



KOUVOLAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

KV 30.8.2010 § 67

Sisällysluettelo

1.	SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET	3
1.1	SOVELTAMISALA	3
1.2	RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN	3
1.3	RAKENTAMISTAPAOHJEET	3
2.	LUPAJÄRJESTELMÄT	4
2.1	TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS	4
2.2	ILMOITUSMENETTELY	8
2.3	TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS	9
3.	RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN	9
3.1	RAKENNUKSEN ETÄISYYS NAAPURISTA, MAANTIESTÄ JA MAAKAASUPUTKISTOSTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	9
3.2	RAKENNUKSEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN	9
3.3	RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA	10
3.4	JULKISEN KAUPUNKITILAN KUNNOSSAPITO JA HOITO	11
3.5	RAKENNETUN YMPÄRISTÖN VALVONTA	11
3.6	AIDAT JA ISTUTUKSET	11
3.7	VAJAT, RAKENNELMAT, PIENET LAITTEET	12
3.8	PIHA-ALUE / PIHAMAA JA LIIKENNÄJÄRJESTELYT	12
3.9	RAKENNUSPAIKAN / TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN	13
3.10	ASEMAKAAVASSA MÄÄRÄTYN RAKENNUSALAN RAJAN YLITTÄMINEN	13
3.11	MYynti-, TIEDOTUS- JA MAINOSLAITTEET SEKÄ MARKKIISIT JA IKKUNAMAINOKSET	14
3.12	TONTIN JA RAKENNUKSEN VALAISTUS SEKÄ OSOITENUMEROINTI	15
3.13	TONTIN AJONEUVOLIITTYMÄ JA LIIKENNÄJÄRJESTELYT	15
3.14	AJONEUVOJEN JA MUIDEN KULKUNEUVOJEN SEKÄ LAITTEIDEN SÄILYTTÄMINEN ASUIN KIINTEISTÖLLÄ	15
4.	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	16
4.1	SUUNNITTELUTARVEALUEET	16
4.2	RAKENNUSPAIKALLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET	16
4.3	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ MUUALLA KUIN RANTA-ALUEELLA	16
4.4	RAKENTAMINEN KELLARIIN JA ULLAKOLLE	17
5.	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA	17
5.1	RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA	17
5.2	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA	18
6.1	VESIHUOLTO	19
6.2	VEDEN HANKINTA	20
6.3	SADE- JA PINTAVESIEN JOHTAMINEN	20
6.4	JÄTEVESIEN KÄSITTELY	20
6.5	ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ TÄRKEILLE POHJAVESIALUEILLE	21
6.6	RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA	21
7.	TURVALLISUUSJÄRJESTELYT	22
7.1	PELASTUSTIET	22
7.2	PELASTUSSUUNNITELMA	22
7.3	PARVEKELASITUKSEN TURVALLISUUS	23
7.4	SAMMUTUSLAITTEISTOT, PALOILMOITTIMET, HIILIMONOKSIDIVAROITTIMET, PALOVAROITTIMET JA SAVUNPOISTO	23
7.5	KERROSTALOJEN TURVALLISUUS	23
8.	JÄTEHUOLTO	24
8.1	JÄTEHUOLLON KERÄYSPISTEET	24
8.2	JÄTEHUOLTO	24

9.	RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	24
9.1	RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN	24
9.2	RAKENNUSAIKAISET TOIMENPITEET	24
9.3	KATU- JA MUUN YLEISEN ALUEEN KÄYTTÄMINEN	25
9.4	TYÖMAAN JÄTEHUOLTO SEKÄ TYÖMAAN PURKAMINEN JA SIISTIMINEN	25
10.	RADONIN HUOMIOIMINEN RAKENTAMISESSA	25
11.	HEVOSTALLEIHIN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	26
11.1	RAKENNUSPAIKAN VÄHIMMÄISKOKO	26
11.2	ETÄISYYDET NAAPURIIN	26
11.3	RAKENNUSPAIKAN MUUT OMINAISUUDET	27
12.	ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT LISÄMÄÄRÄYKSET	28
12.1	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ	28
12.2	LISÄMÄÄRÄYKSET ENTISEN VALKEALAN KUNNAN ALUEELLA	28
12.21	RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET	28
12.22	RAKENNUSPAIKKA	28
12.3	RAKENNUSOIKEUS	29
13.	ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	31
13.1	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VALVONTA	31
13.2	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN	31
14.	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITTEET	31
15.	VOIMAANTULO	31

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 Kouvolan kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom.).

1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Kouvolan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on rakennus- ja ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvontapalvelut-yksikkö. Päätösvallan siirtämisestä viranhaltijoille (delegointi) päättää rakennus- ja ympäristölautakunta.

1.3 Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi Kouvolan kaupunki voi antaa alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävästä rakentamista.

Rakentamistapaohjeet ovat velvoittavia, jos asemakaavassa on sitä koskeva määräys tai tontin saantokirjassa on asiasta sovittu.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 Toimenpiteiden luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja 129 §:n sekä asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan osa-alueilla seuraavasti:

Kunnan osa-alue:

**1 = Asemakaava- ja ranta-
asemakaava-alue**

2 = Yleiskaava-alue

3 = Kaavan ulkopuolinen alue

Lupamenettelyn tyyppi:

Toimenpidelupa haettava = T

MRL 129 §:n muk. ilmoitusmenettely = I

Rakennuslupa haettava = R

Merkintä (-) tarkoittaa, ettei toimenpidelupaa tai ilmoitusta edellytetä

Toimenpide	Kunnan osa-alue		
	1	2	3
1) Rakennelma (rakentaminen)			
- autokatos tai vastaava muu katos alle 15 m ²	T	I	I
- autokatos tai vastaava muu katos 15 - 30 m ² (suurempi rakennusluvalla)	T	T	T
- kevytkatos autoa varten	I	-	-
- kevytrakenteinen vaja alle 12 m ² (ei autovaja)	-	-	-
- kevytrakenteinen vaja 12 - 30 m ² (ei autovaja) (suurempi rakennusluvalla)	T	T	T
- grillikatos, grillikota, huvimaja ym. rakennelma, jossa on tulisija < 30 m ² (suurempi rakennusluvalla)	T	T	T
- leikkimökki, keskikorkeus enint. 180 cm, alle 8 m ²	-	-	-
- kioski (toiminta kausiluontoinen)	T	T	T
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	T	T	T
- käymälä	T	-	-
- esiintymislava, tilapäinen (pysyvä esiintymislava rakennusluvalla)	T	-	-
- muu vastaava rakennelma esim. jäteaitaus, huvimaja, maakellari, enintään 12 m ²	T	-	-
- lintutorni tai vastaava	T	T	T
Rakennelman rakentamisen edellytyksenä ilman toimenpidelupaa tai ilmoitusmenettelyä tapauksissa, jotka merkitty ylle viivalla (-), on rakennelman sijoittaminen alueelle, jolle rakentaminen on muutoinkin sallittu enintään 1 kpl / tontti . Useamman rakennelman rakentamiseen on haettava toimenpidelupa.			
Kuivakäymälän sijoitus väh. 5 m tontin rajasta ja väh. 20 m keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä. Kompostit ja kompostoitavat käymälät on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.			

2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)			
- urheilupaikka	T	T	-
- kokoontumispaikka	T	T	T
- asuntovaunualue tai vastaava, enintään 10 paikkaa	T	T	T
- katsomo, tilapäinen, paikallaoloaika < 2 viikkoa	T	T	T
- katsomo, pienehkö, pysyvä	T	T	T
- yleisötelta tai vastaava yli 2 viikon ajaksi	T	T	T
3) Liikuteltava laite			
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	T	T
4) Erillislaitte (rakentaminen)			
- masto, piippu, antenni, korkeus alle 10 m	T	-	-
- masto, piippu, antenni, korkeus 10 m – 60 m	T	T	T
- polttoaine- tai muu varastointisäiliö yli 10 m ³ (hake, pelletti, lämmitysöljy ym.)	T	T	T
- hiihtohissi	T	T	T
- muistomerkki (pienehkö)	T	-	-
- lautasantenni (halkaisija yli 1.5 m)	T	-	-
- tuulivoimala	T	T	T
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava yli 10 m	T	T	-
- aurinkopaneeli, pinta-ala yli 2.0 m ² , enintään 1 kpl	T	-	-
- virtsasäiliö, lantala, rehutorni tai laakasiilo	T	T	T
- pieneläinten ulkotarha	T	-	-
5) Vesirajalaitte (rakentaminen)			
- tavanomainen laituri, alle 15 m ²	-	-	-
- suurehko laituri, yli 15 m ² tai pituus (ulottuma rannasta) yli 15 m	T	T	T
- pienehkö silta	T	T	-
- venekatos tai -vaja alle 30 m ² (suuremmat rakennusluvalla)	T	T	T
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma	T	T	T
6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)			
- muusta alueesta erotettu suurempi kuin 1000 m ² varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	T	T	T
7) Julkisivutoimenpide			
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	T	T	T
- kattomuodon muuttaminen	T	T	T
- katteen materiaalin tai sen värityksen olennainen muuttaminen	T	-	-
- ulkoverhouksen materiaalin tai sen värityksen olennainen muuttaminen	T	-	-

- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	T	-	-
- ikkunajaon olennainen muuttaminen	T	T	-
- ikkunan puitejaon muuttaminen	-	-	-
- ikkunajaon ja ikkunan puitejaon muuttaminen arvokoh- teissa	T	T	T
- parvekkeen, terassin lasittaminen	T	-	-
- LVI-laitteiden ison ulkoyksikön yli 1 m ² (esim. ilmaläm- pöpumpun ulkoyksikkö, höyrystin, lauhdutin) sijoitus jul- kisivulle	T	-	-
<p>Parvekkeen lasittamisessa silloin, kun se ei vaadi toimenpidelupaa, tulee noudat- taa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parvekelasit tulee asentaa parvekekaiteen sisäpuolelle • parvekkeen terassin etusivun suljettavista aukoista ainakin puolet tulee olla avattavissa • parvekettä ei saa lämpöeristää • parvekkeen vedenpoistojärjestelmä tulee pitää toimintakuntoisena • lasitukseen tulee käyttää riittävän tukeviin ja asianmukaisesti kiinnitettyihin puitteisiin asennettuna vähintään 6 mm vahvuista lasia tai karkaistua ja tarvittaessa laminoitua lasia. Lasit tulee varustaa sen laatua osoittavalla merkinnällä <p>LVI-laitteiden iso ulkoyksikkö on sijoitettava ensisijaisesti sisäpihan puoleiselle julkisivulle. Ulkoyksikkö on verhoiltava materiaaleiltaan ja väritykseltään muuhun julkisivuun sopivaksi.</p>			
8) Mainostoimenpide			
- muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn raken- nelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen asettaminen pysyvästi tai pitkäaikaisesti	T	-	-
- myynti- tiedotus-, mainos-, opastus- ja muun sel- laisen laitteen sijoittaminen	T	-	-

<p>Näiden sijoittamisessa on noudatettava seuraavaa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua 1 metrin (helposti nostettavissa oleva markiisi ja vastaava laite 2 metriä) tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3 metriä (helposti nostettavissa oleva markiisi ja vastaava laite vähintään 2,4 metriä) vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,6 metriä ajoradan yläpuolella tai 0,5 metriä lähempänä ajoradan reunaa • Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä eikä olla häiritsevä • Irralliset mainoslaitteet, myyntitelineet ja kesäkalusteet on asetettava katu- tai muulle yleiselle alueelle niin, etteivät ne haittaa kadun tai yleisen alueen käyttöä, eivätkä saa aiheuttaa vaaraa henkilöille, joiden näkökyky on rajoittunut. Niitä ei saa sijoittaa myöskään pysäköintiä estävästi. Mainostelineet on poistettava liikkeen aukioloajan päättyessä. Katu- ja muulle yleiselle alueelle ei saa sijoittaa mainoslaitteita tai kalusteita ilman Kouvolan kaupungin lupaa, joka on hankittava ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Luovansaajan on suoritettava hyväksytyin taksan mukainen maksu kaupungille • Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi 			
9) Aitaaminen ja tukimuuri			
- rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunus- / tukimuurin rakentaminen	T	-	-
<p>Aitojen ja reunusmuurien rakentamisessa on noudatettava seuraavaa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aidan korkeus on enintään 1,6 metriä lukuun ottamatta kadun vastaista rajaa, jossa korkeus enintään 1,2 metriä. Katua vasten kohtisuoraan olevan aidan korkeus saa olla enintään 1,2 metriä, ulottuen kadulta rakennuksen kadunsuuntaiseen julkisivupintaan saakka. • Reunus / tukimuurin enimmäiskorkeus enintään 0,5 metriä • Aita tai reunus / tukimuuri on sijoitettava perustuksineen kokonaan omalle tontille, elleivät naapurit kirjallisesti sovi aidan sijoittamisesta rajalle ja sen rakentamiskustannusten ja hoitokustannusten jaosta. Jos aita sijoitetaan irti rajasta, on aita sijoitettava niin kauas naapurirajasta, että aidan / reunusmuurin ja tontin kunnossapito voidaan suorittaa oman tontin puolelta • Aitaa ei saa rakentaa piikkilangasta tai vastaavasta • Aidasta tai reunus / tukimuurista ei aiheudu haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle • Lisäksi on noudatettava kohdan 3.6 määräyksiä 			
10) Kaupunkikuvajärjestely			
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	T	T	-
11) Huoneistojärjestelyt			
- asuin- tai liikehuoneiston yhdistäminen tai jakaminen	R	R	R

- rakennusten LVI-järjestelmän uusiminen kokonaisuudessaan	R	R	R
- asuin- tai liikehuoneiston märkätilojen korjaus	R*	R*	R*
<p>*) Rakennus- ja muutostöille edellytetään rakennuslupaa mm. seuraavissa tapauksissa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Asuinhuoneiston märkätila rakennetaan tai laajennetaan entuudestaan ns. kiviin tiloihin 2. Olemassa olevan märkätilan rakentaminen uudestaan silloin, kun on todettu kosteus- tai homevaurio, joka edellyttää laajamittaista tutkimus- ja korjaustoimenpiteitä. 			

1-10 kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvai-
kutteiseen kaavaan.

Edellä esitettyä vähäisemmät toimenpiteet saa suorittaa ilman rakennusvalvon-
taviranomaisen lupaa tai ilmoitusta, ellei muualla ole toisin määrätty. Edellä esi-
tettyä laajempiin hankkeisiin rakennus- / toimenpideluvan hakemisesta on sovit-
tava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa hankekohtaisesti.

Sellaisetkin rakennelmat ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenette-
lyä, on rakennettava rakenteellisesti käyttötarkoitukseensa sopiviksi ja turvallisik-
si, säästöjen ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja raken-
nuksista, ympäristöön sopeutuviksi ja sellaisiksi, ettei niistä aiheudu naapurille tai
ympäristölle kohtuutonta haittaa.

2.2 Ilmoitusmenettely

Purkamisesta on tehtävä kirjallinen **purkamisilmoitus** vähintään 30 päivää en-
nen työhön ryhtymistä (MRL 127 §). Purkamisilmoituksessa tulee selvittää myös
purkujätteen käsittely. Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa
perustellusta syystä vaatia purkamisluvan hakemista.

Edellä kohdan 2.1 taulukossa ilmoituksenvaraiseksi säädettyyn rakentamiseen
tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomai-
nen ole 14 päivän kuluessa kirjallisen ilmoituksen vastaanottamisesta edellyttä-
nyt luvan hakemista ilmoitettuun toimenpiteeseen (MRL 129 § 2 mom).

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laa-
dusta.

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai
toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kan-
nalta on tarpeen (MRL 129 §).

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole saatettu loppuun kolmen vuoden kulu-
essa viranomaiselle annetun vastausajan päättymisestä.

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

2.3 Talousrakennuksen luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Lupamenettelyn asemesta asemakaavan ulkopuolella maanviljelystilaan kuuluvan enintään 40 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen tai talousrakennusryhmän kuin saunarakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

3. RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 Rakennuksen etäisyys naapurista, maantiestä ja maakaasuputkistosta asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennuksen vähimmäisetäisyyden toisen omistamasta ja hallitsemasta maasta on oltava vähintään 5 metriä, kuitenkin vähintään rakennuksen korkeuden suuruinen, kun rakennuksen korkeus > 5 m.

Rakennuksen etäisyydestä toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta sekä palovaarallisen rakennuksen sijoittamisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA 57 § 2 ja 3 mom).

Rakennusta ei saa sijoittaa tai pitää maantien suoja-alueella (Maantielaki 2005/503 44 §). Suoja-alueet määritelty maantielain pykälässä 44 §. Maanteiden luokittelu määritelty maantielain pykälässä 4 §.

Uusien rakennelmien esim aitojen rakentaminen maantielain mukaisen yleisen tien suoja-alueelle edellyttää tiehallinnon poikkeamispäätöstä ennen toimenpideluvan käsittelyä.

Rakennusta tai rakennelmaa ei saa sijoittaa maakaasuputkiston suoja-alueelle. Suojaetäisyydet rakennuksista, erillisistä rajatuista alueista, maanalaisista rakenteista ja muista maakaasuputkiston erityiskohteista on määrätty valtioneuvoston asetuksessa maakaasun käsittelyn turvallisuudesta (asetus 551/2009). Maankaivu ja louhintatyöt maakaasuputken läheisyydessä tulee tehdä maakaasuyhtiön ohjeiden mukaisesti ja valvonnassa.

3.2 Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön

Rakentamisessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erityisiä luonnonesiintymiä.

Rakennuspaikan luonnonmukaisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Uudisrakennuksen, lisärakennuksen ja uudestaan rakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön ja ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väri-tyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla tai tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus, joka ottaa riittävästi huomioon myös rakennusperinnön ja kulttuuriympäristön vaalimisen.

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Rakennuksen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

3.3 Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

Rakennukset ympäristöineen on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja sellaisessa kunnossa, etteivät ne rumenna ympäristöä tai aiheuta haittaa terveydelle tai turvallisuudelle (MRL 167 §).

Rakennukset, niiden julkisivut ja muut ulkopuoliset osat, portit, aidat ja istutukset sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa niin, etteivät ne rumenna ympäristöä.

Asuinrakennusta varten tarkoitettulla tontilla tai rakennuspaikalla ei saa häiriötä aiheuttavasti tai ympäristöä rumentavasti varastoida tai säilyttää autoja, koneita, laitteita, polttopuita tai muita vastaavia tavaroita.

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

Töherrykset rakennusten julkisivuista, rakennelmista, laitteista ja aidoista tulee poistaa mahdollisimman pian.

Käyttämättömät rakennukset on taajama-alueilla suojattava niin, etteivät asiatomat pääse niihin sisälle. Suojeltavaksi määrättyjä rakennuksia on hoidettava niin, ettei niiden säilyminen vaarannu. Käytöstä poistetut kaivot ja muut vaaralliset rakennelmat on purettava, käsiteltävä tai peitettävä niin, ettei niistä aiheudu vaaraa.

Rakennuspaikkaa ei saa käyttää sellaiseen varastointiin, joka rumentaa ympäristöä tai aiheuttaa haittaa naapureille. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavat ulko-varastot, jätesäiliöt tai -katokset ja vastaavat rakennelmat on tarvittaessa suojattava istutuksin tai aidalla.

3.4 Julkisen kaupunkitilan kunnossapito ja hoito

Liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat on pidettävä asianmukaisessa kunnossa siten, että ne täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden sekä toimivuuden vaatimukset. Kevyen liikenteen väylät tulee säilyttää liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

3.5 Rakennetun ympäristön valvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta valvoo rakennettua ympäristöä ja julkista kaupunkitilaa suorittamalla tarkastuksia ja katselmuksia ja antamalla korjauskehoituksia.

Havaituista puutteista tulee ilmoittaa kunnossapitovelvolliselle ja määrätä aika, mihin mennessä korjaukset on suoritettava. Määräajan jälkeen, mikäli laiminlyöntejä ilmenee, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus ryhtyä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä säädettyihin toimenpiteisiin.

3.6 Aidat ja istutukset

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeusasemaltaan ja muodoltaan sopeutua ympäristöön. Aita on tehtävä, sijoitettava ja kunnossapidettävä siten, ettei se aiheuta haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun puhtaana ja kunnossapidolle.

Katua, maantietä tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on rakennettava, sijoitettava ja hoidettava niin, ettei se estä näkyvyyttä risteyksessä tai aiheuta muuta haittaa liikenteelle.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa sen tontin tai rakennuspaikan haltija, jonka puolella aita sijaitsee. Aita on sijoitettava niin kauas tontin rajasta, että aidan kunnossapito voidaan suorittaa kokonaisuudessaan sen tontin rajojen sisäpuolelta, jonka puolelle aita on sijoitettu, ellei rajanaapurin kanssa ole kirjallisesti muuta sovittu.

Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen (MRA 82 §).

Tonttien tai rakennuspaikkojen väliselle rajalle rakennettavan aidan tekemisestä ja kunnossapidosta ovat rakennuspaikkojen haltijat velvolliset sopimaan keskenään. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Milloin aitana käytetään puita tai pensaita, on ne istutettava siten, että niiden oksisto ja juuret täysikasvuisenakin pysyvät omalla tontilla. Jos aita ei sijaitse tonttien rajalla, aita on sijoitettava niin kauas tontin rajasta, että aidan kunnossapito ja rajan ja aidan väliin jäävän piha-alueen kunnossapito voidaan suorittaa kokonaisuudessaan sen tontin rajojen sisäpuolelta, jonka puolelle aita on sijoitettu, ellei rajanaapurin kanssa ole muuta sovittu.

Puista ja pensaista istutettua aita ei katsota kiinteäksi aidaksi.

3.7 Vajat, rakennelmat, pienet laitteet

Vajat, katokset, puutarhamajat, kasvihuoneet, grillikatokset, maakellarit, jätekatokset ja -aitaukset tai muut vastaavat rakennelmat ja laitteet, joita ei pidetä rakennuksena, on sijoitettava kiinteistölle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.

Edellisessä kappaleessa mainitut ja muut rakennelmat ja laitteet sekä pieneläinten ulkotarha on sijoitettava vähintään neljän (4) metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Rakennelman tai laitteen sijoittaminen lähemmäksi naapuritontin rajaa edellyttää toimenpide- / rakennusluvan hakemista ja naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan sijoittaa rakennelman tai laitteen edellä mainittua etäisyyttä lähemmäksi naapuritontin rajaa, vaikka naapuri ei ole antanut suostumustaan.

3.8 Piha-alue / pihamaa ja liikennejärjestelyt

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin.

Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat.

Uusille asemakaava-alueille on yleensä olemassa vahvistettu katusuunnitelma, jonka esittämään katukorkeuteen rakennuspaikan korkeusasema, lattiakorkeus ja liittymäkorkeus tulee sovittaa.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

Rakentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentaminen ei aiheuta hulevesien (pinta- ja sadevesien) valumista tontin rajan yli naapurin puolelle eikä vaikeuteta naapuritontin kuivana pitoa. Pihamaa on suunniteltava ja rakennettava siten, että hulevesien ohjautuminen yleisen tien alueelle ei ole mahdollista.

Pihamaan tasaaminen on ensisijaisesti toteutettava luiskaamalla ja toissijaisesti pengertämällä tai tukimuureilla. Luiskaaminen ja pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle tai katualueelle.

Pihalta aurattava lumi on voitava sijoittaa rakennuspaikalle niin, ettei siitä ole haittaa rakennuksille eikä naapureille eikä pelastustoiminnalle. Muutoin lumi on kuljetettava pois.

Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuuri naapurin rajaan kiinni, vaikka tämä ei ole antanut suostumustaan.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta tehdä jyrkemmäksi kuin 1:5. Pengertäminen tontin rajalla ja sen läheisyydessä ei saa aiheuttaa maa-aineksien ja sade- ja pintavesien valumista naapuritontin puolelle tai katualueelle.

Rakennuspaikalla on oltava riittävä määrä autopaikkoja. Paikat on sijoitettava niin, etteivät pysäköidyt ajoneuvot peitä näkyvyyttä liittymässä tai risteyksessä tai aiheuta muuten vaaraa.

Rakennusluvan mukaisia autopaikkoja ei saa ilman lupaa ottaa muuhun käyttöön. Polkupyörille on varattava riittävä määrä säilytyspaikkoja.

3.9 Rakennuspaikan / tontin rajan ylittäminen

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadun vastaiselle rajalle, se saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1. Rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,3 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,2 metriä,
2. Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,2 metriä ja
3. Julkisen rakennuksen, liikerakennuksen tai vastaavan rakennuksen pääsisäänkäynnin suojakatos 3,0 metriä.
4. Tekniset laitteet ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Rakennuksen osat tai rakennelmat eivät kuitenkaan saa häiritä katu- tai muun yleisen alueen käyttöä. Rakennuspaikan rajan ylittävän osan alle on jätävä vapaata korkeutta vähintään 3,0 metriä, markiisien osalta kuitenkin vähintään 2,4 metriä ja vähintään 4,6 metriä ajoradan yläpuolella. Mainoslaite, joka ulkonee seinästä enintään 15 cm, saa olla alempanakin. Rakennuspaikan rajan ylittävät osat on kiinnitettävä varmasti ja niiden kunnosta on pidettävä erityistä huolta.

3.10 Asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan ylittäminen

Rakennus saa erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan yli seuraavasti:

1. Rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan

2. Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, avokuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat 1,2 metriä
3. Ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, tekniset laitteet, invalidiluiskat ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan

Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa ympäristölle tai tontin naapureille.

3.11 Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit ja ikkunamainokset

Myynti-, tiedotus-, mainos- ja muuta sellaista laitetta sekä ikkuna- tai ovimarkiisia tai muuta vastaavaa laitetta tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

1. Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua enintään 1,2 metriä tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle siten, että maanpinnan ja laitteen alapinnan välillä on oltava vähintään 3 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,6 metriä ajoradan osalla
2. Laite on kiinnitettävä tukevasti ja niin, ettei se haittaa kadun tai yleisen alueen käyttöä ja turvallisuutta eikä ole häiritsevää
3. Laitteen muodon, värityksen ja rakenteen on sopeuduttava rakennukseen ja ympäristöön
4. Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on korjattava tai poistettava välittömästi.

Milloin ikkuna- tai ovimarkiisi on helposti nostettava, markiisi saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai yleiselle alueelle enintään 2 metriä. Markiisin alimman kohdan ja maanpinnan välillä on oltava vähintään 2,4 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja 4,6 metriä ajoradan yläpuolella tai 0,5 metriä lähempänä ajoradan reunaa.

Mainoksia ei saa sijoittaa ikkunalasin ulkopintaan eivätkä ne saa rumentaa rakennusta tai kaupunkikuvaa.

Irralliset mainoslaitteet on asetettava katu- tai muulle yleiselle alueelle niin, etteivät ne haittaa kadun tai yleisen alueen käyttöä tai ole pysäköinnin esteenä. Mainostelineet on poistettava liikkeen aukioloajan jälkeen.

Mainoslaitteen tulee soveltua rakennukseen ja ympäristöön laitteen muodon, värityksen ja rakenteen puolesta. Rakennukseen kiinnitetty mainoslaite saa tulla seinästä ulospäin enintään kohdassa 3.9. ilmoitetun määrän

Irrallisenkin mainoslaitteen sijoittaminen jalkakäytävälle tai muulle liikenneväylälle vaatii kaupungin liikenneväylien kunnossapidosta vastaavan viranomaisen luvan.

Asemakaava-alueen ulkopuolella myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteiden lupakäsittelystä vastaa tiehallinto. Tiehallinto vastaa myös asemakaava-alueen maantien alueelle (LT) haettavan mainosluvan käsittelystä (Maantielaki 52 §).

3.12 Tontin ja rakennuksen valaistus sekä osoitenumerointi

Tontin ja rakennuksen valaistus on järjestettävä siten, että valaistus lisää alueen turvallisuutta eikä haitallisesti häikäise naapureita tai alueella liikkuvia.

Rakennuksen omistajan tulee asettaa rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva selvälukuinen ja riittävän suurikokoinen numero ja/tai kirjain siten, että se näkyy kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta. Osoitenumerointi on oltava luettavissa myös pimeään aikaan jolloin se on tarvittaessa erikseen valaistava.

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

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen loppukatselmuksessa (rakennuksen käyttöönottokatselmus).

3.13 Tontin ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai yleiselle tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Yleiselle tielle rakennettavista liittymistä päättää tiehallinto.

Ajoneuvoliittymän rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito kuuluu tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle. Tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle kuuluu kadun peruskorjauksen yhteydessä myös liittymän rummun uusiminen, mikäli vanha rumpu ei ole tarkoitustaan vastaavassa kunnossa.

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 8 metriä.

Mikäli tontille tai rakennuspaikalle ei ole järjestettävissä edellä mainitun mukaista liittymää, rakennukseen on jätettävä kulkuaukko, joka on vähintään 3 metriä leveä ja vapaa korkeus vähintään 3 metriä ja jonka pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:7, ellei palo- ja pelastuskaluston pihamaalle pääsy muuta edellytä.

3.14 Ajoneuvojen ja muiden kulkuneuvojen sekä laitteiden säilyttäminen asuin kiinteistöllä

Asuinrakennusta varten tarkoitettulla rakennuspaikalla ei saa säilyttää pitkäaikaisesti / pysyvästi linja-autoa, yhdistelmäajoneuvoa, asuntoautoa, asuntovaunua, työkonetta, venettä, laitteita tai muita vastaavia tavaroita eikä huomattavaa määrää palavia nesteitä tai vaarallisia kemikaaleja ulkosäilytyksessä, ellei säilyttämi-

nen perustu rakennuspaikan vahvistettuun pihamaajärjestelyyn tai rakennusvalvontaviranomainen ole muutoin hyväksynyt toimenpidettä.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 Suunnittelutarvealueet

Tällä rakennusjärjestyksellä osoitetut maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on esitetty liitekartalla.

4.2 Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä ja mikäli alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai siinä ei ole esitetty rakennuspaikan vähimmäisvaatimuksia, on asutokäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan oltava pinta-alaltaan vähintään 5 000 m².

Milloin rakentamisella ei vaikeuteta kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely, rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m² (MRL 116 §).

Lomarakennuskäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan oltava pinta-alaltaan vähintään 3000 m² ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole muuta määrättyä.

Uudestaan rakentaminen rakennuksen tuhoutumisen seurauksena (esim. tulipalo), peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty rakennuspaikan pienimmästä koosta, jos rakennuspaikka pysyy samana.

4.3 Rakentamisen määrä muualla kuin ranta-alueella

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 kerrosneliometriä. Rakennuspaikan rakennusoikeus on kuitenkin 350 kerrosneliometriä, mikäli rakennuspaikan koko on 2000 – 3500 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai enintään yksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen loma-asunnon.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia enintään 2 kpl, mikäli rakennuspaikan koko on alle 5 000 m². Suu-

remmilla rakennuspaikoilla talousrakennusten lukumäärä harkitaan tapauskohtaisesti rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Talousrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 100 k-m²

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä ja kerrosalasta määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilán talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maataloutta palvelevia rakennuksia.

Muulle kuin asuntokäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia.

4.4 Rakentaminen kellariin ja ullakolle

Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen ullakon tasolle tai maanpinnan alapuolelle voidaan sallia, jos se on mahdollista ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön.

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Ympärivuotisen asunnon ja loma-asunnon alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisättynä puolen metrin (0.5 m) lisäkorkeudella. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

Avointen ulapoiden rannoilla tulee vielä lisätä rakennusvalvontaviranomaisen määräämä aaltoiluvara.

Rakennettaessa ranta-alueilla tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen maastoon sijoittamiseen, korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin (ei tiilivuoria) ja väritykseen (käytettävä maisemaan sulautuvia värejä).

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

Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa kasvillisuutta säästäen siten, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Vesistön rannalla olevan uuden rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Alle yhden (1) hehtaarin suuruiset saaret tulee jättää rakentamattomiksi.

Saariin ja niemiin rakennettaessa tulee saaren tai niemen leveyden olla vähintään 100 metriä.

Alle kahden (2) hehtaarin suuruiset lammet tulee jättää rakentamatta.

Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

Asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys 60 m.

Lomarakennuksen vähimmäisetäisyys 30 m, kun lomarakennuksen kerrosala on pienempi kuin 100 k-m^2 ja vähintään 40 m, kun lomarakennuksen kerrosala on $100 - 200 \text{ k-m}^2$. Etäisyys ratkaistaan edellä mainituissa rajoissa maaston muoto huomioon ottaen tapauskohtaisesti maisemalliset näkökohdat huomioiden.

Yksikerroksisen talousrakennuksen vähimmäisetäisyys 30 m.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m^2 ja kerrosala + katettu terassi enintään 35 m^2 sekä parven sisäkorkeus enintään 1600 mm, etäisyys **keskivedenkorkeuden mukaisesta** rantaviivasta on oltava vähintään 20 metriä, mikäli rakennus muuten sopeutuu ympäristöön.

Luhtiaitan tai muun vastaavan kaksikerroksisen rakennuksen etäisyys **keskivedenkorkeuden mukaisesta** rantaviivasta on oltava vähintään 30 metriä.

Muu rakennelma kuten grillikatos tms. tulee sijoittaa niin, että se sijoittuu rantapuuston sisään.

Venevaja ei saa ulottua veden päälle ja sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan.

Muu maisemaan vaikuttava rakennelma kuin laituri tai venevaja on sijoitettava vähintään 10 metrin etäisyydelle **keskivedenkorkeuden mukaisesta** rantaviivasta. Venevajän etäisyys rantaviivasta ratkaistaan tapauskohtaisesti huomioiden erityisesti maisemalliset näkökohdat.

Rantavyöhykkeelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemaan, rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin, väritykseen ja korkeusasemaan. Rantavyöhykkeen kallioperää, maa-aineksia tai kasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa.

5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella

Ranta-alueella sijaitsevan uuden asuinrakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5000 m^2 ja vapaa-ajan-asunnon rakennuspaikan pinta-alan on oltava vä-

hintään 3000 m², ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai ranta-asemakaa-
vassa ole toisin määrätty.

Asuinrakennus ranta-alueella

Jos asuinrakennuksen etäisyys rannasta on alle 150 m, noudatetaan seuraavia
määräyksiä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuintalon,
- saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m² ja kokonaisala 35 m²
- muita talousrakennuksia.

Rakennusten enimmäislukumäärä on neljä.

Asuinrakennuksen kerrosala enintään 250 kerros-m². Rakennusten yhteenlas-
kettu kerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin
enintään 350 kerros-m² ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai ranta-
aseமாகাavassa ole toisin määrätty..

Lomarakennus ranta-alueella

Kullekin rakennuspaikalle, jonka pinta-ala on vähintään 3000 m² saa rakentaa
seuraavasti:

- yhden loma-asunnon,
- vierasmajan, jonka enimmäiskoko on 30 kerros-m²
- saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m² ja kokonaisala 35 m²
- muita talousrakennuksia.

Rakennusten enimmäislukumäärä on neljä.

Lomarakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla yhteensä enintään 7 % ra-
kennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 kerros-m², ellei oikeusvaikut-
teisessa yleiskaavassa tai ranta-aseமாகাavassa ole toisin määrätty.

6. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMI NEN

6.1 Vesihuolto

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä laitoksen
vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain mukaisesti. Vesihuoltolain 11 §:n mukaan
liittymisvelvollisuudesta voidaan myöntään vapautus.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolelle rakennettaessa on esitettävä
selvitys käyttöveden laadusta, määrällisestä riittävydestä sekä viemäröinnistä.
Samoin on meneteltävä haettaessa kunnan ympäristösuojeluviranomaiselta va-
pautusta liittymisestä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin.

6.2 Veden hankinta

Vesihuoltoverkoston ulkopuolella rakentajan on varmistuttava talousveden laadusta ja riittävydestä ennen rakennusluvan käsittelyvaihetta (selvitys lupahakemukseen).

6.3 Sade- ja pintavesien johtaminen

Katoilta ja pihamaalta sekä salaojiin kertyviä vesiä ei saa johtaa jätevesiviemäri- verkostoon vaan ne on imeytettävä ensisijaisesti oman tontin tai rakennuspaikan alueella tai johdettava avo-ojiin. Asemakaava-alueilla sadevedet voidaan johtaa sadevesiviemäriin, mikäli sadevesiviemäriverkostoon liittyminen on mahdollista ja imeyttäminen omalla tontilla tai rakennuspaikalla ei ole mahdollista. Milloin vedet johdetaan ympäröivään maastoon tontin tai rakennuspaikan ulkopuolelle, siihen on hankittava maanomistajan suostumus. Asemakaava-alueen ulkopuolella vedet johdetaan siten, että veden kulkusuuntaa ei saa muuttaa tilanteesta ennen rakentamista ilman naapureiden suostumusta vesilain säädökset huomioiden.

Mikäli tontilla olemassa olevia vanhoja avo-ojia halutaan täyttää, toimenpide ei saa heikentää oman tontin eikä toiselle kuuluvan alueen kuivatusmahdollisuuksia.

Mikäli hulevedet johdetaan sadevesijärjestelmään tai tien kuivatusjärjestelmään, tulee siihen saada järjestelmän haltijan suostumus.

Hulevesien poisjohtaminen on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai ympäristölle.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä useampia kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen hule- ja kuivatusvesijärjestelyn, mikäli se alueen vesiolosuhteiden johdosta on välttämätöntä.

6.4 Jätevesien käsittely

Jätevesien käsittelyjärjestelmät on toteutettava rakennuslupa-, ympäristö- ja terveysviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Jätevedet tulee käsitellä talousjätevesien käsittelystä annetun Valtioneuvoston asetuksen (542/2003) mukaisesti, jollei niitä voi johtaa yleiseen viemäriin.

Kiinteistölle rakennettavan jätevesien käsittelyjärjestelmän ja johtamisen tulee perustua pätevän suunnittelijan laatimaan, asetuksen mukaiseen suunnitelmaan. Haettaessa rakennuslupaa, lupaa jätevesijärjestelmän rakentamiseen tai sen muutostyöhön, on lupahakemukseen liitettävä riittävä selvitys / suunnitelma rakennettavasta jätevesijärjestelmästä ja talousveden hankinnasta.

Uudisrakennuksen rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä vesihuoltosuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan pinta-ala ja maaperä. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukainen esikäsittely ja maaperä. Lisäksi jätevesien käsittelypaikka on järjestettävä rakennuspaikalla riittävän kauas keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, vedenottopisteistä (kaivot) ja naapureista. Jätevesien maaperäkäsittely on kielletty alle 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty saarissa, joihin ei ole ympärivuotista tieyhteyttä. Vesistöjen rantavyöhykkeillä vesikäymälän jätevedet on kerättävä umpisäiliöön.

Jätevesien käsittelyvaatimuksista pohjavesialueilla ja vesistöjen rantavyöhykkeillä määrätään ympäristösuojelumääräyksissä.

Loma-asunnoissa käymäläratkaisuna on ensisijaisesti kuivakäymälä. Kuivakäymälässä on oltava tiivis pohjarakenne. Kuivakäymälä on sijoitettava vähintään 5 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta.

Pohjavesialueilla jätevesien johtaminen ojaan tai imeyttäminen maahan on kiellettyä. Ensisijaisesti on pyrittävä johtamaan jätevedet pohjavesialueen ulkopuolelle käsiteltäväksi. Jos tämä ei ole mahdollista, jätevedet on johdettava tiiviiseen umpisäiliöön. Jätevedet voidaan myös käsitellä pohjavesialueella, mutta tällöin maasuodattimessa tai pienpuhdistamossa käsitelty jätevesi on johdettava tiivissä rakenteessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Tällöin maasuodattimen rakentamisen ehtona on tiivistetty rakenne. Lisäksi on otettava huomioon pohjavesialueita koskevat vesi- ja ympäristönsuojelulakien mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.

Kiinteistön viemäriveredet tulee erottaa kuivatusvesistä. Jos kiinteistön kuivatusvedet on johdettu aiemmin jätevesiviemäriin ja kiinteistön läheisyyteen rakennetaan hulevesiviemäri (sadevesiviemäri), kiinteistön tulee liittyä ja johtaa kuivatusvedet hulevesiviemäriin.

6.5 Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille

Öljy- ja polttoainesäiliöiden sijoitusta ja rakenteita sekä kemikaalien säilytystä ja varastointia koskevia määräyksiä on annettu ympäristönsuojelumääräyksissä.

6.6 Rakentaminen alueilla, joilla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia

Sellaisilla alueilla, joilla on epäily maaperän pilaantumisesta jätteillä, raskasmetalleilla, öljyllä tai muulla kemikaalilla, on rakennuslupahakemukseen liitettävä selvitys suoritetuista maaperätutkimuksista.

7. TURVALLISUUSJÄRJESTELYT

7.1 Pelastustiet

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

Pelastuslaitoksen nostokalustolla ja hälytysajoneuvoille tulee tarvittaessa olla vapaa pääsy majoitus-, hoito-, liike-, työpaikka-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumiskennusten sekä vähintään kolmekerroksisten asuinrakennusten vierelle. Tämä edellyttää pelastustien rakentamista siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

Tontille tai tällaisen rakennuksen porrashuoneiden seinälle on lisäksi pysyvästi kiinnitettävä kiinteistön pelastusjärjestelyt osoittava opastekartta. Välittömästi kiinteistön sisäänajotien varteen on sijoitettava kyltti (tieliikenneasetuksen 182/1982) 21 §:n mukainen lisäkilpi), josta ilmenee pelastustien sijainti.

Tontin pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulku-yhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina. Kaikki kansirakenteet on merkittävä painorajoituskyltein.

7.2 Pelastussuunnitelma

Pelastuslain 9 §:n 3 momentin mukaan sellaisissa rakennuksissa ja muissa kohteissa, joissa onnettomuusriskit ovat vakavat henkilö- ja paloturvallisuuden tai ympäristön kannalta, on rakennuksen omistajan, haltijan ja toiminnanharjoittajan yhteisvastuullisesti laadittava erityinen pelastussuunnitelma omatoimisen varautumisen toimenpiteistä. Pelastussuunnitelma vaaditaan muun muassa asuinrakennuksilta, joissa on vähintään viisi asuinhuoneistoa, hoitolaitoksilta ja palvelutaloilta, majoitustiloilta, tietyn kokoisilta kokoontumistiloilta sekä suurilta tuotanto- ja varastotiloilta.

Pelastussuunnitelman laatimisvelvollisista ja pelastussuunnitelman sisällöstä on tarkemmin säädetty pelastusasetuksen 9 ja 10 §:ssä.

Rakennuksen kaikista tiloista on päästävä poistumaan rakentamismääräyskoelman mukaisesti 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 kerrosten numero selkeästi kerroksittain.

7.3 Parvekelasituksen turvallisuus

Parvekelasitus on kohdassa 2. esitetyllä tavalla luvanvarainen toimenpide. Lasi-
tetut, eri huoneistoihin kuuluvat, parvekkeet tulee palo-osastoida toisistaan ra-
kenteella, joka täyttää vähintään puolet huoneistojen palo-osastointivaatimuk-
sista.

7.4 Sammutuslaitteistot, paloilmoittimet, hiilimonoksidivaroittimet, palovaroit- timet ja savunpoisto

Ennen rakennuksen tai sen osan loppukatselmusta (käyttöönottokatselmus) pa-
lovaroitin tulee olla asennettuna ja toimintakunnossa.

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

Rakennuksiin, joihin on määrätty asennettavaksi paloilmoitin ja/tai sammutuslait-
teisto, on ennen käyttöönottoa suoritettava paloilmoittimelle ja sammutuslaitteis-
tolle ulkopuolisen asiantuntijan tarkastus, jossa varmistetaan asennettu laitteisto
ja sen toimivuus. Tämän jälkeen pelastusviranomaisen tulee hyväksyä laitteisto
käyttöön ja antaa hätäkeskukselle lupa paloilmoittimen liittämiseen tuotantokäyt-
töön.

Rakennuksiin, joissa on määräysten mukaan oltava savunpoistojärjestelmä, sa-
vunpoistoluukkujen / -ikkunoiden avausmekanismi on toteutettava ensisijaisesti
sähköisenä sisäänkäynnin tasossa. Savunpoistoikkunoiden ja -luukkujen me-
kaaniseen avaamisjärjestelmään on haettava hyväksyntä rakennusvalvontavi-
ranomaiselta ja pelastusviranomaiselta. Savunpoistoa ei voida järjestää rikotta-
vien ikkunoiden avulla.

Savunpoiston mahdollisista erityisjärjestelyistä on neuvoteltava pelastusviran-
omaisen kanssa.

7.5 Kerrostalojen turvallisuus

Kolme ja useampikerroksiten rakennusten porrashuoneet tulee varustaa sisään-
tulotasanteelta avattavalla savunpoistoikkunalla. Savunpoistoikkunan tulee sijaita
ylimmän kerroksen huoneisto-ovia ylempänä ja sen on oltava kooltaan vähintään
1,0 m².

Kerrostalojen porrashuoneiden kerrostasot on merkittävä selkeästi porrashuo-
neeseen kerroksittain.

Kerrostalojen porrashuoneet ja yhteiskäyttötilat on varustettava riittävällä määräl-
lä paloposteja siten, että niiden toimintasäde ulottuu jokaiseen asuntoon ja yh-
teiskäyttötilaan.

Kerrostalojen porrashuoneet tulee suunnitella siten, että porrashuoneisiin ei
muodostu säilytystiloja esimerkiksi portaiden alle tai em. tilat on osastoitava.

8. JÄTEHUOLTO

8.1 Jätehuollon keräyspisteet

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa hyötyjätekeräyspisteitä ja kaupungin järjestämiä alueellisia jätteiden keräyspisteitä. Keräyspisteen sijoittaminen edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Keräyspisteiden tulee sopeutua kaupunki- ja maisemakuvaan.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä.

8.2 Jätehuolto

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Mikäli jätteiden keräyslaitteet sijoitetaan tontin pihapiiriin, on niiden suojaksi rakennettava jätesuojaja, -katos tai -aitaus.

Kaupungin jätehuoltomääräyksissä on esitetty hyväksytyt jätteiden keräysvälinetyypit ja lajitteluvaatimukset.

Jätteiden keräysvälineet ja kompostit on sijoitettava siten, etteivät ne aiheuta haittaa kiinteistön asukkaille tai naapureille. Elintarvikejätteen kompostori ja puutarhajätteen kompostin etäisyys naapurin rajasta on oltava vähintään viisi (5) m ellei jätehuoltomääräyksissä ole muuta määrätty.

9. RAKENNUSTYÖN AIKAiset JÄRJESTELYT

9.1 Rakennushankkeesta tiedottaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystytämällä rakennustyömaalle työmaataulu- tai kyltti, jos rakentaminen tai muu toimenpide aiheuttaa olennaisen muutoksen ympäristössä.

Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot sekä yhteystiedot.

9.2 Rakennusaikaiset toimenpiteet

Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät haittaa naapurikiinteistön käyttöä. Johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen on saatava alueen haltijan lupa. Ilmoitukseen on liitettävä suunnitelma sijoittamisesta. Yleiselle alueelle jäävistä rakenteista, laitteista, johdoista ja kaapeleista on toimitettava tarkepiirustukset alueen haltijalle 2 viikon kuluessa työn päättymisestä.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä ja rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle.

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.

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

9.3 Katu- ja muun yleisen alueen käyttäminen

Rakentajalle voidaan hakemuksesta myöntää määräajaksi oikeus käyttää rakennuspaikan viereistä kaupungin katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata tai sen huoltotiloja varten. Luvan myöntää Kouvolan kaupungin tekninen ja ympäristötoimiala.

Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon sekä ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, liikenteen ohjaamiseksi tarvittavista merkeistä ja melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Hakijan on suoritettava käyttöoikeudesta kaupungin hyväksymän taksan mukainen maksu.

Vahingoittunut katu- tai muu alue on korjattava viivytyksettä muuta katualuetta vastaavaan kuntoon.

9.4 Työmaan jätehuolto sekä työmaan purkaminen ja siistiminen

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen ja jätehuollon tulee olla suunnitelmallista huomioiden jätemäärän vähentäminen ja jätteen hyötykäyttö.

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltoparakit ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue siistittävä.

Vahingoittunut tai likaantunut katu- tai muu alue on kunnostettava ja siistittävä välittömästi.

10. RADONIN HUOMIOIMINEN RAKENTAMISESSA

Asuntojen ja työtilojen rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon maaperän radonpitoisuus ja sen torjunta.

11. HEVOSTALLEIHIN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

11.1 Rakennuspaikan vähimmäiskoko

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla riittävän suuri, jotta kiinteistön luonne sallii toimintojen järkevän sijoittamisen ilman naapureille koituvaa huomattavaa haittaa.

Enintään kolmen (3) hevosen tai ponin tallin rakennuspaikan suositeltava vähimmäiskoko on kaksi (2) hehtaaria, koska silloin eri toimintojen vähimmäisetäisyydet ja rakennuspaikan omaleimaiset tekijät voidaan ottaa huomioon helpommin. Rakennuspaikan suurempi koko (3 – 5 ha) antaa enemmän vapauksia ottaa huomioon myös ympäröivän maiseman erityispiirteet.

Suuremmalle eläinmäärälle rakennuspaikan vaatima vähimmäiskoko arvioidaan tapauskohtaisesti eläinten määrä ja kiinteistön ominaisuudet huomioon ottaen.

Rakennuspaikalla tulee olla riittävästi tilaa eläinten ulkoilualueille ja ne tulee sijoittaa riittävän kauas naapurin rajasta, mahdollisista avo-ojista, vesistöistä, pohjavesialueista sekä kiinteistön omasta ja naapureiden kaivoista.

Kunnan ympäristönsuojelumääräykset voivat asettaa rajoituksia rakennuspaikan käytölle mm. maaston kaltevuuden tai pinta- tai pohjavesien läheisyyden vuoksi.

Tarkentavia ohjeita hevostenpidosta mm. ulkoilualueiden vähimmäisetäisyyksistä ja talvikäytöstä on annettu ympäristöministeriön ohjeessa hevostallien ympäristönsuojelusta (YM:n moniste 121, 2003)

11.2 Etäisyydet naapuriin

Hevosten pitoon liittyvien toimintojen vähimmäisetäisyyksillä naapurikiinteistöjen rajoista pyritään ennaltaehkäisemään naapureille koituvia haittoja silloin, kun rajan tuntumassa oleva alue on asema- tai yleiskaavassa osoitettu rakennettavaksi. Etäisyyden riittävyttä arvioitaessa tulee ottaa huomioon paikalliset maasto-, maisema- ja rakentamisolosuhteet.

Taulukko 1. Tallin, lantalan, ulkotarhan, ratsastuskentän ja laitumen vähimmäisetäisyydet naapurikiinteistön rajaan.

	Naapurikiinteistön raja
Talli	50 m
Lantala	50 m
Ulkotarha	50 m
Ratsastuskenttä	20 m
Laidun	10 m

Naapureiden kirjallisella suostumuksella vähimmäisetäisyys voi olla pienempi.

Etäisyys voi olla pienempi myös silloin kun naapurikiinteistön rakennusoikeus on siirretty kaavalla muualle.

11.3 Rakennuspaikan muut ominaisuudet

Ulkotarhat ja ratsastuskentät tulee vesien pilaantumisen ehkäisemiseksi rakentaa asianmukaisesti ja sijoittaa riittävän etäälle vesistöistä, valtaojista sekä talousveden hankintaan käytettävistä kaivoista ja lähteistä. Tarvittava suojavyöhykkeen leveys riippuu eläinten määrästä, ulkotarhan pinta-alasta, päivittäisestä ulkoiluajasta, maaston kaltevuusolosuhteista sekä maalajista. Vesistöön viettävät rinteet tulee jättää kokonaan ulkotarhan ulkopuolelle, ellei rinteiden ja vesiuoman väliin ole mahdollista jättää riittävää suojavyöhykettä.

Taulukko 2. Ulkotarhojen ja ratsastuskenttien etäisyysvaatimukset valtaojaan, vesistöön ja talousvesikaivoon.

	Etäisyysvaatimus
Valtaoja	10 – 20 m
Vesistö	50 – 100 m
Talousvesikaivo	30 – 100 m

Rakennuspaikan erityisominaisuuksien perusteella voidaan päätyä rakennusjärjestystä tiukempiin tai erityistapauksissa myös lievempiin ympäristöehtoihin.

Uusien kotieläinsuojien ja lantavarastojen rakentaminen I- ja II-pohjavesialueilla voi tulla kyseeseen vain erityisen perustein ja pohjaveden pilaantumisvaaran estävin toimenpitein. Ympäristöviranomaiselta on selvitettävä ympäristöluvan tarve.

Tarkentavia ympäristöehtoja hevostenpidosta mm. ulkoilualueiden koosta ja puhtaanapidosta on annettu ympäristöministeriön ohjeessa hevostallien ympäristönsuojelusta (YM:n moniste 121, 2003)

Hevostallin alueen aitaamista suositellaan hevosten karkaamisen estämiseksi.

Hevosten pitoon tarkoitetun rakennuksen tai aitauksen sijoittamisesta tai käyttöönotosta asemakaava-alueella tulee tehdä (viimeistään 30 vrk ennen toiminnan aloittamista) kirjallinen ilmoitus kunnan terveydensuojeluviranomaiselle.

Hevostalleihin liittyviä määräyksiä voidaan käyttää soveltuvin osin muihinkin eläimiin kuin hevosiin.

Tarhan alueelle kertyvien jätteiden siivoamisesta on huolehdittava siten, ettei niistä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille.

12. ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT LISÄMÄÄRÄYKSET

Tämä kappale 12. sisältää rakennuslain mukaisen rakennuskaava-alueen (MRL:n asemakaava) kaavoihin liittyviä lisämääräyksiä.

12.1 Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 2-asuntoisen asumiskäyttöön tarkoitetun rakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen asemakaava-alueella (rakennuskaava) yhteensä enintään 30 %.

12.2 Lisämääräykset entisen Valkealan kunnan alueella

Entisen Valkealan kunnan alueella on voimassa asemakaavoja, jotka on aikanaan muodostettu rakennuslain rakennuskaavoina. Näiden rakennuskaavojen määräykset on esitetty alla olevassa tekstissä.

12.21 Rakentamismääräykset

Tämän luvun määräyksiä noudatetaan rakennettaessa asemakaava-alueella, jollei kaavasta muuta johdu.

12.22 Rakennuspaikka

Milloin asemakaavassa ei ole määrätty tai esitetty korttelissa tai korttelin osassa rakennuspaikkaa tai sen vähintään pinta-alaa, mutta rakennusalat on määrätty, rakennuspaikan tulee likimain vastata rakennusoikeuden nojalla määräytyvää suhteellista rakennuspaikan pinta-alaa.

Rakennuspaikan suuruutta ja tarkoitukseensa soveltuvuutta harkittaessa on huomiota kiinnitettävä ohjeellisiin rakennuspaikan rajoihin ja muihin asemakaavan tarkoitusta osoittaviin ohjeellisiin merkintöihin. Rakennuspaikan tulee olla muodoltaan ja sijainniltaan sellainen, että se ei vaikeuta korttelialueen muun osan tarkoituksenmukaista käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.

Rakennuspaikan on rajoitettava asemakaavan mukaiseen liikenneväylään tai erityisessä tapauksessa yleiseen alueeseen, minkä kautta on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys.

Milloin asemakaavassa ei ole määrätty rakennusalaa, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin sen rajan puolinen korkeus, kuitenkin vähintään neljä metriä. Rakennus- ja ympäristölautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakennuksen rakennettavaksi rajaan tai lähemmäksi rajaa, jollei siitä ole naapurille huomattavaa haittaa ja tämä on antanut rakentamiseen suostumuksensa.

Samalla rakennuspaikalla rakennukset on sijoitettava riittävän etäälle toisistaan.

12.3 Rakennusoikeus

- 12.31 Asuntokerrostaloa (AK) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 prosenttia. Liikerakennusta (AL) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 40 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- 12.32 Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- 12.33 Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatalon talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 3,5 metriä korkea.
- 12.34 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.
- 12.35 Moottoriajoneuvojen huoltoaseman (AM, LM) rakennuspaikan on oltava vähintään 3000 m². Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 20 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- tai muita liiketiloja.
- 12.36 Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
- 12.37 Teollisuus tai varastorakennusten (T) rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 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.
- 12.38 Käsityöteollisuuden rakennuksen (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-, henkilö-
kunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa
enintään kaksi asuntoa. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti kä-
siteollisuusrakennuksen rakentamisen kanssa.

- 12.39 Maanviljelys- tai metsätalousalueeksi kaavassa osoitetulle (MV, MM) sekä maati-
lan talouskeskuksen alueella saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoi-
toa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Näille alueille saa rakentaa myös
maatilan talouskeskukseen välittömästi liittyviä maatilamatkailuun käytettäviä tilo-
ja.

Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi (2) hehtaaria. Rakennus ja
ympäristölautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienem-
mällekkin rakennuspaikalle, jos se on alaltaan vähintään yksi hehtaari.

- 12.40 Kasvitarha-alueen (MK) rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään 5000 m².
Rakennuspaikalle saa rakentaa kasvihuoneita ja talousrakennuksia sekä yhden
asunnon kutakin rakennuspaikan 2500 m² kohden.

- 12.41 Ryhmäpuutarha-alueen (MR) rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään yksi
hehtaari ja saa rakennuspaikkaa käyttää ainoastaan kasvien kasvukautena.

Rakennusten tulee olla yhdenmukaisia. Rakennuksen ala saa olla enintään 20
m² ja korkeus enintään kolme metriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi var-
tijan asunnon sekä yhteiseen käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia.

- 12.42 Loma-alueen (RL) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi (2) heh-
taaria ja loma-asuntoalueen (RH) rakennuspaikan pinta-alan vähintään 1000 m².
Rakennuspaikan rakennusten kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia sen pin-
ta-alasta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan lomanviettoon suoranaisesti liittyviä
yksikerroksisia rakennuksia.

13. ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

13.1 Rakennusjärjestyksen valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle. Kaupungin viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mu- kaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin.

13.2 Rakennusjärjestyksen määräyksistä poikkeaminen

Poikkeuksia tähän rakennusjärjestyksen säännöksistä voi myöntää kaupungin hallintosäännössä määrätty viranomainen ja vähäisiä poikkeuksia rakennusluvan myöntävä viranomainen siinä järjestyksessä kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa asiasta on säädetty.

14. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITTEET

Tämän rakennusjärjestyksen liitteenä on seuraava aineisto:

1. Kartta suunnittelutarvealueista
2. Kartta pohjavesialueista

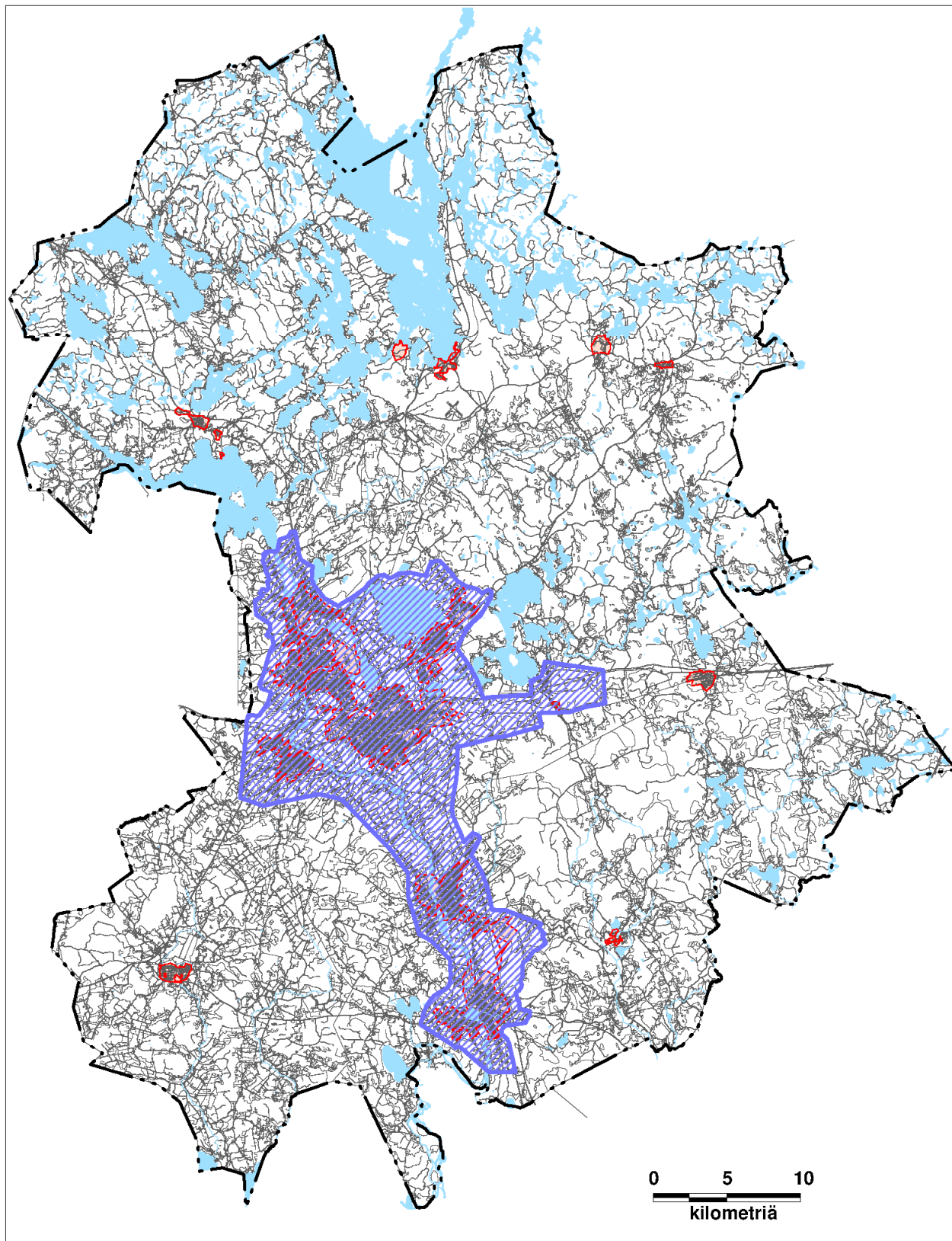
15. VOIMAANTULO


Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän rakennusjärjestyksen koko- uksessaan 30.8.2010 § 67.

Tällä rakennusjärjestyksessä kumotaan kunnanvaltuustojen hyväksymät, alla olevassa luettelossa esitetyt rakennusjärjestykset.

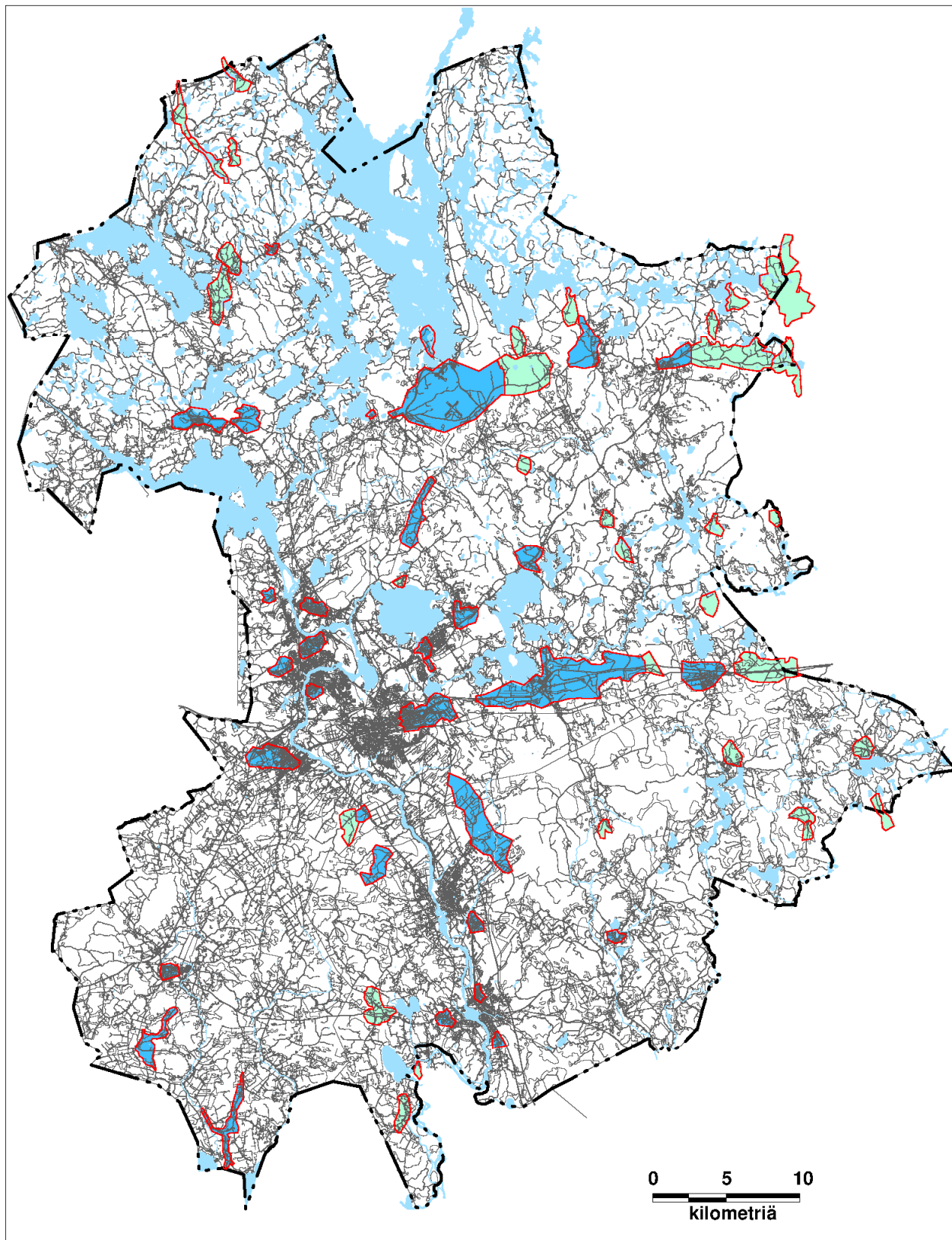
KV:n hyväksymispvm

Anjalankoski	28.08.2000
Elimäki	17.12.2001
Jaala	20.12.2001
Kouvola	25.03.2002
Kuusankoski	16.05.2005
Valkeala	28.01.2002



-  Asemakaavoitettu alue 10.12.2009
-  Suunnittelutarvealue 2010

KOUVOLA
Suunnittelutarvealue 2010



- I Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue
- II Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

KOUVOLA
Pohjavesialueet