

Taipalsaaren kunta
RAKENNUSJÄRJESTYS



Kunnanvaltuusto hyväksynyt 22.8.2018 § 38

Voimaantulo 1.11.2018

Sisällys

MÄÄRITELMÄT	2
1. Soveltamisala	4
2. Rakennusvalvontaviranomainen	4
3. Rakentamistapaohjeet, hyvä rakentamistapa ja ympäristön hoito	4
Yleistoimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen	4
Rakennetun ympäristön hoito	4
Lumen varastointi	5
Ympäristön hoidon valvonta	5
Rakennuksen tai sen osan purkaminen	5
4. Lupajärjestelmät	5
Rakentamisen luvat	5
Talousrakennuksen luvanvaraisuus	5
5. Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen	9
Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	9
Etäisyydet asemakaava-alueen ulkopuolella	9
Osoitemerkintä	9
Luonnonvarojen huomioon ottaminen	10
6. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella, muut kuin ranta-alueet	10
Rakennuspaikka	10
Rakentamisen määrä	10
7. Rakentaminen ranta-alueella	10
Rakentamisen määrä	10
Rakentamisen sijoittuminen	11
Ruoppaaminen	11
Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos alueella, jossa ei ole voimassa asema-, ranta-asema-, tai oikeusvaikutteista osayleiskaavaa	12
8. Rakentaminen asemakaava-alueella	12
Kerrosalat	12
9. Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen	12
Talousveden riittävyys	12
Jätevesien käsittely	12
Hulevesien käsittely	13
Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille	13
10. Rakennustyön aikaiset järjestelyt	13
11. Jätehuolto	14
12. Pilaantuneet maat rakentamisessa	14
13. Radonin torjunta rakentamisessa	14
14. Määräyksien valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen	14
Määräyksien valvonta	14
Määräyksistä poikkeaminen	14
Voimaantulo	14

MÄÄRITELMÄT

Rakennuspaikka

Tässä rakennusjärjestyksessä käytetään nimitystä rakennuspaikka sekä asemakaavan tai erillisen tonttijaon 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 200 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Kerrosala

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran.

Kerros

Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja mahdollinen ullakko pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella.

Pohjapinta-ala

Rakennuksen pohjapinta-alaan lasketaan rakennuksen katetun osan peittämä maa-alue.

Tilavuus

On tila, jota rajoittavat ulkoseinien ulkopinnat, alapohjan alapinta ja yläpohjan yläpinta.

Aitta

Aitta on tulisijaton majoituskäyttöön tarkoitettu, pohjaratkaisultaan ja julkisivuaukotukseltaan päärakennuksen apurakennukseksi tarkoitettu rakennus joka kuuluu samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa.

Katos

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

Leikkimökki

Lasten leikkeihin tarkoitettu kevytrakenteinen rakennus, jolla ei ole kiinteitä perustuksia, pohja-alaltaan alle 6m² ja rakennelman keskikorkeus on alle 180 cm.

Rantasauna

Rantasauna on yksikerroksinen rakennus, jossa sallitaan alle 160 cm korkuinen parvi sekä katettu terassi, joka saa olla enintään 80 %

kerrosalasta. Kerrosala saa olla enintään 35 m². Saunatilojen (löyly-, pesu- ja pukuhuone) tulee muodostaa vähintään 40 % kerrosalasta.

Vierasmaja

Vierasmaja on majoituskäyttöön tarkoitettu yksikerroksinen talousrakennus, tarvittaessa tulisijalla ja lämmitysjärjestelmällä varustettu enintään 30 k-m² rakennus joka kuuluu samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Rakennuksessa sallitaan katettu terassi ja alle 160 cm korkuinen parvi. Rakennuksen kokonaisala saa olla enintään 45 m² ja sen rantaetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Venevaja

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

1. Soveltamisala

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

2. Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on tekninen lautakunta. Sen alaisena toimii rakennustarkastaja. Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännöllä

3. Rakentamistapaohjeet, hyvä rakentamistapa ja ympäristön hoito

Yleistoimivaltuus rakentamistapaohjeiden antamiseen

Rakentamisen ohjaamiseksi tekninen lautakunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista.

Hyvä rakennustapa

Rakennuksen käyttöiän on oltava käyttötarkoitus huomioon ottaen riittävän pitkä.

Rakenteita ja laitteita suunniteltaessa ja valittaessa tulee ottaa huomioon rakennukselle suunniteltu käyttöikä. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus tulee ottaa huomioon tilavarauksissa.

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa.

Uudisrakennukseen on tehtävä räystäät suojaamaan seiniä ja muita rakenteita sateelta. Räystään ulkonema julkisivupinnasta tulee olla yleensä vähintään 60 cm. Räystäsrakenteesta on tarvittaessa esitettävä selvitys.

Ilmanvaihtokonehuoneeseen tulee olla helppokulkuinen kulkuyhteys.

Rakennetun ympäristön hoito

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet. Korjaaminen ei myöskään saa johtaa tyypillisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.

Töhryt rakennuksen julkisivusta tulee poistaa mahdollisimman pian.

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

Asemakaava-alueella tai kyläkeskuksen alueella sijaitsevaa asuinrakennuksen tonttia ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavien autojen, koneiden, laitteiden tai tavaroiden ja yli 2 m³ suuruiseen polttopuiden varastointiin.

Taajama-alueella asuin tontteja ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin. Varastointikielto koskee myös linja- ja kuorma-autojen, työkoneiden, kookkaiden asuntovaunujen, veneiden tai vastaavien tavaroiden säilyttämistä, mikäli siitä aiheutuu häiriötä, taikka se rumentaa ympäristöä.

Lumen varastointi

Lumi on varastoitava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille

Kiinteistölle on varattava riittävästi tilaa lumen varastoinnille. Lunta ei saa siirtää tie-, katu- tai yleisille alueille

Pelastustiet ja –reitit on pidettävä vapaana lumesta.

Ympäristön hoidon valvonta

Taipalsaaren kunnan rakennustarkastaja valvoo maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoitoa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämään ajankohtina.

Katselmusten ajankohdista ja alueista ilmoitetaan kiinteistönomistajille- ja haltijoille rakennusvalvontaviranomaisen päättämällä tavalla.

Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Purkamishankkeeseen ryhtyvän tulee varmistaa hankkeen luvanvaraisuus kunnan rakennusvalvonnasta. Rakennuksen purkamisesta annetaan tarkempia ohjeita rakennusjärjestyksen sivulla 8 kohdassa menettelytapaohjeita.

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu- tai muu yleinen alue on viivytyksettä korjattava tai siistittävä.

4. Lupajärjestelmät

Rakentamisen luvat

Maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetään rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus. Näitä ovat:

- rakennuslupa
- toimenpidelupa
- maisematyölupa
- purkamislupa
- ilmoitusmenettelyn käyttäminen

Talousrakennuksen luvanvaraisuus

Lupamenettelyn asemasta voidaan jo olemassa olevaan asuntoon kuuluvan tai maa-, metsä- tai kalatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 25 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen tai vierasmajan rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella soveltaa ilmoitusmenettelyä.

Saunarakennuksen tai vierasmajan rakentaminen vaatii aina rakennusluvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta koko kunnan alueella seuraavasti:

T = Toimenpidelupa

R = Rakennuslupa

IL = toimenpideilmoitus

- = toimenpide ei edellytä lupaa tai ilmoitusta

Toimenpide (MRL § 126 a)	asemakaava-alueella	Ranta-alueella ja osayleiskaava-alueella	Haja-asutusalueella (ei koske ranta-aluetta)	ranta-asemakaava-alueella
1. Rakennelma				
Autokatos tai muu vastaava katos alle 15 m ²	T	IL	IL	IL
Autokatos tai muu vastaava katos 15 - 25 m ²	T	IL	IL	T
Autokatos tai muu vastaava katos yli 25 m ²	R	R	R	R
Kevytrakenteinen vaja alle 10 m ²	-	-	-	-
Kevytrakenteinen vaja 10 – 25 m ²	T	IL	IL	IL
Grillikatos, grillikota, huvimaja yms. rakennelma, jossa on tulisija, pohjapinta-ala 25 m ² tai alle	T	T	T	T
Grillikatos, grillikota, huvimaja yms. rakennelma, jossa on tulisija, pohjapinta-ala yli 25 m ²	R	R	R	R
Leikkimökki alle 6 m ² ja keskikorkeus alle 180 cm	-	-	-	-
Kioski	T	T	T	T
Käymälä (ei viemärointiä)	T	T	T	T
2. Yleisörakennelma				
Urheilu- tai kokoontumispaikka, katsomo, yleisöteltta tai muu MRL §126 a:n kohdassa 2. tarkoitettu rakennelma	T	T	T	T
3. Liikuteltava laite				
Asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	T	T	T
4. Erillislaitte				
Masto	T	T	T	T
Piippu	T	IL	T	T
Varastointisäiliö	T	IL	T	T
Hiihtohissi				
Muistomerkki	IL	IL	IL	IL
Suurehko antenni	T	IL	T	T
Tuulivoimala	R	R	R	R
Suurehko valaisinpylväs tai vastaava	IL	IL	IL	IL

Toimenpide (MRL § 126 a)	asemakaava- alueella	Ranta-alueella ja osayleiskaava- alueella	Haja- asutusalueella (ei koske ranta-aluetta)	ranta- asemakaava- alueella
5. Vesirajalaite				
Tavanomainen laituri pituus alle 10 metriä ja pinta-ala alle 15 m ²	-	-	-	-
Suurehko laituri yli 15 m ² tai pituus yli 10 metriä (ulottuma rannasta)	T	T	T	T
Venevaja tai –katos alle 20 m ²	T	T	T	T
Venevaja tai –katos yli 20 m ²	R	R	R	R
Sillan tai muun vesirajaa muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, aallonmurtajan tai vastaavan rakentaminen	T	T	T	T
6. Säilytys- tai varastointialue				
Muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen	T	-	-	T
7. Julkisivutoimenpide				
Rakennuksen julkisivun muuttaminen	T	T	T	T
Kattomuodon muuttaminen	T	T	T	T
Katteen materiaalin tai sen värityksen olennainen muuttaminen	T	IL	IL	IL
Ulkooverhouksen värityksen ja/tai rakennusaineen muuttaminen	T	IL	-	T
Parvekkeen, terassin lasittaminen	T	IL	-	T
Ikkunajaon muuttaminen	T	IL	IL	IL
Katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	T	-	-	-
8. Mainostoimenpide				
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	T	IL	-	T
9. Aitaaminen				
Rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava aita tai kadun reunusmuuri	T	IL	-	T
Eläimille tarkoitettu aitaus	T	T	T	T

Toimenpide (MRL § 126 a)	asemakaava- alueella	Ranta-alueella ja osayleiskaava- alueella	Haja- asutusalueella (ei koske ranta-aluetta)	ranta- asemakaava- alueella
10. Taajamakuvaajärjestely				
Muut taajama- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset	T	-	-	-
11. Huoneistojärjestely				
Asuinhuoneiston tai liikehuoneiston yhdistäminen tai jakaminen tai käyttötarkoituksen muutos	R	R	R	R
12. Lämmitys tai jätevesijärjestelmät				
maalämmön hyödyntämiseen tarkoitettun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä	T	T	T	T
Jätevesijärjestelmän rakentaminen tai uusiminen	T	T	T	T
13. Aurinkopaneelit				
kaupunkikuvaan tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavan aurinkopaneelin tai -keräimen asentaminen tai rakentaminen mikäli keräimien yhteenlaskettu pinta-ala >2 m ² .	T	T	IL	T

Kohdissa 1-10 ja 13, tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan, katu- tai tiesuunnitelmaan. Näissä tapauksissa toimenpiteistä tulee kuitenkin tehdä ilmoitus, jos taulukon mukaan toimenpidettä ei ole vapautettu ilmoitusvelvollisuudesta.

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.

Menettelytapaohjeita

Ilmoituksenvaraiseen työhön voi ryhtyä, ellei rakennusvalvonta 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt rakennus- tai toimenpideluvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

Rakentamisilmoitukseen tulee liittää tarpeellinen selvitys toimenpiteen sijainnista, laadusta ja laajuudesta sekä tarvittaessa selvitys naapureiden kuulemisesta.

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

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

Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee aina pyytää erillinen lausunto Puolustusvoimien Pääesikunnalta koko kunnan alueella.

Yksittäisiä alle 50 metriä korkeita (kokonaiskorkeus maanpinnasta) saa rakentaa, mikäli ne eivät rajoitu puolustusvoimien pysyvässä käytössä oleviin alueisiin ja luvan myöntämisen edellytykset muuten täyttyvät.

Maanrakennustöitä tehtäessä, tulee huomioida alueella tai sen läheisyydessä mahdollisesti kulkevat Puolustusvoimien ja muiden toimijoiden kaapelit ja muut maassa kulkevat johdot.

5. Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen

Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Avoimeen maastoon rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikkaa tulee tarvittaessa maisemoida istutuksin.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet, kuten ilmalämpöpumput, on suunniteltava rakennuksen luonteeseen ja taajamakuvaan soveltuviksi.

Etäisyydet asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennuksen vähimmäisetäisyys toisen omistamasta ja hallitsemasta maasta on oltava vähintään 5 metriä. Mikäli rakennuksen korkeus on >5 metriä, on rakennuksen etäisyyden rajasta oltava vähintään rakennuksen korkeuden verran.

Rakennuksen etäisyys toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta on oltava vähintään 10 metriä.

Asuinrakennuksen etäisyyden ajoradan keskiviivasta tulee olla seututeiden osalla vähintään 50 metriä ja yhdysteiden osalla vähintään 20 metriä. Mikäli näistä etäisyyksistä halutaan poiketa, tulee määrittää laskennallisesti vähimmäisetäisyys melunsuojauksen kannalta.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Savusauna luokitellaan palovaaralliseksi rakennukseksi.

Osoitemerkintä

Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä selkeästi havaittavissa oleva osoitemerkintä ja se on pidettävä kunnossa.

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

Osoitetekstin ja -numeron (musta) korkeus on taajamassa vähintään 10 cm ja pohjalevyn (valkea) korkeus vähintään 15 cm.

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

Luonnonvarojen huomioon ottaminen

Suunniteltaessa toimenpiteitä tai rakentamista arvokkaille luontoalueille, on otettava huomioon alueen luonnonarvot sekä luonnonsuojelulain säännökset, erityisesti luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen suojelusta ja Natura 2000-verkostosta. Rakennuspaikoilla ja niiden läheisyydessä havaitut luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen lajien esiintymispaikat on otettava huomioon rakentamisen yhteydessä niin, että lajien esiintymät säästetään koskemattomina.

6. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella, muut kuin ranta-alueet

Rakennuspaikka

Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Milloin rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon pinta-ala voi olla edellä sanottua pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m².

Edellä mainittu vaatimus ei koske vanhoja jo rakennettuja rakennuspaikkoja, joissa on vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus.

Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden enintään kaksikerroksisen kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä sen käyttötarkoitukseen liittyvät talousrakennukset.

Sallittu suurin kerrosala rakennuspaikalla on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 400 m² ellei rakennuspaikan olosuhteet aseta muita rajoituksia.

Rakennuspaikan, jolla pidetään hevosia, tulee olla tarkoitukseen riittävän suuri. Pinta-alan tulisi olla vähintään 1 hehtaari ensimmäistä hevosta kohti ja 0,2 hehtaaria lisää kutakin seuraavaa hevosta kohden. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät ulkotarhat ja/tai laitumet.

Pohjaveden varsinaisille muodostumisalueille ei saa sijoittaa uusia hevostalleja, tarhoja tai laitumia. Muilla pohjavesialueilla hankkeesta pyydetään aina lausunto ympäristöviranomaiselta.

Sen estämättä mitä edellä tässä rakennusjärjestyksessä on rakennuspaikan asuinrakennusten lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa toisen yksiasuntoisen, maatalouden yrittäjyyden sukupolvenvaihdosta palvelevan, asuinrakennuksen.

7. Rakentaminen ranta-alueella

Ranta-alueella uuden pysyvän asumisen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m² ja uuden loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan vähintään 3000 m².

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöalueeseen rajoittuvan rajan rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 50 metriä.

Saariin ja niemiin rakennettaessa tulee saaren pinta-alan olla vähintään yksi hehtaari sekä saaren ja niemen leveyden vähintään 75 metriä.

Rakentamisen määrä

Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 m² ja kerrosten lukumäärä enintään kaksi. Ranta-alueella lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla 30 % rakennuspaikan pinta-

alasta kuitenkin enintään 150 m². Enimmäiskerrosalasta vähintään 15 m² tulee varata varastotilan rakentamiseen. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään 5 (viisi).

Asuinrakennuksen ja vapaa-ajan asuinrakennuksen katetun terassin koko voi olla enintään 25 % rakennuksen kerrosalasta. Saunarakennuksen, aitan tai vierasmajan katetun terassin koko voi olla enintään 80 % rakennuksen kerrosalasta.

Rakentamisen sijoittuminen

Rakennuspaikalla tulee ranta-alueen puusto pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja avoimen katetun kuistin ala enintään 20 m², saa rakentaa muita rakennuksia lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan nähden:

- Asuinrakennus ja vapaa-ajan asuinrakennus, kerrosala on yli 80 m² vähintään 40 metriä
- Asuinrakennus ja vapaa-ajan asuinrakennus, kerrosala on enintään 80 m² vähintään 25 metriä
- Rantasauna, kerrosala yli 25 m² vähintään 25 metriä
- Vierasmaja vähintään 25 metriä
- Aitta, katos tai muu rakennus tai rakennelma 15 metriä

Rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvän tulvan korkeudella, johon on lisättävä vielä mahdollisesta aaltoilusta aiheutuva lisäkorkeus. Ellei yläveden korkeus ole tiedossa, tulee rakentamiskorkeus määrätä vesistön olosuhteiden mukaan sellaiselle korkeudelle, että rakennusosien vaurioitumisvaaraa ei ole. Saimaan rannalle rakennettavien rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella N2000 +78.00 m, johon tulee lisätä vielä mahdollisen aaltoilun aiheuttama lisäkorkeus.

Ulkokäymälän tulee olla tiivispohjainen. Se on sijoitettava vähintään 5 m:n etäisyydelle naapurin rajasta ja vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta tulvavesirajan yläpuolelle.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta välttämätöntä ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään luonnonmaisemaan. Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

Jätevesijärjestelmään liittyvien rakennelmien sijoittamisessa tulee ottaa huomioon tulvaveden vaikutus. Tulvavesi ei saa vaikuttaa jäteveden puhdistustehokkuuteen. Puhdistettujakaan jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

Ruoppaaminen

Rantarakentamisessa tulee huomioida, että mikäli vesialueella aiotaan tehdä ruoppausta, on ennen toimenpiteeseen ryhtymistä tehtävä asiasta ruoppausilmoitus elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. ELY-keskus tutkii hankkeen vesilain mukaisen lupatarpeen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos alueella, jossa ei ole voimassa asema-, ranta-asema-, tai oikeusvaikutteista osayleiskaavaa

Maankäyttö- ja rakennuslain § 129 a:n mukaisesti vapaa-ajan asuinrakennus voidaan muuttaa pysyvään asuinkäyttöön rakennusluvalla liitekarttaan nro 1 ja 2 merkityillä alueilla.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa ja rakennuksen tulee täyttää voimassa olevat energia- esteettömyys ja muut määräykset, jotka pysyvään asuinkäyttöön tarkoitettulta rakennukselta edellytetään.

8. Rakentaminen asemakaava-alueella

Kerrosalat

Sellaisella asema-kaava alueella, jossa vahvistetussa kaavassa ei ole määrätty eri tonttien rakennusoikeuksia, ne ovat seuraavat:

(tehokkuusluku e eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan)

AO,	e=0,25
AR ja AP,	e=0,30
Y,	e=0,40
AK, AL ja ALK,	e=0,60

Asema- ja ranta-asemakaava-alueella on rakennukset sijoitettava vähintään neljän (4) metrin etäisyydelle naapurin rajasta, mikäli kaavassa ei toisin määrätä.

Rakennus voidaan sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapurin rajaa, jos naapuri on antanut kirjallisen suostumuksen.

Rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden asuin- tai vapaa-ajan asuinrakennuksen, mikäli kaavassa ei toisin määrätä.

9. Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen

Talousveden riittävyys

Asemakaava-alueen ulkopuolella, mukaan lukien ranta-asemakaava-alueet, on rakennushankkeeseen ryhtyvän kustannuksellaan selvitettävä, että asuinrakennusta varten on riittävästi saatavissa laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon vesihuoltolain mukaisesti.

Jätevesien käsittely

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella tapahtuvasta jätevesien käsittelystä säädetään valtioneuvoston asetuksessa talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä ympäristönsuojelulaissa. Lisäksi ympäristönsuojeluviranomainen voi antaa tarkentavia määräyksiä jätevesien käsittelystä.

Hulevesien käsittely

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Hulevedet tulee pääsääntöisesti imeyttää oman kiinteistön alueelle. Hulevesiä ei saa johtaa naapurin puolelle eikä katu- tai tiealueille. Hulevesiä ei saa johtaa missään olosuhteissa vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin.

Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille

Pohjavesialueilla jätevesien maahan imeyttäminen on kielletty (ympäristönsuojelulaki 17 §, pohjaveden pilaamiskielto)

Pohjavesialueilla energiakaivokenttä vaatii vesilain 3 luvun 2 §:n mukaisen vesitaloushankeluvan.

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla. Säiliön on oltava kaksivaippainen tai suoja-allastettu ja katettu.

Maalämpökaivoja, maaperään tai vesistöön sijoitettavia lämmönkeruuputkistoja ei saa sijoittaa 500 metriä lähemmäksi yleisiä veden ottamoita.

Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa, suunnitelmasta on käytävä ilmi, miten pohjaveden alentaminen vaikuttaa ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikan pohjaveden laatuun ja määrään sekä yhdyskuntien vedenhankintaan. Suunnittelun yhteydessä on selvitettävä vesilain mukaisen luvan tarve.

Tärkeillä pohjavesialueilla olevien suurten piha- ja paikoitusalueiden (teollisuus-/logistiikka-alueet) hulevedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai ne voidaan imeyttää maahan sulkuventtiilillä varustetun öljynerotuskaivon kautta. Tätä varten tulee olla soveltuvat laitteet ja mahdollisesti tarvittavat luvat. Kattovedet voidaan imeyttää ilman öljynerotuskaivoa.

Rakennettaessa pohjavesialueelle on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun.

Tehtaessa maanrakennustöitä on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen. Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia ja puhtaita kivennäismaa-aineksia.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaiden puhtaudesta.

10. Rakennustyön aikaiset järjestelyt

Työmaa on erotettava ympäristöstään tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti.

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

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Vahingoittunut katu- tai muu alue on pantava viivytyksettä kuntoon.

11. Jätehuolto

Jätehuollossa noudatetaan jätehuoltomääräyksiä

Asemakaava-alueelle rakennettaessa tulee rakennuslupahakemuksessa osoittaa tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseksi.

12. Pilaantuneet maat rakentamisessa

Mikäli tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on tontin maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Pilaantuneen maa-alueen puhdistamisesta on tehtävä joko ilmoitus Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle tai haettava kunnostukselle ympäristölupa Etelä-Suomen aluehallintoviranomaiselta.

13. Radonin torjunta rakentamisessa

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

14. Määräyksien valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen

Määräyksien valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen määräyksien noudattamista valvoo Taipalsaaren tekninen lautakunta, jonka alaisuudessa toimii Taipalsaaren kunnan rakennusvalvonta.

Määräyksistä poikkeaminen

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

Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 01.11.2018. Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan voimassa ollut Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestys, jonka valtuusto on hyväksynyt 12.12.2001 ja se on tullut voimaan 1.1.2002