



RISTIINAN
KUNTA

RAKENNUSJÄRJESTYS

Ristiinan kunnan rakennusjärjestys

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 SOVELTAMISALA

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

1.3 MÄÄRITELMÄ

- Rakennuspaikka
- Ranta-alue
- Kerros
- Kerrosala
- Kokonaisala
- Pohjanpinta-ala
- Aitta
- Katos
- Suurehko laitur
- Leikkimökki
- Venevaja
- Suunnittelutarvealue
- Lyhenteet

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 Talousrakennuksen luvan- / ilmoituksenvaraisuus

2.2 Toimenpiteen luvan- / ilmoituksenvaraisuus

3. RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 Sijoittuminen

3.2 Rakennusten sopeutuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

3.3 Ympäristön hoito ja valvonta

3.4 Maston rakentaminen

3.5 Aitaaminen

3.6 Piha-alue / pihamaa / liittymä yleiseen tiehen

3.7 Osoitemerkinnät ja turvallisuussuunnitelma

4 RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

5. RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

5.1 Asemakaava- ja ranta-alueen ulkopuolella

5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella

5.3 Rantavyöhykkeet joilla MRL 72 §:n 1 momentin mukainen rajoitus ei ole voimassa.

6. RAKENNUSPAIKAN KOKO ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

7. SUUNNITTELUTARVEALUE

8. VESI- JA JÄTEVESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

9. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

10. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

11. JÄTEHUOLTO

12. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

12.1 Määräyksistä poikkeaminen

12.2 Voimaantulo

LIITEKARTAT 1-4

Rantavyöhykkeet joilla MRL 72 §:n 1 momentin mukainen rajoitus ei ole voimassa.

LIITEKARTTA 5

MRL 16 § 3 momentin mukainen suunnittelutarvealue

Ristiinan kunnan rakennusjärjestys

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1 SOVELTAMISALA JA TEHTÄVÄ

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

Ristiinan kunta haluaa rakentamisen ohjauksella auttaa toimivan ja viihtyisän elinkeino-, asumis- ja vapaa-ajan ympäristön rakentumista ja ylläpitoa.

Rakentaminen muuttaa ympäristöä pitkäaikaisesti. Paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa tavoitteena on myönteinen ja hyvä laatu. Näitä arvioitaessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, terveellisyyttä, turvallisuutta, ekologisuutta, toteutuskelpoisuutta, taloudellisuutta, tasa-arvoisuutta ja kauneutta. Hyvä ympäristö säilyttää aina arvonsa, vaikka käyttäjät vaihtuvat.

Rakentamisen keskeiset lähtökohdat ilmaistaan asema- ja yleiskaavoissa, joihin on saatettu liittää rakentamishojeita ja jatkosuunnittelulle virikkeitä antavia havainnekuvia. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät yleispiirteisiä kaavoja ja antavat tasapuoliset ratkaisuperusteet kaavoittamattomien haja-asutusalueiden rakentamisen määrälle ja tavalle.

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rakennuslautakunta. Sen alaisena toimii rakennustarkastaja.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään Ristiinan hallinto- ja johtosäännössä.

1.3 MÄÄRITELMÄ

Rakennuspaikka

Tässä rakennusjärjestyksessä käytetään nimitystä rakennuspaikka sekä asemakaavan mukaisesta tontista että tilan, määräalan tai muun vastaavan maa-alueen muodostamasta rakennuspaikasta.

Ranta-alue

Ranta-alueella tarkoitetaan jokeen, järveen, lampeen tai vastaavaan vesistöön rajoittuvaa aluetta, joka ulottuu vähintään 150 metrin etäisyydelle keski vedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Kerros

Rakennuksen kerros on kokonaan tai pääosin maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääosin maanpinnan alapuolella ja ullakko pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinja ylempänä kerroksen yläpuolella.

Kerrosala

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan tilojen ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Rakennuksen kerrosalaa koskevat tämän rakennusjärjestyksen määräykset koskevat myös talousrakennuksia ja vastaavia rakennuksia siitä riippumatta, onko niissä lämmitys tai lämmöneristys.

Kokonaisala

Rakennuksen kokonaisalaan lasketaan kaikkien kerrosten ja kellarin katetut tilat sekä ullakotilat, jos huonekorkeus on vähintään 160 cm. Kokonaisalaan lasketaan myös katetut kuistit ja katokset.

Pohjanpinta-ala

Rakennuksen pohjanpinta-alaan lasketaan rakennuksen katetun osan peittävä maa-ala. Rantasauna osalta lasketaan myös avoin kuisti.

Aitta

Aitta on majoituskäyttöön tarkoitettu tulisijaton, pohjaratkaisultaan ja julkisivuaukokseltaan päärakennuksen apurakennukseksi tarkoitettu rakennus.

Katos

Katos on rakennelma, rakennus tai rakennuksen osa, jonka seinienpinta-alasta on avoinna vähintään 30 %.

Suurehko laitur

Suurehkon laiturin katsotaan olevan raskastekoinen yli 15 metriä pitkä, vesistöön kiinteästi asennettu laitur.

Leikkimökki

Lasten leikkeihin tarkoitettu kevytrakenteinen rakennus jolla ei ole kiinteitä perustuksia.

Venevaja

Venevaja on rannan tuntumassa maa-alueella oleva veneen ja venetarvikkeiden säilyttämiseen tarkoitettu rakennus.

Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealue tarkoittaa aluetta, jonka käyttö edellyttää erityisiä toimenpiteitä kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamista tai vapaa-alueiden järjestämistä tai jolla rakentaminen aiheuttaisi merkittäviä ympäristövaikutuksia. Rakennusluvan myöntämisellä tällaisella alueella on oltava erityiset edellytykset (MRL 16 §).

Suunnittelutarvealue on merkitty liitekarttaan nro 5.

Lyhenteet

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Rakennuslupa tarvitaan rakennuksen rakentamiseen, korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen, rakennuksen tai osan käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen ja muuhun työhön, jolla voi ilmeisesti olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin olosuhteisiin.

Määräys

Lupamenettelyn asemesta maanviljelystilaan kuuluvan ja maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 100 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan rakennuspaikkaan kuuluvan, pienehkön, kevytrakenteisen, enintään 30 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen haja-asutusalueella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Kirkonkylän ja Pellosniemen asemakaava-alueilla enintään 15 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Yli 15 m²:n suuruisen aitan rakentaminen vaatii aina rakennusluvan.

Sovellettaessa asemakaava-alueiden ulkopuolella talous-, ym. rakennuksiin tai muihin toimenpiteisiin ilmoitusmenettelyä tulee ottaa huomioon (laki yleisistä teistä 41 ja 42 §) tien suoja- tai vierialueelle rakentamisessa. Rakentajan on oltava edellä mainitussa tapauksissa yhteydessä tienpitäjään, jolloin selviää mahdollinen tarve tielain edellyttämään poikkeuslupa. Lisäksi tulee huomioida terveydensuojelulain 13 §:n tarkoittamat asiat.

2.2 TOIMENPITEEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 61,62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan eri osa-alueilla seuraavasti:

Toimenpidelupa haettava	T
Ilmoitus tehtävä	I
Ei vaadi lupaa tai luvan varaisuudesta vapautettu	O

Toimenpide	Osa-alue			
	Asema- kaava-alue	Ranta- asema- kaava-alue	Yleis- kaava-alue	Muu alue
1. Rakennelma				
- katos	I	I	I	I
- vaja	I	I	I	I
- kioski	T	T	T	T
- käymälä	I	I	I	I
- esiintymislava	T	I	I	I
- katettu keittopaikka	T	I	I	I
- Leikkimökki enintään 6.0 m ²	O	O	O	O
- Muu vastaava rakennelma (esim. jäteaitaus, grillikatos, kota, huvimaja, maakellari) enintään 9.0 m ²	I	O	O	O
2. Yleisörakennelma				
- urheilupaikka	I	I	I	I
- kokoontumispaikka	I	I	I	I
- asuntovaunun alue tai vastaava	T	T	T	T
- katsomo	T	T	I	I
- yleisöteltta tai vastaava	T	T	I	I
3. Liikuteltava laite				
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	T	T	T
4. Erillislaitte (rakentaminen)				
- masto	T	T	T	T
- piippu	T	T	T	T
- varastointisäiliö	T	T	T	T
- muistomerkki	I	I	I	I
- suurehko anteeni	T	T	T	T
- tuulivoimala	T	T	T	T
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	T	T	T	T
- jätevesijärjestelmän rakentaminen tai saneeraaminen	T	T	T	T

- maalämpö-, vesi- ja viemäriputkiston sijoittaminen pohjavesialueelle tai vesialueelle	T	T	T	T
5. Vesirajalaite (rakentaminen)				
- suurehko laituri	T	T	T	T
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	T	T	T	T
6. Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)				
- lantavarasto, yli 200 m ³	T	T	T	T
- varastosiiilo, yli 200 m ³	T	T	T	T
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen liittyvä alue	T	T	O	O
7. Julkisivutoimenpide				
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	T	I	I	I
- kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen	T	I	I	I
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen	T	I	I	I
- ikkunajaon muuttaminen	I	I	I	O
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	I	I	O	O
8. Mainostoimenpide				
- muu kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asentaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunan peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asentaminen	T	T	T	T
9. Aitaaminen				
Yli 1,8 metriä korkea aita	I	I	O	O
Alle 1,8 metriä korkea aita	O	O	O	O

Määräys

1-9 kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan.

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

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvankannalta on tarpeen (MRL 129 § 2 mom.). Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom.).

Toimenpiteen toteuttaminen saattaa rakennusluvan/toimenpideluvan lisäksi edellyttää mm. ympäristönsuojelu- tai terveydensuojeluviranomaisen lupaa. Hankkeet, joilla on olennainen merkitys ympäristön- tai luonnonsuojelun kannalta tarvitsevat toimenpideluvan. Hankkeista tulee pyytää ennakkolausunto Mikkelin seudun ympäristöpalveluilta ja tarvittaessa valtionhallinnon ympäristönsuojeluviranomaiselta.

Polttoaine- ja kemikaalisäiliöiden sijoittamisessa on noudatettava kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Käytöstä poistetuista säiliöistä tulee ilmoittaa rakennusvalvontaan ja Etelä-Savon pelastuslaitokselle. Ilmoituksessa tulee ilmetä yksilöidyt tiedot tehdyistä toimenpiteistä.

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa. Ilmoitusmenettelyn sijasta rakennushankkeeseen ryhtyvä voi aina halutessaan saada asian käsiteltyä lupa-asiana.

Soveltamisohje

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1 SJOITTUMINEN

Määräys

Milloin asemakaavassa ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään (4) neljä metriä.

Palovaarallista rakennusta kuten savusaunaa ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Samalla rakennuspaikalla olevan savusaunan etäisyys muihin rakennuksiin tulee olla vähintään 12 metriä.

Rakennustarkastajan antamalla luvalla savusauna voidaan rakentaa lähemmäksikin samalla rakennuspaikalla (12 metriä) sijaitsevaa rakennusta. Tällöin savusaunan rakenteelliseen paloturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asuinrakennuksen sijoittamisessa yleisen tien varrelle tulee ottaa huomioon riittävä etäisyys tiehen, jotta melulta häiriötöntä oleskelu- ja piha-aluetta jää riittävästi. Valtatie 13 ja 15 varsilla asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys tien keskilinjasta tulee olla vähintään 100 metriä. Seutuliikenneluokkaisella Mäntyharju - Ristiina maantiellä asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys tien keskilinjasta tulee olla vähintään 70 metriä. Alemmilla tieverkoilla asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys tiehen on tielain edellyttämien suoja-alueiden mukainen.

3.2 RAKENNUSTEN SOPEUTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Määräys

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

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

Rakennusten valomainokset eivät saa valaistuksellaan aiheuttaa tarpeetonta haittaa lähialueelle.

Rakennusten julkisivuissa ei saa käyttää maalaamatonta tai pinnoittamatonta sinkittyä peltiä eikä muitakaan kiiltäviä materiaaleja, ellei ole kysymys maisemassa näkymättömään paikkaan sijoittuvasta vähäisestä talousrakennuksesta.

Soveltamisohje

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

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

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

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

Rakennuspaikan tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään mai-

