



ILOMANTSIN KUNTA

RAKENNUSJÄRJESTYS

ALUSTAVA LUONNOS

Sisällysluettelo

1 YLEISTÄ	2
2 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TEHTÄVÄ JA TAVOITE	2
2.1 Rakennusvalvontaviranomainen	2
2.2 Rakentamislupa	3
3 RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN	3
3.1. Sijoittuminen.....	3
3.2. Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	3
3.3. Ympäristön hoito ja valvonta.....	4
3.4. Aitaaminen.....	4
3.5. Piha-alue/pihamaa.....	4
3.6. Rakennuspaikan rajan ylittäminen	6
3.7. Osoitemerkintä.....	6
4 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	7
4.1. Rakennuspaikka asemakaava-alueen ulkopuolella.....	7
4.2. Rakentamisen määrä asemakaava-alueen ulkopuolella.....	8
5 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA	8
5.1. Rakennusten sijoittaminen ja sopeutuminen ranta-alueen ympäristöön	8
5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella	9
6 VESI- JA JÄTEVESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN	9
6.1. Talousveden riittävyys	9
6.2. Jätevesien käsittely viemäriverkoston ulkopuolisella alueella	10
7 HYVÄ RAKENTAMISTAPA	10
8 ASEMA- JA YLEISKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET	10
9 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	10
10 JÄTEHUOLTO	10
11 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN	11
11.1. Määräyksistä poikkeaminen.....	11
11.2. Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakennusluvan yhteydessä.....	11
11.3. Voimaantulo.....	11

1 YLEISTÄ

Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat

Viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen on omassa toiminnassaan otettava huomioon rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:

- 1) rakennuskohteen on oltava käyttötarkoitukseensa soveltuva ja edistettävä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;
- 2) rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen;
- 3) rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustumalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin;
- 4) rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen;
- 5) rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä.

2 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TEHTÄVÄ JA TAVOITE

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat tarpeelliset määräykset rakentamisen ja maankäytön ohjaamiseksi Ilomantsin kunnassa.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä edistetään alueelle sopivaa suunnitelmallista rakentamista ja edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä sekä hyvää elinympäristöä. Rakentamisessa otetaan huomioon olemassa oleva luonto.

Rakentamislain ja alueidenkäyttölain sekä muiden rakentamista ja alueidenkäyttöä koskevien säännösten ja määräysten lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa, Suomen rakentamismääräyskoelmassa tai muussa säännöstössä ei ole asiasta toisin määrätty.

2.1 Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on kuntaympäristölautakunta, jonka alaisena toimii rakennusvalvonta.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään Ilomantsin kunnan hallintosäännössä ja erillisissä delegointipäätöksissä. Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä rakennusvalvonnan taksassa.

2.2 Rakentamislupa

Sen lisäksi, mitä rakentamislain 42 §:ssä rakentamislupaa edellyttävistä hankkeista määrätään, on rakentamislupaa haettava, kun kyseessä on:

- Yli 30 m³ oleva säiliö, siilo, lantala tms.
- Savuhormin tai lämmityskattilan asentaminen (esim. öljy-, puu-, turve- tai pellettijärjestelmän rakentaminen)
- Korjaus tai muutos, joka voi vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden
- Kantavien rakenteiden korjaaminen
- Palo-osastoinnin rakentamista tai muuttamista edellyttävä hanke

3 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

3.1. Sijoittuminen

Etäisyydet

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen tai sen osan etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään viisi metriä. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä. Etäisyys rakennuspaikan rajasta tai toisen maalla olevasta rakennuksesta voi olla edellä mainittua pienempi, mikäli naapuri antaa toimenpiteelle kirjallisen suostumuksen.

Melualueet

Melulle altistuvilla alueilla rakennettaessa tulee suunnitelmissa ja toteutuksessa estää melun haitalliset vaikutukset. Rakennusvalvonta voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä meluhaitasta ja melun suojaamisen riittävydestä.

3.2. Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita. Rakentamisessa on otettava huomioon alueen perinne- ja kulttuuriympäristö.

Uudisrakentamisen on noudatettava rakennuspaikan rakennustapaa rakennusten sijoittelussa, koossa, muodossa, ulkomateriaaleissa, värityksessä ja julkisivujen jäsentelyssä. Rakennuspaikan tulee muodostaa ympäristö-, kylä- ja taajamakuvan kannalta sopiva kokonaisuus.

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

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen sekä tarvittaessa liittää ympäröivään maisemaan sopivin istutuksin.

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

3.3. Ympäristön hoito ja valvonta

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai -katosten sekä avokompostien ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Suojan tarpeellisuuden ratkaisee tapauskohtaisesti kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Asuinrakennuspaikalla ei saa säilyttää käytöstä tai rekisteristä poistettuja ajoneuvoja.

Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin se on teknisesti mahdollista.

Rakentamislaisissa tarkoitettua ympäristön hoitoa valvovat kunnan rakennusvalvonta- ja ympäristön-suojeluviranomainen pitämällä katselmuksia päättäminään ajankohtina.

3.4. Aitaaminen

Aidan enimmäiskorkeus on 1,5 metriä ja sen tulee materiaaleiltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan rakennuspaikan puolelle, eikä siitä saa aiheutua haittaa liikenteelle.

Istutettava aita on sijoitettava vähintään 0,5 metrin etäisyydelle kadun- tai muun yleisen alueen rajasta. Istutettavan aidan maanpäällinen kasvava osa ei saa ylettyä kadulle tai yleiselle alueelle. Näkemäalueilla ja rakennuspaikan liittymissä tulee liikenneturvallisuusnäkökohdat ottaa huomioon aidan sijoituksessa ja korkeudessa.

Jos aittaa ei tehdä rakennuspaikkojen rajalla, sen tekee ja pitää kunnossa rakennuspaikan haltija. Rajalla olevan aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaavat rakennuspaikat haltijat puoleksi kumpikin. Velvollisuudet voidaan jakaa erityisestä syystä. Mikäli asioista ei päästä sopimukseen, niistä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Ellei rakennuspaikan rajalle voida sijoittaa aittaa, tulee sen paikka olla piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä velvoittaa rakennuspaikan omistajan tai haltijan aitaamaan rakennuspaikan osan ja määrätä aidan laadun ja korkeuden.

3.5. Piha-alue/pihamaa

Rakennuspaikan kuivana pito

Tarvittaessa rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Hulevedet (sade- ja sulamisvedet) on pääsääntöisesti imeytettävä rakennuspaikalle tai vedet tulee johtaa avo-ojaan tai sadevesiviemäriin. Hulevesien käsittelystä ei saa aiheuttaa haittaa naapurikiinteistölle, katu- tai tieverkolle, eikä viemäroinnille. Hulevesien johtaminen jätevesiviemäriin on sallittua vain poikkeustapauksissa ja vesihuoltolaitoksen luvalla.

Pihamaan korkeusasema ja valaistus

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin. Uudis- ja lisärakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentaminen lisää hulevesien valumista rakennuspaikan rajan yli naapurin puolelle.

Pihamaa voidaan tehdä tarvittaessa pengertämällä esteettömällä ja ympäristöön soveltuvalla tukimuurilla. Luiskat ja penkereet on oltava kokonaan omalla rakennuspaikalla. Maa-ainekset ja hulevedet eivät saa valua naapurikiinteistölle tai yleiselle alueelle.

Rakennuspaikan rajalle rakennettavalle tukimuurille on oltava naapurikiinteistön omistajan suostumus. Tukimuurin suunnittelussa on otettava huomioon sen soveltuminen maastoon, korkeus ja huoltaminen, sekä naapurin asemaan vaikuttavat seikat.

Rakennuspaikan ja rakennuksen valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häikäise alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

Liikennejärjestelyt

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

Yleisen tien liittymän rakentamiseen ja/tai käyttötarkoituksen muuttamiseen on haettava tienpitäjän lupa.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

Käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä on selvitettävä suunnittelun yhteydessä.

Maalämpöjärjestelmä

Maalämpökaivon poraaminen ja maalämpöpiirin rakentaminen vaativat rakentamisluvan. Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmän rakentaminen voi edellyttää vesilain mukaista lupaa. Maalämpöpiirin etäisyys kiinteistön rajasta on oltava vähintään 4 metriä.

Energiakaivon vähimmäisetäisyydet ovat

- toisesta energiakaivosta 15 m (porareiän ollessa pystysuora)
- lämpöputkista ja kaukolämpöjohdoista 3 m
- kallioporakaivosta 40 m
- rengaskaivosta 20 m
- rakennuksesta 3 m
- kiinteistön rajasta 7,5 m (porareiän ollessa pystysuora)
- jätevedenpuhdistamon purkupaikka 30 m, kaikki jätevedet 20 m (harmaat vedet)
- viemärit ja vesijohdot 3 m (omat), 5 m (muiden putket)
- tunnelit ja luolat 25 m, tapauskohtainen harkinta

Sopivat etäisyydet voivat vaihdella porareiän kaltevuuskulmasta, kaivussyvyydestä, pohjaveden virtausolosuhteista ja maaperästä. Maalämpöjärjestelmän rakentaminen pohjavesialueella voi vaatia vesilain mukaisen luvan.

Aurinkosähköjärjestelmät ja aurinkovoimala

Rakennukseen teholtaan enintään 10 kW:n ja enintään 24 paneelia käsittävän aurinkosähköjärjestelmän asentaminen ei edellytä rakentamislupaa, mikäli järjestelmä ei vaikuta merkittävästi maisemaan tai ympäristöön, eikä rakennus ole suojeltu tai kulttuurihistoriallisesti merkityksellinen.

Maahan sijoitetut aurinkopaneelit on asennettava vähintään 4 metrin päähän naapurikiinteistön rajasta, kuitenkin vähintään korkeutensa verran irti rajasta ja ranta-alueella vähintään 15 metrin päähän keskivedenpinnankorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Aurinkopaneelien asennuksessa on huomioitava, etteivät ne tarpeettomasti erotu maisemasta. Rakennuksen katolle asennettaessa aurinkopaneelit on asennettava lappeen suuntaisesti.

Autopaikat

Ellei autopaikoitusta ole ratkaistu asemakaavassa, rakennuspaikalla on oltava vähintään 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden.

Lisäksi vieraspaikkoja tulee olla vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden.

Jos rakennusta varten on autopaikkoja riittävä määrä, vähintään yksi on varattava liikkumisesteisen henkilön käyttöön.

Paritaloa isommissa kohteissa on rakennettava yksi liikkumisesteisen autopaikka 50 autopaikkaa kohti ja yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen sisäänkäyntiin nähden tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä asianomaisella tunnuksella. Näiltä autopaikoilta sekä rakennuspaikan rajalta on oltava esteetön kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

Polkupyöräpaikat

Rakennuspaikalle on varattava riittävästi tilaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten. Polkupyöräpaikoilta on oltava esteetön ja turvallinen kulkuyhteys kadulle sekä pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

Eläintarhat

Naapureille ja ympäristölle melua aiheuttavia koiratarhoja tai muita eläinsuojia ei saa rakentaa asemakaava-alueelle ilman rakennusvalvonnan myöntämää lupaa.

3.6. Rakennuspaikan rajan ylittäminen

Mikäli rakennus saadaan asemakaavan mukaan rakentaa rakennuspaikan kadun puoleiseen rajaan kiinni, rakennuksen osat saavat ulottua rakennuspaikan rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- Rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 4 metrin syvyyteen saakka 1,5 metriä ja maanpinnasta 4 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 2 metriä
- Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,5 metriä.
- Julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän.
- Tekniset laitteet, ulkoseinän lisäeristys ja muu vastaava harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Rakennuspaikan rajan ylittävän rakennuksen osan alapinnan ja kadun pinnan välillä on oltava vähintään 3 metriä vapaata tilaa.

3.7. Osoitemerkintä

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai rakennuspaikan sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Osoitenumeron tulee olla asemakaava-alueella valaistu ja muilla alueilla heijastava.

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitenumerointi on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottotarkastusta.

4 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1. Rakennuspaikka asemakaava-alueen ulkopuolella

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty rakentamislaisissa, asuinrakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m².

Jos kiinteistö liitetään yleiseen vesi- ja viemärijohtoverkostoon, asuinrakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 m².

Loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m².

Saariin rakennettaessa tulee saaren pinta-alan olla vähintään 2 ha sekä muotonsa, maanpinnan korkeuden ja maaperänsä sekä kasvillisuutensa puolesta rakentamiseen sovelias.

Saaren ja rakennuspaikkana olevan niemen leveyden rakennusten kohdalla tulee olla vähintään 70 metriä. Lisäksi rakennuspaikalla tulee olla riittävä puusto, jotta rakennukset sopeutuvat maisemaan.

Vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rakennuspaikan rantaviivan pituus on oltava vähintään 50 metriä.

Jos rakennuspaikan käyttötarkoitus pysyy samana, on uudisrakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen sallittua sen estämättä, mitä edellä on määrätty.

Edellä mainittuja määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

Kaivosten vaikutusalueet

Mikäli luvanvarainen rakentaminen sijoittuu kaivostoiminnan vaikutusalueelle (esim. Pampalo), tulee ennen luvan myöntämistä hankkia kaivosviranomaisen lausunto maankäyttöön liittyvien rajoitusten selvittämiseksi, ellei alueen oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole toisin määrätty.

Rakentaminen pohjavesialueilla

Jos rakennuspaikka sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella eikä jätevesiä voida johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle, on rakennushankkeesta hankittava kunnan ympäristön-suojelusta vastaavan kannanotto, jollei rakentaminen perustu asemakaavaan.

Rakennushankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa on erityistä huomiota kiinnitettävä pohjaveden suojaamiseen ja sen pilaantumisen estämiseen.

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

Radonin huomioiminen

Asuin- ja työtilojen uudis- ja korjausrakentamisessa huoneilman radonpitoisuudet eivät saa ylittää valtakunnallisia ohjearvoja.

Asuinrakennusten ja työtilojen radonpitoisuudet tulee esittää käyttöönottokatselmuksessa.

4.2. Rakentamisen määrä asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 9 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Asuinrakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen käyttötarkoitukseen liittyviä enintään kaksikerroksisia talousrakennuksia.

Asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m² ja erillisen talousrakennuksen kerrosala enintään 150 m².

Maatilatalouden tuotanto- ja varistorakennusten kerrosala saa olla enintään 1 500 m². Muiden rakennusten kerrosala saa olla enintään 200 m².

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, rakennuslupaviranomainen voi sallia rakennettavaksi maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen soveltuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Rakentaminen kellariin ja ullakolle

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön ovat mahdollisia.

5 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisella rantavyöhykkeellä rakentamisen edellytykset ratkaistaan kuntaympäristölautakunnan poikkeamispäätöksellä, jollei alueella ole voimassa saman lain 1 momentin tarkoittamaa kaavaa, joka suoraan ohjaa rakentamista.

Rantavyöhykkeelle rakennettaessa ei saa estää tai vaikeuttaa alueella olevien väylämerkkien tai muiden vesiliikennemerkkien käyttöä ja ylläpitoa. Merkkejä ei saa poistaa eikä niiden näkemäalueelle saa tehdä esteitä ilman Järvi-Suomen merenkulkupiirin tai kunnan lupaa.

5.1. Rakennusten sijoittaminen ja sopeutuminen ranta-alueen ympäristöön

Rakennettaessa ranta-alueille tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja värikyseen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus säilyttää pääosin. Vain vähäinen harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Vakinaisena asuntona käytettävän rakennuksen sekä yli 80 m²:n suuruisen muun rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä ja yli 200 m²:n suuruisen asuinrakennuksen vähintään 50 metriä.

Enintään 80 m²:n suuruisen loma-asunnon ja talousrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Asuinrakennukseen tai loma-asuntoon liittyvän kerrosalaltaan alle 30 m²:n suuruisen saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta, jos rakennus sopeutuu ympäristöön ja se on mahdollista jätevesien käsittely ja tulvavaara huomioon ottaen. Saunarakennuksen avokuistin pinta-ala saa olla enintään 50 % saunan kerrosalasta.

Asuin- tai lomarakennukseen liittyvän alle 30 m²:n suuruisen rantasaunan yhteyteen saa rakentaa enintään 15 m²:n suuruisen varaston (liiteri), grillikodan tai grillikatoksen vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa maisemaan hyvin soveltuvan yhden puupintaisen, lämpöeristämättömän enintään 30 m²:n suuruisen venevajan. Vesirajassa sijaitseva venevaja tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan harjan suunta rantaviivasta maalle päin.

Oman kiinteistön rannalle saa rakentaa yhden enintään 10 metriä pitkän ja enintään 25 m²:n suuruisen laiturin. Tätä suurempi laituri edellyttää rakentamislupaa.

Laituri on sijoitettava vähintään 5 metrin etäisyydellä naapurikiinteistön rajasta. Laiturin rakentaminen vesijättömaan puolelle edellyttää vesialueen haltijan lupaa.

Alimman lattiatasen tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatasen oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeutta korkeammalla.

Rakennuksen alimman lattiatasen korkeusaseman tulee olla vähintään 1,0 metriä kerran 50 vuodessa toistuvan ylivedenkorkeuden (HW 1/50a) yläpuolella (Koitere HW 1/50a = 144.93 mmpy). Korkojärjestelmä on N2000. Lisäksi on otettava huomioon aaltoiluvara 0,5 - 1,0 metriä rakennuspaikan sijainnista riippuen.

5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella

Kaavoittamattoman ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m² ja loma-asunnon kerrosala enintään 150 m².

Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa erillisen saunarakennuksen ja muita talousrakennuksia. Talousrakennusten lukumäärä rakennuspaikalla saa olla enintään kolme.

Talousrakennusten (sauna ja varastot) yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Yksittäisen talousrakennuksen suurin sallittu kerrosala on 50 m².

6 VESI- JA JÄTEVESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

Vesi- ja viemäriverkosto

Ilomantsin kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueille rakennettaessa kunnalliseen vesihuoltoverkoston liittyminen on pakollista. Jos on epäselvyyttä liittymisvelvollisuudesta, rakentamisluvan yhteydessä selvitetään, onko maasto-olosuhteet tai etäisyys runkoverkkoon liittymisen esteenä. Vapautuksen asiasta voi myöntää kunnan ympäristönsuojeluviranomainen.

6.1. Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

6.2. Jätevesien käsittely viemäriverkoston ulkopuolisella alueella

Jätevesien käsittelyä varten tulee rakennuslupahakemukseen liittää Valtioneuvoston asetuksessa (157/2017) tarkoitettu suunnitelma jätevesien käsittelyjärjestelmästä sekä tarvittaessa arvio jätevesijärjestelmän toiminnasta, kun pinta- ja pohjavesi ovat korkeimmillaan.

Muutoin jätevesien käsittelyssä noudatetaan ympäristönsuojelulakia (527/2014) ja Ilomantsin kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

7 HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

8 ASEMA- JA YLEISKAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

Asemakaava-alueen asuinpientalon rakennuspaikan (AO) rakennusoikeus on 20 % ($e=0,2$) ja rivitalon rakennuspaikan (AR) rakennusoikeus on 25 % ($e=0,25$).

Huoltoasemien (LH) rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään 2 000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisen asunnon sekä sijoittaa huoltamon käyttöön liittyviä myymälä- ja muita liiketiloja.

Kaakkoisosan rantaosayleiskaavan erillispientalojen (A) rakennuspaikan rakentamisen määrässä noudatetaan tämän rakennusjärjestyksen 5.2. kohdan määräystä. Lisäksi erillispientalojen (A) ja loma-asuntoalueen (RA) alle 30 m²:n suuruisen saunan ja siihen liittyvien talousrakennusten koossa ja sijoittelussa noudatetaan tämän rakennusjärjestyksen 5.1. kohtien 6 ja 7 määräyksiä.

9 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset rakennuspaikan osat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman.

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

Vaurioitunut katu-, puisto-, tai muu yleinen alue on kunnostettava viivytyksettä.

10 JÄTEHUOLTO

Kiinteistön jätehuolto tulee järjestää Valtioneuvoston asetuksen (18.11.2021/978) ja kunnallisten jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

11 MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

11.1. Määräyksistä poikkeaminen

Lupaviranomainen 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 kunnanhallituksen tai, jos lausunnon antaminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi, tämän lausunto.

Vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä alueilla, jotka sijaitsevat kyläalueiden läheisyydessä ja alueilla, jossa rakennuspaikka voidaan liittää vesi- ja jätevesijärjestelmään.

Jos vapaa-ajan asunto ei täytä asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.

11.2. Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakennusluvan yhteydessä

Kunta voi myöntää luvan vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä kerrosalaltaan alle 30 m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamiseen voimassa olevan ranta-asetuksen ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuspaikalle rakennusjärjestyksen kohdan 5.1 mukaisesti.

Rakennuksen teknisiä ja vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttämistä.

11.3. Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys kumoaa Ilomantsin kunnanvaltuuston 28.5.2007/28 § hyväksymän rakennusjärjestyksen.

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2025

Tämän rakennusjärjestyksen lisäksi rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa on noudatettava, mitä jäljempänä säädettyissä määrätään:

Rakentamislaki (751/2023) ja alueidenkäyttölaki (132/1999)

Valtioneuvoston asetus (978/2021)

Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020)

Valtioneuvoston asetus (157/2017)

Ympäristönsuojelulaki (527/2014)

Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä (503/2005)

Vesihuoltolaki (119/2001)

Muinaismuistolaki (295/1963)

Laki eräistä naapuruussuhteista (26/1920)