rakennuslupa. | T      | T      |
| <b>2.2.4. Erillislaitte (rakentaminen)</b>  |        |        |
| • masto, mainospyloni, antenni tai vastaava, kork. alle 40 metriä tai valomainos-taulu liikkuvalla kuvalla  | T      | T      |
| • masto, antenni tai vastaava, kork. yli 40 metriä  | R      | R      |
| • piippu korkeus 10-40 metriä<br>yli 40 metriä  | T<br>R | T<br>R |
| • hiihtohissi   | T      | T      |
| • muistomerkki  | T      | I      |
| • varastointisäiliö, polttoaine ja kemikaalit (Huom. pohjavesialue)   | T      | I      |
| • pientuulivoimala, korkeus yli 5 m   | T      | I      |
| • muut tuulivoimalat  | R      | R      |
| • lietesäiliö / kuivalantala /rehusiilo   | T      | T      |
| • vesilain luvan vaatima silta tai vastaava   | T      | T      |
| • maakellari  | T      | -      |
| • kiinteä uima-allas  | T      | -      |
| <b>2.2.5. Vesirajalaitte (rakentaminen)</b>   |        |        |
| • suurehko laituri yli 30 m <sup>2</sup> tai pituus yli 15 m, kapeilla vesialueilla oltava yhteydessä lupatarpeesta rakennusvalvontaan  | T      | T      |
| • muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava, joka vaatii AVI:n luvan   | T      | T      |
| • venekatos, venekoppeli (umpinainen edellyttää rakennuslupaa ja lasketaan rakennusoikeuteen)   | T      | T      |
| <b>2.2.6. Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>   |        |        |
| • muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue (yli 500 m <sup>2</sup> , yli 10 ap)  | T      | T      |
| <b>2.2.7. Julkisivutoimenpide</b>   |        |        |
| • rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen   | T      | T      |
| • kattomuodon muuttaminen   | T      | T      |
| • ulkoverhouksen rakennusaineen muuttaminen   | T      | I      |
| • katemateriaalin muuttaminen   | T      | I      |
| • rakennuksen värityksen olennainen muuttaminen   | T      | -      |

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| • katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen  | T           | -           |
| • ikkunajaon muuttaminen  | T           | I           |
| • aurinkopaneelin tai keräimen asentaminen, kiinteästi asennettavat <ul style="list-style-type: none"> <li>• akkua lataavat</li> <li>• verkkoon kytkettävät</li> <li>• aurinkopaneelin tai keräimen asentaminen, kääntölaitteella</li> </ul>  | I<br>T<br>T | -<br>I<br>I |
| • parvekkeen lasitus  | T           | -           |
| <b>2.2.8. Mainostoimenpide</b>  |             |             |
| • muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen  | T           | T           |
| <b>2.2.9. Aitaaminen (rakentaminen)</b>   |             |             |
| • rakennettuun ympäristöön liittyvä tai maisemakuvaan olennaisesti vaikuttava, erottuva kiinteä aita tai kadun reunusmuuri  | T           | I           |
| <b>2.2.10. Kaupunkikuvajärjestely</b>   |             |             |
| • muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset  | T           | T           |
| <b>2.2.11. Muu toimenpide</b>   |             |             |
| • alueellinen jätteiden keräyspiste   | T           | T           |
| <b>2.2.12. Maisematyöluva</b>   |             |             |
| • asemakaava-alue, jos kaadetaan enintään 5 puuta (huomioitava suojelulliset kohteet)   | I           |             |
| • asemakaava-alue, jos kaadetaan yli 5 puuta  | M           |             |
| • voimassa MRL 53§:n mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi   | M           |             |
| • Rantaosayleiskaava- ja ranta-asemakaava/rantakaava-alueilla tulee noudattaa kaavan määräyksiä puuston säilyttämisestä ja kaatamisesta. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rantaosayleiskaava-alueella on haettava maisematyöluva, jos kaava edellyttää sen hakemista (pl. maa- ja metsätalousalueet). Huomioitava suojelulliset kohteet.</li> <li>○ Ranta-asemakaava- ja rantakaava-alueilla, jos kaava edellyttää maisematyöluvun hakemista.</li> <li>○ Alueella rakennuskielto yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten</li> </ul> | M<br>M<br>M |             |

### Maisematyöluva

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

1. asemakaava-alueella,
2. ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään,
3. yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella; eikä

4. alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Kiinteistön omistajalla on velvollisuus valvoa puiden kuntoa ja ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin ihmisille, ympäristölle ja rakennuksille vaarallisten puiden poistamiseksi. Huomioitava, että asemakaava-alueella osa puista voi olla asemakaavalla tai luonnonsuojelulailla suojeltuja. Lisäksi tulee huomioida luonnonsuojelulailla suojellut eläinlajit, kuten liito-oravat. Kohdassa 2.2.12 annettu tarkentavia määräyksiä puiden kaadosta.

#### **Menettelytapamääräyksiä**

Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja sen mukaan on liitettävä tarpeelliset selvitykset toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

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

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

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkulupahakemusta tai purkamista edellyttävän rakennuslupaa käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.



### 3. RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

#### 3.1 SIOITTUMINEN

##### Etäisyydet

Etäisyyksien määrääminen asemakaava-alueen ulkopuolella:

- Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä.
- Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä.
- Rakennuksen etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien ajoradan keskiviivasta on oltava vähintään 20 metriä ja paikallistien sekä yksityistien keskilinjasta vähintään 7 metriä. Valta- ja kantatien keskilinjasta etäisyyden tulee olla vähintään 30 metriä.
- Palovaarallisen rakennuksen sijoittamisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA 57 §):
  - Palovaarallista rakennusta (esim. savusauna) ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi rakennusta tai toisen omistamaa/hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

#### 3.2 RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN

##### Rakennuksen sopeutuminen maisemaan

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

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

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

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

### **Oleva rakennuskanta**

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

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

## **3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA**

### **Ympäristön hoito**

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

Asuinrakennuksen tontilla ei saa olla häiriötä tuottavaa/ ympäristöä rumentavaa varastointia, autoja, koneita, laitteita tai muita vastaavia tavaroita.

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

### **Ympäristön valvonta**

Lupapalvelulautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämääränsä ajankohtina.

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

## **3.4 AITAAMINEN**

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

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

Rakennuspaikan haltija huolehtii sellaisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla ja se tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestyksen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa omalta puolelta.

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

### 3.5 PIHA-ALUE / PIHAMAA

#### **Rakennuspaikan kuivanapito**

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

#### **Pihamaan korkeusasema**

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

#### **Liikennejärjestelyt**

Katu- ja tieliittymissä sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Liittymät on tehtävä kadun- tai tienpitäjän antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä suunnittelun yhteydessä rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja muut rakenteet.

### 3.6 OSOITEMERKINTÄ

Rakennukseen on asetettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvä osoitenumero. Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikenne-alueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän näkyvälle paikalle.

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet suositellaan valaistaviksi. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

## **4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUIN RANTA-ALUEET**

### **4.1 SUUNNITTELUTARVEALUE**

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaisesti suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Lisäksi suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään MRL 72 §:ssä, rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella säädetään MRL 137 § ja 137 a §:ssä.

Virtain kaupungin oikeusvaikutteisen Keskustaajaman osayleiskaavan alue on määritelty suunnittelutarvealueeksi lukuun ottamatta asemakaavoitettuja alueita ja rantavyöhykettä (rantaosayleiskaava-alueet). Virtain kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Keskustaajaman osayleiskaavan 9.11.2015 § 57.

Suunnittelutarvealueella rakennuspaikan vähimmäiskoon tulee olla 5000 m<sup>2</sup>.

### **4.2 RAKENNUSPAIKKA**

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä säädetään rakennuspaikan koon vähimmäisvaatimukset. Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa.

Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä.

Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä olevissa kohdissa on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

### 4.3 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala ranta-alueiden ja kaava-alueiden ulkopuolella saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

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

#### **Rakentaminen kellariin ja ullakolle**

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

## **5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA**

Rakentaminen ranta-alueella edellyttää oikeusvaikutteista yleiskaavaa / rantaosayleiskaavaa, ranta-asemakaavaa tai poikkeuslupaa.

### **5.1 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA**

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

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Tarvittaessa tulee erilaisin istutuksin huolehtia, että rakennusten ja rannan väliin jää riittävästi suojapuustoa ja muuta kasvustoa.

Uuden rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Rakennuksen alimman lattiatason on oltava vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.

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

Kapeilla vene- ja laivareiteillä ja jokialueilla rakentamisen tulee olla 40 metrin päässä rannasta.

### **5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA, RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE**

Ranta-asemakaava-alueilla noudatetaan kaavoissa esitettyjä määräyksiä, jotka voivat poiketa tämän rakennusjärjestyksen yleisistä määräyksistä mm. rakentamisen sijoittumisen, rakentamisen määrän ja rantaetäisyyden suhteen.

### **5.3 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA, RANTAOSAYLEISKAAVA-ALUE**

Rantaosayleiskaava-alueilla noudatetaan kaavoissa esitettyjä määräyksiä, jotka voivat poiketa tämän rakennusjärjestyksen yleisistä määräyksistä mm. rakentamisen sijoittumisen, rakentamisen määrän ja rantaetäisyyden suhteen. Puuttuvien määräysten osalta noudatetaan soveltuvin osin tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä.

#### 5.4 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ JA SIOITTUMINEN KAAVOITAMATTOMALLA RANTA-ALUEELLA

Uuden rakennuspaikan muodostaminen kaavoittamattomalla rannalla tutkitaan poikkeamisluvalla. Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen loma-asunto/vakituisen asunto ja uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla pääsääntöisesti vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Ranta-alueeksi luetaan vähintään 100 m ja enintään 200 m alue keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta pois päin, jolta alueelta tehdään myös kantatilatarkastelu (emätilatarkastelu).

##### Rakentamisen määrä:

###### **Rakennuspaikka, jonka pinta-ala on alle 1000 m<sup>2</sup> (rakennettu rakennuspaikka)**

- kokonaisrakennusoikeus on 50 ka-m<sup>2</sup>, josta erillinen saunarakennus saa olla enintään 20 ka-m<sup>2</sup>.

###### **Rakennuspaikka, jonka pinta-ala on 1000- alle 2000 m<sup>2</sup> (rakennettu rakennuspaikka)**

- kokonaisrakennusoikeus on 100 ka-m<sup>2</sup>, josta erillinen saunarakennus saa olla enintään 20 ka-m<sup>2</sup>.

###### **Rakennuspaikka, jonka pinta-ala on 2000- alle 3000 m<sup>2</sup> (rakennettu rakennuspaikka)**

- kokonaisrakennusoikeus on 150 ka-m<sup>2</sup>, josta erillinen saunarakennus saa olla enintään 30 ka-m<sup>2</sup>.

###### **Rakennuspaikka, jonka pinta-ala on 3000-5000 m<sup>2</sup>**

- kokonaisrakennusoikeus on 200 ka-m<sup>2</sup>, josta erillinen saunarakennus saa olla enintään 30 ka-m<sup>2</sup>.

###### **Rakennuspaikka, jonka pinta-ala on yli 5000 m<sup>2</sup>**

- kokonaisrakennusoikeus on 250 ka-m<sup>2</sup>, josta erillinen saunarakennus saa olla enintään 30 ka-m<sup>2</sup>.

##### Rakentamisen sijoittuminen:

- Rakennus, jonka kerrosala alle 100 m<sup>2</sup> (pl. erillinen saunarakennus), vähintään 30 metriä
- Rakennus, jonka kerrosala 100-alle 200 m<sup>2</sup> (pl. erillinen saunarakennus), vähintään 40 metriä
- Rakennus, jonka kerrosala 200 -250 m<sup>2</sup> (pl. erillinen saunarakennus), vähintään 50 metriä

##### **Erillinen saunarakennus tulee sijoittaa seuraavasti:**

- enintään 12 ka-m<sup>2</sup> etäisyys rannasta vähintään 10 metriä
- yli 12 m<sup>2</sup> ja enintään 20 ka-m<sup>2</sup> etäisyys rannasta vähintään 15 metriä
- yli 20 m<sup>2</sup> ja enintään 30 ka-m<sup>2</sup> etäisyys rannasta vähintään 20 metriä

Erillinen saunarakennus ranta-alueella saa olla pinta-alaltaan enintään 30 ka-m<sup>2</sup>. Erillisen saunarakennuksen katettu terassi voi olla 12 m<sup>2</sup>: n suuruinen tai enintään 60 % saunarakennuksen kerrosalasta. Saunarakennuksen parven korkeus saa olla enintään 1600 mm.

## 6 VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

### Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Vesihuoltoverkoston ulkopuolisilla alueilla, joilla puhtaan veden laadussa on ongelmia, rakennuttajan on selvitettävä puhtaan veden saantimahdollisuus.

### Jätevesien käsittely

Yleiseen viemäriverkostoon liityttäessä tulee pyytää lausunto verkoston ylläpitäjältä liitoskorkeuksien ym. ehtojen tarkistamiseksi. Kiinteistön jätevedet, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen, tulee käsitellä ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaisesti.

### Erityismääräyksiä luokitelluilla pohjavesialueilla

Rakennettaessa tärkeillä pohjavesialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen. Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on maa-ainesten oltava laadultaan täyttöön soveltuvia kiviperäisiä maa-aineksia.

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

Pohjavesialueilla moottoriajoneuvoilla liikennöitävien piha- ja paikoitusalueiden pintarakenteiden on oltava vettä läpäisemättömiä ja pintavedet on tarvittaessa käsiteltävä ja johdettava niin, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Määräys ei kuitenkaan koske enintään kahden asunnon asuinrakennuksia.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ennen rakennuksen lämmitystavan valitsemista otettava yhteyttä kaupungin rakennusvalvonta- tai ympäristönsuojeluviranomaiseen.

## 7 HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

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

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden terveellisyydestä, kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistettavuudesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa.



## **8 KUNNAN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKE- MINEN**

Kyläalueilla tulee erityistä huomiota kiinnittää perinteiseen rakentamistapaan ja kyläkuvan luonteen säilymiseen. Rakennusjärjestyksellä ei anneta erityisiä määräyksiä kyläalueiden rakentamiseen, vaan ohjaus tapahtuu osayleiskaavojen kautta. Valtakunnallisesti merkittävillä kulttuurimaisema-alueille rakennettaessa tulee rakennuslupavaiheessa erityisesti varmistua, että rakentaminen sopii kulttuuriympäristöön.

## **9 RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTA- MISEN RAJOITUKSIA**

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa edellyttää luvanhakijalta erilaisten selvitysten tekemistä hankkeeseen liittyen. Mahdollisia selvitystarpeita ovat esimerkiksi radonin esiintyminen, pilaantuneet maa-ainekset ja liiallinen melu ym. jotka tulee hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa ottaa huomioon.

## **10 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.

## **11 JÄTEHUOLTO**

### **Jätehuolto**

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikan jätehuoltoon suunnitellut riittävät tilat. Tilojen varauksessa on otettava huomioon jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset.

Keräysvälineet ja kompostori on sijoitettava sekä hoidettava niin, ettei niiden käytöstä aiheudu ympäristölle haittaa.

Virtain kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena toimii lupapalvelulautakunta. Jätehuolto tulee järjestää jätelain ja -asetuksen sekä alueellisen jätehuoltojaoston hyväksymien jätehuoltomääräysten mukaisesti.

### **Alueelliset keräyspisteet**

Keräyspisteiden tulee olla ympäristöönsä sopivia eikä niistä saa aiheutua haittaa ympäristölle.

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

### **12.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN**

Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen, lupapalvelulautakunta, voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä. Vähäisestä poikkeamisesta vastaa rakennustarkastaja rakennusluvan yhteydessä. Kaupunginhallitus käsittelee poikkeamishakemuksen, jolla haetaan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista pysyväksi asuinrakennukseksi.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta.

### **12.2 VOIMAANTULO**

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Virtain kaupunginvaltuuston 8.9.2003 hyväksymä rakennusjärjestys.

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.xxxx.

Tämä rakennusjärjestys on hyväksytty Virtain kaupunginvaltuustossa xx.xx.xxxx xx §.

**LIITE** Käyttötarkoituksen muutos / Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ranta-alueella

## LIITE

### **Käyttötarkoituksen muutos / Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ranta-alueella**

Käyttötarkoituksen muutos vaatii kaupunginhallitukselle osoitetun poikkeamishakemuksen. Myönteinen poikkeamishakemuspäätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä. Rakennuslupa tulee hakea kahden vuoden aikana, jotta poikkeamislupa ei vanhene. Poikkeamislupa/rakennuslupa edellyttää, että rakennuksen tulee täyttää voimassa olevat rakentamis- ja energiamääräykset. Ole-massa oleva rakennus tulee olla muutettavissa em. ehdot täyttäväksi.

Käyttötarkoituksen muuttaminen ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa rantaosayleiskaavan tai kaa-voittamattoman ranta-alueen muiden kiinteistöjen omistajille eikä lähialueella olevalle vakituiselle asutukselle.

#### **Rantaosayleiskaava-alueet:**

- Muutos voidaan anoa rakennetulle tai rakentamattomalle lomarakennuspaikalle.
- Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla pääsääntöisesti vähintään 3000 m<sup>2</sup>, mutta siitä voidaan poiketa rakennusjärjestyksen kohdan 12.1 mukaisesti.
- Rakennuspaikan tulee muodostua kaavan mukaisesta RA tai RA-indeksi mukaisesta alueesta. Lisäksi rakennuspaikka voi sisältää maa- ja metsätalousaluetta, mutta sille ei voi osoittaa rakentamista, se toimii ns. lisä- ja suoja-alueena.
- Rakennuspaikan rakennusoikeus ja rakennusten etäisyydet rannasta määräytyvät pääsääntöisesti rantaosayleiskaavan mukaisesti.
- Maastollisesti kohteen tulee soveltua pysyvän asumisen tarpeisiin. Käyttötarkoituksen muu-tosta ei voida myöntää, jos kohteella on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, jota ei voida välttää maanrakennusteknisesti tai rakennusten sijoittelulla.
- Rakennuspaikalle on oltava käyttökelpoinen pääsytie huomioiden mm. palo-, pelastus- ja jätteenkeräilyyn pääsy kohteelle.
- Kohde tulee olla liitettävissä vesijohto- ja viemäriverkostoon tai puhtaan veden saanti/jäte-vesien käsittely tulee voida hoitaa kiinteistökohtaisesti lakien ja asetusten mukaisesti.
- Saaressa, joihin ei ole tieyhteyttä, käyttötarkoituksen muutos ei ole mahdollista.

#### **Kaavoittamattomat ranta-alueet:**

- Poikkeamista voidaan anoa rakennetulle tai rakentamattomalle rantakiinteistölle. Rakenta-mattomalla ranta-alueella rantarakennusoikeuden määrittely vaatii emätila-/kantatilatar-kastelun.
- Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla pääsääntöisesti vähintään 3000 m<sup>2</sup>, mutta siitä voidaan poiketa rakennusjärjestyksen kohdan 12.1 mukaisesti.
- Rakennuspaikan rakennusoikeudet ja rakennusten etäisyydet rantaviivasta määräytyvät ra-kennusjärjestyksen kohdan 5.4 mukaisesti.
- Maastollisesti kohteen tulee soveltua pysyvän asumisen tarpeisiin. Käyttötarkoituksen muu-tosta ei voida myöntää, jos kohteella on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, jota ei voida välttää maanrakennusteknisesti tai rakennusten sijoittelulla.

- Rakennuspaikalle on oltava käyttökelpoinen pääsytie huomioiden mm. palo-, pelastus- ja jätteenkeräilyyn pääsy kohteelle.
- Kohde tulee olla liitettävissä vesijohto- ja viemäriverkostoon tai puhtaan veden saanti/jätevesien käsittely tulee voida hoitaa kiinteistökohtaisesti lakien ja asetusten mukaisesti.
- Saarella, joihin ei ole tieyhteyttä, käyttötarkoituksen muutos ei ole mahdollista.

#### **Ranta-asetemakaava / Rantakaava-alueet:**

- Ranta-asetemakaava-alueella käyttötarkoituksen muutosta ei voida myöntää suoraan poikkeamishakemuksella, vaan se vaatii ranta-asetemakaavan muutoksen. Ranta-asetemakaavan muutoksen maanomistaja voi laadituttaa konsulttitoimistolla, joka on perehtynyt kaavoitukseen ja sitä ohjaavaan lainsäädäntöön.
- Kaavamuutokselle tulee hakea kaavoituspäätös kaupunginhallitukselta ja samassa yhteydessä hyväksytään kaavan laatija. Kaavan laatijan tulee olla yhteydessä Pirkanmaan ELY-keskukseen, jossa määritellään kaavalle asetettavat edellytykset. Kaavan laadinta tapahtuu yhteistyössä kaupungin ja eri viranomaisten kanssa ja se vaatii hallinnollisen käsittelyn kunnassa.