

ORIVESI

ORIVEDEN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Sisällysluettelo

1 TERVETULOA RAKENTAMAAN ORIVEDELLE! 6

2 YLEISTÄ RAKENNUSJÄRJESTYKSESTÄ 7

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite 7

2 § Rakennustapaohjeet 7

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot 7

4 § Määritelmiä soveltamisesta 7

3 RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN 9

5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla .. 9

5.1. Yleiset määräykset 9

5.2. Tekniset laitteet julkisivussa 9

5.3. Korjausrakentaminen 9

6 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle 9

6.1. Yleiset määräykset 9

6.2. Energiakaivot ja maalämmön keruupiirit 10

6.3. Erityismääräys asemakaava-alueilla 10

7 § Rakennuskohteen korkeusasema 11

7.1. Yleiset määräykset 11

7.2. Erityismääräykset asemakaava-alueilla 11

7.3. Selvitysvaatimukset 11

8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle 12

8.1. Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille 12

8.2. Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille 12

9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen 13

10 § Maanalainen rakentaminen 13

11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä 13

11.1. Yleiset määräykset 13

11.2. Erityismääräykset asemakaava-alueilla 13

12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus 14

13 § Mainos- ja tekniset laitteet 14

13.1. Yleiset määräykset 14

13.2. Valaistut laitteet 14

13.3. Siirrettävät laitteet 14

4 ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE 16

14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen 16

15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset 16

15.1. Yleiset määräykset 16

15.2. Selvitysvaatimukset ... 16
15.3. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset ... 16
15.4. Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset ... 17
16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus ... 17
16.1. Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka ... 17
16.2. Vapaa-ajan asumisen ja vakituisen asumisen rakennuspaikka ranta-alueella ... 18
16.3. Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella ... 18
16.4. Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella ... 18
16.5. Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen ... 18
17 § Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen ... 18
17.1. Muu rakentaminen maatilalla ... 19
18 § Eläinsuojien sijoittaminen ... 19
5 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA ... 20
19 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille ... 20
20 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla ... 21
20.1. Yleiset määräykset ... 21
20.2. Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista ... 21
21 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta ... 22
22 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutokset vakituiseen asumiseen ranta-alueilla ... 22
23 § Erityismääräykset ranta-alueilla ... 23
6 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS ... 24
24 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset ... 25
24.1. Yleismääräys ... 25
24.2. Aidat ja niiden tukimuurit ... 25
24.3. Tukimuurit ... 26
24.4. Aurinkosähköjärjestelmät ... 26
24.5. Ilmalämpöpumput ... 27
24.6. Jätevesijärjestelmät ja vesihuolto ... 27
24.7. Julkisivuun kiinnitettävät laitteet ... 28
24.8. Laiturit ... 28
24.9. Kasvihuoneet ja kasvutunnelit ... 28
24.10. Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot ... 28
24.11. Siilot ja varastointisäiliöt ... 28
24.12. Liikuteltavat laitteet ... 28
25 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt sekä niitä koskevat määräykset ... 28
25.1. Yleismääräys ... 28
25.2. Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen ... 29
25.3. Savupiiput ja tulisijat ... 29
25.4. Julkisivun, katon värisävyn sekä materiaalin muutokset ... 29

7 RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA 30
26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet 30
26.1. Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä 30
26.2. Erityisalueen yleiset määräykset 30
26.3. Suojellun rakennuksen määritelmiä 31
26.4. Selvitysvaatimukset 31
26.5. Muinaisjäännösten ja arkeologisten sekä kulttuuriperintökohteiden huomioiminen 31
27 § Rakentaminen pohjavesialueilla 32
27.1. Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen 32
27.2. Selvitysvaatimukset 33
28 § Geologisten ominaispiirteiden huomioiminen 33
29 § Pilaantunut maaperä 33
29.1. Selvitysvaatimukset 33
29.2. Ilmoitusvaatimus 34
29.3. Määräys 34
30 § Haitalliset yhdisteet 34
30.1. Toimenpidetarpeet ja ilmoitusvaatimus 34
30.2. Määräys 34
31 § Melun ja tärinän huomioiminen 35
31.1. Yleiset määräykset 35
31.2. Selvitysvaatimukset 35
8 PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN 36
32 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen 36
32.1. Yleiset määräykset 36
32.2. Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys 36
33 § Piha-alueen korkeusasema 36
34 § Pengerrykset ja tukimuuri 36
35 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie 36
35.1. Ajoneuvoliittymä 36
35.2. Liikennejärjestelyjen turvallisuus 37
35.3. Pelastustie 37
36 § Auto- ja polkupyöräpaikat 37
36.1. Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet 37
36.2. Polkupyöräpaikat 37
36.3. Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt 38
37 § Jätehuolto ja varastointitilat 38
37.1. Jätehuolto 38
37.2. Varastointitilat 38
38 § Tontin lumet 38

39 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet ... 39

9 RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN ... 40

40 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen ... 40

40.1. Yleismääräys ... 40

40.2. Selvitysvaatimukset ... 40

40.3. Purkamistyön toteuttaminen ... 40

40.4. Tontin siistiminen purkamisen jälkeen ... 40

10 YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA ... 41

41 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit ... 41

41.1. Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit ... 41

42 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet ... 41

42.1. Puistot ja muut virkistysalueet ... 41

42.2. Alueelliset jätteiden keräyspisteet ... 41

11 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT ... 42

43 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen ... 42

43.1. Työmaan perustaminen ja aitaaminen ... 42

43.2. Säilytettävä puusto ... 42

43.3. Työmaan siisteys ... 42

43.4. Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen ... 42

43.5. Työmaan jätehuolto ... 42

43.6. Työmaan siistiminen töiden päätyttyä ... 42

43.7. Radan läheisyyteen rakentaminen ... 43

12 RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO ... 44

44 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen ... 44

45 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla ... 44

46 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet ... 44

13 ERINÄISET MÄÄRÄYKSET SEKÄ LIITTEET ... 45

47 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo ... 45

1 TERVETULOA RAKENTAMAAN ORIVEDELLE!

Helppo tulla, oivallista olla. Orivesi on turvallinen hyvän olon kaupunki, johon on helppo saapua ja mukava olla. Kaupungin ympäristölle ja maisemalle tyypillistä on vesistöjen runsaus, kaupunkikeskustan palveluita ja asumista ympäröivät viljely- ja metsämaisemat sekä idylliset kyläkeskittymät. Rakentaminen keskittyy Oriveden kaupunkikeskukseen, Asemanseudulle ja lukuisiin kyliin.

Tämän rakennusjärjestyksen tehtävänä on ohjata ja auttaa rakentajia löytämään itselleen ja Oriveden oloihin parhaiten sopivat rakentamisen ratkaisut.

Alla muutama ohje rakennusjärjestykseen liittyen:

Rakennusjärjestyksen määräykset on kirjattu pykälänumeroitujen (§) otsikoiden alle. Ne ovat varsinaisia rakennusjärjestyksen määräyksiä ja siten sitovia. Määräykset ovat voimassa koko kunnan alueella, ellei erikseen toisin määrätä. Rakennusjärjestyksen määräyksiä tulee noudattaa kaikessa rakentamisessa ja määräysten mukaisissa tilanteissa.

Rakentamislain pykälät §
Näistä turkooseista laatikoista löydät rakentamislain tai muun lain pykäliä, joita myös tulee noudattaa. Rakentamislaki ohjaa ja määrää rakennusjärjestyksen sisältöä.

Ohjeet rakentajalle
Näistä keltaisista laatikoista löydät ohjeitamme ja lisätietoa rakentamiseen liittyen.

Rakennusvalvonnan yhteystiedot löydät nettisivuiltamme: https://orivesi.fi > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Rakentaminen > Rakennusvalvonta

2 YLEISTÄ RAKENNUSJÄRJESTYKSESTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamislain ja rakennusasetuksen sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Tässä rakennusjärjestyksessä voimaan jäävät asemakaava-alueita koskevat lisämääräykset, joita noudatetaan, jos asemakaavasta ei muuta johdu. Nämä määräykset koskevat lähinnä vanhojen asemakaavojen alueita, joilta kyseiset rakennusoikeutta koskevat määräykset puuttuvat. Pykälänumerointi on 24.4.1978 hyväksytyn ja 16.11.1978 vahvistetun rakennusjärjestyksen alkuperäisten numeroiden mukainen. Lisämääräykset ovat rakennusjärjestyksen *liitteenä 1*.

Rakentamislaki 17.4 §
Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

2 § Rakennustapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden on edistettävä alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista.

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapamääräykset ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina.

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun 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.

4 § Määritelmiä soveltamisesta

Rakentamislaki 2 § Määritelmät
4) *rakennuskohteella* tarkoitetaan rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;

5) *rakennuksella* tarkoitetaan erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

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

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja/tai siirtokelpoiset rakennuskohteet, kuten pienet alle 20 neliömetrin suuruiset vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten muuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla tulisijoja, muttei tosiasiallista ruuanlaittomahdollisuutta.

Pohjapinta-alalla tarkoitetaan rakennuskohteen katetun osan peittämää maa-alaa. Pohjapinta-alaan ei sisällytetä kuitenkaan ulkoseinien tai kantavien rakenteiden ulkopuolisia, räystäiksi tai sitä vastaaviksi rakenteiksi luokiteltavien rakenteiden rajaamaa maa-alaa. Katoksiksi tulkitaan kuitenkin yli 1,2 metrin ylittävät räystäiden osuudet.

Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

Asuinpientaloilla tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

3 RAKENNUSKOHTEEN RAKENTAMINEN

5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

5.1. Yleiset määräykset

Rakennuskohteen tulee sopeutua ympäröivän alueen ominaispiirteeseen ja yleisesti noudatettuun rakennustapaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen, valaistuksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuskohteen tulee muodostaa ympäristö- ja kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen sekä alueen luonto-, maisema- ja historialliset arvot huomioon ottava kokonaisuus.

5.2. Tekniset laitteet julkisivussa

Julkisivuissa näkyvät ilmanvaihtokonehuoneet, niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennukseen sopeutuviksi.

5.3. Korjausrakentaminen

Rakennuskohteen julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä vaalimaan rakennuskohteelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

6 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle

6.1. Yleiset määräykset

Mikäli paloturvallisuudesta ei muissa säädöksissä muuta määrätä, tulee paloturvallisuudesta johtuen rakennuskohteen etäisyyden olla vähintään 4 metriä naapurin rajasta sekä vähintään 8 metriä naapurin olemassa olevasta rakennuksesta ja/tai katoksesta.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta (esimerkiksi viljankuivaamoa) ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi naapurin rajaa eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta ja / tai katosta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Maantien suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan tai, jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta. Erityisestä syystä voidaan tiesuunnitelmassa määrätyllä 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 (LjMTL 44 §).

.

Ohje rakentajalle:

- Maantien tai rataverkon läheisyydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on hyvä olla ennen rakennustöiden aloittamista yhteydessä tienpitäjään tai toimivaltaiseen lupaviranomaiseen. Rataverkon osalta toimivaltaisena lupaviranomaisena toimii Väylävirasto. Yhteydenotto väylänpitäjiin on hyvä suorittaa rakentamishankkeessa riittävän aikaisessa vaiheessa.

6.2. Energiakaivot ja maalämmön keruupiirit

Maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetut energiakaivot tulee sijoittaa kiinteistölle siten, ettei niistä aiheudu haittaa muille kiinteistöille, eikä kunnallisteknisille järjestelmille. Energiakaivojen suositeltavat vähimmäisetäisyydet ovat seuraavat:

- naapurikiinteistön rajasta 7,5 m
- kadun ja muun yleisen alueen rajasta 4 m
- naapurin lämpökaivosta 15 m
- porakaivosta 40 m
- rengaskaivosta 20 m
- rakennuksesta 3 m
- vesi- ja viemärijohdoista 5 m
- kiinteistökohtaisesta jätevedenpuhdistamosta 30 m (kaikki jätevedet)
- kiinteistökohtaisesta jätevedenpuhdistamosta 20 m (harmaat vedet)

Energiakaivoa ja maalämmön keruupiiriä ei voi sijoittaa pohjavesialueelle *(liite 4)*.

Energiakaivojen sijoittaminen edellä esitettyä lähemmäksi naapurin rajaa tms. edellyttää naapurin kirjallisen suostumuksen. Putkistoissa käytettävä lämmönsiirtoaine ei saa olla terveydelle tai ympäristölle vaarallista. Pintavesien pääsy pohjaveteen on estettävä tiivistämällä putkien läpiviennit.

Ohje rakentajalle:

- Ympäristöministeriön oppaan *Energiakaivo – Maalämmön hyödyntäminen pientaloissa (2013)* löydät tästä.
- Maalämmön hyödyntämisestä säädetään myös Oriveden kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä, jotka löytyvät nettisivuiltamme www.orivesi.fi > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö >Ympäristö ja puhtaus > Ympäristönsuojelu
- Lämmönkeruuputkiston sijoittamisessa ja suunnittelussa on hyvä huomioida samat ohjeet kuin energiakaivojen suunnittelussa.

6.3. Erityismääräys asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella rakennusten, rakennelmien ja katosten tulee sijoittua rakennusalalle.

Ohje rakentajalle:

- Asemakaava-alueella olevan rakennuspaikan rakennusalan rajat voi tarkistaa asemakaavasta. Tontin rakennusala on merkitty kaavaan katkoviivalla tai pistekatkoviivalla.
- Kaikki kaupungin asemakaavat löydät karttapalvelusta nettisivuiltamme www.orivesi.fi Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat > Voimassa olevat kaavat karttapalvelussa (arcgis.com)

7 § Rakennuskohteen korkeusasema

7.1. Yleiset määräykset

Rakennettaessa epätasaisella rakennuspaikalle rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan.

Jos sokkeli tai terassi jää maastollisista syistä korkeaksi, tulee se sopeuttaa ympäristöön.

7.2. Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Rakennuskohteen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan.

Rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

7.3. Selvitysvaatimukset

Pääpiirustusten asemapiirustuksesta tulee riittävällä tarkkuudella esittää tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (esim. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että tontin kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille, kun lupahakemusta käsitellään.

Ohje rakentajalle:

- Maaston muokkaaminen muuttaa maaperän rakennetta, pohjaveden luontaista liikkumista ja pintavesien kulkua. Tämä voi muuttaa rakennuspaikan olosuhteita merkittävästi ja haitata siten rakennuspaikan suunniteltua käyttöä. Lisäksi maanpinnan korottaminen ja maaston muotoilu aiheuttavat puun juuristolle veden- ja hapensaantiongelmia. Haitallisilta vaikutuksilta rakennuspaikalla voidaan välttyä ja kustannuksissa säästetään, kun rakennus suunnitellaan maastoa myötäilevästi.

8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

8.1. Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Mikäli rakennus voidaan asemakaava-alueella sijoittaa kadun tai yleisen alueen rajalle, rakennus tai rakennuskohde ja sen rakennusosat saavat ulottua asemakaavan mukaisen katualueen tai yleisen alueen puolelle seuraavasti:

1) Rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella, mikäli ylitys on maanalaisen kunnallistekniikan ja muun maanalaisen tekniikan kannalta mahdollista
   - 1,5 metrin syvyyteen saakka ylitys saa olla 0,2 metriä.
   - 1,5 metriä syvemmällä olevat rakenteet 1 metriä.
2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat
   - ylitys saa olla 1,2 metriä, mikäli se on kunnallistekniikan ja muun ilmassa kulkevan tekniikan osalta mahdollista.
   - julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin, mikäli rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan mahdollista.
   - katutilan vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä.
   - Rakennuksen tai rakennuskohteen osat eivät saa ulottua ajoradan päälle.
3) tekniset laitteet, ulkoseinän lisäeristys, ulkoporras tai -luiska rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.
4) olemassa olevan rakennuksen uudet portaat tai luiska rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan, milloin uudet portaat ovat tarpeelliset rakennuksen toimintojen muuttuessa ja portaita ei voida ilman kohtuuttomia vaikeuksia ja kustannuksia rakentaa tontille.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle.

8.2. Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Rakennukseen kiinnitettävät laitteet, suojat ja katokset saavat ulottua katualueelle tai muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1) myynti-, tiedotus- ja mainoslaite enintään 1,2 metriä
2) ikkuna- ja ovimarkiisit sekä terassien aurinko- ja sadesuojat ja katokset enintään 1,2 metriä

Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,5 metriä.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle ja kunnossapidolle.

Ohje rakentajalle:

- Rakennuksen tai sen osan sijoittaminen maantie-/katualueelle on lähtökohtaisesti kielletty. Rakennus ja sen rakenteet eivät voi vähäisestikään sijoittua maantien tiealueelle. Sen sijaan maantien suoja- ja näkemäalueelle voidaan rakentaa poikkeustapauksissa tienpitäjän sen hyväksyessä.

9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Rakennus ja rakennusosat saavat erityisestä syystä ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli seuraavasti:

1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,2 metriä
3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet, porrasaskelmat, ovipielet, syöksytorvet, tekniset laitteet, luiskat ja muut vastaavat rakennusosat rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

10 § Maanalainen rakentaminen

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkostojen käyttöön, kunnossapitoon ja käyttöturvallisuuteen.

Rakennustyöhön ryhtyvällä on aina velvollisuus selvittää maanalaisten kaapeleiden, johtojen ja putkien sijainti etukäteen ja noudattaa kaivuutyössä linjan omistajien määrittämiä turvaetäisyyksiä.

11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

11.1. Yleiset määräykset

Rakennetun rakennuspaikan omistajan tai haltijan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan riittävän korkea osoitenumero ja mahdollinen porrashuoneen tunnus, joka selkeästi erottautuu taustastaan.

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

11.2. Erityismääräykset asemakaava-alueilla

Katujen kulmassa sijaitsevaan rakennukseen on molempien katujen puolelle asennettava kyseiselle kadulle vahvistettu osoitenumero.

Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä selkeästi havaittavissa oleva osoitemerkintä ja se on pidettävä kunnossa. Numeron korkeuden tulee olla vähintään 10 cm ja

sen asennuskorkeus maasta noin 2 m. Osoitenumeron tulee selkeästi erottua taustasta. Milloin rakennus ei ulotu katuun tai muuhun liikenneväylään tai sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava myös kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Osoitenumeron tulee näkyä rakennuksen sille sivulle, jolta rakennuspaikalle on ajoneuvoliittymä. Osoitenumerointi on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa.

Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot.

12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa.

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan. Valaisimien valinnassa on hyvä huomioida niiden energiatehokkuus.

13 § Mainos- ja tekniset laitteet

13.1. Yleiset määräykset

Tontille tai yleiselle alueelle sijoitettavan laitteen muodon, värityksen ja rakenteen tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön.

Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata yleisen alueen käyttöä ja kunnossapitoa.

Laitteet on pidettävä kunnossa. Rikkinäiset laitteet on joko korjattava tai poistettava välittömästi.

13.2. Valaistut laitteet

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus.

Laite ei saa aiheuttaa estohäikäisyä tai syttyä ja sammua toistuvasti pimeällä eikä sen näytöllä saa esittää voimakkaasti välkkyviä kuvia.

13.3. Siirrettävät laitteet

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalankulkuun varatuille alueilla, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään 2 metriä.

Ohje rakentajalle:

- Maantien käyttäjille suunnatun mainosten osalta tulee noudattaa liikennejärjestelmästä ja maanteitä annetun lain 52 § sekä Liikenne- ja viestintäviraston, Traficomin määräyksiä TRAFICOM/22492/03.04.03.00/2029.

4 ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Alueidenkäyttölain 16 §:n 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla. (*liite 2*).

Alueidenkäyttölain 16 §:n 1 ja 2 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet ovat alueita, joiden käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Alueidenkäyttölain 16 §:n 2 momentin nojalla myös teollisen kokoluokan aurinkovoiman, energiahankkeiden erillislaitosten, akkuvarastojen ja muiden energiahankkeiden osalta suunnittelutarveharkinta koskee koko kunnan aluetta. Sijoittamisen edellytyksiä arvioidaan hankkeen arvioitujen kokonaisvaikutusten sekä rakentamislain § 46 mukaisesti ja puhtaan siirtymän hankkeiden osalta rakentamislain § 46a mukaisesti.

15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

15.1. Yleiset määräykset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

15.2. Selvitysvaatimukset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista.

15.3. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

1) 2000 m^2
2) 5000 m^2 ranta-alueet, vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan vähimmäispituus tulee olla vähintään 40 m.
3) 1000 m^2 jätevesihuoltoverkostoon liitettävissä oleva rakennuspaikka

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

15.4. Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Puhtaan siirtymän rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueen ulkopuolella on 3000 m^2.

Rakennuspaikan tulee olla hankkeen toteuttamisen kannalta sopiva ja tarkoituksenmukainen. Rakennuspaikan maaperän tulee soveltua hankkeeseen riittävällä tavalla, ja alueella ei saa olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.
Puhtaan siirtymän rakennuspaikalle toteutettavien rakennuksien, rakennuskohteiden, rakennelmien ja muiden rakenteiden on sovelluttava alueen ympäristöön ja maisemaan.

Rakennuspaikan rakentaminen on sovittava yhdyskuntatekniikkaan ja liikenneväyliin alueen liikenteen järjestämisen sekä liikenneturvallisuuden kannalta sopivalla tavalla.

Rakennuspaikan rakentaminen ei saa vaikeuttaa erityisten luonnonarvojen tai kulttuuriympäristöarvojen säilyttämistä tai virkistystarpeita.

Kunnalle tai valtiolle ei saa syntyä hankkeesta erityisiä kustannuksia esimerkiksi rakentamisen tarvitsemien teiden, vesihuollon tai hulevesien yms. järjestämiseen liittyen, ellei niistä ole erikseen erillisellä sopimuksella sovittu.

Puhtaan siirtymän rakennuspaikan ja hankkeen tulee riittävällä tavalla sopeutua alueen olemassa olevaan maankäyttöön, ja puhtaan siirtymän hanke ei saa estää alueen maankäytön kehittämistä.

Puhtaan siirtymän hankkeiden lupatarve määritellään tapauskohtaisesti rakennusvalvontaviranomaisen ja muiden asiaan liittyvien viranomaisten toimesta (esim. ympäristölainsäädäntö, ympäristöön liittyvät määräykset, YVA-laki, Seveso III-direktiivi).

16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

16.1. Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.
Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asuinrakennuspaikalle saa muualle kuin rantavyöhykkeelle rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 400 k-m^2.

Rakennuspaikalle voidaan rakentaa lisäksi toinen asuinrakennus, mikäli rakennuspaikalla olevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilymistä ei muuten voida turvata.

16.2. Vapaa-ajan asumisen ja vakituisen asumisen rakennuspaikka ranta-alueella

Vapaa-ajan- ja vakituiseen asumiseen tarkoitetulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa enintään yksi asuinrakennus talousrakennuksineen. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on I ½. Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.
Rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m2.

Rakennusoikeus rakennuspaikalla jakautuu seuraavasti:

- Asuinrakennus (1 kpl) enintään 240 k-m^2 tai enintään 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta
- Talousrakennusten rakennusoikeus voi olla enintään 50 %:a kokonaisrakennusoikeudesta.

Venevaja voidaan rakentaa vain oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitetulle maatilan talouskeskusten, asuin- tai lomarakennuksen rakennuspaikalle. Venevaja saa ulottua osittain veden päälle vesialueen omistajan suostumuksella. Sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan. Venevajaa ei saa eristää, sen on oltava ns. kylmä rakennus. Venevajaan ei saa rakentaa muita tiloja.

16.3. Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella

Rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus, sekä päärakennusta palvelevia talousrakennuksia.

Vapaa-ajan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asuinrakennuspaikalle saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 400 k-m^2.

16.4. Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella

Muille kuin 17 § mukaisille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m^2.

16.5. Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen

Asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli rakennus korkeusasemansa ja julkisivunsa suhteen sopeutuu rakennuspaikan maastomuotoihin sekä ympäristöön.

17 § Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen

Kullekin maatilan talouskeskuksen yksikölle saa sijoittaa pihapiiriin kaksi asuinrakennusta sekä maa- ja metsätaloutta ja niiden liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

17.1. Muu rakentaminen maatilalla

Maatilalle sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa liitännäiselinkeinoihin liittyviä rakennuksia ehdolla, että maatila soveltuu tarkoitettuun toimintaan ja on rakentamiseen riittävän suuri.

Majoitus- ja matkailurakennusten rakentaminen kaavoittamattomalla ranta-alueella edellyttää myönteistä poikkeamislupaa.

18 § Eläinsuojien sijoittaminen

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

Eläinsuojaa, lannan varastointitilaa tai ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkaa ei saa sijoittaa alle 50 metrin etäisyydelle vesistöstä, 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 vähimmäisetäisyys naapurikiinteistön asuin-, loma-asuin-, päiväkoti- ja/tai koulurakennukseen tai muihin häiriintyviin kohteisiin tulee olla vähintään 50 metriä ja laitumen 10 metriä.

Lannan ja pakkaamattomien orgaanisten lannoitevalmisteiden varastointitilaa, tuotantoeläinten jaloittelualueita ja ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkoja ei saa sijoittaa tulvanalaiselle alueelle.

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.

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

Ohje rakentajalle:

- Ympäristönsuojelumääräykset löytyvät Oriveden kaupungin nettisivuilta www.orivesi.fi > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö >Ympäristö ja puhtaus > Ympäristönsuojelu

5 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

Ohje rakentajalle:

- **Oriveden ranta-alueista suurin osa on kaavoitettuja.**
  Ranta-alueilla olevilla ranta-asemakaavoilla sekä yleis- ja osayleiskaavoilla on kaava-kohtaiset määräykset, joita tulee noudattaa. Mikäli niistä on tarpeen poiketa, on asiasta hyvä olla ennakkoon yhteydessä rakennusvalvontaan. Oriveden kaupungin ranta-asemakaavat sekä yleis- ja osayleiskaavat kaavamääräyksineen löydät kaupungin verkkosivuilta.

  Ranta-alueet ovat herkkiä ympäristöjä, joille rakennettaessa on oltava erityisen tarkkana. Onnistuneella rakennusten sijoittelulla ja toteutuksella sekä ympäristön ominaisuuksien huomioimisella voidaan varmistaa kauniit järvimaisemat ja terveellinen sekä laadukas ympäristö jatkossakin. Hyvin sijoitettu ja suunniteltu rakennus istuu ympäristöönsä ja maisemaan luontevasti kokonsa, muotonsa, korkeusasemansa ja värityksensä osalta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rannan puuston säilyttämiseen sekä vesistöjen tulvariskien huomioimiseen.

19 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

Ranta-alueen määritelmä
Ranta-alueen leveys vaihtelee vesistön ja maasto-olosuhteiden mukaan. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin asutuksella on vaikutusta vesistöön. Ranta-alue ulottuu yleensä enintään 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Alueidenkäyttölaki 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella
Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Luvanvaraisten rakennusten ja katosten tulee olla värisävyltään hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia.

20 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014
Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi tulee ottaa huomioon vesistön ominaispiirteistä ja rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuva lisäkorkeus.

Suositus sisävesien rannoille:
Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyypistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus.

20.1. Yleiset määräykset

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava.

Rakennettaessa ranta-alueilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus (esim. jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus).

20.2. Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Alueellinen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (nykyisin Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskukset) on määritellyt ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille. Ranta-alueilla rakentamisen suunnittelussa tulee tarkistaa ajantasainen tieto tulvakorkeudesta

- Muiden järvien ja jokien rannoilla rakennus tulee rakentaa siten, että rakentamiskorkeus on vähintään 1 metriä tulvakorkeutta korkeammalla. Ellei tulvakorkeutta ole tiedossa, rakentamiskorkeus on järvien ja jokien rannoilla oltava vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla.
- Alimmat rakentamiskorkeussuositukset (sisältäen aaltoiluvaran). Huomioi, että rakentamiskorkeudet saattavat päivittyä. Kaikille vesistöille korkeutta ei ole määritelty.
    - Längelmävesi N2000 +86,30 m
    - Koljonselkä N2000 +86,35 m
    - Vesijärvi N2000 + 88,45 m
    - Äväntäjärvi N2000 +99,25 m

Ohje rakentajalle:
- Tulvakorkeuden yläpuolelle rakentaminen ehkäisee rakennukseen kohdistuvaa kosteusvaurion vaaraa. Rakennusosa, joille kastuminen aiheuttaa haittaa tulee sijoittaa alimman rakennuskorkeuden yläpuolelle. Tämän kaltaisia ovat esimerkiksi alapohjan lämpöeristeet.

21 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Luvanvaraisen rakennuksen tai rakennuskohteen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla:

- vähintään 20 m, kun sen koko on enintään 80 m²
- vähintään 30 m, kun sen koko on yli 80 m², mutta alle 200 m²
- vähintään 40 m, kun sen koko on yli 200 m².

Ohje rakentajalle:

- Rakennuksen etäisyys rantaviivasta mitataan rakennuksen reunasta keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan. Ruoppaamisesta ja rantaviivan muuttamisesta on säädetty vesilaissa.

- Rakennettaessa ranta-alueille on hyvä kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön. Rakennusten sijainnin sekä etäisyyden rantaviivasta on hyvä olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

22 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutokset vakituiseen asumiseen ranta-alueilla

Oriveden rantaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä on laadittu vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu. Vyöhyketarkastelun alueelle sijoittuvien kaava-alueiden rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutosten lupaharkintaa ohjaa kyseinen vyöhyketarkastelu.

Ranta-alueiden rakentamista ohjaavissa kaavoissa osoitetun lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos edellyttää poikkeamislupaa ja rakentamislupaa. Poikkeamislupaharkinta tehdään rakennuspaikkakohtaisesti arvioiden rakennuspaikan edellytykset vakituiseen asumiseen. Lähtökohtaisesti edullisuusvyöhykkeelle sijoittuvan rakennuspaikan muuttaminen vakituiseksi on mahdollista poikkeamisluvalla ja rakentamisluvalla rakentamislain § 57 mukaisten sekä alla esitettyjen edellytysten täyttyessä.

Vakituisen asumisen osoittamisen edellytykset saattavat täyttyä myös edullisuusvyöhykkeen ulkopuolisten rakennuspaikkojen kohdalla. Edullisuusvyöhykkeen ulkopuolisten rakennuspaikkojen osalta lupaharkinnassa arvioidaan edullisuusvyöhyketarkastelun mukaisia sekä alla esitettyjä lähtökohtia.

Käyttötarkoituksen muutoksen poikkeamislupaharkinnassa arvioidaan rakennuspaikan edellytyksiä vakituiseen asumiseen mm. seuraavien lähtökohtien avulla:

- Rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m² tai vähintään 1000 m², mikäli rakennuspaikka on liitettävissä jätevesihuoltoverkostoon
- Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
- Rakennuspaikalle on olemassa tai järjestettävissä pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys

- Kaavoittamattomalla rakennuspaikalla noudatetaan Oriveden rantaosayleiskaavan määräyksiä rakentamisen määrän, vähimmäisetäisyyksien sekä maiseman luonnonmukaisuuden ja puuston osalta.

23 § Erityismääräykset ranta-alueilla

Ranta-alueen rakennuspaikalle rakennettavien rakennuskohteiden kerrosluku voi olla korkeintaan puolitoista.

Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.

Rakennuspaikoille rakennettavien rakennusten, rakennuskohteiden, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön soveltuvia.

Rakennuspaikalla tulee 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta / rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennuskohteen (pois lukien venevaja) ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Luvanvaraisen rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuspaikkojen rakennuskohteiden ja rannan välisellä alueella tulee säilyttää tai istuttaa riittävä suojapuusto.

Ohje rakentajalle:

- Kaavoitetuilla ranta-alueilla kaavamääräyksiä rakennuskohteiden sijoittelusta yms. säädettyjä etäisyyksiä tulee noudattaa. Oriveden kaupungin kaavat löydät kaupungin karttapalvelusta, nettisivuiltamme www.orivesi.fi Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat > Voimassa olevat kaavat karttapalvelussa (arcgis.com)

6 RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

Rakentamislupaa edellyttävät rakentamislain perusteella (RakL 42 §) (tulkinnat HE 139/2022)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

1) asuinrakennus;

- paikallaan pysytettävä asuntolaiva

2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;

3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;

- siirrettävä kioski, katsomo

5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;

- 30 metriä korkea tuulivoimala, jonka lapojen korkein korkeus on yli 35 metriä

6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;

7) energiakaivo;

8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

- kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue kuten esim. golfkenttä

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;

2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;

3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

HE 139/2022 mukaan lupaa edellyttää mm.

- jätevesijärjestelmän uusiminen
- asunnon jakaminen ja yhdistäminen
- kattomuodon muutos

24 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

Ohje rakentajalle:
Vaikka rakennushanke ei vaatisi rakennuslupaa, tulee rakentamisessa noudattaa rakennuspaikkaan kohdistuvia kaavojen määräyksiä, mahdollisia rakentamistapaohjeita sekä tässä rakennusjärjestyksessä annettuja määräyksiä. Oriveden kaupungin kaikki kaavat löydät kaupungin karttapalvelusta nettisivuiltamme. Rakennusvalvontamme auttaa ja ohjeistaa myös sellaisissa rakennushankkeissa, jotka eivät vaadi rakennuslupaa.

24.1. Yleismääräys

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

24.2. Aidat ja niiden tukimuurit

Yleismääräykset (koskevat sekä lupaa vaativia että luvanvaraisuudesta vapautettuja kohteita)
Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävyn tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / kaupunkikuvaan.

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aidasta ei saa aiheutua haittaa liikenteelle tai kadun ylläpidolle. Katu- tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin puolelle. Aidan rakentamisessa ja istutuksissa tulee huomioida liittymien riittävät näkemäalueet.

Aita on sijoitettava kokonaan omalle tontille, elleivät naapurit sovi aidan sijoittamisesta rajalle. Tontille rakennettava aita tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

Aidan, joka ei ole naapuritontin rajalla, tekee ja pitää kunnossa tontin haltija. Tonttien välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Istutettavat aidat ja puut tulee sijoittaa siten, että oksisto ja juuristo pysyvät täysikasvuisenakin omalla tontilla, elleivät naapurit asiasta muuta sovi.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä kirjallisesti sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun

1) asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,6 metriä, tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,6 metriä. Enimmäiskorkeus ei koske istutettavia aitoja.
2) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 3 metriä.

3) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus 1,6 metriä, tukimuurin enimmäiskorkeus on 0,6 metriä. Enimmäiskorkeus ei koske istutettavia aitoja.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kokonaan tontin puolelle sijoittuva katuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuva aidan rakentaminen, kun kadun / tien vastainen aita ei aiheuta näkemäestettä ajotielle ja

1) kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1,2 metriä
2) puistoa ja muita alueita vastainen aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä
3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 3 metriä
4) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1,6 metriä

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt
Suojeltujen alueiden aitojen luvanvaraisuus arvioidaan tapauskohtaisesti rakennusvalvontaviranomaisen toimesta.

24.3. Tukimuurit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella, kun tukimuurin korkeus on enintään 1,2 metriä.

24.4. Aurinkosähköjärjestelmät

Yleismääräykset (koskevat sekä lupaa vaativia että luvanvaraisuudesta vapautettuja kohteita)
Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt
Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle tai muutoin ympäristökuvaa häiritsevästi.

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaissa kulttuuriympäristöissä paneelin pinta ei saa aiheuta ympäristöön häiritseviä heijasteita.

Asemakaavassa suojelluissa kohteissa ja arvokkaissa kulttuuriympäristöissä aurinkosähköjärjestelmän luvanvaraisuuden arvioi rakennusvalvontaviranomainen tapauskohtaisesti. Järjestelmän suunnittelun aikana tulee olla yhteydessä rakennusvalvontaan.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:
- Rakennuksen katolle sijoittuvat aurinkojärjestelmät, kun ne ovat kokonaispinta-alaltaan alle 50 m^2 ja ne sijoittuvat rakennuksen katon lappeen mukaiseen kaltevuuteen.
- Rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala on alle seuraavien:
    - asemakaavoitetulla alueella 50 m^2
    - ranta-alueilla 40 m^2
    - kaavoittamattomalla alueella ranta-alueen ulkopuolella ja yleiskaavan AM-alueella ja AM-alueen läheisyydessä 500 m^2.

24.5. Ilmalämpöpumput

Yleismääräykset (koskevat sekä lupaa vaativia että luvanvaraisuudesta vapautettuja kohteita)
Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt
Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin asemakaavassa suojeltuihin rakennuksiin.

24.6. Jätevesijärjestelmät ja vesihuolto

Yleismääräykset (koskevat sekä lupaa vaativia että luvanvaraisuudesta vapautettuja kohteita)
Jätevesijärjestelmät tulee toteuttaa voimassa olevan ympäristönsuojelulain, aiheeseen liittyvien asetusten sekä Oriveden kaupungin voimassa olevien ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Lähtökohtaisesti maankäytön jätevesiä ei saa johtaa maanteiden ja rataverkon kuivatusjärjestelmiin.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen verkostoon.

Ohje rakentajalle:
Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva tontti on liitettävä laitoksen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin vesihuoltolain mukaisesti. Liittymisestä ja sen edellytyksistä tulee sopia alueella toimivan vesihuoltolaitoksen kanssa.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

1) kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu vedenhankintaa varten pohjavesi- tai ranta-alueelle
2) rakennuskohteessa on ns. kantovesi

Ohje rakentajalle: Jätevesien käsittelyjärjestelmät tulee toteuttaa ja sijoittaa siten, että kerran 50 vuodessa esiintyvän ylimmän tulvavedenkorkeuden aikanakaan puhdistamattomat jätevedet eivät pääse suoraan vesistöön. Kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmät, joihin johdetaan vesikäymälävesiä edellyttävät rakentamislupaa.

Ranta-alueilla jätevesien käsittelyjärjestelmä vaatii aina rakentamisluvan.

Jätevesien käsittelystä on määrätty myös kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä (5§):
www.orivesi.fi > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Ympäristö ja puhtaus > Ympäristönsuojelu

24.7. Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet:

- Tavanomaisen antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

24.8. Laiturit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu muu kuin suurehkon laiturin rakentaminen.

24.9. Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu:

1) Asemakaava-alueen, suunnittelutarvealueen ja rantavyöhykkeen ulkopuolelle sijoittuvat kasvutunnelit.
2) Asemakaava-alueen, suunnittelutarvealueen, rantavyöhykkeen ulkopuolelle maatilamaisille rakennuspaikoille sekä ranta-alueella maatilojen talouskeskuksen läheisyyteen sijoittuvat alle 300 k-m^2 kasvihuoneet.

24.10. Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo.

24.11. Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö.

24.12. Liikuteltavat laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tontille sijoitettavan tavanomaista retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan liikuteltavan laitteen paikallaan pysyttäminen, kun

1) Laite sijoittuu asemakaava-alueen, suunnittelutarvealueen ja rantavyöhykkeen ulkopuolelle.
2) Asemakaava-alueelle, suunnittelutarvealueelle tai rantavyöhykkeelle sijoittuva laite toteuttaa seuraavat ehdot:
    - siirrettävä laite on enintään 3,5 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 30 m^2
    - julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
    - paikallaan pitämisen enimmäisaika on enintään 11 kk
    - Laite on tieliikennekuntoinen

25 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt sekä niitä koskevat määräykset

25.1. Yleismääräys

RakL 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuina vähäisinä hankkeina pidetään seuraavat ehdot täyttäviä rakentamiskohteita ja -toimenpiteitä, jotka vapautetaan luvanvaraisuudesta.

25.2. Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

Luvanvaraisuudesta on vapautettu terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

1) lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta.
2) terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Suojellut rakennukset ja alueet
Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltuja rakennuksia, eikä alueita, joita koskee aluesuojelumerkintä.

25.3. Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle.

25.4. Julkisivun, katon värisävyn sekä materiaalin muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle soveltuva.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita.

Suojellut rakennukset
Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske asemakaavassa tai lainsäädännössä erikseen suojeltuja rakennuksia.

7 RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

26.1. Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

1) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
2) valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
3) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
4) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
5) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
6) asemakaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet

Ohje rakentajalle:

- **Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY):** www.rky.fi
  - Orivedellä: Längelmäen kirkonkylä, Onnistaipaleen kylä, Oriveden kirkko, Oriveden rautatieasema ja Tunkelon Isotalo
- **Valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA):** www.syke.fi
  - Orivedellä: Juupajoen kulttuurimaiseman eteläosat ulottuvat Oriveden puolelle
- **Maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt:** https://kaava.pirkanmaa.fi/
- Kaupungin asema-, yleis- ja osayleiskaavoihin ja niissä osoitettuihin arvokkaisiin alueisiin voit tutustua nettisivuiltamme löytyvässä karttapalvelussa. Rakentamisessa tulee huomioida edellä mainittujen kaavojen sekä maakuntakaavojen määräykset, myös yleismääräykset.

26.2. Erityisalueen yleiset määräykset

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

Suojeluun varatuilla alueilla (Natura-alueet, suojelualueet, kaavassa huomioidut 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 ryhtyvän tulee tarvittaessa selvittää Euroopan unionin tiukasti suojeltujen eläinlajien kuten liito-oravan, viitasammakon, lepakoiden sekä eräiden sudenkorentojen, sekä uhanalaisten ja rauhoitettujen kasvien esiintyminen rakennuspaikalla.

Tarvittaessa rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä tulee esittää lausunto luonnonsuojelulakia valvovalta viranomaiselta.

26.3. Suojellun rakennuksen määritelmiä

Kun kaavamääräys tai suojelupäätös kieltää rakennuksen julkisivun tyylin ja ominaispiirteiden muuttamisen, tällaisiksi tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, värityksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi katsotaan sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

26.4. Selvitysvaatimukset

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

26.5. Muinaisjäännösten ja arkeologisten sekä kulttuuriperintökohteiden huomioiminen

Rakentamista tai muuta maankäyttöä suunniteltaessa kiinteän muinaisjäännöksen alueelle tai läheisyyteen tulee aina pyytää lausunto vastuumuseoviranomaiselta.

Kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty. Kiinteään muinaisjäännökseen kuuluu lisäksi suoja-alue, joka on tarpeen muinaisjäännöksen säilymiseksi sekä sen laadun ja merkityksen kannalta välttämättömän tilan varaamiseksi 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. Myös muun arkeologisen kulttuuriperintökohteen ollessa kyseessä tulee neuvotella suunnitelmista alueellisen vastuumuseon kanssa.

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

Ohje rakentajalle:

- Pirkanmaan alueen vastuumuseo on Pirkanmaan maakuntamuseo
- Ajantasaiset tiedot tunnettujen arkeologisten kohteiden sijainnista löytyvät Museoviraston karttapalvelusta: https://kartta.museoverkko.fi/
- 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 muinaisjäännösalueella eikä rauhoitettua aluetta käytetä työmaan varastointiin.

27 § Rakentaminen pohjavesialueilla

27.1. Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä. Pohjavesiin vaikuttavat hankkeet ja toimenpiteet saattavat vaatia tapauskohtaisesti vesilain mukaisen luvan.

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen pohjavesialueelle on mahdollista.

Tehtäessä maanrakennustöitä *liitekartassa 4* esitetyillä pohjavesialueilla pohjaveden pilaantumisen estämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja kaivupinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava puhtaita, laadultaan täyttöön soveltuvia kiviperäisiä maa-aineksia. Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia hankkeeseen ryhtyvältä selvitystä suojakerroksen riittävyydestä ja täyttömaan puhtaudesta.

Haettaessa lupaa rakentamiseen *liitteen 4* mukaisilla pohjavesialueilla, lupa-asiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Liitteessä 4 esitetyillä pohjavesialueilla jätevedet on johdettava yleiseen jätevesiviemärijärjestelmään, kerättävä umpisäiliöön tai käsiteltävä asianmukaisesti ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla. Jätevesiviemärin tiiviydestä on tarvittaessa varmistuttava koetestaamalla viemäri ennen käyttöönottoa

Pohjavesialueilla jätevesien käsittelyjärjestelmän rakentamisen edellytyksenä on tiivis pohjarakenne. Käsitelty jätevesi on johdettava tiiviissä rakenteessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Mikäli tämä ei ole mahdollista, jätevedet on kerättävä umpisäiliöön.

Jätevedet tulee johtaa käsittelykohteeseen tiiviissä putkessa, jossa on riittävästi tarkastuskaivoja putken kunnon tarkastamista varten. Tarkastuskaivot tulee rakentaa myös liitettäessä tonttiviemärit kunnalliseen jätevesiviemäriin.

Pohjavesialueilla oleviin jätevedenpumppaamoihin tulee rakentaa ylivuotoaltaat, jotka on mitoitettava niin suuriksi, että häiriötilanteissa ei jätevesi pääse vuotamaan maastoon.

Öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa sisätiloihin tai maan päälle kyseisen kemikaalin pidättävään, katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuus tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä.

Ohje rakentajalle:
Pohjavesialueeseen kuuluu alueet, jolla on vaikutusta pohjavesimuodostuman veden laatuun tai muodostumiseen. Pohjavesialueeseen sisällä on varsinainen pohjaveden muodostumisalue, joka läpäisee vettä erityisen hyvin (vedenläpäisevyys vähintään samaa suuruusluokkaa kuin hienohiekalla) www.vesi.fi

Orivedellä sijaitsee Oriveden keskustan, Hirtolahden, Karhunnotkon, Yröskankaan, Vatiharjun ja osittain myös Huikonkankaan pohjavesialueet. Pohjavesialueet on merkitty *liitekarttaan 4.*

Kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on annettu lisämääräyksiä öljyjen, vaarallisten kemikaalien ja jätteiden varastoinnista pohjavesialueilla (10§): www.orivesi.fi > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö >Ympäristö ja puhtaus > Ympäristönsuojelu

27.2. Selvitysvaatimukset

Rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin.

Rakentaminen pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa.

28 § Geologisten ominaispiirteiden huomioiminen

Oriveden kaupungin eteläisellä puoliskolla on useita mustaliuske-esiintymiä, jotka voivat rajoittaa alueen maankäyttömahdollisuuksia. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä kallio- ja maaperäolosuhteet ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Alueet ovat nähtävissä rakennusjärjestyksen karttaliitteestä.

29 § Pilaantunut maaperä

29.1. Selvitysvaatimukset

Jos tontin tai ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, maaperä on tutkittava.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä tontin maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Mikäli rakennuspaikan tai sen ympäröivän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on maaperän tila selvitettävä maaperätutkimuksin. Pilaantuneiden maiden kuljetuksessa ja käsittelyssä on noudatettava ympäristönsuojelulakia ja jätelakia sekä niiden nojalla annettuja säädöksiä ja määräyksiä.

29.2. Ilmoitusvaatimus

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

29.3. Määräys

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

30 § Haitalliset yhdisteet

30.1. Toimenpidetarpeet ja ilmoitusvaatimus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden on huolehdittava siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja. Rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi tulee esittää rakennesuunnitelmissa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden on huolehdittava siitä, että rakennettavien kaivojen ja porakaivojen veden arseenipitoisuus ei ylitä arseenille määritettyjä valtakunnallisia raja-arvoja.

Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esim. radon ja arseeni), on siitä viipymättä ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

Ohje:
Orivedellä on alueita, joilla esiintyy maa- ja kallioperässä korkeita radon- ja arseenipitoisuuksia. Yhdisteet ovat terveydelle vaarallisia suurina pitoisuuksina. Rakennushankkeessa on hyvä huomioida maaperän mahdolliset haitalliset yhdisteet.

Säteilylain 859/2018 mukaisen kansallinen toimintasuunnitelman radonriskien ehkäisemiseksi mukaan, asunnon ja muun oleskelutilan sisäilman radonpitoisuuden viitearvo on 300 becquereliä kuutiometrissä (Bq/m3) ilmaa. Uusi asunto tulee suunnitella ja rakentaa siten, että radonpitoisuus ei ylittäisi arvoa 200 Bq/m3. www.stuk.fi

30.2. Määräys

Jos maaperän puhtautta ei ole pystytty tehtyjen tutkimusten perusteella yksiselitteisesti selvittämään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvanhakijan varmistamaan rakennuksen alapohjarakenteiden ja ilmanvaihdon suunnittelulla, että maaperässä mahdollisesti olevat haitalliset yhdisteet eivät pääse rakennuksen sisätiloihin.

31 § Melun ja tärinän huomioiminen

31.1. Yleiset määräykset

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

31.2. Selvitysvaatimukset

Liikenteen aiheuttama melun ja maaperän tärinätaso tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

Rakennettaessa tie- katu- tai ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa todentaa ääneneristävyyden riittävyys melumittauksella.

8 PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

32 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

32.1. Yleiset määräykset

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

32.2. Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys

Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuuta ja viihtyisyyttä tulisi mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä.

33 § Piha-alueen korkeusasema

Piha-alueen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

34 § Pengerrykset ja tukimuuri

Jos pihamaata on tarpeen tasata, se on ensisijaisesti toteutettava pengertämällä ja toissijaisesti tukimuureilla.

Pengertämistä tontin rajalla ei saa tehdä jyrkemmäksi kuin (1:3). Pengerrykset tulee sopeuttaa ympäristöön esim. istutuksin.

35 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

35.1. Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän, ellei asemakaavassa ole toisin osoitettu.

Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Ohje rakentajalle:
Kun rakennuspaikalle tarvitaan kulkuyhteys maantieltä, on liittymään haettava lupa tienpitäjältä.

Asemakaava-alueilla

Ajoneuvoliittymän leveys asuinkiinteistöllä saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 10 metriä. Ajoliittymän pituuskaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin 1:10.

35.2. Liikennejärjestelyjen turvallisuus

Tontin ajoneuvoliikenne ja esteettömät kulkuväylät on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

Tontin autopaikat ja pihajärjestelyt tulee pääsääntöisesti toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman tontin alueella, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

35.3. Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

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

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

36 § Auto- ja polkupyöräpaikat

36.1. Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, muulle kuin pientalotontille tulee rakentaa 1,5 autopaikkaa yhtä asuntoa kohden ja joista vähintään (10) % on nimettävä vieraspysäköintipaikoiksi.

Tontilta tulee uudis- ja muutosrakentamisen yhteydessä varata riittävästi tilaa myös kevyiden mopoautojen tvs., moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

Esteettömyys

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi autopaikka jokaista alkavaa 20 paikkaa kohden liikkumis- ja toimimisesteisille käyttäjille ja ne tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja merkitä erillisin tunnuksin. Näiltä autopaikoilta on oltava liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuva kulkuväylä rakennukseen ja sitä palveleviin tiloihin.

36.2. Polkupyöräpaikat

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten ja ne tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa. Asuinkerros- ja rivitalojen ulkoiluvälinevarastojen, pyörävarastojen tai sisäänkäyntien yhteyteen on varattava myös tilaa erikoispyörille.

36.3. Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt

Piha-alueeseen kohdistuvan rakennustoimenpiteen yhteydessä tulee mahdollisuuksien mukaan parantaa polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä.

37 § Jätehuolto ja varastointitilat

37.1. Jätehuolto

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten. Jätehuollosta annetaan tarkempia ohjeita alueellisen jätehuoltolautakunnan (Pirkanmaan Jätehuolto Oy) kunnallisissa jätehuoltomääräyksissä.

Keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset sekä kompostit on sijoitettava tontille siten, etteivät ne:

- vaaranna paloturvallisuutta, rumenna ympäristöä eikä aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille
- sijoitu liian lähelle rakennuksia tai naapurin rajaa ilman riittävää palo-osastointia
- sijoitu tonttiliittymän näkemäalueelle eikä katu- tai muulle yleiselle alueelle
- haittaa pihan tai kadun muita toimintoja

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on huomioitava jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset.

Keräysvälineet ja kompostit on tarvittaessa aidattava tai muutoin suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi.

Ohje rakentajalle:

- Lisätietoja jätehuollosta sekä alueelliset jätehuoltomääräykset löydät nettisivuiltamme: www.orivesi.fi > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Jätehuolto
- Lisäksi Pirkanmaan jätehuollon nettisivuilta (www.pjhoy.fi) löytyy esimerkiksi oppaita rakentajalle ja asukkaalle.

37.2. Varastointitilat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on pientalotonteille rakennettava ulkovarastointitiloja seuraavasti:

1) omakoti- ja paritalossa vähintään 10 m2 / asunto
2) rivitalossa vähintään 5 m2 / asuinhuoneisto

38 § Tontin lumet

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa.

39 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa.

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava tarvittaessa viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytys on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuina kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna.

Lähtökohtaisesti maankäytön hulevesiä ei saa johtaa maanteiden tai rataverkon kuivatusjärjestelmiin.

Avo-ojia ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman tontin ja naapuritonttien hulevesienvesien johtamiselle ja haittojen syntymistä ehkäistä.

Selvitysvaatimukset

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta sekä sen riittävyydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

Ohje rakentajalle:
Ilmastonmuutoksen edetessä on syytä varautua sateiden lisääntymiseen ja lumisempiin talviin. Rakennuspaikoilla tuleekin kiinnittää entistä enemmän huomiota riittävään sade- ja sulamisvesien käsittelyyn. Rakennuspaikan maastonmuotoja, maaperän olosuhteita ja luontaisia veden kulkeutumisväyliä kannattaa hyödyntää hulevesien käsittelyssä. Pihan suunnittelussa kannattaa kiinnittää huomiota myös siihen, että lumet on helppo poistaa kulkuväyliltä, säilyttämiseen on riittävästi tilaa ja sulamisesta ei aiheudu haittaa itselle tai naapurille.

9 RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

40 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

40.1. Yleismääräys

Rakennuskohteen osittaisessa purkamisessa ja korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä toimenpide saa harkitsemattomasti johtaa rakennuksen alkuperäisestä tyylillistä poikkeavaan lopputulokseen.

40.2. Selvitysvaatimukset

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

Rakennuksen purkajan on tarvittaessa selvitettävä rakennuksen soveltuvuus lepakoiden päiväpiiloksi. Mikäli merkkejä lepakoiden oleskelusta havaitaan, tulee tehdä tarkempi lepakkoselvitys.

40.3. Purkamistyön toteuttaminen

Purkamistyöstä ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Purkamistyössä tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita. Rakennuksen osien uudelleenkäyttöä rakennuspaikalla tulee priorisoida suhteessa kierrätykseen.

40.4. Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

Jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä.

Ohje rakentajalle:
Rakennuskohteen purkamista suunnittelevan voi tiedustella purkamisluvan tarpeellisuutta rakennusvalvonnalta.
Kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on annettu määräyksiä rakennus- ja purkutöihin liittyen (17 §): www.orivesi.fi > Asukkaalle > Asuminen, rakentaminen ja ympäristö > Ympäristö ja puhtaus > Ympäristönsuojelu

10 YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

41 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

41.1. Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit

Julkisen kaupunkitilan rantaan sijoitettavien laiturien, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan ja rantamaisemaan.

Julkisen kaupunkitilan laiturien tulee soveltua eri väestöryhmille.

42 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet

42.1. Puistot ja muut virkistysalueet

Toreille, puisto- ja virkistysalueille rakennuskohteet on pyrittävä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta.

42.2. Alueelliset jätteiden keräyspisteet

Julkiseen kaupunkitilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteiden keräilypisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksyttyyn katu- tai puistosuunnitelmaan.

11 RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

43 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

43.1. Työmaan perustaminen ja aitaaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla.

Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön.

43.2. Säilytettävä puusto

Työmaalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti työn ajaksi.

43.3. Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

43.4. Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään.

Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa (vesihuoltolaitoksen/infra-palveluiden/ympäristönsuojelun) määräyksiä.

43.5. Työmaan jätehuolto

Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen.

43.6. Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

Työn valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

43.7. Radan läheisyyteen rakentaminen

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. 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.

12 RAKENNUSKOHTEEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

44 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa järjestää kaupunginosa- tai aluekohtaisia tarkastuksia rakennetun ympäristön valvomiseksi. Tarkastuksen yhteydessä havaitut puutteet kirjataan ja ryhdytään asian vaatimiin toimenpiteisiin.

45 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla

Asumista varten tarkoitetulla tontilla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu viranomaisen lupaan.

Pienehköjen veneiden, asuntoautojen, asuntovaunujen ja muiden vastaavien kulkuneuvojen kausiluonteinen säilyttäminen tontilla on sallittua.

46 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

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

13 ERINÄISET MÄÄRÄYKSET SEKÄ LIITTEET

47 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2027.

Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta (niiltä osin kuin muutoksenhaku ei koske).

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan voimassa oleva Oriveden kaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2019 ja tullut voimaan 22.12.2021.

Liitteet

1. Vanhojen asemakaavojen määräykset *(liite 1)*
2. Kartta suunnittelutarvealueista *(liite 2)*
   Kartta maisemallisesti arvokkaista alueista *(liite 3)*
3. Kartta vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista *(liite 4)*
4. Kartta kallioperän mustaliuskealueista *(liite 5)*

Kansikuva:
Jani Taipale

Liite 1. Asemakaava-alueiden lisämääräykset (vanhojen rakennusjärjestysten mukaiset)

Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksessä x.x.202x voimaan jäävät seuraavat asemakaava-alueita koskevat lisämääräykset, joita noudatetaan, jos asemakaavasta ei muuta johdu (nämä määräykset koskevat lähinnä vanhojen asemakaavojen alueita, joilta kyseiset rakennusoikeutta koskevat määräykset puuttuvat, pykälänumerointi on 24.4.1978 hyväksytyn ja 16.11.1978 vahvistetun rakennusjärjestyksen alkuperäisten numeroiden mukainen):

Rakennusoikeus:

30 § Asuntokerrostaloa (AK) tai yhdistettyä liike- ja asuntokerrostaloa (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.

31 § 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.

32 § 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.

33 § Asunto- ja kasvitarharakennusta (AV) varten tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla vähintään 3 000 neliömetriä. Rakennuspaikan kerrosala, mihin ei lueta kasvihuoneita, saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

34 § Moottoriajoneuvojen huoltoaseman (AM, LM) rakennuspaikan on oltava vähintään 2 000 neliömetriä. Rakennuspaikan kerrosala saa olla 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.

35 § Yleistä rakennusta (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

36 § 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.

Rakennuksen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailuja 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.

37 § Käsiteollisuusrakennuksen (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 käsiteollisuusrakennuksen rakentamisen kanssa.

38 § 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 maatilan talouskeskukseen välittömästi liittyviä maatilamatkailuun käytettäviä tiloja.

Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi hehtaaria. Rakennuslautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se on alaltaan vähintään yksi hehtaari.

39 § Kasvitarha-alueen (MK) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5 000 neliömetriä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa kasvihuoneita ja talousrakennuksia sekä yhden asunnon kutakin rakennuspaikan 2 500 neliömetriä kohden.

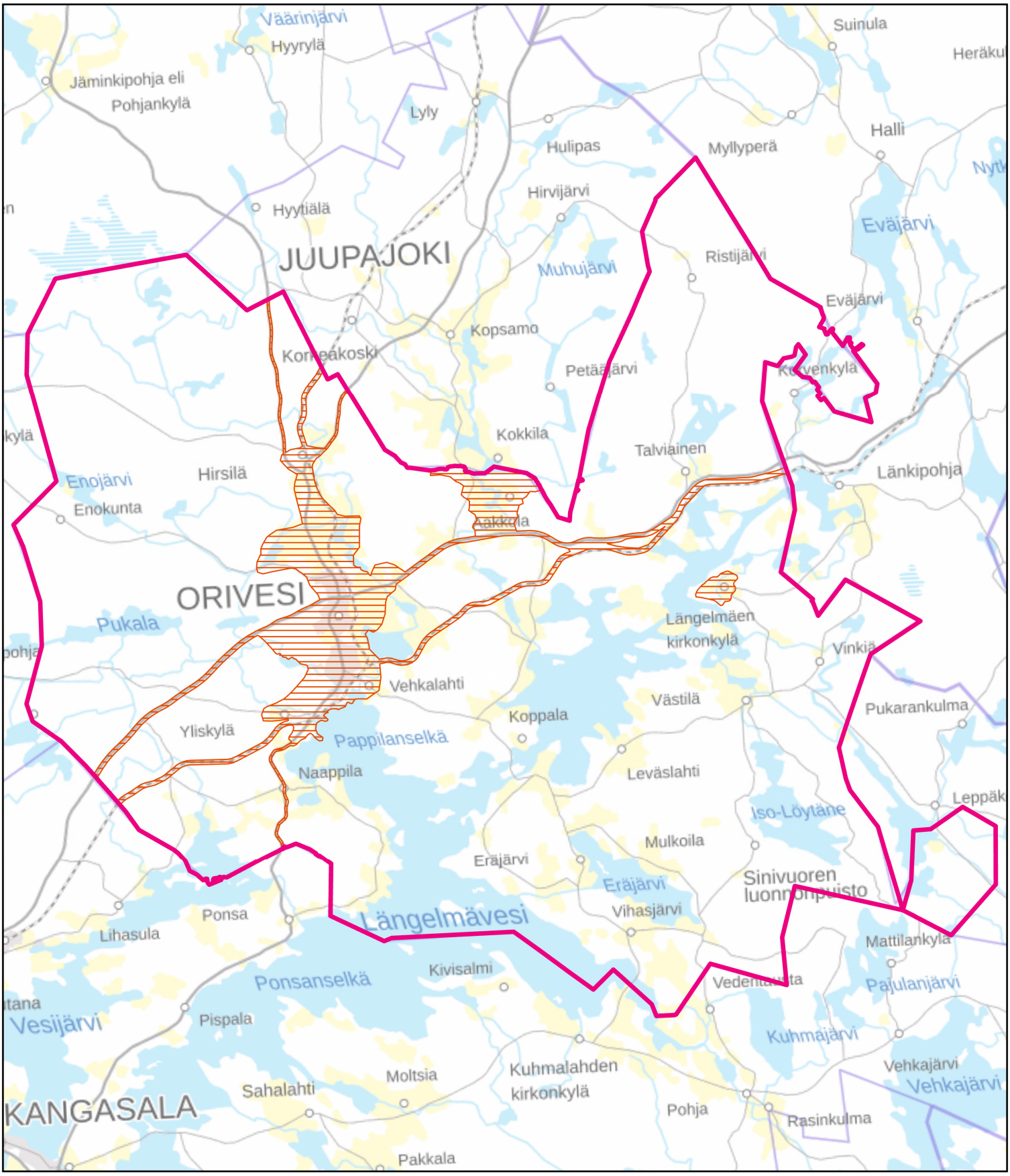
40 § Ryhmäpuutarha-alueen (MR) rakennuspaikan on oltava vähintään yksi hehtaari ja rakennuspaikkaa saa käyttää ainoastaan kasvien kasvukautena.

Rakennusten tulee olla yhdenmukaisia. Rakennuksen ala saa olla enintään 20 neliömetriä ja korkeus enintään 3 metriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vartijan asunnon sekä yhteiseen käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia.

41 § Loma-alueen (RL) rakennuspaikan on oltava vähintään 2 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.

Rakennusjärjestys - suunnittelutarvealue



Taustakartta © Maanmittauslaitos

N

Karttamerkintöjen selitykset

Päivitettävä suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealue 2026

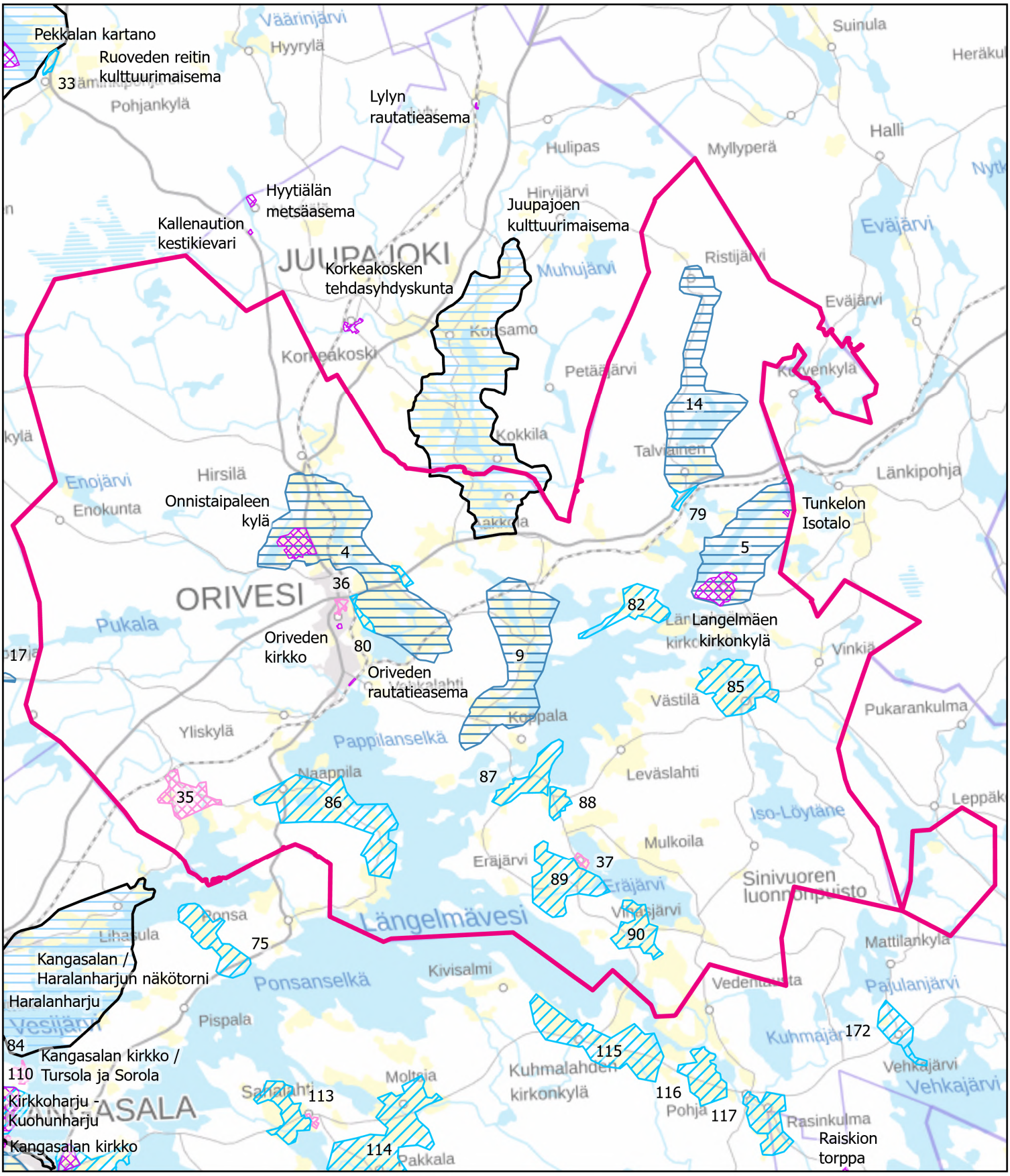
Oriveden kuntaraja

Mittakaava 1:230 000

0 10 000 Metriä

ORIVESI

Rakennusjärjestys - maiseman ja kulttuuriympäristön arvoalueet



N

Karttamerkintöjen selitykset

- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-alue)
- Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA)
- Maakunnallisesti arvokas maisema-alue
- Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema
- Oriveden kuntaraja

Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä kulttuurimaisema-alueet perustuvat Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040.

Taustakartta © Maanmittauslaitos

Mittakaava 1:230 000

0 — 10 000 Metriä

ORIVESI

Rakennusjärjestys - maiseman ja kulttuuriympäristön arvoalueiden selitteet

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)

Onnistaipaleen kylä
Längelmäen kirkonkylä
Tunkelon Isotalo
Oriveden kirkko
Oriveden rautatieasema

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA)

Juupajoen kulttuurimaisema

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

35 Siitaman kylä ja kulttuurimaisema
36 Oriveden keskusta
37 Eräjärven kirkon ympäristö ja raitti

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue

4 Lyytikkälän - Hirsilän kulttuurimaisema
5 Lyytikkälän - Hirsilän kulttuurimaisema
9 Pitkäjärven - Päilahden kulttuurimaisema
14 Talviaisen - Ristijärven kulttuurimaisema

Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema

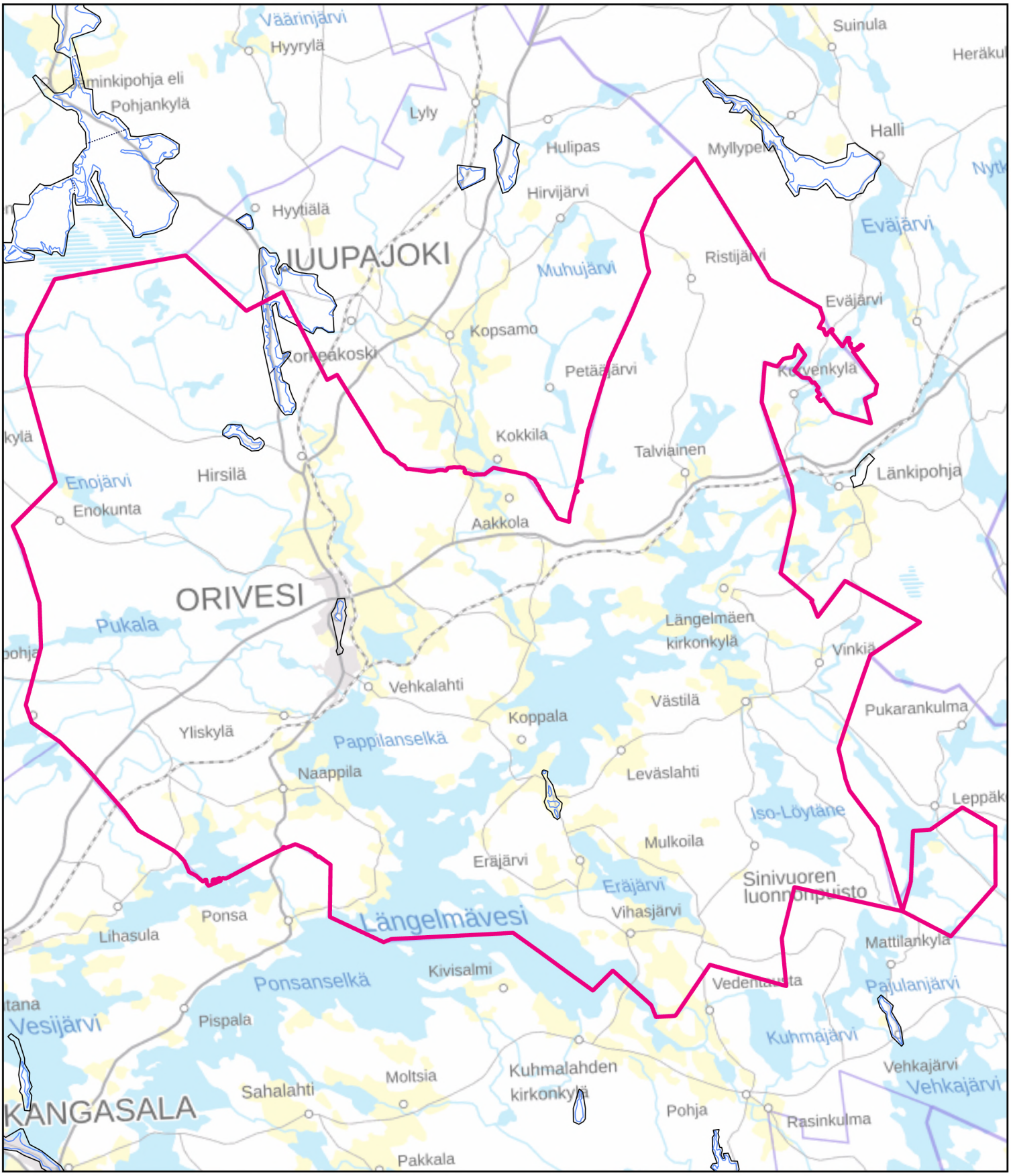
77 Höllön-Nihuantaustan-Onnistaipaleen kulttuurimaisema
79 Talviaisten kulttuurimaisema
80 Pehulan kulttuurimaisema
81 Laasolan-Koljonkulman-Pitkäjärven kulttuurimaisema
82 Uuhiniemen-Piittalan kulttuurimaisema
83 Längelmäen kulttuurimaisema
84 Päilahden kulttuurimaisema
85 Attilan-Pääskylän kulttuurimaisema
86 Naappilan-Koivuniemen-Suomaseman kulttuurimaisema
87 Vetterkullan kartano ja kulttuurimaisema
88 Hirtolahden kulttuurimaisema
89 Uiherlan-Eräjärven kulttuurimaisema
90 Vihasjärven kulttuurimaisema

Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä kulttuurimaisema-alueet perustuvat Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040.

Maakunnallisesti arvokkaita kulttuurimaisemia ei esitetä liitekartalla niiltä osin, jotka ovat yhtenevät valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden kanssa.

ORIVESI

Rakennusjärjestys - vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet



Taustakartta © Maanmittauslaitos

N

Karttamerkintöjen selitykset

Pohjavesialuerajat

- Pohjavesialueen raja
- Muodostumisalueen raja
- Pohjavesialueiden välinen raja

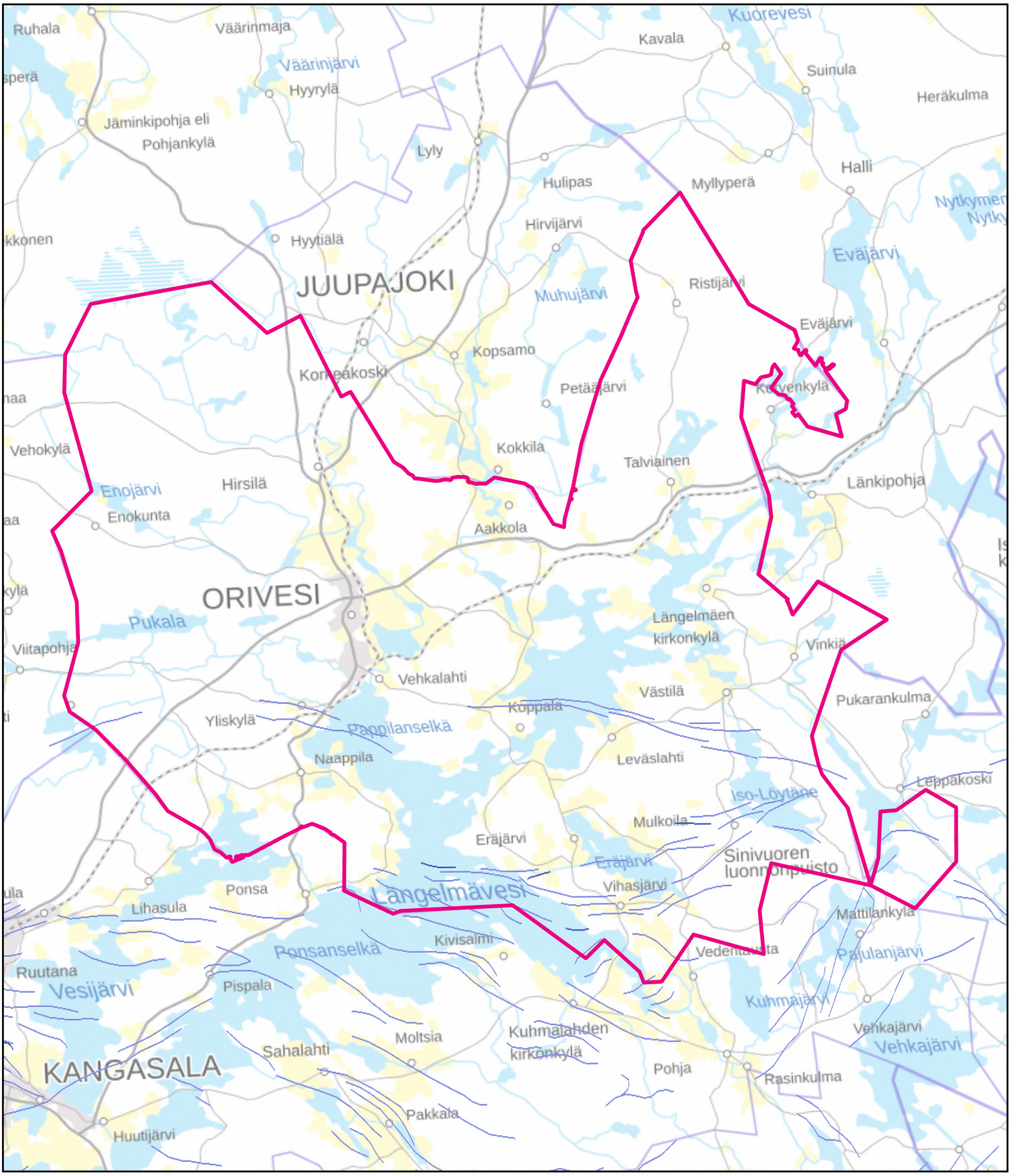
- Oriveden kuntaraja

Mittakaava 1:230 000

0 — 10 000 Metriä

ORIVESI

Rakennusjärjestys - kallioperän mustaliuskealueet



N

Taustakartta © Maanmittauslaitos

Karttamerkintöjen selitykset

Oriveden kuntaraja

TULKINNAN PERUSTE

Mustaliuske

- Kallioperähavainto ja tulkinta magneettiselta/sähkömagneettiselta kartalta
- Tulkittu magneettiselta kartalta
- Tulkittu sähkömagneettiselta kartalta
- Tulkinta perustuu kairaustietoon

Mustaliuske-esiintymien lähde:
Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) kallioperän mustaliuskeaineisto

Mittakaava 1:250 000

0 — 12 500 Metriä

ORIVESI