

# **ILOMANTSIN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS**

16.4.2007

Kvalt 28.5.2007/28 §

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET .....</b>	<b>3</b>
1.1. SOVELTAMISALA .....	3
1.2. RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN.....	3
<b>2. LUPAJÄRJESTELMÄT .....</b>	<b>3</b>
2.1. TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS .....	3
2.2. TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS.....	4
<b>3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN.....</b>	<b>6</b>
3.1. SJOITTUMINEN.....	6
3.2. RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN .....	7
3.3. YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA .....	8
3.4. AITAAMINEN.....	8
3.5. PIHA-ALUE / PIHAMAA .....	9
3.6. TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN.....	9
3.7. OSOITEMERKINTÄ.....	10
<b>4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA.....</b>	<b>10</b>
4.1. RAKENNUSPAIKKA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA .....	10
4.2. RAKENTAMISEN MÄÄRÄ ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA.....	11
<b>5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA .....</b>	<b>11</b>
5.1. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA..	11
5.2. RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA .....	12
<b>6. SUUNNITTELUTARVEALUE .....</b>	<b>12</b>
<b>7. VESI- JA JÄTEVESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN .....</b>	<b>13</b>
7.1. TALOUSVEDEN RIITTÄVYYS.....	13
7.2. JÄTEVESIEN KÄSITTELY VIEMÄRIVERKOSTON ULKOPUOLISELLA ALUEELLA .....	13
<b>8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA .....</b>	<b>13</b>
<b>9. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET.....</b>	<b>13</b>
<b>10. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT .....</b>	<b>14</b>
<b>11. JÄTEHUOLTO.....</b>	<b>14</b>
<b>12. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN .....</b>	<b>14</b>
12.1. MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN .....	14
12.2. VOIMAANTULO .....	14

# ILOMANTSIN KUNNAN 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 Ilomantsin kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).*

### 1.2. RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

*Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on tekninen lautakunta. Sen alaisena toimivat rakennusvalvonnan viranhaltijat.*

*Päätösvallan siirtämisestä määrätään Ilomantsin kunnan hallintosäännössä ja erillisissä delegointipäätöksissä.*

## 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

### 2.1. TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

#### **Luvan / ilmoituksen tarve**

*Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon tai loma-asuntoon kuuluvan kerrosalaltaan enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.*

*Edellä mainittujen rakennusten tulee olla puurakenteisia, harjakattoisia ja muodoltaan ja väritykseltään ympäristöön hyvin sopeutuvia.*

*Mitä 1 kohdassa on määrätty, ei koske saunarakennusta, muuta tulisijallista rakennusta tai umpinaista autosuojaa. Näiden rakentamiseen on aina haettava rakennuslupa.*

## 2.2. TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta taulukosta 1 ilmevillä kunnan osa-alueilla seuraavasti.

1. **Asemakaava-alue:** kirkonkylän asemakaava-alue
2. **Ranta-asemakaava-alueet:** Hattujärvi, Koitere: (Juuansaari, Kaltiala, Rissanranta, Sulkusaari) Rätylä, Tervaruukki, Mekrijärvi, Kauniinjärvi sekä muiden myöhemmin hyväksyttävien ranta-asemakaavojen alueet
3. **Yleiskaavojen rantavyöhykkeet:** Kirkonkylän ympäristön osayleiskaavan ja kunnan kaakkoisosan rantaosayleiskaavan sekä muiden myöhemmin laadittavien oikeusvaikutteisten rantaosayleiskaavojen rantavyöhykkeet
4. **Suunnittelutarvealue:** Kirkonkylän asemakaavan ympäristö (karttaliite 1), Ruhkarannan alue (karttaliite 2)
5. **Kaavoittamaton rantavyöhyke:** Asemakaavan, ranta-asemakaavojen ja yleiskaavojen rantavyöhykkeiden sekä suunnittelutarvealueen ulkopuolella olevat ranta-alueet (n. 200 m:n levyinen rantavyöhyke)
6. **Muu alue:** Muu kunnan alue

RAKENNUSLUPA HAETTAVA	R
TOIMENPIDELUPA HAETTAVA	T
ILMOITUS TEHTÄVÄ	I

Taulukko 1

Toimenpide:	Kunnan osa-alue					
	1	2	3	4	5	6
<b>1) Rakennelma (rakentaminen)</b>						
- katos <30 m <sup>2</sup>	T	T	T	T	T	I
- venevaja <20 m <sup>2</sup>	T	T	T	T	T	I
- kioski	T	T	T	T	T	I
- grillikatos <15 m <sup>2</sup>	T	I	I	I	I	I
- grillikatos 15 – 30 m <sup>2</sup>	T	T	T	T	T	I
- grillikota <15 m <sup>2</sup>	R	I	I	I	I	I
- avolantala	T	T	T	T	T	
- lantavarasto, siilo, liete- tai virtsasäiliö	T	T	T	T	T	I
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	T	T	T	T	T	T
- käymälä	T					
- esiintymislava	T	I	I	I	I	I
- koira-aitaus tai vastaava	T	I				
- muu vastaava rakennelma	T	I	I	I	I	I
<b>2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)</b>						
- urheilupaikka	T	T	I	I	I	
- kokoontumispaikka	T	T	I	I	I	
- asuntovaunualue tai vastaava	T	T	T	T	T	T
- katsomo	T	T	T	T	T	T
- yleisöteltta tai vastaava, yli 7 vrk	I	I	I	I	I	

<b>Toimenpide:</b>	<b>Kunnan osa-alue</b>					
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>3) Liikuteltava laite</b>						
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn tai säilytykseen	T	T	T	T	T	
<b>4) Erillislaitte (rakentaminen)</b>						
- masto, korkeus 20-60 m	T	T	T	T	T	I
- piippu, korkeus >10 m	T	T	T	T	T	I
- varastointisäiliö	T	I	I	I	I	I
- hiihtohissi	T	T	T	T	T	T
- muistomerkki	T	T	I	I	I	I
- suurehko antenni (lautasantenni D>1200 mm)	T					
- tuulivoimala	T	T	T	T	T	T
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava, korkeus >20 m	T	T	T	T	I	
<b>5) Vesirajalaitte (rakentaminen)</b>						
- suurehko laituri, pituus >10 m	T	T	T	T	I	
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	T	T	T	T	T	
<b>6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>						
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	T	T	T	T	T	
<b>7) Julkisivutoimenpide</b>						
- rakennuksen julkisivun huomattava muuttaminen	T	T	T	T	I	I
- kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen	T	T	T	T	I	
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen	T	T	T	T	I	
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	T					
- ikkunajaon muuttaminen	T					
- ikkunajaon muuttaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa	T	T	T	T	T	T
- kevyt parveke- tai kuistilasitus	T	T				
<b>8) Mainostoimenpide</b>						
- muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainostai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen, koko >0,5 m <sup>2</sup>	T	T	T	T	I	
<b>9) Aitaaminen (rakentaminen)</b>						
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	T	I		I		
<b>10) Taajamakuvajärjestely</b>						
- muut taajama- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	T	I	I	I	I	

*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 aiheuttaa naapurille kohtuutonta haittaa.*

*Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.*

*Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennustai 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. SJOITTUMINEN**

##### **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.*

*Palovaarallisten rakennusten sijoittamisesta on säädetty MRA:n 57 §:ssä.*

*Valtioneuvoston päätöksen 29.10.1992/993 mukaan melutason ohjearvot ulkona ovat seuraavat:*

*Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei kuitenkaan sovelleta yöohjearvoja.*

*Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa 1 momentissa mainittuja ohjearvoja. Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.*

*Melutason ohjearvot sisällä:*

*Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.*

*Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.*

*Meluhaittojen torjumiseksi asuinrakennuksen etäisyyden Kt 74 (Ilomantsintie) keskiviivasta tulee olla vähintään 80 metriä, mt 514 (Enontie) 70 m ja mt 500-5004 (Möhköntie) sekä mt 522 (Hatuntie) 50 m sekä muun maantien ja paikallistien keskiviivasta vähintään 30 m sekä yksityistien keskiviivasta 20 m, ellei maasto-olosuhteista tai kasvillisuuden suojaavasta vaikutuksesta muuta johdu.*

*Ennen tämän rakennusjärjestyksen voimaantuloa muodostuneella ja rakennetulla rakennuspaikalla sovelletaan edellä mainittuja etäisyyssäännöksiä soveltuvin osin.*

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

#### **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.*

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

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

*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 ympäristökvaltaan sopuuhainen kokonaisuus.*

*Alueilla, joilla on erityisiä maisema- tai perinnearvoja, tulee nämä arvot ottaa huomioon rakennuksen suunnittelussa.*

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

### 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 sekä avokompostien ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Suojan tarpeellisuuden ratkaisee tapauskohtaisesti kunnan rakennusvalvontaviranomainen.*

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

#### **Ympäristön valvonta**

*Kunnan rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaiset suorittavat maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.*

### 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.*

*Istutettava aita on sijoitettava vähintään 0,5 metrin etäisyydelle katu- tai muun yleisen alueen rajasta. Istutettavan aidan maanpäällinen kasvava osa ei saa ylettyä kadun tai yleisen alueen liikennealueelle. Näkemäalueilla tulee liikenneturvallisuusnäkökohdat ottaa huomioon aidan sijoituksessa.*

*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.*

*Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä velvoittaa tontin tai rakennuspaikan omistajan tai haltijan aitaamaan tontin tai rakennuspaikan osan ja määrätä aidan laadun ja korkeuden.*

### **3.5. PIHA-ALUE / PIHAMAA**

#### **Rakennuspaikan kuivana pito**

*Tarvittaessa rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvedet tulee pääsääntöisesti johtaa avo-ojaan tai sadevesiviemäriin. Pinta- ja kuivatusvesien johtaminen jätevesiviemäriin on sallittua vain poikkeustapauksissa ja vesihuoltolaitoksen luvalla.*

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

#### **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 asemakaavan mukaan rakentaa tontin kadun puoleiseen rajaan kiinni, rakennuksen osat saavat ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisesti 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 metrin verran, julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän*

*3) Tekniset laitteet, ulkoseinän lisäeristys ja muu vastaava harkinnan mukaan.*

*Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen tontin rajan ylittävän osan alapinnan välillä on oltava vähintään 3 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.*

*Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.*

*Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönotto tarkastuksessa.*

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

### **4.1. RAKENNUSPAIKKA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA**

*Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä, tämän rakennusjärjestyksen liitekartoissa nro 1 ja 2 osoitetulla osa-alueella 4 (suunnittelutarvealue) rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 7 000 m<sup>2</sup>.*

*Osa-alueilla 5 (kaavoittamaton rantavyöhyke) ja 6 (muu alue) tulee vakinaisen asunnon rakennuspaikan pinta-alan olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>. Jos kiinteistö liitetään yleiseen vesijohtoon ja yleiseen viemärijohtoverkostoon, vakinaisen asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 m<sup>2</sup>.*

*Loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee osa-alueella 5 olla vähintään 3 000 m<sup>2</sup>.*

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

*Saaren ja rakennuspaikkana olevan niemen leveyden rakennusten kohdalla tulee olla vähintään 70 metriä. Lisäksi rakennuspaikalla tulee olla riittävät rakennukset maiseen sopeuttava puusto.*

*Vesistön ranta-alueella olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.*

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

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

## 4.2. RAKENTAMISEN MÄÄRÄ ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

*Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta.*

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

*Asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup> ja erillisen talousrakennuksen kerrosala enintään 100 m<sup>2</sup>.*

*Maatilatalouden tuotanto- ja varastorakennusten kerrosala saa olla enintään 1 500 m<sup>2</sup>. Muiden rakennusten kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>.*

*Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, rakennuslupaviranomainen voi sallia rakennettavaksi maatalouskäytössä olevan maatalon 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 se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.*

## 5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

*Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle rakentamiseen tarvitaan alueellisen ympäristökeskuksen poikkeamispäätös, jollei alueella ole voimassa saman lain 72 § 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, jonka mukaan rakentaminen voi tapahtua.*

*Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on huomattava, ettei rakentamisella estetä tai vaikeuteta alueella olevan väylämerkin tai muun vesiliikennemerkin käyttöä tai ylläpitoa. Merkkejä ei saa poistaa eikä niiden näkemäalueelle saa tehdä esteitä ilman Järvi-Suomen merenkulkupiirin tai kunnan lupaa.*

### 5.1. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

*Rakennettaessa ranta-alueille tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.*

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

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

*Vakinaisena asuntona käytettävän rakennuksen sekä yli 80 m<sup>2</sup>:n suuruisen muun rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä.*

*Yli 200 m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50 metriä.*

*Enintään 80 m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asunnon ja talousrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.*

*Asuinrakennukseen tai loma-asuntoon liittyvän kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai talousrakennuksen, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa, jos se jätevesien käsittely ja tulvavaara huomioon ottaen on mahdollista ja rakennus liittyy yhtenäiseen rakennusryhmään ja sopeutuu muutoin ympäristöön. Etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä. Saunarakennuksen avokuistin pinta-ala saa olla enintään 50 % saunan kerrosalasta.*

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

*Asuntoon liittyvän enintään 15 m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennelman, kuten grillikodan tai grillikatoksen saa sijoittaa maalle vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.*

*Pinta-alaltaan enintään 25 m<sup>2</sup>:n suuruisen venevajan saa sijoittaa lähemmäksi kuin 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ottaen kuitenkin huomioon maiseman luonnonmukaisuuden säilyttäminen.*

## **5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEILLA**

*Kaavoittamattomalla ranta-alueella rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup> ja loma-asunnon kerrosala enintään 150 m<sup>2</sup>.*

*Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa erillisen saunarakennuksen ja muita talousrakennuksia. Talousrakennusten lukumäärä rakennuspaikalla saa olla enintään kolme. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup> ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 100 m<sup>2</sup>. Yksittäisen talousrakennuksen suurin sallittu kerrosala on 50 m<sup>2</sup>.*

## **6. SUUNNITTELUTARVEALUE**

*Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet, joita ovat asemakaava-alueita ympäröivä alue sekä Ruhkarannan lomakylän alue, on määriteltäviä liitekartoissa 1 ja 2. Muualla suunnittelutarvealue määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaisesti.*

*Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.*

## 7. VESI- JA JÄTEVESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

### Vesi- ja viemäriverkosto

*Ilomantsin kunnan vesihuoltolaitoksen taajaman toiminta-alueet on esitetty liitteessä n:o 3. Näillä alueilla rakennettaessa kunnalliseen vesihuoltoverkkoon liittyminen on pakollista. Vapautuksen asiasta voi myöntää kunnan ympäristönsuojeluviranomainen.*

### 7.1. TALOUSVEDEN RIITTÄVYYS

*Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.*

### 7.2. JÄTEVESIEN KÄSITTELY VIEMÄRIVERKOSTON ULKOPUOLISELLA ALUEELLA

*Jätevesien käsittelyä varten tulee rakennushupahakemukseen liittää talousvesiasetuksessa (542/2003) tarkoitettu suunnitelma jätevesien käsittelyjärjestelmästä tarvittavine mitoitus- ja maaperätutkimustietoineen.*

*Muutoin jätevesien käsittelyssä noudatetaan ympäristönsuojelulakia (86/2000), valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (542/2003) ja Ilomantsin kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.*

## 8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA

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

## 9. ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

*Asuinpientaloa (AO) tai maatilan talouskeskusta varten tarkoitettun rakennuspaikan rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta.*

*Moottoriajoneuvojen huoltoasemien (AM ja LH) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2 000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon ja sijoittaa huoltamon käyttöön liittyviä myymälä- ja muita liiketiloja.*

*Maa- ja metsätalousalueeksi (M) määrätyle alueille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja lisäksi ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia.*

*Asuinrakennuksen saa rakentaa aikaisintaan tuotantorakennusten rakentamisen yhteydessä.*

*Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi hehtaaria.*

## 10. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

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

## 11. JÄTEHUOLTO

*Kiinteistön jätehuolto tulee järjestää kunnallisten jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.*

## 12. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN

### 12.1. 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.*

### 12.2. VOIMAANTULO

*Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Ilomantsin kunnan 11.04.1990 kunnanvaltuuston hyväksymä ja P-K:n lääninhallituksen 13.06.1990 vahvistama rakennusjärjestys.*

*Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.6.2007 lukien.*











