

# **RAKENNUSJÄRJESTYS**

**TAMMELAN KUNTA**

## SISÄLLYSLUETTELO

### 1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

- 1.1 SOVELTAMISALA
- 1.2 VIRANOMAISET

### 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

- 2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVANVARAISUUS
- 2.2 TOIMENPITEIDEN LUVANVARAISUUS

### 3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

- 3.1 SJOITTUMINEN JA ETÄISYYDET.
- 3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN
- 3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA
- 3.4 AITAAMINEN
- 3.5 PIHA-ALUE / PIHAMAA
- 3.6 OSOITEMERKINTÄ JA RAKENNETUN YMPÄRISTÖN VALAISTUS

### 4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

- 4.1 RAKENNUSPAIKKA
- 4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

### 5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

- 5.1 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA
- 5.2 RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALA JA RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

### 6. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

- 6.1 TALOUSVESI
- 6.2 JÄTEVESI

### 7. HYVÄ RAKENTAMISTAPA, RAKENTAMISTAPAOHJEET JA RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN

### 8. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TÄYDENTÄMINEN JA MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

## **1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET**

### **1.1 SOVELTAMISALA**

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Tammelan kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

### **1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN**

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on Ympäristölautakunta

Päätösvallan siirtämisestä määrätään johtosäännössä.

## **2. LUPAJÄRJESTELMÄT**

### **2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS**

#### Määräys 1

Lupamenettelyn asemesta maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, lämpöeristämättömän enintään 50 m<sup>2</sup>:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

#### Määräys 2

Lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan, asemakaavassa osoitetun, pienehkön, lämpöeristämättömän enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

## 2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN- / ILMOITUKSENVARAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyyn.

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA X  
ILMOITUS TEHTÄVÄ O

1 = KAAVA-ALUE  
2 = MUU ALUE

Toimenpide:	Kunnan osa-alue			
	1	2		
<b>1) Rakennelma (rakentaminen)</b>				
- katos, kota ja huvimaja	0	0		
- vaja (alle 20 m <sup>2</sup> )	0	0		
- kioski	X	X		
- käymälä	-	-		
- esiintymislava	0	-		
- muu vastaava rakennelma	0	0		
<b>2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)</b>				
- urheilupaikka	0	0		
- kokoontumispaikka	X	X		
- asuntovaunualue tai vastaava	X	X		
- katsomo	X	X		
- yleisöteltta tai vastaava	0	-		
<b>3) Liikuteltava laite</b>				
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	X	X		
<b>4) Erillislaitte (rakentaminen)</b>				
- masto (yli 15 m)	X	X		
- piippu (yli 15 m)	X	0		
- varastointisäiliö (yli 10 m <sup>3</sup> )	X	0		
- hiihtohissi	X	X		
- muistomerkki	0	0		
- lietesäiliö ja laakasiilo alle 200 m <sup>3</sup>	X	0		
- lietesäiliö ja laakasiilo yli 200 m <sup>3</sup>	X	X		
- suurehko antenni	0	-		
- tuulivoimala	X	X		

- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	0	0		
<b>5) Vesirajalaite (rakentaminen)</b>				
- suurehko laiturit (yli 15 m <sup>2</sup> tai yli 10 m pitkä)	0	0		
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	X	X		
<b>6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>				
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue	X	0		
<b>7) Julkisivutoimenpide</b>				
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	0	0		
- kattomuodon muuttaminen	X	X		
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen	0	-		
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	-	-		
- ikkunajaon muuttaminen	0	0		
<b>8) Mainostoimenpide</b>				
- muun kuin luonnonsuojelulaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	0	-		
<b>9) Aitaaminen (rakentaminen)</b>				
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri (yli 1,2 m korkea)	0	0		
<b>10) Kaupunkikuvajärjestely</b>				
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	0	0		

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen 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 ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

### **3. RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN**

#### **3.1 SJOITTUMINEN**

##### **Etäisyydet**

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä.

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta sekä palovaarallisen rakennuksen sijoittumisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA 57 §)

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

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

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

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, jne.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värykseen.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

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

Uudisrakennuksen on sijoituksensa, kokonsa, muotonsa, ulkomateriaalinsa ja -väriensä puolesta sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olevaan rakennuskantaan. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennustapaohjeet:

Rakentamisen ohjaamiseksi ympäristölautakunta voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja pai-

kallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista. Rakentamisen yksityiskohtaista ohjausta ja neuvontaa varten rakennustarkastaja voi antaa suunnittelua, rakennustyön toteuttamista ja rakentamistapaa koskevia ohjeita.

### **3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA**

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

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

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

### **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.

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

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

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

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

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.

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

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

### 3.6 OSOITEMERKINTÄ

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

## 4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

### 4.1 RAKENNUSPAIKKA

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2.000 m<sup>2</sup>.

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

### 4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Asemakaavan ulkopuolisella alueella sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi yksiasuntoista kaksikerroksista asuinrakennusta.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

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

### **Rakentaminen kellariin ja ullakolle**

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

## 5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

### 5.1 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeus- asemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harven- taminen on sallittua.

Asuinrakennuksen / rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivas- ta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 1:n metrin ylävesirajaa korkeam- malla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.

Saunarakennuksen, jonka kerros-ala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla lasketta- vasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

### 5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 180 m<sup>2</sup> ja kerrosten lukumäärä enintään 2.

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksi asuntoinen loma-asunto. Rantaviivan pituuden rakennuspaikalla tulee olla vähintään 40 m.

## 6. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

### 6.1 TALOUSVESI

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

### 6.2 JÄTEVESI

Jätevedet tulee, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen, käsitellä seuraavasti:

Tärkeillä pohjavesialueilla: Jätevedet on johdettava käsiteltäväksi pohjavesialueen ul- kopuolelle yhteiseen viemärlaitokseen tai kaikille jätevesille on oltava tiiveyden suh- teen valvottavissa oleva umpikaivo.

Ranta-alueilla: WC-vesille on oltava umpikaivo. Muille jätevesille on oltava saostus- kaivot ja maaperäkäsittely. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää jätevesien korkeatasoista kemiallis-biologista puhdistusta.

Em. vyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla kaikille jätevesille on oltava saostuskaivot ja maaperäkäsittely, ellei jätevesiä voida johtaa yleiseen tai valvottuun paikalliseen yhteiseen viemärlaitokseen. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää jätevesien biologista puhdistusta ja maahan imeytystä.

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

## **7. HYVÄ RAKENTAMISTAPA**

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

## **8. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TÄYDENTÄMINEN, MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINAN JA ASEMAKAAVAA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET**

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa tehdä vähäisiä korjauksia ja täydennyksiä rakennusjärjestykseen. Tehdyistä korjauksista ja täsmennyksistä tulee pitää luetteloa rakennusjärjestyksen liitteenä.

Kaikkia rakennusjärjestyksen liitteitä tulee pitää jatkuvasti ajan tasalla.

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.

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Tammelan kunnan 12. elokuuta 1991 hyväksytty rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2002 lukien (kvalt 10.12.2001 § 61)

Rakennusjärjestykseen lisätty kohtaan 3.2. Rakennustapaohjeet (kvalt 23.5.2005 § 30)