

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMINEN - PALAUTERAPORTTI

Rakennusjärjestyksen luonnoksesta saapunut palaute sekä vastineet 6/2026

Ympäristölautakunta asetti rakennusjärjestyksen uudistamisen luonnoksen ja siihen liittyvän aineiston nähtäville päätöksellään 23.04.2024 § 48. Rakennusjärjestyksen luonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta on voinut jättää lausunnon tai mielipiteen aikavälillä 7.5.-9.6.2025.

Aineistosta saapui määräaikaan mennessä seitsemän (7) lausuntoa, joista yhdessä todetaan, ettei lausunnon jättäjällä ole kommentoitavaa aineistosta. Saapuneet lausunnot ja mielipiteet on huomioitu rakennusjärjestyksen ehdotuksen jatkotyöstössä soveltuvilta osin. Rakennusjärjestyksen uudistamista valmisteleva työryhmä on pitänyt viranomaisneuvottelun Lupa- ja valvontaviraston (LVV) kanssa 15.4.2026, jossa rakennusjärjestysehdotuksesta on keskusteltu LVV:n edustajien kanssa. Lupa- ja valvontaviraston viranomaisneuvottelussa esiin tuomat seikat on huomioitu rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen aineiston laadinnassa.

Saapuneisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu kaupungin vastineet, jotka löytyvät alta.

Lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet:

Saapunut lausunto:	Kaupungin vastine:
<p>Elenia Verkko Oyj, 2.6.2025:</p> <p>Elenia Verkko Oyj (jäljempänä "Elenia") kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi ja lausuu esitysvaiheen asiakirjoista seuraavasti:</p> <p>Elenia pitää hyvänä, että rakennusjärjestysluonnoksessa kohdassa 4 puistomuuntamot ovat eriteltyinä rakennelmiksi, jotka eivät käytä rakennusoikeutta. Elenia ehdottaa, että rakennusjärjestysluonnoksen 4 §:ssä sana "puistomuuntamot" korvattaisiin kuitenkin pelkällä sanalla muuntamo. Muuntamoiden koot ja nimet vaihtelevat ja Elenia toivoo, että niitä käsiteltäisiin yhteneväisesti.</p> <p>Muuntamoita voi olla esim. pylväs- puisto- ja reaktorimuuntamot, jotka ovat kaikki kooltaan alle 30 m². Tämä selkeyttäisi rakennusjärjestystä vielä verkkoyhtiön näkökulmasta. Lisäksi Elenia toteaa selvyuden vuoksi, että yhdyskuntatekniset laitteet, kuten muuntamot, ovat rakennelmia, joiden ei tulisi olla rakentamisluvan tai sijoittamisluvan alaisia. Tulkinta on yhtenevä rakentamislain kanssa.</p> <p>Rakennusjärjestyksessä oli hyvin vähän tietoa etäisyysvaatimuksista teiden keskilinjaan. Elenian näkökulmasta rakennusjärjestystä voisi entisestään selkiyttää lisäämällä siihen esimerkiksi sivulle 12</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen rakennelmien määritelmää on tarkennettu poistamalla sanamuoto "puistomuuntamot" ja se on korvattu käsitteellä "muuntamot". Rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen aineistoon rakennelman määritelmää ei ole muutettu lausunnon ohjaamaan suuntaan, sillä kaupungin näkemyksen mukaan yli 20 m² suuruisilla rakennelmilla arvioidaan olevan vaikutusta alueen maankäyttöön esimerkiksi asemakaava-alueella.</p> <p>Lausunnon mukaista ehdotusta lisätä rakennusjärjestykseen kohta, että "Rakennusten etäisyyden yksityistien ajoradan keskiviivasta on oltava vä-</p>

<p>seuraavan lauseen: Rakennusten etäisyyden yksityistien ajoradan keskiviivasta on oltava vähintään</p> <p>12 metriä, ellei tiesuunnitelmassa ole toisin mainittu. Näille tien suoja-alueille ei saa rakentaa ilman tienpitäjän lupaa (yksityistielaki 560/2018)”.</p> <p>Elenia toteaa lisäksi, että asemakaava-alueilla voi olla tilanteita, joissa ei ole erikseen muuntamoille varattuja paikkoja tai alueita. Vihreän siirtymän ja asiakkaiden tilaamien liittymien myötä uusia muuntamoita joudutaan lisäämään asemakaava-alueille odottamattomastikin, eikä näille ole välttämättä varattuna paikkoja kaava-alueelta. Näissäkin tilanteissa maanomistajan lupa tulisi riittää sijoittamiselle ja lupaprosessin tulisi olla mahdollisimman kevyt. Tarpeettoman raskas lupaprosessi vaikeuttaa ja hidastaa verkon saneeraustöitä sekä potentiaalisesti pidentää Oriveden asukkaiden ja yritysten liittymien tilausaikoja.</p> <p>Elenialla ei ole tässä vaiheessa muuta lausuttavaa rakennusjärjestysluonnoksesta. Pyydämme saada uuden rakennusjärjestyksen tiedoksi.</p>	<p><i>hintään 12 metriä, ellei tiesuunnitelmassa ole toisin mainittu. Näille tien suoja-alueille ei saa rakentaa ilman tienpitäjän lupaa (yksityistielaki 560/2018)” ei arvioida perustelluksi.</i></p> <p>Kohdan lisääminen aiheuttaisi esimerkiksi yksityisteiden alueelle 24 m leveän alueen, jolle ei lähtökohtaisesti saisi rakentaa ilman tienpitäjän lupaa. Osa Oriveden kaupungin alueella sijaitsevista yksityisteistä ovat järjestäytymättömiä tai muuten sellaisia, että luvan saaminen ehdotetulle suoja-alueelle saattaisi aiheuttaa merkittävää haittaa rakennushankkeille. Määräyksen arvioidaan kohtuuttomasti vaikeuttavan rakentamista.</p> <p>Kohdan lisäämistä ei arvioida perustelluksi myöskään siksi, että yksityistielain 560/2018 § 5 mahdollistaa suoja-alueen määrittämisen tapauskohtaisesti, mikäli se on liikenneturvallisuuden vuoksi tärkeää eikä kiinteistöille aiheudu tästä huomattavaa haittaa. Suoja-alueen määrittäminen tapauskohtaisesti on mahdollista muun lainsäädännön nojalla, vaikka sitä ei lisättäisikään osaksi rakennusjärjestystä.</p> <p>Kaupunki toteaa asemakaava-alueella toimittaessa olevan tarkoituksen mukaista tarkastella sähköverkon osien sijoittumista tapauskohtaisesti, ja tarvittaessa eri lupamenettelyin. Rakennusjärjestyksellä ei nähdä mahdolliseksi täysin vapauttaa sähköverkon eri laitteiden sijoittamista ilman lupakäsittelyä.</p>
<p>Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 13.6.2025:</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

ELY-keskus kiittää Oriveden kaupunkia käyttäjäystävällisesti laaditusta rakennusjärjestysluonnoksesta, jossa muuta huomioitavaa lainsäädäntöä ja suosituksia tuodaan esiin erillisissä tietolaatikoissa.

Suunnittelutarvealueet

Rakennusjärjestysluonnoksessa on osoitettu alueidenkäyttölain 16 §:n 3 pykälän mukaiset suunnittelutarvealueet liitekartalla. ELY-keskus muistuttaa, että alue voi olla suunnittelutarvealuetta myös alueidenkäyttölain 16 § 1 ja 2 momentin perusteella muualla kuin rakennusjärjestyksessä tai yleiskaavassa määritellyillä suunnittelutarvealueilla. Suunnittelutarvealuetta käsittelevä rakennusjärjestysluonnoksen luku on kohtalaisen tiivis. Suunnittelutarvealuetta koskien rakennusjärjestyksessä olisikin suositeltavaa taustoittaa ja avata lyhyesti prosessia, johon asia liittyy.

Suunnittelutarvealueeksi on osoitettu valtion tieverkon ja rautatien ympäristöstä kapeat kaistaleet. Monin paikoin väylistä koituvaa melu ja rautatietä ympäröivien savikoiden osalta myös tärinä kulkeutuu liitekartan mukaista suunnittelutarvealuetta pidemmälle, jolloin käytännössä alue voi määrittyä suunnittelutarvealueeksi alueidenkäyttölain 16 §:n ensimmäisten momenttien nojalla. ELY-keskus pyytääkin pohtimaan tarkoituksenmukaista suunnittelutarvealueen laajuutta.

Pirkanmaan maakuntakaava osoittaa Orivedelle useita maa-ainestoiminnan aluevarauksia. ELY-keskus pyytää pohtimaan miten varmistetaan, että näiden alueiden maakuntakaavan mukaista käyttöä ei haitata sijoittamislavin.

ELY-keskus suosittelee harkitsemaan myös muita mahdollisia suunnittelutarvealueita, joita voivat olla esimerkiksi arvokkaat maisema-alueet, pohjavesialueet ja arvokkaat geologiset muodostelmat.

Rakennusjärjestysluonnoksessa on määritelty, että teollisen kokoluokan aurinkovoiman, energiahankkeiden erillislaitosten, akkuvastojen ja muiden energiahankkeiden osalta suunnittelutarveharkinta koskee koko kunnan aluetta. ELY-keskus pitää tätä määräystä mahdollisena, mutta ehdottaa seuraavaa täydennystä: Sijoittamisen edellytyksiä arvioidaan hankkeen arvioitujen kokonaisvaikutusten sekä rakentamislain § 46 mukaisesti ja puhtaan siirtymän hankkeiden osalta rakentamislain § 46a mukaisesti.

Rakennusoikeuden määrä

Suunnittelutarvealueiden määritelmää on avattu alueidenkäyttölain suunnittelutarvealueita koskevien pykäliden avulla lausunnon mukaisesti.

Rakennusjärjestyksen luonnoksessa esitetty suunnittelutarvealue on osoitettu 100 m etäisyydelle väylien keskilinjasta katsottuna voimassa olevan vastaa Oriveden kaupungin nykyistä, voimassa olevaa suunnittelutarvealuetta lausunnossa mainittujen liikenneväylien välittömässä läheisyydessä. Aluerajaus on todettu toimivaksi nykytilan valossa. Aluerajauksen muuttamiseksi tältä osin ei arvioida olevan tarvetta.

Oriveden alueella sijaitsevat maakuntakaavassa merkityt esim. kiviaineshuollon kannalta tärkeät alueet sijaitsevat alueilla, joille ei kohdistu merkittävää rakentamispainetta (pl. toimintaan liittyvä rakennuskanta). Hankkeiden sijoittumista tarkastellaan tapauskohtaisesti ja hankkeiden sijoittamisen edellytykset käsitellään ja tarkastellaan sijoittamisluvan yhteydessä.

ELY-keskus suosittelee lausunnossaan harkitsemaan myös muita mahdollisia suunnittelutarvealueita, joita voivat olla esimerkiksi arvokkaat maisema-alueet, pohjavesialueet ja arvokkaat geologiset muodostelmat. Rakennusjärjestyksen luonnoksen erillisinä liitteinä on mm. erilliset karttaliitteet vedenhankintaan varten tärkeistä pohjavesialueista sekä maisema ja kulttuuriympäristön arvoalueista. Hankkeiden sijoittumista tarkastellaan tapauskohtaisesti ja hankkeiden sijoittamisen edellytykset kä-

Oriveden rannoilla on laajalti voimassa rantayleiskaava, jonka lisäksi on useita ranta-asemakaavoja. Kaavoissa määritellään pääosin rakennusoikeuden määrät. Jonkin verran on olemassa myös kaavoittamatonta rantaa. Rakennusjärjestysluonnoksessa on osoitettu rannalle sijoittuvien vapaa-ajan asumisen rakennuspaikkojen rakennusoikeudet ja niiden jakautuminen pitkälti vastaavalle tasolle kuin yleiskaavassa.

Vakituisen asumisen osalta rakentamisen ohjaaminen on rakennusjärjestysluonnoksessa yleispiirteisempää. Rakennusjärjestysluonnoksen mukaan asuinrakennuspaikalle saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 400 k-m². ELY-keskus huomauttaa, että ohjeistus ei saa johtaa tulkitaan, jossa kaavoittamattomille rantaan sijoittuville vakituisen asumisen rakennuspaikoille tai käyttötarkoitustaan loma-asumisesta vakituisen asumiseen muuttaville rakennuspaikoille myönnettäisiin poikkeamislupakäsittelyssä automaattisesti 400 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden määrä tulee olla maiseman ja kiinteistönomistajien yhdenvertaisuuden kannalta kestäväällä tasolla.

Rakennusjärjestysluonnoksen mukaan muille kuin 17 § mukaisille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m². ELY-keskus pyytää pohdimaan, voiko tällainen rakennusoikeus aiheuttaa merkittäviä ympäristövaikutuksia herkillä maisema-alueilla.

Matalimmat rakentamiskorkeudet

Rakennusjärjestysluonnoksen kohdassa 20 § annetut alimmat suositellut rakentamiskorkeudet ovat ELY-keskuksen suositusten mukaiset.

Hulevedet

ELY-keskus pitää hyvänä asiana, että hulevesien osalta määräyksiä on kehitetty. Hulevesien hallinnan osalta rakennusjärjestysluonnoksessa on huomioitu tärkeimmät asiat, ja maanpäälliset sekä luontopohjaiset ratkaisut hulevesien viivyttämiseen ensisijaisena vaihtoehtona maanalaisiin verrattuna nähdään positiivisena asiana.

ELY-keskus pitää hyvänä ja tärkeänä asiana, että työmaavesienhallintaan on otettu kantaa. ELY-keskus pitää tärkeänä suunnitelmien tekemistä riittävän aikaisessa vaiheessa. Rakentamisen aikaisten

sitellään ja tarkastellaan sijoittamisluvan yhteydessä karttaliitteiden avulla. Kyseisten arvoalueiden lisäämistä suunnittelutarvealueisiin ei tältä osin arvioida olevan tarpeellista.

Rakennusjärjestysluonnoksessa on määritelty, että teollisen kokoluokan aurinkovoiman, energiahankkeiden erillislaitosten, akkuvarastojen ja muiden energiahankkeiden osalta suunnittelutarveharkinta koskee koko kunnan aluetta. ELY-keskuksen lausunnon mukainen täydennysehdotus lisättiin osaksi rakennusjärjestyksen mukaista määräystä asiaan liittyen.

Hankkeiden sijoittumista tarkastellaan tapauskohtaisesti ja hankkeiden sijoittamisen edellytykset käsitellään ja tarkastellaan sijoittamisluvan yhteydessä. Rakennusjärjestysluonnoksen mukaisille, muille kuin 17 § mukaisien rakennuspaikkojen vaikutuksia arvioidaan tapauskohtaisesti maisema-alueilla ja muilla herkillä alueilla. Tarvittaessa osana lupakäsittelyä pyydetään tarvittavat lausunnot. Tältä osin ei arvioida tarvetta muuttaa rakennusjärjestystä.

Rakennusjärjestyksen kohtaa 16.2. on muokattu huomioimaan lausunnon mukaiset sekä LVV:n kanssa 15.4.2026 käydyn keskustelun mukaiset huomiot rakennusoikeuden määrästä kaavoittamattomilla ranta-alueilla.

vesien hallinta on erityisen tärkeää ranta-alueilla. Työmaavesien hallinnasta on hyvä tehdä suunnitelma rakennushankkeissa.

Ilmastonmuutoksen aiheuttaman lisän huomioiminen rankkasateisiin on tärkeää, ja asia on tuotu hyvin esiin. Ilmastonmuutoksen vaikutuksen arviointiin voi käyttää Ilmatieteen laitoksen raporttia: *Sateisuuden havaittuja ja ennakoituja muutoksia Suomen maakunnissa (2025)*.

Luonnonsuojelu

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on velvollisuus selvittää rakennuspaikan luonnonolosuhteet ja rakennuspaikalla olevat mahdolliset huomioitavat luontoarvot, mikäli tätä ei ole erikseen ratkaistu esimerkiksi asemakaavalla (15 §). Luonnonsuojelulain mukaisia huomioitavia luontoarvoja ovat esimerkiksi tiukasti suojellun lajin (esim. liito-oravan) tai rauhoitetun kasvilajin esiintyminen rakennuspaikalla.

Rakennuspaikan luonnonmukaisena ja puustoisena säilyttämiseen olisi syytä kannustaa erityisesti arvokkaisiin luontokohteisiin sekä vesistöihin rajautuvilla rakennuspaikoilla. Näin onkin tehty kiitettävästi pykälässä 23.

Rakennusjärjestykseen olisi syytä nostaa erilliseksi pykäläkseen Arvokkaat luontoalueet (luku 7), joissa olisi suositeltavaa tuoda esille seuraavat seikat:

- Rakennusjärjestyksessä tulee yksiselitteisesti käydä ilmi, että suojeluun varatuilla alueilla (Natura-alueet, suojelualueet, kaavassa huomioitavat luontoarvokohteet) ei saa ryhtyä rakentamistoimenpiteisiin. Poikkeaminen voi olla mahdollista asianmukaisin menettelyin.
- Mikäli rakennushankkeilla voi olla vaikutusta Natura 2000-verkoston alueelle, tulee vaikutukset arvioida ja ottaa huomioon rakennushankkeen lupamenettelyn yhteydessä.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvät tulee tarvittaessa selvittää Euroopan unionin tiukasti suojeltujen eläinlajien kuten liito-oravan, viitasammakon, lepakoiden sekä eräiden sudenkorentojen, sekä uhanalaisten ja rauhoitettujen kasvien esiintyminen rakennuspaikalla.

Luonnonsuojelulainsäädännön mukaan huomioitavien lajien elinympäristöjen säilyttäminen tulee ottaa huomioon ja tarvitta-

Rakennusjärjestyksen ehdotukseen lisätään luonnonsuojeluun liittyviä ELY-keskuksen lausunnon mukaisia lisäyksiä tarkoituksenmukaisella tiivistetyllä tavalla kohtiin 26.2. *Eritysalueen yleiset määräykset* sekä 39.2. *Selvitysvaatimukset*.

Kaupunki ei katso tarkoituksenmukaiseksi lisätä rakennusjärjestyksen ehdotukseen pykälää vieraslajeihin ja lintuturvallisuuteen liittyen, sillä rakennusjärjestyksen ei katsota olevan tarkoituksenmukainen työkalu kyseisistä asioista viestimiseen.

essa selvittää lajien säilytyskeinot yhteistyössä luonnonsuojelulakia valvovan viranomaisen kanssa siltä osin, kun asiaa ei ole erikseen ratkaistu esimerkiksi asemakaavassa

- Tarvittaessa rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä pyydetään lausunto luonnonsuojelulakia valvovalta viranomaiselta huomioitavien lajien esiintymisalueiden läheisyydessä.
 - Myös luvasta vapautettujen laiturien osalta voi nousta esille velvollisuus huomioida direktiivilajit (viitasammakko, eräät sudenkorennot).

Rakennusten purkamista koskevaan kohtaan olisi syytä lisätä esimerkiksi seuraava määräys: Rakennuksen purkajan on tarvittaessa selvitettävä rakennuksen soveltuvuus lepakoiden päiväpiiloksi. Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit ovat tiukasti suojeltuja lajeja, joiden lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (luonnonsuojelulaki 78 §). Rakennuksen lepakopotentiaalia nostavat esimerkiksi seuraavat rakenteet: ullakot, vintit, hormit, kellarit. Mikäli rakennuksessa on lepakoille soveltuvia päiväpiilopaikkoja, tulee havainnoida, onko rakennuksissa merkkejä lepakoiden oleskelusta (raapimisjäljet, ulosteet, syönnökset). Mikäli merkkejä lepakoiden oleskelusta havaitaan, tulee tehdä tarkempi lepakkoselvitys.

Rakennusjärjestyksessä olisi suositeltavaa tuoda esille puutarhakasveihin liittyvät riskit vieraslajien osalta, ja ohjata määräyksillä suosimaan sellaisia kasvilajeja viherrakentamisessa, jotka esiintyvät vain luontaisilla levinneisyysalueillaan. Myös lintuturvallisuuden nostaminen rakennusjärjestykseen olisi suositeltavaa.

Pohjavedet

Rakentaminen pohjavesialueilla ELY-keskus pitää rakennusjärjestysluonnoksessa esitettyjä pohjavesiin liittyviä määräyksiä ja ohjeita tarkoituksenmukaisina ja tarpeellisina.

Rakennusjärjestyksessä olisi kuitenkin syytä huomioida lisäksi vielä seuraavat asiat:

Termin "tärkeä pohjavesialue" tulkitaan useasti viittaavan vain 1- ja 1E-luokan pohjavesialueisiin. Suositeltavampaa on käyttää termiä "POHJAVESIALUE" tai "tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue". Pohjavesialueet luokitellaan luokkiin 1, 2, 1E, 2E ja E.

Rakennusjärjestyksen liitteenä olevaan pohjavesiin liittyvän liitekartan otsikko muutetaan lausunnon mukaisesti "Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue". Oriveden pohjavesialueiden suojelusuunnitelma on päivitetty. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 22.9.2025 § 73 Oriveden pohjavesialueiden suojelusuunnitelman.

- 1-luokkaan kuuluvat vedenhankintaa varten tärkeät pohjavesialueet, joiden vettä käytetään tai on tarkoitus käyttää yhdyskunnan vedenhankintaan taikka talousvetenä enemmän kuin keskimäärin 10 kuutiometriä vuorokaudessa tai yli viidenkymmenen ihmisen tarpeisiin.
- 2-luokkaan kuuluvat muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat pohjavesialueet, jotka pohjaveden antoisuuden ja muiden ominaisuuksien perusteella soveltuvat 1 kohdassa tarkoitettuun käyttöön.
- E-luokkaan kuuluvat pohjavesialueet, joiden pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

Lähtökohtaisesti 1- ja 2-luokan pohjavesialueiden katsotaan

lainsäädännössä olevan samanvertaisia ja rakennusjärjestyksessä annettujen ohjeiden tulisi koskettaa kaikkia pohjavesialueita. Pohjavesialueiden luokitus voi myös muuttua esimerkiksi vedenhankinnassa tapahtuvien muutosten seurauksena. Mikäli jotain erityisestä syystä määräyksen halutaan koskettavan vain tiettyjä pohjavesialueita, se tulisi tuoda määräyksessä selkeästi esille ristiriitaisien tulkintojen välttämiseksi.

Orivedellä sijaitsevat seuraavat pohjavesialueet, jotka on myös esitetty rakennusjärjestyksen liitteessä: 1-luokka Oriveden keskusta, Hirtolahti, Karhunotko ja Yröskangas sekä osin Huikonkangas (pääsijaintikunta Juupajoki) ja 2E-luokka Vatiharju. Oriveden pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivitystyö valmistuu lähitulevaisuudessa, edellinen suunnitelma oli vuodelta 2015.

Rakennusjärjestyksen liitteen ohella tai sijaan pohjavesialueiden rajat voisi esittää karttapalvelussa kaupungin omilla verkkosivuilla. Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämä ajantasainen pohjavesialueiden luokitusten ja rajausten paikkatietoaineisto on myös nähtävillä julkisilla verkkosivustoilla, kuten vesi.fi ja MML:n Paikkatietoikkuna.

Niin pysyvä, kuin rakentamisen aikainen tilapäinen pohjaveden alentaminen edellyttää asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallinta- ja tarkkailusuunnitelmaa. Suunnitelmassa tulee arvioida, onko hankkeesta tarpeen pyytää toimivaltaisen ympäristöviranomaisen, tällä hetkellä ELY-keskuksen, lausunto vesilain mukaisesta lupatarpeesta. ELY-keskukset tulevat todennäköisesti nimikkeenä lähivuosina poistumaan valtion virastojen organisaatiouudistuksessa.

Pysyvissä, kuten myös rakentamisen aikainen tilapäinen pohjaveden alentamisen toimenpiteitä tehtäessä, edellytetään aina tarvittavat viranomaislausunnot. Asiaa koskevat lausunnon mukaiset kohdat merkitään tiedoksi.

Lausunnon mukaiset huomiot maa- lämpöjärjestelmän sijoittamisesta pohjavesialueille huomioidaan rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheessa sisällyttämälle huomiot kohtaan 6.2. *Energiakaivot.*

Maalämpöjärjestelmän sijoittaminen pohjavesialueilla

Rakennusjärjestysluonnoksesta löytyy kaksi eri sisältöistä lukua maalämpöjärjestelmistä (6.2. Energiakaivot ja 27.3. Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla). Termit tulee yhtenäistää ja maalämpöjärjestelmiin liittyvät asiat tulisi käsitellä samassa luvussa.

ELY-keskus suosittelee kieltämään maalämpökaivojen sijoittamisen pohjavesialueille. Hankkeille voi hakea vesilain mukaista lupaa, mutta viimeaikainen oikeuskäytäntö ei ole ollut pohjavesialueille haetuille energiakaivojen lupahakemuksille myönteinen.

Pohjavesialueelle sijoitettavien maalämmön keruupiirien osalta tulee ottaa huomioon mahdollinen vesilain mukaisen luvan tarve.

Geologisesti arvokkaat alueet

ELY-keskus katsoo, että Oriveden geologisesti arvokkaat muodostumat tulisi mainita rakennusjärjestyksen luvussa Rakentaminen erityisalueilla.

Kohteista maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat alueet on merkitty myös Pirkanmaan maakuntakaavan ge-alueiksi ja niille on asetettu suunnittelu- ja suojelumääräykset.

Mustaliuske

GTK:n 2023 julkaisemien valtakunnallisten paikkatietojen mukaan Oriveden eteläosissa sijaitsee mahdollisia mustaliuske-esiintymiä. ELY-keskus suosittelee, että rakennusjärjestyksessä edellytetään tarkempia maa- ja kallioperätutkimuksia, mikäli rakentaminen kohdistuu potentiaaliselle mustaliuskealueelle.

Mustaliuskealueilla riskiä aiheuttavat muutokset, joissa mustaliusketta sisältävää kallio- ja/tai maaperää paljastetaan niin, että mustaliuske altistuu ilmakehän hapelle ja vedelle tuottaen hapanta, metallipitoista valuntaa. Tällaista riskiä aiheuttavia toimintoja ovat mm. kuivatushankkeet, joissa alennetaan pohjaveden pintaa, kalliokiven louhinta ja murskeen käsittely, rakentaminen ja kiviainesten ottaminen, maankaivuu ja -käsittely sekä maa-ainesten jatkokäyttö.

Ilmasto

Oriveden kaupungin alueen geologisesti arvokkaista muodostumista on lisätty maininta rakennusjärjestyksen ehdotukseen lukuun 7. *Rakentaminen erityisalueilla* pykälään 26.2. *Eritysalueen yleiset määräykset*.

Hankkeiden sijoittumista tarkastellaan tapauskohtaisesti ja hankkeiden sijoittamisen edellytykset käsitellään ja tarkastellaan sijoittamisluvan yhteydessä. Mikäli rakentamisen yhteydessä ilmenee mustaliuske-esiintymiä, pyydetään tarvittavat lausunnot. Hankekohtaisen tarkastelun helpottamiseksi ja mustaliuskeen huomiointiseksi on rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheeseen lisätty mustaliuskeen huomiointiin liittyvä pykälä 27.3. sekä rakennusjärjestyksen liitteeksi on lisätty kartta Oriveden kaupungin mustaliuske-esiintymistä.

Rakennusjärjestyksen arvioidaan edistävän hyvin monihyötyistä veyttä kaupungin alueella mm. erilaisin hulevesimääräyksin. Oriveden kaupungin alueella rakennuspaikat

Monihyötyisen vehreyden vaalimisella on merkitystä sekä ilmastomuutoksen hillinnän että siihen sopeutumisen näkökulmasta. ELY-keskus kannustaa arviomaan rakennusjärjestystä vielä tästä näkökulmasta. Keinoja ovat esimerkiksi tontin tai rakennuspaikan olemassa olevan puuston vaaliminen, maan pinnan läpäisevyyden suosiminen sekä rakentamattomien tontin osien ja rakentamattomien tonttien pitäminen luonnontilaisina tai kasvullisina.

Valaistuksen osalta on annettu ohjeistusta luvussa 12 §. ELY-keskus suosittelee kannustamaan kaupunkikuvan ja turvallisuuden lisäksi energiatehokkaisiin ratkaisuihin.

Rakentaminen ja maantiet

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (jäljempänä LjMTL, Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 503/2005) on säädöksiä, jotka koskevat maanteiden varteen rakentamista niin asemakaava-alueella kuin asemakaava-alueen ulkopuolella. Etenkin LjMTL:n säädökset koskien kulkuyhteyksien järjestämistä maanteiltä, tiealueelle ja maantien suoja-alueelle sekä tien viereen rakentamista sekä tieltä luettavien mainoslaitteiden sijoittamista ovat merkittäviä sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden kannalta. LjMTL:n 3. luvussa annetaan maantiehen kohdistuvia toimenpiteitä koskevia määräyksiä ja 4. luvussa annetaan maantiealueen ulkopuolisia alueita koskevia maankäyttörajoituksia, joiden esittäminen rakennusjärjestyksissä on tarkoituksenmukaista ja informatiivista.

Rakennusjärjestysluonnoksen kohdassa 6.1. rakennuskohteen etäisyysvaatimuksena olisi hyvä tuoda soveltuvin osin esiin myös maantien suoja-alueen (LjMTL 44 §) asettamat rajoitukset ”Maantien suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan tai, jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta. Erityisestä syystä voidaan tiesuunnitelmassa määrättyllä tiellä tai tienosalla osoittaa etäisyys 20 metriä lyhyemmäksi taikka pidentää etäisyyttä enintään 50 metriksi sekä enintään 300 metriksi tiehen kuuluvan varalaskupaikan kohdalla ja pituussuunnassa sen kummastakin päästä 750 metrin etäisyydelle ulottuvalla jatkeella. Rakennusta ei saa pitää suoja-alueella.”

Rakennusjärjestysluonnoksen kohdassa 8.2 ohjelaatikossa on sanottu ”... Muiden rakenteiden, rakennelmien, ja laitteiden sijoittaminen maantie-/katualueelle voidaan toteuttaa, mikäli kyseessä olevasta rakenteesta ei aiheudu vaaraa liikenteelle eikä haittaa tienpidolle.” Lähtökohtaisesti maanteiden tiealueille nk. tiekiin-

ovat pääosin kookkaita, mikä luontevasti edistää tonttien säilyttämistä ja rakentamista vehreiksi. Tältä osin ei arvioida tarvetta lisätä tai tarkentaa monihyötyisen vehreyden käsitettä tai tapoja sen edistämiseksi rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheeseen.

Valaistuksen osalta on lisätty ELY-keskuksen kommenttien mukaisesti lisäykset pykälään 12.

Kohtaan 6.2. on lisätty lausunnon mukaisesti maantien suoja-alueen (LjMTL 44 §) asettamat rajoitukset.

Kohdan 8.2 ohjelaatikko korjattu lausunnonmukaisesti. Kohdan 13.3. ohjelaatikon teksti korvattu lausunnon mukaisella tekstiehdotuksella.

teistöille ei saa sijoittaa muita kuin tienpitoon ja liikenteen ohjaukseen tarvittavia rakenteita ja laitteita kuten mm. liikenteenohjauslaitteita. Pirkanmaan ELY-keskusesittää virheellisen tekstin poistamista. Tämä koskee myös rakennusjärjestyksen kohtaa 8.1, koska rakennus ja sen rakenteet eivät voi vähäisestikään sijoittua maantien tiealueelle. Sen sijaan maantien suoja- ja näkemäalueelle voidaan rakentaa poikkeustapauksissa tienpitäjän sen hyväksyessä (LjMTL 47 §).

Kohdan 13.3 ohjelaatikon tekstin ELY-keskus esittää korvattavaksi tekstillä ”Maantien käyttäjille suunnatun mainosten osalta tulee noudattaa liikennejärjestelmästä ja maanteitä annetun lain 52 § sekä Liikenne- ja viestintäviraston, Traficomien määräyksiä TRAFICOM/22492/03.04.03.00/2029”.

Rakennusjärjestysluonnoksessa kohdassa 34.1 on esitetty, että ”tontille ja rakennuspaikalle saa rakentaa yhden.....tielle johtavan ajoneuvoliittymän”. Jos tässä tiellä tarkoitetaan valtion omistamaa maantietä, ei kirjaus pidä paikkaansa. Pirkanmaan ELY-keskus korostaa, että tienpitoviranomaisella on aina harkintavalta maanteiden liittymien osalta. Voi olla rakentamishankkeita, joissa uuden liittymän rakentaminen maantielle ei ole liikenneturvallisuuden ja maantien sujuvuuden kannalta hyväksyttävää. Tällöin tienpitoviranomainen voi edellyttää uuden rakennuspaikan kulkuyhteyden toteuttamista maantiellä jo olemassa olevien liittymien kautta, koska etenkin liikenteellisesti merkittävimmillä maantiellä on tarve rajoittaa liittymien määrää.

Lähtökohtaisesti maankäytön jäte- ja hulevesiä ei saa johtaa maanteiden kuivatusjärjestelmiin (rak.jär. 24.6. ja 38 §), mikä olisi hyvä tuoda esiin rakennusjärjestyksessä.

Pirkanmaan ELY-keskus muistuttaa vielä Rakentamislain 36 § mukaisesti rakentamishankkeeseen ryhtyvän selvitysvelvollisuuden lisäksi huolehtimis-/toteuttamisvastuuta mahdollisen liikennemielun torjunnassa (rak.järj. 30.2).

Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue vielä korostaa, että maanteiden varteen rakennettaessa tai hankkeen synnyttäessä merkittäviä liikennevaikutuksia on eri rakentamista koskevista lupahakemuksista sekä myös rakentamishankkeissa, joissa rakentaminen ei edellytä lupaa kunnalta, kuultava ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueetta / tienpitoviranomaista naapurina (Rakentamislaki luku 6). Kuuleminen on suoritettava niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolellakin,

Rakennusjärjestyksen kohteen 34.1 on lisätty täsmennys, että tonttiliittymän rakentaminen koskee asemakaava-alueen mukaisia katu- ja tiealueita.

Kielto rakennuspaikkojen hulevesien johtamisesta maanteiden ja rata-alueiden kuivatusjärjestelmiin kohtiin 24.6. ja 38.

Lausunnon mukaisesti on muokattu kohtia 30.2. ja kohtaan 6.1. on lisätty ohjelaatikko rakentajalle, jossa muistutetaan rakennushankkeeseen ryhtyvää huomioimaan myös mahdollisten lausuntojen ja lupien hankintaväylien ja teiden pitäjiltä.

<p>jollei kuuleminen rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti suhteessa maantiehen taikka hankkeen sisältö huomioon ottaen ole maantien kannalta tarpeetonta. Tienpitäjän kuuleminen on hyvä suorittaa rakentamishankkeessa riittävän aikaisessa vaiheessa, jotta maanteiden ja maantieliikenteen asettamat rajoitukset ja ohjeet mm. kulkuyhteyksien järjestelyjen osalta tulee suunnittelussa huomioiduksi.</p> <p>Edellä esiin tuotujen asioiden ja menettelyjen osalta ohjeistusta löytyy ELY-keskuksen internetsivuilta https://www.ely-keskus.fi/luvat1.</p>	
<p>Väylävirasto, 23.5.2025</p> <p>Väylävirasto muistuttaa lausunnossaan, että raideliikenteen läheisyyteen rakentamisessa on huomioitava rautatien suoja-alue sekä mahdolliset junaliikenteen värinä-, runkomelu- ja meluhaitat, sekä hulevesien johtaminen muualle kuin radan rakenteisiin.</p> <p><u>Radan läheisyyteen rakentaminen</u></p> <p>Sen lisäksi, että suoja-alueella on rakennuksen, rakennelman ja laitteenpitokielto, lähtökohtaisesti myös kaikki rakennustoimenpiteet tulee suorittaa kokonaisuudessaan rautatiealueen ulkopuolella, eikä myöskään rakennusmateriaaleja saa säilyttää rautatiealueella. Mikäli rakennustöitä on välttämätöntä tehdä myös rautatiealueella, on niistä aina sovittava Väyläviraston kanssa ratalain (2.2.2007/110) 36 §:n mukaisesti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista.</p> <p>Kun louhintatöitä tehdään rautatiealueen ulkopuolella mutta kuitenkin rautatiealueen läheisyydessä, on rakennuttajan syytä selvittää rakennushankkeen suunnittelu- ja valmisteluvaiheessa junaliikenteen ja rautatien läheisyyden vaikutukset louhintatyön toteuttamiselle. Louhintatyö rautatiealueen läheisyydessä voi aiheuttaa vaaraa junaliikenteelle tai radalle ja sen rakenteille. Louhintatöistä on siksi useimmiten syytä olla etukäteen yhteydessä kyseisen alueen Väyläviraston rataisännöitsijään.</p> <p>Mikäli rakentamisen yhteydessä käytetään nostureita, telineitä taikka poistetaan sellaisia puita, jotka kaatuessaan voivat ulottua radalle sen rakenteita vaurioittaen, tulee ennen töiden aloittamista olla yhteydessä rataisännöitsijään.</p> <p><u>Rautatien suoja-alue ja tasoristeyksen näkemäalue</u></p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Rataverkon huomioimisesta rakennushanketta suunniteltaessa on määritetty rakennusjärjestyksen pykälissä 6.1. ja 30.1.</p> <p>Radanläheisyydessä rakentamisesta lausuttuja seikkoja on lisätty rakennusjärjestykseen uuden pykälän 42.7. alle tiivistetysti.</p>

Ratalain (110/2007) mukaan rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan raiteen tai, jos raiteita on useampia, uloimman raiteen keskilinjasta, jollei suoja-aluetta ratasuunnitelmassa erityisestä syystä supisteta tai laajenneta enintään 50 metriksi.

Suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Lisäksi kaikki rakennustoimenpiteet tulee suorittaa kokonaisuudessaan rautatiealueen ulkopuolella, eikä myöskään rakennusmateriaaleja saa säilyttää rautatiealueella.

Ratalain 38 §:n mukainen rautatien näkemäalue käsittää tasoristeyksessä olevan alueen, jolla näkemäalan vapaana pitäminen sitä rajoittavista esteistä on tarpeen liikenneturvallisuuden vuoksi. Rautatien näkemäalue määräytyy liikenne- ja viestintäministeriön 28.1.2011 antaman asetuksen mukaisesti (www.finlex.fi/fi/laki/koelma/2011/sk20110065.pdf).

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Radan läheisyyteen rakennettaessa on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun-, runkomelun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn. Tarvittavat melun- ja tärinäntorjuntarakenteet on tehtävä tontille rakentavan tahon toimesta ja kustannuksella. Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Lisätietoja aiheesta on saatavilla Ympäristöministeriön ohjeesta Melun- ja tärinäntorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisu 2023:28, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165049>).

Hulevedet

Uusilla katu- ja korttelialueilla muodostuvia sade- ja kuivatusvesiä ei lähtökohtaisesti saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Mikäli lisääntyviä hulevesiä johdetaan radan sivuojaan tai rumpuihin, tulee niiden virtauskapasiteetin riittävyys varmistaa, jotta padottamisella ei vaaranneta radan stabiliteettia ja kuivatusta.

Hulevesien johtamisesta rautatien sivuojaan ja rumpuihin sovitaan yleensä kirjallisesti Väyläviraston kanssa. Sopimuksessa huomioi-

Rakennusjärjestyksen kohdan 6.1. ”ohje rakentajalle” mukaan on tarkennettu, että rataverkon läheisyydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on hyvä olla ennen rakennustöiden aloittamista yhteydessä tienpitäjään tai toimivaltaiseen lupaviranomaiseen. Rataverkon osalta toimivaltaisena lupaviranomaisena toimii Väylävirasto.

Liikenneväylien melu ja tärinähaittojen huomioimisesta on määrätty rakennusjärjestyksen pykälässä 30.1. ja 30.2.

Hulevesien hallinnasta rataverkon läheisyydessä on määrätty kohdassa 38. Kohdan määräyksien mukaan lähtökohtaisesti maankäytön hulevesiä ei saa johtaa maanteiden tai rataverkon kuivatusjärjestelmiin.

<p>daan, että mikäli radan kuivatusjärjestelmä ei laskelmista huolimatta kestä lisääntyvää hulevesien määrää, tulee hakijan toteuttaa tarvittavat korjaustoimenpiteet kustannuksellaan.</p>	
<p>Pirkanmaan liitto, 6.6.2025, tiivistelmä:</p> <p>Pirkanmaan liitto toteaa, että rakennusjärjestyksen uudistaminen rakentamislain mukaiseksi on tärkeää. Rakennusjärjestyksen rooli on myös jatkossa vahva ja sen merkitys kaava-alueiden ulkopuoliossa rakentamisessa erittäin merkittävä.</p> <p>Pirkanmaan liitto katsoo, että rakennusjärjestyksessä tulisi ottaa huomioon Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 ja Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavassa alueen erityisominaisuuksina osoitettavat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät luonnon ja kulttuuriympäristöjen arvoalueet. Näiden arvoalueiden huomioiminen rakennusjärjestyksessä edistää myös maakuntakaavojen tavoitteiden toteutumista. Pirkanmaan liitto esittää, että arvoalueet yksilöidään ja listataan sekä osoitetaan numeroituna rakennusjärjestyksen liitekartoilla. Alueiden näkyvyys liitekartoilla parantaa niiden arvojen huomioon ottamista rakentamisen suunnittelussa.</p> <p>Lisäksi Pirkanmaan liitto pyytää kiinnittämään huomiota Pirkanmaalla voimassa olevien maakuntakaavojen yleismääräyksiin.</p> <p>Laadukkaan rakentamisen tueksi Pirkanmaan liitosta on myös mahdollista saada tarkempia lisätietoja maakunnallisista arvoalueista, jotka osoitetaan maakuntakaavoissa kehittämissperiaatemerkinnoilla. Näitä ovat esimerkiksi luonnon monimuotoisuuden ydinalueet ja sinivihherluonnon monimuotoisuuden ydinalueet</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseo, 6.6.2025</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteena on muuttaa Oriveden kaupungin rakennusjärjestystä vastaamaan 1.1.2025 voimaan tulleiden rakentamislain ja alueidenkäyttölain vaatimuksia. Alueellisena vastuumuseona toimiva Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut aiemmin lausunnon hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (DIAR: 186/2024).</p> <p>Oriveden uusi rakennusjärjestys koostuu varsinaisten rakennusjärjestyksen määräysten lisäksi tietoa-aineesta, joka sisältää sekä rakentamis- ja muiden lakien pykäläiä että Oriveden rakennusvalvonnan antamia ohjeita ja lisätietoja rakentamisesta. Pirkanmaan maa-</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lausunnon mukaisesti arvoalueet yksilöidään ja listataan sekä osoitetaan numeroituna rakennusjärjestyksen liitekartoilla.</p> <p>Rakennusjärjestystä laatiessa on tutustuttu ja huomioitu maakuntakaavan yleismääräykset. Maininta maakuntakaavan yleismääräysten noudattamisesta on lisätty 26.1 kohdan ohjelaatikkoon. Ohjelaatikko ohjaa myös Pirkanmaan liiton verkkosivuille, joissa on lisätietoja mm. luonnon monimuotoisuuden ydinalueista ja sinivihherluonnon monimuotoisuuden ydinalueista.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Rakennusjärjestykseen on lisätty lausunnon mukaisesti määräyksiä liittyen muinaisjäännösten, arkeologisten sekä kulttuuriperintökohteiden huomioimiseksi rakentamisessa. Määräykset on lueteltu kohdassa 26.5. johon on lisäksi lisätty ohjelaatikkossa linkki lausunnon mukaiseen karttapalveluun arvoalueista ja -kohteista sekä ohje muinaisjäännösten,</p>

kuntamuseo katsoo, että ratkaisu on toimiva ja antaa hyvät mahdollisuudet neuvoa ja tukea rakennusprojekteihin ryhtyviä orivesiläisiä. Esimerkiksi pykälän 26.1 yhteydessä neuvotaan, mistä lähteistä rakentaja löytää ajantasaista tietoa arvokkaista rakennetun ympäristön ja maiseman alueista ja kohteista. Kaikkineen ohjeiden sävy kannustaa ottamaan matalalla kynnyksellä yhteyttä rakennusvalvontaan, mikä on kuntalaisille usein helpoin ja luotettavin tapa selvittää hankkeisiin liittyviä reuna-ehdoja.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa, että rakennusjärjestyksen luonnoksessa ei ole riittävällä tavalla tuotu esille kiinteisiin muinaisjäänneisiin ja muihin arkeologisiin kulttuuriperintökohteisiin liittyviä rajoituksia ja menettelyohjeita. Orivedeltä tunnetaan tällä hetkellä 71 kiinteää muinaisjäännettä, 12 mahdollista muinaisjäännettä ja 17 muuta kulttuuriperintökohdetta. Maankäyttäjän oikeusturvan ja arkeologisen perinnön suojelun kannalta on erittäin tärkeää täydentää rakennusjärjestystä seuraavilla tiedoilla.

Kiinteän muinaisjäänneksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty. Kiinteään muinaisjäänneeseen kuuluu lisäksi suoja-alue, joka on tarpeen muinaisjäänneksen säilymiseksi sekä sen laadun ja merkityksen kannalta välttämättömän tilan varvaamiseksi sen ympärille (Muinaismuistolaki 1 ja 4 §). Tarvittavan suoja-alueen laajuuden arvioi museoviranomainen. Myös arkeologisen kohteen ympäristö ja maisema on pyrittävä ottamaan rakennussuunnittelussa huomioon osana arkeologista kulttuuriperintöä.

Lainvastaisesta muinaisjäänneeseen kajoamisesta on säädetty sanktioita. Muinaisjäänneet tulee ottaa huomioon myös silloin, kun lupaa rakentamiselle ei rakennusjärjestyksessä edellytetä.

Valtaosa kiinteistä muinaisjäänneistä on tarkemmin rajaamattomia, joten maankäytön suunnittelu niiden läheisyydessä voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakentamista. Rakennuspaikan ja suojelukohteen välisen etäisyyden riittävyttä arvioi tapauskohtaisesti alueellinen vastuumuseo (Pirkanmaan maakuntamuseo). Rakentamista tai muuta maankäyttöä suunniteltaessa kiinteän muinaisjäänneksen alueelle tai läheisyyteen tulee siten aina pyytää lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Myös muun arkeologisen kulttuuriperintökohteen ollessa kyseessä tulee neuvotella suunnitelmista alueellisen vastuumuseon kanssa.

arkeologisten sekä kulttuuriperintökohteiden huomioimiseksi rakentamisessa.

Jos rakentamisen aikana löytyy ennestään tuntematon kiinteä muinaisjäänös, on se suoraan, ilman eri toimenpiteitä tai päätöstä, rauhoitettu lain nojalla, vaikkei kohdetta ole vielä suojelurekistereissä. Jos työhankeeseen yhteydessä tavataan nokimaata, kiveystä, kivi- tai tiilimuurausta, lahonnutta puuta, muita merkkejä kiinteästä muinaisjäänöksestä tai arviolta yli 100 vuotta vanhoja esineitä, on työ kyseiseltä kohdalta heti keskeytettävä ja asiasta välittömästi ilmoitettava Pirkanmaan maakuntamuseolle (MML 14 § ja 16 §).

Rakennusjärjestyksessä tulee tuoda esille myös se, että kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat rakenteet ja tontinosat on suojattava työmaan aikana huolellisesti alueellisen vastuumuseon antamien ohjeiden mukaisesti. Suojaamisen lisäksi olennaista on, ettei rakentamisen aikana työkoneilla liikuta muinaisjäänösalueella eikä rauhoitettua aluetta käytetä työmaan varastointiin.

Ajantasaiset tiedot tunnettujen arkeologisten kohteiden sijainnista löytyvät Museoviraston karttapalvelusta <https://kartta.museoverkko.fi/> (useita tasoja) tai Maanmittauslaitoksen Paikkatietokunnan tasoista Muinaisjäänökset ja muut kulttuuriperintökohteet sekä Muinaisjäänösten ja muiden kulttuuriperintökohteiden aluerajaukset. Suojeltujen kohteiden paikkatiedot ovat lisäksi ladattavissa sivulta <https://www.museovirasto.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/tietojarjestelmat/kulttuuriympariston-tietojarjestelmat/kulttuuriympaeristoen-paikkatietoaineistot>. Rakennusjärjestykseen tulisi liittää kartta, josta käyvät ilmi kiinteiden muinaisjäänösten ja muiden kulttuuriperintökohteiden sijainnit. Kartan yhteydessä tulisi olla tieto siitä, mistä ajantasainen tieto arkeologisesta kulttuuriperinnöstä on saatavilla.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Rakennetun ympäristön, maiseman ja kaupunkikuvan arvot on huomioitu rakennusjärjestysluonnoksessa monipuolisesti ja asianmukaisesti. Orivedellä on laajat valtakunnalliset ja maakunnalliset rakennetun ympäristön ja maiseman arvoalueet, ja lisäksi Orivedellä on hiljan tehty laaja rantoja koskeva osayleiskaava, joka perustuu huolelliseen rakennetun ympäristön arvojen inventointiin. Orivedellä on myös uudistettu keskusta-alueen asemakaavoja, vaikkakin niiden osalta kaavoituksessa on myös päivittämisen tarvetta. Oriveden kulttuuriympäristöohjelma tarjoaa kuitenkin tietoa myös muiden kuin nyt eri kaavatasoilla tunnistettujen kohteiden arvoista. Näin ollen Oriveden rakennetun ympäristön ja maiseman arvojen tunnistaminen on sangen hyvällä tasolla.

Muuttunut lainsäädäntö lisää rakentajan omaa vastuuta, mutta Oriveden rakennusjärjestysluonnoksessa on myös tuotu hyvällä tavalla esiin rakennusvalvonnan neuvovaa roolia ja ohjattu hankkeisiin ryhtyviä selvittämään rakentamiseen liittyviä asioita hyvissä ajoin. Esimerkiksi 3 § "Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakoklausunnot" määrää erinomaisesti, että: [k]un rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät". Kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta tämä kirjaus mahdollistaa kulttuuriympäristöarvojen oikea-aikaisen tunnistamisen suunnitteluprosessissa. Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa, että lausuntotarpeiden ja mahdollisten toimenpidettä rajoittavien tekijöiden selvittäminen koskee myös arkeologista kulttuuriperintöä siten kuin tämän lausunnon edellisessä luvussa on kuvattu.

Myös asemakaava-alueen ulkopuolelle rakennettaessa on tuotu esiin selvitysvaatimukset kohdassa 15.2, jossa todetaan, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen esim. suojellusten ja historiallisten arvojen osalta.

Rakennusjärjestysluonnoksen 5 §:ssä "Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla" tuodaan hyvällä tavalla esiin rakentamisen yleisinä periaatteina uudisrakentamisen sopeuttamista ympäristöönsä sekä julkisivuremonttien suunnittelun perustumista kunkin rakennuksen ominaispiirteisiin ja tyyliin. Oma momenttinsa on myös teknisten laitteiden sopeuttamisesta kaupunkikuvaan, maisemaan ja kyseiseen rakennukseen sekä aurinkosähköjärjestelmien (24.4.) ja ilmalämpöpumppujen (24.5) asentamisesta, joissa on myös hyvällä tavalla pyritty rajaamaan aurinkopaneelien ja lämpöpumppujen haitallista vaikutusta arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Myös mainosten ja teknisten laitteiden sopeuttaminen rakennukseen ja ympäristöön on kiitettävästi huomioitu rakennusjärjestysluonnoksen kohdassa 13.1. Kulttuuriympäristön arvot on huomioitu erinomaisesti myös puhtaan siirtymän rakennuspaikkoja koskevissa määräyksissä kohdassa 15.4.

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää myönteisenä rakennusoikeutta koskevaa pykälää 16, jossa mahdollistetaan toisen asuinrakennuksen rakentaminen rakennuspaikalle tilanteessa, jossa rakennuspaikalla olevan, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen voidaan kyseisellä ratkaisulla turvata. Tällainen määräys

saattaa joissakin tilanteissa tarjota ratkaisun tilanteeseen, jossa esimerkiksi vanhan rakennuksen arvot voidaan paremmin turvata rakentamalla tontille modernit tarpeet täyttävä uudisrakennus ja säilyttämällä vanha rakennus sivuasuntotyyppisenä.

Pykälä 26 koskee erityisesti arvokkaita ja suojeltuja ympäristöjä ja kohteita. Pykälässä on sekä linjattu näihin ympäristöihin sijoittuvaa rakentamista ja rakennusten kunnostamista sekä selkiytetty esimerkiksi julkisivuihin kohdistuvien suojelumääräysten vaikutusta. Lisäksi pykälään on erinomaisesti kirjattu, että ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on hyvissä ajoin oltava yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan sekä tarvittaessa pyydettävä museoviranomaiselta lausunto hankkeesta.

Pykälä 39 koskee rakennuksen tai sen osan purkamista. Pykälään on kirjattu, että erityisestä syystä rakennuksesta voidaan edellyttää laadittavaksi sen historiallisia ja rakennustaiteellisia arvoja koskeva selvitys. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kirjaus on hyvä ja tarpeen tilanteissa, joissa jostakin syystä todetaan ettei rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista ole esimerkiksi vanhentuneesta kaavatilanteesta ja puutteellisista inventointitiedoista johtuen riittävä tietoa. Arvojen tunnistaminen on tärkeää, jotta voidaan varmistua rakennuslain pykälän 12 toteutumisesta.

Liitekartta 3 esittää Oriveden valtakunnalliset ja maakunnalliset arvoalueet kartalla. Aineisto perustuu Pirkanmaan maakuntakaavaan, jossa maakunnallisten maiseman arvoalueiden sisälle jääviä maakunnallisesti arvokkaita kulttuurimaisemia ei ole merkitty. Näin ollen kartasta puuttuu esimerkiksi Längelmäen kulttuurimaisema, joka on Längelmäen kirkonkylän valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä laajempi rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman muodostama arvoalue, mutta jää rajukseltaan Längelmäen kulttuurimaiseman maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sisälle. Vastaava tilanne on myös Talviäisissä, Onnistaipaleella, Laasolan-Koljonkulman-Pitkäjärven alueella, Päilahdessa sekä Pehulassa. Riittävä informaatio rakennusjärjestyksen tarpeisiin olisi todennäköisesti saatavissa, mikäli maakunnalliset rakennetun ympäristön ja maiseman arvoalueet vain merkittäisiin yhtenäisellä merkinnällä. Pirkanmaan maakuntamuseo voi tarvittaessa ohjata hyvän karttaesitystavan tai selitteiden valinnassa. On myös mahdollista ilmaista, että kartta on laadittu maakuntakaavan pohjalta. Rakennusjärjestyksen uusimisen edetessä on myös syytä seurata juuri hyväksytyin Pirkanmaan vaihe-maakuntakaavan voimaantuloa, koska valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden nimityksiin on tullut

Rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen karttaliitteeseen 3. *Kartta maisemallisesti arvokkaista alueista* lisätään arvoalueiden numerointi sekä nimi. Tämä selkeyttää liitteen esitystekniikkaa ja varmistaa eri arvoalueiden erottelun toisistaan. Karttaliitteeseen lisätään selventävä teksti,

<p>tuoreessa kaavassa muutoksia valtioneuvoston hyväksytyä valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventointiin.</p> <p>Rakennusjärjestysehdotus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.</p>	<p>että maakunnallisesti arvokkaat maisema- sekä kulttuurimaisema-alueet perustuvat voimassa olevan Pirkanmaan maakuntakaavan mukaisiin arvoalueisiin.</p>
<p>Oriveden kaupunki, Tekninen lautakunta 12.6.2025</p> <p>Teknisen lautakunnan mielestä laadittu rakennusjärjestysluonnos on hyvä Oriveden kaupungille luotu asiakirja ja teknisellä lautakunnalla ei ole siihen mitään poistettavaa, muutettavaa tai lisättävää.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Saapunut palaute:</p>	<p>Kaupungin vastine:</p>
<p>DNA Oyj, 7.5.2025</p> <p>DNA:lla ei ole kommentoitavaa rakennusjärjestyksen uudistamiseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Lupa- ja valvontaviraston tapaaminen, 15.4.2026.</p>	<p>Tapaamisessa ilmenneitä seikkoja mm. asuin- ja lomarakentamisen</p>

Tapaamisessa keskusteltiin mm. asuin- ja lomarakentamisen määrän määrittämisessä ranta-alueilla, mustaliuskeesta sekä eläinsuojista.

Lupa- ja valvontaviraston ympäristönsuojeluviranomainen oli kokoukseen valmistellut seuraavan välipalautteen rakennusjärjestyksen ehdotuksesta (8.4.2026 versio):

”Rakennusjärjestys 11.2.2026 (8.4.2026 versio)

Oriveden kaupungin rakennusjärjestysehdotuksessa muualla kuin maatilalle sijoitettavia eläinsuojia käsitellään kohdassa 18 §:

18 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

Eläinsuojan lähialueelta tai rakennuspaikalta tulee osoittaa riittävät tilat eläinten jaloittelua ja laiduntamista varten.

Eläinsuojan ja lantalan vähimmäisetäisyyden naapurin kiinteistönrajaan tulee olla vähintään 20 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Etäisyyksistä voidaan poiketa naapurin antamalla kirjallisella suostumuksella.

Toiminnan sijoittelussa tulee noudattaa lainsäädännön, asetusten sekä Oriveden kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Ohje rakentajalle:

Oriveden kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on määrittäviä hevostallien ja hevosten ulkoilualueiden etäisyyksistä vesiensuojelunäkökulmasta. Ympäristönsuojelumääräykset löytyvät nettisivuiltamme, www.orivesi.fi > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Ympäristö ja puhtaus > Ympäristönsuojelu

Lupa- ja valvontavirasto katsoo termin ”maatila” määrittelyn tässä yhteydessä tulkinnanvaraiseksi, koska maatilalla määri-

määrän määrittämisestä ranta-alueilla sekä mustaliuskeesta huomioidaan rakennusjärjestyksen ehdotusvaiheen laatimisessa.

Lupa- ja valvontaviraston ympäristönsuojeluviranomaisen välipalautte on huomioitu rakennusjärjestysehdotuksen työstämisessä niin, että ympäristönsuojeluviranomaisen palautteen mukaiset muutokset pykälään 18 on tehty palautteen mukaisesti. Pykälän 18 otsikosta on poistettu termi ”maatila” ja määräystä on muokattu niin, että se koskee kaikkien eläinsuojien sijoittamista alueesta riippumatta. Lisäksi pykälään on lisätty, ettei eläinsuojia saa sijoittaa tulvariskialueille valtioneuvoston asetuksen 1250/2014 4 § 2. mom. mukaisesti.

Pykälässä 17 on säilytetty termi maatila, sillä kyseisessä yhteydessä ei arvioitu termin johtavan rakentamisen ohjaamista vaikeutaviin tulkintoihin.

telmä vaihtelee eri yhteyksissä ja eri hallinnonaloilla. Kotieläintalous on rakennemuutoksen seurauksena vahvasti eriytynyt maataloudesta. Useat tilat ovat yhtiöittäneet eläinsuojatoiminnan erilleen maataloustoiminnastaan. Lisäksi kotieläintuotantoa ja siihen toiminnallisesti liittyviä toimintoja harjoitetaan yleisesti täysin erillisissä yksiköissä. Kohdan 18 § otsikoinnissa oleva rajausta tulisikin Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan täsmentää.

Rakennusjärjestysehdotuksessa on kohdassa 18 § viitattu Oriveden kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiin sekä lainsäädäntöön ja asetuksiin, mutta Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että keskeiset säädökset tulisi viittauksissa mainita.

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että valtioneuvoston asetuksessa ilmoituksenvaraisista eläinsuojista (138/2019, ns. eläinsuoja-asetus) sekä valtioneuvoston asetuksessa eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta (1250/2014, ns. nitraattiasetus) säädetään eläinsuojilta ja lantavarastoilta edellytettävistä etäisyyksistä.

Eläinsuojaksi katsotaan mm. tuotantorakennukset ja ulkotarhojen säänsuojat tai siihen rinnastettavat rakennelmat.

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että nitraattiasetus (1250/2014) koskee kaikkia toimijoita kotieläinten määrään ja kiinteistön pinta-alaan katsomatta.

Nitraattiasetuksen 4 §:ssä määrätään varastointitilojen, jaloittelualueiden ja ruokinta- ja juottopaikkojen sijoittamisesta seuraavasti: Lannan ja pakkaamattomien orgaanisten lannoitevalmisteiden varastointitilaa, tuotantoeläinten jaloittelualueita ja ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkoja ei saa sijoittaa pohjavesialueelle, ellei maaperäselvitysten perusteella osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa, tulvanalaiselle alueelle, alle 50 metrin etäisyydelle vesistöä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä, alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesta norosta.

Edellytettävät vähimmäisetäisyydet häiriintyviin kohteisiin määräytyvät lähtökohtaisesti eläinsuojatoiminnan laajuuden

perusteella. Kuntien ympäristönsuojelumääräyksissä voidaan asettaa vaatimuksia vain sellaisten eläinsuojien sijoittamiseen, jotka eivät ole ympäristöluvan- tai ilmoituksenvaraisia (YSL 202 § 2 mom. 1 kohta).

Eläinsuojan luvan- tai ilmoituksenvaraisuus perustuu eläinten pitoon eläinsuojassa (YSL 27 §, 115a §, lain liitteet 1 ja 4). Ilmoitus- ja luvanvaraisuus määräytyy eläinlajin ja eläinmäärän tai kokonaiseläinyksikkömäärän perusteella. Lisäksi ympäristönsuojelulain 27 §:n 3 momentissa säädetään, että riippumatta eläinsuojan koosta, toiminnalta edellytetään ympäristölupaa aina, mikäli toiminnasta saattaa aiheutua naapuruussuhdelain mukaista kohtuutonta rasitusta. Esimerkiksi pelkkä etälantala voi tarvita ympäristöluvan, jos toiminnasta saattaa aiheutua vesistön pilaantumista, naapuruussuhdelain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettua kohtuutonta rasitusta tai jos lantaa käsitellään lantalassa jätteen laitos- tai ammattimaisena hyödyntämisenä tai käsittelynä ympäristönsuojelulain 27 §:n mukaisella tavalla. Asia onkin aina hyvä varmistaa tapauskohtaisesti kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta.

Eläinsuoja-asetuksen (138/2019) liitteessä 1 määrätään ilmoituksenvaraisilta eläinsuojilta edellytettävistä vähimmäisetäisyyksistä häiriintyviin kohteisiin eläinlajin, -määrän ja lannan käsittely- sekä varastointimenetelmän perusteella. Mikäli eläinsuojan laajennusosan tai lannan varastointitilan laajennusosan vähimmäisetäisyysvaatimus ei täyty, laajentaminen ei lähtökohtaisesti ole mahdollista. Laajentaminen voi kuitenkin eräissä tilanteissa olla mahdollista eläinsuoja-asetuksen 3 §:n perusteella, jos siinä säädetyt edellytykset vähimmäisetäisyyksistä poikkeamiseksi täyttyvät. Edellytyksenä on, että eläinsuojan laajennusosaa ja lannan varastointitilan laajennusosaa ei voida sijoittaa kiinteistöllä muulle soveltuvalla vähimmäisetäisyyden täyttävälle paikalle ja että eläinsuojien laajennusosassa ja lannan varastointitilan laajennusosassa käytettävillä hajua vähentävillä tekniikoilla ja toimenpiteillä sekä paikalliset olosuhteet huomioiden pystytään varmistamaan, että toiminnasta ei aiheudu haitankärsijöille huomattavaa hajuhaittaa. Poikkeamismahdollisuus ei

kuitenkaan koske uuden eläinsuojan rakentamista. Päätöksen vähimmäisetäisyyksistä poikkeamisesta sekä sijoituspaikan hyväksymisestä tekee ilmoituksen käsittelevä kunnan ympäristönsuojeluviranomainen.

Rakennusjärjestysehdotuksen kohdassa 18 § esitetään, että *”Etäisyyksistä voidaan poiketa naapurin antamalla kirjallisella suostumuksella”*. Edellä mainitun perusteella Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kyseinen maininta tulisi poistaa.

Ilmoitusmenettelyn vähimmäisetäisyydet eivät sido ympäristölupamenettelyä, mutta niiden tiedot perustuvat viimeisimpään tutkittuun tietoon ja niissä on myös huomioitu eläinsuojissa käytettäviä tekniikoita ja niiden vaikutuksia etäisyyteen. Ympäristölupamenettelyssä eläinsuojan sijoittaminen ratkaistaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

Lupa- ja valvontavirasto ehdottaa kohdan 18 § täsmentämistä edellä mainituilta osin sekä kohdan 18 § sisällön muuttamista esimerkiksi seuraavanlaiseksi: Eläinsuojaa, lannan varastointitilaa tai ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkaa ei saa sijoittaa alle 50 metrin etäisyydelle vesistöä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä, alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai norosta eikä pohjavesialueelle, ellei maaperäselvityksin osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa. Eläinsuojan, maneesin, lantalan, ulkotarhan ja ratsastuskentän vähimmäisetäisyyden naapurikiinteistön rajaan tulee olla vähintään 50 metriä ja laitumen 10 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä asetetut vaatimukset eivät koske eläinsuojia, jotka ovat ympäristöluvan- tai ilmoituksenvaraisia (YSL 202 § 2 mom. 1 kohta). Eläinsuojia koskevista etäisyys- ja sijoittamisvaatimuksista sekä lannan käsittelystä ja varastoinnista säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksilla 1250/2014 ja 138/2019.”