



## VIROLAHDEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Rakennuslautakunta	29.5.2002, 78§ ja 28.8.2002, 127§
Kunnanhallitus	23.9.2002, 207§
Kunnanvaltuusto	30.9.2002, 35§

# VIROLAHDEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

## 1. Yleistä

### 1.1 Soveltamisala

*Määräys:* Maankäyttö- ja rakennuslaissa ( MRL ) ja -asetuksessa ( MRA ) olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Virolahden kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä.

*Lisätietoja:* Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät Maankäyttö- ja rakennuslakia sekä voimassa olevia asemakaavoja. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelma menevät rakennusjärjestyksen edelle.

*Viittaus:* MRL 14 ja 15 §

### 1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

*Määräys:* Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rakennuslautakunta. Sen alaisena toimii rakennustarkastaja.

*Lisätietoja:* Päätösvallan siirtämisestä on määrätty hallintosäännössä.

*Viittaus:* MRL 21 ja 124 §, MRA 4 §

## 2. Lupajärjestelmät

### 2.1 Talousrakennuksen luvan- tai ilmoituksenvaraisuus

*Määräys:* Lupamenettelyn asemesta jo olevaan vakituiseen asuntoon tai loma-asuntoon kuuluvan enintään 10 m<sup>2</sup>:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella - ei kuitenkaan rantavyöhykkeellä - sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

**Mikäli talousrakennukseen sijoitetaan tulisija tai vesi- ja viemärijohdot, sekä jos talousrakennuksen kerrosala  $\geq 40$  m<sup>2</sup> noudatetaan rakennuslupamenettelyä.**

Lupamenettelyn asemesta maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen enintään 50 m<sup>2</sup>:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella - ei kuitenkaan rantavyöhykkeellä - sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Mikäli talousrakennukseen sijoitetaan tulisija tai vesi- ja viemärijohdot, sekä jos talousrakennuksen kerrosala  $\geq 100$  m<sup>2</sup> noudatetaan rakennuslupamenettelyä noudatetaan rakennuslupamenettelyä.

Maatilatalouteen tai vastaavaan liittyvät lanta- ja virtsavarastojen sekä varastosiiilojen rakentamiseen sovelletaan toimenpidelupamenettelyä. Alle 100 m<sup>3</sup>:n varastointitilavuudeltaan olevat varastosiillojen osalta sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

*Lisätietoja:* Tehtävään ilmoitukseen liitetään selvitys naapurin kuulemisesta. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen. Rakentamiseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun toimenpiteeseen.

*Viittaus:* MRL 126 ja 129 §

## 2.2 Toimenpiteiden luvan- tai ilmoituksenvaraisuus

*Määräys:* Maankäyttö- ja rakennuslain 126 ja 129 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta Virolahden kunnan alueella seuraavasti (osa-alueet):

1. Asemakaava-alueet
2. Yleiskaava-alueet
3. Suunnittelutarvealueet
4. Muut alueet

Toimenpidelupa haettava                   X  
Ilmoitus tehtävä                               O

### 1. RAKENNELMA (rakentaminen)

Toimenpide	osa-alue 1	osa-alue 2	osa-alue 3	osa-alue 4
katos, enintään 5 - 20 m <sup>2</sup>	X	O	O	O
katos 20 - 40 m <sup>2</sup>	X	X	X	O
vaja, enintään 10 m <sup>2</sup>	X	O	O	O
vaja 10 - 30 m <sup>2</sup>	X	O	O	O
kioski	X	X	X	X
käymälä	X	O	O	O
esiintymislava	X	O	O	O
muu vastaava rakennelma	X	O	O	O

Huom. esim. grillikatoksen ja huvimajan jne. osalta sovelletaan vajan mitoitusta.

### 2. YLEISÖRAKENNELMA (perustaminen tai rakentaminen)

Toimenpide	osa-alue 1	osa-alue 2	osa-alue 3	osa-alue 4
urheilupaikka	O	O	O	O
kokoontumispaikka	O	O	O	O
asuntovaunualue tai vastaava	X	X	X	X
katsomorakennelma	X	O	O	O

### 3. LIIKUTELTAVA LAITE

Toimenpide	osa-alue 1	osa-alue 2	osa-alue 3	osa-alue 4
asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X	X	X	X

### 4. ERILLISLAITE (rakentaminen)

Toimenpide	osa-alue 1	osa-alue 2	osa-alue 3	osa-alue 4
masto $\geq 30$ m	X	X	X	X
piippu $\geq 15$ m	X	X	X	X
torni $\geq 10$ m	X	X	X	X
varastointisäiliö $\geq 100$ m <sup>3</sup>	X	X	X	X
hiihtohissi	O	O	O	O
muistomerkki	O	O	O	O
suurehko antenni, $\varnothing \geq 2$ m	X	X	O	O
tuulivoimala, $h \geq 10$ m	X	X	X	X
suurehko valaisinpylväs tai vastaava	X	X	O	O

*Viittaus: MRA 64 §; suuret mastot ja tuulivoimalat vaativat rakennusluvan.*

### 5. VESIRAJALAITE

Toimenpide	osa-alue 1	osa-alue 2	osa-alue 3	osa-alue 4
suurehko laituri $\geq 15$ m	X	X	X	X
laituri $\geq 5$ m ... $\leq 15$ m	X	X	O	O
venekatos	X	X	X	X
muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	X	X	O	O

## 6. SÄILYTYS- TAI VARASTOINTIALUE (järjestäminen)

Toimenpide	osa-alue 1	osa-alue 2	osa-alue 3	osa-alue 4
muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	O	O	O	O

## 7. JULKISIVUTOIMENPIDE

Toimenpide	osa-alue 1	osa-alue 2	osa-alue 3	osa-alue 4
ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen olennainen muuttaminen	X	O	O	O
katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	O	O	O	O
ikkunajaon muuttaminen	X	O	O	O

## 8. MAINOSTOIMENPIDE

Toimenpide	osa-alue 1	osa-alue 2	osa-alue 3	osa-alue 4
muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainostai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	X	O	O	O

## 9. AITAAMINEN

Toimenpide	osa-alue 1	osa-alue 2	osa-alue 3	osa-alue 4
rakennettuun ympäristöön liittyvä, erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	X	O	O	O

## 10. MUUT TOIMENPITEET

Toimenpide	osa-alue 1	osa-alue 2	osa-alue 3	osa-alue 4
muut ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkä-aikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	X	O	O	O

**Määräys:** Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta sekä selvitys naapurin kuulemisesta. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpiteen hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen.

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen. Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

*Lisätietoja.*

**Rakenteet:** 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 häiriötä.

**Vaja:** Vaja on rakenteiltaan yksinkertainen, lämpöeristämätön ja lämmittämätön rakennus.

**Aita:** Mikäli asuinpientalotonttien välinen aita tai tukimuuri rakennetaan enintään 0,7 metrin korkuisena, ja naapurintontin haltija/omistaja hyväksyy rakentamisen, ei toimenpiteestä tarvitse tehdä ilmoitusta.

**Laituri:** Laiturin tai muun vesirajaa muuttavan rakennelman rakentaminen saattaa edellyttää vesilain mukaista lupaa. Toimenpidelupa käsitellään omana lupanaan vesilain mukaisesta luvasta riippumatta.

**Mainos:** Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet. Ikkunan enempi peittäminen edellyttää toimenpidelupaa ja se rinnastetaan julkisivumuutokseen. Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä.

*Viittaus:* MRL 126, 129 §

## 3. Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen

### 3.1 Sijoittuminen

**Määräys:** Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 m ja toisen omistamalla/hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta vähintään 10 metriä. Rakennuksen etäisyyden tiestä tai muusta ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, ettei melutason dB-arvot ylitä ja että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta. Sortuman ja vyörymän vaara tulee ottaa huomioon rakennuspaikan soveltavuutta ja kelvollisuutta harkittaessa.

*Viittaus:* MRA 57 §, Vnp 29.10.1992/993

*Lisätietoja:* Meluhaitat tulee huomioida tiealueiden läheisyyteen rakennettaessa (7-tie n. 120 m, maantiet 384 ja 387 n. 70 m)

### 3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

*Määräys:* 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 ja erikoisia luonnon esiintymiä kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita. Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

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

*Viittaus:* MRL 117 §

### 3.3 Ympäristön hoito ja valvonta

*Määräys:* Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätesäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita. Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin se teknisesti on mahdollista. Kunnan rakennuslautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia.

*Lisätietoja:* Varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta. Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

*Viittaus:* MRL 167 ja 169 §

### 3.4 Aitaaminen

*Määräys:* 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.

*Lisätietoja:* Mikäli asuinpientalotonttien välinen aita tai tukimuuri rakennetaan enintään 0,7 metrin korkuisena ja naapuritontin omistaja/haltija hyväksyy rakentamisen, ei toimenpiteelle tarvitse tehdä ilmoitusta.

*Viittaus:* MRA 62 ja 82 §

### 3.5 Piha-alue / pihamaa

#### 3.5.1 Pihamaan rakentaminen

*Määräys:* Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava siitä, että pihamaasta tulee tontin käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen ja viihtyisä.

*Lisätietoja:* Rakentamisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava esimerkiksi jäsentämällä olevia autopaikka-alueita, kohentamalla ja lisäämällä istutuksia, vähentämällä liikkumis-esteitä tai rakentamalla pihamaan käyttökelpoisuutta parantavia rakennelmia. Pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon tontin asukkaiden lisäksi rajanaapurit.

*Viittaus:* MRL 155 ja 167 §

#### 3.5.2 Rakennuspaikan kuivana pito

*Määräys:* Rakennuspaikan salaoja-, sade - ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

*Lisätietoja:* Pihamaa sekä sade- ja pintavesien poisjohtaminen on toteutettava siten, ettei luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta aiheudu huomattavaa haittaa naapurille.

*Viittaus:* MRL 165 §

#### 3.5.3 Pihamaan korkeusasema

*Määräys:* Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumisista tontin rajan yli naapurin puolelle.

*Lisätietoja:* Pihamaa suunnitellaan siten, ettei merkittäviin pihamaan täyttöihin tai leikkauksiin ole aiheutta. Pysyvään asuinkäyttöön tulevan rakennuksen lattian tulee olla vähintään 400 mm ympäröivää maanpintaa korkeammalla ja sokkelin maanpinnan yläpuolelle jäävän osan - vähäisiä osia lukuun ottamatta - vähintään 300 mm korkea.

*Viittaus:* MRL 165 §

### 3.6 Liikennejärjestelyt

*Määräys:* Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Uuden liittymän rakentamiseen on haettava asemakaava-alueen ulkopuolella tienpitäjän lupa. Tienalueen laitaa / läheisyyteen tulevien aitojen kohdalla on varattava riittävä näkymäalue ( $\geq 10$  m).

*Viittaus:* Tielaki 41 § ja 42 §

### 3.7 Tontin rajan ylittäminen

*Määräys:* Mikäli rakennus saadaan rakentaa tontin kadun puoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

Rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,3 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1,0 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 enemmänkin.

Tekniset laitteet ja muu vastaava 0,3 metriä ja ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan. Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle.



Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,0 metriä vapaata tilaa.

*Lisätietoja:* Rakennusvalvontaviranomainen voi noudattaen maankäyttö- ja rakennuslain 171 - 175 §:n mukaista menettelyä myöntää luvan siihen, että rakennuksen rakenteet ulotetaan katualueelle tai muulle yleiselle alueelle enemmän, kuin edellä olevassa määräyksessä on sallittu edellyttäen, **että ylitykselle saadaan alueen haltijan/omistajan suostumus.**

*Viittaus:* MRA 59 §, Suomen rakentamismääräyskokoelma osa F2, rakennusten käyttö- ja huoltoturvallisuutta koskevat ohjeet.

### 3.8 Osoitmerkintä

*Määräys:* Rakennuksen omistajan tulee asettaa kunnan ohjeiden mukaan näkyvään paikkaan osoitmerkintä, jonka on oltava paikoillaan rakennuksen loppukatselmuksen yhteydessä.

*Lisätietoja:* Rakennusvalvontaviranomainen antaa rakennusluvan käsittelyn yhteydessä lähiosoitteen, mikäli sitä ei ennestään ole.

Asemakaava-alueen ulkopuolella osoitmerkintä on asennettava sellaiseen paikkaan, että se on havaittavissa osoitteen mukaisesti nimetyltä tieltä. Muussa tapauksessa asennetaan osoitmerkintä nimetyltä tieltä kiinteistölle johtavan ajoväylän alku-päähän.

*Viittaus:* MRL 167 §, MRA 84 §

## 4. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

### 4.1 Rakennuspaikka

*Määräys:* Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään **2000 m<sup>2</sup>**.

Mikäli kunnan jätevesi-verkoston ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle rakennetaan rakennus, jonka käymäläjätevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti maaperään imeyttämällä, olisi suositeltavaa, että rakennuspaikan pinta-ala olisi n. 3000 m<sup>2</sup>.

*Lisätietoja:* Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 2000 m<sup>2</sup>.

*Viittaus:* MRL 116 §

### 4.2 Rakentamisen määrä

<i>Määräys:</i>	Osa-alue 1	Rakentaminen tapahtuu voimassa olevan kaavan ja kaavamääräyksen mukaan.
	Osa-alue 2, 3 ja 4	Rakentaminen tapahtuu osayleiskaavamääräyksen mukaisesti. Asunrakennuksen rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 10 % siten, että kerrosala saa olla enintään 500 m <sup>2</sup> . Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuksen ja sitä palvelevia talousrakennuksia.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa talouskeskuksen yhteyteen sopeutuvaa yritystoimintaa, maataloutta tai maatilamatkailua palvelevia rakennuksia. *Viittaus:* MRL 72 ja 137 §

### 4.3 Rakentaminen kellariin ja ullakolle

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

*Viittaus:* MRL 115 §

## 5. Rakentaminen ranta-alueelle

### 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

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

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

Muodostettavan rakennuspaikan rantaviivan pituus tulee olla vähintään **40 metriä**.

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

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään **25 metriä**.

Ympärivuotisen asunnon ja loma-asunnon alimman vaurioituvan lattiarakenteeseen tulee olla keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1/50) yläpuolella, mihin tulee vielä lisätä vesistön erityispiirteistä johtuva lisäkorkeus 0,3 m ... 1,0 m Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita. Avointen ulapoiden rannoilla tulee vielä lisätä harkinnanvarainen aaltoiluvara.

Ellei ylävesirajaa ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 m keskiveden korkeuden yläpuolella.

Asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään **40 metriä** kuten myös tuotantorakennuksen etäisyyden vähintään 60 metriä.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään **20 m<sup>2</sup>** ja pohjapinta-ala enintään **35 m<sup>2</sup>** sekä harjakorkeus enintään 5500 mm, saa rakentaa **15 metrin** etäisyydelle edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta.

Grillikatokset ja huvimajat on suojattava rannan puolelta kasvistolla ja tarvittaessa istutusten avulla.

Grillikatoksen, -kodan ja huvimajan etäisyyden on oltava rantaviivasta vähintään **15 metriä**, pohjapinta-alan ollessa enintään 10 m<sup>2</sup> ja harjakorkeuden 3000 mm.

Tätä korkeamman tai pohjapinta-alaltaan 10 - 20 m<sup>2</sup>:n grillikatoksen ja -kodan ja huvimajan etäisyyden rantaviivasta on oltava vähintään **15 metriä**.

Näitä suuremmat katokset / kodat / huvimajat tulee rakentaa vähintään **25 metrin** etäisyydelle rannasta.

Venevajan saa rakentaa rantaviivalle ja sen pääty tulee sijoittaa kohtisuoraan rantaviivaa nähden. Väritykseltään ja muodoltaan sen tulee sopeutua hyvin maisemaan.

Ranta-alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jätevesien asianmukaiseen käsittelyyn ja sortuman ja vyörymän vaara tulee ottaa huomioon rakennuspaikan soveltavuutta ja kelvollisuutta harkittaessa.

*Lisätietoja:* Pohjapinta-alaan lasketaan rakennuksen pinta-ala ulkomitoin sekä katetun kuistin pinta-ala. Lasitettu kuisti lasketaan kerrosalaan

**Materiaalit:** Rakennusten julkisivumateriaalin tulee pääosin olla puuta. Käsittelemättömän, kirkkaan pellin käyttö on kielletty. Venevajojen osalta muotopeltikatteena hyväksytään vain mattapintainen kate.

**Väritys:** Rakennusten väriytyksen tulee olla maisemaan sopeutuva. Räikeitä ja vaaleita sävyjä tulee välttää. Suositeltavia julkisivuvärejä ovat tummahkot ja murrettu sävyt. Maalaus käsittelyn tulisi olla peittävä. Katemateriaalin värin tulee olla tumma.

*Viittaus:* MRL 72, 116 § 2 mom. ja 136 §, MRA 57 §

## 5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella

Ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup>.

Saunarakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 20 m<sup>2</sup> ja pohjapinta-alaltaan enintään 35 m<sup>2</sup> sekä harjakorkeudeltaan 5500 mm.

*Lisätietoja:* Pohjapinta-alaan lasketaan rakennuksen pinta-ala ulkomitoin sekä katetun kuistin pinta-ala.

## 6. Suunnittelutarvealue

*Määräys:* Suunnittelutarvealueita ovat Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentissa mainitut alueet sekä 16 §:n 2 momentissa tarkoitettu rakentaminen. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.

*Viittaus:* MRL 14, 16, 137 ja 171 §

## 7. Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen

### 7.1 Talousveden riittävyys

*Määräys:* Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Vesilaitoksen toiminta-alueella on asuinrakennus ja työpaikkoja käsittävä rakennus liitettävä vesijohtoverkoston, ellei kiinteistöllä ole vesihuollon mukaista vapautusta.

*Lisätietoja:* Ennen uuden asuinrakennuksen rakentamisen aloittamista vesijohtoverkoston ulkopuolella on syytä varmistua, että laadultaan soveliaan talousveden saanti on mahdollista.

### 7.2 Jätevesien käsittely

*Määräys:* Jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain 18 ja 103 §:n ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten sekä terveysvalvontaviranomaisten ja rakennusvalvontaviranomaisen antamien määräysten mukaisesti. Selvitys ja suunnitelmat jätevesien käsittelyjärjestelmästä tulee liittää lupahakemusasiakirjoihin.

Viemärlaitoksen toiminta-alueella on asuinrakennus ja työpaikkoja käsittävä rakennus liitettävä viemäriverkoston, ellei kiinteistöllä ole vesihuollon mukaista vapautusta.

### 7.3 Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille

*Määräys:* Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut pohjavedelle vaaraa aiheuttavien aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla. Tärkeillä pohjavesialueilla viemäröimätön asuminen tai siihen rinnastettava muu rakentaminen ja jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

## 8. Rakentaminen ongelma- ja erityisalueilla

### 8.1 Pilaantuneiden maiden huomioon ottaminen rakentamisessa

*Määräys:* Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.

### 8.2 Radonin huomioon ottaminen rakentamisessa

*Määräys:* Rakentamisessa koko kunnan alueella otettava huomioon mahdollinen maaperän radonpitoisuus. Huoneilman radonpitoisuuden alentamiseen on maavaraisissa alapohja ratkaisuisissa rakennettava **radonputkisto**.

## 9. Hyvä rakentamistapa

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

*Lisätietoja:* Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen tarkoitukseen nähden riittävän pitkä. Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on pitkä kokemus tai luotettavaa tietoa. Rakennusmateriaalien tulee olla kestäviä ja helposti kunnossapidettäviä.

Rakennuksen tekninen toimivuus koko käyttöiän ajan varmistetaan kunnossapidon suunnittelulla sekä taloteknisen ja käytön muunneltavuuden huomioon ottamisella rakentamisvaiheessa.

Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus ja vaihdettavuus ovat erityisen tärkeitä kuluviissa rakennusosissa ja käytettäessä lyhytikäisiä materiaaleja.

Tilapäisten rakennusten rakenteiden ja rakennusosien suunnittelussa tulee miettiä uusiokäyttöä.

Rakennustuotteen, jonka vaihdettavuus on hankalaa, tulee olla mahdollisimman pitkäikäinen.

Turvallista on käyttää luokiteltuja ja ympäristölle haitattomaksi todettuja materiaaleja.

Materiaalien valintaan vaikuttavat myös materiaalien kierrätettävyys ja materiaalien elinkaarten aikaiset ympäristövaikutukset, kuten materiaalin valmistukseen kulunut energia.

*Viittaus:* MRL 1, 12, 117 ja 152 §, MRA 50, 55 ja 66 §

## 10. Rakennustyön aikaiset järjestelyt

*Määräys:* 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

*Määräys:* Kiinteistön jätehuolto tulee järjestää kunnallisten jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla. Lupahakemuksessa tulee osoittaa riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen ja siinä on huomioitava jätteiden lajittelu ja kuljetus.

Jätteiden keräys-astiat tulee sijoittaa siten, että ne soveltuvat ympäristöön. Tarvittaessa ne on suojattava aitauksin tai katoksin. Keräysastioiden sijoittamista rakennusten viereen tulee välttää palovaaran välttämiseksi. *Viittaus:* MRL 157 §

## **12. Rakennuksen purkaminen**

*Määräys:* Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvon-taviranomaiselle. *Viittaus:* MRL 127 §

## **13. Rakennusjärjestyksen määräyksistä poikkeaminen**

*Määräys:* Poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä voivat myöntää kunnanhallitus ja rakennusvalvontaviranomainen siinä järjestyksessä kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa asiasta on säädetty.

*Lisätietoja:* Virolahden kunnan hallintosäännössä on määrätty siten, että kunnanhallituksella on poikkeamisvalta Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisissa asioissa ja rakennuslautakunnalla 175 §:n mukaisissa asioissa.

*Viittaus:* MRL 171 § ja 175 §

## **14. Voimaantulo**

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Virolahden kunnassa 2. 3. 1992 hyväksytty rakennusjärjestys.

Tämä rakennusjärjestys on Virolahden kunnanvaltuuston 30 päivänä syyskuuta 2002 hyväksymä.

Voimaan tulo 4. 11. 2002.



## VIROLAHDEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Rakennuslautakunta	29.5.2002, 78§ ja 28.8.2002, 127§
Kunnanhallitus	23.9.2002, 207§
Kunnanvaltuusto	30.9.2002, 35§