

**MARTTILAN KUNTA  
RAKENUSJÄRJESTYS**



**HYVÄKSYTTY KUNNANVALTUUSTOSSA 08.04.2015  
VOIMAANTULO 01.06.2015**

## SISÄLLYS

I LUKU: SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET .....	2
1.1 SOVELTAMISALA .....	2
1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN.....	2
II LUKU LUPAJÄRJESTELMÄ	
2.1 TALOUSRAKENNUKSIEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS .....	2
2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS .....	2
III LUKU: RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOONOTTAMINEN	
3.1 SJOITTUMINEN .....	7
3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN .....	8
3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA .....	8
3.4 AITAAMINEN .....	9
3.5 PIHA-ALUE /PIHAMAA.....	9
3.6 OSOITEMERKINTÄ .....	10
IV LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA .....	10
4.1 RAKENNUSPAIKKA.....	10
4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ.....	11
V LUKU: RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA .....	11
5.1 RAKENTAMISEN SJOITUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA.....	11
5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA.....	12
5.3 LAAJENTAMINEN RANTA-ALUEELLA .....	13
5.4 LOMA-ASUNTOJEN MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUNNOKSI.....	13
VI LUKU: SUUNNITTELUTARVEALUEET MRL 16§ NOJALLA .....	13
VII LUKU VESI-JA JÄTEHUOLLON JÄRJESTÄMINEN .....	13
VIII LUKU HYVÄ RAKENTAMISTAPA .....	14
IX LUKU: RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT .....	15
X LUKU: MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN .....	15
XI LUKU: VOIMAANTULO .....	16

## MARTTILAN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

Normaalilla tekstillä esitetty on varsinainen määräys ja määräystä täydentää *kursiivilla* esitetty teksti ohjeteksti, jossa esitetään määräyksen soveltamisesimerkkejä ja -ohjeita sekä lupa-asiassa noudatettavia käytäntöjä.

### I LUKU: SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

#### 1.1 SOVELTAMISALA

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä maan käyttämistä ja rakentamista koskevien muiden säännösten ja määräysten lisäksi on Marttilan kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

MRL 14§

#### 1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii Marttilan rakennuslautakunta. Rakennuslautakunnan alaisena toimii rakennustarkastaja.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään Marttilan kunnan hallintosäännössä.

MRL 21§

### II LUKU: LUPAJÄRJESTELMÄ

#### 2.1 TALOUSRAKENNUKSIEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Talusrakennuksen; lämpöeristämätön ja tulisijaton varistorakennus, enintään 30 m<sup>2</sup>, rakentamiseen tarvitaan toimenpidelupa.

Lupamenettelyn asemasta asemakaava-alueen ulkopuolella jo olevaan asuntoon kuuluvan, rantavyöhyke- tai ranta-alueella tai muualla sijaitsevan enintään 15 m<sup>2</sup>:n suuruisen muun kylmän talusrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Moottoriajoneuvosuojan (autotalli tai -katos) rakentaminen vaatii rakennusluvan.

Mikäli talusrakennus on lämpöeristetty tai talusrakennukseen tulee tulisija, on talusrakennukseen haettava rakennuslupa.

MRL 133§, MRA 61§, MRA 65§

#### 2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja 126 a §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan eri alueilla seuraavasti.

Osa-alue 1: Asemakaava-alueet

Osa-alue 2: Osayleiskaava-alueet, joille ei ole laadittu asemakaavaa

Osa-alue 3: Rantavyöhyke- ja ranta-alueet

Osa-alue 4: Muut kunnan alueet

Toimenpideluvan rajat ylittävät hankkeet edellyttävät rakennuslupaa.

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA	<b>x</b>
ILMOITUS TEHTÄVÄ	<b>o</b>
EI EDELLYTÄ ILMOITUSTA	<b>-</b>

Seuraavissa kohdissa esitetyt toimenpiteet käsitellään toimenpidelupana tai -ilmoituksena vain, mikäli kyseessä on rakennelma. Mikäli rakennelma on tulkittava rakennukseksi, käsitellään sitä koskeva lupa-asia rakennuslupana.

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaa- va-alueet	Osayleis- kaava- alueet	Rantavyöhy- ke- ja ranta- alueet	Muut alueet
<b>1) Rakennelma (rakentaminen)</b>				
maatalouden kattamaton lantavarasto / laakasiilo yli 200 m <sup>3</sup> tai katettu lantavarasto ja laakasiilo 50 – 200 m <sup>3</sup>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
maatalouden kattamaton lantavarasto / laakasiilo 50 – 200 m <sup>3</sup> tai katettu lantavarasto / laakasiilo alle 50 m <sup>3</sup>	<b>x</b>	<b>o</b>	<b>x</b>	<b>o</b>
katos 15 - 50 m <sup>2</sup> , esiintymislava, muu vastaava rakennelma, grillikatos kiinteällä tulisijalla, vaja (15 - 30 m <sup>2</sup> ), suurehko maakellari, kioski	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>o</b>
katos 7 –15 m <sup>2</sup> , esiintymislava, muu vastaava rakennelma, grillikatos ilman kiinteää tulisijaa, vaja, käymälä (alle 5 m <sup>2</sup> ), maakellari	<b>o</b>	<b>o</b>	<b>o</b>	<b>-</b>
Pysyvä uima-allas (yli 15 m <sup>3</sup> tai yli 15 m <sup>2</sup> )	<b>x</b>	<b>o</b>	<b>x</b>	<b>o</b>
Pressuhalli tai vastaava 50 - 120 m <sup>2</sup>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

Katos on rakennelma, jos vähintään 30 % seinästä on avonaista.

Rantavyöhykkeellä yli 15 m<sup>2</sup> rakennelma edellyttää rakennuslupaa.

Alle 7 m<sup>2</sup>:n leikkimökin rakentaminen ei tarvitse ilmoitusta millään alueella.

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaa- va-alueet	Osayleis- kaava- alueet	Rantavyöhy- ke- ja ranta- alueet	Muut alueet
<b>2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)</b>				
asuntovaunualue (paikat yli 5 asuntovaunulle tai -autolle)	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
katsomo, urheilupaikka, yleisöteltta tai vastaava (sijoitusaika 1 vko - 3 kk), kokoontumispaikka	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>o</b>

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaava-alueet	Osayleiskaava-alueet	Rantavyöhyke- ja ranta-alueet	Muut alueet
<b>3) Liikuteltava laite</b>				
asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan yli 2 kk ajan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	<b>x</b>	-	<b>x</b>	-

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaava-alueet	Osayleiskaava-alueet	Rantavyöhyke- ja ranta-alueet	Muut alueet
<b>4) Erillislaitte</b>				
yli 15 m korkea masto, piippu, suurehko antenni tai valaisinpylväs, hiihtohissi, puistomuuntamo (alle 10 m <sup>2</sup> )	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
yksityistä kotitarvekäyttöä palveleva pientuulivoimala, napakorkeus enintään 30 m	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
varastointisäiliö / -siilo 2 –10 m <sup>3</sup>	<b>o</b>	-	<b>o</b>	-
varastointisäiliö / -siilo yli 10 m <sup>3</sup> , muistomerkki	<b>x</b>	-	<b>o</b>	-
uutta paikalla rakennettavaa hormia tai rakenteellisia muutoksia edellyttävän tulisijan rakentaminen	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

*Tuulivoimala, jonka napakorkeus on 30 – 60 metriä vaatii rakennusluvan.*

*Kokonaiskorkeuden ollessa yli 50 metriä maanpinnasta tulee aina pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta ja Ilmavoimilta koko kunnan alueelta.*

Mikäli tuulivoimalan napakorkeus on yli 60 metriä tai tuulivoimaloita on useampia ryhmässä, edellytetään rakennusluvan erityisten edellytysten ratkaisemista, mikäli rakentamista ei ole ratkaistu kaavalla.

Tuulivoimalan napakorkeuden ollessa haja-asutusalueella yli 60 m tai nimellisteho yli 1 MW, sijoittumisedellytykset tutkitaan melu- ja varjostusmallinnusten perusteella tapauskohtaisesti.

Valtakunnallisesti arvokkaille ja maiseman kannalta tärkeille alueille ei sallita tuulivoimaloita. Valtakunnallisesti arvokkaiden aluerajausten ulkopuolella olevilla reuna-alueilla yli 15 m napakorkeuden tuulivoimat harkitaan tapauskohtaisesti maisema-analyysien ja havainnekuvien perusteella.

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaa- va-alueet	Osayleis- kaava- alueet	Rantavyöhy- ke- ja ranta- alueet	Muut alu- eet
<b>5) Vesirajalaite (rakentaminen)</b>				
muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava; suurehko laituri (yli 5 venepaikkaa tai yli 15 m pitkä) tai silta	<b>x</b>	-	<b>x</b>	-

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaa- va-alueet	Osayleis- kaava- alueet	Rantvyö- hyke- ja ran- ta-alueet	Muut alu- eet
<b>6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>				
muusta alueesta erotettu varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue ( <b>yli 500 m<sup>2</sup></b> )	<b>x</b>	<b>o</b>	<b>x</b>	<b>o</b>

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaa- va-alueet	Osayleis- kaava- alueet	Rantvyö- hyke- ja ran- ta-alueet	Muut alu- eet
<b>7) Julkisivutoimenpide</b>				
kattomuodon muuttaminen	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen (esim. katetun kuistin tai terassin rakentaminen, ikkunajaon muuttaminen, parvekelasitus)	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
katteettoman terassin rakentaminen	-	-	<b>x</b>	-
ikkunajaon tai ikkunoiden vähäinen muuttaminen	-	-	<b>o</b>	-
ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen, vesikatteen materiaalin tai värin vaihto, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen, muu julkisivun vähäinen muuttaminen	<b>o</b>	-	<b>o</b>	-
Julkisivuun tai vesikatolle kiinnitettävä laite (ilmalämpöpumppu, aurinkokeräin tms).	<b>x</b>	-	<b>x</b>	-

*Julkisivuun tain vesikatolle kiinnitettävän laitteen asentaminen (ilmalämpöpumppu, aurinkokeräin, tms.) omakotitaloihin ja teollisuusrakennuksiin riittää ilmoitus. Rivi- ja kerrostalojen sekä liike- ja toimistorakennusten osalta vaaditaan toimenpidelupa.*

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaa- va-alueet	Osayleis- kaava- alueet	Rantvyö- hyke- ja ran- ta-alueet	Muut alu- eet
<b>8) Mainostoimenpide</b>				
muun kuin maantielain 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa tai ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen sijoittaminen	<b>o</b>	-	-	-

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaa- va-alueet	Osayleis- kaava- alueet	Rantvyö- hyke- ja ran- ta-alueet	Muut alu- eet
<b>9) Aitaaminen</b>				
rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri 1,2 – 1,8 m	o	o	x	o

*Rakennettaessa enintään 1,2 metrin korkuinen aita, joka on 3.4 kohdan määräysten mukainen, ei ilmoitusta rakennusvalvontaviranomaiselle tarvita. Istutettava aita ei edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.*

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaa- va-alueet	Osayleis- kaava- alueet	Rantvyö- hyke- ja ran- ta-alueet	Muut alu- eet
<b>10) Ympäristökuvajärjestely</b>				
muut ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	x	x	x	x

Toimenpide MRL 126a §	Kunnan osa-alue			
	Asemakaa- va-alueet	Osayleis- kaava- alueet	Rantvyö- hyke- ja ran- ta-alueet	Muut alu- eet
<b>12/ Maalämpö</b>				
Maalämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen	x	x	x	x

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen pohjavesialueilla on kielletty.

Kohdissa 1-10 sekä kohdassa 12 tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai katusuunnitelmaan taikka maantielain mukaiseen hyväksytyyn tie-suunnitelmaan.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitus-menettelyä (esim. avogrilli, leikkimökki, komposti), on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja siihen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen sijainnista, laajuudesta ja laadusta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129 § 2 mom.).

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom.).

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu yhden vuoden ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

MRL 126§, MRL 129§, MRA 62§, MRA 63§

### III LUKU: RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOONOTTAMINEN

#### 3.1 SJOITTUMINEN

##### **Etäisyydet rajoista**

Rakennuksen etäisyydestä on säädetty Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:ssä. Säännös sisältää minimivaatimuksen naapurin aseman järjestämiseksi. Tästä ei voida rakennusjärjestyksellä poiketa.

Mikäli naapurit antavat kirjallisen suostumuksensa, voi rakennusvalvontaviranomainen harkintansa mukaan poiketa näistä vähimmäisetäisyyksistä edellyttäen, ettei poikkeaminen ole kenenkään edun vastaista.

Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen kirjallista suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi toisen omistamaa rakennusta.

Palovaarallista rakennusta (esim. savusaunaa) ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

*Rakennuksen etäisyys rajasta haja-asutusalueella tulee olla vähintään 5 metriä. Kaava-alueilla etäisyys rajasta on yleensä 4 metriä, mikäli kaavassa ei toisin mainita.*

##### **Etäisyydet liikennealueista**

Rakennus on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle yleisen tien (maantien) ajoradan keskiviivasta (MTL 44§).

Rakennus on rakennettava yksityistien tiealueen rajasta vähintään 5 metrin etäisyydelle tai mikäli tiehoitokunta edellyttää, 12 metrin etäisyydelle ajoradan keskiviivasta (Laki yksityisistä teistä 19§).

*Etäisyydet liikennealueista eivät koske alueita, joilla on voimassa oleva kaava.*

##### **Maalämpökaivon rakentamisessa suositeltavat minimietäisyydet**

kohde	suositeltu etäisyys
- lämpökaivo	20m
- porakaivo	40m
- rengaskaivo	20m
- rakennus	3m
- tontin raja	10m
- jätevedenpuhdistamo	30m
- viemäri ja vesijohto	5m
- kadun reuna	4m



### **Naapurien kuuleminen**

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapureille, jollei ilmoittaminen ole hankkeen vähäisyyden vuoksi tarpeetonta. Mikäli luvan hakija ei ole hankkinut rakennuslupahakemuksen liitteeksi naapurien kirjallista kuulemistä hankkeen johdosta, suoritetaan kuuleminen rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hakijan kustannuksella.

MRL 116§, MRL 133§, MRA 57§, MTL 44§, Laki yksityisistä teistä 19§

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

### **Maisema ja luonnonympäristö**

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnon-mukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnon-mukaisuus 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 värikyseen.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

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

Kaarihalli-tyyppisten rakennusten rakentaminen ilman erityistä syytä sallitaan ainoastaan kasvi-huonerakentamisessa.

### **Oleva rakennuskanta**

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

MRL 117§, MRL 118§

## **3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA**

### **Ympäristön hoito**

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (MRL 167 § 1 mom.).

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

Asemakaava-alueilla rakennuspaikkaa ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä muuhun asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeavaan ympäristöhäiriötä aiheuttavaan toimintaan.

Rakentamattomia tontteja ei saa käyttää pitkäaikaiseen varastointiin, pysäköintiin tms. toimintaan. Tonttien siisteydestä on huolehdittava.

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

### **Ympäristön valvonta**

Kunnan rakennuslautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

*Katselmuksen ajankohdista ja alueista ilmoitetaan kiinteistönomistajille ja -haltijoille rakennuslautakunnan päättämällä tavalla. Katselmuksessa havaittujen puutteiden johdosta annetaan korjauskehotuksia ja mahdollisesti jatkotoimenpiteinä käytetään pakkokeinoja.*

MRL 167§, MRL 169§, MRL 170§

## **3.4 AITAAMINEN**

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija ja se tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

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.

MRA 62§, MRA 82§

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

### **Rakennuspaikan kuivanapito**

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

*Kadulle johtavaan liittymään on rakennettava riittävän iso rumpuputki.*

### **Pihamaan korkeusasema**

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

**Liikennejärjestelyt**

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

*Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Liittymä on rakennettava viranomaisten antamien ohjeiden mukaan.*

**Maanalaiset johdot ja rakenteet**

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

MRL 135§, MRL 136§, MRL 161§, MRL 165§, MRA 83§

**3.6 OSOITEMERKINTÄ**

Milloin rakennus ei ulotu katuun tai muuhun liikenneväylään, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönotto-tarkastuksessa.

*Uusien rakennuspaikkojen osoitemerkinnät määrää rakennusvalvontaviranomainen rakennusluvan käsittelymisen yhteydessä. Osoitumeron tulee olla vähintään 10 cm korkea.*

**IV LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA****4.1 RAKENNUSPAIKKA**

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä rakennuspaikan minimipinta-ala on oltava seuraava:

- 1) vähintään 2000 m<sup>2</sup>, mikäli alue on osoitettu yleiskaavassa asumiskäyttöön.
- 2) vähintään 2000 m<sup>2</sup> vesistön ranta-alueelle rakennuspaikkaa muodostettaessa
- 3) vähintään 3000 m<sup>2</sup> haja-asutusalueelle uutta asuinrakennuspaikkaa muodostettaessa ja lomarakennuspaikkaa pysyvään asumistarkoitukseen muutettaessa
- 4) vähintään 5000 m<sup>2</sup>, mikäli alue ei ole yleiskaavassa asumiseen tarkoitettu ja sijoittuu kulloinkin voimassa olevalle yleiskaava-alueelle)

*Rantarakentamisesta säädetään luvussa V.*

*Mikäli jätevedet käsitellään rakennuspaikalla, on rakennuspaikan oltava pinta-alaltaan riittävä.*

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

*Rakennuspaikan tulee olla hakijan hallinnassa kokonaisuudessaan. Mikäli rakennuspaikan hal-linta perustuu vuokraamiseen, on vuokra-aika oltava vähintään 50 vuotta rakennusluvan myön-tämiseksi pysyväksi tarkoitettuun rakennukseen.*

*Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaa- van laatimista varten.*

MRL 116§

## 4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden ullakollisen 2-asuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai kaksi yhden asunnon käsittävää asuinrakennusta. Ullakolle saa rakentaa rakennuksen suurimman kerroksen alasta puolet (1 u<sup>1</sup>/<sub>2</sub> tai 2 u<sup>1</sup>/<sub>2</sub>). Silloin kun rakennusoikeus on kaavalla ratkaistu tai rakennetaan ranta-alueella, saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen samalle rakennuspaikalle.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talous-rakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta muulla kuin lomarakennuksen rakennuspaikalla. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on uusilla rakennuspaikoilla kuitenkin enintään 450 m<sup>2</sup>.

Lomarakennuksen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Maatilojen talouskeskuksia rakennettaessa enimmäisrakennusoikeus voidaan ylittää toiminnan edellyttämässä laajuudessa.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen, siihen sopeutuvia, maatilamatkailua palvelevia rakennuksia, kuten esim. vuokramökkejä. Suuret majoitusrakennushankkeet eivät kuitenkaan kuulu tämän määräyksen piiriin.

### **Rakentaminen kellariin**

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

MRL 115§, MRL 116§

## **V LUKU: RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA**

### **5.1 RAKENTAMISEN SISOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA (ja muilla alavilla alueilla)**

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Lomarakennusten kerrosluku saa olla enintään 1½.

Lomarakennusten rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rajoituessa vesistöön tai vesijättöön, tulee keskivedenkorkeuden mukaisen rantaviivan olla uusilla rakennuspaikoilla vähintään 30 metriä.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä ja asunnon alin rakentamiskorkeus vähintään 1,2 m ylävesirajaa ylempänä. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiataason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeudesta, ellei tulva-, vyörymä- tms. vaarasta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metri määrää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä ja alin rakentamiskorkeus oltava vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla, ellei tulva-, vyörymä- tai sortumavaarasta muuta johdu.

*Ylävesiraja on ylin korkeus, johon vesi voi toistuvasti nousta keskimäärin kerran viidessäkymmenessä vuodessa (HW 1/50).*

*Alin rakentamiskorkeus on taso, jolle vesi voi nousta vahingoittamatta rakenteita.*

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

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

*Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan noin 100 metrin levyistä maa-alueen kaistaa, joka rajoittuu vesistöön. Ranta-alueella tarkoitetaan noin 200 – 300 metrin levyistä vesistöön rajoittuvaa maa-kaistaa riippuen maaston muodoista. Rantavyöhyke sisältyy ranta-alueeseen.*

MRL 72§, MRL 73§

## **5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA**

Ranta-alueella olevalla lomarakennuksen rakennuspaikalla saa olla enintään

- yksi 1-asuntoinen loma-asunto
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 20 m<sup>2</sup>
- yksi talousrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>
- rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa loma-rakennusten rakennuspaikalla olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 140 m<sup>2</sup>
- savusaunan saa rakentaa loma-asuntotontille, turvallisuus- ja etäisyysmääräysten mukaisesti, jos rakennusten yhteenlaskettua kerrosalamääräystä ei ylitetä

Ranta-alueella olevalla asuinrakennuksen rakennuspaikalla saa olla enintään

- 1-asuntoinen asuinrakennus ja tarvittavat talousrakennukset, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m<sup>2</sup>

### 5.3 LAAJENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

Olemassa olevaa lomarakennusta voi laajentaa vähäisesti edellyttäen, että rakennuksen muutoin voidaan katsoa täyttävän rakennusjärjestyksen sille asettamat vaatimukset. Vähäistä suurempi laajennus tai olemassa olevan asuinrakennuksen korvaaminen uudella edellyttää kunnan poikkeamislupaa.

*Vähäisenä pidetään laajennusta, jonka jälkeen rakennuksen kerrosala on enintään 60 m<sup>2</sup>. Kunnan poikkeamisluvalla on mahdollista tehdä edellä mainittua suurempi laajennus, tai korvata olemassa oleva luvallinen lomarakennus kokonaan uudella rakennuksella poikkeamisen edellytysten täytyessä.*

MRL 171§, MRL 172§

### 5.4 LOMA-ASUNTOJEN MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUNNOKSI

Loma-asunto voidaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi ranta-alueella, jos

- rakennuksen sijainti on yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukainen
- rakennus ja rakennuspaikka täyttävät pysyväille asumiselle asetetut määräykset
- alueen luonto- tai maisema-arvot eivät vaarannu
- vesi-, jätevesi- ja jätehuolto täyttävät asetetut vaatimukset
- liikenneyhteydet ovat kunnossa vuoden ympäri myös palo- ja pelastustoimen pääsille

Kunnalle aiheutuvat taloudelliset vaikutukset voidaan myös ottaa huomioon harkinnassa.

Toimenpide vaatii poikkeamisluvan, jos alueella ei ole kaavaa tai jos kiinteistöä ei ole jo kaavassa osoitettu pysyvän asunnon paikaksi.

MRL 125§, MRL 171§, MRL 172§

## VI LUKU: SUUNNITTELUTARVEALUEET MRL 16§ NOJALLA

Maankäyttö- ja rakennuslain 16§ säädetyn mukaisesti suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyen on tarpeen tutkia, onko rakennuspaikan muodostaminen mahdollista ilman maankäytön tarkempaa suunnittelua, teiden, vesijohdon tai viemärin alueiden varaamiseksi taikka vapaa-alueiden järjestämiseksi.

Kunta määrää tällä rakennusjärjestyksellä tuulivoimayleiskaavaa ympäröivän alueen 1000 m:n etäisyydelle erilliseksi suunnittelutarvealueeksi. Tällöin alueelle rakennettavien uusien asuin- ja lomarakennusten sijoittaminen tulee ratkaista erillisellä suunnittelutarveratkaisulla.

Suunnittelutarvealueille rakennettaessa noudatetaan ratkaisuvallan osalta kunnan hallintosääntöä.

*Suunnittelutarvealueeseen sisältyy suoraan lain nojalla alueita, jotka vastaavat aiempaa taaja-asutuksen käsitettä. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan sellaiseen yksittäiseen rakentamiseen, joka kokonsa tai ympäristövaikutustensa vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Tätä sovelletaan rakennuspaikkoihin, joille suunniteltujen rakennushankkeiden myötä muodostuu taaja-asutusta (250 metrin säteellä suunnitellusta rakennuspaikasta tulisi olemaan rakennuspaikkoja vähintään 5).*

*Ranta-alueita koskeva suunnittelutarve perustuu MRL 72§:n rantoja koskeviin säännöksiin eikä kysymyksessä ole nyt käsiteltävä suunnittelutarvealue.*

MRL 16§, MRL 137§

## **VII LUKU: VESI- JA JÄTEHUOLLON JÄRJESTÄMINEN**

### **Veden hankinta**

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä, joka on ihmisten käyttöön kelpaavaa.

*Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee varmistaa, että tontilta on saatavissa talousvettä tai kiinteistö on liitettävissä kunnan tai vesiosuuskunnan vesijohtoon.*

### **Jätevesien käsittely**

Kunnallisen viemärlaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella olevien kiinteistöjen jätevesien johtamisesta on tehtävä jätevesien käsittelysuunnitelma, kun kyse on uudisrakentamisesta tai rakennuksen laajentamisesta. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on jätettävä rakennuslupahakemuksen liitteenä.

Vanhan, jo olemassa olevan jätevesijärjestelmän saneeraukseen tarvitaan jätevesien käsittelysuunnitelma ja toimenpidelupa.

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Rantavyöhykkeellä vesikäymälän rakentamista on vältettävä.

*Rantavyöhykkeellä on suositeltavaa käyttää vesikäymälän sijasta kompostoivaa käymälää.*

*Viemärlaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä viemärlaitokseen.*

*Jätevesiä rantavyöhykkeellä käsiteltäessä tulee ottaa rakennuksen korkeusasemassa huomioon käsittelyjärjestelmän asettamat vaatimukset.*

### **Jätehuolto**

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää rakennusten käyttötarkoitukseen ja kokoon nähden riittävä tila jätteiden keräystä ja lajittelua varten. Tarvittaessa nämä tilat ja rakennelmat on aidattava tai muutoin suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi.

Jätehuollon tarkemmasta järjestämisestä noudatetaan Marttilan kunnassa voimassaolevia jätehuoltomääräyksiä.

### **Rakentaminen pohjavesialueilla**

Pohjavesialueilla tapahtuvassa rakentamisessa varmistutaan, etteivät pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu ja pohjaveden tila voidaan turvata myös rakennuksen käytön aikana. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä selvitys rakentamisen vaikutuksista pohjaveden laatuun ja pohjavesipinnan tasoon sekä pohjaveden tarkkailuohjelma. Maan kaivussa pohjaveden ylimmän luonnollisen pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suoja-kerros. Täyttöjä tehtäessä täyttömaa-ainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia maa-aineksia.

Pohjavesialueiden valuma-alueella rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen. Pohjavesialueet on esitetty ympäristönsuojelumääräyksissä.

**Erityismääräyksiä**

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

Tärkeillä pohjavesialueilla piha- ja paikoitusalueiden pintavedet ja salaojavedet on yleensä johdettava vyöhykkeen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla soveltuvat laitteistot ja mahdollisesti tarvittavat luvat.

Jos tontin (tai ympäröivän alueen) maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperän tila on selvitettävä ja puhdistustarve arvioitava. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Jos rakennustyön aikana maaperässä havaitaan haitallisia yhdisteitä, siitä on ilmoitettava viipymättä ympäristönsuojeluviranomaiselle.

MRL 135§, MRL 136§, MRL 157

**VIII LUKU: HYVÄ RAKENTAMISTAPA**

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

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

**IX LUKU: RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT**

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta tontilla esim. ilmoitustaululla.

**X LUKU: MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN**

Tämän rakennusjärjestyksen määräysten noudattamista valvoo Marttilan kunnan rakennuslautakunta ja sen alainen viranhaltija (rakennustarkastaja).

Rakennusvalvontaviranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kunnanhallituksen tai, jos lausunnon antaminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi, tämän lausunto.

Rakennusjärjestyksen säännösten rikkomisesta on voimassa mitä maankäyttö- ja rakennuslaki määrää.

MRL 171, MRL 172§, MRL 175§, MRL 182§ - 186§



**XI LUKU: VOIMAANTULO**

Tämä rakennusjärjestys kumoaa Marttilan kunnan 1.7.2007 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen.

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan, kun kunnanvaltuuston hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja siitä on asianmukaisesti kuulutettu.