

# URJALAN KUNNAN

## RAKENNUSJÄRJESTYS/luonnos 2



Urjalan kunnanhallituksen hyväksymä x.x.2025

Voimaan x.x.2025

# Urjalan kunnan rakennusjärjestys

## Sisällysluettelo

<b>1. Soveltamisala ja viranomaiset</b>	<b>3</b>
1.1. Soveltamisala	
1.2. Rakennusvalvontaviranomainen	
<b>2. Lupajärjestelmät</b>	<b>3</b>
2.1. Rakentamislupa	
2.2. Sijoittamislupa	
2.3. Maisematyölupa	
2.4. Poikkeamislupa	
2.5. Rakennuksen purkaminen	
2.6. Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen	
<b>3. Rakennuksen sijoittuminen ja ympäristön huomioonottaminen</b>	<b>5</b>
3.1. Sijoittuminen	
3.2. Rakennuksen sopeuttaminen ympäristöön ja maisemaan	
3.3. Ympäristöhoito kunnossapito ja valvonta	
3.4. Aitaaminen	
3.5. Piha-alue/pihamaa	
<b>4. Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella</b>	<b>9</b>
4.1. Rakennuspaikka	
4.2. Rakentamisen määrä	
<b>5. Rakentaminen ranta-alueelle</b>	<b>10</b>
5.1. Poikkeamisluvat rantarakentamisessa	
5.2. Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella	
5.3. Rakentamisen määrä ranta-alueella	
<b>6. Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen</b>	<b>11</b>
<b>7. Hyvä rakentamistapa</b>	<b>12</b>
<b>8. Rakennustyön aikaiset järjestelyt</b>	<b>12</b>
<b>9. Osoitenumerointi</b>	<b>12</b>
<b>10. Jätehuolto</b>	<b>13</b>
<b>11. Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen</b>	<b>13</b>
<b>12. Voimaantulo</b>	<b>13</b>

Kansilehden valokuvat: Heli Manninen

# Rakennusjärjestys on rakentamislakiin sekä -asetukseen perustuva kuntakohtainen säädös, jonka ensisijaisena tarkoituksena on rakentamisen ohjaus ja neuvonta

## 1 Soveltamisala ja viranomaiset

### 1.1 Soveltamisala

Rakentamislain ja -asetuksen sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säädösten ja määräysten lisäksi on Urjalan kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos ei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa, ranta-asemakaavassa tai Suomen rakennusmääräyskokoelmassa ole asiasta toisin määrätty.

### 1.2 Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii rakennuslautakunta ja sen alaisena rakennustarkastaja.

Päätösvallasta määrätään kunnan hallintosäännöllä.

## 2 Lupajärjestelmät

### 2.1 Rakentamislupa

RakL 42 §:n mukaan rakentamislupaa vaativat uusien rakennuskohteiden rakentaminen, jos rakentamiskohde on jokin seuraavista.

- 1) asuinrakennus
- 2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus
- 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu
- 6) vähintään 2 neliometrinen suuruinen valaistu mainoslaite
- 7) energiakaivo
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

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 terveellisyyden 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 arvolla
- 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.

Muita lupaa edellyttäviä toimenpiteitä ovat jätevesijärjestelmän uusiminen, asunnon jakaminen ja yhdistäminen sekä kattomuodon muutos.

## 2.2 Sijoittamislupa

Erillisestä pyynnöstä sijoittamisen edellytysten olemassaolo voidaan ratkaista erillisellä päätöksellä RakL 44-46 §:n mukaan.

## 2.3 Maisematyölupa

RakL 53 §:n mukainen maisematyölupa tarvitaan, kun suoritetaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puidenkaatoa tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä asemakaava-alueella. Kaksi yksittäistä puuta, jotka eivät ole nk. maisemapuita saa kaataa ilman lupaa. Kolmen tai useamman nk. tukkipuun kaataminen asemakaava-alueella edellyttää lupaa.

## 2.4 Poikkeamislupa

RakL 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan perusteella voidaan erityisestä syystä myöntää lupa poiketa alueidenkäyttölaissa tai rakentamislaisissa säädetyistä tai niiden nojalla annetuista säännöistä, määräyksistä, kielloista tai muusta rajoituksesta.

## 2.5 Rakennuksen purkaminen

RakL 55 §:n perusteella rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimista varten tai jos yleiskaavassa niin määrätään.

Rakennusvalvontaviranomaiselle on ilmoitettava 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä, vaikka purkaminen ei edellyttäisi lupaa. Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Rakennuksen purkamisessa on huomioita rakentamislain lisäksi jätelain, ympäristösuojelulain ja luonnonsuojelulain määräyksiä.

## 2.6 Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

1. Aidan ja tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle, mikäli naapurikiinteistön omistaja tai haltija antaa hankkeelle suostumuksen.
2. Aurinkosähköjärjestelmät rakennuksen katolle tai rakennuspaikan yhteyteen, mikäli niiden kokonaisala on alle 50 m<sup>2</sup>.
3. Laituri, mikäli se sijoittuu asuinkäyttöön tarkoitettulle kiinteistölle ja laiturin pituus on enintään 15 metriä ja pinta-ala enintään 30 m<sup>2</sup>.
4. Kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, mikäli ne sijoittuvat asemakaava-alueen ulkopuolelle maatilán tilakeskuksen alueelle ja kun niiden rakennusala on alle 80 m<sup>2</sup> tai tilavuus alle 200 m<sup>3</sup>.
5. Siilot ja varastosäiliöt, mikäli ne sijoittuvat asemakaava-alueen ulkopuolelle maatilán tilakeskuksen alueelle ja kyseessä on valmiselementtirakenne ja korkeus alle 15 m.
6. Muuntamot, kun ne eivät sijoitu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.
7. Terassien ja parvekkeiden lasittaminen, kun lasituksesta on avattavissa 30 % ja terassit ja parvekkeet ovat osastoitu palomääräysten mukaisesti.
8. Julkisivun ja katon värisävyn tai materiaalin muutokset, kun muutokset noudattavat kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita.
9. Savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan tilalle.

Suojelukohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä lämpöpumppuja tai muita teknisiä laitteita ei tule sijoittaa katu/pääjulkisivun puolelle.

## 3 Rakennuksen sijoittuminen ja ympäristön huomioonottaminen

### 3.1 Sijoittuminen

#### Etäisyydet

Rakennuksen ja rakennuskohteen etäisyys rakennuspaikan rajasta asemakaava-alueen ulkopuolella tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään viisi (5) metriä. Rakennuksen etäisyyden naapurin rakennuksista tulee olla vähintään 10 metriä. Naapurin kirjallisella suostumuksella voidaan sallia pienempikin etäisyys, mikäli palomääräykset toteutuvat.

Asemakaava-alueella rakennusten ja rakennuskohteiden etäisyydestä rakennuspaikan rajasta määrätään asemakaavamääräyksillä. Mikäli asemakaavassa ei ole määrätty rakennusten etäisyyttä rakennuspaikan rajasta noudatetaan 4 metrin etäisyyttä. Palomääräykset toteuttaen kiinteistöjen omistajat voivat sopia myös pienemmästäkin etäisyydestä. Rakennuksen ja

rakennuskohteen sijoittelulla ei kuitenkaan saa aiheuttaa tarpeetonta haittaa tai vaikeuttaa kohtuuttomasti naapuri kiinteistön sopivaa rakentamista.

Edellä todetut etäisyydet mitataan rakennusten tai rakennuskohteiden seinä-, pilari- tai muusta vastaavasta linjasta.

Rakennusten ja rakennuskohteiden sijoittamisessa tulee ottaa huomioon maanteitä koskevat määräykset. Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaan rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella tai tien näkemäalueella. Suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien lähimmän ajoradan keskilinjasta. Valta- ja kantateillä suoja-alue on 30 metriä. Rautatien suoja-alue on ratalain 37 §:n mukainen eli 30 metriä uloimman raiteen keskilinjasta mitattuna.

## 3.2 Rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja maisemaan

### Kulttuuriympäristö ja -maisema

Urjalassa on kaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä: Kirkonseutu ja Nuutajärven lasitehtaan ympäristö. Maakunnallisesti arvokas maisema-alue Urjalan kulttuurimaisema käsittää Ruta- ja Kortejärven ympäristön, Honkolan ja Nuutajärven kartanoalueet. Maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat (4 kpl) ovat Urjalankylän – Honkolan kulttuurimaisema, Menosten, Laukeelan ja Kokon kulttuurimaisemat.

Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisten valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden sekä maakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaisemien lisäksi maakuntakaavan mukaiset luonnonympäristöt, joiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi kohteiden maankäyttöä tarkastellaan mukaisesti muita alueita perusteellisemmin. Näitä alueita ovat Natura-alueet, luonnonsuojelualueet sekä arvokkaat geologiset muodostumat (Urjalassa useita mustaliuske-esiintymiä). Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi luokitelluilla kulttuuriympäristö- ja kulttuurimaisema-alueilla, tulee rakentamisen perustua Pirkanmaan maakuntamuseon tekemään arvioon rakentamisen sopivuudesta alueelle. (Liite 4)

### Arkeologinen kulttuuriperintö

Kiinteät muinaisjäännökset ja niiden suoja-alueet sekä rakentamisen aikana mahdollisesti löytyvät muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolaille, joten ko. alueelle rakentaminen ei ole sallittua. Ajantasaisimman tiedon saa Pirkanmaan maakuntamuseolta ([www.siiiri.tampere.fi](http://www.siiiri.tampere.fi)) ja Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä ([www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi)).

### Suojeltu ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa johtaa tyyllisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Suojeltua/historiallisesti arvokasta rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojelun perusteena oleva kulttuurihistoriallinen arvo vähenee.

### Maisema ja luonnonympäristö

Rakennusten ja rakennuskohteiden 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. Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan,

maastoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäisiä puita jne. Luontoarvojen huomioimiseen kuuluu myös uhanalaisten ja harvinaisten kasvien suojelu sekä uhanalaisten eläinlajien elinympäristön suojelu.

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

### **Rakentamisen soveltuminen olemassa olevaan rakennuskantaan**

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

## **3.3 Ympäristön hoito, kunnossapito ja valvonta**

### **Ympäristön hoito ja kunnossapito**

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (RakL 140 §).

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

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa ja siistissä kunnossa. Ilkivallan aiheuttamat vahingot, kuten töhryt on poistettava julkisivuista välittömästi.

### **Ympäristön valvonta**

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen suorittaa valitsemansa katselmushenkilöstön toimesta rakentamislaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa muun muassa pitämällä katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille julkaisemalla ilmoitus Urjalan Sanomissa ja Urjalan kunnan nettisivuilla, vähintään kaksi viikkoa ennen katselmusta.

## **3.4 Aitaaminen**

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei sitä aiheudu haittaa liikenteelle.

Aidan joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin haltijat velvollisia osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

### 3.5 Piha-alue/pihamaa

#### Rakennuspaikan kuivana pito ja pihamaan korkeusasema

Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin eikä hulevesien johtamisesta saa aiheuttaa haittaa ympäristölle. Kiinteistön omistajan on huolehdittava omalla kiinteistöllään syntyvien hulevesien hallinnasta. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Ilmastonmuutoksen aiheuttamat rankkasateet tule huomioida hulevesien käsittelyn mitoituksessa.

Pihamaan korkeusaseman ja pengertämisen tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

#### Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Liikenneturvallisuuteen vaikuttaa mm. tonttiliittymän sijainti ja leveys, näkyvyysalue, autopaikkojen lukumäärä ja sijainti, tilavaraukset polkupyörille jne. Pihajärjestelyissä on myös huomioitava pelastus- ja sammutustoiminta.

Asemakaava-alueen ulkopuolella yksityisen tien liittämisestä maantiehen päättää tienpitöviranomainen eli Pirkanmaan ELY-keskus.

#### Melualueet

Meluhaittojen torjumiseksi asuinrakennuksen etäisyys tulee olla melulähteestä, kuten maantiestä sellainen, ettei melu häiritse rakennuksen käyttäjiä tai melu on riittävästi vaimennettava rakenteellisin keinoin. Meluntorjunta tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittelussa ja piha-alueiden suunnittelussa.

Valtioneuvoston päätöksen mukaan melutason ohjearvot piha-alueilla ovat seuraavat: Melun A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päivällä 55 dBA (yöllä vanhoilla alueilla 50 dBA ja uusilla alueilla 45 dBA) ja loma-asuntojen osalta päivällä enintään 45 dBA ja yöllä 40 dBA.

#### Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

## 4 Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella



## 4.1 Rakennuspaikka

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään rakentamiseen sopiva sekä pinta-alaltaan riittävä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella asumiskäyttöön tarkoitettuna rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 4000 m<sup>2</sup> (Liitekartta numero 1, kaavoitetut alueet)

Urjalankylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa määritelty rantavyöhykkeen rakennuspaikka voi olla edellä määriteltyä pienempi (Liitekartta 2).

Mikäli rakennus on liitettävissä viemäriverkostoon tai WC:n vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat jätevedet pystytään imeyttämään ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla voi rakennuspaikka pinta-alaltaan olla pienempi, mutta asemakaava-alueen ulkopuolella kuitenkin vähintään 1000 m<sup>2</sup>. Rakennukset tulee ensisijaisesti liittää viemäriverkostoon.

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

Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maantietä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset.

## 4.2 Rakentamisen määrä

Rakennuspaikan rakennettavaksi sallittu kerrosala saa asemakaavoitetun alueen ulkopuolella olla, rantavyöhykettä lukuun ottamatta enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta ellei yleiskaavamääräyksissä ole toisin säädetty.

Asumiskäyttöön tarkoitetuille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, johon saa sijoittaa kaksi asuntoa. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asumiseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Asuinrakennuspaikalle voidaan rakentaa toinen asuinrakennus, mikäli rakennuspaikalla oleva kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilymistä ei voida muulla tavoin turvata. Uudisrakentaminen on sovitettava olemassa olevan rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Muun kuin asutokäyttöön tarkoitettuna rakennuspaikan rakentamisen määrä ratkaistaan muualla kuin asemakaavoitetulla alueella rakennuspaikka/tapauskohtaisesti ellei yleiskaavamääräyksissä ole toisin säädetty.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilatalouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvan maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

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

## 5 Rakentaminen ranta-alueelle

Rantavyöhykkeen leveys määritellään kasvillisuus, maisema, maastonmuodot ja muut luonnonolosuhteet huomioiden tapauskohtaisesti noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue on n. 200 m etäisyydelle rannasta.

Maanomistajalla on oikeus laadituttaa omistamilleen ranta-alueille asemakaava. Tällaista lähinnä loma-asumista varten laadittua asemakaavaa kutsutaan ranta-asemakaavaksi.

Ranta-asemakaava tarvitaan, kun halutaan rakentaa vesistöjen rannoille, joilla ei ole entuudestaan ohjaavaa asema- tai yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma alueen käytön ja rakentamisen järjestämisestä. Ranta-aseman voi laatia kunta mutta toisin kuin muut kaavat, sen voi laatia myös maanomistaja. Ennen ranta-asemakaavan laatimiseen ryhtymistä on kuitenkin oltava yhteydessä kunnan kaavoittajaan.

## 5.1 Poikkeamisluvat rantarakentamisessa

Rantarakentamiseen tarvitaan poikkeamispäätös, kun

- alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa
- rakentaminen on alueella olevan kaavan vastainen
- lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi on vastoin kaavaa
- rakentaminen on muutoin rakentamislain tai-asetuksen, kunnan rakennusjärjestyksen tai rakennusmääräyskokoelman vastainen
- kyseessä merkittävä laajennus (yli 60 m<sup>2</sup> tai yli 10 %).

Poikkeamislupaa ei tarvita rakennettaessa talousrakennuksia jo muodostuneelle rakennuspaikalle (loma-asunto tai vakituinen asunto), jos on rakennusoikeutta.

## 5.2 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella

Rakennettaessa ranta-alueilla tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen sekä jätevesijärjestelmien toteuttamiseen ja vesistöjen pilaantumisen vähentämiseen.

Rakennuspaikoilla tulee rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Asunnon tai yli 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna/talousrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin olla, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, vähintään 20 metriä.

Rakennusta tai rakennuskohdetta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään yhden metrin ylävesirajaa korkeammalla. Jos ylävesirajaa ei tunneta, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä

keskivedenkorkeuden yläpuolella. Aaltoiluvarana pidetään 40 cm:n korkeusvaihtelua keskivedenkorkeudesta.

Alimmat rakennuskorkeudet N 2000 järjestelmän mukaisesti, mitattuna alimmasta kosteudelle alttiista rakennusosasta ovat:

Ameenjärvi	+ 111,10
Kortejärvi	+ 101,40
Nuutajärvi	+ 101,75
Uurtaanjärvi	+ 111,50
Valajärvi	+ 108,40
Pynnänjärvi	+ 112,30
Rutajärvi	+ 101,40
Särkijärvi	+ 117,60
Kokkijärvi	+ 125,25
Kokonjärvi	+ 108,85
Lahmajärvi	+ 125,65

### 5.3 Rakentamisen määrä ranta-alueella

Ranta-alueella, joilla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>.

Rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, josta rantavyöhykkeellä sijaitsevalla tontin osalle saa rakentaa enintään 175 m<sup>2</sup>, myös asuinkäytössä olevilla rantatonteille sen pinta-alasta huolimatta.

Peruskorjaus saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

## 6 Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen

Asuinrakennusta varten tulee olla saatavissa riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva tontti on liitettävä laitoksen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti. Vesihuoltolain mukaan liittämismäärästä on mahdollisuus hakea vapautusta kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta.

Vesihuoltoverkoston ulkopuolella tulee jätevesien käsittely ja johtaminen toteuttaa valtioneuvoston asiasta antaman asetuksen (157/2017) mukaisesti ja asiaan liittyviä lisämääräyksiä ja helpotuksia voidaan antaa kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä ympäristönsuojelulain nojalla.

Vedenhankintaan varten tärkeillä sekä muilla vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla (I/1 ja II/2-luokka (liitekartta 3) jätevedet on johdettava ensisijaisesti käsiteltäväksi yhteiseen viemärilaitokseen, toissijaisesti pohjavesialueen ulkopuolelle ja mikäli tämä ei ole mahdollista, jätevedet tulee johtaa umpisäiliöön, jossa on täyttymisestä kertova hälytys.

Vedenhankintakäyttöön soveltuvilla pohjavesialueilla tulee rakentaminen toteuttaa niin, ettei rakentamisen yhteydessä vaaranneta pohjaveden laatua tai määrää.

Tärkeillä pohjavesialueilla, joilla liikennemäärät ovat suuret, on päällystettyjen piha- ja paikoitusalueiden pinta- ja salaojavedet johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla. Maalämpöjärjestelmiä ei sallita pohjavesialueella.

Rakentamisen aikaisessa työmaavesien hallinnassa, työkoneiden tankkauksessa ja polttoaineiden sekä kemikaalien varastoinnissa on huomioita pohjavesien suojele.

## 7 Hyvä rakentamistapa

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet ja kulttuurihistorialliset arvot, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllisesti alkuperäisestä poikkeavaan lopputulokseen.

Rakentamisen ohjaamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita, kaavoittajan tai rakennustarkastajan esitykseen pohjautuen. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestäväää rakentamista.

Rakennuksen materiaalien tulee olla sellaisia, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on pitkä kokemus ja luotettava tieto.

Rakentamisen yksityiskohtaista ohjausta ja neuvontaa varten rakennustarkastaja voi antaa suunnittelua, rakennustyön toteuttamista ja rakentamistapaa koskevia ohjeita.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta, pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti. Rakennuspaikalla tiedottamista ei tarvitse suorittaa vähäisistä rakennushankkeista. Asuinrakennuksen ja vapaa-ajan asuinrakennuksen uudisrakennushankkeesta tulee aina tiedottaa rakennuspaikalla.

## 8 Rakennustyön aikaiset järjestelyt

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työma-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarvittavan suojaussuunnitelman. Pohjavesialueella on huomioitava pohjaveden suojele rakentamisen aikana.

## 9 Osoitenumerointi

Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvä ja selkeästi erottuva osoitenumero. Milloin rakennus ei ulotu katuun tai muun liikenneväylän läheisyyteen, osoitenumero on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

## 10 Jätehuolto

Koko kunta kuuluu järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin ja jätteen haltijan on liityttävä alueella järjestettyyn jätteenkuljetukseen.

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavan rakennuksen kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut riittävät ja käyttökelpoiset tilat jätehuollon järjestämiseen.

Jätehuollon ja jätteiden kompostointiin liittyvät tarkemmat määräykset ja ohjeet löytyvät Urjalan kunnanvaltuuston hyväksymistä jätehuoltomääräyksistä.

## **11 Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen**

Rakennusvalvontaviranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä siinä järjestyksessä kuin laissa on asiasta määrätty.

## **12 Voimaantulo**

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Urjalan kunnan 16.8.2021 voimaan tullut rakennusjärjestys ja tämä uusi rakennusjärjestys tulee voimaan valtuuston erikseen päättämänä ajankohtana.

### **RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITTEET**

Liite numero 1: Asemakaavoitetut alueet

Liite numero 2: Osayleiskaavoitetut alueet

Liite numero 3: Pohjavesialueet

Liite numero 4: Muinaisjäännökset, rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema