

# ORIVEDEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS



**KAUPUNGINVALTUUSTON 22.4.2008 HYVÄKSYMÄ  
VOIMAANTULOPÄIVÄMÄÄRÄ 10.6.2008**

Karttojen julkaisu-/kopiointilupa  
Copyright Maanmittauslaitos  
lupa PISA/077/2006  
Aineiston kopiointi ilman  
Maanmittauslaitoksen lupaa on kielletty

# RAKENNUSJÄRJESTYS

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET</b> .....	<b>2</b>
1.1 SOVELTAMISALA.....	2
1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN .....	2
<b>2. LUPAJÄRJESTELMÄT</b> .....	<b>2</b>
2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS.....	2
2.1.1 Luvan / ilmoituksen tarve .....	2
2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS.....	3
2.2.1 Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset toimenpiteet.....	3
2.2.2 Maantielain mukaiset toimenpiteet .....	5
2.3 RAKENNUKSEN PURKAMISEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS .....	5
<b>3. RAKENTAMISEN SIIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN</b> .....	<b>5</b>
3.1 RAKENTAMISEN SIIJOITTUMINEN MUUALLA KUIN RANTA-ALUEELLA .....	5
3.1.1 Etäisyydet.....	5
3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN .....	6
3.2.1 Maisema ja luonnonympäristö .....	6
3.2.2 Kiinteät muinaisjäännökset ja valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.....	6
3.2.3 Oleva rakennuskanta.....	7
3.2.4 Rakentaminen suunnittelutarvealueilla .....	7
3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA.....	7
3.3.1 Ympäristön hoito .....	7
3.3.2 Ympäristön valvonta.....	7
3.4 AITAAMINEN.....	8
3.5 PIHA-ALUE / PIHAMAA .....	8
3.5.1 Rakennuspaikan kuivanapito .....	8
3.5.2 Pihamaan korkeusasema .....	8
3.5.3 Liikennejärjestelyt.....	8
3.5.4 Maanalaiset johdot ja rakenteet.....	8
3.6 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN .....	8
3.7 OSOITEMERKINTÄ .....	9
<b>4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA</b> .....	<b>9</b>
4.1 RAKENNUSPAIKKA.....	9
4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ .....	9
4.2.1 Rakentaminen kellariin ja ullakolle .....	9
<b>5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE</b> .....	<b>10</b>
5.1 RANTA-ALUEEN RAKENNUSPAIKKA SEKÄ RAKENTAMISEN SIIJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA.....	10
5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA .....	11
<b>6. SUUNNITTELUTARVEALUE</b> .....	<b>11</b>
<b>7. MAAPERÄ, VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN</b> .....	<b>11</b>
7.1 TALOUSVEDEN RIITTÄVYYS .....	12
7.2 JÄTEVESIEN JOHTAMINEN RANTA-ALUEELLA.....	12
7.3 ERITYSMÄÄRÄYKSIÄ TÄRKEILLE POHJAVESIALUEILLE .....	12
7.3.1 Jätevesien käsittely.....	12
7.4 POLTTOAINEET JA KEMIKAALIT .....	12
7.5 MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄT.....	13
7.6 HUOLTOHALLIT.....	13
7.7 KEMIKAALEJA KÄYTTÄVÄ TEOLLISUUS .....	13
<b>8. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT POHJAVESIALUEILLA</b> .....	<b>13</b>
<b>9. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN</b> .....	<b>13</b>
9.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN .....	13
9.2 VOIMAANTULO .....	14



## ORIVEDEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

### 1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

#### 1.1 SOVELTAMISALA

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

#### 1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii ympäristötoimi, johon kuuluvat mm. rakennusvalvonta-, kaavoitus- ja mittaus-, ympäristönsuojelu- ja ympäristöterveystoimi.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

### 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

#### 2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

##### 2.1.1 Luvan / ilmoituksen tarve

Rakennuslupa on haettava asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen, ellei kysymyksessä ole lämpöeristämätön puupintainen enintään 60 neliömetrin suuruinen varistorakennus.

Rakennuslupa on haettava asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan asuinrakennukseen kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen, ellei kysymyksessä ole enintään 20 neliömetrin suuruinen lämpöeristämätön puurakenteinen varistorakennus.

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, asemakaavassa osoitetun, pienehkön, enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruisen lämpöeristämättömän, puupintaisen varistorakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Sellaisen talousrakennuksen rakentamisesta, joka ei tarvitse rakennuslupaa, on ilmoitettava kirjallisesti ympäristölautakunnalle tai johtosäännössä määrätylle viranhaltijalle ja annettava tarvittava selvitys.

## 2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

### 2.2.1 Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset toimenpiteet

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

#### OSA-ALUEET

1. ASEMAKAAVA-ALUEET
2. MRL 72 §:N MUKAISET RANTA-ALUEET, YLEISKAAVA-ALUEET JA MRL 16 §:N SUUNNITTELUTARVEALUEET
3. MUUT ALUEET

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA	X
ILMOITUS TEHTÄVÄ	O
EI TARVITSE LUPAA TAI ILMOITUSTA	-

Toimenpide:	Kunnan osa-alue			
	1	2	3	
<b>1) Rakennelma</b> (rakentaminen)				
- katos	O	O	-	
- vaja	O	O	-	
- kioski	X	X	X	
- käymälä	-	-	-	
- esiintymislava	X	X	X	
- muu vastaava rakennelma	O	O	-	
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	O	O	O	
<b>2) Yleisörakennelma</b> (perustaminen tai rakentaminen)				
- urheilupaikka	X	O	O	
- kokoontumispaikka	X	O	O	
- asuntovaunualue tai vastaava	X	X	X	
- katsomo	X	O	O	
- yleisöteltta tai vastaava	X	O	O	
<b>3) Liikuteltava laite</b>				
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X	X	X	

<b>4) Erillislaitte</b> (rakentaminen)				
- masto	X	X	X	
- piippu	X	X	X	
- varastointisäiliö (yli 15 m <sup>3</sup> )	O	O	-	
- hiihtohissi	X	X	X	
- muistomerkki	O	O	O	
- suurehko antenni	O	O	-	
- tuulivoimala	X	X	X	
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	X	X	O	
<b>5) Vesirajalaite</b> (rakentaminen)				
- suurehko laituri, silta tai muu vesirajaa muuttava rakennelma (vesirajalaite)	X	X	X	
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	X	X	X	
<b>6) Säilytys- tai varastointialue</b> (järjestäminen)				
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	X	O	O	
<b>7) Julkisivutoimenpide</b>				
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	X	O	-	
- kattomuodon muuttaminen	X	X	X	
- katteen tai sen väriytyksen muuttaminen	O	O	-	
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen	O	O	-	
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	O	-	-	
- ikkunajaon muuttaminen	O	O	-	
<b>8) Mainostoimenpide</b>				
- muun kuin maantielain 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	O	-	-	
<b>9) Aitaaminen</b> (rakentaminen). Aitaamisesta säädetään erikseen rakennusjärjestyksen kohdassa 3.4.				
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	-	-	-	
<b>10) Kaupunkikuvajärjestely</b>				
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	X	X	X	

1-10 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 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, mm. asemapiirros.

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.

## **2.2.2 Maantielain mukaiset toimenpiteet**

Yksityisen tien liittämistä yleiseen tiehen ja yleiseen tiealueeseen kohdistuvista töistä säädetään maantielain 37 §:ssä.

## **2.3 RAKENNUKSEN PURKAMISEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS**

Rakennuksen purkamisen luvanvaraisuudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:ssä.

Rakennuslupaviranomainen voi vaatia purkulupahakemuksen tai sellaisen rakennuslupahakemuksen, johon sisältyy purkamista, yhteydessä, tehtäväksi selvityksen rakennuksen kulttuurihistoriallisesta arvosta ja kunnosta. Selvityksen ja kuntoarvion osalta tulee kuulla museoviranomaisia.

## **3. RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN**

### **3.1 RAKENTAMISEN SIJOITTUMINEN MUUALLA KUIN RANTA-ALUEELLA**

#### **3.1.1 Etäisyydet**

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä, asemakaava-alueilla kuitenkin vähintään 4 metriä, ellei asemakaavassa toisin määrätä.

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä, asemakaava-alueilla kuitenkin vähintään 8 metriä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:ssä on säädetty tarkemmin mm. palovaarallisten (esim. savusauna) rakennusten vähimmäisetäisyyksistä raja- ja rakennuksiin.

Meluhaittojen torjumiseksi rakennuksen etäisyyden tien keskiviivasta liitekarttaan nro 2 merkittyjen teiden varsilla tulee olla vähintään 60 metriä, jollei rakennuttaja ole suunnittelussa muilla toimenpiteillä (rakennusten sijoittelu, meluesteet jne.) huolehtinut melutason laskemisesta sille annettuihin arvoihin. (Valtioneuvoston päätös melutason ohjeistoista).

Rakennuspaikalla tulee tarvittaessa mittauksin selvittää tien aiheuttama liikennemelu silloin, kun rakennetaan uusi asumiskäyttöön tarkoitettu rakennus lähemmäksi kuin 200 metriä VT 9:n tai lähemmäksi kuin 120 metriä kantateiden keskilinjaa.

Tien varsille rakennettaessa on huomioitava, että mahdollisten meluesteiden rakentaminen kuten muiden haittojen ehkäisy kuuluu tien läheisyyteen rakentavalle.

Rakennuksen etäisyydestä yleiseen tiehen säädetään maantielain 44 §:ssä. Ko. laissa on myös muita rajoituksia tienvarsien käytöstä (mm. MTL 45 § ja 46 §). Myös tien etäisyys yksityiseen tiehen voi aiheuttaa rajoituksia rakennuksen sijoittamiselle lain yksityisistä teistä 19 §:n mukaisesti.

## **3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN**

### **3.2.1 Maisema ja luonnonympäristö**

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

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

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeus- asemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

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.

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

### **3.2.2 Kiinteät muinaisjäännökset ja valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt**

Liitekarttaan nro 7 merkityillä alueilla on todettu olevan muinaisjäännöksiä. Näitä alueita koskevien rakennushankkeiden osalta tulee kuulla museoviranomaisia.

Kiinteät muinaisjäännökset ja niihin kuuluvat suoja-alueet on rauhoitettu muinaismuistolaille, jonka nojalla niiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu kajoaminen on kielletty. Tästä syystä kaikissa rakennushankkeissa tulisi selvittää, tunnetaanko hankealueelta rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Jos rakennettaessa löytyy ennestään tuntematon kiinteä muinaisjäännös, se on myös rauhoitettu, vaikkei sitä olisi muinaisjäännösluettelossa tai -rekisterissä.

Muinaisjäännöksiä koskevat periaatteet on otettava huomioon myös esimerkiksi silloin, kun rakentamiseen sovelletaan vain ilmoitusmenettelyä tai kun kysymyksessä on rakennuksen purkaminen.

Liitekarttaan nro 7 on lisäksi merkitty alueet, joilla on valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuri- ja luonnonperinnön arvoja. Näiden alueiden käytössä on varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilyminen.

### **3.2.3 Oleva rakennuskanta**

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

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

### **3.2.4 Rakentaminen suunnittelutarvealueilla**

Suunnittelutarvealueilla rakentaminen tulee sijoittaa niin, etteivät alueiden kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot vaarannu. Rakennusten sopeutumiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakentamisen tulee pohjautua noudatettuun rakennustapaan mutta sopia myös alueen historialliseen rakennusperinteeseen. Rakennusten julkisivun jäsentelyyn ja kokoon tulee kiinnittää huomiota. Pihajärjestelyissä ja toimintojen sijoittamisessa on syytä käyttää alueelle tyypillisiä periaatteita. Avoimeen maisemaan, kuten pelloille rakentamista on vältettävä. Uudisrakennukset tulisi sijoittaa metsiköihin tai metsänreunaan ja toisaalta olevaa asutusta tukemaan, esimerkiksi kyläalueille. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

## **3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA**

### **3.3.1 Ympäristön hoito**

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

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

### **3.3.2 Ympäristön valvonta**

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

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



### 3.4 AITAAMINEN

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

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

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

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

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

### 3.5 PIHA-ALUE / PIHAMAA

#### 3.5.1 Rakennuspaikan kuivanapito

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

#### 3.5.2 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.

#### 3.5.3 Liikennejärjestelyt

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

#### 3.5.4 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, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1) Rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka enintään 0,2 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet enintään 1,0 metrin verran.

2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat enintään 1,0 metrin verran, julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enintään 3,0 metriä.

3) Tekniset laitteet ja muu vastaava enintään 0,3 metriä ja lisäeristyksestä aiheutuvat ulkoseinän osat rakennuslupaviranomaisen harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua häirtää kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava jalkakäytävän kohdalla vähintään 3 metriä ja ajoradan kohdalla vähintään 4,5 metriä vapaata tilaa.

### **3.7 OSOITEMERKINTÄ**

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.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

## **4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA**

### **4.1 RAKENNUSPAIKKA**

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja mittasuhteiltaan sovelias.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Milloin rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon tai vesikäymälän jätevedet johdetaan tiiviiseen umpinaiseen säiliöön tai vesikäymälää ei rakenneta, rakennuspaikan pinta-ala voi olla edellä sanottua pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m<sup>2</sup>.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen esitämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

### **4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ**

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

#### **4.2.1 Rakentaminen kellariin ja ullakolle**

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

## 5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

### 5.1 RANTA-ALUEEN RAKENNUSPAIKKA SEKÄ RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä, ellei ranta-asemakaavassa toisin määrätä.

Rakennuspaikan pinta-ala tulee olla kohdan 4.1 mukainen.

Rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä. Muodostettaessa uusia rakennuspaikkoja saariin tulee saaren pinta-ala olla vähintään kaksi hehtaaria. Muodostettaessa uusia rakennuspaikkoja pienten vesistöjen rannalle tulee vesistön pinta-ala olla vähintään kaksi hehtaaria.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan /vesistön tulvakorkeuteen, sekä rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

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

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu vähintään seuraavan taulukon 1 mukainen:

Taulukko 1:

Rakennuksen käyttötarkoitus	Rakennuksen laajuustieto	Rakennuksen etäisyys rantaviivasta
Muu kuin saunarakennus	Kerrosala enintään 80 m <sup>2</sup>	vähintään 20 m
	Kerrosala yli 80 m <sup>2</sup> , mutta pienempi kuin 200 m <sup>2</sup>	vähintään 30 m
	Kerrosala yli 200 m <sup>2</sup>	vähintään 40 m
Saunarakennus	Pohjapinta-ala enintään 20 m <sup>2</sup>	vähintään 10 m
	Pohjapinta-ala yli 20 m <sup>2</sup> , mutta pienempi kuin 35 m <sup>2</sup> . (huom. erillisen saunarakennuksen kerrosala voi olla enintään 25 m <sup>2</sup> :ä, ja pohjapinta-ala enintään 35 m <sup>2</sup> :ä)	vähintään 15 m

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

Rakennuspaikalle rakennettavan käymälän tulee olla tiivispohjainen ja sen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä ja etäisyys rakennuspaikan rajasta vähintään 10 metriä.

## 5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Tämä kohta koskee kaikkia ranta-alueen rakennuspaikkoja lukuun ottamatta maatilan talouskeskuksia, joiden osalta noudatetaan rakennusjärjestyksen kohtaa 4.2.

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen asuinrakennus sekä talousrakennuksia.

Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla korkeintaan 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m<sup>2</sup> ja kerrosten lukumäärä enintään puolitoista. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään viisi rakennusta.

Talousrakennusten rakennusoikeus kokonaisrakennusoikeudesta on enintään 50 %:a kuitenkin siten, että erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>:ä ja erillisen makuuaitan asumistarkoitukseen tarkoitettun tilan pohjapinta-ala enintään 25 m<sup>2</sup>:ä.

## 6. SUUNNITTELUTARVEALUE

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 1 momentin nojalla suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. (Osa suunnittelutarvealueista määräytyy siis suoraan lain nojalla. Tällaisia alueita on mm. Eräjärven kylätaajaman alue.)

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaisesti kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Tällaiset suunnittelutarvealueet ja rajaamisen perustelut on esitetty liitekartalla nro 1. Perustelut ovat alueella tapahtuvan lupaharkinnan tausta-aineistoa. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.

Rakennuslupaviranomainen voi harkintansa mukaan pyytää suunnittelutarvealueelle kohdistuvasta lupahakemuksesta tarpeellisia lausuntoja, mm. museoviranomaisen lausunnon. Muinaisjäännösten osalta lausunto pyydetään muinaismuistolain mukaisesti.

Suunnittelutarvealueilla tulee mastohankkeista pyytää museoviranomaisen lausunto.

Rakennusjärjestyksen määräys alueiden osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa 1.1.2018 saakka.

## 7. MAAPERÄ, VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

Säteilyturvakeskuksen suosituksen mukaan koko Pirkanmaan alueella tulee rakentaa radon-turvallisesti. Rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa on varmistuttava, ettei maaperässä esiintyvä radon tai muut haihtuvat kaasut pääse huonetiloihin. Liitekartassa nro 3 on esitetty korkean radonpitoisuuden alueet.

## 7.1 TALOUSVEDEN RIITTÄVYYS

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan hyvää talousvettä. Oriveden eteläosissa on todettu kallioporakaivoissa korkeita arseenipitoisuuksia. Liitekarttaan nro 4 on merkitty alue, jolla korkeita arseenipitoisuuksia on esiintynyt. Karttaliitteessä nro 5 on esitetty vesi-huollon piirissä olevat alueet.

## 7.2 JÄTEVESIEN JOHTAMINEN RANTA-ALUEELLA

Jätevesien käsittelyjärjestelmät tulee toteuttaa ja sijoittaa siten, että kerran 50 vuodessa esiintyvän ylimmän tulvavedenkorkeuden aikana puhdistamattomat jätevedet eivät pääse suoraan vesistöön.

Jätevesien imeytys- ja kokoomaputkistot tulee sijoittaa vähintään puoli metriä keskimääräisen vuotuisen ylivesitason yläpuolelle.

## 7.3 ERITYSMÄÄRÄYKSIÄ TÄRKEILLE POHJAVESIALUEILLE

Tärkeät pohjavesialueet on osoitettu liitekartalla nro 6.

### 7.3.1 Jätevesien käsittely

Pohjavesialueilla jätevesien käsittelyjärjestelmän rakentamisen edellytyksenä on tiivis pohjarakenne. Käsitelty jätevesi on johdettava tiiviissä rakenteessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Mikäli tämä ei ole mahdollista, jätevedet on kerättävä umpisäiliöön.

Jätevedet tulee johtaa käsittelykohteeseen tiiviissä putkessa, jossa on riittävästi tarkastuskaivoja putken kunnan tarkastamista varten.

Tarkastuskaivot tulee rakentaa myös liitettäessä tonttviemärit kunnalliseen jätevesiviemäriin.

Pohjavesialueilla oleviin jätevedenpumppaamoihin tulee rakentaa ylivuotoaltaat, jotka on mitoitettava niin suuriksi, että häiriötilanteissa ei jätevesi pääse vuotamaan maastoon.

## 7.4 POLTTOAINEET JA KEMIKAALIT

Käyttöön otettavien, maan alle sijoitettavien kiinteiden öljy-, polttoaine- ja muiden kemikaalisäiliöiden on oltava kaksivaippaisia. Säiliöt on varustettava ylitäytön estolaitteella sekä hälyttävällä vuotojen ilmaisujärjestelmällä. Vuotojen ilmaisujärjestelmässä ei saa käyttää ympäristölle tai terveydelle vaaralliseksi luokiteltua kemikaalia. Maanalaiseen lämmitysöljysäiliöön liitettävä öljylämmityslaitteisto on varustettava yksiputkijärjestelmällä.

Käyttöön otettavat ulkona olevat maanpäälliset kiinteät öljy-, polttoaine- ja muut kemikaalisäiliöt on varustettava ylitäytön estolaitteella ja hälyttävällä vuotojen ilmaisujärjestelmällä. Yksivaippaiset säiliöt on sijoitettava säiliön kokoa vastaavaan, katettuun suoja-altaaseen.

Työmaa-alueilla saa työkoneiden polttoainetankeissa olevan polttoaineen lisäksi säilyttää erillisessä säiliössä kerrallaan yhteensä enintään 2 000 litraa polttonesteitä. Säiliön on oltava kiinteällä suoja-altaalla varustettu. Säiliö on varustettava laponestolla. Säiliön täyttöventtiilin tai siirtopumpun on oltava lukittuna työajan ulkopuolella ja tarvittaessa muulloinkin asiattoman käytön estämiseksi. Säiliö on lisäksi sijoitettava tiiviille, polttonesteitä läpäisemättömälle alustalle. Tankkauspaikan on oltava tiiviiksi pinnoitettu ja tankkauspaikalla on oltava saata-vissa imeytysainetta ja kalustoa mahdollisten vuotojen keräämistä ja säilyttämistä varten.

Polttoainesäiliön täyttö työmaa-alueella on kielletty, ellei säiliötä ole varustettu ylitäytönesto-laitteella. Muiden pohjaveden pilaantumisvaaraa aiheuttavien kemikaalien säilyttäminen työmaa-alueella on kielletty.

## **7.5 MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄT**

Maalämpöjärjestelmiä ei suositella pohjavesialueelle. Tilanne kuitenkin arvioidaan tapauskohtaisesti ja siksi jo ennen järjestelmän hankintaa ja suunnittelua tulee ottaa yhteys kunnan rakennustarkastajaan ja ympäristösihteriin. Sellaisia kemikaaleja, jotka saattavat pilata pohjavettä, kuten glykoli, ei maalämpöjärjestelmissä saa käyttää.

## **7.6 HUOLTOHALLIT**

Huoltotiloihin ei ole suositeltavaa rakentaa viemäriä. Mikäli viemärit rakennetaan, huoltohallien viemärointeihin tulee rakentaa öljynerotuskaivo. Käsitellyt vedet tulee johtaa kunnan viemäriin tai maastoon pohjavesialueen ulkopuolelle.

## **7.7 KEMIKAALEJA KÄYTTÄVÄ TEOLLISUUS**

Kemikaaleja käyttävää teollisuutta ei tule rakentaa pohjavesialueille. Vanhoja kiinteistöjä korjattaessa tulee jätevesijärjestelmä uusien siten, että jätevesiä ei pääse imeytymään maastoon.

## **8. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT POHJAVESIALUEILLA**

Rakennustoiminnan aikana ei saa pintamaata rikkoa ja poistaa enempää kuin on välttämätöntä työn suorittamiseksi. Maa-ainesta ei saa rakennustyötä varten ottaa pohjavesialueelta 4 metriä lähemmäksi pohjaveden pintaa. Ottoalueet tulee kunnostaa mahdollisimman nopeasti.

Jos rakennustyön aikana ilmenee, että alueen pohjaveden pinta ulottuu rakentamissyvyyteen, tulee siitä välittömästi ilmoittaa kunnan rakennustarkastajalle. Pohjaveden pinnan alaiseen louhintaan ei saa ryhtyä, sillä louhinta voi muuttaa haitallisesti pohjaveden virtaussuhteita. Jos louhinnan tarvetta esiintyy, tulee ensin ottaa yhteys alueelliseen ympäristökeskukseen.

Piha-alueita ei tule päällystää tarpeettoman laajalti, jotta pohjavettä muodostuisi riittävästi. Sellaisilta piha-alueilta, joilta tulee runsaasti likaisia pintavesiä, tulee pintavedet johtaa öljynerottimien kautta kunnan sadevesiviemäriin tai pohjavesialueen ulkopuolelle.

## **9. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN**

Liitemateriaalin ajan tasalla pidosta vastaa ympäristölautakunta, jolla on myös oikeus tehdä liitteisiin tarpeelliseksi katsomiaan muutoksia.

### **9.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN**

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

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kaavoittajan lausunto.

## 9.2 VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Oriveden kaupungin heinäkuun 26. päivänä 2001 hyväksytty rakennusjärjestys ja entisen Längelmäen kunnan alueesta Oriveteen liitetyllä alueella voimassa oleva 11.3.2002 hyväksytty rakennusjärjestys.

Edellä 1. momentissa kumotusta Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksestä jäävät kuitenkin voimaan seuraavat asemakaava-alueita koskevat lisämääräykset, joita noudatetaan, jollei asemakaavasta muuta johdu (nämä määräykset koskevat lähinnä vanhojen asemakaavojen alueita, joilta kyseiset rakennusoikeutta koskevat määräykset puuttuvat, pykälänumerointi on 24.4.1978 hyväksytyn ja 16.11.1978 vahvistetun rakennusjärjestyksen alkuperäisten numeroiden mukainen):

### **Rakennusoikeus:**

30 § Asuntokerrostaloa (AK) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (ALK) varten tarkoitettuna rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 prosenttia. Liikerakennusta (AL) varten tarkoitettuna rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 40 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

31 § Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitettuna rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

32 § Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilatalouskeskusta (AT) varten tarkoitettuna rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 3,5 metriä korkea.

33 § Asunto- ja kasvitarharakennusta (AV) varten tarkoitettuna rakennuspaikan tulee olla vähintään 3 000 neliometriä. Rakennuspaikan kerrosala, mihin ei lueta kasvihuoneita, saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

34 § Moottoriajoneuvojen huoltoaseman (AM, LM) rakennuspaikan on oltava vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 30 prosenttia sen pinta-alasta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon, ei kuitenkaan moottoriajoneuvojen huolto- tai säilytystilojen ala- tai yläpuolelle. Rakennuspaikalle saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä myymälä- tai muita liiketiloja.

35 § Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitettuna rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

36 § Teollisuus- tai varastorakennusten (T) rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennuksen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan

samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen rakentamisen kanssa.

37 § Käsieteollisuusrakennuksen (TK) rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti käsieteollisuusrakennuksen rakentamisen kanssa.

38 § Maanviljelys- tai metsätalousalueeksi kaavassa osoitetulle (MV, MM) sekä maatilan talouskeskuksen alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Näille alueille saa rakentaa myös maatilan talouskeskukseen välittömästi liittyviä maatilamatkailuun käytettäviä tiloja.

Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi hehtaaria. Rakennuslautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se on alaltaan vähintään yksi hehtaari.

39 § Kasvitarha-alueen (MK) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5 000 neliometriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa kasvihuoneita ja talousrakennuksia sekä yhden asunnon kutakin rakennuspaikan 2 500 neliometriä kohden.

40 § Ryhmäpuutarha-alueen (MR) rakennuspaikan on oltava vähintään yksi hehtaari ja rakennuspaikka saa käyttää ainoastaan kasvien kasvukautena.

Rakennusten tulee olla yhdenmukaisia. Rakennuksen ala saa olla enintään 20 neliometriä ja korkeus enintään 3 metriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vartijan asunnon sekä yhteiseen käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia.

41 § Loma-alueen (RL) rakennuspaikan on oltava vähintään 2 hehtaaria ja loma-asuntoalueen (RH) rakennuspaikan pinta-alan vähintään 1 000 neliometriä. Rakennuspaikan rakennusten kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan lomanviettoon suoraan liittyviä yksikerroksisia rakennuksia.