



VIRTAIN KAUPUNKI

Rakennusjärjestys 2003

Kaupunginvaltuusto 8.9.2003

**(16.9.2003)
Kaupunginkanslia**

VIRTAIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS 2003

SISÄLLYSLUETTELO

<u>1 SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET.....</u>	<u>1</u>
<u>1.1 SOVELTAMISALA.....</u>	<u>1</u>
<u>1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN.....</u>	<u>1</u>
<u>2 LUPAJÄRJESTELMÄT.....</u>	<u>1</u>
<u>2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS..</u>	<u>1</u>
<u>2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS.....</u>	<u>2</u>
<u>3 RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON</u>	
<u>OTTAMINEN.....</u>	<u>4</u>
<u>3.1 SIOJITTUMINEN.....</u>	<u>4</u>
<u>3.2 RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN.....</u>	<u>4</u>
<u>3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA.....</u>	<u>5</u>
<u>3.4 AITAAMINEN.....</u>	<u>5</u>
<u>3.5 PIHA-ALUE / PIHAMAA.....</u>	<u>5</u>
<u>3.6 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN.....</u>	<u>6</u>
<u>3.7 OSOITEMERKINTÄ.....</u>	<u>6</u>
<u>4 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA.....</u>	<u>6</u>
<u>4.1 RAKENNUSPAIKKA.....</u>	<u>6</u>
<u>4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ.....</u>	<u>7</u>
<u>5 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE.....</u>	<u>7</u>
<u>5.1 RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA SOPEUTUMINEN</u>	
<u>YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA.....</u>	<u>7</u>
<u>5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA.....</u>	<u>8</u>
<u>6 SUUNNITTELUTARVEALUE.....</u>	<u>8</u>
<u>7 VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA</u>	
<u>RAKENTAMINEN.....</u>	<u>8</u>
<u>8 HYVÄ RAKENTAMISTAPA.....</u>	<u>9</u>
<u>9 KUNNAN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN</u>	
<u>JA TUKEMINEN.....</u>	<u>9</u>
<u>10 RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN</u>	
<u>JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA.....</u>	<u>9</u>
<u>11 ASEMAKAAVOJA JA ENTISIÄ RAKENNUSKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT</u>	
<u>MÄÄRÄYKSET.....</u>	<u>10</u>
<u>12 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT.....</u>	<u>11</u>
<u>13 JÄTEHUOLTO.....</u>	<u>12</u>
<u>14 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN....</u>	<u>12</u>
<u>14.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN.....</u>	<u>12</u>
<u>14.2 VOIMAANTULO.....</u>	<u>12</u>

VIRTAIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS 2003

Hyväksytty, kaupunginvaltuusto..... 8.9.2003

Voimaantulo1.10.2003

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 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 ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii ympäristöosaston rakennusvalvontatoimisto.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

2 LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Määräys 1

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuinrakennukseen kuuluvan, pienehkön, lämpöeristämättömän, enintään 25 m²:n suuruisen taikka maa- tai metsätalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, enintään 60 m²:n suuruisen sekä lomarakennukseen kuuluvan, enintään 10 m² suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Määräys 2

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuinrakennukseen kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, asemakaavassa osoitetun, pienehkön, enintään 10 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen 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:

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA	X
ILMOITUS TEHTÄVÄ	O
EI TARVITSE ILMOITUSTA	-

Osa-alue 1 = kaava-alue (asemakaava-alue myös ent. rakennuskaava ja ranta-asemakaava ja rantaosayleiskaava).

Osa-alue 2 = kaava-alueen ulkopuolinen alue.

<i>Toimenpide:</i>	<i>Osa-alueet</i>	
	1	2
1.4.1 Rakennelma (rakentaminen)		
• katos enintään 15 m ²	O	-
• vaja / huvimaja enintään 10 m ² , kevytrakenteinen	O	-
• kioski	X	O
• esiintymislava	X	O
• käymälä	O	-
• muu vastaava rakennelma	X	O
1.4.2 Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)		
• urheilupaikka	X	O
• kokoontumispaikka	X	O
• asuntovaunualue tai vastaava	X	X
• katsomo	X	X
• yleisöteltta tai vastaava	X	X
1.4.3 Liikuteltava laite		
• asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X	X
1.4.4 Erillislaitte (rakentaminen)		
• masto (yli 20 m)	X	X
• piippu (yli 10 m)	X	X
• hiihtohissi	X	X
• muistomerkki	X	O
• varastointisäiliö	X	O
• suurehko antenni (yli 20 m)	X	O
• tuulivoimala	X	X
• suurehko valaisinpylväs tai vastaava	X	O
• aurinkopaneeli ranta-alueella	O	O
1.4.5 Vesirajalaitte (rakentaminen)		
• suurehko laituri (yli 30 m ²)	X	X
• muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	X	X
• venekatos, venekoppeli (umpinainen edellyttää rakennuslupaa ja laskeaan rakennusoikeuteen)	X	X

1.4.6 Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)		
• muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue (yli 500 m2, yli 10 ap)	X	X
1.4.7 Julkisivutoimenpide		
• rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen	X	X
• kattomuodon muuttaminen	X	X
• ulkoverhouksen rakennusaineen muuttaminen	X	O
• katemateriaalin muuttaminen	X	-
• rakennuksen värityksen muuttaminen	O	-
• katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	X	-
• ikkunajaon muuttaminen	X	X
1.4.8 Mainostoimenpide		
• muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	X	X
1.4.9 Aitaaminen (rakentaminen)		
• rakennettuun ympäristöön liittyvä erottuva kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	X	O
1.4.10 Kaupunkikuvajärjestely		
• muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	X	X
1.4.11 Muu toimenpide		
• jätevesien käsittelylaitteen ja wc-tilojen rakentaminen	X	X
• alueellinen jätteiden keräyspiste	X	X

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

Menettelytapamääräyksiä

Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja 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).

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

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun 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 SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 SJOITTUMINEN

Etäisyydet

Etäisyyksien määrittäminen 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. Kantatien keskilinjasta etäisyyden tulee olla vähintään 30 metriä.

Palovaarallisen rakennuksen sijoittamisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksessa.

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 väritykseen.

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, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan / kaupunkikuvaltaan sopuuhainen 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 -katojen ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Ympäristön valvonta

Ympäristölautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille ympäristölautakunnan 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.

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 kummankin 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.

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

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

Liittymät on tehtävä kadun- tai tienpitäjän antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

3.6 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 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1 metriä.
- 2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1 metrin verran, julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän.
- 3) Tekniset laitteet ja muu vastaava 1 metriä, portaat 1 metriä ja ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle eikä kunnallisteknisille johdoille ja laitteille. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään 2,5 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalta ja vähintään 4,5 metriä ajoradan yläpuolella tai 0,5 metriä lähempänä ajoradan reunaa.

3.7 OSOITEMERKINTÄ

Rakennukseen on asetettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvä osoitenumero. 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 näkyvälle paikalle.

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet suositellaan valaistaviksi.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

4 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 RAKENNUSPAIKKA

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, tämän rakennusjärjestyksen liitekartassa nro 1 osoitetuilla suunnittelutarvealueilla rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään:

Alue 1:	10.000 m ²
Alue 2:	5.000 m ²

Saaret, joiden pinta-ala on alle 10.000 m², tulee jättää rakentamattomiksi. Myös tätä suuremmat alle 20.000 m² saaret tulisi jättää rakentamattomiksi, mikäli rakennuspaikka voidaan osoittaa toisaalta saman maanomistajan maalta.

Siirtymäsäännös:

Mikäli saaren pinta-ala on 5.000-10.000 m² ja saaren omistajalla ei ole tämän rakennusjärjestyksen voimaan tullessa aluetta, jolle laskennallinen rakennusoikeus voitaisiin siirtää, rakennettavan saaren pinta-alavaatimus on 5.000 m².

Rantarakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 2.000 m², suositellaan 3.000 m².

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 pykälissä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala 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-ALUEELLE

5.1 RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

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

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. Päärakennuksen rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Asunnon alimman lattiatason on oltava vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 10 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä. Saunarakennuksen koon kasvaessa, etäisyy-

den rantaviivasta tulee kasvaa samassa suhteessa m² / m. (10m² / 10m, 15m² / 15m jne.) Saunarakennuksen joka on enintään 30 m² saa rakentaa 20 metrin päähän rannasta.

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

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

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.

5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueella lomarakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen loma-asunto. Lomarakennuspaikan ohjeellinen rakennusoikeus on päärakennus 120 m², sauna 30 m² ja talousrakennukset 50 m². Rakennusoikeus tutkitaan tapauskohtaisesti kaavoilla tai kaavoittamattomalla alueella poikkeamislupamenettelyllä.

Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m² tai neljäsosa päärakennuksen kerrosalasta. Kerrosalan lisäksi saunarakennuksessa voi olla 10 m²: n suuruisen avokuisti. Saunarakennuksen parven korkeus saa olla enintään 1.600 mm.

6 SUUNNITTELUTARVEALUE

Suunnittelutarvealueet on esitetty liitekartalla 1.

Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin.

Suunnittelutarvealueella rakennuspaikan pinta-ala tulee olla liitekartan 1 mukainen, joko 5.000 tai 10.000 m².

Yleiskaavassa osoitettu suunnittelutarvealue ja sen määräykset menevät rakennusjärjestyksen suunnittelutarvemääräysten edelle.

7 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 selvítettävä 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 tärkeille pohjavesialueille

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.

Tärkeillä pohjavesialueilla piha- ja paikoitusalueiden pintavedet on johdettava vyöhykkeen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla soveltuvat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat. Määräys ei kuitenkaan koske enintään kahden asunnon asuinrakennuksia.

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

8 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 tyyllisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

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

9 KUNNAN ERI OSA-ALUEIDEN OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYTTÄMINEN JA TUKEMINEN

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.

10 RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN 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.

11 ASEMAKAAVOJA JA ENTISIÄ RAKENNUSKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

Entisiä rakennuskaavoja täydentävät määräykset (siirretty 9.10.1968 hyväksytystä rakennusjärjestyksestä §:stä 22 – 39 soveltaen).

- 1) Milloin rakennuskaavassa ei ole määrätty tai esitetty korttelissa tai korttelin osassa rakennuspaikkaa tai sen vähintä pinta-alaa, mutta rakennusalat on määrätty, rakennuspaikan tulee suunnilleen vastata rakennusoikeuden nojalla määräytyvää suhteellista rakennuspaikan pinta-alaa.
- 2) Milloin rakennuskaavassa on korttelissa tai korttelin osassa esitetty ohjeelliset rakennuspaikan rajat, on näitä rajoja rakennuspaikkoja muodostettaessa, mikäli mahdollista, noudatettava.
- 3) Rakennuspaikan tulee muodoltaan ja sijainniltaan olla sellainen, että se ei rajoita rakennuskorttelin muun alueen tarkoituksenmukaista käyttöä. Rakennuspaikan on loma-asuntoalueen rakennuspaikkaa lukuun ottamatta rajoitettava riittävästi rakennuskaavan mukaiseen liikenneväylään tai erityisessä tapauksessa yleiseen alueeseen, minkä kautta on oltava ajokelpoinen yhteys.
- 4) Milloin rakennuskaavassa ei ole määrätty rakennusalaa, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin sen rajan puoleinen korkeus, kuitenkin vähintään viisi metriä. Rakennuslautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakennuksen rakennettavaksi rajaan tai lähemmäksi rajaa, jollei siitä ole naapurille huomattavaa haittaa tai tämä on antanut rakentamiseen suostumuksensa.
- 5) Samalla rakennuspaikalla rakennukset on sijoitettava riittävän etäälle toisistaan.
- 6) Asuntokerrostaloa (AK), liikerakennusta (AL) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- 7) Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 20 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- 8) Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilan talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- 9) Asunto- ja kasvitarharakennusta (AV) varten tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m². Rakennuspaikan kerrosala, mihin ei lueta kasvihuoneita, saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- 10) Moottoriajoneuvojen huoltoaseman (AM, LM) rakennuspaikan on oltava vähintään 2.000 m². Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 30 prosenttia sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon, ei kuitenkaan moottoriajoneuvojen huolto- tai säilytystilojen ala- tai yläpuolelle. Rakennuspaikalle saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä myymälä- ja muita liiketiloja. Rakennuslautakunnan on rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksyttävä rakennuspaikan liikenteen järjestely.
- 11) Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

- 12) Teollisuus- tai varastorakennusten (T) rakennuspaikan pinta-alaa tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen rakentamisen kanssa. Rakentamisesta käsiteollisuusrakennuksen rakennuspaikalle on määrätty 34 §:ssä.
- 13) Käsiteollisuusrakennuksen (TK) rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti käsiteollisuusrakennuksen rakentamisen kanssa.
- 14) Maanviljelys- tai metsätalousalueeksi (MV, MM) määrätyle alueille saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2 hehtaaria. Rakennuslautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se on alaltaan vähintään yksi hehtaari.
- 15) Kasvitarha-alueen (MK) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa kasvihuoneita ja talousrakennuksia sekä yhden asunnon kutakin rakennuspaikan 2500 m² kohden.
- 16) Ryhmäpuutarha-alueen (MR) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 1 hehtaari ja saa rakennuspaikkaa käyttää ainoastaan kasvukautena.
- 17) Rakennusten tulee olla yhdenmukaisia. Rakennuksen ala saa olla enintään 16 m² ja korkeus enintään 3 metriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vartijan asunnon sekä yhteiseen käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia.
- 18) Loma-alueen (RL) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2 hehtaaria ja loma-asuntoalueen (RH) rakennuspaikan pinta-alan vähintään 1500 m². Rakennuspaikan rakennusten kerrosala saa olla enintään 5 prosenttia sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan lomaviittoon olennaisesti liittyviä, enintään kaksikerroksisia rakennuksia.
- 19) Rakennuspaikan kerrosalan lisäksi saa rakentaa auton säilytyspaikkoja sikäli kuin ne eivät ylitä rakennuspaikan käyttötarkoitusta vastaavaa määrää.

12 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.

13 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.

Jätehuolto tulee järjestää jätelain ja -asetuksen sekä Virtain kaupungin jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Alueelliset keräyspisteet

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

14 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

14.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Ympäristölautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

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

14.2 VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Virtain kaupungin tammikuun 14 päivänä 1991 hyväksyty rakennusjärjestys. Samoin kumotaan 9.10.1968 hyväksytystä rakennusjärjestyksestä voimassa olleet §:t 22 – 39 (määräykset on sisällytetty kohtaan 11).

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.10.2003

LIITE: Liitekarta 1, suunnittelutarvealueet

Tämä rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 8.9.2003 (49 §) tekemän päätöksen mukainen.

Hallintojohtaja Tuomo Sirmelä

Rakennusjärjestys 2003 Liitekartta 1

Suunnittelutarvealueet
Rakennuspaikan pinta-alavaatimus
Alue 1: 10 000 m²
Alue 2: 5 000 m²

