

MIKKELIN KAUPUNKI

RAKENNUSJÄRJESTYS

MIKKELIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Hyväksytty: 201x §

Voimaantulo: xx.xx.xxxx

SISÄLLYSLUETTELO

1	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITE JA RAKENNUSVALVONNAN ORGANISAATIO	4
1.1	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITE	4
1.2	RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN	4
1.3	MÄÄRITELMIÄ	4
2	RAKENNUSTAPAOHJEET, HYVÄ RAKENTAMISTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO	6
2.1	RAKENTAMISTAPAOHJEIDEN LAATIMINEN	6
2.2	HYVÄ RAKENTAMISTAPA	6
2.3	RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA	7
2.4	RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	7
3	RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	8
3.1	RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN	8
3.2	RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN KORKEUSASEMA	8
3.3	AITAAMINEN	9
3.4	TUKIMUURIT	9
3.5	PIHA-ALUE	9
3.6	HULEVESIEN JA PERUSTUSTEN KUIVATUSVESIEN JOHTAMINEN	10
3.7	RAKENNUSPAIKAN LIIKENNEJÄRJESTELYT	11
3.8	ENERGIA- JA MAALÄMPÖKAIVOT SEKÄ –KERUUPIIRIT MAAHAN TAI VESISTÖÖN SIOJITETTUNA	11
3.9	VESIHUOLTO VERKOSTON ULKOPUOLISILLA ALUEILLA	11
3.10	JÄTEHUOLTOON LIITTYVÄ RAKENTEET	12
3.11	JÄTEVESI	12
3.12	POLTTOAINE- JA KEMIKAALISÄILIÖT	12
3.13	MAINOS- TAI MUUT VASTAAVAT LAITTEET	13
3.14	OSOITEMERKINTÄ	13
3.15	RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN SIOJITUS RAKENNUSPAIKALLA	14
4	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	15
4.1	RAKENNUSPAIKKA	15
4.2	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	16
5	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA	16
5.1	RAKENNUSPAIKAN KOKO	16
5.2	RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA	17
5.3	RAKENNUSTEN ETÄISYYS RANTAVIIVASTA	18
6	RAKENTAMISEN OHJAAMINEN ASEMAKAAVAN ALUEILLA	20
6.1	ASUINRAKENNUSTEN MÄÄRÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA	20
6.2	TALOUSRAKENNUKSET JA RAKENNELMAT ASEMAKAAVA-ALUEELLA	20
6.3	TALOUSRAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN SIOJITTUMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA	20
6.4	TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN KATUALUEEN TAI MUUN YLEISEN ALUEEN PUOLELLE	20
6.5	RAKENNUSPAIKAN SISÄISEN RAKENNUSALAN RAJAN YLITTÄMINEN	21
6.6	ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET	21
7	RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA	21
7.1	SUUNNITTELUTARVEALUE	21
7.2	PILAANTUNUT MAAPERÄ	22

7.3	MELU- SEKÄ TÄRINÄALUEET JA MELUN TORJUNTA SEKÄ RAKENNUKSISSA ETTÄ PIHA-ALUEILLA	22
7.4	RADON.....	22
7.5	MUINAISJÄÄNNÖKSET	22
7.6	POHJAVESI.....	22
8	LUPAJÄRJESTELMÄT	23
8.1	ILMOITUSMENETTELY.....	23
8.2	LUPAMENTTELYSTÄ VAPAUTETUT RAKENNELMAT ASUIN- JA LOMARAKENNUSPAIKOILLA	24
8.3	TOIMENPITEIDEN LUVANVARAISUUS.....	24
8.4	PURKAMISLUPA JA ILMOITUS.....	28
8.5	MAISEMATYÖLUPA.....	28
9	TYÖMAAT.....	29
9.1	TYÖMAAN JÄRJESTELY	29
9.2	KATUALUEEN JA MUUN YLEISEN ALUEEN KÄYTTÄMINEN.....	30
10	YLEISET ALUEET ASEMAKAAVA-ALUEILLA JA JULKINEN ULKOTILA.....	30
10.1	JULKISEN ULKOTILAN MÄÄRITELMÄ	30
10.2	JULKISEN ULKOTILAN RAKENNELMAT JA ULKOKALUSTEET.....	30
10.3	TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMINEN.....	31
10.4	MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN.....	31
10.5	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITTEET	31
10.6	VOIMAANTULO.....	31
11	LIITTEET JA LINKIT	32
	LIITE NRO 1.....	33

1 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITE JA RAKENNUSVALVONNAN ORGANISAATIO

1.1 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITE

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

Mikkelin kaupunki haluaa rakentamisen ohjauksellaan auttaa toimivan, viihtyisän ja turvallisen elinkeino-, asumis- ja vapaa-ajan ympäristön rakentumista ja ylläpitoa.

Rakentaminen muuttaa ympäristöä pitkäaikaisesti. Paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa tavoitteena on myönteinen muutos ja hyvä laatu. Näitä arvioitaessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, terveellisyttä, turvallisuutta, ekologisuutta, toteutuskelpoisuutta, taloudellisuutta, tasa-arvoisuutta ja kauneutta. Hyvä ympäristö säilyttää aina arvonsa, vaikka käyttäjät vaihtuisivatkin.

Rakentamisen keskeiset lähtökohdat ilmaistaan asema- ja yleiskaavoissa, joihin on saatettu liittää rakentamisohteja ja jatkosuunnittelulle virikkeitä antavia havainnekuvia. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät asema- ja yleiskaavoja ja antavat tasapuoliset ratkaisuperusteet kaavoittamattomien haja-asutusalueiden rakentamisen määrälle ja tavalle.

1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Mikkelin kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii kunnan määräämä monijäseninen toimielin ja sen alaisena toimii rakennusvalvonta.

Päätösvallan siirtämisestä on määrätty hallinto- ja toimintasäännöissä.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä rakennusvalvonnan taksassa.

1.3 MÄÄRITELMIÄ

Aitta

Aitta on rakennuspaikalla olevalle päärakennukselle alisteinen majoittumiseen tarkoitettu talousrakennus, joka kuuluu samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Aitassa ei saa olla saunaa, keittiötä, tulisijaa eikä vesijohtoa. Aitassa voi olla katettu terassi, jonka pohjapinta-ala on enintään 50 % aitan kerrosalasta.

Katos

Katos on rakennelma, rakennus tai rakennuksen osa, jonka seinien pinta-alasta on avoinna vähintään 30 %.

Kerrosala

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan tilojen ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Mukaan ei lasketa alle 1600 mm matalampia

tiloja.

Rakennuksen kerrosalaa koskevat määräykset koskevat myös talousrakennuksia ja rakennelmia siitä riippumatta, onko niissä lämmitys tai lämmöneristys.

Rakennuspaikan kerrosalaan lasketaan 5 m² suuremmat rakennukset ja rakennelmat, jotka eivät ole katoksia. Lupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää selvitys aiemmin rakennetuista rakennuksista ja rakennelmista sekä niiden kerrosaloista.

Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran kaavan vahvistuspäivämäärästä riippumatta.

Kokonaisala

Kokonaisala kuvaa koko rakennuksen laajuutta. Kokonaisalaan lasketaan yhteen kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala ulkomitoin käyttötarkoituksesta riippumatta. Mukaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä 1600 mm matalampia tiloja.

Leikkimökki

Leikkimökki on lasten leikkeihin tarkoitettu rakennelma, jolla ei ole kiinteää perustusta, koko alle 5 m², harjakorkeus alle 2 m.

Lyhenteet

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Ohje = rakennusjärjestyksessä viittaus kunnan ohjeistukseen, joka ei ole määräys.

Parvi

Parvi on huoneeseen kuuluva varsinaista lattiaa korkeammalla oleva avoin tila, jonka alle yleensä jää tilaa. Käynti parvelle tapahtuu sisätiloista.

Pihapiiri

Pihapiiri on rakennuspaikkaan kuuluva alue, jossa rakennukset muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden ja jota ei voi jakaa eri kiinteistöiksi tai niiden osiksi.

Pohjapinta-ala

Rakennuksen pohjapinta-alaan lasketaan rakennuksen katetun osan peittämä maa-ala. Katettuun osaan ei lasketa pilari-palkkilinjan tai seinän ulkopuolista pituudeltaan tavanomaista räystäsrakennetta.

Rakennuspaikka

Tässä rakennusjärjestyksessä käytetään nimitystä rakennuspaikka sekä asemakaavan tai erillisen tonttijaon mukaisesta tontista että tilan, määräalan tai muun vastaavan maa-alueen muodostamasta rakennuspaikasta.

Rakennuspaikka muodostuu tai on muodostunut asemakaavassa, tonttijaossa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai suunnittelutarve-, poikkeamislupa- tai rakennuslupamenettelyssä ja on tai on ollut kunnassa muodostumisajankohtana käytetyn ja hyväksytyn rakennusoikeusmitoituksen mukainen.

Ranta-alue

Ranta-alueella tarkoitetaan jokeen, järveen, lampeen tai vastaavaan vesistöön rajoittuvaa aluetta, jolla rakentaminen tukeutuu rantaan ja joka ulottuu n. 150 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Etäisyys voi olla suurempikin, kun arvioidaan tapauskohtaisesti mm. alueen maisemaa, maasto-olosuhteita ja rakentamistiheyttä.

Rantaetäisyys

Rakennuksen etäisyys mitataan vaakamittana rakennuksen kokonaisalaan luettavasta tai rakennuksen pohjapinta-alaan kuuluvasta lähimmästä pisteestä keskivedenpinnan mukaiseen rantaviivaan.

Rantasauna

Rantasauna on yksikerroksinen rakennus, jossa saunatilat (löylyhuone, pesuhuone, pukuhuone) muodostavat vähintään kolmasosan rakennuksen kerrosalasta. Kerrosala saa olla enintään 35 m². Rantasaunassa sallitaan alle 1600 mm korkuinen parvi. Saunassa, jonka pinta-ala on yli 25 m², voi olla pohjapinta-alaan laskettavia katoksia ja katettuja terasseja enintään 20 m². Saunassa, jonka pinta-ala on alle 25 m², saa katettuja terasseja olla enintään 15 m².

Venevaja tai -katos

Venevaja on mantereeseen puolella oleva veneen tai vene- ja kalastustarvikkeiden säilyttämiseen tarkoitettu yksiosastoinen rakennus, jonka pohjapinta-ala on enintään 40 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden maisemaan materiaaleiltaan, väriykseltään ja kooltaan soveltuvan venevajan tai -katoksen.

Vierasmaja

Vierasmaja on rakennuspaikalla olevalle päärakennukselle alisteinen talousrakennus, joka kuuluu samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Rakennuspaikkaa, jossa on lomarakennus ja vierasmaja, ei saa jakaa maanmittaustoimituksella eri kiinteistöiksi, jos vierasmaja ja päärakennus tulevat jaossa eri kiinteistöille. Vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 35 m². Vierasmajassa voi olla parvi, jonka korkeus on alle 1600 mm. Vierasmajassa voi olla tulisija ja pieni keittiövarustus. Vierasmajassa voi olla katettu terassi, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 m².

Vierasmajan etäisyys rantaviivasta on määritelty etäisyydet kohdassa 5.3.

Rakennuspaikalla saa olla yksi vierasmaja.

2 RAKENNUSTAPAOHJEET, HYVÄ RAKENTAMISTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO

2.1 RAKENTAMISTAPAOHJEIDEN LAATIMINEN

Rakentamisen ohjaamiseksi voidaan antaa alueellisia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisoloihin sopivaa ja kestävästä rakentamista.

*Ohje: Rakentamistapaohjeita löytyy kaupungin kotisivuilta linkistä:
www.mikkeli.fi/palvelut/rakentamistapaohjeet*

2.2 HYVÄ RAKENTAMISTAPA

Rakennuksen käyttöiän on oltava käyttötarkoitus huomioon ottaen riittävän pitkä.

Rakenteita ja laitteita suunniteltaessa ja valittaessa tulee ottaa huomioon rakennukselle suunniteltu käyttöikä. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus tulee ottaa huomioon myös tilavarauksissa.

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, terveellisyydestä ja turvallisuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa.

2.3 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

Rakennukset ympäristöineen on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja sellaisessa kunnossa, etteivät ne pääse rapistumaan korjauskelvottomaksi ja etteivät ne rumenna ympäristöä tai aiheuta haittaa terveydelle tai turvallisuudelle.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa johtaa tyyllisesti ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen. Suojeltavaksi määrättyjä rakennuksia on hoidettava niin, ettei niiden säilyminen vaarannu. Kaavassa suojellulla tai muutoin arvokkaaksi arvioidulla alueella tulee ennen ympäristökuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista olla yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen.

Käyttämättömät rakennukset on suojattava niin, etteivät asiattomat pääse niihin sisälle. Käytöstä poistetut kaivot ja muut vaaralliset rakennelmat on poistettava ja peitettävä niin, ettei niistä aiheudu vaaraa.

Rakennuksen julkisivuja rumentavat ilkvallan jäljet graffitit tms. tulee poistaa mahdollisimman pian.

Kiinteistön haltijan on valvottava kiinteistönsä puiden kuntoa ja ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin ympäristölle vaarallisen puun poistamiseksi. Rakennusvalvonta antaa ohjeita puiden kaatamisen luvanvaraisuudesta.

Ohje: http://www.mikkeli.fi/sites/mikkeli.fi/files/atoms/files/puun_kaataminen_2016.pdf

Rakennuspaikkaa ei saa käyttää sellaiseen varastointiin, joka rumentaa ympäristöä tai aiheuttaa haittaa naapureille. Ympäristöön olennaisesti vaikuttava ulkovarastointi, jätesäiliöt tai -katokset ja vastaavat rakennelmat on tarvittaessa suojattava istutuksin tai aidalla. Polttopuuta tai muuta palovaaraa aiheuttavaa materiaalia tai ainetta ei saa varastoida 4 metriä lähempänä naapurirakennuspaikan rajaa.

Rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa. Tämän toteamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa, jonka yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

2.4 RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

Purkamisesta ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle. Rakennuttajan on tehtävä tarpeelliset haitta-ainekartoitukset ennen purkutyön aloittamista.

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupapäätöksessä edellyttää, että ennen purkamistyön aloittamista on laadittava purkamissuunnitelma haitta-aineselvityksineen. Ennen purkutöitä ja niiden yhteydessä on selvitettävä työn turvallinen järjestäminen sekä materiaalien ja rakennusosien lajittelu ja hyötykäyttö.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakennuslupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.

Rakennusta ei saa purkaa polttamalla ilman rakennusvalvonnan hyväksymää erityistä syytä. Tällainen syy voi olla esimerkiksi kohteen käyttäminen pelastuslaitoksen harjoituskohteena.

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, on tontti viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu- ja muu yleinen alue viivytyksettä korjattava.

3 RAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

3.1 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

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

Avoimeen maastoon tai rantamaisemaan rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikkaa tulee tarvittaessa maisemoida istutuksin.

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

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla rakennusten ja rakennusryhmien tulee maisemassa muodostaa ehjä kokonaisuus, jossa säilyy rakennusten perinteinen koko ja sijaintihierarkia sekä julkisivumateriaalien yhtenäisyys ja arvokkaan miljööön eri osat erityispiirteineen.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava ympäristössä noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väriytyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonnonarvot huomioon ottava kokonaisuus.

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityistä syytä johtaa tyylillisesti alkuperäisestä rakennuksesta tai ympäristöstä poikkeavaan lopputulokseen.

Teollisuus-, varasto ja tuotantorakennukset tulee sijoittaa rakennusalueelle siten, että kiinteistön piha-alueen käyttö ei rumenna tie tai katunäkymää tai maisemakuvaa. Rakennuksen sijoituksella ja järjestelyillä ohjataan tarvittavat varastointialueet sijoittuvaksi kiinteistön takapihalle. Kaupunkikuvaa tai maisemaa rumentavat varastointialueet on aidattava näkymää suojaavin aidoin.

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

Rakennusta suunniteltaessa on selvittettävä, miten rakennuspaikan jäljellä oleva rakennusoikeus voidaan myöhemmin toteuttaa kaavan mukaisella tavalla.

3.2 RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN KORKEUSASEMA

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Suunnittelussa on otettava huomioon tien tai katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet ja muun rakennetun ympäristön korkeudet. Rakennuslupapiirustuksista tulee riittävällä tarkkuudella ilmetä rakennuspaikan ja ympäröivän alueen ja rakennusten olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet sekä suunnitelmissa käytetty korkeusjärjestelmä.

Rakennukset tulee sijoittaa rinteissä rakennuspaikalle niin, että vältetään tarpeettomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta. Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että rakennuspaikan kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille ennen lupapäätöksen tekemistä.

Kellarin lattiapintaa lukuun ottamatta on asuinrakennuksen lattian yläpinnan oltava vähintään 0,4 m rakennuksen ulkopuolella olevan maanpinnan yläpuolella.

3.3 AITAAMINEN

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön ja olla turvallinen.

Katua vastassa oleva aita tai istutukset on toteutettava kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Katujen liittymän näkemäalueella aidan tai istutuksen tulee olla riittävän matala, ettei niistä aiheudu haittaa liikenteelle. Katualuetta vastassa oleva aita on sijoitettava niin, ettei siitä ole haittaa kadun kunnossapidolle eikä tarpeellinen kunnossapito vaurioita aita. Maantien läheisyydessä aitaamisessa on huomioitava ministeriön ohjeet näkemäalueesta.

Rakennuspaikalla on aita sijoitettava niin, että se on piha-alueiden järjestelyn kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa eikä aiheuta tarpeetonta haittaa naapureille. Aitaa tai istutuksia ei saa sijoittaa niin, että ne estävät naapurikiinteistön tai sillä olevien rakennusten tai rakennelmien kunnossapidon.

Rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen tulee aina olla naapurin kirjallinen suostumus. Ellei suostumusta ole, tällaisen aidan rakentamiselle on haettava toimenpidelupaa rakennusvalvonnasta, vaikka aidan korkeus on matalampi kuin kohdassa 8.3 on kirjattu.

Rakennuspaikkojen välinen aita on sijoitettava keskelle rajaa ja sen tekemiseen ja kunnossapitoon ovat kummankin rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, ellei sijoittamiseen ja velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli aita haluaa vain toisen rakennuspaikan haltija eikä yhteisen aidan rakentamiseen ole kaavamääräysten perusteella tai muuten velvollisuutta, on aita sijoitettava kokonaan oman rakennuspaikan puolelle ja niin, että sen huoltaminen on mahdollista aiheuttamatta haittaa naapureille. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Aidan, joka ei ole naapurirakennuspaikan rajalla, tekee ja pitää kunnossa rakennuspaikan haltija. Aitaa ei katsota raja-aidaksi, mikäli rakennetun aidan etäisyys naapurin rajasta on vähintään puolet aidan korkeudesta. Istutettavan aidan oksien ja juurten on täysikasvuisinakin pysyttävä oman rakennuspaikan puolella. Naapurin haittaavien oksien ja juurien poistamisesta säädetään naapuruussuhdelaissa.

Aitojen ja vastaavien rakennelmien luvanvaraisuus on esitetty kohdassa 8.3.

3.4 TUKIMUURIT

Yli 700 mm korkean tukimuurin rakentaminen on luvanvarainen toimenpide.

Tukimuurin sijoittaminen naapurin rakennuspaikan rajalle edellyttää naapurikiinteistön omistajan suostumusta. Tukimuuria rajan läheisyyteen suunniteltaessa on otettava huomioon sen soveltuminen maastoon, korkeus ja huoltaminen sekä muut erityisesti naapurin asemaan vaikuttavat seikat. Alle 700 mm korkean tukimuurin rakentaminen on luvanvarainen toimenpide naapurin tai katualueen läheiselle rajalle rakennettaessa, kun tukimuurin etäisyys rajasta on vähemmän kuin sen korkeus. Perustellusta syystä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuurin naapurin rajaan kiinni, vaikka naapuri ei ole antanut suostumusta. Luvanvaraisuus on esitetty kohdassa 8.3.

3.5 PIHA-ALUE

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, maasto-olosuhteet huomioiden liikkumisesteetön ja viihtyisä ja ettei se aiheuta haittaa naapureille.

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin. Pihamaan korkeusasemaa ei saa ilman rakennusvalvonnan lupaa muuttaa 0,5 m enempää. Korkeusmuutos ei saa

aiheuttaa haitallista hulevesien valumista naapurin puolelle.

Rivi- ja kerrostalojen sekä julkisten ja liikerakennusten piha-alueet tulee suunnitella esteettömiksi. Edellä mainituissa tapauksissa on laadittava lisäksi pinnantasaus- ja istutussuunnitelma rakennusluvan liitteeksi.

Pihamaan materiaaleineen ja kasveineen sekä sen valaistuksen tulee olla sekä rakennukseen että muuhun ympäristöön sopiva kokonaisuus. Toteutuksessa tulee ottaa huomioon ympäröivän alueen ominaispiirteet.

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittelava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita. Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista tai maisemallista merkitystä.

Pihamaan tasaus voidaan toteuttaa tarvittaessa pengertämällä tai tukimuureilla esteettömyys ja kohdan 3.4 määräykset huomioiden.

Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että rakennuspaikkojen rajoille syntyy korkeuseroja. Rajaa vasten olevan luiskauksen tulee olla kaltevuudeltaan 1:3 tai sitä loivempi. Mikäli luiskaus on jyrkempi, tulee sille olla perusteltu syy. Jyrkissä luiskissa tulee rakenteellisesti varmistaa luiskan pysyminen paikoillaan sekä pintarakenteet valita sellaisiksi, että luiskassa voidaan tehdä pintarakenteen vaatimat huoltotoimenpiteet.

Luiskaaminen ja pengertäminen tulee tehdä kokonaan omalla rakennuspaikalla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapurikiinteistölle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle.

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

Pihalta aurattava lumi on voitava sijoittaa rakennuspaikalle niin, ettei siitä ole haittaa rakennuksille eikä naapureille eikä pelastustoiminnalle. Muutoin lumi on kuljetettava pois.

3.6 HULEVESIEN JA PERUSTUSTEN KUIVATUSVESIEN JOHTAMINEN

Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei muutoksilla lisätä pinta- ja sadevesien valumista rakennuspaikan rajan yli yksityisen tai yleisen alueen puolelle ilman alueen omistajan tai haltijan lupaa.

Sade- ja pintavedet sekä salaojiin kertyvä vesi voidaan maaperäolosuhteiden niin salliessa imeyttää omalla kiinteistöllä. Kiinteistön hulevesien imeyttämisestä ei saa aiheutua haittaa rakenteille, naapurikiinteistöille eikä kiinteistöllä syntyviä vesiä saa johtaa yleiselle katualueelle. Kiinteistöllä syntyvät hulevedet, joita ei voi imeyttää tontilla, on johdettava kunnan osoittamaan paikkaan hulevesiverkostossa. Kiinteistön tulee liittyä hulevesiviemäriverkostoon, jos alueella on kunnan vesihuoltolaitoksen hulevesiviemärintä eikä liittymisestä ole myönnetty vapautusta. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriverkostoon.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella hulevesien imeytyskenttä tai purkukaivo on sijoitettava omalle rakennuspaikalle vähintään 5 metrin päähän rajasta ja siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, vesistölle ja rakenteille.

Rakennuksen rakentamista tarkoittavan lupa-asian yhteydessä on ennen töiden aloittamista esitettävä hyväksyttävä hulevesisuunnitelma sade-, salaoja- ja pintavesien johtamisesta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että omistajat tai haltijat yhteisesti suunnittelevat ja toteuttavat useampia tontteja koskevat hulevesijärjestelyt jo ennen rakentamisen aloittamista.

Sade- ja sulamisvedet on johdettava pois rakennuksen vierestä. Rakennusta välittömästi ympäröivä maanpinta muotoillaan rakennuksesta poispäin viettäväksi.

3.7 RAKENNUSPAIKAN LIIKENNEJÄRJESTELYT

Rakennuspaikan katu- tai tieliittymässä sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus sekä hälytysajoneuvojen toimintamahdollisuus.

Rakennuspaikalla on oltava riittävä määrä autopaikkoja. Autopaikat on sijoitettava niin, etteivät pysäköidyt ajoneuvot peitä näkyvyyttä liittymässä tai risteyksessä tai aiheuta muuten vaaraa.

Rakennusluvan mukaisia autopaikkoja ei saa ilman lupaa ottaa muuhun käyttöön.

Rakennuspaikalla on varattava rakennuksen käyttötarkoitukseen riittävä määrä säilytyspaikkoja polkupyöriä varten.

Hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten on rakennuspaikalla oltava riittävän leveät ja selvästi merkityt väylät (pelastustiet), joita ei saa tukkia. Vähintään kolmikerroksisen rakennuksen varatien viereen on oltava pääsytie tikas- tai nostolava-autolle. Pelastustiesten mitoituksessa tulee käyttää hälytysajoneuvojen leveyden, pituuden, korkeuden, kääntösäteen, kokonaispainon ja akselipainon enimmäismittoja. Pelastustie on merkittävä tieliikenneasetuksen mukaisella tekstillisellä lisäkilvellä. Pelastustiepiirros on sijoitettava jokaisen porrashuoneen ilmoitustaulun yhteyteen.

Rakennuspaikalle saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän. Erityisestä syystä voi liittymiä olla useampia. Tällaisia syitä ovat rakennuspaikan koko, sijainti, käyttötarkoitus sekä liikenteen määrä ja laatu. Ajoneuvoliittymä on tehtävä turvallisesti ja sijoitettava niin, että näkemäalue yleiselle tielle tai muulle tielle on riittävä. Ajoneuvoliittymän leveys asuntotonteilla saa olla enintään 7 m ja muilla tonteilla 10 m.

Maanteiden ja yksityis- tai tonttiteiden liittymissä on noudatettava liikenne- ja viestintäministeriön ohjeen mukaisia näkemävaatimuksia ja otettava huomioon liikenneturvallisuus sekä hälytysajoneuvojen toimintamahdollisuus. Näkemäalueet varataan maantien suunnassa liittymisnäköyksen mukaan ja etäisyyden tulee olla maantien ajoradan reunasta mitattuna vähintään 10 metriä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä tienpitoviranomaiselta liittymäluvan mahdollisuus ja tarpeellisuus rakennuspaikalta maantiehen. Ajoneuvoliittymän paikka esitetään rakennuspaikkaa koskevassa suunnitelmassa.

3.8 ENERGIA- ja MAALÄMPÖKAIVOT SEKÄ –KERUUPIIRIT MAAHAN TAI VESISTÖÖN SIJOITETTUNA

Pohjavesialueilla ei saa käyttää pohjavedelle haitallisia lämmönkeruunesteitä. Toimenpideluvan lisäksi pohjavesialueella tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve. Maalämpöjärjestelmiä ei voi rakentaa kunnallisten vedenottamoiden lähistölle. Vesistöön sijoitettavien keruupiirien sijoitukseen tulee olla vesialueen omistajan suostumus. Luvanvaraisuus selviää kohdassa 8.3.

*Ohje: Lisätietoja maalämmön rakentamisesta ja luvista löytyy linkistä:
http://www.mikkeli.fi/sites/mikkeli.fi/files/atoms/files/maalammon_lupaohje_rakla2014.pdf*

3.9 VESIHUOLTO VERKOSTON ULKOPUOLISILLA ALUEILLA

Kiinteistöä varten tulee olla käyttötarkoitukseen nähden riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Rakennettaessa asuinrakennusta, jota ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohtoon, tulee rakentajan tarvittaessa esittää selvitys talousveden laadusta ja riittävydestä rakennusluvan yhteydessä.

3.10 JÄTEHUOLTOON LIITTYVÄ RAKENTEET

Kaikkien kiinteistöjen, joissa syntyy jätettä, on järjestettävä jätehuolto jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut ja riittävät tilat jätehuoltoa varten. Jäteastioiden ja tilojen sijoittelussa on otettava huomioon, etteivät ne rumenna ympäristöä tai aiheuta hajuhaittoja. Jäteastia on tarvittaessa sijoitettava aitaukseen tai katokseen. Sijoittelussa on kiinnitettävä huomiota paloturvallisuuteen ja siihen, että niiden tyhjentäminen jäteautolla on mahdollista. Mikkelin kaupungin jätehuoltomääräyksissä on esitetty hyväksytyt keräysvälinetyypit ja lajitteluvaatimukset.

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa hyötykeräyspisteitä ja alueellisia jätteiden keräyspisteitä. Uuden keräyspisteen sijoittaminen edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen lupaa ja alueen haltijan suostumusta. Keräyspisteiden tulee sopeutua kaupunki- ja maisemakuvaan ja tarvittaessa rajata aitauksin tai istutuksin. Jätesäiliöiden alustan pinnoittaminen edistää alueen siisteyttä.

Jätesäiliöiden ja -suojarakennelmien paloturvallisuudesta johtuvat suositeltavat suojaetäisyydet muihin rakennuksiin:

- yksittäinen jätesäiliö 660 l tai enintään kaksi 240 l jätesäiliötä 4 m
- jätesäiliöryhmä 6 m
- vaihtolavat, suuret jätesäiliöt ja vastaavat 8 m
- jätekatoksien sijoitus kohdassa 3.15

Ohje: Lisätietoa jätehuoltomääräyksissä

3.11 JÄTEVESI

Jätevesien käsittelyjärjestelmät on toteutettava voimassaolevan lainsäädännön sekä kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Rakennettaessa uutta tai korjattaessa vanhaa jätevesijärjestelmää rakennusvalvonnan lupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys ja suunnitelmat jätevesien käsittelyjärjestelmästä. Selvityksen tulee sisältää ympäristönsuojelumääräyksissä tarkoitettu kuvaus rakennuspaikan edellytyksistä ja rajoituksista jätevesien käsittelylle, arvio vaatimustasosta ja jätevesilaitteiston viemärintitapa. Jätevesien käsittelystä pohjavesialueella on määräyksiä kohdassa 7.6.

3.12 POLTTOAINE- JA KEMIKAALISÄILIÖT

Käytöstä poistetuista öljysäiliöistä tulee ilmoittaa rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaiselle ja pelastuslaitokselle sekä maanomistajalle. Ilmoituksesta tulee ilmetä yksilöidyt tiedot tehdyistä toimenpiteistä. Käytöstä poistetut säiliöt tulee poistaa maasta I ja II luokan pohjavesialueilla. Muiltakin alueilta säiliöt on poistettava maasta, mikäli se rakennuksia vaurioittamatta on mahdollista. Säiliöiden käytöstä ja poistamisesta määrätään Mikkelin seudun ympäristönsuojelumääräyksissä. Säiliöiden sijoittamisesta pohjavesialueella on määräyksiä kohdassa 7.6.

3.13 MAINOS- TAI MUUT VASTAAVAT LAITTEET

Liikehuoneiston kunkin ikkunan pinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään puolet. Ikkunan laajemmasta peittämisestä on tehtävä ilmoitus rakennusvalvontaan. Ikkunan peittäminen ei saa rumentaa rakennusta tai ympäristöä.

Mainoslaitteen tulee soveltua rakennukseen ja ympäristöön laitteen muodon, värityksen ja rakenteen puolesta. Rakennukseen kiinnitetty mainoslaitte saa tulla seinästä ulospäin enintään kohdassa 6.4 ilmoitetun määrän.

Hallitustorin ja Hallituskadun kävelykadun ympäristössä rakennuksen julkisivujen mainoslaitteiden tulee olla irtokirjainmainoksia, valolaatikoita ei sallita. Ylempien kerrosten korkeudella julkisivupinta tulee olla pääsääntöisesti mainoksista vapaa.

Olemassa olevan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän mainoslaitteen saa korvata uudella 1. kerroksen näyteikkunan yläpuolelle sijoitettavalla mainoslaitteella ilman lupamenettelyä, kun sen korkeus on enintään 400 mm.

Rakennuksen julkisivuun suunnitelluista mainoslaitteiden sijoitteluista tulee tehdä yleissuunnitelma toimenpide- tai rakennuslupan liitteeksi. Yleissuunnitelmassa tulee ottaa kantaa siihen, miten mainoslaitteet muodostavat kokonaisuuden julkisivussa. Aikaisempaan hyväksyttyyn yleissuunnitelmaan perustuvan mainoslaitteen korvaaminen on vapautettu lupamenettelystä, kun se täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset.

Irrallisia mainostelineitä saa sijoittaa enintään kaksi liiketilan sisäänkäynnin yhteyteen. Irrallinen mainosteline tulee sijoittaa seinän viereen. Irralliset mainostelineet, myyntitelineet, kesäkalusteet ja ulkotulet on sijoitettava katu-, kaavatie- tai muulle yleiselle alueelle niin, etteivät ne haittaa kadun, kaavatien tai yleisen alueen käyttöä, aiheuta palovaaraan eivätkä aiheuta vaaraa henkilöille, joiden näkökyky on rajoittunut. Niitä ei myöskään saa sijoittaa pysäköintiä estävästi. Mainostelineet on poistettava liikkeen aukioloajan päättyessä.

Asuinrakennuksissa sallitaan vain ko. kiinteistön rakennuksissa olevan liiketoiminnan mainonta.

Katu-, kaavatie- ja muulle yleiselle alueelle ei saa sijoittaa mainoslaitteita tai kalusteita ilman kaupungin asianomaisen toimielimen tai muun maanomistajan tai haltijan lupaa, joka on hankittava ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Mainoslaitteet on pidettävä kunnossa eikä niistä saa aiheutua haittaa liikenneturvallisuudelle. Väliaikaiseen alle viikon kestävään tapahtumamainontaan ei tarvitse rakennusvalvonnan lupaa. Mainosten sijoitukseen tarvitaan alueen omistajan suostumus.

Mainoslaitteiden luvanvaisuus on esitetty kohdassa 8.3.

Ohje: Lisätietoja mainoslaitteiden lupaohjeesta:

http://www.mikkeli.fi/files/atoms/files/mainoslaitteiden_asentaminen_ja_luvanvaraisuus.pdf

3.14 OSOITEMERKINTÄ

Rakennukseen tai rakennuspaikalle on ennen käyttöönottokatselmusta merkittävä osoitenumero niin selvästi, että se on havaittavissa tulosuunnasta kadulta tai tieltä hämärässäkin. Jos rakennuspaikalla on useita asuinrakennuksia tai liike- ja teollisuusrakennusten ja vastaavien rakennuspaikalla on useita rakennuksia, on jokaiseen niistä merkittävä selvä tunniste ja keskeisellä paikalla sisääntuloväylän välittömään läheisyyteen on sijoitettava valaistu aluetaulu.

3.15 RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN SIIJOITUS RAKENNUSPAIKALLA

Luvan myöntävä viranomais voi perustellusta syystä poiketa etäisyysvaatimuksista. Kun poiketaan seuraavista etäisyyksistä, rakentaminen on luvanvaraista. Asemakaavassa tai muissa määräyksissä voidaan sallia poikkeaminen rajaetäisyydestä naapurin suostumuksella. Suostumus on esitettävä kirjallisesti. Lupa-asiakirjoissa on esitettävä määräysten mukaiset palo-osastoinnit.

Etäisyydet yleensä

Rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava asemakaava-alueella vähintään 8 metrin etäisyydelle naapurin rakennuksista ja vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin rajoista. Asemakaavan ulkopuolisilla alueilla rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 10 metrin etäisyydellä naapurin rakennuksista ja vähintään 5 metrin etäisyydellä rakennuspaikan rajoista. Alle 5 m² rakennelma voidaan sijoittaa rakennelman korkeuden etäisyydelle rajasta, kun siihen on naapurin kirjallinen suostumus, ei kuitenkaan katualueen vastaiselle rajalle siten, että se haittaa liikenneturvallisuutta ja peittää näkemäalueen.

Palovaarallisen rakennuksen etäisyydet

Palovaarallista rakennusta (esim. savusauna) ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Samalla rakennuspaikalla olevan palovaarallisen rakennuksen etäisyys muihin rakennuksiin tulee olla vähintään 15 metriä.

Rakennelmat, joissa on tulisija

(esim. kylpytynnyri, terassitakka, grillikatos, kota)

Rakennelman ja savuhormin on sijaittava vähintään 4 metrin etäisyydellä rakennuksen räystäistä ja asemakaavoitetulla alueella 4 m naapurin rajasta ja muilla alueilla 5 m naapurin rajasta.

Jätekatosten ja käymälöiden etäisyydet

Jätekatokset on sijoitettava vähintään 8 m:n etäisyydelle muista rakennuksista.

Jätteiden keräysastian tai kompostorin etäisyys on oltava vähintään 4 m rakennuksesta ja ulkokäymälän vähintään 5 m naapurin rajasta tai rakennuksesta. Uuden rakennelman, jätteiden keräyspisteen, kompostorin tai ulkokäymälän sijoittaminen tätä lähemmäksi edellyttää naapuritontin haltijan suostumusta. Jäteastioiden etäisyyksistä lisää kohdassa 3.10.

Rakennusvalvontaviranomais voi antaa luvan sijoittaa rakennelman, jätteiden keräyspisteen, kompostorin tai ulkokäymälän edellä mainittua lähemmäksi tai naapuritontin rajaan kiinni, vaikka naapuri ei ole antanut suostumustaan. Tällöin sijoittamiselle on oltava erityiset syyt eikä se saa aiheuttaa merkittävää haittaa naapurille ja palon leviämisen estämisestä tulee huolehtia rakenteellisesti.

Autosuojaan etäisyys muihin rakennuksiin

Enintään 60 m² autosuojaan etäisyys rakennuksiin tulee olla vähintään 4 m ja sitä suuremman autosuojaan etäisyys vähintään 8 m.

Etäisyys voi olla pienempikin, kun rakennetaan riittävät palo-osastoinnit, jotka esitetään lupa-asiakirjoissa.

Etäisyydet rannalla

Keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta 10 - 20 metrin etäisyydelle saa rakentaa tai sijoittaa yhteensä enintään kolme rakennusta tai rakennelmaa, joista enintään kaksi saa olla rakennuksia.

Luhtiaitan tai muun kaksikerroksisen rakennuksen etäisyys 30 m.

Muut rakennusten etäisyydet on esitetty kohdassa 5.3.

Etäisyydet teistä ja kaduista

Rakennusten tulee sijaita maantien keskilinjasta vähintään 20 metrin etäisyydellä ellei tiesuunnitelmassa ole suoja-alueesta toisin määrätty. Yksitystien keskilinjasta etäisyys tulee olla vähintään 12 metriä. Jos etäisyysvaatimuksista on perustellusta syystä tarve poiketa, tulee sijoitukselle saada tieviranomaisen tai tiealuetta hallinnoivan tahon suostumus.

Autotallin ja -katoksen, johon ajetaan suoraan kadulta tai tieltä, etäisyyden kadun tai tien puoleisesta rakennuspaikan rajasta on oltava vähintään kuusi metriä. Mikäli autosuoja on riittävän avoin turvallisen näkemän saavuttamiseksi, voi etäisyys olla pienempikin.

Asuinrakennuksen etäisyyden ajoradan keskiviivasta tulee moottoritien varrella olla vähintään 200 metriä, valtatie 5 varrella vähintään 150 metriä, valtateiden 13 ja 15 varrella, kantateiden 62 ja 72 varrella sekä seututien 431 Otava - Hirvensalmi varrella vähintään 100 metriä, seututeiden 381 Mäntyharju-Suomenniemi ja 420 Mäntyharju-Ristiina varrella vähintään 70 metriä, yhdysteiden varrella vähintään 20 metriä sekä etäisyyden rautatien lähimmän raiteen keskilinjasta vähintään 100 metriä.

Mikäli asuinrakennuksen etäisyysvaatimuksista halutaan poiketa, tulee vähimmäisetäisyys melun kannalta määrittää laskennallisesti. Jos rakentaminen tällaiselle etäisyydelle edellyttää myöhemmin melusuojauksen rakentamista, vastaa siitä rakennuspaikan haltija.

Jätevesijärjestelmän suojaetäisyydet

Kiinteistön raja 10 m

Vesistöön 30 m ja ojaan 10 m (harmaat vedet)

Vesistöön 100 m (mustat vedet)

Talousvesikaivoon 30 m (harmaat vedet)

Talousvesikaivoon 50 m (vesikäymälän jätevedet)

Etäisyyksien osalta sovelletaan lisäksi, mitä kunnan ympäristösuojelumääräyksissä tai oikeusvaikutteisissa kaavoissa on säädetty. Mikäli etäisyydet poikkeavat, rakennusjärjestyksen etäisyydet ovat väistyneitä.

Energia- ja maalämpökaivon etäisyydet

Tontin raja 7,5 m

Katualueen raja 2m

Muut suositellut ohjeelliset etäisyydet on esitetty maalämmön lupaohjeesta.

4 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

4.1 RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikan tulee olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3.000 m².

Uuden vakituisen asunnon rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5.000 m². Kun rakennus liitetään yleiseen viemäriverkostoon, rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3.000 m².

Uudestaan rakentamisen, peruskorjauksen ja vähäisen lisärakentamisen yhteydessä voidaan pinta-alavaatimuksesta poiketa, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Mikäli rakennuspaikalla pidetään hevosia tai muita vastaavia eläimiä, on rakennuspaikan vähimmäiskoko 5.000 m² ja lisäksi on jatkuvasti oltava käytettävissä 5.000 m² jokaista hevosta tai muuta vastaavaa eläintä kohti. Rakennuspaikalla tulee olla riittävästi jaloittelu- ja laiduntilaa sekä tilaa asialliselle lantalalle.

Uusi hevos- tai ponitalli sekä muu vastaava eläinsuoja, lantala ja ulkotarha tulee sijoittaa riittävän etäälle, kuitenkin vähintään 50 metrin päähän naapurikiinteistön rajasta silloin, kun naapurikiinteistöllä on rajan

tuntumassa asutusta, päiväkotia, koulu, puisto tai vastaava tai jos naapurikiinteistö on asema- tai yleiskaavassa osoitettu tällaiseen tarkoitukseen. Vastaavasti ratsastuskentän vähimmäisetäisyys on 20 metriä naapurin kiinteistöstä. Etäisyyden riittävyyttä arvioitaessa tulee ottaa huomioon paikalliset maasto-, maisema- ja rakentamisolosuhteet siten, ettei naapurikiinteistölle ja ympäristölle aiheudu haittaa. Naapurin kirjallisella suostumuksella vähimmäisetäisyydet voivat olla pienemmät. Ratsastuskentän ja ulkotarhan suojaetäisyys talousvesikaivoon on 50 metriä.

Uusien kotieläinsuojien, eläinten jaloittelualueiden, ulkotarhojen ja lantavarastojen rakentaminen pohjavesialueilla voi tulla kyseeseen vain erityisin perustein ja pohjaveden pilaantumisvaaran estävin toimenpitein.

Ympäristöviranomaiselta on selvitettävä ympäristöluvan tarve. Rakennusjärjestyksen eläintenpitoa koskevat määräykset ovat väistyviä, mikäli toiminnalta edellytetään ympäristölupaa tai eläinsuojelulain säännökset toisin määräävät.

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, jos rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä rakennuksen soveltuminen rakennettuun ympäristöön mahdollistaa sen.

4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on enintään kaksi asuntoa ja jossa on enintään kaksi kerrosta ja sen lisäksi päärakennuksen käyttötarkoitukseen tai pienyritystoimintaan liittyviä talousrakennuksia. Rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 200 m² lisättynä 6 prosentilla rakennuspaikan pinta-alasta eikä se saa olla enempää kuin 700 m² eikä ylitä 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Ensimmäisen kappaleen määräysten estämättä voi rakennuslupaviranomainen myöntää luvan rakentaa maa- tai metsätalouskäytössä olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maa- ja metsätaloutta, maatilamatkailua tai pienyritystoimintaa palvelevia rakennuksia.

Yli viiden hehtaarin suuruiselle, maa- tai metsätalouskäytössä olevalle maatilalle saa ensimmäisen kappaleen määräysten estämättä rakentaa talouskeskuksen yhteyteen toisen asuinrakennuksen sekä maatilataloutta tai pienyritystoimintaa palvelevia rakennuksia.

5 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

5.1 RAKENNUSPAIKAN KOKO

Rantaan rajoittuvan uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5.000 m². Mikäli rakennus liitetään viemäriverkostoon, on pinta-alan oltava vähintään 3.000 m².

Vesistön rannalla olevan uuden rakennuspaikan leveys rantaviivaan rajoittuvalla sivulla tulee olla vähintään 50 metriä.

Rakennuspaikkana käytettävän saaren on oltava pinta-alaltaan vähintään 5.000 m², ellei sillä jo ole asuin- tai lomarakennusta. Saareen ei voi myöntää rakennuslupaa uudisrakennukselle, ellei samalla esitetä selvitystä saareen kulkemiseen tarvittavista auto- ja venepaikoista ja jätehuollon järjestämistavasta.

Rakennuspaikan muodon, koon ja korkeusaseman tulee olla sellainen, että rakennukset voidaan sijoittaa alueelle, jolla ei ole sortuma- tai tulvavaaraa.

5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueelle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuintalon tai lomarakennuksen sekä enintään neljä sen käyttötarkoitukseen soveltuvaa talousrakennusta. Vähäisempiä rakennelmia saa rakennuspaikalla olla edellä mainittujen lisäksi kaksi, kun sallittu rakennuspaikan kerrosala ei ylitä.

Yli viiden hehtaarin suuruiselle, maa- tai metsätalouskäytössä olevalle maatilalle saa edellä mainitun estämättä rakentaa talouskeskuksen yhteyteen toisen asuinrakennuksen.

Rantaosayleiskaavoissa, joissa rakennusoikeus on sidottu rakennusjärjestykseen, noudatetaan kaavan vahvistamishetkellä voimassa olleen rakennusjärjestyksen määräyksiä rakennusoikeudesta.

Vakituisen asunnon rakennuspaikalla rakennusten yhteinen kerrosala saa olla enintään 400 m² eikä se saa ylittää 10 %:a rakennuspaikan pinta-alasta.

Lomarakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus määräytyy seuraavasti:

Mantere:

Mantereella, maisemallisesti tavanomaiset alueet:

Jos rakennuspaikan pinta-ala on yli 1500 m²,
rakennusoikeus on 50 m² lisättynä 4 prosentilla rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m².

1500 m² ja pienemmillä vanhoilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus on 6 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Mantereella, RA-1 alue tai maisemallisesti arka alue tai rantojensuojeluohjelmaan kuuluva alue:

Alle 5000 m ² :n rakennuspaikat	120 m ²
5000-10000 m ² :n rakennuspaikat	160 m ²
Yli 1 ha:n rakennuspaikat	200 m ²

Saaret:

Saaren koon mukaan (rakennusoikeus jaetaan pinta-alan suhteessa useammalle rakennuspaikalle),
 maisemallisesti tavanomaiset alueet:

Alle 3000 m ² :n saaret	60 m ²
3000 m ² - alle 5000 m ² :n saaret	90 m ²
5000 m ² :n - 1,0 ha:n saaret	120 m ²
Yli 1,0 ha:n saaret	4 % rakennuspaikan pinta-alasta, enintään 200 m ² rakennuspaikkaa kohden

Saaren koon mukaan (rakennusoikeus jaetaan pinta-alan suhteessa useammalle rakennuspaikalle),
 maisemallisesti arka alue tai rantojensuojeluohjelmaan kuuluva alue:

Alle 5000 m ² :n saaret	60 m ²
5000 m ² :n - 1,0 ha:n saaret	90 m ²

Yli 1 ha:n saarissa, saaren rakennuspaikan koon mukaan, maisemallisesti arka alue tai rantojensuojeluohjelmaan kuuluva alue:

Alle 5000 m ² :n rakennuspaikat	90 m ²
5000-10000 m ² :n rakennuspaikat	120 m ²
Yli 1 ha:n rakennuspaikat	120 m ²

5.3 RAKENNUSTEN ETÄISYYS RANTAVIIVASTA

Rantavyöhykkeelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemaan, rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin, värikyseen ja korkeusasemaan. Rantavyöhykkeen kallioperää, maa-aineksia tai kasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa.

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

Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen sijoitettavaksi myöhemmin esitettyjä metrimääriä kauemmaskin, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen, kun huomioon otetaan rakennuksen koko, muoto ja värit.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään alla olevan taulukon mukainen sekä sijainnin sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Asuin- tai lomarakennus ja vierasmaja:

Kerrosala	vähimmäisetäisyys rannasta
enintään 120 m ²	30 m
yli 120 m ² – enintään 200 m ²	40 m
yli 200 m ²	50 m

Yksikerroksinen talousrakennus tai rakennelma:

Kerrosala	vähimmäisetäisyys rannasta
enintään 15 m ²	10 m
yli 15 m ² - enintään 25 m ²	20 m
yli 25 m ²	30 m

Saunan, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja pohjapinta-alaan laskettavat katokset enintään 15 m² sekä parven sisäkorkeus alle 1600 mm, saa rakentaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, mikäli rakennus muuten sopeutuu ympäristöön.

Saunan, jonka kerrosala on enintään 35 m² ja pohjapinta-alaan laskettavat katokset ja terassit yhteensä enintään 20 m² sekä parven sisäkorkeus alle 1600 mm, saa rakentaa 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, mikäli rakennus muuten sopeutuu ympäristöön.

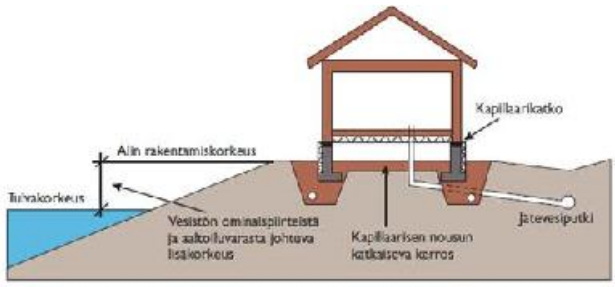
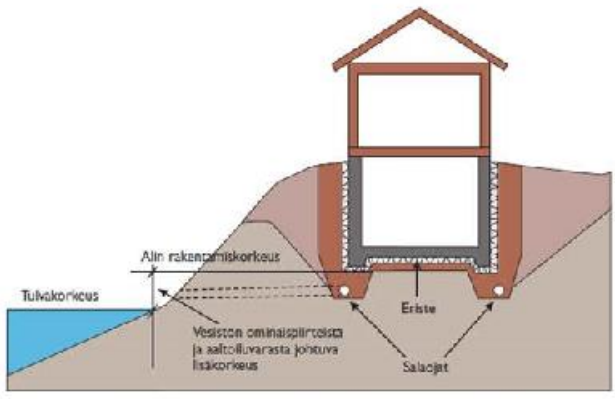
Keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta 10 - 20 metrin etäisyydelle saa rakentaa tai sijoittaa yhteensä enintään kolme rakennusta tai rakennelmaa, joista enintään kaksi saa olla rakennuksia.

Luhtiaitan tai muun kaksikerroksisen rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 30 metriä.

Venevajan etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ratkaistaan tapauskohtaisesti huomioiden erityisesti maisemalliset näkökohdat. Rakennuksen harjasuunta tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on kerran sadassa vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100) + harkinnan varainen lisäkorkeus, joka on rakennustyyppistä johtuva lisäkorkeus, ilmastonmuutoksesta aiheutuva, vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus tai avointen ulapoiden rannoilla harkinnanvarainen aaltoiluvara. Aallokko tulee ottaa huomioon rakentamiskorkeudessa lähinnä vain suurten selkien rannoilla. Koska samankin järven eri ranta-alueilla vapaa ulapan pituus ja rannan kaltevuus ovat erilaisia, ei tätä aaltoiluvaraa voi antaa järviakohtaisesti, vaan se tulee arvioida kullekin ranta-alueelle erikseen.

Seuraavien järvien rannoille rakennettaessa alin suositeltava rakentamiskorkeus on:

Vesistön nimi	N2000 + (m)	Kuva: Ympäristöopas 2014, Tulviin varautuminen rakentamisessa			
Ala-Kuomio	86,55	 Kuva 11. Alin rakentamiskorkeus sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Maanpinta ja etäisyys vesirajasta ovat määräävämpiä kuin kapillaarikatkon sijainti rakenteessa.			
Alajärvi - Orijärvi	87,25				
Hanhijärvi	99,85	 Kuva 12. Alin rakentamiskorkeus maanvaraiselle perusmuuriperustuksella kellarilla. Mikäli kellarin rakennetaan kuvassa esitettyä alemmaksi, pitää kellarin suojata siten ettei se pääse kastumaan. Aaltoliuvaraa ei ole tarpeen erikseen tarkastella, koska tulvakorkeuden ja rakennuksen ulkoseinän välillä on riittävä korkeusero.			
Hietanen	126,35				
Hirvijärvi	114,75	<td>Härkäjärvi</td> <td>104,95</td> <td data-kind="ghost"></td>	Härkäjärvi	104,95	
Ihastjärvi	105,05				
Iso-Naakkima	112,5	<td>Iso-Vuolinko</td> <td>99,95</td> <td data-kind="ghost"></td>	Iso-Vuolinko	99,95	
Kallajärvi	96,45				
Kallavesi (Mikkeli/Ristiina)	83,2	<td>Kangasjärvi</td> <td>106,85</td> <td data-kind="ghost"></td>	Kangasjärvi	106,85	
Keihäsjärvi	83,25				
Keskimmäinen-Alimmainen	80,45	<td>Korpijärvi</td> <td>104,85</td> <td data-kind="ghost"></td>	Korpijärvi	104,85	
Kuolimo	78,05				
Kyyvesi	102,55	<td>Laavus</td> <td>111,2</td> <td data-kind="ghost"></td>	Laavus	111,2	
Linnajärvi	94,65				
Lylyjärvi	113,5	<td>Oulanki</td> <td>105,25</td> <td data-kind="ghost"></td>	Oulanki	105,25	
Pesäjärvi	101,05				
Pitkäjärvi	91,35	<td>Puula</td> <td>96,15</td> <td data-kind="ghost"></td>	Puula	96,15	
Rauhajärvi	101,75				
Ruskijärvi	82,75	<td>Saarijärvi (Mikkeli/Ristiina)</td> <td>87,15</td> <td data-kind="ghost"></td>	Saarijärvi (Mikkeli/Ristiina)	87,15	
Saarijärvi (Mikkeli/Juva)	96,35				
Saimaa (Ukonvesi, Paljavesi)	78,05	<td>Santaranjärvi</td> <td>104,35</td> <td data-kind="ghost"></td>	Santaranjärvi	104,35	
Sulama	99,15				
Suojärvi	123,35	<td>Suuri-Vahvanen</td> <td>90,35</td> <td data-kind="ghost"></td>	Suuri-Vahvanen	90,35	
Suuri-Ruotimo	103,55				
Syysjärvi (Anttola)	88,1	<td>Syysjärvi (Mikkeli)</td> <td>92,05</td> <td data-kind="ghost"></td>	Syysjärvi (Mikkeli)	92,05	
Säynätjärvi	82,85				
Toplanen	93,45	<td>Verijärvi</td> <td>104,85</td> <td data-kind="ghost"></td>	Verijärvi	104,85	
Ylimmäinen	80,55				
Ylä-Kuomio	93,75	<td>Yläne</td> <td>109,75</td> <td data-kind="ghost"></td>	Yläne	109,75	
Yläne	109,75				

6 RAKENTAMISEN OHJAAMINEN ASEMAKAAVAN ALUEILLA

6.1 ASUINRAKENNUSTEN MÄÄRÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Asemakaava-alueen AO-rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, mikäli asemakaava ei muuta määrää.

6.2 TALOUSRAKENNUKSET JA RAKENNELMAT ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Asemakaava-alueella asuintontille saa pääarakennuksen lisäksi rakentaa yhteensä enintään 4 kpl talousrakennuksia tai rakennelmia rakennusoikeuden mukaisesti.

Talousrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja harjakorkeudeltaan pienempi kuin asuinrakennuksen sekä kooltaan asuinrakennukselle alisteinen. Talousrakennusten tulee kate- ja seinämateriaaleiltaan sekä värykseltään sopeutua pääarakennuksen ratkaisuihin.

6.3 TALOUSRAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN SJOITTUMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Talousrakennukset ja vastaavat rakennelmat on sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle. Rakennusten ja rakennelmien etäisyyksistä on kohdassa 3.15.

6.4 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN KATUALUEEN TAI MUUN YLEISEN ALUEEN PUOLELLE

Mikäli rakennuksen saa rakentaa kadun tai muun yleisen alueen puoleiseen rajaan kiinni, rakennus saa ulottua rakennuspaikan rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1. rakennuksen perusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,15 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä 0,50 metriä,
2. erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,0 metriä, ikkuna- ja ovimarkiisit ja vastaavat helposti nostettavissa olevat laitteet kuitenkin 2,0 metriä,
3. julkisen rakennuksen, liikerakennuksen tai vastaavan rakennuksen pääsisäänkäynnin suojakatos 3,0 metriä,
4. tekniset laitteet, mainoslaitteet, portaat, luiskat ja muut vastaavat 1,0 metriä.

Rakennuksen osat tai rakennelmat eivät kuitenkaan saa häiritä katu- tai muun yleisen alueen käyttöä. Rakennuspaikan rajan ylittävän osan alle on jätävä vapaata korkeutta vähintään 3,0 metriä, markiisien osalta kuitenkin vähintään 2,4 metriä ja ajoradan päällä tai lähempänä kuin 0,5 metrin päässä ajoradasta vähintään 4,5 metriä. Mainoslaite, joka ulkonee seinästä enintään 0,15 metriä, saa olla alempanakin. Rakennuspaikan rajan ylittävät osat on kiinnitettävä varmasti ja niiden kunnosta on pidettävä erityistä huolta.

6.5 RAKENNUSPAIKAN SISÄISEN RAKENNUSALAN RAJAN YLITTÄMINEN

Rakennus saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli seuraavasti:

- rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- rakennuksen katokset (ei kuitenkaan autokatos), räystäät, parvekkeet, avokuistit ja muut vastaavat rakennuksen osat 2 metriä.
- ulkoportaot sisäänkäynti- ja lepotasoiheen ja liikkumisesteettömälle kululle tarkoitetut luiskarakenteet tarpeen mukaan.
- kattamaton oleskeluterassi tarpeen mukaan, kun tason korkeus enintään 0,5 metriä maanpinnasta.
- ulkoseinän lisäeristys, vähäiset tekniset laitteet ja muu vastaavat tarpeen mukaan.

Edellä mainituista ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

6.6 ASEMAKAAVOJA TÄYDENTÄVÄT MÄÄRÄYKSET

Mikäli rakennuspaikka sijaitsee entisen Mikkelin kaupungin alueella, jonka asemakaava on vahvistettu ennen 18.8.1966 tai entisen Mikkelin maalaiskunnan alueella, jonka asemakaava on vahvistettu ennen 5.8.1980 ja kaava sallii vain yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen, saa kaavamääräyksen estämättä rakennuksen asuinkerroksen yläpuolelle rakentaa ullakon tasolle kerrosalaan luettavaa tilaa enintään 2/3 pääkerroksen kerrosalasta.

Rakennettaessa liitteessä 7 rajatulle entisen Haukivuoren kunnan asemakaava-alueelle tulee noudattaa liitteessä 7 esitettyjä määräyksiä, ellei kaavamääräyksistä muuta johdu.

Teollisuus- ja varastorakennusten tai huoltoaseman rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään yhden asunnon. Asunnolle tulee osoittaa tarkoituksenmukaiset ja riittävät ulkotilat. Asunnon saa rakentaa ja käyttöön ottaa aikaisintaan samanaikaisesti rakennuspaikan pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen kanssa.

Asemakaava-alueella, jolla asemakaavassa ei ole määräyksiä rakennusoikeuden määrästä, saa rakentamiseen käyttää rakennuspaikan pinta-alasta rakennusten pohjapinta-alan /kerrosalan perusteella:

- Asuinkerrostalot (AK), liikerakennukset (AL) tai yhdistetyt liike- ja asuinkerrostalot: rakentamiseen 20 % / kerrosalaan 40 %
- Rivitalot ja muut kytketyt rakennukset (AR): 20 % / 30 %
- Omakoti- ja muut enintään kahden asunnon talot (AO): 25 % / 25 %
- Moottoriajoneuvojen huoltoasema (LM): 30 % / 30 %
- Yleiset rakennukset (Y): 30 % / 60 %
- Teollisuus- tai varastorakennukset (T): 30 % / 60 %

7 RAKENTAMINEN ALUEILLA, JOILLA ON ERITYISIÄ MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN RAJOITUKSIA

7.1 SUUNNITTELUTARVEALUE

Suunnittelutarvealue, jonka käyttö edellyttää erityisiä toimenpiteitä, on osoitettu yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksen liitekartassa. Karttaan merkityllä alueella rakennuslupa voidaan myöntää vasta sitten, kun on selvitetty suunnittelutarveratkaisulla, ovatko luvan myöntämiselle vaaditut erityiset edellytykset olemassa.

7.2 PILAANTUNUT MAAPERÄ

Mikäli rakennuspaikan ja ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on se tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista. Pilaantuneesta maa-alueesta on ilmoitettava ympäristöviranomaiselle ja alueen puhdistamisesta on tehtävä ilmoitus valvovalle viranomaiselle.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys tehdyistä maaperätutkimuksista ja mahdollinen puhdistussuunnitelma tai maaperän puhdistamiseen tarvittava alueellisen viranomaisen päätös. Jos pilaantuminen havaitaan yllättäen rakennustöiden yhteydessä, on siitä ilmoitettava välittömästi ympäristöviranomaiselle.

Mikkelin kaupungin omistamilla maa-alueilla tulee vuokra-alueen haltijan olla yhteydessä Mikkelin kaupungin ympäristövastuualueen yksikköön.

7.3 MELU- SEKÄ TÄRINÄALUEET JA MELUN TORJUNTA SEKÄ RAKENNUKSISSA ETTÄ PIHA-ALUEILLA

Tarvittaessa hakijan on liitettävä rakennuslupahakemukseen melu- ja tärinätarkastelu ja selvitys haittojen ehkäisemiseksi.

7.4 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. Asuinrakennusten maanvaraiseen alapohjia rakennettaessa tai uusittaessa on rakennettava radonin imuputkistovaraus rakentamisen yhteydessä vesikatolle saakka sekä perusmuurin ja laatan sekä läpivientien kohdat tiivistettävä.

7.5 MUINAISJÄÄNNÖKSET

Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muistoja Suomen aikaisemmasta historiasta. Muinaisjäännösalueen maaperään kajoaminen on kiellettyä ilman Museoviraston lupaa. Alueen maankäyttöä koskevat suunnitelmat tulee toimittaa hyvissä ajoin ennakoon lausunnolle Museovirastoon, joka ohjeistaa jatkotoimenpiteet.

Mikäli rakennustyön yhteydessä havaitaan merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta Museovirastoon.

7.6 POHJAVESI

Pohjavesialueelle rakentamista suunniteltaessa on arvioitava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja määrään riittävin tutkimuksin. Tutkimustulokset on liitettävä lupahakemukseen. Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan sekä yhdyskuntien vedenhankintaan. Suunnittelun yhteydessä on myös selvitettävä tarve ympäristöviranomaisen lupaan.

Maanrakennustöitä tehtäessä tulee huolehtia, ettei niillä aiheuteta pohjaveden pilaantumista vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella tai talousveden hankintaan käytettävän kaivon pohjavesimuodostumassa eikä veden laadun heikkenemistä vedenhankintavesistössä. Kaivettaessa on jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille vähintään 2 metrin suoja-kerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita kiviperäisiä maa-aineksia.

Pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistön valuma-alueella öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle ja rakentaa kaksivaippaisena rakenteena tai varustaa sellaisella suoja-altaalla ja varolaitteella, joka estää suorat valumat maastoon säiliön rikkoutuessa tai muun vahingon yhteydessä. Rikkoutuneista säiliöistä tulee olla yhteydessä ympäristöviranomaiseen. Poistettavista säiliöistä on määräyksiä kohdassa 3.12.

Vesikäymälöiden jätevesi tai erottelevan kuivakäymälän virtsa on johdettava umpisäiliöön, mikäli jätevesiä ei voida johtaa tiiviissä putkessa käsiteltäväksi pohjavesialueen ulkopuolelle. Jätevesiviemärin tiiveydestä on varmistuttava koestamalla viemärit ennen niiden käyttöönottamista. Pohjavesialueella jätevesien imeyttäminen on kielletty, lukuun ottamatta vähäisiä harmaita jätevesimääriä.

Rakennusjärjestyksen vesien käsittelyä koskevat määräykset ovat väistyviä, mikäli ympäristönsuojelumääräyksissä toisin määrätään.

Maalämmön käytön luvanvaraisuudesta pohjavesialueella on määrätty rakennusjärjestyksen kohdissa 3.8 ja 8.3

8 LUPAJÄRJESTELMÄT

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on esitetty rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuus:

- Rakennuslupa
- Toimenpidelupa
- Rakennuksen purkamislupa ja ilmoitus
- Maisematyölupa

Rakennuslupa tarvitaan rakennuksen rakentamiseen, korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen, rakennuksen tai osan käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen ja muuhun työhön, jolla voi ilmeisesti olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen niin kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. Korjausrakentaminen, joka kohdistuu merkittävien terveyshaittojen poistamiseen, edellyttää rakennuslupamenettelyä.

8.1 ILMOITUSMENETTELY

Ilmoitusmenettelyä sovelletaan merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen, rakennus- tai toimenpideluvan asemesta. Nämä on esitetty kohdassa 8.3.

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurin oikeusturvan kannalta on tarpeen.

Ilmoitus raukeaa, jollei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa ilmoituksen tekemisestä. Rakennustyöhön ryhtymisestä on ilmoitettava rakennusvalvontaan.

8.2 LUPAMENTTELYSTÄ VAPAUTETUT RAKENNELMAT ASUIN- JA LOMARAKENNUSPAIKOILLA

Rakennuspaikalla jo olevan asuin- ja lomarakennuksen pihapiiriin kuuluva katos (ei moottoriajoneuvokatos tai rakennukseen liittyvä katos), huvimaja, grillikota/katos, pihavarasto, vaja, maakellari, kasvihuone, leikkimökki, kesäkeittiö, kun:

- 1) rakennelma asemakaava ja ranta-alueilla on pohjapinta-alaltaan alle 15 m² ja alaan sisältyy myös katoksen ala ja harjakorkeus on alle 3,5 m tai muilla alueilla pohjapinta-ala on alle 30 m²
- 2) edellä mainittujen rakennelmien ja talousrakennusten yhteenlaskettu määrä rakentamisen jälkeen on neljä
- 3) rakentamisella ei ylitetä rakennuspaikan sallittua kerrosalaa
- 4) rakennusjärjestyksen kohdan 3.15 etäisyysvaatimukset muihin rakennuksiin, rantaan ja rajoihin täyttyvät
- 5) rakennelma sijoittuu kaavoitetulla alueella kaavan mukaiselle rakennusalalle
- 6) rakentaminen ei sijoitu kulttuurihistorialliseen ympäristöön tai suojellun rakennuksen pihapiiriin
- 7) rakentamisessa noudatetaan asemakaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksiä
- 8) rakennelma sopeutuu muodon, värityksen ja rakenteiden puolesta ympäristöön
- 9) rakennelma ei ole hirsilatotyypinen rakoseinäinen rakennus asemakaavoitetulla alueella

Mikäli edellä mainitut määräykset eivät täyty, toimenpidelupa on haettava.

Moottoriajoneuvotalli ja -katos, sauna ja vierasmaja käsitellään aina rakennuslupana.

Rakennelmat, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on rakennettava rakenteellisesti käyttötarkoitukseensa sopiviksi ja turvallisiksi, kaavan ja säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, maantielain mukaisen suoja- ja näkemäalueen ulkopuolelle, ympäristöön sopeutuviksi ja sellaisiksi, ettei niistä aiheudu naapurille tai ympäristölle kohtuutonta haittaa.

Mikäli toteutettu toimenpide rumentaa ympäristöä, ei täytä ulkoasultaan kohtuullisia vaatimuksia, ei sovellu ympäristöönsä tai haittaa naapuria kohtuuttomasti, voi rakennusvalvonta velvoittaa haltijaa purkamaan tai muuttamaan tehdyn talousrakennuksen ja rakennelman.

8.3 TOIMENPITEIDEN LUVANVARAISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §, 126 a § ja 129 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan ja ilmoitusmenettelyn osalta seuraavasti.

Mikäli ranta-alueella on ranta-asemakaava, noudatetaan sillä ranta-aluetta koskevia määräyksiä. Mikäli ranta-alueella on muu asemakaava, noudatetaan sillä asemakaava-aluetta koskevia määräyksiä

Vapautukset eivät ole voimassa, mikäli toimenpide sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tai alueella on rakennuksen tai sen ympäristön rakennussuojelua tarkoittava määräys tai rakentaminen on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi aina edellyttää toimenpideluvan hakemista tai käsitellä asian rakennuslupana toimenpideluvan sijasta.

Sellaisetkin rakennelmat ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on rakennettava rakenteellisesti käyttötarkoitukseensa sopiviksi ja turvallisiksi, kaavan ja säädösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, maantielain mukaisen suoja- ja näkemäalueen ulkopuolelle, ympäristöön sopeutuviksi ja sellaisiksi, ettei niistä aiheudu naapurille tai ympäristölle kohtuutonta haittaa.

Taulukko 1:

LUPAMENETTELYSTÄ VAPAUTETUT, ILMOITUKSEN JA TOIMENPIDELUVAN VAATIVAT TOIMENPITEET

Toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen. Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, kun siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Taulukossa on esitetty lupamenettelystä vapautetut toimenpiteet. Jos toimenpide ei ole taulukossa esitetyn mukainen, asia käsitellään rakennuslupana.

Vapautettu - Toimenpidelupa haettava T Ilmoitus tehtävä I Raja-arvot ylittävät käsitellään rakennuslupana Rakennelmat, jotka on vapautettu lupa- tai ilmoitusmenettelystä on rakennettava rakennusaluealle ja määräysten ja sallitun rakennusoikeuden mukaisesti.			
	Asemakaava- alue	Ranta-alue, ranta- asemakaava	Muu alue
1a Rakennelman rakentaminen olemassa olevan asuin- tai lomarakennuksen pihapiiriin: a) katos (ei moottoriajoneuvokatos tai rakennukseen yhteyteen rakennettava katos), huvimaja, grillikota/katos, pihavarasto, vaja, maakellari, kasvihuone, leikkimökki, kesäkeittiö. b) jätekatokset kohdan 1c mukaisesti. <u>Vapautuksen edellytyksenä on, että kohdan 8.2 edellytykset vapautukselle täyttyvät.</u> <u>Jos edellytykset eivät täyty, asia ratkaistaan toimenpideluvalla.</u>			
kohdan a) rakennelmat, kun pohjapinta-ala alle 15 m ²	-	-	-
kohdan a) rakennelmat, kun pohjapinta-ala 15 - 30 m ²	I	I	-
majoittumiseen tarkoitettu aitta alle 15 m ²	T	T	T

	Asemakaava- alue	Ranta-alue, ranta- asemakaava	Muu alue
1b Rakennelman rakentaminen olemassa olevilla rakennetuilla rakennuspaikoilla Rakennelman on sijoitettava kohdan 3.15 vaatimusten mukaisesti ja rakennelmien määrä rakennuspaikalla on rakennusjärjestyksen mukainen ja täyttää rakentamiselle asetetut määräykset. Jos vaatimukset eivät täyty, asia ratkaista toimenpide – tai rakennusluvalla. Jätekatokset kohdan 1c mukaan			
katos tai vastaava 15 - 50 m ² (ei moottoriajoneuvosuojia)	T	I	I
vaja, pihavarasto 10 – alle 15 m ²	I	-	-
vaja, pihavarasto 15 - 30 m ²	T	I	I
muu rakennelma 10 - 15 m ² , esim. huvimaja, grillikatos, maakellari.	I	-	-

1c Muut rakennelmat			
muu rakennelma alle 15 m ² , kiosk, jätekatos ja -aitaus, yleisökäymälä	T	T	T
Jätekatos – ja aitaus alle 15 m ² , kun etäisyydet rakennuksiin ja rajoihin täyttyy 3.15 ja 3.10 kohdissa vaaditun mukaisesti	-	-	-
kioski tms. sijoittaminen alle 6 kk ajan, kun kaupunki luovuttanut alueen hallinnan ko. käyttöön.	-	-	-
puistomuuntamo tai vastaava alle 15 m ²	I	I	I

2) Yleisörakennelma			
uusi urheilu- tai kokoontumispaikka	T	T	T
asuntovaunualue tai vastaava	T	T	T
katsomo, esiintymislava	T	T	T
yleisörakennelma kaupungin omistamalla alueella alle 4kk, kun kaupunki on luovuttanut alueen hallinnan ko. käyttöön	-	-	-
katsomo (tilapäinen, paikalla alle 2 viikkoa)	-	-	-
yleisöteltta tai vastaava (paikalla alle 2 viikkoa)	-	-	-

3) Liikuteltava laite			
asuntovaunun, -auton tai laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T	T	T

4) Erillislaitteen rakentaminen			
masto, valaisinpylväs, tuulivoimala, erillinen piippu tai vastaava			
- korkeus maasta enintään 10 m	-	-	-
- korkeus yli 10 m - alle 30 m	T	T	T
polttoaine- tai muu varastointisäiliö yli 30 m ³	T	T	T
virtasäiliö tai lantala	T	T	T
hiihtohissi	T	T	T
muistomerkki, ympäristötaideteos	I	I	I
ympäristötaideteos yleisellä alueella alle 10 m korkea, kun sijoitukseen on kaupungin suostumus	-	-	-
lautasantenni yli 100 cm	I	-	-
aurinkokeräin katon lappeen suuntaisesti asennettuna ja katon harjalinjaa ylittämättä tai tasakatolle asennettuna maisemassa näkymätön tai julkisivun pinnan suuntainen yksi alle 10 m ² keräin julkisivupintaan asennettuna	-	-	-
yksi yli 6 m ² aurinkokeräin rakennuksessa, kun asennus poikkeaa katon lappeen suunnasta tai keräin sijaitsee maastossa	T	T	I
ilmalämpöpumput tms. julkisivussa näkymätön tai julkisivussa näkyvä enintään 2 kpl/julkisivu. Laitteen aiheuttama keskiäänitaso L(A,eq,T) saa olla enintään 45 dB saman tai läheisen rakennuksen ikkunan ulkopuolella, parvekkeella, pihamaalla, tai muussa vastaavassa paikassa asuinalueella ja muilla melulle herkillä alueilla.	-	-	-
ilmalämpöpumput julkisivussa näkyvä yli 2 kpl / julkisivu	I	-	-

5) Vesirajalaitteen rakentaminen			
laituri enintään 25 m ²	-	-	
suurehko laituri yli 25 m ²	T	T	
kanava, aallonmurtaja tai muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma	T	T	
venekatos tai –vaja alle 15 m ²	I	I	
venekatos tai –vaja 15-40 m ²	T	T	

6) Säilytys- tai varastointialue			
erillinen suurehko varastointi- tai pysäköintialue tai tällaiseen verrattava alue	T	T	T

7) Julkisivutoimenpide			
ulkoverhouksen ja katteen materiaalin tai värin muuttaminen, kun rakennetaan alueelle laaditun rakentamistapaohjeen tai kaavan mukaisesti	-	-	-
ulkoverhouksen ja katteen materiaalin tai värin olennainen muuttaminen, kun toteutus poikkeaa kaavassa tai rakennusohjeesta tai rakennus suojeltu	I	I	I
kattomuodon muuttaminen	T	T	T
ikkunan puitejaon muuttaminen muissa kuin pientaloissa	I	-	-
katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen, kts korkeus kohta 6.4	I	-	-
parvekkeen tai terassin lasittaminen, kun rakennuksessa eri huoneistojen parvekkeet ovat vierekkäin tai päällekkäin ja parvekkeiden palo-osastointia parannettava täyttämään vaatimus EI 15	T	T	T
parvekkeen tai terassin tms. lasittaminen yksinkertaisin, kirkkain, puitteettomin parvekelasituksin, jotka avattavissa sivuun vähintään puolet lasituksen alasta. Samalla rakennuspaikalla olevien rakennusten terassi- tai parvekelasitukset tulee tehdä yhdenmukaisiksi väriltään ja rakenteiltaan. Asennukseen tulee olla taloyhtiön suostumus.	-	-	-

8) Mainoslaitteet			
muun kuin maantielaissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan (koko yli 0,5 m ²) asettaminen ulos mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa	I	-	-
irtokirjaimin toteutetun valomainoksen sijoittaminen ensimmäisen kerroksen liiketilan ikkunan yläpuolelle, kun	-	-	-
- korkeus enintään 400 mm ja 500 mm x 500 mm julkisivua vasten kohtisuorassa näyteikkunan yläpuolella / 1kpl liiketila - olemassa olevan mainoslaitteen korvaaminen vastaavalla irtokirjainmainoksella, kun sijoitus perustuu aikaisemmin rakennusvalvonnassa hyväksytyyn suunnitelmaan. - Rakennukseen kiinnitetty mainoslaite saa tulla seinästä ulospäin enintään kohdassa 6.4 ilmoitetun määrän. - kun sijoitetaan kohdan 3.13 mukaisesti			
ikkunan peittävän mainoksen pysyvä taikka pitkäaikainen asettaminen.	I	I	I
mainoslaite yli 3 m ²	T	T	T

9) Aitaaminen (kts. myös kohta 3.3) ja tukimuurit rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita kiinteistön rajalla			
- korkeus maasta yli 1,5 m	T	T	T
- tontin katusivulla, kun aita yli 1,0 m	T	-	-
- rakennuspaikan sisäinen aita (etäisyys vähintään korkeutensa verran naapuritontin rajasta), korkeus maasta enintään 2,0 m	-	-	-
tukimuuri, kun korkeus maasta yli 0,7 m	T	T	T

10) Lämmitys- ja jätevesijärjestelmät			
jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	T	T	T
pohjavesialueille sijoitettu energiakaivo tai energian keruupiiri maahan sijoitettuna tai keruupiiri vesistöön sijoitettuna tai aina kun energiakaivo sijoitetaan alle 7,5m päähän naapurin rajasta	T	T	T
energian keräysjärjestelmän sijoittaminen energiakaivoon tai maapiiriin muualla kuin pohjavesialueella ja yli 7,5m naapurin rajasta	I	I	I

11) Kaupunkikuvajärjestely			
muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi tai pitkäaikaisesti vaikuttavat toimenpiteet	T	T	T

8.4 PURKAMISLUPA JA ILMOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki säättää purkamisen luvanvaraiseksi eräin poikkeuksin asemakaava-alueilla ja alueilla, joilla on voimassa lain mukainen rakennuskielto tai jos alueen yleiskaavassa niin määrätään. Rakennuksen purkamisesta on, jollei purkamisen lupaa tarvita, on purkamisesta tehtävä purkamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle.

8.5 MAISEMATYÖLUPA

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa:

1) asemakaava-alueella;

2) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään; eikä

3) alueella, jolla on voimassa MRL 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Mikkelin yleiskaava-alueilla, joilla yleiskaavassa on määräys maisematyöluvasta, puunkaato on vähäinen toimenpide eikä maisematyölupaa tarvita, kun:

- 1) kyseessä on harvennushakkuu tai kasvatushakkuu tai taimikonhoito
- 2) aukkohakkuun alue on alle 1 ha eikä sijoitu 100 metrin rantavyöhykkeelle tai maisemassa näkyvänä mäkiselle lakialueelle.

Mikkelin asemakaava-alueilla puunkaato on vähäinen toimenpide eikä maisematyölupaa tarvita, kun kaikki seuraavat ehdot täyttyvät:

Toimenpiteessä kaadetaan yksittäiseltä rakennuspaikalta puita enintään viisi kappaletta ja rakennuspaikalle jää vastaavan kokoisia puita vähintään kolme kappaletta eikä puita ole kaadettu viimeisten kahden vuoden aikana ja kyseessä ei ole yksittäinen merkittävä maisemapuu tai puurivi tai –ryhmä ja puu ei ole suojeltu.

Muissa tapauksissa rakennusvalvonta arvioi toimenpiteen vähäisyyden ja maisematyöluvan tarpeen.

*Ohje: Rakennusvalvonnan ohje puiden kaatamiseen löytyy linkistä:
http://www.mikkeli.fi/sites/mikkeli.fi/files/atoms/files/puun_kaataminen_2016.pdf*

9 TYÖMAAT

9.1 TYÖMAAN JÄRJESTELY

Työmaa on tarpeen mukaan erotettava ympäristöstään. Tarvikkeita, koneita ja maamassoja ei ilman lupaa saa säilyttää rakennuspaikan ulkopuolella. Tarvittaessa säilytettävät kasvit tai luonnonesiintymät sekä rakennukset on suojattava. Tilapäiset työmaarakennukset on sijoitettava riittävälle etäisyydelle naapurirakennuksista. Tarvittaessa rakennusvalvonta voi vaatia työmaarakennuksille rakennus- tai toimenpideluvan hakemista.

Työmaa on pidettävä asiallisessa järjestyksessä niin, ettei siitä aiheudu vaaraa henkilöille ja omaisuudelle, tarpeetonta häiriötä liikenteelle tai kohtuutonta haittaa ympäristölle. Asiattomien pääsy keskeneräisiin rakennuksiin tai muihin vaarallisiin kohteisiin on mahdollisuuksien mukaan estettävä.

Kiinteistön olemassa olevat pelastustiet on säilytettävä kulkukelpoisina työmaan aikana tai niille on suunniteltava korvaavat järjestelyt. Mikäli rakennusta käytetään laajennus- tai korjaustyön aikana, tulee työmaa erottaa toiminnassa olevista tiloista tarvittaessa väliaikaisin palo-osastoivien seinin. Uloskäynnit, varatiet ja muut turvallisuusjärjestelyt on säilytettävä käytettävänä tai niille on suunniteltava korvaavat järjestelyt.

Mikäli rakennuspaikan viereisillä kaduilla ei ole aikarajoittamatonta pysäköintiä, on viimeistään aloituskokouksessa esitettävä, millä tavalla työmaan henkilökunnan pysäköinti on järjestetty.

Työmaan hulevesien käsittely on oltava suunnitelmallista ja hallittua. Työmaalta ei saa laskea vesistöön tai ojaan haitallisia aineita sisältäviä hulevesiä. Kiintoaineisten ja lietteen pääsy vesistöön on estettävä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä ennen rakennusluvan myöntämistä, rakennusluvassa tai tarvittaessa rakennustyön aikana, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle työmaasuunnitelma ja työmaan aikainen pelastussuunnitelma sekä selvitys työmaan aikaisista paloturvallisuusohjeista. Suunnitelmasta tulee selvittää ainakin työmaajärjestelyt, kuten työmaa-aikaisten rakennusten sijoitus, ajoliikenneyhteydet, kevyen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus, puuston suojaaminen, suojarakenteet, melu-, likaantumis- ja pölyhaittojen rajoittaminen, pelastautumisjärjestelyt mikäli rakennusta tai sen osaa käytetään sekä muut toimenpiteet, joilla vältetään rakennustyön aiheuttamat kohtuuttomat haitat ympäristössä.

Rakennustyömaalle, joka vaikuttaa olennaisesti ympäristöön, on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu tai sijoitettava muu tiedotus, josta ilmenevät ainakin työn kohde ja osoite, rakennushankkeeseen ryhtyvä ja tämän yhteystiedot sekä kohteen aloittamis- ja arvioitu valmistumisajankohta.

Työmaan jätehuollon tulee olla suunnitelmallista ja siinä tulee noudattaa jätelakia ja kaupungin jätehuoltomääräysten säännöksiä jätteiden lajittelusta. Työmaalla tulee olla riittävät varusteet jätehuollon hoitamiseksi. Rakennustyön jälkeen työmaa-alue on siistittävä ja kaikki tarpeettomat rakennelmat ja kulkuväylät poistettava. Ympäristöön jääneet roskat on poistettava sekä kaivamisen tai kulkemisen aiheuttamat jäljet siistittävä.

Rakennusmateriaalit on suojattava sateelta. Rakennuksen rungon riittävä kuivuminen on varmistettava ennen rakenteiden peittämistä.

9.2 KATUALUEEN JA MUUN YLEISEN ALUEEN KÄYTTÄMINEN

Tekninen toimi voi hakemuksesta myöntää luvan käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaan lisätilana. Työmaana käytettävä alue on aidattava ja luvan saajan on huolehdittava tarvittavista liikennejärjestelyistä työmaan kohdalla.

Kaupungin hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella ei saa suorittaa kaivamis- tai louhimistyötä ilman kaupungin katualueista vastaavan yksikön lupaa.

10 YLEISET ALUEET ASEMAKAAVA-ALUEILLA JA JULKINEN ULKOTILA

10.1 JULKISEN ULKOTILAN MÄÄRITELMÄ

Julkisella ulkotilalla tarkoitetaan tilaa, joka asemakaavassa on määritelty liikenne-, katuaukio-, katu-, tori-, puisto- tai virkistysalueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

10.2 JULKISEN ULKOTILAN RAKENNELMAT JA ULKOKALUSTEET

Julkiseen ulkotilaan sijoitettavien rakennelmien koon, rakenteen ja ulkoasun on oltava kaupunki- ja maisemakuvaan sopivia sekä turvallisia. Esteettömyys tulee huomioida rakenteissa ja niiden sijoittamisessa.

Julkisilla asiakasterasseilla tulee kalusteiden olla terassin alueella yhtenäisiä. Kalusteina suositellaan käytettäväksi metalli- tai puurunkoisia ja väriykseltään katukuvaan sopivia kalusteita. Valkoisia muovikalusteita ei kaupungin keskustan alueella sallita. Tarvittaessa terassit tulee olla rajattuja esim. kevyin tolppa/köysiratkaisuin. Aitamallisia ratkaisuja ei suositella ja niiden sijoittaminen käsitellään ilmoitusmenettelyllä katualueilla ja julkiseen katualueeseen rajautuvina. Myyntikojuissa ja aurinkovarjoissa ei sallita laajaa tuotemainontaa.

Ohje: Hallitustorin ja Hallituskadun terassien rakenteille on laadittu kalusteohjeet

Jakokaapit, muuntamot ja vastaavat tekniset laitteet on sijoitettava rakennuksiin tai siten, etteivät ne häiritse kadun tai muun yleisen alueen käyttöä tai puhtaanapitoa eivätkä kaupunkikuvaa.

Mastot ja vastaavat tekniset pylväät on sijoitettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille tai liikenteelle. Antennit ja muut vastaavat on pyrittävä sijoittamaan jo olemassa oleviin mastoihin tai kerrostalojen katoille.

10.3 TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMINEN

Erilaisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen ulkotilaan pystyttää yleisöteltoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia alueen haltijan suostumuksella ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä korkeintaan kaksi viikkoa. Viranomaisen voi kuitenkin aina perustellusta syystä edellyttää luvan hakemista.

Tapahtumien järjestäjien tulee kuitenkin noudattaa pelastus-, ympäristö- ja terveysvalvonnan viranomaisten määräyksiä. Tapahtuman järjestämisellä ja alueen käytöllä tulee olla alueen omistajan tai haltijan suostumus.

Teltoissa on oltava yleisömäärään nähden riittävästi opastettuja poistumisreittejä ja alkusammutuskalustoa. Teltat on kiinnitettävä tukevasti maahan. Tapahtumien jälkeen kaikki rakennukset ja rakennelmat on poistettava viipymättä ja tapahtuma-alue siistittävä.

Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä jätehuolto- ja käymäläjärjestelyistä jätehuoltosuunnitelmineen sekä häiritsevän melun ennalta ehkäisystä.

10.4 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Rakennus- tai muun luvan myöntävä viranomaisen voi erityisestä syystä poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

10.5 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITTEET

Rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tarvittaessa täydentää ja tarkistaa tämän rakennusjärjestyksen liitekarttoja ja -ohjeita.

10.6 VOIMAANTULO

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan ja sillä kumotaan Mikkelin kaupungin 9.3.2009, Ristiinan kunnan 1.2.2010 ja Suomenniemen kunnan 15.10.2001 hyväksytyt rakennusjärjestykset. Niihin asioihin, jotka ovat jo vireillä tämän rakennusjärjestyksen voimaan tullessa, sovelletaan vireillepanoajankohdan ja -paikan rakennusjärjestystä.

11 LIITTEET JA LINKIT

Liite nro 1: Haukivuoren asemakaava-aluetta koskevat lisämääräykset

Liite nro 2: Suunnittelutarvealueet

Liite nro 3: Pohjavesialueet

HAUKIVUOREN ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT LISÄMÄÄRÄYKSET

RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET

1. Tämän liitteen määräyksiä noudatetaan rakennettaessa Haukivuoren asemakaava-alueella, jollei kaavasta muuta johdu.

Rakennuspaikka

2. Milloin asemakaavassa ei ole määrätty tai esitetty korttelissa tai korttelin osassa rakennuspaikkaa tai sen vähintä pinta-alaa, mutta rakennusalat on määrätty, rakennuspaikan tulee likimain vastata rakennusoikeuden nojalla määräytyvää suhteellista rakennuspaikan pinta-alaa.
3. Rakennuspaikan suuruutta ja tarkoitukseensa soveltuvuutta harkittaessa on huomiota kiinnitettävä ohjeellisiin rakennuspaikan rajoihin ja muihin rakennuskaavan tarkoitusta osoittaviin ohjeellisiin merkintöihin. Rakennuspaikan tulee olla muodoltaan ja sijainniltaan sellainen, että se ei vaikeuta korttelialueen muun osan tarkoituksenmukaista käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.
Rakennuspaikan on rajoituttava asemakaavan mukaiseen liikenneväylään tai erityisessä tapauksessa yleiseen alueeseen, minkä kautta on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys.
4. Milloin asemakaavassa ei ole määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin sen rajan puoleinen korkeus, kuitenkin vähintään neljä metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakennuksen rakennettavaksi rajaan tai lähemmäksi rajaa, jollei siitä ole naapurille huomattavaa haittaa tai tämä on antanut rakentamiseen suostumuksensa.
5. Samalla rakennuspaikalla rakennukset on sijoitettava riittävän etäälle toisistaan.

Rakennusoikeus

6. Asuinkerrostaloa (AK) tai yhdistettyä liike- ja asuinkerrostaloa (ALK) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 25 prosenttia. Liikerakennusta (AL) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 40 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
7. Rivitaloa tai muuta kytkettyä rakennusta (AR) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
8. Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilan talouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 3,5 metriä korkea.
9. Asunto- ja kasvitarharakennusta (AV) varten tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla vähintään 3.000 neliömetriä. Rakennuspaikan kerrosala, johon ei lueta kasvihuoneita, saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
10. Moottoriajoneuvojen huoltoaseman (AM, LM) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2.000 neliömetriä. Rakennuspaikan sallittu kerrosala on enintään 30 prosenttia

sen pinta-alasta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon, ei kuitenkaan moottoriajoneuvojen huolto- tai säilytystilojen ala- tai yläpuolelle. Rakennuspaikalle saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä myymälä- tai muita liiketiloja.

11. Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.
12. Teollisuus- tai varastorakennusten (T) rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2.000 neliömetriä. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia ja kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen rakentamisen kanssa.
13. Käsieteollisuusrakennuksen (TK) rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti käsieteollisuusrakennuksen rakentamisen kanssa.
14. Maanviljelys- tai metsätalousalueeksi kaavassa osoitetulle (MV, MM) sekä maatilan talouskeskuksen alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Näille alueille saa rakentaa myös talouskeskukseen välittömästi liittyviä maatilamatkailuun käytettäviä tiloja. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi hehtaaria. Rakennuslupaviranomainen voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se on alaltaan vähintään yksi hehtaari.
15. Kasvitarha-alueen (MK) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5.000 neliömetriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa kasvihuoneita ja talousrakennuksia sekä yhden asunnon kutakin rakennuspaikan 2.500 neliömetriä kohden.
16. Ryhmäpuutarha-alueen (MR) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään yksi hehtaari ja rakennuspaikka saa käyttää ainoastaan kasvien kasvukautena. Rakennusten tulee olla yhdenmukaisia. Rakennuksen ala saa olla enintään 20 neliömetriä ja korkeus enintään kolme metriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vartijan asunnon sekä yhteiseen käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia.
17. Loma-alueen (RL) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi hehtaaria ja loma-asuntoalueen (RH) rakennuspaikan pinta-alan vähintään 1.000 neliömetriä. Rakennuspaikan rakennusten kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan lomanviettoon suoranaisesti liittyviä yksikerroksisia rakennuksia.