

# LAITILAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

## LUPALAUTAKUNTA

Lupalautakunta 29.8.2018 § 20

Lupalautakunta 6.2.2019 § 5

Kaupunginhallitus 25.2.2019 § 46

Kaupunginvaltuusto 18.3.2019 § 19

Voimaantulo 10.05.2019

Tämä rakennusjärjestys kumoaa Laitilan kaupungin  
1.8.2009 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen

Tapio Lindén  
[tapio.linden@laitila.fi](mailto:tapio.linden@laitila.fi)

## (JOHDANTO) Tietoa rakennusjärjestyksen tavoitteista ja toteutuksesta

Maankäyttö- ja rakennuslain 14§ edellyttää, että jokaisessa kunnassa on rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen tehtävänä on antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen, sekä hyvän elinympäristön toteuttamisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa lisäksi lainsäädäntöä ja muita säännöksiä täydentäviä määräyksiä ja ohjeita paikalliseen rakentamiseen.

Rakennusjärjestys toimii myös informatiivisena välineenä rakentamista suunnittelevalle.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään suunnitelmalliseen ja alueelle sopivaan rakentamiseen, hyvän elinympäristön toteuttamiseen, sekä mahdollisuuksien mukaan olemassa olevan rakennuskannan ja elinympäristön säilyttämiseen ja huomioon ottamiseen.

Rakennusjärjestyksen uusimiselle on tarpeita koko ajan muuttuvien säännösten ja velvoitteiden johdosta. Käytännön työssä on myös havaittu joitain muuttamista kaipaavia seikkoja, sekä tarkennuksia ja rakennusjärjestykseen tarvittavia lisäyksiä.

Rakennusjärjestys on laadittu rakennusvalvonnassa viranhaltijatyönä. Valmistelu- ehdotusvaiheessa on pyydetty mielipiteitä kaupungin muilta hallintokunnilta, alueelliselta ympäristökeskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, pelastuslaitokselta ja naapurikunnilta. Ehdotusta uudeksi rakennusjärjestykseksi esittää lupalautakunta.

Tekstissä **lihavoidulla** esitetty on varsinainen määräys ja määräystä selittää ja täydentää *kursiivilla* esitetty ohjeteksti, jossa esitetään määräyksen soveltamisesimerkkejä ja ohjeita.

# LAITILAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

## Sisällys:

(JOHDANTO) TIETOA RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITTEISTA JA TOTEUTUKSESTA.....	1
LAITILAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS .....	2
<b>1. LUKU YLEISTÄ.....</b>	<b>4</b>
1§ SOVELTAMISALA.....	4
2§ RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN .....	4
<b>2. LUKU RAKENTAMINEN YLEENSÄ .....</b>	<b>4</b>
3§ RAKENNUSLUPA .....	4
<b>3. LUKU TOIMENPITEIDEN LUVAN JA ILMOITUKSEN TARVE.....</b>	<b>4</b>
4§ TOIMEENPITEESEEN TARVITTAVA LUPA .....	4
5§ TAULUKKO: LUVAN- JA ILMOITUKSEN TARVE.....	6
<b>4. LUKU RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN.....</b>	<b>7</b>
6§ ETÄISYYS RAJOISTA JA MUISTA RAKENNUKSISTA JA TIESTÄ.....	7
7§ ETÄISYYS LIIKENNEALUEISTA.....	8
<b>5. LUKU RAKENNUS, YMPÄRISTÖ JA LUONTOARVOT .....</b>	<b>8</b>
8§ RAKENNUSTEN SIJAINTI JA SOVELTUVUUS RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN .....	8
9§ RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA SIISTEYS.....	9
<b>6. LUKU AITAAMINEN JA PIHAMAA.....</b>	<b>10</b>
10§ AITAAMINEN.....	10
11§ PIHAMAAAN RAKENTAMINEN JA JÄRJESTELYT .....	11
12§ PUIDEN KAATAMINEN .....	13
<b>7. LUKU.....</b>	<b>14</b>
<b>RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA.....</b>	<b>14</b>
13§ RAKENNUSPAIKAN VAATIMUKSET .....	14
14§ RAKENTAMISEN MÄÄRÄ .....	14
15§ LOMARAKENTAMISEN MÄÄRÄ.....	15
16§ UUDISRAKENTAMISEN KORKEUS JA ETÄISYYS RANTAVIIVASTA.....	15
17§ LOMARAKENNUKSEN LAAJENTAMINEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA .....	16
18§ LOMARAKENNUKSEN MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUINRAKENNUKSEKSI.....	16
<b>8. LUKU SUUNNITTELUTARVEALUEET .....</b>	<b>17</b>
19§ SUUNNITTELUTARVEALUEET MRL 16 § NOJALLA .....	17
<b>9. LUKU ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ .....</b>	<b>18</b>
20§ RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT.....	18
21§ RAKENNUSPAIKAN VESIHUOLTO .....	19
22§ POHJAVESIALUEET .....	20
23§ JÄTEHUOLLON JÄRJESTÄMINEN .....	20
24§ TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMINEN.....	21
<b>10. LUKU VÄHÄINEN POIKKEAMINEN MÄÄRÄYKSISTÄ.....</b>	<b>21</b>
25§ VÄHÄINEN POIKKEAMINEN .....	21

26§	HYVÄ RAKENTAMISTAPA.....	22
<b>11.</b>	<b>LUKU RAKENNUSJÄRJESTYKSEN NOUDATTAMINEN .....</b>	<b>22</b>
27§	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN NOUDATTAMINEN .....	22
28§	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO JA MUUTTAMINEN .....	23

## **1. LUKU YLEISTÄ**

### **1§ SOVELTAMISALA**

**Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja –rakennusasetuksissa olevien, sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Laitilan kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa, ranta-asemakaavassa tai ympäristöministeriön asetuksissa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 §). Kaava-alueilla tulee noudattaa voimassaolevaa kaavaa.**

### **2§ RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN**

**Rakennusvalvontaviranomaisena Laitilassa toimii lupalautakunta. Lupalautakunnan alaisena toimii rakennustarkastaja ja ympäristöpäällikkö. Päätösvallan siirtämisestä (MRL 21 §) määrätään hallintosäännössä.**

## **2. LUKU RAKENTAMINEN YLEENSÄ**

### **3§ RAKENNUSLUPA**

**Rakennuksen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa (MRL 125 §). Rakennuslupa tarvitaan uuden rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen. Lupa tarvitaan myös uudestaan rakentamiseen verrattavaan korjaus- ja muutostyöhön, rakennuksen kerrosalan lisäämiseen (kellari-/ullakkotilat yms.), rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen ja terveydellisiin oloihin vaikuttaviin korjaus- ja muutostöihin, sekä rakennuksen- tai sen osan käyttötarkoituksen olennaisiin muutostöihin, sekä rakennuksen energiatehokkuuteen vaikuttaviin toimenpiteisiin.**

## **3. LUKU TOIMENPITEIDEN LUVAN- JA ILMOITUKSEN TARVE**

### **4§ TOIMEENPITEESEEN TARVITTAVA LUPA**

Seuraavassa taulukossa esitetyt toimenpiteet käsitellään toimenpidelupana tai –ilmoituksena, vain mikäli kyseessä on rakennelma. Mikäli rakennelmaa voidaan pitää rakennuksena, tai toimenpide ylittää asetetut raja-arvot käsitellään asia rakennuslupa-asiana. Sellaisetkin pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupaa tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta ja olemassa olevista rakennuksista, ja niiden on myös sopeuduttava ympäristöön, eikä niistä saa aiheutua naapurille tarpeetonta haittaa. Suoritettu toimenpide voidaan määrätä poistettavaksi, mikäli se ei terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan, tai ulkomuodoltaan täytä kohtuullisia vaatimuksia, taikka sopeudu ympäristöön, tai se on haitaksi liikenneturvallisuudelle.

Ilmoitusmenettelyssä rakentamiseen tai toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jos rakennusvalvontaviranomainen ei 14 päivän kuluessa toimenpideilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen. (MRL 129 §)

*Toimenpideilmoituksessa hanke on selvitettävä sanallisesti ja liitettävä ilmoitukseen havainnollistavia piirroksia ja kuvia. Ilmoitukseen tulee liittää kartta ja asemapiirustus, joilla voidaan selvästi osoittaa rakennuksen ja rakennuspaikan sijainti ja koko, ja josta selviävät tarvittavat etäisyydet naapurikiinteistön rajoihin ja olemassa oleviin rakennuksiin. Rakennelman sijoittuessa naapurin rajan tuntumaan tai muutoin vaikuttaessa naapurin oloihin, on hakemukseen liitettävä myös kirjallinen selvitys naapurin kuulemisesta. Rakennusvalvontaviranomainen voi ilmoituksen johdosta edellyttää toimenpideluvan tai rakennusluvan hakemista. Ilmoituksessa tulee olla ilmoittajan yhteystiedot josta rakennusvalvontaviranomainen varmasti tavoittaa hänet. Ilmoitukseen tulee liittää myös todistus rakennuspaikan hallinnasta.*

Talousrakennus lasketaan aina rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan, silloinkin kun se ei edellytä lupaa tai ilmoitusmenettelyä. Talousrakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, ja sen tulee liittyä olemassa olevan asuinrakennuksen piha-piiriin tai maatilatalouskeskukseen.

Alle 6 m<sup>2</sup> suuruisen matalahkon, vähäisenä pidettävän rakennuksen tai rakennelman kuten leikkimökin, katoksen, kasvihuoneen, tai muun vastaavan rakentamiseen ei lupaa tai ilmoitusta tarvita. Näiden etäisyys kiinteistön rajasta tulee olla kuitenkin pääsääntöisesti vähintään 5 m. Edellä mainittu rakennus-/ rakennelma voidaan määrätä poistettavaksi, mikäli se ei terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan tai ulkoasultaan täytä kohtuullisia vaatimuksia, taikka yleisen tai naapurin oikeusturvan kannalta on tarpeen.

**Kaupungin osa-alueet:**

1 = Asema- tai rantakaava, 2 = Ranta-alue, ei kaavaa, 3 = Muu alue

**Toimenpiteen- ja ilmoituksen luvanvaraisuus:****Rajan ylittävät hankkeet vaativat rakennusluvan!**

Toimenpide	Kaupungin osa-alue		
	1	2	3
<b>1. Rakennelma</b>			
Matalahko rakennus, rakennelma tai katos, alle 6 m <sup>2</sup>	-	-	-
Rakennus tai rakennelma, eristämätön 6 – alle 10 m <sup>2</sup>	I(T)	I(T)	I
Rakennus tai rakennelma, eristämätön 10 – alle 25 m <sup>2</sup>	T	T	I
Edellä mainittu maataloutta palveleva rakennus tai rakennelma, alle 40 m <sup>2</sup>	T	T	I
Tulisijalla varustettu grillikatos, huvimaja, kesäkeittiö tms. alle 10 m <sup>2</sup>	T	T	T
Kuivakäymälä	T	T	-
Kioski alle 10 m <sup>2</sup>	T	T	T
Kasvihuone, 6 - 25 m <sup>2</sup> , kiinteällä perustuksella	X	T	T
Kasvihuone , yli 25 m <sup>2</sup> , kevytrakenteinen	X	I(T)	I(T)
Kylpytynnyri tulisijalla varustettu), tai uima-allas kiinteä yli 15 m <sup>2</sup>	I(T)	I(T)	I
<b>2. Yleisörakennelma</b>			
Urheilu- tai kokoontumispaikka tai katsomo	T	T	T
Asuntovaunualue tai vastaava *	T	T	T
Yleisöteltta tai vastaava (yli 2 viikkoa paikallaan pidettävä)	T	T	I(T)
<b>3. Liikuteltava laite</b>			
Asuntovaunun tai vastaavan pitäminen paikallaan asumiskäyt. yli 1 kk/vuosi	T	T	T
<b>4. Erillislaitte</b>			
Tuulivoimala, napakorkeus alle 15 m	T	I(T)	I(T)
Valaisinpylväs, masto, piippu, antenni, tai vastaava, 15-30m	T	T	I(T)
Puistomuuntaja tai vastaava tekninen laite, alle 10 m <sup>2</sup>	T	T	T
Muistomerkki tms.	T	T	I(T)
<b>5. Laituri tai vesirajarakennelma</b>			
Laituri- tai vesirajarakennelma yli 20 m <sup>2</sup> , tai pituus yli 10 m rantaviivasta	T	T	T
<b>6. Säilytys- ja varastointialue</b>			
Muusta alueesta erotettu varastointi- tai pysäköintialue, tai vastaava	T	T	T
Alueellinen jätteiden keräily piste	T	T	T
<b>7. Julkisivutoimenpide (arvokkailla maisema-alueilla aina T)</b>			
Katto- tai julkisivumateriaalin muutos	T	I(T)	I(T)
Katto- julkisivuväriin muutos	I(T)	I(T)	-
Ikkuna- tai ovijaon muutos	T	T	I(T)
Terassin tai parvekkeen kattaminen tai lasitus	T	T	I(T)
Julkisivulaite, ilmalämpöpumppu, aurinkokeräin, markiisi tms.	T	I(T)	-
Mainoslaitte rakennuksessa	T	I(T)	I(T)

<b>8. Mainosrakennelma, erillinen</b>	T	T	T
<b>9. Aitaaminen</b>			
Rakennettuun ympäristöön liittyvä aita yli 1,2 m	T	-	-
Rakennettuun ympäristöön liittyvä aita yli 1,6 m	T	T	T
Tukimuuri yli 1,0 m	T	-	-
Tukimuuri yli 1,5 m	T	T	T
<b>10. Kuntakuvan-, ympäristön-/ maiseman muuttaminen, tai maakellarin rakentaminen</b>			
Kunta- ja ympäristökuvaan ja maisemaan vaikuttavat järjestelyt	T	T	I(T)
<b>11. Huoneistojärjestely, -muutos</b>			
Huoneiden yhdistäminen tai jakaminen	I(T)	I(T)	I(T)
Tulisijan tai savuhormin rakentaminen tai asentaminen	T	T	T
Vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- tai lämmitysjärjestelmän rakentaminen	T	T	T
Rakennuksen suojaustason muuttaminen, sprinklaus, palonilmaisimien tms.	T	T	T
<b>12. Jätevesijärjestelmä</b>			
Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muutos	T	T	T
<b>13. Maalämpökaivot, -putkistot ja porakaivot</b>			
Maalämpökaivon, lämmönkeruuputkiston tai porakaivon rakentaminen	T	T	T**
<b>14. Puiden kaataminen</b>	M***	M***	-

X -Ei sallittu.

- -Ei tarvita

T -Toimenpidelupa haettava

M -Maisematyöluupa

I -Ilmoitus tehtävä

I(T) -Ilmoitus, (lupa haettava viranomaisen harkinnan mukaan)

\* -Aluetta palvelevat rakennukset tarvitsevat rakennusluvan

\*\* -Pohjavesialueilla maalämpöjärjestelmän rakentaminen on kielletty ja vaatii poikkeamisen ja ympäristönsuojeluviranomaisen arvion tarvittavasta vesilainmukaisesta luvasta.

\*\*\* -Yksittäisen ja vaikutuksiltaan vähäisen puun saa kaataa ilman lupaa erityistä varovaisuutta noudattaen. Kaatajalla tulee olla riittävä ammattitaito työn vaativuus huomioon otettuna. Ennen toimenpiteeseen ryhtymistä on asiasta tiedotettava niitä naapureita, joiden vaikutusalueella puu sijaitsee. Myös mahdollinen liikenne alueella ja muu pääsy alueelle tulee estää kaatamistyön ajaksi!

## 4. LUKU RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN

### 6§ ETÄISYYS RAJOISTA JA MUISTA RAKENNUKSISTA ja tiestä



Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennus on rakennettava vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Ellei asemakaavasta muuta johdu, asemakaava-alueella rakennus on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja vähintään 8 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rakennuksista.

Palovaarallinen rakennus on sijoitettava vähintään 15 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta ja vähintään 20 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rakennuksista.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennus on rakennettava vähintään 10 metrin etäisyydelle toisen omistamasta rakennuksesta. Rakennusten välinen etäisyys on oltava kuitenkin vähintään yhtä suuri kuin korkeamman rakennuksen korkeus.

## 7§ ETÄISYYS LIIKENNEALUEISTA

Rakennus on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle seutu- ja maantien keskiviivasta ja vähintään 30 metrin etäisyydelle valta- ja kantatien keskiviivasta. Rakennuksen etäisyyden liikenneväylästä tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä annettuja ohjearvoja.

Rakennus on rakennettava yksityistien ajoradan keskiviivasta mitattuna vähintään 7 metrin etäisyydelle ja siten ettei se aiheuta haittaa liikenteelle.

*Rakennuspaikalle tulee jäädä riittävästi oleskelupihaa, asunnon kokoon nähden riittävästi pysäköintitilaa ja vesihuoltoalueen ulkopuolella jätevesien käsittelyjärjestelmää varten riittävä tilavaraus tarpeellisine kulkyhteyksineen. Rakennusten ja rakennelmien sijoittamisessa on otettava huomioon tuleva rakentaminen, rakennusten huoltotarve siihen liittyvine liikenneyhteyksineen, sekä olemassa olevien istutusten ja rakennuspaikan muiden olosuhteiden asettamat rajoitukset.*

MRL 116 §, MRL 136 §, MRA 57 §, Maantielaki 44 §, Laki yksityisistä teistä 19 §

## 5. LUKU RAKENNUS, YMPÄRISTÖ JA LUONTOARVOT

### 8§ Rakennusten sijainti ja soveltuvuus jo rakennettuun ympäristöön.

**Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maisema- ja ympäristöarvot, sekä rakennuspaikan luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyvät. Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan, sijoituksen, muodon ja värityksen osalta ja rakennusten tulee muodostaa sopusuhtainen kokonaisuus.**

*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 ja metsäisellä alueella rakennukset tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevan tien varteen siten, että edistetään metsäalueiden säilymistä rakentamattomina.*

*Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus, sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reuNAVYöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, jne. Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikka tulee 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.*

*Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Rakennusmateriaalien tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuspaikan henkeen ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennusten tulee väritykseltään muodostaa maisemaan sopiva kokonaisuus.*

*Erityistä huomiota tulee kiinnittää vanhoihin kyläkeskuksiin ja vanhoihin kylämiljöisiin ja huolehtia siitä, että uudisrakentaminen ja peruskorjaustyö ovat sopuosinnussa vanhan rakennuskannan kanssa.*

MRL 117 §, MRL 118 §

**Rakennuspaikka ympäristöineen on pidettävä käyttötarkoituksensa ja myönnetyn rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistinä. Rakennusten julkisivut tulee myös pitää siistinä ja puhtaana, siten kuin on katsottava kohtuulliseksi. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien**

ulkovarastojen, kompostointi- tai jätessäiliöiden tai -katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Rakennuspaikkaa ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan, tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen ja laajaan tavaroiden tai ajoneuvojen ulkosäilytykseen, eikä kaavan käyttötarkoituksesta poikkeavaan, ympäristölle häiriötä aiheuttavaan toimintaan.

Pelkästään asumiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla ei saa säilyttää sellaisia ajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu rakennuspaikan vahvistettuun pihamaajärjestelyyn, tai muuhun rakennusvalvonnan hyväksyntään.

*Lupalautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön valvontaa pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämiseen ajankohtina. Katselmuksen suoritusajankohdasta ja kohteesta ilmoitetaan kiinteistönomistajille ennen sen suorittamista. Katselmuksissa havaittujen puutteiden johdosta annetaan siistimis- ja korjauskehotuksia, jos se ei johda toivottuun tavoitteeseen, käytetään pakkokeinoja ja uhkasakkoa. Edellä mainituista toimenpiteistä veloitetaan kulloinkin voimassaolevan maksutaksan mukaisesti.*

MRL 167 §, MRL 169 §, MRL 170 §

## 6. LUKU

## AITAAMINEN JA PIHAMAA

### 10§

### AITAAMINEN

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aidan rakentaminen ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapurikiinteistön rakentamiselle tai kunnossapidolle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenneturvallisudelle. Asemakaava-alueella yli 1,2 m korkea kiinteä aita ja asemakaava-alueen ulkopuolella yli 1,6 m korkea kiinteä aita edellyttää toimenpidelupaa ennen aitaamiseen ryhtymistä. Rajalle sijaitsevan aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa kummankin kiinteistön omistajat.

Kaavalla tai rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä voidaan rakennushankkeen yhteydessä velvoittaa luvanhakijaa aidan rakentamiseen, esimerkiksi näköesteeksi naapurikiinteistölle tai katualueelle.

*Aidan korkeus mitataan maanpinnasta aitaavan seinämän yläreunan ylimpään kohtaan. Rajalle tehtävän aidan rakentamisesta tulee sopia*

*kirjallisesti naapurikiinteistön omistajan kanssa, myös silloin kun lupaa ei tarvita.*

*Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapittämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä.*

*Mikäli aita rakennetaan ja hoidetaan vain toisen kiinteistönomistajan toimesta, tulee aidan sijaita riittävän etäällä rajasta (väh. 1 m), jotta sen kunnossapito voidaan suorittaa oman kiinteistön puolelta.*

*Mikäli aidan rakentamisesta ei päästä sopimukseen siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen kirjallisen toimenpidelupahakemuksen jälkeen.*

*Katua tai muuta yleistä aluetta vastaan rakennettava kiinteä aita on tehtävä myös vähintään 1 metriä kiinteistön, tai rakennuspaikan puolelle. Myös pensasaita tulee istuttaa vähintään 1 metrin päähän rajasta, omalle puolelle, niin että aita ei leviä katu- tai yleiselle alueelle, eikä aiheuta haittaa liikenneväylien kunnossapidolle. Pensasaita on pidettävä myös riittävän matalana ja kapeana, jotta se ei aiheuta näkymäestettä ja haittaa liikenneturvallisuudelle.*

#### MRA 62 §, MRA 82 §

## 11§

### PIHAMAAN RAKENTAMINEN JA JÄRJESTELYT

**Mikäli rakennuspaikka sijoittuu asemakaava-alueelle, on noudatettava voimassa olevaa asemakaavaa. Kaavasta poikkeamisista päättää kaupungin hallitus.**

**Rakennuspaikalle tulee rakentaa tarkoituksenmukainen tieyhteys, joka mahdollistaa myös palo- ja pelastustoimen ajoneuvojen vapaan pääsyn rakennusten välittömään läheisyyteen. Kiinteistön sisäiset, sekä kiinteistölle johtavat pelastustiet tulee aina pitää liikennöitävässä kunnossa ja vapaina.**

**Rakennuspaikalla syntyvät hulevedet on johdettava kaupungin hulevesijärjestelmään, tai mikäli se ei ole mahdollista, tontin omaan sadevesijärjestelmään ja ensisijaisesti vesi on imeytettävä omalle tontille. Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.**

**Rakennuspaikan valaiseminen ei saa aiheuttaa haittaa ympäristölle. Rakennus on varustettava valaistulla osoitenumeraalla tai mikäli rakennus ei näy tulotielle tulee numero asentaa tonttiliittymään.**

**Kiinteistön tulee pihajärjestelyillään huolehtia, että lumen varastointiin omalle tontille on riittävästi tilaa.**

**Kiinteistöltä syntyvä lumi on varastoitava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa kadun käyttäjille tai naapureille.**

**Pelastustiet ja -reitit on pidettävä lumesta vapaina.**

**Myös lisärakentamisen yhteydessä on olemassa olevalle pihamaalle järjestettävä riittävät istutukset, tarpeelliset autopaikat, leikkialueet ja huomioitava myös liikkumisesteisten liikkuminen. Pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon lisäksi rajanaapurit.**

#### *KUIVATUSJÄRJESTELYT*

*Mikäli tontin maaperä on sellainen, että imeyttäminen ei ole mahdollista, sade- ja pintavedet tulee johtaa kaupungin sadevesiviemäriin, tai avo-ojajärjestelmään. Mikäli tontilla olemassa olevia vanhoja avo-ojia halutaan täyttää, on ensin syytä selvittää ojan täyttämisen vaikutukset, sekä omalle tontille, että naapurin tontille. Kadulle johtavaan liittymään on rakennettava riittävän iso rumpuputki, putken sisähalkaisijan on oltava riittävän suuri, kuitenkin vähintään 300 mm.*

#### *KORKEUSASEMA*

*Uudisrakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja olla riittävä perustuksen ja pihamaan kuivatuksen järjestämiseen, sekä kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiseen milloin sellainen on rakennettava.*

*Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa.*

*Asuinrakennuksen 1.-kerroksen alimman lattiakorkeuden tulee olla liikenneväylän tai ympäröivän maanpinnan yläpuolella vähintään 50 cm. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, etteivät pinta- ja sadevedet pääse valumaan tontin rajan yli naapurin puolelle.*

#### *VALAISTUS JA OSOITENUMERO*

*Tontti- ja rakennus on valaistava tarkoituksenmukaisesti, eikä valaistus saa häikäistä alueella liikkuvia tai naapureita.*

*Rakennukseen on asetettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan osoitenumero. Osoitenumerointi on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa. Osoitenumeron tekstikorkeuden tulee olla vähintään 100 mm. Kulmatontille sijoittuvan rakennuksen osoitenumero on sijoitettava sen kadun puolelle, jota käytetään katuosoitteena.*

*Milloin rakennus ei ulotu katuun tai muuhun liikenneväylään, taikka sen välittömään läheisyyteen (enintään 30 metrin etäisyydelle), on osoitenumerointi sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.*

#### *LIIKENNEJÄRJESTELYT*

*Liittymässä katuun tai tiehen, sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestyksissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Liittymä on rakennettava viranomaisten antamien ohjeiden mukaan. Hälytys- ja huoltoajoneuvoja varten tarkoitettut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina.*

#### *MAANALAISET RAKENTEET*

*Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on jo suunnittelun yhteydessä selvitettävä hakijan toimesta. Johtojen ja putkistojen rasitealueille rakentaminen on kielletty.*

#### *LEIKKI JA OLESKELUALUEET, AUTOPAIKAT*

*Piha-alueen suunnittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon leikki- ja oleskelualueita, autopaikkoja, sekä jätehuoltoa koskevat määräykset ja vaatimukset.*

## 12§

## PUIDEN KAAATAMINEN

**Kaava-alueella puiden kaatamiseen tarvitaan maisematyöluupa (MRL 128 §), yksittäisen ja vaikutuksiltaan vähäisen puun kaatamiseen voidaan ryhtyä ilman maisematyölupaa tai rakennusviranomaiselle tehtävää ilmoitusta.**

**Jokaisen kiinteistönomistajan velvollisuuteen kuulu huolehtia siitä, että maisema pysyy riittävän puustoisena ja viihtyisänä, sekä vastaavasti, ettei puusto liikaa haittaa tai varjosta rakennuksia ja naapurin kiinteistöä. Silminnähdessä havaittavan lahon, puun huomattavan kallistumisen, tai muuten sen kuntoa selkeästi heikentävän tekijän vuoksi tulee puu, tai sen osa poistaa mahdollisimman pian riskitekijän havaitsemisesta. Puiden kaataminen tulee antaa ammattilaisten tehtäväksi ja toimenpiteessä tulee noudattaa erityistä varovaisuutta, henkilö- ja omaisuusvahinkojen välttämiseksi.**

**Tien kunnossapidosta vastaavalla on oikeus poistaa katualueelta liikennettä, liikenneturvallisuutta ja kadun kunnossapitoa haittaavat puut ja pensaat ja niiden oksat.**

#### *PUUT JA ISTUTUKSET*

*Puita istutettaessa on huomioitava niiden koko täysikasvuisena. Naapurin puolelle ulottuvat oksat (ja juuret) on naapurilla oikeus poistaa, ellei omistaja kohtuullisessa ajassa siihen kehotuksen saatuaan niitä poista. Kehotus on annettava kirjallisesti tai muuten todisteellisesti.*

MRL 135 §, MRL 136 §, MRL 155-157 §, MRL 161 §, MRL 165 §, MRL 167 §, MRA 83-84 §, laki eräistä naapuruussuhteista 8 §

## 7. LUKU

### RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKO-PUOLELLA

#### 13§ RAKENNUSPAIKAN VAATIMUKSET

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan ja maaperäolosuhteiltaan tarkoitukseensa sovelias. Rakennuspaikka voi muodostua useammasta erillisestä kiinteistöstä, joiden tulee kuitenkin muodostaa tarkoituksenmukainen ja yhtenäinen rakennuspaikka ja -kokonaisuus. Rakennuspaikkaa ei saa muodostaa alueelle, jossa on jatkuvaa liikenteestä tai muusta johtuvaa melua. Rakennuspaikan tulee olla hakijan hallinnassa kokonaisuudessaan.

Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan

- 1) vähintään 2000 m<sup>2</sup>, mikäli alue on osoitettu asumiskäyttöön.
- 2) vähintään 2000 m<sup>2</sup> vesistön ranta-alueelle loma-asunnon rakennuspaikkaa muodostettaessa, mikäli rakentaminen alueelle on muutoin sallittavaa.
- 3) vähintään 4000 m<sup>2</sup> mikäli alue on tarkoitettu muuhun kuin asuinkäyttöön.

*Rakennettaessa usean hehtaarin suuruiselle tilalle, jossa rakennuspaikan kokoa ei erikseen ole määritetty, laskennalliseksi rakennuspaikan kooksi katsotaan tällöin enintään 4000 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala tilasta.*

*Pinta-alarajoitusten puitteissa voidaan tehdä olemassa olevaan asuin- ja loma-asuinrakennuspaikkaan liittyviä talousrakennuksia ja olemassa olevien rakennusten muutos-, korjaus- ja laajennustöitä rakennusoikeuden ja etäisyysvaatimusten rajoissa.*

*Mikäli rakennuspaikan hallinta perustuu vuokraamiseen, on vuokra-aika oltava vähintään 50 vuotta rakennusluvan myöntämiseksi pysyväksi tarkoitettuun rakennukseen.*

#### MRL 116 §

#### 14§ RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 600 m<sup>2</sup>, toiminnassa olevien maatilojen talouskeskusten osalta rakennusoikeutta ei rajoiteta. Maatalouskäytöstä poistettujen tilakeskusten rakennusoikeutta voidaan lisätä, jos rakennuspaikan koko on vähin-

**tään 1 hehtaarin suuruinen. Kuitenkin asumiskäyttöä palvelevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 600 m<sup>2</sup>.**

*Sen estämättä, mitä edellä tässä luvussa on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilalan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.*

*Mikäli rakennusoikeutta annetaan poikkeamisluvalla enemmän, ei rakentamisen tehokkuus saa kuitenkaan ylittää 15 % rakennuspaikalle sallitusta enimmäiskerrosalasta.*

## 15§ LOMARAKENTAMISEN MÄÄRÄ

**Vesistöön tai keinotekoisesti muodostettuun lampeen rajoittuvan lomarakennuksen rakennuspaikan rakennusoikeus on 200 m<sup>2</sup>. Joka voi koostua yhdestä enintään 120 m<sup>2</sup> loma-asunnosta, yhdestä enintään 30 m<sup>2</sup> saunarakennuksesta ja enintään 30 m<sup>2</sup> vierasmajasta. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia kokonaisrakennusoikeuden rajoissa. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään 5 rakennusta lomarakennuspaikkaa kohti.**

**Muiden kuin vesistöön rajoittuvien lomarakennusten (kuivanmaan loma-asuntojen) rakennuspaikan rakennusoikeus on 300 m<sup>2</sup>.**

**Lomarakentamisen kokonaismäärä saa kuitenkin olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.**

### MRL 116 §

## 16§ UUDISRAKENTAMISEN KORKEUS JA ETÄISYYS RANTAVIIVASTA

**Rakennuksen kerrosluku lähempänä kuin 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta saa olla enintään 1. Muutoin ranta-alueelle rakennettaessa kerrosluku saa olla enintään 1½.**

**Rakennuspaikan rajoituessa vesistöön, vesijättöön tai keinotekoisesti muodostettuun lampeen, tulee keskivedenkorkeuden mukaisen rantaviivan pituuden olla vähintään 40 metriä. Rakennusten alimman kosteudelle alttiin rakenteen rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään 1,6 metriä keskiveden korkeuden yläpuolella, ellei tilastollisten mittauksen, tai muuten todisteellisesti pystytä osoittamaan, että korkeustaso on riittävä. Tulvaherkillä alueilla alin rakentamiskorkeus pitää harkita tapauskohtaisesti.**



Lomarakennuksen ja muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä, mikäli ei rakennuspaikan olosuhteista muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup> ja kerrosluku enintään 1 saa rakentaa 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Grillikatoksen tai muun vastaavan vähäisen (enintään 10 m<sup>2</sup>) rakennelman etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä.

*Mainitut etäisyydet mitataan karttatasossa. Rantaviivan pituus on keskiveden korkeuden mukaisena mitattu rantaviiva.*

*Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Puustoa ei saa kokonaan poistaa.*

*Rakennus tulee sopeuttaa ranta-alueilla ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa rikota. Rakennuksen väritys tulee valita niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.*

17§

#### LOMARAKENNUKSEN LAAJENTAMINEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Olemassa olevaa lomarakennusta voi laajentaa edellyttäen, että rakennuksen laajennuksen jälkeen voidaan katsoa täyttävän rakennusjärjestyksen sille asettamat vaatimukset. Jos lomarakennuksen sijaitsee lähempänä rantaviivaa, kuin rakennusjärjestyksessä vaadittava 20 m, voidaan tällöin rakennusta laajentaa vain pois päin rannasta.

*Laajennuksen jälkeen rakennuksen kerrosala ei saa kuitenkaan olla enempää kuin rakennusjärjestyksessä vastaavalle uudisrakennukselle sallittu pinta-ala (enintään 120 m<sup>2</sup>).*

*Ranta-alueella laajennuksen tulee täyttää rakennusjärjestyksen uudisrakennukselle vaadittavan minimietäisyyden (vähintään 20 m) rantaviivasta.*

#### MRL 171 §

18§

#### LOMARAKENNUKSEN MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUINRAKENNUKSEKSI

Loma-asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisesti asunnoksi vaati poikkeamisluvan, tai alueen kaavoituksen/kaavamutoksen ja sen jälkeen rakennusluvan. Kun kyseessä on yksittäinen rakennuspaikka, voidaan käyttötarkoituksen muutos sallia

poikkeamislupa menettelyllä. Kun kyseessä on useamman loma-asunnon muodostama keskittymä, vaatii se aina kaavan tai kaava-muutoksen. Käyttötarkoituksen muutos vaatii aina laajempaa tarkastelua.

Rakennuspaikan tulee myös täyttää alla mainitut vaatimukset:

- Yksittäisen rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 2000 m<sup>2</sup>.
- Rakennuksen riittävä ja laadukas vedensaanti on järjestettävä ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa voimassa olevien määräysten mukaisesti ja siitä on liitettävä selvitys poikkeamislupahakemuksen liitteeksi.
- Rakennuspaikalle tulee rakentaa käyttökelpoinen tie, joka kestää myös raskaan ajoneuvoliikenteen ja mahdollistaa jätehuollon, sekä palo- ja pelastusajoneuvoliikenteen pääsyn rakennuksen välittömään läheisyyteen.
- Ranta-asemakaava-alueilla muutos vaatii ranta-asemakaavan muutoksen.
- Luonnonarvoiltaan herkkillä alueilla ei käyttötarkoituksen muutosta sallita.
- Rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että asuinrakennukselle asetetut rakennuksen tekniset vaatimukset täyttyvät.
- Rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei saa rantarakentamisessa ylittää rakennusjärjestyksen loma-asumiselle määrittämää 200 m<sup>2</sup>, ranta-asemakaava-/ asemakaava-alueella rakennusoikeuden määrää uusi laadittava kaava.

*Aiemmin asuinkäytössä olleisiin ja alun perin asuinkäyttöön rakennettuihin, tilapäisesti pois asuinkäytöstä olleisiin rakennuksiin ei edellä mainittuja määräyksiä sovelleta. Niiden tulee kuitenkin täyttää Suomen rakentamismääräyskokoelman asuinhuoneistoille asettamat laatumääräykset.*

## 8. LUKU

## SUUNNITTELUTARVEALUEET

19§

### SUUNNITTELUTARVEALUEET MRL 16 § NOJALLA

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä säädetyn mukaisesti suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyen on tarpeen tutkia, onko rakennuspaikan muodostaminen mahdollista ilman maankäytön tarkempaa suunnittelua ja onko syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden vesijohdon tai viemäriin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaisia suunnittelutarvealueita ovat liitekartalla erikseen osoitetut alueet.

*Säännöksiä sovelletaan lisäksi rakennuspaikkoihin, joille suunniteltujen rakennushankkeiden myötä muodostuu taajama-asutusta, jossa 200 met-*

*rin säteellä suunnitellusta rakennuspaikasta on, tai tulisi olemaan vähintään 5 rakennuspaikkaa. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen yksittäiseen rakentamiseen, joka kokonsa tai ympäristövaikutustensa vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.*

*Rakennusluvan käsittely suunnittelutarvealueella edellyttää Laitilan Rakennusvalvonta viranomaisen suunnittelutarveratkaisua.*

#### MRL 16 §, MRL137 §

### SUUNNITTELUTARVE RANTA-ALUEELLA MRL 72 § NOJALLA

**Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § säädetyn mukaisesti vesistön rantavyöhyke on suunnittelutarvealuetta. Suunnittelutarvealuetta ovat myös sellaiset ranta-alueet joille on odotettavissa loma-asutuksen muodostumista.**

**Vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei yleensä saa rakentaa rakennusta ilman ranta-asetmakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.**

**Suunnittelutarpeen tarpeellisuutta koskevassa arvioinnissa kiinnitetään huomiota mm. rakennusten lukumäärään, tiheyteen, keskinäiseen etäisyyteen ja rakentamattomien alueiden leveyteen ja näin arvioidaan kaavan tarpeellisuus ja rakentamisen mahdollisuus. (MRL 72.5 §)**

*Suunnittelutarvetta edellyttävä rantavyöhyke on yleensä noin 100 metriä leveä vyöhyke vesistön keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta mitattuna, ottaen huomioon maastomuodot rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan jopa 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Suunnittelutarvealuetta ranta-alueella ovat myös ranta-asetmakaavan lievealueella rakennetut rakennuspaikat rakennusten käyttötarkoitusta muutettaessa.*

#### MRL72 §, MRL137 §

## 9. LUKU ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

### 20§ RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

**Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilövaaraa tai omaisuusvahinkoja, sekä liikenne- ja muita häiriöitä, tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle, myös rakennustarvikkeiden säilytys tulee tapahtua niin, etteivät ne aiheuta kohtuutonta esteettisyys haittaa. Pi-**

**hamaan ja ympäristön siistiyteen tulee erityisesti panostaa viivästyneissä rakennushankkeissa.**

**Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa hakijalle luvan naapuri-alueen käyttämiseen välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen. Tarvittaessa työmaa on erotettava ympäristöstään tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.**

*Ennen rakentamiseen ryhtymistä on rakennuttajan selvittävä rakennuspaikalla olevat maanalaiset rakenteet, putket, johdot ja kaapelit. Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontin osat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Katualueella varastointi on kielletty, ellei varastoinnista ole erikseen sovittu kaupungin liikenneväylistä vastaavan viranomaisen kanssa.*

*Rakennuspaikalla olevaa puustoa ei saa kaataa ilman lupaa ennen rakennusluvan myöntämistä, tai ilman maisematyölupaa. Rakennuspaikalle tyypillistä puustoa tulee jättää maisemallisista syistä riittävässä määrin kaatamatta.*

*Ranta-alueelle rakennettaessa puustoa saa harventaa tulevan rakennuksen ja rantaviivan välistä. Puustoa ei saa kokonaan poistaa.*

*Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina. Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä. Vahingoittunut katu- tai muu alue on saatettava viivytyksettä kuntoon.*

MRL 128 §, MRL 169 §, MRA 83 §

## 21§

### RAKENNUSPAIKAN VESIHUOLTO

**Asumista varten muodostettavalla rakennuspaikalla tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistö on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon. Rakennuksessa syntyvät jätevedet on vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella käsiteltävä siten, että valtioneuvoston asetuksen (157/2017), sekä Laitilan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaiset vaatimukset täyttyvät.**

*Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on selvittävä, onko kiinteistö liitettävissä kunnalliseen vesijohtoon, tai onko käyttökelpoista talousvettä saatavissa rakennuspaikalle tehtävästä kaivosta.*

*Rakennuksissa syntyvät jätevedet on johdettava kaupungin viemäriverkostoon, mikäli rakennuspaikka sijoittuu viemärlaitoksen hyväksytyllä toiminta-alueella.*

*Mikäli viemäriverkostoon liittyminen ei ole mahdollista, tulee kiinteistöllä syntyvät jätevedet käsitellä kiinteistökohtaisessa jätevesien käsittelyratkaisussa. Jätevesijärjestelmissä tulee suosia useampien kiinteistöjen yhteisiä järjestelmiä, mikäli eri kiinteistöjen väliset etäisyydet sen kohtuudella sallivat.*

*Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on jätettävä rakennuslupahakemuksen liitteenä uudisrakentamisen ollessa kyseessä. Mikäli vanhaan rakennukseen rakennetaan jätevesien käsittelyjärjestelmä, on siitä tehtä-*

*vä toimenpidelupahakemus, johon tulee liittää asetuksen mukainen jätevesisuunnitelma huolto-ohjeineen.*

***Ranta-alueella tai vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella vesikäymälässä syntyvät jätevedet on johdettava riittävän isoon tiiviiseen säiliöön, johdettava jätevedet käsiteltäväksi alueen ulkopuoliseen kiinteistökohtaiseen puhdistamoon, tai johdettava alueella tiivissä yksikössä puhdistettu vesi ranta-/ pohjavesialueen ulkopuolelle. Jäteveden maaperäkäsittely tulee rakentaa rakennuspaikan koko, muoto ja muut olosuhteet huomioon ottaen vähintään seuraavia etäisyyksiä noudattaen: 20 metriä rantaviivasta, 5 metriä naapurin rajasta ja 20 - 50 metriä vedenhankintaan käytettävästä kaivosta, riippuen maastosta ja maaperän laadusta.***

MRL 135 §, MRL 136 §

## 22§ POHJAVESIALUEET

**Tärkeillä pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot on sijoitettava niin, ettei niistä ole pohjaveden pilaantumisvaaraa.**

**Pohjavesialueilla maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on varmistettava, että täyttöainekset ovat laadultaan täyttöön soveltuvia ja puhtaita maa-aineksia.**

**Pohjavesialueelle rakennettaessa on tarvittaessa tehtävä selvitys rakentamisen vaikutuksesta pohjaveden laatuun ja –tasoon, sekä liitettävä tämä selvitys lupahakemukseen.**

**Maalämpöjärjestelmän rakentaminen pohjavesialueelle on pääsääntöisesti kielletty ja mahdollisista yksittäisistä poikkeamislupahakemuksista rakennusjärjestyksen kieltoon, tulee pyytää ympäristöviranomaiselta lausunto-/arvio mahdollisesta vesilain mukaisesta luvantarpeesta.**

*Öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja rakentaa 2-vaippaisena rakenteena tai varustaa sellaisella suoja-altaalla, joka estää suorat valumat maastoon säiliön rikkoutuessa, tai muun vahingon yhteydessä.*

YSL 8 §

## 23§ JÄTEHUOLLON JÄRJESTÄMINEN

**Kiinteistö on liitettävä järjestettyyn jätteenkuljetukseen ja rakentamisessa on varattava jätteiden säilytykseen riittävät tilat sopivalla paikalla.**

*Rakennuslupahakemuksessa on osoitettava tontille rakennettaviin rakennuksiin nähden riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua, sekä*

*jätehuollon muuta järjestämistä varten. Jäteastian sijainnin tulee olla sellainen, että sen tyhjentämistä ei estetä.*

*Mikäli jätteiden keräysvälineet sijoitetaan tontin pihamaalle, niiden suojaus on rakennettava jätesuoja, -katos tai -aitaus. Suoja voi olla joko rakennettu tai istutettu.*

*Mikäli jäteastia sijoitetaan ympäristöä häiritsemättömään paikkaan tontilla, ei suojaa tarvita. Jäteaitaus ja komposti on sijoitettava kiinteistön rajasta vähintään 1,0 metrin etäisyydelle ja riittävän etäälle talousvesikaivosta.*

#### Jätehuoltolaki 171 §

### 24§ TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMINEN

**Tapahtumien järjestämistä varten voidaan taajama-alueella pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä enintään kaksi viikkoa. Riippumatta siitä onko tapahtumalle myönnetty lupa tai ei, tulee tapahtuman järjestäjän vastata mahdollisesti aiheutuneista vahingoista ja hänellä tulee olla kyseiselle toiminnalle voimassa oleva vastuuvakuutus.**

*Tapahtumien järjestämisellä on aina oltava maanomistajan tai -haltijan lupa ja muut tarvittavat viranomaisluvut ja on noudatettava palo- ja pelastusviranomaisten ohjeita ja määräyksiä.*

*Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä, häiritsevän melun ehkäisystä ja paikan siistimisestä tapahtuman aikana ja sen jälkeen.*

*Tapahtumassa harjoitettavasta tilapäisestä elintarvikkeiden jakelusta ja myynnistä on ilmoitettava ympäristöterveydenhuollon terveystarkastajalle ja hankittava tarvittavat luvat.*

YSL 19 §, 60 §, Laki kokoontumisalueista 530/1999, TervSL 37 §

## 10. LUKU VÄHÄINEN POIKKEAMINEN MÄÄRÄYKSISTÄ

### 25§ VÄHÄINEN POIKKEAMINEN

**Poikkeaminen annetuista säännöksistä voidaan ratkaista MRL 175§ nojalla rakennusluvan yhteydessä milloin poikkeaminen voidaan katsoa vähäiseksi, eikä asemakaavalle asetettuja tavoitteita vaaranneta hanketta kokonaisuutena tarkastellen. Vähäisen poikkeamisen myöntää lupaviranomainen.**

*Ennen tämän rakennusjärjestyksen voimaantuloa hyväksytyin asema- tai rantakaavan mukaisesta rakennusalaista poikkeaminen katsotaan vä-*

*häiseksi, mikäli ylitys on enintään 20 % ja mikäli asemakaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet ja rakennuspaikka sen sallivat. Asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta poikkeaminen katsotaan vähäiseksi, mikäli ullakolle tai kellariin asuinkerroksen pinta-alan perusteella annetusta rakennusoikeudesta poiketaan enintään 15 % Vähäistä poikkeaminen voi olla myös silloin, kun perustellusta syystä poiketaan asemakaavamääräyksissä annetuista rakennuksen ulkomuotoa koskevista määräyksistä (esim. kattokaltevuus tai julkisivumateriaali). Vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on aina naapurien kuuleminen poikkeamisen yhteydessä.*

*Muussa tapauksessa poikkeamisesta päättää kaupungin hallitus, ja rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on myönteinen poikkeamis päätös, tai jos poikkeamisen myöntäminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi, tämän myönteinen päätös tai -lausunto.*

MRL 171 §, MRL 172 §, MRL 175 §

## 26§ HYVÄ RAKENTAMISTAPA

**Rakennuspaikka on valittava niin, ettei rakentaminen aiheuta kohtuuttomia kustannuksia.**

**Rakennus tulee sijoittaa tontille ottaen huomioon luonnonolosuhteet, ilmansuunnat, tieyhteydet ja tekninen huolto.**

**Rakentaminen on suoritettava käyttäen hyväksytyjä uusia, tai hyväkuntoisia materiaaleja.**

**Rakentamisessa, sen suunnittelussa ja toteuttamisessa, tulee käyttää ammattitaitoista henkilöstöä, joilla on riittävät tiedot ja taidot rakennushankkeen vaativuus huomioon ottaen.**

**Rakentamiselle ja siihen liittyville prosesseille tulee myös varata riittävästi aikaa ja henkilö- sekä taloudellisia resursseja.**

## 11. LUKU RAKENNUSJÄRJESTYKSEN NOUDATTAMINEN

### 27§ RAKENNUSJÄRJESTYKSEN NOUDATTAMINEN

**Tämän rakennusjärjestyksen määräysten noudattamista valvoo Laitilan kaupungin lupalautakunta ja lautakunnan alaiset viranhaltijat. Luvan myöntävä viranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä silloin kun voidaan katsoa, ettei poikkeaminen johda rakennusjärjestyksen tavoitteiden olennaiseen syrjäyttämiseen, eikä naapurin asema poikkeamisen myötä oleellisesti heikkene.**

**Rakennusjärjestyksen säännösten rikkomisesta on voimassa mitä maankäyttö- ja rakennuslaki määrää. Vastoin MRL:n ja tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä toimiva voidaan tuomita rakennusrikkomuksesta sakkoihin. Lupaviranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tarvittaessa tehostaa uhkasakolla.**

MRL 182 §– 186 §

## **28§ RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO JA MUUTTAMINEN**

**Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Laitilan kaupungin elokuun 1 päivänä 2009 hyväksytty rakennusjärjestys. Laitilan lupalautakunta voi tehdä rakennusjärjestyksen määräyksiin liittyviin ohjeteksteihin tarkennuksia, milloin se ei johda määräyksen tavoitteen muuttumiseen.**

**(Tämä rakennusjärjestys on hyväksytty Laitilan kaupunginvaltuustossa 18.3.2019 ja se tulee voimaan 10.05.2019.)**