

Rakennusjärjestys

Ranuan kunta

Luonnos 14.3.2025



RANUA

SISÄLLYSLUETTELO

1. Soveltamisala ja viranomaiset.....	3
1.1. Tavoite.....	3
1.2. Soveltamisala	3
1.3. Rakennusvalvontaviranomainen	3
2. Lupajärjestelmä	4
2.1. Rakentamislupa.....	4
2.2. Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen.....	6
2.3. Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi	7
2.4. Purkamislupa.....	8
2.5. Maisematyölupa	9
3. Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen.....	10
3.1. Sijoittuminen.....	10
3.2. Rakennuksen etäisyys yleisestä ja yksityisestä tiestä	10
3.3. Rakennuksen soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	11
3.4. Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta.....	12
3.5. Aitaaminen	13
3.6. Piha-alue ja pihamaa.....	14
4. Rakentaminen asemakaava-alueen ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ulkopuolella	16
4.1. Suunnittelutarvealueet	16
4.2. Rakennuspaikka.....	16
5. Rakentaminen ranta-alueelle	17
6. Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen.....	18
7. Hyvä rakentamistapa.....	19
8. Rakennustyön aikaiset järjestelyt	20
9. Rakentaminen alueella, jolla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia	21
10. Jätehuolto	21
11. Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen	22
11.1. Rakennusjärjestyksen valvonta ja kunnan viranomaisten yhteistyö	22
11.2. Määräyksistä poikkeaminen.....	22
12. Voimaantulo	22

1. Soveltamisala ja viranomaiset

1.1. Tavoite

Tässä rakennusjärjestyksessä annetaan paikallista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Ranuan kunnassa.

Rakennusjärjestyksellä edistetään suunnitelmallista ja sopivaa rakentamista sekä kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioonottamista. Määräyksillä ja ohjeilla toteutetaan ja säilytetään hyvää, terveellistä ja viihtyisää elinympäristöä tasavertaisuuden vaatimukset huomioon ottaen. Määräysten avulla edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävä kehitystä.

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät rakentamislakia, alueidenkäyttölakia, maankäyttö- ja rakennusasetusta sekä voimassa olevia asema- ja yleiskaavoja. Laki, asetus ja oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä rakennusmääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.

Viittaus: Rakentamislaki (RakL) 17 §: Rakennusjärjestys.

1.2. Soveltamisala

Rakentamislaisissa olevien sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Ranuan kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asemakaavoja ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Soveltavan viranomaisen on noudatettava rakennusjärjестystä, poikkeaminen rakennusjärjестyksestä vaatii poikkeamispäätöksen.

Viittaus: RakL 17 §: Rakennusjärjestys, 4 mom.

1.3. Rakennusvalvontaviranomainen

Ranuan kunnan rakennusvalvontaviranomainen on tekninen lautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvonta. Muusta viranomaistoiminnasta ja päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä.

Viittaus: RakL 99 § Kunnan rakennusvalvontaviranomainen ja 100 § Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät, MRA 4 §: Kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

2. Lupajärjestelmä

Rakentamislaisissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus ja edellytykset:

- Rakentamislupa 42 §
- Maisematyölupa 53 §
- Rakennuksen purkamislupa 55 §
- Poikkeamislupa 57 §

2.1. Rakentamislupa

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislain 42 §:n mukaan rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) asuinrakennus (laajuudesta riippumatta);
- 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos

- rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin
- rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi
- rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen,

toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyys- tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin.

Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
- 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
- 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

[Viittaus: RakL 42 §: Rakennuslupa.](#)

Naapurin kuuleminen rakentamislupa-asiassa on pääsääntö (RakL 63 §). Rakentamislupaa koskevia kuulemissäännöksiä noudatetaan myös purkamis-, poikkeamis- ja maisematyölupa-asioissa (RakL 64 § ja 65 §).

Eräissä tapauksissa tarvitaan naapurin nimenomainen suostumus. Esimerkiksi neljää metriä lähemmäksi naapurin rajaa rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella edellyttää yleensä naapurin suostumusta.

Rakentamislupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapureille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla. Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa määräysten vastaisen rakennelman tai laitoksen poistettavaksi tai muutettavaksi vastaamaan lain vaatimuksia.

[Viittaus: RakL 63 §: Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta, 64 §: Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta](#)

suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta, 65 §: Kuuleminen purkamisluvasta; MRA 65 §: Naapurien kuuleminen.

2.2. Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu RakL 42 §:n mukaisesti mm. kerrosaltaan alle 30 m² rakennukset (esim. ilman ruoanlaittomahdollisuutta olevat sauna-, talous- ja majoitusrakennukset tai varastot) lukuun ottamatta asuinrakennuksia ja vapaa-ajanrakennuksia sekä kooltaan alle 50 m² erilliset katokset.

Saunarakennus on rakennus, josta vähintään puolet on saunaa palvelevia tiloja. Talousrakennuksia ovat esimerkiksi autotallit, varastot, saunat, työtilat, harrastetilat ja aitat, jotka palvelevat kiinteistön päärakennusta eivätkä ole asuinrakennuksia. Katos on rakennuskohde, jonka seinäpinta-alasta vähintään 30 prosenttia on avointa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava luvanvaraisuudesta vapautettujenkin rakennusten ja rakennelmien osalta siitä, että ne suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti (RakL 91 §). Vaikka hanke ei edellyttäisi rakentamislupaa, on sen täytettävä rakentamiseen liittyvät määräykset koskien mm. turvallisuutta, terveellisyyttä, ympäristöön soveltuvuutta ja sijoittamista rakennuspaikalla. Rakentamisen on oltava ympäristöön sopivaa, kooltaan ja sijainniltaan voimassa olevan kaavan ja rakennusjärjestyksen mukaista sekä täytettävä vaatimukset rakennuksen vähimmäisetaisyydestä mm. toisiin rakennuksiin, naapureihin, teihin, rakennuspaikan rajoihin ja vesistöön. Lisäksi on huomioitava paloturvallisuuteen liittyvät asiat.

Luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten tai rakennelmien rakennuspaikalla tulee olla riittävästi rakennusoikeutta. Kaava-alueella rakennuksen tulee lisäksi noudattaa kaavamääräyksiä. Vaikkei rakennus itsessään vaatisikaan lupaa, ranta-alueella rakentaminen edellyttää kaavanmukaista rakennuspaikkaa ja -oikeutta. Kaava-alueiden ulkopuolella rantarakentaminen edellyttää myönteistä poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta, kun rakennus sijoittuu olemassa olevan rakennuspaikan pihapiirin ulkopuolelle.

Myös kunnossapitovelvoite koskee kaikkia rakennuksia ja rakennelmia riippumatta siitä, onko niiden toteutus edellyttänyt lupaa vai ei (RakL 140 §).

[RakL 42 §: Rakentamislupa](#), [91 §: Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus](#), [140 §: Rakennuksen kunnossapito](#); [MRA 57.3 §: Rakennuksen etäisyys](#).

2.3. Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

Rakentamislain 42 §:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan rakennuslupa, jonka edellytyksenä on, että rakennus täyttää vakitukselle asunnolle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Lupa käyttötarkoituksen muutokseen voidaan myöntää, jos seuraavat perusteet täyttyvät:

- rakennuspaikka täyttää RakL 44 § tai 45 §:ssä osoitetut sijoittamisen edellytykset
- rakennus täyttää pääosin pysyvälle asumiselle asetetut, RakL 29–40 §:n mukaiset olennaiset tekniset vaatimukset tai on muutettavissa sellaiseksi
- rakenteet täyttävät pysyvälle asutukselle asetetut energia-tehokkuusvaatimukset
- sijainnin tulee olla yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukainen eli tukeutuu olevaan kyläasutukseen ja sen läheisyydessä sijaitsee ennestään pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja
- vesi- ja jätevesihuollon tulee täyttää pysyvälle asunnolle asetetut vaatimukset, eikä sen järjestäminen saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia
- liikenneyhteyksien tulee olla kunnossa ympärivuotisesti ja palo- ja pelastuslaitoksen pääsy tontille tulee turvata
- muutoslupa edellyttää naapurien kuulemista
- vapaa-ajan rakennuksen muutos asuinrakennukseksi vapaa-ajan asunnoille kaavoitetulla alueella edellyttää kaavamutoksen taikka poikkeamispäätöksen hakemista ennen varsinaisen käyttötarkoituksen muutosta koskevan rakentamislupahakemuksen tekemistä.

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi edellyttää loma-asumiseen kaavoitetulla alueella poikkeamispäätöstä. Ehtoja poikkeamiselle ovat:

- sijainti on yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukainen
- rakennus täyttää vakituisen asumisen edellytykset rakentamisluvassa määritettävien muutosten jälkeen

- rakennuspaikalle on järjestettävissä helposti kulkukelpoinen tie mm. pelastus- ja huoltoajoneuvoille
- käyttötarkoituksen muutos tukee väestöpohjan kehittymistä ja kuntastrategian (2022-2030) mukaista kasvuhakuisuutta.

Viittaus RakL 18 §: Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta, RakL 4 luku (29-41 §): Olennaiset tekniset vaatimukset, 42 §: Rakentamislupa, 44 §: Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella, 45 §: Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella.

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.

2.4. Purkamislupa

Rakennuksen tai sen osan purkamiseen on haettava purkamislupa rakennusvalvontaviranomaiselta tai, jos lupaa ei tarvita, tehtävä purkamisilmoitus.

Purkamislupa tarvitaan asemakaava-alueella ja alueella, jolla on yleiskaavassa niin määrätään, sekä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä purkaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään

tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Jos purkamislupaa ei tarvita, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tehtävä purkamisilmoitus eli kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. Rakennusvalvontaviranomainen voi purkamisilmoituksen saatuaan perustelluista syistä vaatia purkamisluvan hakemista.

Ennen vuotta 1994 rakennettuja rakennuksia purettaessa on kartoitettava, onko purettavissa rakennuksissa haitta-aineita kuten asbestia.

Purkamislupaa haettaessa tai purkamisilmoitusta tehtäessä on esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjäteselvytys, josta on käytävä ilmi arviot syntyvien purkumateriaalien määrästä. Selvitys on päivitettävä purkuhankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteen määristä, toimituspaikoista ja käsittelystä. Selvitystä ei edellytetä hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen. Vähäisellä purkumateriaalin määrällä tarkoitetaan keskikokoisen omakotitalon (n. 150 k-m² tai sitä pienempien rakennusten) purkamisesta aiheutuvia purkumateriaaleja.

Viittaukset: RakL 55 §: Rakennuksen purkamislupa, 56 §: Purkamisluvan edellytykset, 16 § Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvytys sekä MRA 55 §: Ekologiset näkökohdat rakentamisessa ja MRA 67 § Purkamisaikomuksesta tiedottaminen. Valtioneuvoston asetus jätteistä 978/2021 25 §: Rakennus- ja purkujätteen määrän ja haitallisuuden vähentäminen ja 16 §: Rakennus- ja purkujätteen erilliskeräys.

2.5. Maisematyölupa

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä (esim. kaivaminen, täyttäminen ja louhinta), puiden kaatamista, tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus):

- asemakaava-alueella
- yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään

- alueilla, joilla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty. Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa (555/1981) tarkoitettu lupa.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Vaikutuksiltaan vähäiseksi toimenpiteeksi voidaan katsoa esimerkiksi sellainen yksittäisten puiden poisto, mikä ei merkittävästi muuta maisemaa.

[Viittaus RakL 53 §: Maisematyölupa, 54 § Maisematyöluvan edellytykset.](#)

3. Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen

3.1. Sijoittuminen

Asemakaava-alueella rakennuksen etäisyyden naapurin rajasta tulee olla vähintään neljä (4) metriä, ellei asemakaava muuta osoita. Samoin asemakaava-alueen ulkopuolella etäisyys naapurin rajasta tulee olla vähintään neljä (4) metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin sallia, että rakennus rakennetaan lähemmäksi rajaa tai rajaan kiinni, jos rajanaapuri antaa siihen kirjallisen suostumuksen.

Palovaarallista rakennusta (esim. savusauna) ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta.

Rakennusten rakentaminen riittävälle etäisyydelle rajasta turvaa naapuritonttien rakentamismahdollisuudet. Rakennusten turvalliseen etäisyyteen toisistaan vaikuttavat mm. palomääräykset. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 5 metrin etäisyydelle vesi- ja viemäriinjoista.

[Viittaus: RakL 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella, MRA 57 §: Rakennuksen etäisyys.](#)

3.2. Rakennuksen etäisyys yleisestä ja yksityisestä tiestä

Päärakennus on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle kanta- tai seututien keskilinjasta ja vähintään 20 metrin etäisyydelle paikallis- tai yksityistien keskilinjasta. Muut rakennukset Maantielain mukaan. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa sijoittaa rakennusta eikä pitää sellaista varastoa, aita taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä aiheutuu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai on haittaa tienpidolle.

Asuin- ja lomarakennuksen etäisyyden tiestä ja muusta ympäristömelua aiheuttavasta kohteesta tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen 29.10.1992/993 esittämiä ohjearvoja.

Viittaus: RakL 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella. Maantielaki 44 § Maantien suoja-alue, 45 § Maantien näkemäalue, 46 § Rakennelmat ja laitteet sekä toimenpiderajoitukset tiealueen ulkopuolella, 52 § Tienvarsimainonta ja -ilmoittelu. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

3.3. Rakennuksen 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 ja kauniita yksittäispuita.

Rakennettaessa avoimeen maastoon kuten kapeisiin niemen kärkiin, vesistöjen välisille kannaksille sekä rantamaisemia hallitseviin kumpareiden huippuihin, tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen. 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.

Olemassa oleva rakennuskanta

Rakennettaessa jo olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värytyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Rakennuksen korjaaminen

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa perusteetta johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Korjausten yhteydessä tulee arvioida korjausten vaikutus rakenteiden kosteus- ja lämpötekniiseen toimintaan

mallintamalla, laskelmin tai muulla luotettavalla menetelmällä. Laadun toteutuminen tulee varmistaa mittaamalla tai muulla luotettavalla tavalla.

Kulttuuriympäristöarvojen vaaliminen

Rakennettaessa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja perinnemaisemiin tulee rakentamisen vaikutukset maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan selvittää erityisen huolellisesti sekä kiinnittää erityistä huomiota ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen ja tukemiseen.

Uudis- ja korjausrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se sopeutuu sijainnin, koon, muodon sekä julkisivujen materiaalien ja jäsentelyn osalta ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja maisemarakenteeseen. Rakennusten tulee muodostaa maisemakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

[Viittaus: Maisematyöryhmän mietintö I ja II \(Ympäristöministeriö\), RakL 140.2 § Rakennuksen kunnossapito, Laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010.](#)

3.4. Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

Ympäristön hoito

Rakennuksen haltijan on pidettävä rakennettu ympäristö rakentamisluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (RakL 142 § 1 mom).

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

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

Liikenneväylät, tiet, torit ja paikoitusaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat on pidettävä asianmukaisessa kunnossa siten, että ne täyttävät hyvän taajamakuvaan ja viihtyisyyden sekä toimivuuden vaatimukset.

Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin teknisesti on mahdollista. Tiiviillä pientalojen kaava-alueilla saattavat aikaa myöten istutetut yksittäiset puut tai puuryhmät alkaa täyteen kokoon kasvettuaan varjostaa naapurirakennuksia tai niiden pihoja haittaavasti. Näissä tapauksissa, missä naapurit eivät pysty ratkaisemaan varjostavien puiden kaatamista yhteisymmärryksessä, voidaan asia saattaa rakennusvalvontaviranomaisen ratkaistavaksi. Puiden kaataminen asemakaava-alueella ratkaistaan pääsääntöisesti maisematyöluvalla (RakL § 53–54).

Käytöstä poistetut maanalaiset öljysäilöt tulee poistaa maaperästä käytöstä poistamisen yhteydessä. Rakennusvalvontaviranomainen voi yksittäistapauksissa myöntää poikkeuksen säiliön poistamismääräyksestä maaperästä, mikäli säiliön poistaminen on teknisesti vaikeaa tai siitä voi aiheutua vahinkoa muulle omaisuudelle.

Viittaus: RakL § 53: Maisematyölupa, § 54: Maisematyöluvan edellytykset, 140 §: Rakennuksen kunnossapito, 142 §: Ympäristöhoito, 148 §: Tarkastusoikeus ja MRA 4.1 §: Kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Hallintolaki 38 §: Katselmus ja 39 §: Tarkastus.

Ympäristön esteettömyys

Tasa-arvon näkökulmasta rakennusten ja taajamaympäristön tulee olla myös niiden henkilöiden saavutettavissa, joiden kyky liikkua tai muutoin toimia on rajoittunut. Rakennettu ympäristö on esteetön silloin, kun se on kaikkien käyttäjien kannalta toimiva, turvallinen ja miellyttävä käyttää.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa ohjeita rakentamisen esteettömien yksityiskohtien ratkaisusta.

3.5. Aitaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija. Aita tulee perustaa ja rakentaa asianmukaisella tavalla ja sen kunnossapidosta tulee huolehtia.

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. Rakennuspaikan sisäisten aitojen ja tukimuurien rakentaminen ei edellytä luvan hakemista tai ilmoituksen tekemistä.

Viittaus: MRA 82 §: Aidan rakentaminen.

3.6. Piha-alue ja pihamaa

Rakennuspaikan kuivana pito

Pääsuunnittelija määrittää suunnitelman rakennuspaikan kuivana pidosta. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Sade- ja sulamisvesiä ei saa johtaa jalkakäytävälle tai yleiselle tiealueelle. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteestä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille.

[Viittaus: RakL 138 §: Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen.](#)

Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

Lattiapinnan ja maanpinnan korkeuseron tulee täyttää voimassa olevat määräykset. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Suunnittelussa tulee huomioida esteettömyys. Tontti tulee muotoilla ja luiskata siten, että luiska sopeutuu luontevasti katuun ja ympäröivään maastoon. Luiskan tulee olla kaltevuudeltaan 1:3 tai sitä loivempi. Mikäli luiska on jyrkempi, siihen tarvitaan rakennusvalvontaviranomaisen suostumus.

[Viittaus: RakL 138 §: Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen, Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä \(241/2017\).](#)

Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Liittymä katuun tai yleiseen tiehen vaatii erillisen viranomaisluvan kunnalta tai ELY-keskukselta.

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueella saa olla enintään 8 metriä ja muilla alueilla enintään 10 metriä.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä.

Lumen varastointi

Lumen varastointi kiinteistölle on toteutettava siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille eikä yleisen alueen käytölle. On huolehdittava siitä, että pysytään oman kiinteistön puolella ja sulamisvedet eivät joudu naapurin kiinteistölle.

Tontille tai jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit on tarvittaessa poistettava. Tontin sisäiset pelastusreitit on pidettävä lumesta vapaana.

Osoitemerkintä

Rakennukseen on asetettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan osoitenumero. Asemakaava-alueen ulkopuolella osoitenumero on asetettava myös tien varteen näkyvälle paikalla taloon johtavan tieliittymän lähelle. Osoitenumerointi määritellään rakennusluvan yhteydessä ja sen on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa. Osoitekilven hankinnasta ja asentamisesta aiheutuneista kustannuksista vastaa aina kiinteistön omistaja.

Piha-alueen valaistus

Valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häikäise alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapureita.

Rakennuksen julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen taajamakuvallista merkitystä.

Maalämpöjärjestelmät

Maalämmitysjärjestelmän rakentaminen edellyttää aina rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Maalämpökaivon, maapiirin ja muiden rakenteiden sijoittelussa on otettava huomioon lähellä olevat muut energiakaivot, talousvesikaivot, etäisyys rakennuksista ja tontin rajasta.

Maalämpöputkistossa käytetyn lämmönsiirtoaineen tulee olla ympäristölle ja pohjavedelle vaaratonta. Kivipölyn ja porauslietteen pääsy ympäristöön ja kunnallisteknisiin järjestelmiin tulee estää.

Tärkeillä ja muilla vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla (1- ja 2-luokat) on selvitettävä, onko lämpökaivon rakentaminen lainkaan mahdollista.

Pohjavesialueelle sijoitettavan maalämpöjärjestelmän rakentaminen voi edellyttää myös vesilain (587/2011, VL) mukaista lupaa. Luokitellulle pohjavesialueelle suunnitellusta maalämpöhankkeesta tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto.

Viittaus: RakL 42 §: Rakentamislupa, Vesilaki 587/2011 3 luku – Luvanvaraiset vesitaloushankkeet, 2 §: Vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus, Ympäristöopas 2013: Energiakaivo, maalämmön hyödyntäminen pientaloissa.

4. Rakentaminen asemakaava-alueen ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ulkopuolella

4.1. Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueita (AKL § 16 3 mom) ovat alueet, joilla niiden sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä.

Suunnittelutarvealueita eivät ole asemakaavoitetut alueet eivätkä sellaisten oikeusvaikutteisten yleiskaavojen rakennuspaikat, joille voidaan myöntää rakentamislupa yleiskaavan perusteella.

Oikeusvaikutteisten yleiskaavojen kyläalueille AT voidaan myöntää suoria rakentamislupia alueellisen päätöksen pohjalta, (alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella, RakL 47 §, voimassa enintään 10 v) edellyttäen, että päätöksen edellytykset alueella täyttyvät.

Suunnittelutarvealueita ovat:

- taajaman kasvusuunnat ja lievealueet
- yleiskaavoin suunnitellut kyläalueet, jos niillä ei ole alueellista päätöstä sijoittamisen edellytyksistä
- kaavoittamattomat ja rakentamispaineiset alueet, jotka tulisi suunnitella osayleiskaavoin, kuten kasvavat kylät tai tiiviisti rakennetut vesistöjen ranta-alueet ja pääteiden varret
- luonnonsuojelu- ja Natura-alueiden liepeet
- arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt
- pohjavesialueet
- turvetuotanto- ja maa-ainesten ottoalueet ja niiden liepeet

Suunnittelutarvealueella rakentamisluvan myöntäminen edellyttää, että rakentaminen ei olennaisesti vaikeuta kaavoitusta, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, joka edellyttäisi asemakaavan laatimista. Lisäksi rakentamisen tulee olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Viittaus: AKL 16 §: Suunnittelutarvealue, 72 §: Suunnittelutarve ranta-alueella sekä RakL 46 §: Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella ja 47 §: Alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

4.2. Rakennuspaikka

Rakennuspaikan koon tulee olla kaava-alueen ulkopuolella vähintään 1000 m² (RakL 45 §). Teknisten järjestelmien, kuten maalämmön ja jätevesien käsittelyn, tulee olla toteutettavissa rakennuspaikan alueella.

Rakennettaessa saareen tulee olla järjestettävissä käyttökelpoinen rantautumispaikka. Lisäksi saaren muodon tulee olla sellainen, että rakennuksen etäisyysvaatimukset rantaviivasta täyttyvät. Saarella tulee olla puustoa niin, että rakennukset kohtuudella peittyvät maastoon. Rakennuspaikan tulee maaperältään ja korkeusasemaltaan olla sellainen, että jätevedet voidaan käsitellä rakennuspaikalla maaperäkäsittelyllä tai korkeatasoisella kemiallis-biologisella puhdistuksella.

Luonnonsuojelulain mukaisille suojeluohjelma-alueille tai jo perustetuille suojelualueille, tai niiden läheisyyteen rakentamisesta on pyydettävä lausunto paikalliselta ELY-keskukselta.

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

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilán talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia asuinrakennuksia sekä matkailua palvelevia rakennuksia.

[Viittaus: RakL 44 §: Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella ja 45 §: Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella. Tarkempaa tietoa rakennuspaikan tulvavaarasta ja alimmista rakennuskorkeuksista saa kunnasta ja ELY-keskuksesta.](#)

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 ovat mahdollista.

5. Rakentaminen ranta-alueelle

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja luonnonmukaiseen väriytykseen siten, etteivät rakennukset näy häiritsevästi vesistöön ja vastarannalle.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Asemakaava-alueella noudatetaan mitä RakL 53 §:ssä on säädetty, mikäli kaavasta ei muuta johdu.

Rakennuksen etäisyyden puustovyöhykkeen muodostamasta rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen etäisyyden puustovyöhykkeen muodostamasta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta

johdu, olla vähintään 10 metriä ja asunnon alimman lattiataason vähintään 1,0 metriä kerran 100 vuodessa (1/100a) havaittua tulvan korkeutta korkeammalla.

Rantarakennuspaikalle saa, mikäli se maisemaan sopeutuu, rakentaa yhden puupintaisen lämpöeristämättömän venevajan rantaviivasta maalle päin.

Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereeseen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaa nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden. Venevajan rakennusala saa olla enintään 60 m² ja harjan korkeus enintään 5 metriä.

[Viittaus: RakL 53 §: Maisematyö lupa, 57 § Poikkeamislupa ja AKL 72 §: Suunnittelutarve ranta-alueilla.](#)

6. Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle rakennettava, jätevesiä tuottava kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen viemäriin. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää hakemuksesta kiinteistölle vapautuksen.

[Viittaus: Vesihuoltolaki 10 §: Kiinteistön liittäminen vesihuoltolaitoksen verkostoon ja 11 §: Liittämisvelvollisuudesta vapauttaminen](#)

Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Jätevesien käsittely

Jätevesien käsittelyjärjestelmän ja jätevesien johtamisen on perustuttava pätevän suunnittelijan laatimaan asetuksen mukaiseen yksityiskohtaiseen suunnitelmaan, joka on esitettävä rakennus- tai toimenpidelupaa haettaessa.

Jätevedet on käsiteltävä ja johdettava niin, ettei niistä aiheudu terveyshaittaa tai ympäristönsuojelulaissa sanottua ympäristön pilaantumista tai ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä noudatetaan, mitä Ympäristönsuojelulain 16. luvussa on säädetty.

Mikäli jätevesiä ei voida johtaa yleiseen tai valvottuun paikalliseen yhteiseen viemärlaitokseen, pitää jätevedet ensisijaisesti johtaa maaperäkäsittelyyn. Mikäli maaperäolosuhteet maaperäkäsittelylle ovat epäedulliset, pitää jätevedet puhdistaa korkeatasoisella kemiallis-biologisella menetelmällä tai johtaa ne umpisäiliöön.

Pohjavesialueilla jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Mikäli kiinteistön liittäminen viemäriverkkoon ei ole mahdollista, on luokitelluilla

pohjavesialueilla vesikäymälän jätevedet johdettava umpisäiliöön tai pohjavesialueen ulkopuolelle puhdistettavaksi.

Jätevesijärjestelmän liete ja umpisäiliöiden jätteet tulee kuljettaa jätehuoltorekisteriin hyväksytyn yrittäjän toimesta hyväksytylle vastaanottopaikalle.

[Viittaus: Valtioneuvoston asetus talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla, Ympäristönsuojelulaki 16. luku 154-158 §: Jätevesien käsittely ja johtaminen viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla ja 238 § Kiinteistön jätevesijärjestelmä. Ympäristönsuojelulaki 17 §: Pohjaveden pilaamiskielto.](#)

Erityismääräyksiä tärkeille pohjavesialueille

Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla.

Jätevesijärjestelmä suunnitellaan, rakennetaan ja hoidetaan niin, ettei jätevesistä missään tilanteessa aiheudu pohjaveden, kaivon tai muun vedenottamon pilaantumisvaaraa.

Kiinteistön haltija huolehtii siitä, että jätevesien käsittelyjärjestelmä on kaikissa olosuhteissa toimintakunnossa ja puhdistusteho vastaa sille asetettuja vaatimuksia. Tarvittaessa kiinteistön haltijan on osoitettava jäteveden puhdistuslaitteiden toiminnan teho näytteenotoin tai muulla hyväksyttävällä tavalla.

[Viittaus: Ympäristönsuojelulaki 17 §: Pohjaveden pilaamiskielto.](#)

Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Sade- ja pintavedet sekä salaojiin kertyvä vesi on maaperäolosuhteiden niin salliessa imeytettävä omalla tontilla.

Jokaisen tontinomistajan tehtävä on kantaa oma vastuunsa sadevesien käsittelystä esimerkiksi imeyttämällä vesiä tontin maaperään tai viivyttämällä niitä viivytyssäiliöissä, painanteissa tai ojissa.

[Viittaus: AKL 103a-103o §: Hulevesiä koskevat erityiset säännökset. RakMK A2 ja Vesihuoltolaki luku 3a: Huleveden viemäroinnin järjestäminen ja hoitaminen.](#)

7. Hyvä rakentamistapa

Uudisrakentamisen tulee sopeutua paikalliseen rakentamiskulttuuriin ja maisemarakenteeseen alueen historiallisia kerrostumia arvostaen.

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

Rakennustuotteiden on oltava turvallisia ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisia eivätkä ne saa aiheuttaa haittaa terveydelle. Rakennustuotteet ovat

kelpoisia rakentamisessa käytettäväksi silloin, kun ne täyttävät maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla säädetyt, olennaiset tekniset vaatimukset, jotka koskevat rakenteiden lujuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita, energiatehokkuutta, vähähiilisyyttä sekä elinkaariominaisuuksia.

Viittaus: RakL 5 § Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat, 29–41 § Olennaiset tekniset vaatimukset, 121 § Rakennustuotteen ominaisuudet. MRA 55 § Ekologiset näkökohdat rakentamisessa. Suomen rakentamismääräyskokoelma RakMK.

8. Rakennustyön aikaiset järjestelyt

Rakennushankkeesta tiedottaminen

Mikäli kunnan merkittävälle liikenneväylälle asetetaan liikenne-esteitä tai ne katkaistaan, tulee siitä toimeen ryhtyvän tehdä tarvittavat ilmoitukset pelastuslaitokselle hälytysajoneuvojen kulun turvaamiseksi.

Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla sekä työmaan jäte- ja vesihuolto

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.

Rakennustyön aikaiset varusteet ja varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät aiheuta haittaa naapurin kiinteistön käytölle.

Työmaa on tarvittaessa erotettava ympäristöstä aitaamalla se ympäristöön soveltuvalla aidalla.

Työmaa on pidettävä hyvässä järjestyksessä. Työmaasta ei saa aiheutua henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly- tai muuta haittaa ympäristölle. Toimenpiteet, jotka aiheuttavat vaurioita kaduille tai muille yleisille alueille on korjattava vastaavaan tasoon kuin ne ovat olleet ennen toimenpidettä.

Työmaalla tulee olla työmaan kokoon suhteutetut riittävät alueet ja keräilyvälineet jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen. Rakennustyössä tulee noudattaa voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä.

Viittaus: RakL 127 §: Jätehuolto, MRA 56 §: Jätehuoltotilojen järjestäminen, MRA 83 §: Rakennustyön haittojen välttäminen. Valtioneuvoston päätös rakennusjätteistä 295/97, Jätehuoltomääräykset.

Katualueen ja muun yleisen alueen käyttäminen, kaivaminen sekä johtojen ym. sijoittaminen

Kunnan hallitsemalla katualueella tai muulla yleisellä alueella suoritettavan kaivamisen sekä johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen sekä alueen käyttämiseen on haettava lupa kunnan tekniseltä toimistolta.

Lupahakemukseen on liitettävä suunnitelma kaivutyön suorittamisesta, kuten työmaa-alueen merkitsemisestä ja mahdollisesta aitaamisesta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä, melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta sekä mahdollisesti pilaantuneiden maiden käsittelystä ja alueiden pikaisesta kuntoon saattamisesta.

Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyömaan jälkeen työmaan huoltoparakit ja työmaa-aidat sekä vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue siistittävä.

9. Rakentaminen alueella, jolla on erityisiä maankäytön ja rakentamisen rajoituksia

Rakentaminen voimalinja- ja sähköjohtojen alueilla

Rakennuksen etäisyys muuntamosta tulee olla vähintään 5 metriä, pylväsmuuntamosta vähintään 15 metriä.

Fingridin omistaman kantaverkon voimajohdot ovat alueidenkäyttölain 22 § tarkoittamia voimajohtoja, jotka ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan merkittäviä valtakunnallisen energiahuollon kannalta. Näin ollen viranomaisten on varmistettava, että voimajohtojen toteuttamismahdollisuudet säilyvät.

Rakentaminen voimajohtoalueelle on kielletty. Johtoalue sisältää johtoaukean ja sen molemminpuoliset reunavyöhykkeet.

- 110 kV johdon johtoaukean leveys on yleensä 26–30 metriä.
- 220 kV johdon johtoaukean leveys on yleensä 32–38 metriä.
- 400 kV johdon johtoaukean leveys on yleensä 36–42 metriä.

Reunavyöhykkeen leveys on johdon molemmin puolin yleensä 10 metriä.

Suunniteltaessa rakentamista voimajohdon läheisyyteen vaikutukset on selvitettävä tapauskohtaisesti ja toimenpiteille tulee pyytää lupa voimajohdon omistajalta. Lupa tulee pyytää myös johtoalueen läheisyydessä sijaitsevien nykyisten toimintojen muutoksille.

Viittaus: Fingrid Oyj:n ohjeet.

10. Jätehuolto

Jätehuolto on järjestettävä jätelainsäädännön edellyttämällä tavalla. Rakennuksen jätehuolto on liitettävä järjestettyyn jätteenkuljetukseen. Jätteitä varten tulee olla tarpeita vastaava, turvallinen ja ympäristöä pilaamaton paikka.

11. Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen

11.1. Rakennusjärjestyksen valvonta ja kunnan viranomaisten yhteistyö

Tämän rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu sille viranomaiselle, jolla on asiassa toimivalta.

Kunnan viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin.

11.2. Määräyksistä poikkeaminen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi RakL:n 57, 58 ja 59 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kiellosta tai rajoituksista.

[Viittaus: RakL 57 § Poikkeamislupa, 58 § Alueellinen poikkeaminen, 59 § Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä.](#)

12. Voimaantulo

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Ranuan kunnanvaltuuston 22.6.2020 §12 hyväksymä rakennusjärjestys. Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan XX.XX.XXXX.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ranuan kunta
Rakennusjärjestyksen uusiminen

päivitetty 26.3.2025



1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja sen tarkoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan työn sisällöstä, hankkeen etenemisestä ja vaikuttamismahdollisuuksista. Rakennusjärjestyksen hyväksyminen, kuuleminen ja julkaiseminen tapahtuu rakentamislain 19 § mukaisesti.

2. Yleistä tietoa rakennusjärjestyksestä

Rakennusjärjestys on rakentamislakia (RakL 751/2023), alueidenkäyttölakia (AKL 132/1999), maankäyttö- ja rakennusasetusta (MRA 895/1999) ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Sen tehtävänä on antaa paikallisista oloista johtuvia määräyksiä, jotka toimivat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen ohjeena alueella (RakL 17 §). Rakennusjärjestys osoittaa kunnan tavoitteet ja vaatimukset rakentamiselle ja antaa muita sääntöjä täydentävää tietoa rakentajille ja suunnittelijoille

Rakentamislain mukaan jokaisessa kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia (RakL 17.2 §).

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat RakL 17.3 §:n mukaan koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) RakL 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
- 2) RakL 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
- 3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;
- 4) RakL 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
- 5) RakL 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
- 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
- 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
- 8) muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä voidaan myös osoittaa suunnittelutarvealueeksi alue, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (AKL 16.3 §)

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita rakentamislain 42.2 §:ssä tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

Lisäksi kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä (RakL 18 §).

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin (RakL 17.4 §).

3. Rakennusjärjestyksen päivittämisen tarve ja tavoitteet

Uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaantulleen rakentamislain mukaiseksi. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §). Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 20.8.2020 voimaan astunut Ranuan kunnan rakennusjärjestys.

Tavoitteena on laatia selkeä ja helppolukuinen, helposti ymmärrettävä ja paikalliset olosuhteet huomioon ottava rakennusjärjestys. Määräyksillä tuetaan ympäristön laadun ja paikallisten arvojen huomioon ottamista sekä kunnan maankäytön strategian toteuttamista.

Rakennusjärjestys laaditaan Suomen Kuntaliiton ohjeen mukaan. Lisäksi otetaan huomioon naapurikuntien rakennusjärjestykset, jotta eteläisessä Lapissa olisi mahdollisimman yhtenäiset käytännöt.

Rakennusjärjestyksen laadinnasta vastaa ja yhteyshenkilönä toimii Ranuan kunnan tekninen johtaja Risto Niemelä.

4. Osalliset

Rakennusjärjestystä on valmisteltu ennen rakentamislain voimaantuloa, joten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 1.1.2025 asti. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on noudatettu soveltuvin osin kaavoja valmisteltaessa käytettävää vuorovaikutusmenettelyä.

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta.

Rakennusjärjestyksen uusimisessa keskeisiä osallisia ovat:

- kunnan asukkaat, vapaa-ajan asukkaat, kiinteistöjen omistajat ja maanomistajat
- kunnassa toimivat yritykset, yhdistykset, seurakunnat ja järjestöt
- kunnan hallintokunnat, toimielimet ja viranhaltijat
- naapurikunnat
- Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Lapin liitto
- Museovirasto

- pelastuslaitos
- alueella toimivat sähkö-, puhelin- ja vesi-yhtiöt

5. Työn vaiheet ja osallistuminen

Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on noudatettava RakL 19 § ja soveltuvin osin mitä AKL 62 ja 65 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja ehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Rakennusjärjestyksen käsittelyvaiheet ja tavoiteaikataulu

Aikataulu	Työvaihe
10-11 / 2024	Vireilletulokuulutus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville
12 / 2024 – 4 / 2025	Rakennusjärjestysluonnoksen valmisteluaineiston asettaminen nähtäville
5 / 2025	Rakennusjärjestysehdotuksen valmistelu ja asettaminen nähtäville
6 / 2025	Muistutusten käsittely
6 / 2025	Rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedottaminen

Rakennusjärjestyksen uusimistyön käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatavilla olosta, mahdollisista yleisötilaisuuksista sekä rakennusjärjestyksen luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan julkisilla kuulutuksilla. Ilmoitukset julkaistaan kunnan ilmoituslehdissä (Kuriiri) sekä kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan verkkosivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu esim. luonnoksen valmisteluvaiheessa.

Käynnistysvaihe

Rakennusjärjestyksen muutostyön vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muutoksen tavoitteista ja lähtökohdista ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä (Kuriiri), kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä vähintään 14 päivän ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnan verkkosivuilla ja rakennusvalvonnassa. Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta siitä sekä jättää yleisesti ehdotuksia rakennusjärjestyksen uudistamisesta.

Palautetta osallistumis- ja arviointimenettelystä on mahdollista antaa koko uusimisprosessin ajan ja prosessin etenemistapaa voidaan tarvittaessa täsmentää.

Luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pidon yhteydessä saadun palautteen sekä määriteltujen tavoitteiden pohjalta laaditaan luonnos uudesta rakennusjärjestyksestä. Luonnoksesta neuvotellaan keskeisten viranomaisten ja yhteisöjen kanssa.

Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus uudesta rakennusjärjestyksestä. Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville RakL 19 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutuksensa kuntaan nähtävillä olon aikana yhteystiedoissa mainittuun osoitteeseen. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä: Lapin ELY-keskus, Lapin liitto, Rovaniemen ja Pudasjärven kaupungit, Posion, Simon, Tervolan ja Iin kunnat.

Ehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan samoin kuin osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelmasta. Mahdollisten muistutusten ja lausuntojen pohjalta tehdään tarvittaessa rakennusjärjestyksen muutosehdotus ennen sen lopullista käsittelyä. Jos muutokset ovat oleellisia, muutettu ehdotus asetetaan uudestaan nähtäville.

Viranomaisneuvotteluja sekä neuvotteluja naapurikuntien kanssa järjestetään tarpeen mukaan valmistelun aikana.

Hyväksyminen

Rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksen tekee kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä ja virallisella ilmoitustaululla sekä verkkosivuilla. Päätös lähetetään tiedoksi niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat ehdotuksen nähtävillä ollessa sitä pyytäneet.

Muutoksenhaku

Hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

Voimaantulo

Rakennusjärjestys astuu voimaan, kun päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu. Rakennusjärjestys voidaan laittaa voimaantulevaksi myös heti.

Yhteystiedot

Palautetta voi antaa kirjallisesti yhteystiedoin varustettuna osoitteella

Ranuan kunta

Tekninen osasto
Keskustie 30
97700 Ranua

Tekninen johtaja
Risto Niemelä
risto.niemela@ranua.fi
p. 040 704 9623

Konsultti

Sweco Finland Oy

Arkkitehti
Iikka Ranta
iikka.ranta@sweco.fi

Suunnittelija
Mikko Autio
mikko.autio@sweco.fi