



RAKENNUSJÄRJESTYS

17.03.2020

Lumijoen kunta

Nähtävillä 18.12.2019 - 17.01.2020

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa 04.02.2020
Hyväksytty kunnanhallituksessa 10.02.2020
Hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.02.2020
Rakennusjärjestys on tullut lainvoimaiseksi 17.03.2020



Sisällysluettelo

I. YLEISTÄ.....	4
1 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TEHTÄVÄ	4
2 § RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN	4
II. LUPAJÄRJESTELMÄT	4
3 § RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS JA RAKENNUSLUPA	4
4 § TOIMENPIDELUPA	5
5 § VAPAUTUKSET TOIMENPIDELUVAN HAKEMISESTA	5
6 § PURKAMISLUPA	5
7 § MAISEMATYÖLUPA.....	5
III. SUUNNITTELUTARVEALUE	6
8 § SUUNNITTELUTARVEALUEET	6
IV. YLEISIÄ KOKO KUNTAA KOSKEVIA RAKENTAMISMÄÄRÄYKSIÄ.....	6
9 § RAKENNUSTEN ENERGIAATEHOKKUUS	6
10 § RAKENNUSTEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN	6
11 § RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN KORKEUSASEMA	7
12 § TONTIN JA RAKENNUKSEN VALAISTUS	7
13 § LOMA-ASUNNON MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUNNOKSI	7
V. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA.....	7
14 § RAKENNUSPAIKKA	7
15 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ	8
16 § RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN SIOITTUMINEN	8
17 § HEVOSTALLIN RAKENTAMINEN	8
VI. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA	9
18 § RAKENNUSPAIKKA	9
19 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ	9
20 § RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN.....	9
21 § RAKENTAMISEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN.....	10
22 § VENEVAJA	10
VII. ASEMAKAAVA-ALUEITA KOSKEVIA LISÄMÄÄRÄYKSIÄ.....	10
23 § RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN SIOITTUMINEN	10
24 § RAKENNUSOIKEUS.....	10
25 § TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN	10
VIII. RAKENTAMINEN ERITYIS-JA ONGELMA-ALUEILLA	11
26 § PILAANTUNEET MAAT	11
27 § RAKENTAMINEN MELUALUEELLA	11
28 § RAKENTAMINEN TÄRINÄRISKIALUEELLA.....	11
29 § RAKENTAMINEN TÄRKEILLÄ POHJAVESIALUEILLA	11
30 § VOIMALINJA-ALUEET	12
IX. TYÖMAAT	12
31 § RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN.....	12
32 § TYÖMAAN PERUSTAMINEN, HOITO JA PURKAMINEN	12
33 § KOSTEUDENHALLINTA JA SÄÄSUOJAUS.....	13



LUMIJOEN KUNTA

Arjen luksusta

34 §	KATUALUEEN KÄYTTÄMINEN JA TYÖLUPA	13
X. PIHAMAAN RAKENTAMINEN		13
35 §	PIHAMAAN RAKENTAMINEN	13
36 §	PIHAMAAN KORKEUSASEMA	13
37 §	TONTIN LIIKENNEJÄRJESTELYT	14
38 §	PUUT JA ISTUTUKSET	14
39 §	HULEVESIEN JOHTAMINEN	14
40 §	LUMEN VARASTOINTI	14
41 §	AIDAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO	14
42 §	VAJAT, RAKENNELMAT JA LAITTEET	15
XI. RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO		15
43 §	VESIHUOLTO VERKOSTOJEN ULKOPUOLISILLA ALUEILLA	15
44 §	JÄTEVESIEN KÄSITTELY VERKOSTOJEN ULKOPUOLISILLA ALUEILLA	15
45 §	JÄTEHUOLTOON LIITTYVÄT RAKENNELMAT	16
46 §	MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄT	16
XII. MAINOS-JA TIEDOTUSLAITTEET SEKÄ MARKKIISIT		17
47 §	TONTIN OSOITEMERKINTÄ	17
48 §	MYynti-, TIEDOTUS- JA MAINOSLAITTEET SEKÄ MARKKIISIT	17
XIII. HYVÄ RAKENNUSTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO		17
49 §	RAKENNUKSEN ELINKAARI JA HYVÄ RAKENNUSTAPA	17
50 §	RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO	17
51 §	RAKENNETUN YMPÄRISTÖN VALVONTA	18
52 §	RAKENNUKSEN KORJAAMINEN	18
53 §	RAKENNUKSEN PURKAMINEN	18
XIV. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN		19
54 §	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VALVONTA	19
55 §	POIKKEUSTEN MYÖNTÄMINEN	19
56 §	VOIMAANTULO	19

Rakennusjärjestys on jäsenetty kappalemuotoon niin, että sitovat määräykset on annettu numeroituna pykälinä. Pykälien lopussa annetaan määräyksiä tarkentavia soveltamisohjeita (**sinisellä**) ja viitataan aihetta koskeviin lakeihin ja asetuksiin tai muihin asiakirjoihin (**punaisella**).



I. YLEISTÄ

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä

Maankäyttö- ja rakennuslain, maankäyttö- ja rakennusasetuksen ja muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Lumijoen kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Rakennusjärjestyksellä pyritään vahvistamaan Lumijoelle luonteenomaisia rakennetun ympäristön ja maiseman ominaispiirteitä. Kunnan rakennusjärjestyksenmääräyksillä pyritään suunnitelmalliseen ja sopivaan rakentamiseen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamiseen sekä hyvän elinympäristön toteuttamiseen. Määräyksillä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Rakennusjärjestyksen tehtävänä on myös mahdollistaa omaleimaisuuden ja monimuotoisuuden aktiivinen säilyttäminen ja edelleen kehittäminen.

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja –asetusta sekä voimassa olevia asema- ja yleiskaavoja. Laki, asetus ja oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä rakennusmääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.

Viittaus MRL 1 § ja 14 §

2 § Rakennusvalvontaviranomainen

Lumijoen kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii kehitys- ja elinvoimalautakunta, jonka alaisuudessa toimii rakennustarkastaja. Päätösvallan siirtämisestä määrätään hallintosäännössä.

Rakennusluvista, toimenpideluvista ja maisematyöluvista päättää rakennustarkastaja. Suurista yli 500 k-m² hankkeista päättää kehitys- ja elinvoimalautakunta.

Viittaus MRL 21 § ja 124 §, MRA 4 §

II. LUPAJÄRJESTELMÄT

3 § Rakentamisen luvanvaraisuus ja rakennuslupa

Rakentamistoimenpiteille tarvitaan rakennuslupa tai toimenpidelupa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti rakennuslupaa edellytetään:

- rakennuksen rakentamiseen
- rakennuksen laajentamiseen
- uudisrakentamiseen verrattavaan korjausrakentamiseen
- rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen
- sellaisiin huoneistoon sisäisiin muutoksiin, joilla voi olla vaikutusta terveellisyyteen ja turvallisuuteen
- rakennuksen energiatehokkuuteen vaikuttaviin muutostöihin
- suuremman kuin kiinteistökohtaisen tuulivoimalan rakentamiseen
- pihasaunan rakentamiseen

Väli aikaista rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.

MRL:n mukaiset lupamenettelyt:

- rakennuslupa 125 §
- toimenpidelupa 126 §
- purkamislupa 127 §
- maisematyölupa 128 §



4 § Toimenpidelupa

Rakennuslupan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien rakentamiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei edellytä rakentamisessa muuten tarvittavaa ohjausta.

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi vaatii rakennuslupan. Rakennuksen ja rakennuspaikan on täytettävä pysyväälle asumiselle asetetun määräykset. Rakennuksen sijainnin tulee olla yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukainen. Liikenneyhteyksien tulee olla kunnossa ympäri vuoden, ja palo- ja pelastustoimen pääsy tontille on turvattava.

Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet on lueteltu MRL 126 a §:ssä ja MRA 62 § ja 63 § sekä tämän rakennusjärjestyksen liitteessä 1.

5 § Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta

Seuraavat toimenpiteet on vapautettu toimenpideluvan hakemisesta:

- Korkeintaan 12 m² suuriset tulisijattomat piharakennelmat haja-asutusalueella. Rakennelmien tulee sijaita vähintään rakennuksen korkeuden osoittamalla etäisyydellä rakennuspaikan rajasta, kuitenkin vähintään 5 metrin etäisyydellä. Etäisyysvaatimuksesta voidaan poiketa naapurin kirjallisella suostumuksella. Säännöksen perusteella tehtäviä rakennelmia saa olla rakennuspaikalla vain yksi.
- enintään 1,2 metrin korkuisen kadun tai muun yleisen alueen rajalle tehtävän kiinteän tai istutetun aidan rakentaminen ottaen huomioon, mitä tonttia mahdollisesti koskevassa rakentamistapaohjeessa on aidan rakentamisesta todettu
- enintään 1,2 metrin korkuisen tonttien välisen raja-aidan rakentaminen tai istuttaminen, jos naapuri on antanut kirjallisen hyväksyntänsä. Ilman naapurin hyväksyntää aita tulee sijoittaa vähintään 1 metrin etäisyydelle rajasta.
- yli 1,2 metrin korkuisen raja-aidan rakentaminen haja-asutusalueelle
- enintään 10 m² suuruisen aurinkokeräimen tai aurinkopaneelin sijoittaminen rakennuksen vesikatolle lappeen suuntaisesti
- asuinrakennuksen ja sen talousrakennuksen julkisivujen ja katon värin muuttaminen haja-asutusalueella, ottaen huomioon mitä tonttia mahdollisesti koskevassa rakentamistapaohjeessa on väristä todettu, mikäli kyseessä ei ole suojeltu rakennus
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen haja-asutusalueella

Aidan rakentaminen 41 §

6 § Purkamislupa

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Purkamislupa tarvitaan myös silloin, jos yleiskaavassa niin määrätään. Jos purkamiseen ei tarvita lupaa, purkamisesta on ilmoitettava kirjallisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä.

7 § Maisematyölupa

Maisematyölupa tarvitaan maisemaa muuttavaan rakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muihin näihin verrattaviin toimenpiteisiin asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Maisematyölupa tarvitaan myös silloin, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Rakennustoimenpiteiden luvanvaraisuus kunnan eri osa-alueilla on koottu liitteeseen 1.



LUMIJOEN KUNTA

Arjen luksusta

III. SUUNNITTELUTARVEALUE

8 § Suunnittelutarvealueet

Tällä rakennusjärjestyksellä osoitetaan suunnittelutarvealueita. Lumijoen kunnan suunnittelutarvealueiksi on määritelty yleiskaavamääräyksen mukaan kaavassa osoitetut V, AP, P, P-1, TP, T, MA, MA-1 ja RM-alueet. Lumijoen kunnan suunnittelutarvealueet säilyvät edelleen Oulun seudun yleiskaavassa (vahvistettu 8.3.2007), Lumijoen kirkonkylän osayleiskaavassa 2030 (vahvistettu 2010), Limingan lahden rantaosayleiskaava (vahvistettu 1999) sekä myöhemmin voimaan tulevissa yleiskaavoissa määritellään suunnittelutarveratkaisut kaavan laadinnan yhteydessä.

Suunnittelutarvealueella on voimassa kaksivaiheinen lupamenettely. Rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että rakentaminen ei haittaa kaavoitusta, aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista.

Suunnittelutarveratkaisu voi tulla sovellettavaksi rakennushankkeessa suoraan MRL 16 § perusteella.

Viittaus MRL 16 §, 72 § ja 137 §

IV. YLEISIÄ KOKO KUNTAA KOSKEVIA RAKENTAMISMÄÄRÄYKSIÄ

9 § Rakennusten energiatehokkuus

Rakennukset tulee suunnitella energiatehokkaiksi. Energian kulutukseen vaikuttavat rakennuksen ilmatiiveys, ilmanvaihto ja lämmitysjärjestelmät, talon muoto ja koko sekä ikkunoiden sijoittelu. Pieni ja muodoltaan selkeä talo on energiatehokkaampi kuin monimuotoinen ja suuri talo.

Asuinrakennus tulee suunnitella siten, että rakenteellisesti tai muilla keinoin estetään liiallisen auringon säteilyn ja lämmön pääsy sisätiloihin kesäaikana. Hyviä rakenteellisia suojauskeinoja ovat esim. pitkät räystäät ja katetut terassit tai parvekkeet suurten ikkunoiden edessä.

Rakennuksen päätilat (olohuone ja keittiö) kannattaa suunnata lämpimään ja valoisaan ilmansuuntaan. Vähemmän lämpöä tarvitsevat tilat (makuuhuoneet, pesutilat, varastot) kannattaa sijoittaa rakennuksen pohjois- tai itäpuolelle.

10 § Rakennusten sopeutuminen ympäristöön

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

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaminen tulee kohdistaa notkelmien ja peltoaukeiden sijasta metsäsaarekkeiden tuntumaan, kumpareille tai olevaa kyläasutusta tukemaan. Rakennettaessa ranta-alueelle tai avoimeen maastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön. Metsäalueille rakennettaessa rakennukset tulee sijoittaa tien läheisyyteen.

Rakennettaessa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin tai maisema-alueelle tulee rakentamisen vaikutukset maisemaan ja olevaan rakennuskantaan selvittää erityisen huolellisesti.

Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivällä alueella yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan tonttisuunnitelman sekä rakennuksen koon, muodon, värityksen ja julkisivun jäsentelyn osalta. Tontilla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Viittaus Maisematyöryhmän mietintö I ja II



LUMIJOEN KUNTA

Arjen luksusta

11 § Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua tontin ja ympäristön olemassa oleviin korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Rinteessä rakennukset tulee sijoittaa tontille niin, että vältytään tarpeettomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta.

Asuin- ja työtilojen lattiataso on rakennettava yleensä vähintään 0,5 m talon seinustan maanpinnan tasoa korkeammalle.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille ennen lupapäätöksen tekemistä.

Viittaus MRL 135 §

12 § Tontin ja rakennuksen valaistus

Tontin ja rakennuksen valaistus on järjestettävä siten, että valaistus lisää alueen turvallisuutta eikä häikäise haitallisesti naapureita tai alueella liikkuvia.

13 § Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi edellyttää rakennuslupaa sekä tapauskohtaisesti myös poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua. Rakennuksen ja rakennuspaikan on täytettävä pysyväille asumiselle asetetut vaatimukset ja niiden sijainnin tulee olla yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukainen.

Vesi-, jätevesi- ja jätehuollon tulee täyttää pysyväille asunnolle asetetut vaatimukset. Liikenneyhteyksien tulee olla kunnossa vuoden ympäri ja palo- ja pelastuslaitoksen pääsy tontille tulee turvata.

V. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

14 § Rakennuspaikka

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennuspaikan tulee olla leveydeltään vähintään 50 metriä. Rantarakentaminen käsittää alueen, joka on lähempänä kuin 200 m merestä tai 50 m muusta vesistöstä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan on oltava kooltaan vähintään 3000 m², ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole toisin määrätty. Milloin rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon, rakennuspaikan pinta-ala voi olla edellä sanottua pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m².

Rantarakentamisessa kaava-alueiden ulkopuolella on voimassa suunnittelutarve menettely.

Rakennuspaikan kokoa koskevat rakennusjärjestyksen määräykset eivät koske peruskorjausta ja vähäistä lisärakentamista.

Rantarakentaminen käsittää alueen, joka on lähempänä kuin 200 m merestä tai 50 m muusta vesistöstä.

Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet toimivasta aluerakenteesta, eheytyvästä yhdyskuntarakenteesta ja asuinympäristön laadusta.

Yleisellä viemäriverkolla tarkoitetaan tässä myös osuuskuntamuotoista viemärijärjestelmää.

Viittaus MRL 72 §, 116 § ja 136 §



15 § Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuin- tai lomarakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennetun kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa voidaan sallia rakennuspaikalla säilyvän tai säilyvien asuinrakennusten lisäksi yksi uusi asuinrakennus.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m².

Edellä mainitut rajoitukset eivät koske seuraavia:

- tuotantokäytössä olevat maatilat
- metsä- ja kalatalouden tai muut elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeelliset rakennukset ja rakennelmat
- hevos- ja eläintallit
- maatilamatkailun kannalta tarpeelliset ja niitä palvelevat asuin- ja lomarakennukset
- edellä mainittuihin liittyvät, toiminnan kannalta tarpeelliset ja niitä palvelevat huolto- ja talousrakennukset, konesuojat, varastot ja katokset.

Näiden osalta rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Poikkeukset eivät koske rakentamista ranta-alueilla.

16 § Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen

Rakennukset ja kiinteät rakennelmat on asemakaava-alueen ulkopuolella sijoitettava rakennuksen korkeuden osoittamalle etäisyydelle rakennuspaikan rajasta. Etäisyyden rajasta tulee kuitenkin olla vähintään 5 metriä. Naapurin kirjallisella suostumuksella rakennus voidaan rakentaa lähemmäksi, mutta kuitenkin vähintään 2 metrin päähän naapurin rajasta.

Vesi- ja viemäriverkostojen vaatimat suojaetäisyydet tulee huomioida rakennusten sijoittamisessa. Sekä johdot että etäisyydet johtoihin on esitettävä rakennussuunnitelmissa.

Rakennuksen etäisyyden maantien ajoradan keskilinjasta on oltava vähintään 20 metriä, ellei tiesuunnitelmassa ole toisin osoitettu ja yksityistien keskilinjasta vähintään 12 metriä.

[Rakennusten rakentaminen riittävälle etäisyydelle rajasta turvaa naapuritonttien rakentamismahdollisuudet. Rakennusten turvalliseen etäisyyteen toisistaan vaikuttavat mm. palomääräykset.](#)

[Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 5 metrin etäisyydelle vesi- ja viemäriinjoista.](#)

Viittaus MRA 57 §

17 § Hevostallin rakentaminen

Hevostallin ja siihen liittyvien rakennelmien (mm. maneesien) rakentaminen edellyttää rakennuslupaa. Rakennuslupa tarvitaan myös silloin, kun rakennukseen tehdään olennaisia muutoksia, tai rakennuksen alkuperäistä käyttötarkoitusta muutetaan.

Hevostalli tarvitsee ympäristöluvan, jos se on tarkoitettu vähintään 60 hevoselle tai ponille. Tätä pienemmän, mukaan lukien I- tai II-luokan pohjavesialueelle sijoittuvan hevostallin ympäristöluvan tarve ratkaistaan tapauskohtaisesti.



LUMIJOEN KUNTA

Arjen luksusta

Ellei kaavalla ole toisin määrätty, tulee enintään viiden hevosen tai ponin harrastustallin rakennuspaikan olla vähintään yhden hehtaarin kokoinen, kuitenkin mielellään 2-3 hehtaaria. Yli viiden hevosen hevostallin rakennuspaikan pinta-alan lisäyksen tulee olla 2000 m²/hevonen. Rakennuspaikalla tulee olla riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle avo-ojista, vesistöistä ja kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivosta.

1-5 hevosen talli tai muu vastaava eläinsuojarakennus sekä sen lantala ja ulkotarha tulee sijoittaa riittävän kauas naapurin pihapiiristä. Suojaetäisyydet naapuriin ovat:

- talli, ulkotarha ja lantala 50 m
- ratsastuskenttä 50 m
- laidun 10 m

Etäisyyksistä voidaan poiketa naapurin kirjallisella suostumuksella.

Rakennusluvan vaatima käyttötarkoituksen muutos on esimerkiksi autotallin tai navetan muuttaminen hevostalliksi.

Uusien tallien perustamista pohjavesialueelle tulee välttää. Pohja-vesialueelle rakennettavan tallin ympäristöluvanvaraisuus perustuu ympäristönsuojeluviranomaisen tapauskohtaiseen harkintaan.

Suositus tarhan minimikooksi on 1000 m². Hevosta kohden laidunalaa suositellaan varattavan vähintään 2500 m². Ulkotarhan tai ratsastuskentän minimietäisyys ojasta on 5 m, valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesta norosta 25 m ja purosta tai muusta vesistöstä 100 m.

Viittaus Oulun seudun hevostalliohje

VI. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA

18 § Rakennuspaikka

Rantarakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias ja pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Asuinrakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m². Milloin rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon, rakennuspaikan pinta-ala voi olla edellä sanottua pienempi, ei kuitenkaan alle 2000 m². Muodostettavan rakennuspaikan tulee olla leveydeltään vähintään 40 metriä ja sillä tulee olla rantaviivaa vähintään 40 metriä.

40 m rantaviivaa ei ole tae rakennusluvan saamiselle, mutta sitä voidaan pitää rantarakennuspaikan vähimmäisvaatimuksena. Ranta-alueen poikkeuslupa harkitaan aina tapauskohtaisesti, ja lupaharkinnassa huomioidaan mm. rakentamisen vaikutukset kaavoitukseen, luonnonsuojeluun, ympäristönsuojeluun ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Viittaus MRL 72 §, 116 § ja 136 §

19 § Rakentamisen määrä

Ranta-alueella sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhdenenintään 2-kerroksisen asuin- tai lomarakennuksen, siihen liittyviä talousrakennuksia ja yhden erillisen saunarakennuksen.

Kaavojen ulkopuolisella rantarakennuspaikalla sallittu kerrosala on pysyvissä asunnoissa enintään 250 k-m² ja loma-asunnoissa enintään 160 k-m².

20 § Rakentamisen sijoittuminen



LUMIJOEN KUNTA

Arjen luksusta

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä tulee säästää tai sinne tulee istuttaa suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.

Mikäli rakennuksen korkeusasemaa ei ole mainittu kaavassa, katupiirustuksessa tai muussa asiakirjassa, tulee rakennuksen tulvavahingoille alttiiden rakennusosien olla jokialueilla vähintään 1,0 m keskimäärin kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvakorkeuden (HW 1/100) yläpuolella.

Asuin- tai lomarakennuksen etäisyys ylimmän vedenpinnan tason mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m, vastaavasti erillisen saunarakennuksen etäisyys tulee olla vähintään 15 m ylimmän vedenpinnan tason mukaisesta rantaviivasta.

Tarkempaa tietoa rakennuspaikan tulvavaarasta saa kunnasta ja ELY-keskuksesta.

21 § Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

22 § Venevaja

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden puupintaisen lämpöeristämättömän venevajan rantaviivasta maalle päin. Venevajan pinta-ala saa olla enintään 30 m² ja harjakorkeus enintään 2,5 m. Venevaja tulee sijoittaa pääty rantaviivaan päin.

VII. ASEMAKAAVA-ALUEITA KOSKEVIA LISÄMÄÄRÄYKSIÄ

23 § Rakennusten ja rakennelmien sijoittuminen

Rakennuksen tai muun kiinteän rakennelman etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia rakennuksen rakennettavaksi lähemmäksi rajaa, jos siitä ei ole naapurille huomattavaa haittaa ja tämä on antanut rakentamiseen suostumuksensa.

Puiston tai muun yleisen alueen rajalla rakennukset ja muut kiinteät rakennelmat voidaan rakennusvalvontaviranomaisen suostumuksella sijoittaa 2 metrin etäisyydelle rajasta.

Kiinteitä rakennelmia ja laitteita ovat pienet autosuojat, varastot, vajat, puutarhamajat, kasvihuoneet, grillikatokset, maakellarit, jätekatokset, leikkimökit, terassit ja muut vastaavat rakennelmat.

24 § Rakennusoikeus

Jos asemakaavassa ei ole määrätty tontille rakennusoikeutta, omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilatalouskeskusta (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 % tontin pinta-alasta.

25 § Tontin rajan ylittäminen

Mikäli rakennuksen saa rakentaa kiinni kadun tai yleisen alueen puoleiseen tontin rajaan, on maanpinnan ala- ja yläpuolisten rakenteiden ulottamiselle tontin rajan yli pyydettävä alueen omistajan lupa.

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



VIII. RAKENTAMINEN ERITYIS-JA ONGELMA-ALUEILLA

26 § Pilaantuneet maat

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Tehty selvitys ja selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä saastuneisuuden johdosta, tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

Pilaantuneiden maa-alueiden valvontaviranomainen Lumijoen kunnassa on Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

27 § Rakentaminen melualueella

Liikenteestä tai muusta toiminnasta aiheutuva melu tulee ottaa huomioon rakentamisen suunnittelussa. Rakennuksen sisällä tai sen oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla melun enimmäisäänitasot eivät saa ylittää ohjearvoja. Melualueille alueelle rakennettaessa rakennusvalvonnalle on esitettävä selvitys siitä, miten meluntorjunta hoidetaan niin, että melulle annetut ohjearvot (VNp 993/1992) alittuvat asunnoissa, muualla sisällä, oleskelualueilla ja piha-alueilla.

Meluhaittojen ehkäisemiseksi rautatien ja vilkkaasti liikennöityjen teiden ja katujen varsilla tulee noudattaa seuraavaa:

- Rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle melulähteestä.
- Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee avautua pääasiassa muualle kuin melulähteen suuntaan.
- Oleskelupiha on suojattava melulta rakennusten tai meluaitojen avulla.

Asuinalueiden suurin sallittu melun A-painotettu keskiäänitaso (LAeq) on ulkotiloissa:

- päivällä 55 dB
- yöllä 50 dB (uusilla alueilla 45 dB)

sisätiloissa:

- päivällä 35 dB
- yöllä 30 dB

Viittaus Valtioneuvoston päätös melun ohjearvoista

28 § Rakentaminen tärinäriskialueella

Teiden läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa. Rakentamisen yhteydessä tulee tontilla tarvittaessa selvittää mittauksin liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot ja huomioida tärinä rakenteiden suunnittelussa siten, että runko- ja lattiarakenteissa ei pääse syntymään tärinäherätteen resonointia tai maaperän runkoääntä.

Tärinäriski vähenee

- yli viisikerroksisissa rakennuksissa
- korkeintaan 2-kerroksisissa rakennuksissa, jotka on perustettu paaluille
- yksikerroksisissa rakennuksissa, joissa on maanvarainen perustus

29 § Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla

Rakennettaessa pohjavesialueelle on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun ja selvitettävä rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan. Tämä selvitys on liitettävä lupahakemukseen.

Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi, miten pohjaveden alentaminen vaikuttaa ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan



LUMIJOEN KUNTA

Arjen luksusta

pohjaveden laatuun ja määrään sekä yhdyskuntien vedenhankintaan. Suunnittelun yhteydessä on selvitettävä vesilain mukaisen luvan tarve Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta. Suunnitellusta ojituksesta pohjavesialueella on hankkeesta vastaavan ilmoitettava kirjallisesti Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle vähintään 60 vuorokautta ennen ojitukseen ryhtymistä (VL5:7).

Kaivettaessa on jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita maa-aineksia. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä suojakerroksen riittävydestä ja täyttömaisen puhtaudesta.

I- ja II-luokan pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt tulee sijoittaa maan päälle. Säiliön on oltava kaksivaippainen tai suoja-allastettu ja varustettu varolaitteella (ylitäytönestín, vuodonilmaisín). Käsittely- ja varastointialueiden on oltava nesteitä läpäisemättömiä ja reunoiltaan korotettuja. Mahdollisten vuotojen leviämisen estämiseksi on varattava riittävästi soveltuvaa imeytysainetta, esimerkiksi turvetta tai imeytysmattoja.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää lausunto Lumijoen Vesi Oy:ltä.

Viittaus MRL 131 §

30 § Voimalinja-alueet

Rakentaminen suur- ja keskijänniteverkon johtoalueelle on kiellettyä. Asuinrakennusten rakennuspaikasta vähintään 2000 m² tulee sijaita suurjänniteverkon johtoalueen ulkopuolella.

Asuinrakennusten ja muiden pitkäaikaiseen oleskeluun tarkoitettujen tilojen suositeltavat vähimmäisetäisyydet suurjänniteverkon voimalinjaan ovat

- 100 metriä 400 kV:n voimajohtoon
- 50 metriä 220 kV:n voimajohtoon
- 40 metriä 110 kV:n voimajohtoon

Viittaus Säteilyturvakeskus, Fingrid Oyj

IX. TYÖMAAT

31 § Rakennushankkeesta tiedottaminen

Vähintään 3 kuukautta kestäväälle rakennustyömaalle on pystytettävä työmaataulu tai -kyltti, josta ilmenevät työn kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistumisajankohta.

Kyltin tarkoituksena on opastaa materiaalitoimituksia työmaalle ja pelastusajoneuvoja mahdollisissa hätä- ja onnettomuustapauksissa sekä toimia rakentamisen tiedottamisen tarpeisiin.

Omakotityömaan kyltiksi riittää 0,3m x 0,4m suuruinen kyltti, josta ilmenevät työn kohde ja rakennuttaja. Työmaataulua ei vaadita talousrakennuksen tai vastaavan vähäisen rakennustyön työmaalle.

Viittaus MRL 133 §, MRA 65 §

32 § Työmaan perustaminen, hoito ja purkaminen

Työmaa on erotettava ympäristöstään tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sopeuduttava ympäristöön.



LUMIJOEN KUNTA

Arjen luksusta

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää rakentajaa laatimaan suojaussuunnitelman rakennusluvan hakemisen yhteydessä tai myöhemmin työtä valvottaessa.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, että siitä ei aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle. Työmaalla tulee olla sen kokoon suhteutetut riittävät tilat jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen. Rakentaminen tulee suunnitella niin, että rakennusjätteen talteenotto ja hyödyntäminen voidaan järjestää asianmukaisesti.

Rakennustyön jälkeen työmaan huoltorakennukset ja työmaa-aidat yms. työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue siistittävä. Vahingoittunut katu- tai muu alue on pantava viivytyksettä kuntoon.

Viittaus MRA 83 §, Oulun seudun kuntien jätehuoltomääräykset

33 § Kosteudenhallinta ja sääsuojaus

Rakennusmateriaalit ja –tarvikkeet on suojattava kastumiselta ja pidettävä kuivana kuljetusten ja työmaavarastoinnin aikana. Kastuneet rakenteet on kuivattava ja rakennekosteus on poistettava ennen rakenteiden peittämistä. Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa pyytää rakentajaa esittämään kosteudenhallintasuunnitelman.

Työmaan valmiit rakennusosat kuten runko, lämmöneristeet, kosteutta kestävämmät tuulensuojalevyt ja ikkunat on suojattava sateelta ja työmaan epäpuhtauksilta, kunnes ne peitetään rakennuksen sisään.

34 § Katualueen käyttäminen ja työ lupa

Tien- tai kadunpitäjä voi myöntää hakemuksesta määräaikaisen oikeuden käyttää katu- tai muuta yleistä aluetta työmaata ja sen huoltotiloja varten. Hakemukseen on sisällytettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon, ajoneuvo- ja erityisesti jalankulkuliikenteen turvallisesta järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Kunnan hallitsemalla katu- tai muulla yleisellä alueella kaivamiseen ja louhimiseen sekä johtojen, rakennelmien ja laitteiden sijoittamiseen on haettava lupa. Lupahakemukseen on liitettävä tarvittavat tiedot työn suorittamisesta, työmaa-alueen merkitsemisestä ja aitaamisesta, työn toteutusajankohdasta, ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta. Lupahakemukseen on liitettävä selvitys alueen kuntoon saattamisesta.

X. PIHAMAAN RAKENTAMINEN

35 § Pihamaan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen, liikkumisesteetön ja viihtyisä. Pihamaan rakentamisesta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapureille.

36 § Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin. Pihamaan korkeusasemaa ei saa ilman rakennusvalvontaviran-omaisen lupaa muuttaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat.

Pihamaan tasaus on ensisijaisesti toteutettava luiskaamalla, mutta se voidaan toteuttaa tarvittaessa myös pengertämällä tai tukimuureilla esteettömyys huomioiden. Luiskaaminen tai pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla



LUMIJOEN KUNTA

Arjen luksusta

rakennuspaikalla siten, etteivät maa-ainekset ja sade- tai pintavedet valu naapurin puolelle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle. Pengertäminen ei saa aiheuttaa tarpeetonta eroosiota.

Pengerryksillä ja tukimuureilla on usein myös maisemallisia vaikutuksia. Pengerrykset ja tukimuurit tulee tarvittaessa maisemoida.

Viittaus MRL 165 §, Valtioneuvoston asetus 241/2017

37 § Tontin liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Uuden liittymän rakentamiseen on haettava liittymälupa tienpitäjältä. Ajoneuvoliittymästä on oltava riittävä esteetön näkemäalue kumpaankin suuntaan.

38 § Puut ja istutukset

Suuria puita ei tule istuttaa lähelle rakennuksia, koska puiden juuret voivat tukkia salaojan tai vaurioittaa routaeristeitä. Lehvästö pitää julkisivun kosteana ja valon saanti ikkunoista voi heiketä olennaisesti.

Puut ja puumaiset pensaat tulisi istuttaa vähintään 3 metrin etäisyydelle rakennuksista ja muut istutukset (esim. kukkapenkit) vähintään 1 metrin etäisyydelle rakennuksista.

39 § Hulevesien johtaminen

Hulevedet on johdettava pois rakennuksen vierestä. Rakennusta välittömästi ympäröivä maanpinta tontilla tai rakennuspaikalla muotoillaan rakennuksesta pois päin viettäväksi. Rakennuksen vierustalla kaadon tulee olla riittävä.

Hulevesiä ei saa johtaa yleiseen jätevesiverkostoon. Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään niillä alueilla, joilla järjestelmä on käytössä. Hulevesien johtaminen toisen ojaan edellyttää ojan omistajan suostumusta. Pintavesien johdattaminen ei saa aiheuttaa haittaa naapureille tai ympäristölle.

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyvää sade- ja sulamisvettä sekä perustusten kuivatusvettä.

Pintamaiden kaadot: suositellaan vähintään 1:20 (5 cm/metri) vähintään 3 metrin matkalla rakennuksesta pois päin.

Hulevesien käsittely ja lumien varastointi tulee esittää asemapiirroksessa ja tarvittaessa tontin leikkauskuvassa.

Viittaus MRL 103a – 103o §, RakMK A2, vesihuoltolaki luku 3a

40 § Lumen varastointi

Kiinteistön tulee pihajärjestelyillään huolehtia, että lumen varastointiin omalle tontille jää riittävästi tilaa. Lunta ei saa siirtää naapurin puolelle eikä tie-, katu- tai yleisille alueille ilman maanomistajan lupaa.

Varastoidun lumen sulamisvedet tulee imeyttää tai johtaa hulevesijärjestelmään omalla tontilla.

Mikäli tontille varastoidun lumen sulamisvedet uhkaavat valua naapurin puolelle, tulee lumi kuljettaa hyvissä ajoin, mielellään pitkin talvea, pois tontilta.

41 § Aidan rakentaminen ja kunnossapito



LUMIJOEN KUNTA

Arjen luksusta

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa tai näkemäestettä liikenteelle. Istutettavan aidan korkeus tulee taajamissa rajoittaa kaikkina kasvukausina enintään 2,5 metriin. Kiinteän aidan korkeus saa olla enintään 1,2 metriä ellei erityisestä syytä muuta johdu.

Aidan saa rakentaa kiinteistön rajalle, jos naapurit siitä sopivat. Muutoin aita tulee rakentaa vähintään 1 metrin päähän rajasta. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai –rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija. Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen ja rajalle sijoittuvan aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovi, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

[Katua tai yleistä aluetta vastassa oleva aita rakennetaan tai istutetaan vähintään 1,0 metrin päähän tontin rajasta omalle puolelle, jottei se vaikeuta tienpitoa tai aita vahingoitu tietä hoidettaessa.](#)

[Aidan korkeus mitataan sen kohdalla olevan maanpinnan luonnollisesta tasosta ottamatta kuitenkaan huomioon yksittäisiä ja pinta-alaltaan vähäisiä kohoumia tai kuoppia. Korkeus mitataan aidan ylimmän vaakaosan yläpintaan niin, että aidan yksittäisen pystytolpat voivat ylittää mainitun tason enintään 0,3 m.](#)

[Aidan sijoittamisessa tulee huomioida tontin reunalle jätettävän kuivatusoja tai kuivatuspainanteen vaatima tila.](#)

[Viittaus MRL 168 §, MRA 82 §](#)

42 § Vajat, rakennelmat ja laitteet

Vajat, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava tontille siten, että ne eivät aiheuta haittaa naapureille tai rumenna ympäristöä.

XI. RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

43 § Vesihuolto verkostojen ulkopuolisilla alueilla

Kiinteistöä varten tulee olla saatavilla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Ensisijainen vaihtoehto on aina kiinteistön liittäminen vesijohtoverkoston. Rakennettaessa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuoliselle kiinteistölle, tulee rakentajan tarvittaessa esittää selvitys talousveden laadusta ja riittävydestä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

[Viittaus MRL 135 § ja 136 §, Vesihuoltolaki 10 §](#)

44 § Jätevesien käsittely verkostojen ulkopuolisilla alueilla

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella jätevedet tulee käsitellä voimassa olevien määräysten mukaisesti. Ensisijainen vaihtoehto on aina rakennuksen liittäminen jätevesiviemäriin.

Mikäli kiinteistöä ei liitetä yleiseen viemäriverkkoon, on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä asiantuntijan laatima suunnitelma jätevesien johtamisesta ja käsittelystä.

[Rakennuslupahakemukseen on liitettävä suunnitelma jätevesien käsittelystä. Mukana on oltava selvitys pohjaveden korkeudesta ja alueen maaperästä silloin, kun esitetään jätevesien käsittelymenetelmäksi maapuhdistamaa.](#)

[Viittaus Valtioneuvoston asetus talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla, Ympäristönsuojelulaki 154 – 158 §, kunnan ympäristönsuojelumääräykset](#)



45 § Jätehuoltoon liittyvät rakennelmat

Rakennuslupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on huomioitava jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset. Jäteautolla tulee olla esteetön pääsy vähintään 5 metrin päähän käsin tyhjennettävistä jäteastioista.

Jätteiden keräysastioita ei saa sijoittaa yleisille alueille. Jätteiden keräysastiat, jätekatokset ja –aitaukset sekä kompostit on sijoitettava tontille siten, että ne eivät vaaranna paloturvallisuutta, aiheuta kohtuutonta haittaa kiinteistön asukkaille tai naapureille tai rumenna ympäristöä.

Omakotitalojen jäteastiat on suositeltavaa sijoittaa piharakennukseen tai erilliseen jätekatokseen, joka sopii tontin muiden rakennusten ulkonäköön. Palo-osastoimattoman jättesäilytystilan tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä asuinrakennuksesta. Kerros- ja rivitalojen jäteastioille tulee rakentaa erillinen jätehuone, piharakennus tai katos, joka sijaitsee vähintään 8 metrin etäisyydellä asuinrakennuksista.

Viittaus MRL 157 §, MRA 56 §, jäteasetus 10 §, jätehuoltomääräykset

46 § Maalämpöjärjestelmät

Energiakaivon etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään 7,5 metriä. Naapurikiinteistön omistajan kirjallisella suostumuksella lämpökaivo voidaan rakentaa lähemmäksi rajaa. Naapurikiinteistön puolelle ulottuva vinoreikä voidaan porata kiinteistön omistajan kirjallisella suostumuksella.

Energiakaivon paikkaa suunniteltaessa on otettava huomioon lähettyvillä sijaitsevat rakenteet. Suositeltavat vähimmäisetäisyydet eri kohteisiin ovat:

- energiakaivo 15 m
- lämpöputket ja kaukolämpöjohdot 3 m
- kallioporakaivo 40 m
- rengaskaivo 20 m
- rakennus 3 m
- kiinteistökohtaisen jätevedenpuhdistamon purkupaikka kaikki jätevedet 30 m, harmaat vedet 20 m
- jätevesiviemärit ja vesijohdot 3 m

Maalämpöjärjestelmän pintaan asennettavan keruuputkiston etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään 2 metriä.

Energiakaivon rakentaminen pohjavesialueelle vaatii aina tapauskohtaista harkintaa. Rakentamisesta ei saa aiheutua missään vaiheessa pohjaveden pilaantumisvaaraa tai muutosta pohjaveden antoisuuteen.

Lämmönsiirtonesteinä tulee käyttää ihmisille ja ympäristölle haitattomia aineita. Kivipölyn ja porauslietteen pääsy ympäristöön ja kunnallisteknisiin järjestelmiin tulee estää.

Jos energiakaivo ulottuu naapurin puolelle, kiinteistönomistajan kirjallista suostumusta suositeltavampaa on perustaa tontille rasite. Rasite turvaa energiakaivon sijoittamisen naapuritontin puolelle, vaikka sen omistaja vaihtuisi. Vähimmäisetäisyydet ovat suuntaa-antavana ohjeena energiakaivon suunnittelulle, ja niiden soveltamisessa voidaan käyttää tapauskohtaista harkintaa. Ennen energiakaivon tai -kentan rakentamista on selvitettävä tontin maanpinnan alapuolella olevien rakenteiden, kuten putkien ja viemäreiden sijainti.

Viittaus MRL 126a § (toimenpidelupa), Ympäristöopas 2013, Energiakaivo, maalämmön hyödyntäminen pientaloissa



XII. MAINOS- JA TIEDOTUSLAITTEET SEKÄ MARKIISIT

47 § Tontin osoitmerkintä

Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä selkeästi havaittavissa oleva osoitmerkintä, joka on pidettävä kunnossa. Jos rakennus sijaitsee kaukana kadusta tai muusta liikenneväylästä, osoitmerkintä on lisäksi sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Kulmatalon osoitmerkintä on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitmerkinnän tulee olla toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

Viittaus MRA 84 §

48 § Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteet sekä markiisit

Myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteiden sekä markiisien sijoittamisessa on noudatettava seuraavaa:

- Rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua 1 metrin tontin rajan yli katu- tai muulle yleiselle alueelle. Maanpinnan ja laitteen alapinnan väliille täytyy jättää vapaata tilaa jalkakäytävän kohdalla vähintään 3,5 metriä ja ajoradan kohdalla vähintään 4,5 metriä.
- Jos markiisi on helposti nostettava, se saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle enintään 2 metriä. Tällöin markiisin ja maanpinnan väliin tulee jättää vapaata tilaa vähintään 2,4 metriä jalkakäytävän kohdalla ja 4,5 metriä ajoradan kohdalla.
- Laite on kiinnitettävä tukevasti, eikä se saa haitata kadun tai muun yleisen alueen käyttöä, hoitoa tai kunnossapitoa.
- Laitteen ulkoasun on sopeuduttava rakennettuun ympäristöön ja muihin lähellä sijaitseviin mainoslaitteisiin.
- Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutuessaan korjattava tai poistettava välittömästi.

Markiiseiksi luetaan myös muut kevyet aurinko- ja sadesuojat.

XIII. HYVÄ RAKENNUSTAPA JA YMPÄRISTÖN HOITO

49 § Rakennuksen elinkaari ja hyvä rakennustapa

Rakennuksen elinkaari tulee huomioida rakentamisen kaikissa vaiheissa. Elinkaaren kannalta tärkeitä ominaisuuksia ovat rakennuksen toimivuus, edulliset ylläpitokustannukset sekä pitkä käyttöikä. Rakentamisessa ja rakennetun ympäristön hoidossa tulee ottaa huomioon ekologisuus, energiataloudellisuus, turvallisuus, terveellisyys, tarkoituksenmukaisuus ja kauneusarvot.

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa. Asuinrakennusten tai kotitalouksien piharakenteiden rakentamisessa ei saa käyttää arseenia sisältävillä puunsuoja-aineilla käsiteltyjä (CCA-kyllästettyjä) käytöstä poistettuja pylväitä. Em. puunsuoja-aineilla käsiteltyjen, käytöstä poistettujen pylväiden ammattimainen tai teollinen käyttö on kuitenkin mahdollista tietyin ehdoin.

Rakentamisessa elinkaariajattelu tarkoittaa rakentamisen pitkäjänteisyyttä ja rakennusten kestämistä yli sukupolvien.

Viittaus MRL 12 §, 117 § ja 152 §, MRA 55 §

Viittaus ja lisätiedot Valtioneuvoston REACH-asetuksen Liite XVII kohta 19

50 § Rakennetun ympäristön hoito



LUMIJOEN KUNTA

Arjen luksusta

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet.

Töhyt rakennusten julkisivuista tulee poistaa. Asemakaava-alueella sijaitsevaa rakennuspaikkaa ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin tai autojen, koneiden, laitteiden tai muiden vastaavien tavaroiden ulkosäilyttämiseen.

Rakennus vanhenee ja kuluu käytössä. Oikein ajoitettu ja suoritettu kunnossapito pidentää rakennuksen elinkaarta. Rakennuksen korjaamisessa on hyvä käyttää rakennuksen alkuperäisiä ja rakentamisajankohdalle tyypillisiä rakennusmateriaaleja. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten korjaukset tulee suorittaa vanhaa materiaalia ja perinnettä säilyttäen ja kunnioittaen.

51 § Rakennetun ympäristön valvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen valvoo maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoitoa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Havaituista puutteellisuuksista voidaan antaa kunnossapitovelvolliselle korjauskehoitus sekä ilmoittaa määräaika, mihin mennessä korjaukset on suoritettava.

Rakennustarkastaja voi perustellusta syystä myöntää lykkäystä määräaikaan. Määräajan jälkeen, mikäli laiminlyöntejä ilmenee, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus ryhtyä MRL 182 §:ssä säädettyihin toimenpiteisiin.

Viittaus MRL 166 §, 167 §, 182 § ja 183 §, MRA 4.1 §, HL 38 § ja 39 §

52 § Rakennuksen korjaaminen

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa perusteetta johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen. Lain nojalla tai asemakaavalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa, käyttää tai korjata niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan korjaamista koskevaa rakennuslupaa käsitellessään edellyttää hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta. Suojeltujen tai muuten arvokkaiden rakennusten korjaushankkeista tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

Rakennuksen korjaamisen tavoitteena tulee olla vaurio- ja terveyshaittariskin vähentämisen lisäksi energiatehokkuuden parantaminen, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti mahdollista. Energiatehokkuutta parantavat toimet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteet ja käyttötarkoitus huomioiden. Korjattavien rakennusten rakenteet sekä niiden kunto ja toimivuus tulee selvittää ennen korjausten suunnittelua riittävän perusteellisin tutkimuksin. Korjausten yhteydessä tulee arvioida korjausten vaikutus rakenteiden kosteus- ja lämpötekniseen toimintaan.

53 § Rakennuksen purkaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistämistä laaditaan purkamissuunnitelma. Purkamissuunnitelmassa on esitettävä työn turvallinen järjestäminen ja selvitys rakennusjätteen määrästä ja laadusta sekä sen lajittelusta ja eri jätejakeiden toimituspaikoista. Hakemuksessa tai ilmoituksessa on erikseen ilmoitettava terveydelle tai ympäristölle vaarallisesta purkujätteestä ja sen käsittelystä.

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



LUMIJOEN KUNTA

Arjen luksusta

Viittaus ja lisätiedot MRL 127 §, 139 § ja 154 § sekä MRA 55 § ja 67 §, jäteasetus 15 § ja 16 § jätehuoltomääräykset

XIV. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN

54 § Rakennusjärjestyksen valvonta

Tämän rakennusjärjestyksen valvonta kuuluu Lumijoen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Kunnan viranomaiset toimivat yhteistyössä, mikäli rakennusjärjestyksen mukaisten tehtävien hoitaminen vaikuttaa toisen viranomaisen tehtäviin.

55 § Poikkeusten myöntäminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä.

[Mikäli on tarve poiketa olennaisesti rakennusjärjestyksessä annetusta määräyksestä, hakijan on perusteltava ratkaisunsa ja hyväksyttävä se kunnan rakennusvalvonnassa.](#)

56 § Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2020 ja sillä kumotaan Lumijoen kunnanvaltuuston 22.08.2002 hyväksymä rakennusjärjestys.



LIITE 1.

Luvanvaraisuus RL = rakennuslupa TL = toimenpidelupa PL = Purkulupa	ALUEET 1 = asemakaava-alue 2 = muut alueet	
	Kunnan osa-alue	
Toimenpide	1	2
1. Rakennuksen tai rakennelman rakentaminen tai korjaaminen		
uuden rakennuksen rakentaminen	RL	RL
rakennuksen laajentaminen	RL	RL
kerrosalaan laskettavan lisätilan rakentaminen	RL	RL
korjaus- ja muutostyöt, joka voidaan rinnastaa rakennuksen rakentamiseen	RL	RL
rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos	RL	RL
rakennuksen energiatehokkuuteen vaikuttavat muutostyöt	RL	RL
rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen vaikuttavat muutostyöt	RL	RL
eristämätön talousrakennus < 50 m ²	TL	TL
eristämätön talousrakennus >= 50 m ²	RL	RL
tulisijallinen talousrakennus esim. pihasauna, grillikatso	RL	RL
katos tai vaja > 12 m ²	TL	TL
autosuoja ja -katos	RL	RL
kioski	TL	TL
esiintymislava	TL	TL
kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä tai sen uusiminen	TL	TL
kuivakäymälä	TL	TL
avolantala	TL	TL
lantavarasto, siilo, liete- ja virtsasäiliö	TL	TL
jätteiden aluekeräyspiste	TL	TL
2. Yleisörakennelman perustaminen tai rakentaminen		
urheilupaikka	TL	TL
kokoontumispaikka	TL	TL
asuntovaunualue tai vastaava	TL	TL
katsomo	TL	TL
väliaikainen yleisötelta tai vastaava (yli 1 kk)	TL	TL
3. Liikuteltava laite		
asuntovaunu tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen matkailuun.	TL	TL



4. Erillislaitteen rakentaminen		
aurinkopaneeli yli 20 m ²	TL	TL
masto tai piippu	TL	TL
valaisinpylväs yli 10 m	TL	TL
varastointisäiliö	TL	TL
muistomerkki	TL	
suurehko antenni tai lautasantenni $\varnothing > 1$ m	TL	
muuntamot, enintään 12 m ²	TL	
tuulivoimala suurempi kuin 100 kW	RL	RL
tuulivoimala pienempi kuin 100 kW	TL	TL
5. Vesirajalaitteen rakentaminen		
laituri yli 10 m ²	TL	TL
muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, venevaja, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	TL	TL
HUOM! Vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava toimenpide voi edellyttää vesilain mukaisia toimenpiteitä		
6. Säilytys- tai varastointialueen perustaminen		
muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen verrattava alue	TL	TL
7. Julkisivutoimenpide		
rakennuksen julkisivun tai kattomuodon muuttaminen	TL	TL
rakennuksen katteen tai sen väriytyksen muuttaminen	TL	TL
ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen	TL	TL
katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	TL	
ikkunajaon muuttaminen	TL	TL
parvekelasitus, kuisti- tai terassilasitus	TL	TL
8. Mainostoimenpide		
mainosrakennelmat ja valomainokset, sekä ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen	TL	TL
9. Aidan rakentaminen		
rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri	TL	TL
10. Huoneistojärjestely		
huonetilojenyhdistäminen tai jakaminen	TL	TL



LUMIJOEN KUNTA

Arjen luksusta

11. Maalämpö		
maalämpökaivo ja lämmönkeruuputkisto tai niiden muuttaminen	TL	TL
12. Rakennuksen purkaminen		
rakennuksen purkaminen	PL	PL
kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen purkaminen	PL	PL
13. Maanrakennustyöt ja puiden kaataminen		
maisemaa muuttavat maanrakennustyöt	ML	ML
puiden kaataminen kaava-alueella	ML	
meluvalli tai meluaita	TL (/ML)	TL (/ML)
HUOM! Voimassa olevassa asemakaavassa voi olla maisematyölupaa koskevia määräyksiä		