



Korsholm  
Mustasaari



## Rakennusjärjestys 2026



Mustasaaren kunta  
Rakennusjärjestys

Rakennusvalvonta

Hyväksytty  
kunnanvaltuustossa xx.xx.2026

# Sisällys

<b>1 Yleistä .....</b>	<b>5</b>
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite.....	5
2 § Rakennustapaohjeet .....	5
3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot .....	5
4 § Määritelmiä soveltamisesta .....	6
<b>2 Rakennuskohteen rakentaminen.....</b>	<b>8</b>
5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristökuvaan ja julkiseen tilaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla .....	8
5.1 Yleiset määräykset.....	8
5.2 Tekniset laitteet julkisivussa.....	8
5.3 Peruskorjausrakentaminen .....	9
5.4 § Korjausrakentaminen .....	9
6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle .....	9
6.1 Yleiset määräykset.....	9
6.2 Eryityismääräys asemakaava-alueilla.....	9
7 § Rakennuskohteen korkeusasema.....	10
7.1 Yleiset määräykset.....	10
7.2 Eryityismääräykset asemakaava-alueilla.....	10
8 § Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen.....	10
9 § Maanalainen rakentaminen .....	11
Selvitysvaatimukset.....	11
10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkinä .....	11
10.1 Yleiset määräykset .....	11
10.2 Eryityismääräykset asemakaava-alueilla.....	11
11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus.....	11
12 § Mainos- ja tekniset laitteet .....	11
12.1 Yleiset määräykset .....	11
12.2 Valaistut laitteet.....	12
<b>3 Eryityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle .....</b>	<b>12</b>
13 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen.....	12
14 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset.....	13
14.1 Yleiset määräykset .....	13
14.2 Selvitysvaatimukset.....	13
14.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset.....	13
14.4 Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset .....	13
15 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus .....	13
15.1 Pysyväan asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka .....	13
15.2 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla.....	14
15.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella.....	14
15.4 Loma-asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella .....	15
15.5 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella.....	15
15.6 Kellari- ja ullakotilojen rakentaminen .....	15
16 § Rakentamisen määrä, maalarakentaminen .....	15

16.1 Rakentamisen määrä.....	15
16.2 Asuinrakentaminen .....	15
16.3 Muu rakentaminen maatilalla .....	16
17 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla.....	16
17.1 Rakentamisen määrä.....	16
17.2 Etäisyysvaatimukset .....	16
<b>4 Rakentaminen ranta-alueilla .....</b>	<b>17</b>
18 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille.....	17
19 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla .....	17
19.1 Yleiset määräykset .....	18
19.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista .....	18
20 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta.....	18
21 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueet.....	18
<b>5 Rakentamisen luvanvaraisuus .....</b>	<b>20</b>
22 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset .....	21
22.1 Yleismääräys.....	21
22.2 Aidat ja niiden tukimuurit .....	22
22.3 Tukimuurit.....	22
22.4 Aurinkosähköjärjestelmät .....	23
22.5 Ilmalämpöpumput.....	23
22.6 Jätevesijärjestelmät.....	23
22.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet .....	24
22.8 Laiturit .....	24
22.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit .....	24
22.10 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot .....	24
22.11 Siilot ja varastointisäiliöt .....	24
22.12 Liikuteltavat laitteet .....	24
23 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset.....	25
23.1 Yleismääräys.....	25
23.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen .....	25
23.3 Savupiiput ja tulisijat .....	25
23.4 Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset.....	25
<b>6 Rakentaminen erityisalueilla .....</b>	<b>26</b>
24 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet .....	26
24.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä.....	26
24.2 Erityisalueen yleiset määräykset.....	26
24.3 Suojellun rakennuksen määritelmää.....	26
25 § Rakentaminen pohjavesialueilla.....	27
25.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen.....	27
25.2 Selvitysvaatimukset.....	27
25.3 Energiakaivojen ja lämmönkeruuputkistojen sijoittaminen pohjavesialueilla .....	27
26 § Pilaantunut maaperä.....	27
26.1 Selvitysvaatimukset.....	27
26.2 Ilmoitusvaatimus .....	27

26.3 Määräys .....	28
26.4 Sura sulfatjordar .....	28
27 § Haitalliset yhdisteet.....	28
27.1 Ilmoitusvaatimus .....	28
27.2 Selvitysvaatimukset.....	28
27.3 Määräys.....	28
28 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen.....	28
28.1 Yleiset määräykset .....	28
28.2 Selvitysvaatimukset.....	29
29 § Melun ja värinän huomioiminen .....	29
29.1 Yleiset määräykset .....	29
29.2 Selvitysvaatimukset.....	29
<b>7 Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa .....</b>	<b>29</b>
30 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla.....	29
30.1 Yleiset määräykset .....	29
30.2 Pihan rakentaminen .....	30
30.3 Selvitysvaatimus .....	30
31 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla.....	30
31.1 Yleiset määräykset .....	30
31.2 Pihan rakentaminen .....	30
32 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla.....	30
33 § Erityismääräykset ranta-alueilla .....	31
33.1 Yleiset määräykset .....	31
33.2 Pihan rakentaminen .....	31
34 § Arvokkaat luontoalueet.....	31
35 § Lintuturvallinen rakentaminen.....	31
<b>8 Piha-alueen rakentaminen .....</b>	<b>31</b>
36 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen .....	31
36.1 Yleiset määräykset .....	31
36.2 Korjausrakentamista koskeva erityismääräys .....	31
37 § Piha-alueen korkeusasema .....	32
38 § Pengerrykset ja tukimuurit.....	32
39 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie .....	32
39.1 Ajoneuvoliittymä .....	32
39.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus .....	32
39.3 Pelastustie .....	32
40 § Auto- ja polkupyöräpaikat.....	33
40.1 Moottorijoneuvot ja sähköiset liikumisvälineet.....	33
40.2 olkupyöräpaikat.....	33
40.3 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt.....	34
41 § Jätehuolto ja varastointitilat .....	34
41.1 Jätehuolto.....	34
41.2 Säilytys.....	34
42 § Tontin lumet .....	34
43 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet .....	35

<b>9 Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....</b>	<b>36</b>
44 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	36
44.1 Yleismääräys.....	36
44.2 Selvitysvaatimukset.....	36
44.3 Purkamistyön toteuttaminen.....	37
44.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen.....	37
<b>10 Yleiset alueet, julkinen lähiympäristö.....</b>	<b>37</b>
45 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit.....	37
45.1 Puistot ja muut virkistysalueet.....	37
45.2 Julkisen lähiympäristön rannat ja laiturit.....	37
46 § Julkisen tilan rakennuskohteet.....	37
46.1 Puistot ja muut virkistysalueet.....	37
46.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet.....	37
<b>11 Rakennustyön aikaiset järjestelyt.....</b>	<b>38</b>
47 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen.....	38
47.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen.....	38
47.2 Säilytettävä puusto.....	38
47.3 Työmaan siisteys.....	38
47.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen.....	38
47.5 Työmaan jätehuolto.....	38
47.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä.....	38
<b>12 Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito.....</b>	<b>39</b>
48 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen.....	39
49 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla.....	39
50 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet.....	39
<b>13 Määräysten valvonta ja poikkeaminen määräyksistä.....</b>	<b>39</b>
51 § Määräysten valvonta.....	39
52 § Poikkeaminen määräyksistä.....	39
<b>14 Erinäiset määräykset, liitteet.....</b>	<b>40</b>
53 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo.....	40
Liitteet.....	40

# 1 Yleistä

Rakentamislaki 17. § 4. momentti Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Mustasaaren kunnan rakennusjärjestyksen uudistamista koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvaillaan uudistamisen taustoja ja tavoitteita sekä osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa koskevia menettelytapoja.

Rakennusjärjestys on uusittu rakentamislain mukaiseksi. Uuden lain myötä muun muassa rakentamisen luvanvaraisuuden rajat muuttuvat. Lain mukaan osa rakennuskohteista on vapautettu luvan tarpeesta. Uusi laki muuttaa myös lupajärjestelmän ja rakennuksen määritelmän.

## 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamista kunnissa ohjaavat rakentamislaki ja rakennusasetus sekä joukko muita alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Niillä asemakaavoitetuilla ja osayleiskaavoitetuilla alueilla, joita koskevat tarkemmat rakentamismääräykset liittyvät rakennusjärjestykseen, on kyseisiä määräyksiä noudatettava siihen asti, kunnes niihin liittyvät asemakaavat on muutettu.

## 2 § Rakennustapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi kunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista. Rakentaminen perustuu kunnan karttapalveluun. Kaavoissa hyväksytyjä rakennustapaohjeita on noudatettava.

Viite: rakentamislaki 17. § 4. momentti

## 3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

Viite: rakentamislaki 66. ja 67. §

## 4 § Määritelmiä soveltamisesta

Rakentamislaki 2. § Määritelmät

- 1) **kulttuuriperintö**, yhteisiä menneisyydestä säilyneitä aineellisia ja aineettomia kulttuurin ilmentymiä
- 2) **hiilijalanjälki**, rakennuksen elinkaaren aikana syntyvien kasvihuonekaasujen kokonaismäärää ilmoitettuna hiilidioksidiekvivalenttien painona
- 3) **hiilikädenjälki**, ilmastonmuutosta hidastavia tekijöitä, joita ei syntyisi ilman hanketta, ilmoitettuna hiilidioksidiekvivalenttien painona
- 4) **rakennuskohde**, rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle
- 5) **rakennus**, erillistä, kiinteää, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa
- 6) **rakennuksen elinkaari**, peräkkäisiä ja toisiinsa liittyviä vaiheita, jotka kattavat rakennustuotteiden raaka-aineiden hankinnan, valmistuksen, kuljetukset, rakentamisen, rakennuksen käytön, rakennustuotteiden vaihdot, purkamisen sekä rakennus- ja purkumateriaalien käsittelyn ja loppusijoituksen
- 7) **ulkopuolinen tarkastus**, riippumattoman ja pätevän asiantuntijan tarkastusta siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetty vaatimukset.

Muita määritelmiä

- **Katos** on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 prosenttia.
- **Asuinpientaloilla** tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia erillispientaloja.
- **Julkisella tilalla** tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.
- **Rakennelmiksi** luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet, kuten pienet (alle 10 m<sup>2</sup>) vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.
- **Saunarakennuksella** tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka muttei ruuanlaittomahdollisuutta.
- **Vapaa-ajan asuinrakennuksella** tarkoitetaan asuntoa, joka on tarkoitettu käytettäväksi virkistys- ja vapaa-aikatarkoituksessa osan vuotta tai ympärivuotisesti.

- **Majoitusrakennuksella** tarkoitetaan rakennusta, jota voidaan käyttää lyhytaikaiseen majoitukseen ja jossa vieraat vaihtuvat jopa päivittäin.
- **Vierasmajalla** tarkoitetaan rakennusta, jossa ei ole ruuanlaittomahdollisuutta tai saunaa. Rakennuksessa voi olla lämmitysjärjestelmä, ja se voi olla eristetty.
- **Huoneistoala** ilmoitetaan asuinhuoneistoille ja lasketaan RT-kortiston erityisen ohjeen mukaisesti.
- **Räystä** on vesikaton osa, joka ulottuu rakennuksen ulkoseinän ulkopuolelle seinää suojaten, yleensä noin 0,6 metrin mutta enintään 1,2 metrin levyinen. Tätä leveämmät räystäät lasketaan koko leveydeltään katoksiksi.
- **Kellari** on pääasiassa maanalainen tila rakennuksen alimman kerroksen alapuolella.
- **Talousrakennus** voi olla varasto, autotalli tai autokatos, sauna, vierasmaja tai muu vastaava rakennus, joka palvelee päärakennuksen käyttötarkoitusta. Talousrakennus voi olla lämmitettävä tai kylmä.
- **Pihapiirillä** tarkoitetaan rakennuksia, jotka muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden.
- **Rakennusalalla** tarkoitetaan kaavassa ilmoitettua pinta-alaa, joka on tarkoitettu rakennusten ja katosten sijoittamiselle.
- **Pohja-alalla** tarkoitetaan pinta-alaa, jonka rakennus vie maa-alasta.
- **Kerrosala** lasketaan ulkoseinien ulkomittojen mukaan, mukaan lasketaan tilat, joiden korkeus on yli 1,6 metriä. Tarkemmat laskentaohjeet ovat RT-kortistossa/lainsäädännössä.
- **Kokonaisalaa** käytetään rakennustietojen siirtämisessä valtion tietokantaan.
- **Bruttoala** on kaikki lämmitetyt ja kylmät ulkoseinien rajaamat tilat yhteenlaskettuna, myös alle 1,6 metrin sisätilat.
- **Ullakko** on rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella oleva kerros, joka ei ole täyskorkea.
- **Kiinteistörasite** on kiinteistön oikeus käyttää toisen kiinteistön aluetta (esimerkiksi polku, tie, veneväylä, muu kulkuyhteys; auto- tai venepaikka).
- **Rakennusrasite** on kiinteistön oikeus käyttää toisen kiinteistön rakennelmia tai rasittaa toista kiinteistöä rakennelmilla.
- **Tontti** on kaavan mukainen asemakaava-alueella sijaitseva kiinteistö, josta on muodostettu tontti.
- **Rakennuspaikka** voi olla tontti tai kiinteistö tai osa kiinteistöstä, joka osoitetaan kaavassa tai jonka on muutoin todettu oleva sopiva rakennuspaikka.  
Viite: rakentamislaki 2. §

- **Energiakaivo** on maaperään porattu reikä kalliolämpöä varten.

#### **Ranta-alue**

- Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan.
- Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle, kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön.
- Ranta-alue ulottuu yleensä noin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

#### **Rantavyöhyke**

- Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan lähellä rantaa olevaa vyöhykettä, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu ja joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita.
- Rantavyöhyke on yleensä noin 200 metrin levyinen maasto-olosuhteista riippuen. Suunnittelutarve ranta-alueella, alueidenkäyttölaki 72. §: Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

## **2 Rakennuskohteen rakentaminen**

### **5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristökuvaan ja julkiseen tilaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla**

#### **5.1 Yleiset määräykset**

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja maisemakvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

Mahdolliset kaavat on otettava huomioon.

#### **5.2 Tekniset laitteet julkisivussa**

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava julkiseen tilaan / maisemaan ja rakennukseen sopeutuviksi.

### **5.3 Peruskorjausrakentaminen**

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennuskohde suunnitellaan ja rakennetaan suunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan avulla määräysten ja säännösten mukaisesti. Rakennuskohde on suunniteltava ja suunnittelu on dokumentoitava. Rakennuskohde on toteutettava suunnitelmien mukaisesti.

Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan. Rakennuksen tekninen ikääntyminen ei saa aiheuttaa vaaraa asukkaille, käyttäjille eikä sivullisille. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kohteen ominaispiirteet. Korjaaminen ei saa johtaa ympäristöön vaikuttavaan lopputulokseen. Rakennuksen julkisivut on pidettävä siistissä kunnossa. Ilkivallan aiheuttamat vahingot, kuten luvattomat spray-maalilla tehdyt kirjoitukset, on poistettava julkisivuista mahdollisimman pian.

Viite: rakentamislaki 91., 92., 93., 94., 96., 97. ja 98. §

### **5.4 § Korjausrakentaminen**

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa rakennuskohteen kunnosta ja käytettävyydestä sekä sen turvallisuudesta ja terveellisyydestä.

Julkisessa rakennuksessa ja asuin-, majoitus- tai työpaikkarakennuksessa olevan terveyshaitan korjaaminen edellyttää kuntotutkimuksen tekemistä ennen korjaussuunnitelmien laatimista ja rakentamislupaa.

Viite: rakentamislaki 42., 140. ja 141. §

## **6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle**

### **6.1 Yleiset määräykset**

Palovaarallisen katoksen (esimerkiksi auto- ja grillikatot) etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapurin rajasta ja vähintään 8 metriä naapurin rakennuksesta. Voimassa olevat paloturvallisuusvaatimukset sekä pelastuslaitoksen lausunnot on otettava huomioon.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoja, ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla. Voimassa olevat paloturvallisuusvaatimukset sekä pelastuslaitoksen lausunnot on otettava huomioon.

### **6.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla**

Asemakaava-alueella rakennuksen ja katoksen tulee sijoittua rakennusalalle.

## **7 § Rakennuskohteen korkeusasema**

### **7.1 Yleiset määräykset**

Rakennettaessa epätasaiselle/viettävälle rakennuspaikalle rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan.

Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, se tulee sopeuttaa ympäristöön ylikorkeiden sokkeleiden tai muurien välttämiseksi.

### **7.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla**

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen/liittymään ja muuhun kuntatekniikkaan.

Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus. Hulevesien valunta rakennuspaikalla ja viereisillä kiinteistöillä/rakennuksilla tulisi myös ottaa huomioon.

#### **Selvitysvaatimukse**

Pääpiirustusten asemapiirustuksessa / liitteenä olevissa tontin poikkileikkauskuvissa tulee esittää riittävällä tarkkuudella tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esimerkiksi maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää lupanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille, kun lupahakemusta käsitellään, ja että hakemuksen liitteenä on tontin poikkileikkauskuvia/piirustuksia.

## **8 § Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen**

Rakennus ja rakennusosat saavat erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli seuraavasti:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 3 metriä
- 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan.

Rakennusalan ylittäminen edellyttää aina poikkeamislupaa. Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle, ulkoasulle, naapureille tai paloturvallisuudelle.

## **9 § Maanalainen rakentaminen**

### **Selvitysvaatimukset**

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkoston ja niiden käyttöturvallisuuteen.

## **10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä**

### **10.1 Yleiset määräykset**

Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän korkealle osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus, joka selkeästi erottautuu taustastaan.

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

### **10.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla**

Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on molempien katujen puolelle asennettava kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero.

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin helposti luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

## **11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus**

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho olisi sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa.

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ympäristöön.

## **12 § Mainos- ja tekniset laitteet**

### **12.1 Yleiset määräykset**

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja sen ympäristöön.

Laitte on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä ja kunnossapitoa.

Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

## **12.2 Valaistut laitteet**

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus.

Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia. Valaistuja laitteita ei saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueille (RKY).

# **3 Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle**

## **13 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen**

Koko kunnan asemakaavoittamaton tai yleiskaavoittamaton alue voi olla alueidenkäyttölain 16. §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Alueidenkäyttölain 16. §:n 3. momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla.

- 1) Alue vastaa alueidenkäyttölain 16. §:n määräyksiä: ympäristövaikutukset, vaikutukset maisemaan ja virkistysmahdollisuuksiin, rakentamisen laajuus ja vaikutukset.
- 2) Alue on osoitettu hyväksytyssä yleiskaavassa suunnittelutarvealueeksi.
- 3) Alueella on käynnissä kaavoitus tai alue on sisällytetty kaavoituskatsaukseen.
- 4) Alueella on tiivistämis- tai yhdenmukaistamistarvetta.
- 5) Aluetta koskeva hakemus ei ole hyväksytyssä kaavassa osoitetun maankäytön mukainen.

Muut alueet, joilla rakentamisluvan erityisiä edellytyksiä saattaa olla tarpeen selvittää tarkemmin, ovat suunnittelutarpeen tarkastelualueita:

- a) vesihuoltolaitoksen viemäriverkon laajennusalue, lausunto pyydetään Mustasaaren vesihuoltolaitokselta
- b) alue, joka on kaavassa varattu tien yhteystarpeena
- c) voimakkaan paikallisen kehittymisen alueet
- d) valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt.

Lupaa haettaessa pyydetään aina lausunto Mustasaaren kaavoitusviranomaiselta.

## **14 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset**

### **14.1 Yleiset määräykset**

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

### **14.2 Selvitysvaatimukset**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.

Rakennus on sijoitettava vähintään 10 metrin päähän valtaojasta, 20 metrin päähän vesistöstä ja 5 metrin päähän talousvesikaivosta. Valtaojalla tarkoitetaan laskuojaa tai vastaavaa. Vesistöllä tarkoitetaan tässä puroa, jokea tai vastaavaa.

### **14.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset**

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

- 1) 1 000 m<sup>2</sup>
- 2) 2 000 m<sup>2</sup> maisemallisesti arvokkaat maisema-alueet
- 3) 2 000 m<sup>2</sup> ranta-alueet, rantaviivan vähimmäispituus 40 metriä.

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

### **14.4 Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset**

Puhtaan siirtymän rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella: 5 000 m<sup>2</sup>.

## **15 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus**

### **15.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka**

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus sekä päärakennusta palvelevia talousrakennuksia.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 250 kerrosalaneliömetriä (k-m<sup>2</sup>).

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennus 250 k-m<sup>2</sup>
- sekä talousrakennukset kokonaisrakennusoikeuden 250 k-m<sup>2</sup> puitteissa.

Pykälän 14.3 mukaisen rakennuspaikan koon perusteella kokonaisrakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup>.

Suurempi rakennuspaikka antaa vielä 5 prosenttia enemmän rakennusoikeutta pykälän 14.3 mukaisen rakennuspaikan koon ylittävältä osalta.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentaa enintään 15 prosenttia.

### **15.2 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla**

Yli yhden hehtaarin asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palveleva 400 k-m<sup>2</sup>:n pienteollisuusrakennus ympäristöhäiriötä tai melua aiheuttamatonta toimintaa varten seuraavin ehdoin:

- 1) toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia ja
- 2) rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisien tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön eikä sen asukkaille.

Pienteollisuusrakennuksen rakennusoikeus enintään 400 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuksen pinta-alasta saa olla toiminnan edellyttämiä työ-, myymälä- ja toimistotiloja sekä tilamyymälää enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

### **15.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella**

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle RA on sallittua rakentaa yksi vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1,5, ellei voimassa olevassa kaavassa muuta määrätä.

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, ellei voimassa olevassa kaavassa muuta määrätä, sekä sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia. Rakennuspaikan asemakaavan tai osayleiskaavan mukainen etäisyys rantaan on otettava huomioon.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 150 k-m<sup>2</sup>, ellei voimassa olevassa kaavassa muuta määrätä.

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- vapaa-ajan asuinrakennus 80–100 k-m<sup>2</sup> alueen mukaan, ellei voimassa olevassa kaavassa muuta määrätä

- erillinen saunarakennus 25–30 k-m<sup>2</sup> alueen mukaan, ellei voimassa olevassa kaavassa muuta määrätä
- erilliset talousrakennukset 30 k-m<sup>2</sup> alueen mukaan, ellei rakennuspaikan voimassa olevassa kaavassa muuta määrätä. Kokonaisrakennusoikeutta ei saa ylittää.
- venevaja 20 k-m<sup>2</sup> alueen mukaan, ellei rakennuspaikan voimassa olevassa kaavassa muuta määrätä. Venevajat keskitetään satama-alueille, jonne ne on suunniteltu.

#### **15.4 Loma-asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella**

Loma-asumiseen tarkoitettulle ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen alueen tai rakennuspaikan asemakaavan tai osayleiskaavan mukaan, ellei rantavyöhykkeellä (noin 200 metriä) muuta määrätä.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1,5.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup> alueen tai rantavyöhykkeellä (noin 200 metriä) sijaitsevan rakennuspaikan asemakaavan tai osayleiskaavan mukaan.

#### **15.5 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella**

Muille kuin rakennuspaikoille 15.1–15.4 saa rakentaa enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään yhteensä 150 k-m<sup>2</sup>.

#### **15.6 Kellari- ja ullakotilojen rakentaminen**

Asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus korkeusasemansa ja julkisivunsa suhteen sopeutuu rakennuspaikan maastomuotoihin sekä ympäristöön.

### **16 § Rakentamisen määrä, maatarakentaminen**

#### **16.1 Rakentamisen määrä**

Maatilan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 20 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

#### **16.2 Asuinrakentaminen**

Maatilalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen (pientalo) talousrakennuksineen.

Asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on enintään 20 prosenttia tai alueen voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Edellä mainitun lisäksi sukupolvenvaihdoksen mahdollistamiseksi sallitaan rakentaa yksiasuntoinen ja yksikerroksinen asuinrakennus talousrakennuksineen.

Asuinrakennuksen rakennusoikeus talousrakennuksineen on 250 k-m<sup>2</sup>.

### **16.3 Muu rakentaminen maatilalla**

Maatilalle sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa muualle kuin ranta-alueelle liitännäiselinkeinoiniin liittyviä rakennuksia ehdolla, että maatila soveltuu tarkoitettuun toimintaan ja on rakentamiseen riittävän suuri. Nämä rakennukset eivät saa olla ympäristölle haitallisia eikä niistä saa aiheutua lähiympäristöä häiritsevää melua.

Liitännäiselinkeinojen rakennusoikeudet:

- 1) majoitus- ja matkailurakennukset 200 k-m<sup>2</sup> alueen mukaan, ellei rakennuspaikan voimassa olevassa kaavassa muuta määrätä. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta ei saa ylittää.
- 2) myymälärakennukset 200 k-m<sup>2</sup> alueen mukaan, ellei rakennuspaikan voimassa olevassa kaavassa muuta määrätä. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta ei saa ylittää.
- 3) pienyritysrakennukset 400 k-m<sup>2</sup> alueen mukaan, ellei rakennuspaikan voimassa olevassa kaavassa muuta määrätä. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta ei saa ylittää.

Majoitus- ja matkailurakennusten rakentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella edellyttää myönteistä poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta. Rakennuspaikan pitäisi olla osoitettu asemakaavassa tai osayleiskaavassa matkailua varten (RM).

## **17 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla**

### **17.1 Rakentamisen määrä**

Yli 2 hehtaarin asuinrakennuspaikalle saa rakentaa (2–3) hevosen tai ponin tallin, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, tai muun eläinsuojan (esimerkiksi lampaille, alpakoille, kanoille, kukoille) tai perustaa koirametsän tai muun vastaavan alueen, mikäli rakennuspaikka soveltuu tarkoitukseen ja muut määräykset mahdollistavat sen.

### **17.2 Etäisyysvaatimukset**

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Luvan myöntäminen edellyttää ympäristöyksikön lausuntoa.

Jos rakentamiseen haetaan avustusta maa- ja metsätalousministeriöltä, etäisyyksissä on otettava huomioon myös ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta 927/2020 ja maa- ja metsätalousministeriön asetus tuettavaa rakentamista koskevista paloteknisistä vaatimuksista 265/2019 ja sen päivitykset.

Rakentamislupaa edellyttävien rakennusten tulee sijoittua vähintään 10 metriä valtaojasta, 50 metriä talousvesikaivosta ja 30 metriä vesistöä.

Eläintenpidossa on lisäksi noudatettava ympäristönsuojelulainsäädäntöä sekä Ruokaviraston ja terveystarkastajan ohjeita. Eläinsuojan etäisyys- ja sijoittamisvaatimuksista sekä lannan käsittelystä ja varastoinnista säädetään tarkemmin ympäristönsuojelulaissa sekä valtioneuvoston asetuksissa 1250/2014 ja 713/2014.

## **4 Rakentaminen ranta-alueilla**

### **18 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille**

#### **Ranta-alueen määritelmä**

Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön. Ranta-alue ulottuu yleensä noin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Nämä rantavyöhykkeet on määritelty ranta-asemakaavoitetuilla tai rantaosayleiskaavoitetuilla alueilla ja vahvistetaan näiden kaavojen mukaisesti.

#### **Alueidenkäyttölaki 72. § Suunnittelutarve ranta-alueella**

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen ja luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen tulee olla värisävyltään hillitty ja muodoltaan ja sijainniltaan maisemaan sopeutuva.

### **19 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla**

#### **Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014**

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi tulee ottaa huomioon vesistön ominaispiirteistä ja rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuva lisäkorkeus. Alin sallittu rakentamiskorkeus on +2,0 metriä (N2000-korkeusjärjestelmä).

Suositus sisävesien rannoille:

Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluarasta johtuva lisäkorkeus. Alin perustamiskorkeus tulva-alueilla vahvistetaan Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella.

## 19.1 Yleiset määräykset

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava. Alin perustamiskorkeus tulva-alueilla vahvistetaan Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella.

Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esimerkiksi jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

## 19.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Ranta-alueiden alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille on määritellyt entinen alueellinen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus. Meren/järven ranta-alueilla N2000-korkeusjärjestelmässä alin rakentamiskorkeus on +2,0 metriä.

- Muiden järvien ja jokien rannoilla rakennus tulee rakentaa siten, että rakentamiskorkeus on vähintään 0,5 metriä tulvakorkeutta korkeammalla. Ellei tulvakorkeutta ole tiedossa, rakentamiskorkeus on järvien ja jokien rannoilla oltava vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla.
- Karperönjärven vaikutusalueella sekä Iskmo sundissa olevilla rakennuspaikoilla alin rakentamiskorkeus on 1,0 metriä ylintä säännöstelykorkeutta ylempänä.
- Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on 2,0 metriä (N2000-järjestelmä).

## 20 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä, ellei vahvistetussa ranta-asetuksessa tai rantaosayleiskaavassa muuta määrätä.

## 21 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueet

Vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, edellyttää poikkeamislupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Rakennuspaikan tulee täyttää seuraavat ehdot:

- 1) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2 000 m<sup>2</sup>
- 2) rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten / ympäristönsuojelulain ehdot

- 3) rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
- 4) asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta
- 5) rakennuspaikalla noudatetaan määräyksiä maiseman luonnonmukaisuuden ja puuston osalta
- 6) kunnanvaltuuston päätös 11.4.2022 § 32 RA-rakennuspaikan muuttamisesta rakennuspaikaksi A

**Kriteerit loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi Mustasaarella:**

- 1) Alueet, joilla loma-asunnon muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön on mahdollista, osoitetaan rantaosayleiskaavoissa. Muutos on mahdollinen voimassa olevissa rantaosayleiskaavoissa osoitetuilla osa-alueilla sekä alueilla, jotka on saariston vyöhyketarkastelussa arvioitu vakituisen asumisen kannalta suotuisiksi. Mantereen puoleisille rannoille tehdään erillinen vyöhyketarkastelu.
- 2) Kunnan päätöksellä vakituista asutusta voitaisiin lisäksi osoittaa rantaosayleiskaavoissa myös muille paikoille, jos tällöin muodostuu kokonaisuus olemassa olevan vakituisen asutuksen lähistölle.
- 3) Loma-asutuksen muutosta vakituiseksi asutukseksi ranta-asemakaavoitetulla alueella tulee edeltää ranta-asemakaavan muutos. Ranta-asemakaava on maanomistajien oma kaava ja ranta-asemakaavan muutosten kustannuksista vastaavat kokonaisuudessaan maanomistajat.
- 4) Kun loma-asutus muutetaan vakituiseksi, palveluiden järjestämisestä ei saa aiheutua kunnalle merkittäviä lisäkustannuksia verrattuna kustannuksiin, joita aiheutuu lähialueella olemassa olevasta vakituisesta asutuksesta.
- 5) Rakennuspaikka on olemassa olevan vakituisen asutuksen yhteydessä.
- 6) Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitsevat kiinteistöt on liitettävä yleiseen viemäriin, ja mikäli kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella, jätevedenkäsittely on voitava järjestää niin, että se noudattaa puhdistusvaatimuksia, jotka ovat erilaisia riippuen alueen herkkyydestä pilaantumisen suhteen.
- 7) Tieyhteys ja tieoikeus on järjestetty ja tie on ajettavissa ympäri vuoden. Kiinteistönomistaja on velvollinen rakentamaan hälytysajoneuvojen kriteerit täyttävän ja huoltoajoneuvojen liikenteeseen soveltuvan tien. Tämä tarkoittaa, että tien on oltava vähintään 3,5 metriä leveä ja siinä on oltava kohtaamispaikkoja. Tiealueen leveydeksi suositellaan kokonaisuudessaan 12 metriä. Tien kunnossapidosta vastaa kiinteistönomistaja.
- 8) Loma-asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi ei sallita, mikäli rakennus sijaitsee alle 20 metriä rantaviivasta.
- 9) Asuinrakennuksen tulee täyttää Suomen rakentamismääräyskokoelmassa asetetut vakituista asuntoa koskevat vaatimukset.
- 10) Kaikilla vakituksilla asunnoilla tulee olla järjestetty jätteenkuljetus.

- 11) Ellei vakituista asutusta ole entuudestaan, hyväksyttävillä alueilla etäisyys koulukuljetusreitille saa olla enintään kolme kilometriä.

## 5 Rakentamisen luvanvaraisuus

### Rakentamislupaa edellyttävät rakentamislain 42. §:n perusteella (tulkinnat hallituksen esitys 139/2022)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) asuinrakennus
  - paikallaan pysytettävä asuntolaiva
- 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus
- 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta
  - siirrettävä kioski, katsomo
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu
  - 30 metriä korkea tuulivoimala, jonka lapojen korkein korkeus on yli 35 metriä
- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite
- 7) energiakaivo
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle
  - kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue kuten esimerkiksi golfkenttä.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön.

Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle
- 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana
- 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

**Hallituksen esityksen 139/2022 mukaan** lupaa edellyttää muun muassa

- jätevesijärjestelmän uusiminen (vain harmaa jätevesi)
- asunnon jakaminen ja yhdistäminen
- kattomuodon muutos.

## **22 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset**

Vaikka toimenpide ei vaatisi rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, on sen toteuttamisessa otettava huomioon muun muassa:

- asemakaavan määräykset
- rakennusoikeus (rakennuspaikalla on oltava jäljellä riittävästi rakennusoikeutta)
- palomääräykset
- rakenteiden mekaniikka (riittävän tasoinen rakennesuunnittelu)
- rakennustapaohjeet
- ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräykset
- kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma ja
- rakennettu ympäristö.

### **22.1 Yleismääräys**

Rakentamislain 42. §:n 2. momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

Vaikka rakennus tai rakennelma olisi vapautettu luvanvaraisuudesta, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennuskohde suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti (rakentamislain 91. §). Luvasta vapautettu rakennus saattaa kuulua muidenkin velvoitteiden, kuten kiinteistöverotuksen piiriin.

## 22.2 Aidat ja niiden tukimuurit

### Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaalin, muodon ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan/kaupunkikuvaan.

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle eikä estettä pelastustoiminnalle.

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun

- 1) asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,2 metriä
- 2) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2,0 metriä
- 3) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä.
- 4) aidan kunnossapito voidaan kokonaan tehdä oman maa-alueen puolelta.

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** kokonaan tontin puolelle sijoittuva katuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuva aidan rakentaminen, kun kadun/tien vastainen aita ei aiheuta näkemäestettä ajotielle ja

- 1) kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä
- 2) puistoa ja muita alueita vastainen aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä
- 3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2,0 metriä
- 4) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä.
- 5) aidan kunnossapito voidaan kokonaan tehdä oman maa-alueen puolelta.

## 22.3 Tukimuurit

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella, kun tukimuurin korkeus on enintään 1 metri.

## 22.4 Aurinkosähköjärjestelmät

### Yleismääräykset

Aurinkosähköjärjestelmien tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä asuinympäristöä.

### Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle.

Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita.

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala on alle 100 m<sup>2</sup> ja teho alle 15 kW tai kVA..

## 22.5 Ilmalämpöpumput

### Yleismääräykset

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä asuinympäristöä.

### Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle.

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

## 22.6 Jätevesijärjestelmät

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

- 1) kysymyksessä on niin sanotun harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle, vähintään 30 metriä rantaviivasta.
- 2) rakennuksessa on niin sanottu kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle. Vessan, oman vesijärjestelmän, kaivon tai meriveden puhdistusjärjestelmän rakentaminen rantavyöhykkeelle edellyttää lupaa.
- 3) pienimuotoiseen jätevesijärjestelmään lisätään pesuallas ja rakennuksessa on vain kantovesi (vain harmaa jätevesi).

## 22.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen, alle 2,0 m<sup>2</sup>
- markiisien asentaminen.

## 22.8 Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuspaikalle sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä ja leveys enintään 2 metriä / pinta-ala enintään 30 m<sup>2</sup>.

## 22.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 30 k-m<sup>2</sup> ja kasvutunnelin rakennusala on alle 30 k-m<sup>2</sup>.

## 22.10 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, kun lantalan ja laakasiilon rakennusala on alle 30 m<sup>2</sup> ja lietesäiliön tilavuus on alle 120 m<sup>3</sup>.

## 22.11 Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva viljasiilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 120 m<sup>3</sup> tai kokonaiskorkeus on alle 6 metriä.

## 22.12 Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tontille sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun

- 1) siirrettävä laite on enintään 3 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 30 m<sup>2</sup>
- 2) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- 3) paikallaan pitämisen enimmäisaika on 3 kuukautta.

## **23 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset**

### **23.1 Yleismääräys**

Rakentamislain 42. §:n 2. momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita ja -toimenpiteitä, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

### **23.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

- 1) lasituksesta on avattavissa vähintään 30 prosenttia ulkoilmaan rajoittuvasta osasta
- 2) terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.

### **Suojellut rakennukset ja alueet**

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

### **23.3 Savupiiput ja tulisijat**

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen rakennukseen, joka on vapautettu luvanvaraisuudesta.

### **23.4 Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset**

Julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** rakennusten julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla.

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla** rakennusten julkisivun ja katon värisävyn ja materiaalin muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita.

### **Suojellut rakennukset ja alueet**

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

## 6 Rakentaminen erityisalueilla

### 24 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

#### 24.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 2) valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
- 3) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 4) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 5) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut rakennetun ympäristön kannalta tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 6) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet.

#### 24.2 Erityisalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Määräys ei koske rakentamislain 42. §:n perusteella luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

#### 24.3 Suojellun rakennuksen määritelmää

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaiseksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan/maisemakuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

## **25 § Rakentaminen pohjavesialueilla**

### **25.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen**

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä.

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia.

### **25.2 Selvitysvaatimukset**

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa.

### **25.3 Energiakaivojen ja lämmönkeruuputkistojen sijoittaminen pohjavesialueilla**

Energiakaivojen ja lämmönkeruuputkistojen sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa sekä Lupa- ja valvontaviraston lausuntoa.

## **26 § Pilaantunut maaperä**

### **26.1 Selvitysvaatimukset**

Jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperä on tutkittava.

### **26.2 Ilmoitusvaatimus**

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

### **26.3 Määräys**

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

### **26.4 Sura sulfatjordar**

Rakentamistoimet happamilla sulfaattimaa-alueilla voivat aiheuttaa maaperän happamoitumista ja happaman metallipitoisen valunnan muodostumista sekä rakenteiden korroosiota, mikäli asiaa ei tunnisteta ja oteta huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa erilaisten hallintakeinojen muodossa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden on huolehdittava siitä, että happamien sulfaattimaiden haittavaikutukset minimoidaan rakentamisessa. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee tarvittaessa liittää selvitys happamista sulfaattimaista sekä listaus toimenpiteistä, joihin rakennushankkeessa on tarpeen ryhtyä. GTK:n sulfaattimaakartta: <https://gtkdata.gtk.fi/hasu/>

Happamien sulfaattimaiden varastointi rekisteröidään valtakunnalliseen Rapu-tietojärjestelmään.

## **27 § Haitalliset yhdisteet**

### **27.1 Ilmoitusvaatimus**

Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esimerkiksi radon ja arseeni), on siitä viipymättä ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

### **27.2 Selvitysvaatimukset**

Erityissuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi ja joilla huolehditaan siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

### **27.3 Määräys**

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

## **28 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen**

### **28.1 Yleiset määräykset**

Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja eikä estää pohjaveden virtausmahdollisuuksia.

Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla.

## **28.2 Selvitysvaatimukset**

Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaisetkin muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

## **29 § Melun ja tärinän huomioiminen**

### **29.1 Yleiset määräykset**

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoituksen huomioiden.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

### **29.2 Selvitysvaatimukset**

Liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

Rakennettaessa tie-, katu- tai ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella.

## **7 Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa**

### **30 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla**

#### **30.1 Yleiset määräykset**

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

## **30.2 Pihan rakentaminen**

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

Käsiteltävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan.

Puita ja pensaita ei saa istuttaa teknisten verkostojen/laitteiden päälle.

## **30.3 Selvitysvaatimus**

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

# **31 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla**

## **31.1 Yleiset määräykset**

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee (1/3 tai 33 prosenttia) olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

## **31.2 Pihan rakentaminen**

Asemakaavassa istutettavaksi määrätyle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään 10 prosenttia tontin pinta-alasta.

# **32 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla**

Peltoalueiden maisemaan vaikuttava rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Avoimen peltoalueen ja näkyvän maaston korkeimpien kohtien käyttämistä rakennuspaikkana tulee välttää.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot. Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

## **33 § Erityismääräykset ranta-alueilla**

### **33.1 Yleiset määräykset**

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Tämä arvioidaan voimassa olevien ranta-asetemakaavojen tai rakennuspaikan osayleiskaavan mukaisesti.

### **33.2 Pihan rakentaminen**

Rakennuspaikalla tulee 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta / rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

## **34 § Arvokkaat luontoalueet**

Rakentamisessa ja piha-aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa on kiinnitettävä korostettua huomiota luonnonarvojen säilyttämiseen rakennuspaikalla.

## **35 § Lintuturvallinen rakentaminen**

Rakennuskohteen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden kuten lasikaiteiden ja -seinien koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuskohteen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne ohjaa lintuja törmäämään lasiin.

# **8 Piha-alueen rakentaminen**

## **36 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen**

### **36.1 Yleiset määräykset**

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

### **36.2 Korjausrakentamista koskeva erityismääräys**

Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulisi mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä.

## **37 § Piha-alueen korkeusasema**

Piha-alueen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

## **38 § Pengerrykset ja tukimuurit**

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3. Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esimerkiksi istutuksin.

## **39 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie**

### **39.1 Ajoneuvoliittymä**

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän.

Erytisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Asemakaavat on otettava huomioon.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Ajoneuvoliittymä valtion tiehen edellyttää liittymälupaa Lupa- ja valvontavirastolta.

### **Asemakaava-alueilla**

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 10 metriä. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10.

### **39.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus**

Tontin ajoneuvoliikenne ja esteettömät kulkuväylät on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

Tontin autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman tontin alueella, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

### **39.3 Pelastustie**

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle tontin sisään tulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi.

Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä. Pelastuslaitoksen lausuntoa on noudatettava.

## **40 § Auto- ja polkupyöräpaikat**

### **40.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet**

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden ja joista vähintään 10 prosenttia on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi.

Asemakaavamääräyksiä on noudatettava.

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös muun muassa kevyiden mopoautojen, moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

#### **Esteettömyys**

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi autopaikka jokaista alkavaa 30 paikkaa kohden liikkumis- ja toimimisesteisille käyttäjille ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin, kuitenkin vähintään yksi paikka. Näiltä autopaikoilta on oltava liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

### **40.2 olkupyöräpaikat**

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten ja ne tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa.

#### **Asemakaava-alueet**

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on polkupyöräpaikkoja rakennettava seuraavasti:

#### **Asuinrakennukset**

Asuinkerros- ja rivitalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka asuntojen kerrosalan 60 k-m<sup>2</sup> kohden. Pääosa / vähintään puolet paikoista tulee sijaita pihatasossa olevassa katetussa ja lukittavassa tilassa. Ulkona sijaitsevat pihapaikat tulee olla runkolukitsemisen mahdollistavia.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava myös tilaa erikoispyörille.

#### **Työ-, kokoontumis- ja liiketilat**

Yksityisten ja julkisten lähipalveluiden sekä työ-, kokoontumis- ja liiketilojen tonteilla on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin rakennettavaa 150 k-m<sup>2</sup>:ä kohden. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen ja niiltä on oltava sujuva yhteys liikenneväylille. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi ja runkolukitsemisen mahdollistaviksi.

### **40.3 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt**

Piha-alueeseen kohdistuvan rakennustoimenpiteen yhteydessä tulee mahdollisuuksien mukaan parantaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä.

## **41 § Jätehuolto ja varastointitilat**

### **41.1 Jätehuolto**

Jätteen keräysvälineet, jätetilat (sisältäen jätekatokset, jäteaitaukset ja jätehuoneet) ja kompostorit tai kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä.

Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia, kompostoreita tai komposteja ei saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Pelastuslaitoksen turvallisuusvaatimukset on otettava huomioon.

Keräysvälineet, jätekatokset -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden / tulee sijoittaa 4 metrin etäisyydelle pientaloista ja paritaloista. Suurempi keräysvälineiden määrä edellyttää 8 metrin etäisyyttä tontilla olevista muista kuin luvanvaraisista rakennuksista ja vajoista.

### **41.2 Säilytys**

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on pientalotonteille rakennettava ulkosäilytystiloja seuraavasti:

- 1) erillispientalossa ja paritalossa vähintään 15 m<sup>2</sup>/asunto tai asemakaavan mukaan
- 2) rivitalossa vähintään 10 m<sup>2</sup>/asuinhuoneisto tai asemakaavan mukaan

## **42 § Tontin lumet**

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa.

Lumen sulamisvesi on käsiteltävä omalla kiinteistöllä tai johdettava hulevesijärjestelmään.

Lunta ei saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille eikä naapurikiinteistöille. Lumi ei saa tippua katolta kiinteistön rajojen ulkopuolelle. Rakennuspaikan sisäiset pelastusreitit on pidettävä lumesta vapaina. Lumen varastoinnista ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Rakennuspaikalle tai sen vierelle tai jalkakäytävälle kertyneet lumivallit on poistettava, jos niistä on haittaa naapureille tai jalankululle tai ne aiheuttavat ajoneuvoliittymän näkemäesteen.

## 43 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Tontille on rakennettava hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä viivytyksratkaisulla. Lähtökohta on, että vedet imeytetään kokonaan tai osittain omalla tontilla, mikäli maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava tarvittaessa viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuin kuten painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna.

Syöksytorvesta vesi on johdettava tarkoituksenmukaisella tavalla hulevesiverkostoon tai maastoon, mikäli hulevesiverkostoa ei ole. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.

Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa kunnan jätevesijärjestelmään. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa myöskään johtaa suoraan valtion tien ojaan.

### Selvitysvaatimukset

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

### Jätevesien käsittely

Viemäriin ei saa johtaa vaarallista jätettä, kemikaaleja, öljyjä tai rasvoja taikka viemäriin tai puhdistamon toimintaa haittaavia kiinteitä jätteitä. Viemäriin ei saa myöskään johtaa kuivatus-, sade- tai sulamisvesiä. Kaikki päästöt suoraan vesistöön on kielletty.

1. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitsevat kiinteistöt on liitettävä yleiseen viemäriin. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi erityisestä syystä myöntää vapautuksen yleiseen viemäriin liittymisvelvollisuudesta kiinteistölle, joka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.
2. Kiinteistön, joka sijaitsee vesihuoltolaitoksen viemäriin toiminta-alueen ulkopuolella, on noudatettava ympäristönsuojelulain (527/2014) ja sen nojalla annettujen asetusten vaatimuksia kiinteistökohtaisesta jäteveden puhdistamisesta. Ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää poikkeuksen puhdistusvaatimuksista enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.
3. Pohjavesialueella kaikki jätevedet on johdettava yleiseen viemäriin tai puhdistettava tiiviissä laitteistossa ja johdettava tiiviissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle tai kerättävä tiiviiseen umpisäiliöön, jossa on ylitäytönestín.

4. Ranta-alueella (200 metrin säteellä rantaviivasta) käymälävedet on johdettava yleiseen viemäriin tai umpisäiliöön. Harmaa jätevesi voidaan käsitellä puhdistamossa, joka täyttää ympäristönsuojelulain vaatimukset. Vaihtoehtoisesti kaikki jätevedet voidaan puhdistaa pienpuhdistamossa tai vastaavassa tiiviissä järjestelmässä, jonka purkupaikka on vähintään 30 metrin päässä rantaviivasta. Huoltoa varten vaaditaan toimiva tieyhteys ympäri vuoden. Ranta- ja tulva-alueilla maasuodattamo/maahanimeyttämö on sijoitettava riittävän korkealle keskivedenkorkeuden yläpuolelle.
5. Kiinteistöt, joilla harmaata jätevettä (kantovettä) syntyy vain pieniä määriä, voivat päästää puhdistamattoman jäteveden maaperään sorasilmän, sorakerroksen tai vastaavan kautta. Kiinteistön vedenkulutuksen muuttuessa, esimerkiksi kun aletaan käyttää painevettä, on jätevesien käsittely tarkistettava.
6. Öljyä, polttoaineita, liuottimia tai rasvoja käsittelevien kiinteistöjen jätevedet on ennen viemäriin johtamista esikäsiteltävä öljyn-, hiekan- tai rasvanerottimissa. Autotallien, ajoneuvojen säilytystilojen ja muiden vastaavien tilojen lattiakaivot on varustettava öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla, joiden kautta vesi johdetaan viemäriin. Kiinteistönomistaja vastaa erotinlaitteiden toiminnasta, tyhjennyksestä ja huollosta. Uusissa erotinkaivoissa ja umpisäiliöissä on oltava hälyttimet.

#### **KIINTEISTÖKOKOITTAISEN JÄTEVEDEN PUHDISTUSJÄRJESTELMÄN SUOJAETÄISYYDET**

Jätevesijärjestelmä ja puhdistetun jäteveden purkupaikka on rakennettava riittävät suojaetäisyydet huomioiden (ei koske umpisäiliöitä). Ohjeellisia suojaetäisyyksiä, jotka on ilmoitettu ympäristöministeriön ympäristöoppaassa 2017, Haja-asutuksen jätevedet, taulukko 7, on noudatettava, mikäli ei luotettavasti voida osoittaa muuta.

## **9 Rakennuksen tai sen osan purkaminen**

### **44 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen**

#### **44.1 Yleismääräys**

Rakennuskohteen osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen alkuperäisestä tyylistä poikkeavaan lopputulokseen.

#### **44.2 Selvitysvaatimukset**

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta sekä niiden kunnosta.

### **44.3 Purkamistyön toteuttaminen**

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Voimassa olevaa lainsäädäntöä ja rakentamislain edellyttämiä selvityksiä on noudatettava.

Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen.

### **44.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen**

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä.

## **10 Yleiset alueet, julkinen lähiympäristö**

### **45 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit**

#### **45.1 Puistot ja muut virkistysalueet**

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden julkisivupintojen, puistokäytävien ja -aukoiden pinnoitteiden sekä hulevesien hallintajärjestelmien on sovellettava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

#### **45.2 Julkisen lähiympäristön rannat ja laiturit**

Julkisen lähiympäristön rantaan sijoitettavien laituriin, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen lähiympäristöön ja rantamaisemaan.

Julkisen lähiympäristön laituriin tulee soveltua eri väestöryhmille.

### **46 § Julkisen tilan rakennuskohteet**

#### **46.1 Puistot ja muut virkistysalueet**

Toreille, puisto- ja virkistysalueille rakennuskohteet on pyrittävä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta.

#### **46.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet**

Julkiseen lähiympäristöön voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksytyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

# 11 Rakennustyön aikaiset järjestelyt

## 47 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

### 47.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön.

### 47.2 Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

### 47.3 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

### 47.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään.

Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa vesihuoltolaitoksen, Mustasaaren teknisten palvelujen ja ympäristönsuojelun määräyksiä.

### 47.5 Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen.

### 47.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

Työn valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

## **12 Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito**

### **48 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen**

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää aluekohtaisia tarkastuksia rakennetun ympäristön valvomiseksi. Tarkastuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

### **49 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla**

Asumista varten tarkoitetulla tontilla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu viranomaisen lupaan.

Pienehköjen veneiden, asuntoautojen, asuntovaunujen ja muiden vastaavien kulkuneuvojen kausiluonteinen säilyttäminen tontilla on sallittua.

### **50 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet**

Rakentamattomia tontteja tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna asuttua ympäristöä ja ympäristökuvaa eikä niitä saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

## **13 Määräysten valvonta ja poikkeaminen määräyksistä**

### **51 § Määräysten valvonta**

Rakennusjärjestyksen määräysten noudattamista valvoo rakennusvalvontaviranomainen tai muu määräystä valvova viranomainen.

Rakennustyön aikana rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa valvoa rakentamista hyvän lopputuloksen kannalta merkittävien seikkojen osalta. Sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin voidaan valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa.

Rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnan valvontaa varten järjestetään tarvittaessa erityisiä katselmuksia rakennusvalvontaviranomaisen päättämällä tavalla.

### **52 § Poikkeaminen määräyksistä**

Poikkeuksia tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä voi myöntää hallintosäännössä määrätty viranomainen ja vähäisiä poikkeuksia rakentamisluvan myöntävä viranomainen. Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa rakennusjärjestystä täydentäviä ohjeita. Täydentävät määräykset ja ohjeet eivät saa olla ristiriidassa rakennusjärjestyksen tavoitteiden

kanssa, ja ennen niiden antamista on pyydettävä tarvittavat lausunnot. Rakennusjärjestyksen määräysten rikkomisen seurauksista on voimassa, mitä rakentamislaisissa on säädetty.

## **14 Erinäiset määräykset, liitteet**

### **53 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo**

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2026.

Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta (niiltä osin kuin muutoksenhaku ei koske).

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kunnanvaltuuston 10.6.2013 § 91 hyväksymä ja vuonna 2013 voimaan tullut rakennusjärjestys.

### **Liitteet**

Liite 1. Mustasaaren kunnan karttapalvelu

<https://experience.arcgis.com/experience/a645a3d45d53431d9cc94c5ac178c14d>



Mustasaaren kunta

2026

