1 YLEISTÄ 3
1.1 § Tavoite 3
1.2 § Soveltamisala 3
1.3 § Rakennusvalvontaviranomainen 3
1.4 § Rakentamistapaohjeet 3
1.5 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot 3
2 LUPAJÄRJESTELMÄ 4
2.1 § Maisemaa muuttavat työt 4
2.2 § Rakentaminen, käyttötarkoituksen muutos, laajentaminen, muutostyöt 5
2.3 § Purkaminen 7
2.4 § Sijoittamislupa 8
2.5 § Poikkeamislupa 8
2.6 § Muut luvitettavat (varastointi-, urheilualueet, jne.) 8
3 RAKENTAMINEN YLEENSÄ 8
3.1 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön 8
3.2 § Rakennuksen korkeusasema, perustaminen ja terveellisyys 9
3.3 § Tontin rajan ylittäminen katu- ja yleiselle alueelle 9
3.4 § Maalämmön rakentaminen 10
3.5 § Aurinkoenergian hyödyntäminen 11
3.6 § Energiavarastot ja -kontit 11
3.7 § Maanalainen rakentaminen 11
3.8 § Vedenhankinta ja jätevesien johtaminen 12
3.9 § Jätevesien käsittely vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella 12
3.10 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen 13
3.11 § Pohjavesialueella huomioitavaa 13
3.12 § Maaperän radonpitoisuuden huomioon ottaminen rakentamisessa 14
3.13 § Etäisyys liikenneväylistä, melu ja mastot sekä lentoesteet 14
3.14 § Kaivumaiden, pilaantuneidenmaiden ja lumen varastointi 15
4 PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN 15
4.1 § Pihamaan rakentaminen 15
4.3 § Liittymän rakentaminen 16
4.4 § Pelastustie 16
4.5 § Auto- ja polkupyöräpaikat 17
4.6 § Jätehuolto ja varastointitilat 17
4.7 § Muut rakennusjärjestyksellä ohjattavat asiat (osoitemerkinnät, mainokset, säiliöt, jne.) 17
5 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA 20
5.1 § Asuinrakennukset 20
5.2 § Talousrakennukset 20
5.3 § Asemakaavoja täydentävät määräykset 21
6 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA 21
6.1 § Rakennuspaikka, koko ja yleiset vaatimukset 21
6.2 § Rakentamisen määrä 22

6.3 § Rakennusten sijoittuminen 22
7 YRITYSTOIMINNAN RAKENTAMINEN ASEMAKAAVAN ULKOPUOLELLA 23
7.1 § Asumiseen liittyvä rakentaminen 23
7.2 § Tuotanto- ja liikerakentaminen 24
8 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE 24
8.1 § Rakennuspaikka, koko ja yleiset vaatimukset 24
8.2 § Rakentamisen määrä 25
8.3 § Rakennusten sijoittuminen 25
8.4 § Vapaa-ajanasuinrakennusten muutos vakituisiksi asuinrakennukseksi 26
8.5 § Vesialueen rakenteet (laiturit, aallonmurtajat, jne.) 27
9 ARVOKKAAT JA SUOJELLUT KOHTEET 27
9.1 § Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä 27
9.2 § Erityisalueen yleiset määräykset 28
9.3 § Suojellun rakennuksen määritelmiä 28
9.4 § Arkeologisen kulttuuriperinnön huomioiminen 28
9.5 § Selvitysvaatimukset 28
10 § RAKENNUKSEN ELINKAARI 29
10.1 § Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat 29
11 TYÖMAAJÄRJESTELYT 29
11.1 § Rakennushankkeesta tiedottaminen 29
11.2 § Rakennusaikaiset toimenpiteet 29
11.3 § Katualueen tai muun yleisen alueen käyttäminen 30
11.4 § Työmaamelu ja -tärinä 30
11.5 § Tilapäiset työmaarakennukset 30
11.6 § Työmaan jätehuolto 30
12 JULKINEN ULKOTILA 31
12.1 § Julkinen ulkotila ja rakenteet 31
12.2 § Tapahtumien järjestäminen 31
13 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA 32
13.1 § Jätehuolto 32
13.2 § Rakennetun ympäristön hoito 32
13.3 § (Työ)ajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla 32
13.4 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet 33
13.5 § Rakennetun ympäristön valvonta 33
14.1 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo 33

1 YLEISTÄ

1.1 § Tavoite

Haminan kaupungin rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteuttamisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Tavoitteena on luoda turvallinen, terveellinen, viihtyisä ja sosiaalisesti toimiva elin- ja toimintaympäristö ottaen huomioon eri väestöryhmien tarpeet.

1.2 § Soveltamisala

Haminan kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamislain (751/2023) ja sen nojalla annettujen asetusten sekä muiden alueidenkäyttöä ja rakentamista koskevien säädösten lisäksi, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai ranta-asemakaavassa toisin määrätä.

1.3 § Rakennusvalvontaviranomainen

Haminan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on lupavaliokunta, jonka alaisena toimii rakennusvalvonta. Päätösvallan siirtämisestä viranhaltijoille määrätään hallinto- ja toimintasäännössä.

1.4 § Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi lupavaliokunta voi tarvittaessa antaa alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää sekä laadukasta ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakentamista. Rakentamistapaohjeet voidaan antaa myös asemakaavaan liittyvinä kaavan laatimisen yhteydessä.

1.5 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu 9.1 § mainittuun arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

1.6 § Määritelmiä ~~soveltamisesta~~

~~Rakentamislaki, 2 § Määritelmät~~

Rakennuskohteella tarkoitetaan rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon

olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;

Rakennuksella tarkoitetaan erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.
Katoksen pinta-alaksi lasketaan kantavien rakenteiden ulkopinnasta muodostuva pinta-ala. Kantavien rakenteiden ulkopuolelle sijoittuvien räystäiden sallittu ulottuma on enintään 1,2 metriä.

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueella edellä mainitussa käytössä.

Pienehköt puistomuuntajat sekä vastaavat laitetilat (alle 15 m2) luokitellaan rakennelmiksi, jotka eivät käytä rakennusoikeutta.

Erillinen kevytrakentainen, eristämätön vaja, huvimaja, leikkimökki, tms. (alle 15 m2) luokitellaan rakennelmiksi, jotka eivät käytä rakennusoikeutta, ellei asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava toisin määrää. Kevytrakenteisten rakennelmien etäisyys tulee olla vähintään 2 m naapurin hallitsemasta maasta. Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja, kuten löyly-, pesu- ja pukutilat.

2 LUPAJÄRJESTELMÄ

2.1 § Maisemaa muuttavat työt

Maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, kuten kaivamiseen, louhimiseen, tasoittamiseen ja täyttämiseen sekä puiden kaatamiseen tai muuta näihin verrattaviin toimenpiteisiin tulee hakea maisematyölupaa ennen toimenpiteiden suoritusta asemakaava-alueilla sekä muilla kaava-alueilla, jos kaavassa niin määrätään. Puiden kaataminen yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi osoitetulla alueella ei edellytä lupaa.

Maisemaa muuttavassa toimenpiteessä arvokkaalla tai suojellulla alueella tai kohteella tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää rakennusvalvontaviranomaisen kanssa museoviranomaisen lausuntotarve.

Rakennetulla tontilla saa perustellusta syystä kaataa puita (enintään 5 kpl) ilman maisematyölupaa, mikäli toimenpiteen vaikutukset tontille ja ympäristöön ovat

vähäisiä. Tontille on kuitenkin jäätävä riittävä määrä puita vielä kaatamisen jälkeen. Asemakaava-alueilla yksittäisten puiden kaatoluvat antaa Haminan kaupungin puunkaadosta vastaava viranhaltija (vihertyönjohtaja) ~~puutarhuri~~. Kaavalla suojellut puut vaativat aina maisematyöluvan.

Lainvoimaisen kaavan (asema-, ranta-asema- ja yleiskaava) alueella rakennushanketta valmisteleviin välttämättömiin toimenpiteisiin ei maisematyölupa tarvita.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, josta säädetään maa-aineslaissa.

2.2 § Rakentaminen, käyttötarkoituksen muutos, laajentaminen, muutostyöt

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on selvittää tarvittaessa, miten rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä huomioidaan vesilain ja luonnonsuojelulain nojalla suojellut luontotyypit, rauhoitetut lajit, uhanalaiset lajit, Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä mahdolliset vaikutukset Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin. Tarvittaessa rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä pyydetään lausunto Lupa- ja valvontavirastolta vakituisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon rakentamiselle, käyttötarkoituksen muutokselle tai purkamiselle edellä mainittuihin ryhmiin kuuluvien lajien esiintymisalueiden läheisyydessä.

Uusi rakennuskohde
Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- asuinrakennus tai vapaa-ajan asunto
- kooltaan vähintään 30 neliömetriä (pohjapinta-ala) tai 120 kuutiometriä oleva muu kuin asuinrakennus
- kooltaan vähintään 50 neliömetriä (pohjapinta-ala) oleva erillinen katos
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä
- vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu
- vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite
- energiakaivo
- erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle (esim. varastoalue, aurinkopaneeli kenttä)

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

Rakentaminen maantien suoja-alueelle on edelleen luvanvaraista. Rakentaminen ja rakennelmien sijoittaminen maantien suoja-alueelle vaatii LjMTL 47 § mukaisen poikkeamisluvan. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Kaikille edellä mainituille tulee hakea poikkeamislupaa tienpitoviranomaiselta.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen
Tilan tai rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen, silloin kun käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti vaatii rakentamisluvan.
Asuinhuoneistojen yhdistäminen tai jakaminen vaatii rakentamisluvan, koska huoneistotiedot muuttuvat ja rakennusvalvonta on velvollinen ylläpitämään valtakunnallista huoneistorekisteriä.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi vaatii aina rakentamisluvan ja mahdollisesti myös poikkeamisluvan hakemista kaavassa osoitetusta kaavamääräyksestä. ~~ja se edellyttää useimmiten myös poikkeamisluvan hakemista kunnan rakennusvalvonnasta varsinkin jos kaavassa osoitettu käyttötarkoitus on loma-asuminen.~~ Muutos edellyttää, että rakennus täyttää vakituiselle asunnolle asetetut tekniset vaatimukset, kuten riittävä ilmanvaihto, vesi- ja viemärijärjestelmät ja energiatehokkuus vaatimukset sekä muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. kts. kohta 8.4 § Vapaa-ajanasuinrakennusten muutos vakituisiksi asuinrakennukseksi

Rakennuksen laajentaminen tai kerrosalan lisääminen
Rakennuksen laajentaminen vaatii aina rakentamislupamenettelyn, kun kerrosala on laajennuksen jälkeen 30 k-m2 tai enemmän, riippumatta laajennuksen koosta tai varustelusta. Asuin- ja lomarakennuksissa laajentaminen tai kerrosalan lisääminen vaatii aina rakentamislupamenettelyn.
Terassin tai parvekkeen lasittaminen kokonaan umpinaiseksi (ulkoseinän omainen) sekä varustaminen katteella laajentaa rakennuksen kerrosalaa ja vaatii rakentamislupamenettelyn.

Rakennuksen muutostyöt
Rakentamislupa tarvitaan sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen ja/tai työllä on vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu olemassa olevaan rakennukseen rakennettava uusi märkätila tai märkätilan laajennus.

Linjasaneeraus sekä käyttövesijohtojen ja viemäriputkien pinnoitus on luvanvarainen toimenpide, jolle on haettava rakentamislupa, kun hanke kohdistuu kaksi- tai useampiasuntoiseen asuinrakennukseen.

Rakentamiskohdetta korjattaessa rakentamislupaa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen tai korjataan kantavia rakenteita joiden korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa terveellisyyden tai turvallisuuden.

Rakentamislupa tarvitaan myös, jos korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön ja kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin.

Museoviranomaiselta on pyydettävä lausunto suojellun kohteen muutoshankkeesta ja sen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

- korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle
- rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvät korjaus- tai muutostyöt, joilla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen
- muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

2.3 § Purkaminen

Purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai rakennetulle kulttuuriympäristölle. Purkaminen ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuksen omistaja voi olla yhteydessä purkamisaikomuksesta museoviranomaiseen ennen hankkeeseen ryhtymistä. Arvokkaan tai suojellun kohteen purkamisesta pyydetään museoviranomaiselta lausunto lupahakemuksen yhteydessä.

Purkaminen on kuitenkin mahdollista mikäli purettava rakennuskohde sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Purkamisen edellytyksenä on tällöin, että purkaminen johtaa merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen. Purkamishankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä ja huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjäteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksessa esiintyvistä tiukkaa suojelua edellyttävistä eliölajeista (mm. lepakkolajeista) tai toistuvasti samaa pesää käyttävistä lintulajeista.

Purkulupa tulee hakea muulle kuin talousrakennuksen purkamiselle asemakaava-alueella, kaavattomalla tai alueella, jossa yleiskaavassa niin määrätään, sekä alueelle jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Asuinrakennuksen purkaminen vaatii aina purkamisluvan.

Purkuilmoitus tehdään tilanteessa, jossa purkamiseen ei tarvita lupaa ja rakennuksella on pysyvä rakennustunnus. Lisäksi purkuilmoitus on tehtävä vanhoista maatilarakennuksista, joilla on paikallisesti tai maisemakuvan tai kyläkuvan vuoksi arvoa. Ilmoitus tulee tehdä vähintään 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä.

2.4 § Sijoittamislupa

Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa). RakL 43 §.

2.5 § Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Muu kuin vähäinen poikkeaminen haetaan ja käsitellään erillisellä lupamenettelyllä.

Maanteiden varteen rakennettaessa, tai hankkeen synnyttäessä merkittäviä liikennevaikutuksia, on eri rakentamista koskevista lupahakemuksista kuultava Elinvoimakeskuksen Liikenneosastoa naapurina (Rakentamislaki 63 §). Kuuleminen on suoritettava niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolellakin, jollei kuuleminen rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti suhteessa maantiehen taikka hankkeen sisältö huomioon ottaen ole maantien kannalta tarpeetonta. Kaakkois-Suomen elinvoimakeskukselta tarvitaan naapurinkuulemislausunto myös maantien suoja-alueelle rakentamisen poikkeamislupahakemusta varten.

2.6 § Muut luvitettavat (varastointi-, urheilualueet, jne.)

Rakentamislupaa edellyttää erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle. Vaikutus ympäröivälle alueelle on esimerkiksi liikennettä tai häiriötä aiheuttavaa toimintaa tai alueen käyttötarkoituksen muutos.

3 RAKENTAMINEN YLEENSÄ

3.1 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön

Uudisrakennuksen, lisärakennuksen ja korjausrakentamisen tulee sopeutua ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan rakennuksen sijoituksen,

koon, muodon, ulkomateriaalien, valaistuksen, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta.

Rakennuspaikalla tai tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

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

Rakentamisessa on huomioitava sopeutuminen rakennusperinteeseen ja kokonaismaisemakuvaan sekä mahdollisuuksien mukaan on säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita, kauniita yksittäispuita, puuryhmiä tai muita vastaavia luontokohteita, ellei toimenpide sitä perustelluista syistä vaadi.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen koko elinkaari sekä sen tyylillisesti ja rakenteellisesti merkittävät kerrostumat, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyylillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen tai heikentää rakennuksen rakennushistoriallista arvoa. Korjaustoimenpiteiden yhteydessä on pyrittävä palauttamaan rakennuksen alkuperäinen ulkoasu.

3.2 § Rakennuksen korkeusasema, perustaminen ja terveellisyys

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Rakennuksen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Rannikolla alimmaksi rakentamiskorkeudeksi määritetään kaikelle rakentamiselle vähintään taso N2000 + 3,2 m alimmalle vaurioituville rakenteille. Lisäksi tulee huomioida mahdollinen aaltoilusta aiheutuva lisäkorkeus. Sisävesillä (järvet ja joet) kyseisen korkeuden on oltava + 2 m.

Avointen ulapoiden rannoilla tulee vielä lisätä harkinnanvarainen aaltoiluvara. Rakentamislupahakemukseen tulee liittää asemapiirros, joka osoittaa rakennuspaikan tai tontin ympäröivän alueen, teiden ja katujen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet sekä kuntatekniikan sijainnin.

3.3 § Tontin rajan ylittäminen katu- ja yleiselle alueelle

Asemakaava-alueella rakennus saa erityisestä syystä rakentamisluvalla ulottua tontin rajan yli katu- tai muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

a) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuoliset 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja tätä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1 metriä,

b) rakennukseen liittyvät katokset, räystäät, tekniset laitteet, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,2 metriä. ~~ja~~

Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa kadun käytölle, kunnossa- ja puhtaanapidolle eikä johtoverkostolle. Kadun pinnan ja rakennusosan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän kohdalla sekä vähintään 4,6 metriä ajoradan kohdalla ja 0,5 metrin leveydeltä sen ulkopuolella.

Mitä tontin ylittämisestä katualueella tai yleiselle alueelle on yllä todettu, ei sovelleta maantien liikennealueen osalta.

~~3.4 § Asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan ylittäminen~~

~~Rakennus saa erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn rakennusalan rajan yli seuraavasti:~~

~~a) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella,~~

~~b) rakennukseen liittyvät erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat 1,8 metriä ja~~

~~c) ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, ovipielet, syöksytorvet, tekniset laitteet, luiskat ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.~~

~~Ylityksestä ei saa aiheutua haittaa ympäristölle, naapureille tai pelastustoiminnalle.~~

3.4 § Maalämmön rakentaminen

Maalämmön (lämpökaivo, maapiiri, ~~vesistö~~) lämmitysjärjestelmänä hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä vaatii rakennusvalvontaviranomaisen myöntämän rakentamisluvan.

Sisätiloissa sijaitsevan lämpöpumpun laitteiston vaihtaminen edellyttää 1.1.2027 alkaen rakentamislupaa, jos laitteen kylmäaineena käytetään propaania tai muuta vastaavaa kaasua, joka täytyy vuototilanteessa ihmiselle vaarallisena tuulettaa ulkoilmaan.

Lämpöpumppu tulee varustaa järjestelmällä, joka hälyttää mahdollisista vuodoista lämmönkeruupiirissä. Vuodoista tulee ilmoittaa ympäristönsuojeluviranomaisille.

Maalämpökaivoja ei saa rakentaa 500 m suojaetäisyydelle vedenottamoiden kaivoista pohjavesialueen ulkopuolisilla alueilla. Maalämpökaivon porauksessa syntyvää kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön tai yleisiin viemäreihin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään imeytettäväksi tai lähiojiin, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai ojien tukkeutumista. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Maalämpökaivojen ~~ja keruuputkistojen~~ sijoittaminen 1- ja 2-luokan pohjavesialueille ei ole mahdollista. ~~pohjavesialueelle edellyttävät rakentamisluvan lisäksi vesilain mukaista lupaa.~~ Maapiirien/keruuputkistojen sijoittaminen pohjavesialueilla voi edellyttää vesilain mukaisen luvan. Hamina, Miehikkälä ja Virolahti ympäristönsuojelumääräyksissä 2021 maalämmöstä tarkemmat ohjeet.

3.5 § Aurinkoenergian hyödyntäminen

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa.
Rakennukseen kiinnitetty aurinkoenergiajärjestelmä, joka asennetaan julkisivupinnan (katto, seinä tms.) suuntaisesti on vapautettu lupamenettelystä, lukuunottamatta RKY-aluetta (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö) ja VAMA-aluetta (valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta).
Julkisivupinnan suunnasta poikkeavat aurinkoenergiajärjestelmät eikä suojeltujen rakennusten aurinkoenergiajärjestelmät, eivät ole vapautettu rakentamislupamenettelystä.
Yli 10 kW:n tai 40 m2:n aurinkopaneelitelineet eivät ole vapautettu rakentamislupamenettelystä. Aurinkopanelitelineitä ei voi sijoittaa puuttomalle tai muuten avoimelle rannan osalle. Rannan läheisyyteen erillisille telineille kiinteästi asennettavat aurinkopanelit edellyttävät lupaa.

3.6 § Energiavarastot ja -kontit

Energiavaraston tai -kontin sijoittaminen pohjavesialueelle ei ole mahdollista pohjaveden pilaantumisriskin vuoksi ~~ilman vesilain mukaista lupaa~~. Energiavarasto tai -kontti edellyttää rakentamislupamenettelyä.

3.7 § Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa tulee selvittää rakentamisen vaikutukset ympäristöön. Selvityksin on varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkostojen ja niiden käyttöturvallisuuteen.

Henkilöturvallisuuteen ja -terveellisyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota, jos maanalainen tila on tarkoitettu ihmisten pysyvään tai tilapäiseen käyttöön.

Maanpintaan johtavat yhteydet on suunniteltava niin, että ne ovat toimivia, turvallisia ja helposti ylläpidettäviä.

3.8 § Vedenhankinta ja jätevesien johtaminen

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö ~~tontti~~ on liitettävä laitoksen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti. Vesihuoltoverkoston ulkopuolella rakentajan on varmistettava talousveden riittävä laatu ja saatavuus kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

3.9 § Jätevesien käsittely vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

- kysymyksessä on ns.harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
- rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asemakaava-alueelle

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Jätevesijärjestelmän tulee perustua pätevän suunnittelijan laatimaan, asetuksen mukaiseen suunnitelmaan, joka on esitettävä rakentamislupaa haettaessa. Olemassa olevan kiinteistön jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen on luvanvaraista (pohjavesi ja ranta-alueilla). Yksityistä viemäriä ja sen laitteita koskevalle suunnitelmalle on haettava rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

~~WC-vesiä ei saa käsiteltynäkään johtaa maaperään 100 metriä lähempänä vesistöä.~~
~~Rakennuksen mustien jätevesien käsittely voidaan toteuttaa:~~
~~a) oma viemäriverkosto (kaksoisviemäröinti) niiden johtamiseksi umpisäiliöön~~
~~b) johtamalla 100 metriä kauemmaksi vesistöstä~~
~~c) johtamalla jätevedet pienpuhdistamoon (jätevesipuhdistamo).~~

Umpisäiliö on varustettava hälytysjärjestelmällä, joka ilmaisee säiliön täyttymisen.

Kuivakäymäläratkaisuja suositellaan vapaa-ajanasuntojen ensisijaisena käymäläratkaisuna. Kuivakäymälässä on oltava tiivis pohjarakenne, ja se on sijoitettava ranta-alueella vähintään 20 ~~15~~ metrin etäisyydelle rantaviivasta sekä vähintään 4 ~~5~~ metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Jätevesistä ja kuivakäymälöistä säädetään yksityiskohtaisemmin kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä. Jätevesienkäsittelystä poikkeamista haetaan kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta. Käymäläjätteiden käsittelystä ja sako- ja umpikaivolietteistä määrätään jätehuoltomääräyksissä.

3.10 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Kiinteistön hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin, eikä maanteiden kuivatusjärjestelmiin. Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusjärjestelmä, josta vedet johdetaan hulevesiverkostoon tai ne on imeytettävä omalle tontille, jos maaperäolosuhteet sen sallivat eikä vesihuoltolaista muuta johdu.

Mikäli hulevedet johdetaan ympäröivään maastoon tontin tai rakennuspaikan ulkopuolelle hulevesijärjestelmään tai katuojaan tai muun yleisen alueen kuivatusjärjestelmänä toimivaan avo-ojaan, on siihen saatava järjestelmän haltijan suostumus (liittymäsopimus). Mikäli tontilla olemassa olevia vanhoja avo-ojia halutaan täyttää, toimenpide ei saa heikentää oman tontin eikä toiselle kuuluvan alueen kuivatusmahdollisuuksia.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä useampia kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen hule- ja kuivatusvesijärjestelyn, mikäli se alueen vesiolosuhteiden johdosta on välttämätöntä. Asemakaava-alueilla sadevedet on aina johdettava kunnan sadevesiviemäriin silloin kun se on mahdollista, eikä aiheuta asianosaiselle kohtuutonta kustannusta.

3.11 § Pohjavesialueella huomioitavaa

Rakennettaessa pohjavesialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen.

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan ja liitettävä tutkimus lupahakemukseen

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita kivennäismaa-aineiksia (esim. hiekka, sora).

Uusien lietelantaloiden rakentaminen pohjavesialueille on kielletty. Pohjavesialueelle rakennettavan uudisrakennuksen lämmitysmuoto ja siihen liittyvä huolto tulee järjestää siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden pilaantumisvaaraa.

Öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava sisätiloihin tai maan päälle katettuihin suoja-altaisiin.

Pohjavesien suojelusta ja pilaantumisen estämisestä määrätään tarkemmin kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä. ~~Jätevesien käsittely on tehtävä ympäristönsuojelumääräyksien mukaisesti.~~

~~Maalämpökaivojen ja keruuputkistojen sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttävät rakentamisluvan lisäksi vesilain mukaista lupaa.~~

3.12 § Maaperän radonpitoisuuden huomioon ottaminen rakentamisessa

Rakentamisessa on otettava huomioon maaperän radonpitoisuus. Säteilyturvakeskuksen antamien ohjeiden mukaisesti uudisrakentaminen on toteutettava radonturvallisia rakenneratkaisuja käyttäen. Maanvaraista perustustapaa käytettäessä rakennukseen on toteutettava radonputkisto sekä varaus radonimurin asentamiselle.

Uuden rakennuksen sisäilmassa ei saa esiintyä terveydelle haitallisissa määrin fysikaalisia tekijöitä (mm. radon). Rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa on varmistuttava, ettei maaperän tai täyttösoran radon pääse huonetiloihin. Uusi asunto tulee suunnitella ja rakentaa siten, että radonpitoisuus ei ylitä arvoa 200 Bq/m³.

3.13 § Etäisyys liikenneväylistä, melu ja mastot sekä lentoesteet

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamasta tai hallitsemasta (vuokraamasta) maasta on oltava vähintään 4 metriä. Palovaarallisten rakennusten etäisyyksistä ja rajoista on säädetty erikseen.

Rakennuksen (myös alle 30 k-m2) etäisyyden tien keskilinjasta on oltava moottori- ja moottoriliikennetiellä vähintään 50 metriä, valta- ja kantateillä 30 metriä ja seutu- ja yhdysteillä 20 metriä. Yksityisteillä etäisyys on vähintään 12 metriä.

Rakennuksen sijoittaminen vaatii aina lakisääteisten suoja-alueiden, liikenneturvallisuuden ja paikallisten kaavamääräysten huomioimista. Lähtökohtaisesti rakentaminen maantien välittömään läheisyyteen eli suoja- tai näkemäalueelle on kiellettyä ilman viranomaisen erillislupaa.
~~Rakennuksen sijoittamiseksi vähimmäisetäisyydelle tiestöstä tulisi melualueen olla valta- ja kantateiden varrella 100 metriä ja paikallisteillä 70 metriä. Melutaso tulee selvittää eikä se saa ylittää ulkona päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB (uusilla alueilla yöohjearvo 45 dB).~~
Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on rakennuspaikan melualtistuksen selvitys- ja torjuntavastuu rakennusten ja rakenteiden sekä myös muun muassa piha- ja oleskelualueiden osalta.

Tuulivoiman, maston sekä muun lentoesteen rakentamislupahakemukseen tulee liittää lentoesteselvitys sekä puolustusvoimien ajantasaisen ohjeistuksen mukaiset lausunnot. Hakijan on selvitettävä tarve myös alle 50 metriä korkeiden osalta. Vähintään 30 metriä korkea masto vaati rakentamisluvan (RakL 42 §).

Tuulivoimalan peruskorjaaminen tai tuulivoimalan laitteiston, koneiston tai lapojen vaihtaminen taikka uusiminen edellyttää rakentamislupaa aina kun tuulivoimalan korkeus on yli 30 metriä.

3.14 § Kaivumaiden, pilaantuneidenmaiden ja lumen varastointi

Rakentamisluvan hakijan on selvitettävä tontin maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Mikäli tontin maaperä on todettu pilaantuneeksi, alue on puhdistettava ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla. Pilaantuneiden maiden kuljetuksessa ja käsittelyssä on noudatettava ympäristönsuojelulakia ja jätelakia sekä niiden nojalla annettuja säädöksiä ja määräyksiä. Pilaantuneen alueen puhdistaminen vaatii ~~Elinvoimakeskuksen (EVK)~~ Lupa- ja valvontaviraston (LVV) päätöksen.

Tontilta on varattava lumen varastoinnille tilaa. Tontilta ei saa varastoida lunta katu- tai muulle yleiselle alueelle. Lumet on tarvittaessa kuljetettava lumen vastaanottopaikkoihin, jotta vältytään sulamisvesien aiheuttamilta ongelmilta ja vaurioilta. Lumenkaato on sallittu vain kunnan osoittamille paikoille. Lumen varastointi on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille, ympäristölle ja tien- tai kadun käyttäjille (kts. ympäristönsuojelumääräykset).

4 PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

4.1 § Pihamaan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se tuota huomattavaa haittaa naapureille.

Pihamaa on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin saatettava sellaiseen asuun, että se sopii ympäröivään maisemaan.

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina.

Käsiteltävät piha-alueen osat tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

Istutuksissa tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan. Haitallisten vieraslajien istuttaminen pihaan on kielletty.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

Pihamaan korkeusasema tulee sopeuttua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin. Pihamaan korkeusasemaa ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa.

4.2 § Piha-alue ja sen aitaaminen/ tukimuurit ~~sekä liittymät (yleinen tie)~~

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeusasemaltaan ja muodoltaan sopeutua ympäristöön. Aita tai tukimuuri on tehtävä, sijoitettava ja kunnossapidettävä siten, ettei se aiheuta haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun puhtaana ja kunnossapidolle.

Katua, maantietä, rautatietä tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita, muuri on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita, myös pensasaita, on rakennettava, sijoitettava ja hoidettava niin, ettei se estä näkyvyyttä risteyksessä tai aiheuta muuta haittaa liikenteelle.

Milloin aitana käytetään puita tai pensaita, on ne istutettava siten, että niiden oksisto ja juuret täysikasvuisena pysyvät omalla tontilla. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, rakentaa ja pitää kunnossa sen tontin tai rakennuspaikan haltija/omistaja, jonka puolella aita sijaitsee. Aita on sijoitettava niin kauas tontin rajasta, että aidan kunnossapito voidaan suorittaa kokonaisuudessaan sen tontin rajojen sisäpuolelta, jonka puolella aita sijaitsee, ellei rajanaapurin kanssa ole kirjallisesti muuta sovittu. Tonttien tai rakennuspaikkojen väliselle rajalle sijoitettavan aidan tekemisestä ja kunnossapidosta ovat rakennuspaikkojen haltijat velvolliset sopimaan keskenään kirjallisesti.

Aidan rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa, jos aidan korkeus kadun varrella on enintään 1,2 metriä, tonttien/kiinteistöjen välisen raja-aidan korkeus on enintään 1,6 metriä sekä yritystoiminta-alueella 2,4 metriä. Kaavojen määräykset on kuitenkin huomioitava.

4.3 § Liittymän rakentaminen

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan kadulle tai yksityisteille johtavan ajoneuvoliittymän. Valtion maanteille rakennettavista liittymistä päättää toimivaltainen tienpitoviranomainen. Maanteiden liittymien osalta toimivaltainen viranomainen on Sisä-Suomen elinvoimakeskus, paikallisen Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen lausunnon pohjalta. Liittymälupa on haettava sekä asemakaava-alueella että asemakaavan ulkopuolisella alueella. Kulku maanteiltä kiinteistöille on pyrittävä järjestämään useamman kiinteistön yhteisliittymien kautta.

4.4 § Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustie tontin sisääntulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi.

Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä.

4.5 § Auto- ja polkupyöräpaikat

~~Asemakaavassa määritetään, kuinka monta autopaikkaa uudisrakennuksen tai laajan korjausrakentamisen yhteydessä on järjestettävä omalle tontille tai muulla sallitulla tavalla. Muutoin katso kohta 5.3 §.~~
Mikäli asemakaavassa ei ole autopaikkojen lukumäärää määritetty katso kohta 5.3 §.

Autopaikat on toteutettava ensisijaisesti omalle tontille. Tontilta on uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten sekä kevyiden mopoautojen, moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

4.6 § Jätehuolto ja varastointitilat

Jätehuolto

Jätteen keräysvälineet, jätetilat (jätekatokset, jäteaitaukset ja jätehuoneet) ja kompostorit eivät saa rumentaa ympäristöä.

Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia, kompostoreita ei saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Keräysvälineet, jätekatokset ja jäteaitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden. kts. myös 12.1 §

Jätehuoltomääräyksissä on määrätty tarkemmin jätteiden keräysvälineistä ja varastointitiloista.

Varastointitilat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on kiinteistölle rakennettava varastointitiloja seuraavasti:

Rivitalot:
- ulkovarastointi vähintään 3 m2 / asunto

Kerrostalot:
- irtaimistovarastot vähintään 2 m2 /asunto

4.7 § Muut rakennusjärjestyksellä ohjattavat asiat (osoitemerkinnät, mainokset, säiliöt, jne.)

- **osoitemerkinnät, opastetaulut**
  Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan myös pimeällä havaittava kaupungin vahvistaman osoitenumeroinnin mukainen tunnusnumero tai - kirjain.

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.

Vähintään kahden talon taloyhtiöiden tontille johtava kulkuväylä varustetaan tontin opastetaululla, josta selviävät kiinteistön nimi ja osoite, rakennusten sijoittuminen tontilla, tiestö, mahdolliset pelastustiet, rakennusten numerointi, porraskirjaimet tai huoneistotunnukset sekä taulun sijainti.

Kulmataloon on asemakaava-alueella kiinnitettävä oma osoitenumeronsa kummankin kadun puolelle. Milloin tontilla on useita asuinrakennuksia, osoitenumero on kiinnitettävä jokaiseen taloon tai tarvittaessa tontin ajoväylälle on sijoitettava osoiteviitta.

Osoitenumerointi ja muut tarpeelliset osoitemerkinnät on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa

- **tontin ja rakennuksen valaistus**
  Tontin, rakennuspaikan ja sillä olevan rakennuksen valaistus on järjestettävä siten, että valaistus lisää alueen turvallisuutta, sopii alueen luonteeseen ja kaupunkikuvaan eikä haitallisesti häikäise naapureita tai alueella liikkuvia.

  Rakennuksen omistajalla on oikeus kiinnittää rakennuksen seinään nimikyltti, joka kooltaan ja tyyliltään sopeutuu rakennukseen.

- **mainokset, valaistut laitteet**
  Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan mainoksen tai laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen tai ympäristöön.
  Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä ja kunnossapitoa.
  Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.
  Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus.
  Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia. Valosta, valaistusvoimakuuden vaihtelusta tai välkkeestä ei saa aiheutua haittaa ympäröivälle asutukselle eikä myöskään liikenteelle.
  Lähtökohtaisesti maanteiden tiealueille ei saa sijoittaa muita kuin tienpitoon ja liikenteen ohjaukseen tarvittavia rakenteita ja laitteita. Joissain tapauksissa lupa voidaan kuitenkin myöntää, jos vaaraa eikä haittaa tienpidolle aiheudu (LjMTL 42§).

- **ilmalämpöpumput ja muut tekniset laitteet julkisivussa**
  Suojeltuihin rakennuksiin ja muihin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin tehtävät julkisivutoimenpiteet vaativat aina rakentamisluvan.
  Ulkoyksikkö tulee sijoittaa sisäpihan puolelle ja kerrostaloissa parvekekaiteen sisäpuolelle.

- **savupiiput ja tulisijat**
  Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan rakentaminen olemassa olevaan rakennukseen.

  Rakentamisessa on huomioitava, että rakennuspaikalla oleviin rakennuksiin, joiden etäisyys on alle 4 metriä kiinteistön rajasta ja joihin asennetaan uusi savuhormi sekä tulisija, on savuhormin etäisyys kiinteistön rajaan oltava vähintään 4 metriä.

- **terassien ja parvekkeiden lasittaminen**
  Parvekkeiden ja terassien lasittamisessa tulee noudattaa seuraavaa:
  - lasituksen tulee olla avattavissa, vähintään 30 % seinäpinta-alasta
  - parvekelasit tulee asentaa parvekekaiteen sisäpuolelle
  - parvekkeen etusivun (julkisivupinta) suljettavista aukoista ainakin puolet tulee olla avattavissa
  - parveketta ja terassia ei saa lämpöeristää
  - parvekkeen ja terassin vedenpoistojärjestelmä tulee pitää toimintakuntoisena
  - lasitukseen tulee käyttää riittävän tukeviin ja asianmukaisesti kiinnitettyihin puitteisiin asennettua karkaistua ja tarvittaessa laminoitua lasia. Lasit tulee varustaa sen laatua osoittavalla merkinnällä
  - parvekkeen tai terassista ei saa muodostua lasituksen jälkeen kerros- tai kokonaisalaan laskettavaa tilaa
  - lasituksen yhteydessä tulee huolehtia määräysten mukaisesta palo-osastoinnista
  - lasituksien yhteydessä tulee estää tupakansavun tunkeutuminen asuntoihin

  Markiisin tulee soveltua rakennuksen väritykseen, yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan.

- **siirrettävät laitteet**
  Luvanvaraisuudesta on vapautettu tontille sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun paikallaan pitämisen enimmäisaika on 6 kuukautta.

- **laiturit**
  Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuin- tai loma-asuntotontille sijoittuvan yhden kelluvan, laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä ja leveys 2,5 metriä tai pinta-ala 30 m2. Tätä suuremmat laiturit edellyttävät rakentamislupaa.
  kts. 8.5 § Vesialueen rakenteet

- **kasvihuoneet ja kasvutunnelit**
  Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kasvihuone ja kasvutunneli.
  kts. 8.2 § Tuotanto- ja liikerakentaminen

  Muutoin luvanvaraisuudesta on vapautettu kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 30 k-m2 ja kasvutunnelin rakennusala on alle 30 k-m2.

- **Hiihtohissit**
  Luvanvaraisuudesta on vapautettu hissin korvaaminen vastaavalla uudella hissillä.

  Sellaisetkin rakennelmat ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä, on rakennettava rakenteellisesti käyttötarkoitukseensa sopiviksi ja turvallisiksi, säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, ympäristöön sopeutuviksi ja sellaisiksi, ettei niistä aiheudu naapurille tai ympäristölle kohtuutonta haittaa.

5 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Milloin asemakaavassa ei ole määrätty rakennusalaa, rakennuksen ja/tai katoksen etäisyyden rakennuspaikan rajoista tulee olla vähintään yhtä suuri kuin sen rajan puoleinen korkeus, kuitenkin vähintään neljä (4) metriä.
Naapurin kirjallisella suostumuksella rakentamislupa voidaan myöntää lähemmäksi rajaa, mikä edellyttää palo-osastoivia rakenteita.

5.1 § Asuinrakennukset

Asuntokäyttöön tarkoitetulle ~~Asemakaava-alueen asuinrakennuksen~~ rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa, jotka voidaan sijoittaa samaan rakennukseen tai erikseen~~, mikäli asemakaava ei muuta määrää~~.

Rakennuspaikan korkeusasema ja liittymä tulee sovittaa tiekorkeuteen, sokkelin yläpinnan korko tulee olla 400 mm liittymän kohdan tienpintaa ylempänä ellei erillistä hulevesisuunnitelmaa toimiteta. Rakennuspaikan luiskaaminen yleisille alueille on kielletty, ellei asiasta ole sovittu ennen työn aloitusta.

5.2 § Talousrakennukset

Rakennuskohteet ja laitteet on sijoitettava ensisijaisesti asemakaavan osoittamalle rakennusalalle ja 8 metrin etäisyydelle rakennuksista eivätkä ne saa muodostaa näkemäesteitä tielle. Talousrakennukset ja katokset on sijoitettava tontille siten, etteivät ne aiheuta kohtuutonta haittaa naapurin oman kiinteistön käytölle tai rumenna ympäristöä.

~~Talousrakennuksen ja erillisen katoksen tulee olla yksikerroksinen ja harjakorkeudeltaan matalampia kuin asuinrakennuksen sekä kooltaan sopusuhtaisia asuinrakennuksiin nähden.~~ Talousrakennuksen ja erillisen katoksen tulee olla yksikerroksisia ja niiden tulee olla harjakorkeudeltaan asuinrakennusta matalampia sekä kooltaan siihen nähden sopusuhtaisia. Talousrakennusten tulee kate- ja seinämateriaaleiltaan sekä väritykseltään sopeutua päärakennuksen ratkaisuihin.

5.3 § Asemakaavoja täydentävät määräykset

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille tulee rakentaa yksi autopaikka yhtä asuntoa kohden. Kiinteistön toteutettaviksi määrätyistä autopaikoista vähintään 10 % on jätettävä nimeämättömiksi ns. vieraspaikoiksi, kuitenkin vähintään yksi autopaikka.
Liikuntarajoitteisten autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen sisäänkäyntiin nähden tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä asianmukaisella tunnuksella.

Rakennuspaikalla oleviin rakennuksiin, joiden etäisyys on alle 4 metriä kiinteistön rajasta ja joihin asennetaan uusi savuhormi sekä tulisija, on savuhormin etäisyys kiinteistön rajaan oltava vähintään 4 metriä.

Tontin pelastustie sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina. Kaikki kansirakenteet on merkittävä painorajoituskyltein.

Tontin ja rakennuksen valaistusjärjestelyssä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapureita. ~~Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kuntakuvallista merkitystä~~. Julkisivuvalaistuksen tulee sopia rakennuksen luonteeseen.

6 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

6.1 § Rakennuspaikka, koko ja yleiset vaatimukset

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista. Maantien varrella kiinteistöjen alueille ulottuville maantien suoja- ja näkemäalueella ei myöskään saa lähtökohtaisesti sijoittaa rakennusta, joskin elinvoimakeskus voi se sen poikkeustapauksissa hyväksyä (LjMTL 47§) Selvitykset on tarvittaessa esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennuspaikkaa ei saa lohkoa myönnetyn rakentamisluvan vastaisesti. Kaavamääräyksistä poikkeaminen käsitellään poikkeamisluvalla.

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä on 2.000 m2, vesi- ja jätevesihuoltoverkostoon liitettävissä oleva rakennuspaikka 1.000 m2.

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista eikä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

6.2 § Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 750 m², ellei yleiskaavassa ole muuta määrätty.

Asuntokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa, jotka voidaan sijoittaa samaan rakennukseen tai erikseen. Rakennusten tulee sijaita samassa pihapiirissä. Asuinrakennus saa olla korkeintaan kaksikerroksinen. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asumiseen liittyviä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus, rakennuksen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön huomioon ottaen on mahdollista.

Rakentamiseen osoitetusta kerrosalasta voidaan käyttää enintään 40 prosenttia rakennuspaikalle sijoitettavia, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työskentely- ja teollisuustiloja varten.

Sen estämättä, mitä rakennusten ja asuntojen lukumäärästä tai enimmäiskerrosalasta on edellä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maa- ja metsätalouskäytössä olevan maatilan (pinta-alan on oltava vähintään 5 ha) talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia, elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellisia maa- ja metsätaloutta tai maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Muulle kuin asuntokäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä tarpeellisia rakennuksia.

6.3 § Rakennusten sijoittuminen

Rakennuksen, rakennuskohteen ja/tai katoksen etäisyys naapurin rajasta on oltava vähintään 4 metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin sallia, että rakennus rakennetaan lähemmäksi rajaa tai rajaan kiinni, jos naapuri antaa kirjallisen suostumuksen ja ellei muut rakentamista koskevat säädökset sitä estä (mm. palomääräykset).

Erillisten rakennusten ja katosten etäisyyden toisten omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 8 metriä, etäisyyttä voidaan pienentää palo-osastoivilla rakenteilla.

Rakennuspaikalla oleviin rakennuksiin, joiden etäisyys on alle 4 metriä kiinteistön rajasta ja joihin asennetaan uusi savuhormi sekä tulisija, on savuhormin ja tulisijan etäisyys kiinteistön rajaan oltava vähintään 4 metriä.

Erillisen tulipesällisen laitteen (esim. kylpytynnyrit tai vesipata) hormi tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä lähimmän rakennuksen räystäästä tai ulottua räystästä korkeammalle. Tulipesän edessä tulee olla palamaton materiaali rakennusmääräysten mukaisella alueella.
Palovaarallista rakennusta (esim. savusauna) ei saa sijoittaa 20 metriä lähemmäksi toisen omistamaa rakennusta, ~~16~~ 15 metriä lähemmäksi naapurin rajaa ja oman kiinteistön muista rakennuksista se tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle.

Kuivurivaunu tai vastaava laite jota lämmitetään palavalla energialla (esim. polttoaine, puu eri muodoissa) käsitellään palovaarallisena rakennuksena ja se tulee sijaita vähintään 15 metrin etäisyydellä rakennuksista tai muista laitteista. Poislukien viljasiilot ja polttoainesäiliö.

6.4 § Hevosten tai tuotantoeläinten pito

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään 50 metriä sekä laitumen ja ratsastuskentän 10 metriä, kun kiinteistö rajoittuu asutukseen, päiväkotiin, kouluun tai muihin vastaaviin kohteisiin.

Määräystä ei sovelleta vähäiseen kotitarve- ja harrasteluonteiseen eläintenpitoon, josta ei aiheudu naapureille kohtuutonta haittaa. Poikkeus ei kuitenkaan koske hevosten pitoa.

Edellä mainitut vähimmäisetäisyydet voivat naapurin kirjallisella suostumuksella olla pienemmät.

Rakentamisessa on huomioitava, mitä ympäristösuojelumääräyksissä on vesiensuojelullisista vaatimuksista hevostalleille määrätty.

7 YRITYSTOIMINNAN RAKENTAMINEN ASEMAKAAVAN ULKOPUOLELLA

7.1 § Asumiseen liittyvä rakentaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan yli viiden (5) hehtaarin maatilan talouskeskuksen yhteyteen / samaan pihapiiriin elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellisia asuinrakennuksia.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa yritystoiminnan käytössä olevan yli hehtaarin (1 ha) laajuisen kiinteistön asuinrakennuksen yhteyteen / samaan pihapiiriin elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellisia asuinrakennuksia.

7.2 § Tuotanto- ja liikerakentaminen

Asemakaavoittamattoman alueen tuotantorakentaminen ei saa aiheuttaa häiriötä ympäristölle, eikä toiminnasta saa syntyä ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan asemakaavoittamattoman alueen yritystoiminnan rakennuspaikalle (mukaan lukien oikeusvaikutteisen yleiskaavan AM -rakennuspaikat) siihen sopeutuvaa elinkeinoa tai liitännäiselinkeinoa palvelevia rakennuksia ja talousrakennuksia sekä katoksia.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaavoittamattoman alueen maatilan tilakeskukselle sijoittuva rakennuskohde, joka on:
- kattamaton alle 100 m² lantala
- kattamaton alle 100 m² laakasiilo
- kattamaton alle 50 m² ja alle 3,5 metriä syvä lietesäiliö
- alle 100 m² kasvihuone/ -tunneli

Vapautus on ehdolla, etteivät ne muodosta kerrosalaa, eikä niillä ole erityisiä turvallisuuteen vaikuttavia, maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia. Pohjavesialueella lantala, lietesäiliö ja laakasiilon rakentaminen vaatii rakentamisluvan.

Kuivurivaunu tai vastaava laite jota lämmitetään palavalla energialla (esim. polttoaine, puu eri muodoissa) käsitellään palovaarallisena rakennuksena (alle 120 m³ oleva rakennus on vapautettu rakentamislupamenettelystä) ja se tulee sijaita vähintään 15 metrin etäisyydellä rakennuksista tai muista laitteista. Poislukien viljasiilot ja polttoainesäiliö.

Maatilarakentamisessa ja eläintenpitoon liittyvässä rakentamisessa tulee ottaa huomioon ympäristönsuojelun ja ympäristöministeriön kotieläintalouden lait, asetukset ja ohjeet sekä Haminan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.

8 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE

8.1 § Rakennuspaikka, koko ja yleiset vaatimukset

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen peusteena.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko ja rakentamisen oikeus on määritelty aluekohtaisilla kaavamääräyksillä. Rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asunnon, saunarakennuksen, talousrakennuksia sekä vierasmajan. Rakennukset on

sijoitettava muiden rakennusten kanssa samaan pihapiiriin. Rakennukset saa rakentaa myös yhteen samaan kokonaisuuteen.

8.2 § Rakentamisen määrä

Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle, ja rakentaminen tulee suunnitella mahdollista rantapuustoa säästävällä tavalla. Alin rakentamiskorkeus tulee selvittää tapauskohtaisesti rakentamishankkeen yhteydessä, kts 3.2 §.

Uusien rakennusten etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja saunarakennuksen vähintään 20 metriä, jos kaavasta ei muuta johdu. ~~Rakennuspaikan ranta- ja suojapuusto tulee säilyttää.~~

Asemakaava-, ranta-asemakaava- ja yleiskaava-alueilla on myös aluekohtaiset määräykset.

8.3 § Rakennusten sijoittuminen

Rantavyöhykkeellä tai ranta-alueella tarkoitetaan sitä vesistöön rajoittuvaa aluetta, johon katsotaan rantarakentamista koskevien rajoitusten ulottuvan. Kyseessä on n. 100-200 metrin päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta ulottuva alue. Vyöhykkeen leveyteen vaikuttavat myös maaston muoto ja kasvillisuus.

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

Rakennuksen, rakennuskohteen ja/tai katoksen etäisyys naapurin rajasta on oltava vähintään 4 metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin sallia, että rakennus rakennetaan lähemmäksi rajaa tai rajaan kiinni, jos naapuri antaa kirjallisen suostumuksen ja ellei muut rakentamista koskevat säädökset sitä estä (mm. palomääräykset).

Eri kiinteistöllä olevien rakennusten ja katosten etäisyys toisistaan tulee olla vähintään 8 metriä, etäisyyttä voidaan pienentää palo-osastoivilla rakenteilla.

Rakennuspaikalla oleviin rakennuksiin, joiden etäisyys on alle 4 metriä kiinteistön rajasta ja joihin asennetaan uusi savuhormi sekä tulisija, on savuhormin ja tulisijan etäisyys kiinteistön rajaan oltava vähintään 4 metriä.

Erillisen tulipesällisen laitteen (esim. kylpytynnyrit tai vesipata) hormin tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä lähimmän rakennuksen räystäästä tai ulottua räystästä korkeammalle. Tulipesän edessä tulee olla palamaton materiaali rakennusmääräysten mukaisella alueella.

Palovaarallista rakennusta (esim. savusauna) ei saa sijoittaa 20 metriä lähemmäksi toisen omistamaa rakennusta, 15 metriä lähemmäksi naapurin rajaa ja oman kiinteistön muista rakennuksista se tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle.

Luvanvaraisen venevajan saa sijoittaa rantaviivalle, jollei siitä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle kaavan niin salliessa.

8.4 § Vapaa-ajanasuinrakennusten muutos vakituisiksi asuinrakennukseksi

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi vaatii aina rakentamisluvan ja mahdollisesti myös poikkeamisluvan hakemista kaavassa osoitetusta kaavamääräyksestä. ~~Vapaa-ajanrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi edellyttää rakentamislupaa.~~ Rakennuksen tulee täyttää pysyvältä asumiselta vaaditut olennaiset tekniset vaatimukset.

Käyttötarkoituksen muutos ei saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä koko kunnan alueella.

Rakennuspaikan tulee täyttää seuraavat ehdot:

1) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m2
2) rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten / ympäristönsuojelulain ehdot
3) rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys
4) rakennuspaikka ei sijaitse saaressa, jonne ei ole kiinteää kulkuyhteyttä mantereelta
5) asuinrakennukseksi tarkoitettu rakennus sijaitsee sellaisella etäisyydellä rannasta, kuin rakennusjärjestyksessä on muualla määrätty.
6) rakennusten sijoittelussa on huomioitu tulvakorkeus niin kuin kaavassa tai rakennusjärjestyksessä on määrätty
7) käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta ranta-alueiden kaavoitusta tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia
8) ~~Lupa- ja valvontavirastolta~~ Elinvoimakeskukselta on saatu asuinkiinteistölle kulkuun liittymälupa mahdolliselta maantieltä.

Lupaharkinnassa ~~otetaan huomioon~~ arvioidaan olemassa oleva kylärakenne, vakituisten asuinrakennusten ja asukkaiden sijoittuminen ja määrä, ympäristönäkökohdat, etäisyys keskustaan ja etäisyys palveluihin.

8.5 § Vesialueen rakenteet (laiturit, aallonmurtajat, jne.)

Pinta-alaltaan alle 30 m2 ja alle 15 metriä pitkät laiturit on vapautettu lupamenettelystä, kun etäisyyttä vastarantaan on yli 50 metriä. Tätä suurempien tai vastarantaa lähempänä olevien laiturien tekeminen edellyttää rakentamislupaa. Hakemuksen liitteenä tulee olla vesialueen omistajan kanssa tehty sopimus yhteisen alueen käytöstä, asemapiirroksen ja laituripiirroksen lisäksi.

Muut rantaviivaan kohdistuvat toimenpiteet ja rakenteet (esimerkiksi rantaviivan muuttaminen tai aallonmurtajien rakentaminen) eivät kuulu kunnan rakennusvalvonnan lupamenettelyn piiriin, vaan niihin sovelletaan Vesilakia. Vesilain mukainen luvan tarve on varmistettava Lupa- ja valvontavirastolta. ~~ja lupa-asioista vastaa toimivaltainen ympäristölupaviranomainen.~~

9 ARVOKKAAT JA SUOJELLUT KOHTEET

9.1 § Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

1) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti ~~arvokkaat~~ merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
2) valtakunnallisesti ~~merkittävät~~ arvokkaat maisema-alueet (VAMA)
3) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
4) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
5) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, joissa rakennettu ympäristökuva säilytetään
6) asemakaavoissa suojeltaviksi osoitetut rakennukset ja muut kohteet
7) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet
8) Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) (rakennusperintölaki)
   Asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1958)
   Kirkkkolaki (652/2023)
   Laki ortodoksisesta kirkosta (985/2006)
   Muisnaismuistolaki (295/1963)
9) erikseen määritellyt arvokkaat alueet ja kohteet
10) Arkeologinen kulttuuriperintö
11) Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kohteet (VARK)

9.2 § Erityisalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- ja maisema-alueille rakentamista suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennuskohteen sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan, rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteiden säilyttämiseen niin, että kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot säilyvät. Määräys ei koske RakL 42 §:n perusteella luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita.
Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

9.3 § Suojellun rakennuksen määritelmiä

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.
Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi voidaan katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

9.4 § Arkeologisen kulttuuriperinnön huomioiminen

Rakennus- ja maankäyttöhankkeissa tulee selvittää jo suunnitteluvaiheessa, tunnetaanko hankealueelta tai sen läheisyydestä muinaismustolain (295/1963) rahoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kultturiperintöä.

Jos rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä sijaitsee muinaisjäännös, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän hyvissä ajoin neuvotella museoviranomaisen kanssa maankäyttöä koskevista suunnitelmistaan ja pyytää suunnitelmista alueellisen vastuumuseon lausunto.

Mikäli alueella, josta ei ole tiedossa arkeologista kulttuuriperintöä, kuitenkin havaitaan rakentamisen yhteydessä merkkejä aikaisemmin tuntemattomasta muinaisjäännöksestä, on työt muinaismuistolain mukaisesti heti keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta alueelliselle vastuumuseolle viipymättä.

9.5 § Selvitysvaatimukset

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen ~~sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.~~

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvitettävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot.

10 § RAKENNUKSEN ELINKAARI

10.1 § Rakennuksen käyttöikä ja materiaalivalinnat

Rakennuksen käyttöikä tulee olla tarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Määritellyn käyttöiän varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia luvan hakijalta lupakäsittelyvaiheessa asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja rakennuksen käyttöiän aikaisista kunnossapito- ja korjaustoimista.

Rakentamisessa on käytettävä materiaaleja ja rakennusosia, joiden kestävyydestä ja terveellisyydestä, huolettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

11 TYÖMAAJÄRJESTELYT

11.1 § Rakennushankkeesta tiedottaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu- tai kyltti, jos rakentaminen tai muu toimenpide aiheuttaa olennaisia muutoksia ympäristössä.

Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot yhteystietoineen sekä kohteen valmistumisajankohta.

11.2 § Rakennusaikaiset toimenpiteet

Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly-, ulkonäkö- tai muuta haittaa ympäristölle tai kadun pidolle.

Työmaa on pidettävä siistissä järjestyksessä ja rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, ettei niistä kohtuuttomasti aiheudu haittaa naapurin kiinteistön käytölle.

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

Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa

tulee noudattaa (vesihuoltolaitoksen/infra-palveluiden/ympäristösuojelun) määräyksiä.

Rakennustyömailta syntyvät ylijäämämaat tulee joko hyödyntää tai toimittaa asianmukaiset luvat omaavaan vastaanottopaikkaan (maankaatopaikka) (ympäristönsuojelumääräykset). Työmaalta ei saa levitä haitallisia vieraslajeja tontin ulkopuolelle.

Maanrakennustöiden yhteydessä ajoneuvojen pyörät on tarvittaessa puhdistettava ennen yleiselle liikenneväylälle ajoa.

11.3 § Katualueen tai muun yleisen alueen käyttäminen

Rakentajalle voidaan hakemuksesta myöntää määräajaksi oikeus käyttää rakennuspaikan viereistä kaupungin katualuetta tai muuta yleistä aluetta työmaata tai huoltotiloja varten. Lupaa haetaan Haminan kaupungin liikenne- ja viheralueet, katualueiden kunnossapito päälliköltä.

Johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen sekä yleisellä alueella suoritettavaan kaivamiseen on haettava Haminan kaupungin aluepalveluilta sijoitus- ja kaivuulupa.

11.4 § Työmaamelu ja -tärinä

Rakennustyömaalla tehtävästä melua ja tärinää aiheuttavasta työstä on tehtävä ympäristönsuojeluviranomaiselle ympäristönsuojelulaissa tarkoitettu kirjallinen ilmoitus siten, kuin ympäristönsuojelumääräyksissä on määrätty.

11.5 § Tilapäiset työmaarakennukset

Tilapäiset työmaarakennukset on sijoitettava riittävälle etäisyydelle naapurirakennuksista. Tarvittaessa rakennusvalvonta voi vaatia työmaarakennuksille rakentamisluvan hakemista.

Rakennustyön valmistuttua työmaan tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on viipymättä poistettava ja työmaa-alue on muutoinkin siistittävä roskista ja kaivuujäljistä.
Vahingoittunut tie- tai muu alue on korjattava viivytyksettä rakentamista edeltävään kuntoon.

11.6 § Työmaan jätehuolto

Rakennusjätteiden lajittelu tulee suorittaa kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti. Jätehuollon tulee olla suunnitelmallista huomioiden jätemäärän vähentäminen ja jätteen hyötykäyttö.

12 JULKINEN ULKOTILA

12.1 § Julkinen ulkotila ja rakenteet

Tie-, tori-, puisto- tai muulle julkiselle alueelle sijoitettavien rakennuskohteiden koon, rakenteen ja ulkoasun on oltava kunta- ja maisemakuvaan sopivia sekä turvallisia. Esteettömyys tulee huomioida rakenteissa ja niiden sijoittamisessa. Ne eivät saa estää liikkumista ja toimimista.
Julkisen ulkotilan valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueella liikkuvia tai naapurialueita.
Antennit ja muut vastaavat on pyrittävä sijoittamaan jo olemassa oleviin mastoihin tai kerrostalojen katoille.

Yleisen alueen käyttöön tulee olla myönnetty lupa rakentamislupahakemuksen liitteenä, mikäli tällaiselle alueelle rakennetaan (esim. terassi) tai aluetta käytetään rakennustyömaana.

Julkiseen ulkotilaan ei saa sijoittaa siirrettäviä myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteita siten, että ne vaarantavat turvallisuutta, haittaavat tien käyttämistä tai kunnossa- ja puhtaanapitoa tai ovat maisemakuvallisesti sopimattomia. Laitteiden sijoittamiseen tulee saada lupa alueen omistajalta tai haltijalta.

12.2 § Tapahtumien järjestäminen

Tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen ulkotilaan alueen haltijan suostumuksella pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennuskohteita ilman rakentamislupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä korkeintaan 3 kuukautta ja eri tapahtumien ajan.

Tapahtumia järjestämisellä on aina oltava maanomistajan tai -haltijan lupa ja muut mahdollisesti tarvittavat luvat.

Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävistä jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä jätehuoltosuunnitelmineen sekä häiritsevän melun ennaltaehkäisystä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin perustellusta syystä edellyttää rakentamisluvan hakemista. Tapahtuma-alueen rakenteiden tulee täyttää vallitsevien olosuhteiden edellyttämät kantavuusvaatimukset sekä rakentamismääräysten mukaiset poistumistievaatimukset. Lisäksi tapahtuma-alueella on huolehdittava siitä, ettei liikenne tai alueen käyttö aiheuta vaaraa tai sen riskiä. Tapahtumalle tulee laatia säädösten mukainen pelastussuunnitelma.

13 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

13.1 § Jätehuolto

Rakennuksen purkamisluvan, -ilmoituksen tai purkamisen mahdollistavan rakentamisluvan yhteyteen tulee liittää purkukäsittelyn osalta yksilöity hyödyntämistapa, jätteiden toimituspaikka sekä jätemäärä.

Jätehuolto on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, terveydelle, ympäristölle tai turvallisuudelle.
Jäteastiat ja –katokset sijoitetaan vähintään 8 metrin päähän rakennuksen seinästä.
Palon leviäminen jäteastiasta tai -katoksesta rakennukseen voidaan vaihtoehtoisesti estää paloa osastoivalla rakenteella tai jätteiden syväsäilöntäratkaisulla.
Jäteasitioiden sijoittelusta on määrätty jätehuoltomääräyksissä.

13.2 § Rakennetun ympäristön hoito

Rakennuksen haltijan on pidettävä rakennuksen ympäristö rakentamisluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.
Rakennuksen haltija ei saa käyttää tonttia tai rakennuspaikkaa niin, että sen rakentamisluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat.
Rakennuksen omistajan ja haltijan on osaltaan järjestettävä ulkona tapahtuva varastointi niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa eikä häiritse ympäröivää asutusta.

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, kiinteistön omistajan on saatettava rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta eikä rumenna ympäristöä. Rakennus on suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta. Myös ilkivallan aiheuttamat vahingot on siistittävä välittömästi.

13.3 § (Työ)ajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Rakennuspaikalla tulee säilyttää siihen kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen ja asumiseen liittyviä ajoneuvoja, laitteita ja tavaroita siten, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa eikä häiritse ympäröivää asutusta.

Asuinrakennuksen tontilla ei saa säilyttää työajoneuvoja, työkoneita tai muita laitteita tavalla, joka olennaisesti poikkeaa tontin tavanomaisesta käytöstä tai aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapureille.

Asemakaava-alueella rakennuspaikalla on sallittua kausiluonteisesti säilyttää tavanomaisia veneitä, asuntoautoja, asuntovaunuja ja muita vastaavia kulkuneuvoja,

kun rakentamisluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet eivät supistu.

13.4 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

Rakentamattomia tontteja tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna kaupunki- ja ympäristökuvaa eikä niitä saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

13.5 § Rakennetun ympäristön valvonta

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennettua ympäristöä ja julkista kuntatilaa suorittamalla tarkastuksia ja katselmuksia. Katselmuksesta on kuulutettava niin kuin kunnallisista ilmoituksista on määrätty.

Havaittujen puutteiden korjaamiseksi annetaan kehotus kunnossapitovelvolliselle ja määrätään aika, mihin mennessä kehoitetut toimenpiteet on suoritettava. Määräajan jälkeen, mikäli laiminlyönti jatkuu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus ryhtyä rakentamislain mukaisiin toimenpiteisiin.

14 VOIMAANTULOMÄÄRÄYS

14.1 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2027.

Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta (RakL 24 §)

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kaupunginvaltuuston 16.11.2010 hyväksymä ja 1.1.2011 voimaan tullut rakennusjärjestys.