

Valv.ltk. 07.09.2000, LIITE n:o 10
KH 18.09.2000, LIITE n:o 30
Valt. 26.10.2000, LIITE n:o 18
Valv.ltk. 18.12.2000, LIITE n:o 12
Valv.ltk. 16.03.2001, LIITE n:o 3.

KH 19.3.2001

*LIITE N:o II.
VALT. 29.3.2001 LIITE N:o*

KAAVIN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

1.1. Soveltamisala

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

1.2. Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on valvontalautakunta.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallinto- tai johtosäännössä.

2. LUPAJÄRJESTELMÄT

2.1. Talousrakennuksen luvan- / ilmoituksenvaraisuus

Lupamenettelyn asemasta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 30 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

S.A.

S.K.

JL MN

2.2. Toimenpiteiden luvan- / ilmoituksenvaraisuus

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

Toimenpide	Toimenpidelupa haettava		Ilmoitus tehtävä	
	kaava-alue	haja-as.alue	kaava-alue	haja-as.alue
1. Rakennelma (rakentaminen)				
- katos	x			x
- vaja	x			x
- kioski	x	x		
- käymälä	x			
- esiintymislava	x			x
- muu vastaava rakennelma			x	x
2. Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)				
- urheilupaikka			x	x
- kokoontumispaikka	x	x		
- asuntovaunualue tai vastaava	x	x		
- katsomo	x	x		
- yleisöteltta tai vastaava			x	x

Toimenpide	Toimenpidelupa haettava		Ilmoitus tehtävä	
3. Liikuteltava laite				
	kaava-alue	haja-as.alue	kaava-alue	haja-as.alue
- asuntovaunun tai –laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	x	x		
4. Erillislaitte (rakentaminen)				
- masto max 30 m	x	x		
- piippu	x			x
- varastointisäiliö	x			x
- hiihtohissi	x	x		
- muistomerkki			x	x
- suurehko antenni	x	x		
- tuulivoimala	x	x		
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	x			x
5. Vesirajalaitte (rakentaminen)				
- suurehko laituri	x	x		
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	x			x

Toimenpide	Toimenpidelupa haettava		Ilmoitus tehtävä	
	kaava-alue	haja-as.alue	kaava-alue	haja-as.alue
6. Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)				
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	X			X
7. Julkisivutoimenpide				
- rakennuksen julkisivun muuttaminen			X	
- kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen	X			X
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen	X			X
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen			X	
- ikkunajaon muuttaminen	X			
8. Mainostoimenpide				
- muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen			X	X
9. Aitaaminen (rakentaminen)				
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri			X	X
10. Kuntakuvajärjestely				
- muut kunta- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset			X	X

1 – 10 kohdassa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan.

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

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

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

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

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

3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1. Sijoittuminen

Etäisyydet

Rakennuksen etäisyyden haja-asutusalueella toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä.

Rakennuksen etäisyyden tiestä tai muusta ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua pihaa aluetta, jonka melutaso ei ylitä päivällä 55 dBA ja yöllä 50 dBA ja loma-asuntojen osalta enintään 45 dBA ja yöllä 40 dBA. Tarvittavat melumittaukset on tehtävä rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta suunnitteluvaiheessa.

Meluhaittojen torjumiseksi asuinrakennuksen etäisyyden rautatiestä tulee olla vähintään 150 metriä, ellei maasto-olosuhteista ja/tai kasvillisuuden suojaavasta vaikutuksesta muuta johdu.

Asuinrakennuksen rakentamisetäisyys yleisistä teistä tulee olla vähintään 30 metriä tien keskiviivasta ja paikallis- ja yksityisteistä 12 metriä.

3.2. Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

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

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

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

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

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

Oleva rakennuskanta

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

3.3. Ympäristön hoito ja valvonta

Ympäristön hoito

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

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

Töhryt rakennusten julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin teknisesti on mahdollista.

Ympäristön valvonta

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

Katselmuksen ajankohdasta ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajalle ja –haltijalle lautakunnan päättämällä tavalla.

3.4. Aitaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

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

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai –rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvollisia osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyn kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

3.5. Piha-alue / pihamaa

Rakennuspaikan kuivanapito

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

Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

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

Liikennejärjestelyt

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

Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

3.6. Tontin rajan ylittäminen

Mikäli rakennus saadaan rakentaa tontin kadun puoleiseen rajaan kiinni, ei rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle

3.7. Osoitemerkitä

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

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönotto tarkastuksessa.

4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVAALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1. Rakennuspaikka

Rakennuspaikan pinta-alan on oltava loma-asunnon rakentamista varten vähintään 2000 m² ja pysyvän asunnon rakentamista varten vähintään 5000 m².

Tämän rakennusjärjestyksen liitekartassa osoitetulla alueella rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

4.2. Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon ja siihen liittyvät talousrakennukset. Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 5%.

4.3. Rakentaminen kellariin ja ullakolle

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

5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

5.1. Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

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

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

Muodostettavan rakennuspaikan rantaviivan pituus tulee olla vähintään 40 m.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä ja vakituisen asuinrakennuksen sekä yli 80 m²:n suuruisen muun rakennuksen 40 metriä rantaviivasta sekä alimman lattiatason vähintään 1,0 m ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyys edellä mainitulla tavalla lasketusta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä. Saunarakennuksen kuis-tin koko saa olla enintään 50 % rakennuksen kerrosalasta.

Rakennelma (kota, katos, tms.) ja liikuteltava laite (asuntovaunu), lukuunottamatta venevaja, tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

6. SUUNNITTELUTARVEALUE

Kunta ei määrää asemakaava-alueittensa ulkopuolelle suunnittelutarvealueita sen suunnittelutarvealueen lisäksi, joka syntyy suoraan lain nojalla.

7.

VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLE RAKENTAMINEN

Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Jätevesien käsittely

Jätevesien käsittelystä tulee antaa aina erillinen selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Jätevesien käsittelyssä tulee pyrkiä käyttämään maasuodatinta tai muuta vastaavaa järjestelmää. Umpisäiliö hyväksytään vain erikoistapauksissa.

Rakennuslupamenettelyn yhteydessä tulee rakennuspaikalla tarvittaessa suorittaa maaperätutkimus jätevesien käsittelyn ja johtamisen selvittämiseksi. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Erillismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille

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

Tärkeillä pohjavesialueilla piha- ja paikoitusalueiden pintavedet ja salaojavedet on johdettava vyöhykkeen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla soveltuvat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat.

8.

HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

9.

RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvoessa rakennuttajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman.

10. **MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN
POIKKEAMINEN**

10.1. **Määräyksistä poikkeaminen**

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, jollei se merkitse määräysten tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kunnanhallituksen tai, jos lausunnon antaminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi, tämän lausunto.

11. **VOIMAANTULO**

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 4/15 2001 ja sillä kumotaan Kaavin kunnan 28.11.1991 voimaan tullut rakennusjärjestys.