



# Mynämäen kunta

## Rakennusjärjestys

Hyväksytty: Kunnanvaltuusto 28.5.2012 § 23  
Voimaantulo: 5.7.2012

1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET
  - 1.1 Soveltamisala
  - 1.2 Rakennusvalvontaviranomainen
  
2. LUPAJÄRJESTELMÄT
  - 2.1 Talousrakennuksen luvan- /ilmoituksenvaraisuus
  - 2.2 Toimenpiteiden luvan- /ilmoituksenvaraisuus
  
3. RAKENTAMISEN SIOJITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN
  - 3.1 Sijoittuminen  
Etäisyydet
  - 3.2 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan  
Maisema ja luonnonympäristö  
Oleva rakennuskanta
  - 3.3 Ympäristönhoito ja valvonta  
Ympäristön hoito  
Ympäristön valvonta
  - 3.4 Aitaaminen
  - 3.5 Piha-alue / pihamaa  
Rakennuspaikan kuivanapito  
Pihamaan korkeusasema  
Liikennejärjestelyt  
Maanalaiset johdot ja rakenteet
  - 3.6 Osoitmerkintä
  - 3.7 Eläintenpito
  
4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA
  - 4.1 Rakennuspaikka
  - 4.2 Rakentamisen määrä  
Rakentaminen kellariin ja ullakolle
  
5. RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE
  - 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella
  - 5.2 Rakentamisen määrä ranta-alueella
  - 5.3 Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi
  
6. SUUNNITTELUTARVE
  
7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLE RAKENTAMINEN
  - Talousveden riittävyys
  - Jätevesien käsittely
  - Rakentaminen
  - Maalämpöjärjestelmän rakentaminen
  - Erytymääräyksiä
  
8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA
  
9. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT
  
10. JÄTEHUOLTO
  
11. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN
  - 11.1 Määräyksistä poikkeaminen
  - 11.2 Voimaantulo
  
12. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITEAINEISTO
  - 12.1 Suunnittelutarvealuekartta
  - 12.2 Pohjavesialuekartta

# MYNÄMÄEN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

## 1. SOVELTAMISALA JA VIRANOMAISET

### 1.1 SOVELTAMISALA

Maankäyttö ja rakennuslaissa ja asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Mynämäen kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom.).

### 1.2 RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on tekninen lautakunta. Sen alaisena toimii rakennustarkastaja. Päätösvallan siirtämisestä määrätään Mynämäen kunnan hallintosäännössä.

## 2. LUPAJÄRJESTELMÄT

### 2.1 TALOUSRAKENNUKSEN LUVAN / ILMOITUKSENVARAISUUS

#### Luvan / ilmoituksen tarve

Lupamenettelyn asemasta jo olevaan asuntoon kuuluvan lämpöeristämättömän enintään 15 m<sup>2</sup> tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, alle 50 m<sup>2</sup>:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen ja autotallin ja -katoksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä (MRA 61§).

Asemakaava- ja ranta-alueella lupamenettelyn asemasta jo olevaan asuntoon kuuluvan pienehkön, enintään 15 m<sup>2</sup> suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen ja autotallin ja -katoksen rakentamiseen sovelletaan ilmoitusmenettelyä (MRA 61§).

Talousrakennuksen tulee sopia rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Talousrakennuksen kerrosala lasketaan rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan kuuluvaksi.

Talousrakennuksen tulee liittyä olemassa olevan asuinrakennuksen pihapiiriin tai maatilán talouskeskukseen.

Alle 5 m<sup>2</sup> suuruisen leikkimökin, kasvihuoneen, maakellarin, grillikatoksen tai muun vastaavan rakentamiseen ei lupaa tai ilmoitusta tarvita. Näiden etäisyys rajasta tulee kuitenkin pääsääntöisesti olla vähintään 5 m. Edellä mainittu lupaa tai ilmoitusta edellyttämätön rakennelma voidaan määrätä poistettavaksi, mikäli se ei terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan tai ulkoasultaan täytä kohtuullisia vaatimuksia, taikka yleisen tai naapurin oikeusturvan kannalta on tarpeen.

### 2.2 TOIMENPITEIDEN LUVAN / ILMOITUKSENVARAISUUS

Maankäyttö ja rakennuslain 126 §:n ja asetuksen 62 ja 63 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta kunnan osa-alueilla seuraavasti:

Kunnan osa-alueet:

1. Asemakaava-alueet	Toimenpidelupa haettava	<b>T</b>
2. Osayleiskaava-alueet	Ilmoitus tehtävä	<b>I</b>
3. Muut alueet	Ei toimenpidelupaa tai -ilmoitusta	<b>-</b>

Toimenpide:	Kunnan osa-alue		
	1	2	3
<b>1. Rakennelma (rakentaminen)</b>			
- katos, 5 - 20 m <sup>2</sup> , ei sis. autokatosta	I	I	I
- katos, 20 - 50 m <sup>2</sup> , ei sis. autokatosta	T	T	T
- vaja, huvimaja, lämpöeristämätön 5 - 15 m <sup>2</sup>	I	I	I
- kioski	T	T	T
- käymälä yli 2 m <sup>2</sup>	T	T	-
- grillikatos, jossa savuhormi	T	I	I
- pysyvä esiintymislava	T	T	I
- kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen	T**	T	T
- muu vastaava rakennelma	I	I	I
<b>2. Yleisörakennelma (rakentaminen tai perustaminen)</b>			
- urheilupaikka	T	T	T
- kokoontumispaikka	T	T	T
- asuntovaunualue tai vastaava	T	T	T
- katsomo	T	T	T
- yleisöteltta tai vastaava	I	I	I
<b>3. Liikuteltava laite</b>			
- asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn.	T	I	I
<b>4. Erillislaitte</b>			
- masto, yli 10 m	T	T	T
- piippu, yli 10 m	T	T	T
- varastointisäiliö yli 50 m <sup>3</sup> , sis. lietesäiliöt	T	T	T
- muistomerkki	T	T	I
- suurehko antenni	T	T	I
- tuulivoimala	T	T	T
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	T	T	I
<b>5. Vesirajalaitte (rakentaminen)</b>			
- silta tai suurehko laituri, yli 15 m <sup>2</sup> tai yli 5 venepaikkaa	T	T	I
- muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	T	T	I
-			
<b>6. Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>			
- muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- (yli 500 m <sup>2</sup> ) tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue.	T	T	I
<b>7. Julkisivutoimenpide</b>			
- rakennuksen julkisivun olennainen muuttaminen	T	T	I
- julkisivulasitus, jossa kerrosala ei muutu	I	I	I
- kattomuodon muuttaminen	T	T	T
- katteen tai sen väriyksen muuttaminen	I	I	I
- ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriyksen muuttaminen	I	I	I
- ikkunajaon olennainen muuttaminen, asuinrakennukset ja vastaavat	I	I	I
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	I	-	-
<b>8. Mainostoimenpide</b>			

- muun kuin maantielain tienvarsimainontamääräysten mukaisen rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen.	I	I	I
<b>9. Aitaaminen (rakentaminen)</b>			
- rakennettuun ympäristöön liittyvä erottuva aita tai kadun reunusmuuri, korkeus yli 1 m	I	-	-
<b>10. Kuntakuvajärjestely</b>			
- muut ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	T	T	I
<b>11. Huoneistojärjestelyt</b>			
- asuinhuoneistojen yhdistäminen tai jakaminen	T	T	T
- uuden hormin /uutta hormia vaativan tulisijan rakentaminen	T	T	T
<b>12. Maalämpö</b>	I*	I*	I*
- maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä (maalämpö)			

\*\* Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistöt ovat velvollisia liittymään viemäriverkostoon.

\* Pohjavesialueella edellytetään ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Yleensä maalämpöjärjestelmän sijoittaminen pohjavesialueelle ei ole suositeltavaa.

1-10 kohdissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvai-  
kutteiseen kaavaan.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusme-  
nettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle naapu-  
rin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön, eikä niistä saa  
aiheutua naapurille kohtuutonta haittaa.

Toimenpideilmoitus on tehtävä kirjallisesti kunnan rakennusvalvontaviranomai-  
selle vähintään 14 pv ennen aiottuun toimenpiteeseen ryhtymistä. Ilmoitukseen  
on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää ra-  
kennus tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeus-  
turvan kannalta on tarpeen (MRL 129 § 2 mom.).

Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusval-  
vontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edel-  
lyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom.).

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen  
vuoden kuluessa.

Toimenpiteen valmistuminen on ilmoitettava rakennusvalvontatoimistoon.

### 3. RAKENTAMISEN SIOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

#### 3.1 SIOITTUMINEN

**Etäisyydet** Rakennusten sijoittelussa tulee ottaa huomioon rakennuspaikan ympäristö, olemassa oleva rakennuskanta, kasvillisuus ja maasto.

Asemakaava-alueelle rakennettaessa tulee rakennusten sijoittelussa ottaa huomioon kaavamääräysten lisäksi Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella tulee rakennusten etäisyyden rakennuspaikan rajoista olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 5 m. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 m.

Palovaarallista rakennusta (esim. savusauna tai viljankuivaamo) ei saa sijoittaa 15 m lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 m lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla.

Rakennettaessa teiden ja voimalinjojen läheisyyteen on lisäksi otettava huomioon suoja-alueita koskevat määräykset. Rakennusten etäisyyden yleisessä käytössä olevan maantien ajoradan keskiviivasta on oltava vähintään 20 m sekä paikallistien ja yksityistien keskilinjasta vähintään 12 m. Rakennusten etäisyyden tiestä tulee olla sellainen, että rakennuspaikalle jää riittävästi oleskeluun tarkoitettua piha-aluetta, jonka melutaso ei ylitä 55 dB.

Maalämpöjärjestelmän rakentamisessa suositeltavat minimietäisyydet:

kohde	suositeltu minimietäisyys
• lämpökaivo	20 m
• porakaivo	40 m
• rengaskaivo	20 m
• rakennus	3 m
• tontin raja	10 m
• kiinteistökohtainen jätevedenpuhdistamo	kaikki jätevedet 30 m, harmaat vedet 20 m
• viemärit ja vesijohdot	5 m
• puisto	ei vaatimuksia
• kadun reuna	4 m

#### 3.2 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

##### Maisema ja luonnonympäristö

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

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

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

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

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

### **Oleva rakennuskanta**

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värikyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan / kaupunkikuvaltaan sopuuhainen kokonaisuus.

## **3.3 YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA**

### **Ympäristön hoito**

Rakennetun ympäristön hoidosta on määrätty maankäyttö ja rakennuslain luvussa 22.

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (MRL 167 § 1 mom.).

Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkoarastojen, kompostointi tai jätesäiliöiden tai katosten ympärille on tarvittaessa istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Töhryt rakennuksen julkisivuista tulee poistaa niin pian kuin teknisesti on mahdollista.

### **Ympäristön valvonta**

Tekninen lautakunta suorittaa maankäyttö ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina. Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja haltijoille teknisen lautakunnan päättämällä tavalla.

## **3.4 AITAAMINEN**

Maankäyttö ja rakennusasetuksen 82 §:ssä säädetään ensisijaisesti tonttien välisen aidan rakentamisesta ja siihen liittyvien naapuruussuhdekysymysten ratkaisemisesta.

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

Tontille tai rakennuspaikalle rakennettava aita, ellei sitä sijoiteta rajalle, tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa.

### 3.5 PIHAALUE / PIHAMAA

#### Rakennuspaikan kuivanapito

Vesien johtamisesta määrätään MRL 165 §:ssä.

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

#### Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

#### Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

#### Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

### 3.6 OSOITEMERKINTÄ

Milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Kulmatalon osoitenumerointi on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen käyttöönototarkastuksessa.

### 3.7 ELÄINTENPITO

Ammattimaisessa tai muutoin laajamittaisessa seura-, harrastus- tai hyötyeläinten pidossa tulee kiinteistön koon olla riittävä ja paikan muutoinkin tarkoitukseen sopiva.

Ulkotarhan, ratsastuskentän tai laitumen etäisyys naapurikiinteistön asuin- tai lomarakennukseen tai pihapiiriin tulee olla riittävä, jotta toiminnasta ei aiheudu kohtuutonta haittaa naapurille. Uusia ulkotarhoja, ratsastuskenttiä tai laitumia perustettaessa tulee ottaa huomioon seuraavat suositellut vähimmäisetäisyydet naapurikiinteistön asuin- tai lomarakennuksen pihapiiriin:

- hevosten, nautaeläinten tai muiden suurten kotieläinten ulkotarha 50 m
- ratsastuskenttä 20 m
- laidun tai yli viiden koiran ulkotarha 10 m
- asemakaava-alueella yli kahden koiran ulkotarha 4 m

Määräykset ulkotarhojen ja jaloittelalueiden sijoittamisesta on kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.



## 4. RAKENTAMINEN ASEMAKAAVAALUEEN ULKOPUOLELLA

Kaikkea rantarakentamista säädellään kohdassa 5.

### 4.1 RAKENNUSPAIKKA

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö ja rakennuslain 116 §:ssä rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään: 3000 m<sup>2</sup>

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Rakennettaessa usean hehtaarin suuruiselle tilalle, jossa rakennuspaikan koko ei ole erikseen määrätty, rakennuspaikan kooksi katsotaan tällöin enintään 4500 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala tilasta.

Tämän pykälän määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

### 4.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen sekä siihen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 450 m<sup>2</sup>. Maatilojen talouskeskusten osalta rakennusoikeutta ei rajoiteta.

Pysyvään asumiseen osoitetulle, yli yhden hehtaarin rakennuspaikalle voidaan myöntää lupa yritystoimintaan käytettävän erillisen rakennuksen rakentamiseen. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala voi olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Yritystoimintaan käytettävän rakennuksen tulee sopeutua rakennuspaikan muihin rakennuksiin. Toiminta ei saa aiheuttaa häiriötä ympäristölle eikä ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia.

Lomarakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen kaksikerroksisen lomarakennuksen, kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>, josta erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla 25 m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan 25 m<sup>2</sup>.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on rakennusten tai asuntojen lukumäärästä määrätty, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilalan talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

### Rakentaminen kellariin ja ullakolle

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

## 5. RAKENTAMINEN RANTAALUEELLE

## 5.1 RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTAALUEELLA

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värykseen.

Ranta-alueella olevan rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Asuinrakennuksen / rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä. Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä. Muiden rakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä.

Mereen rajoittuvilla rakennuspaikoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on +2,10 m N60 (keskiveden korkeus + 2,10 m). Järvien ja jokien rannoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on HW 1/50 + 1 m (keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä tulvakorkeus + 1 m). Alin suositeltava rakentamiskorkeus on taso, jolle vesi voi nousta vahingoittamatta rakenteita.

## 5.2 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueella loma-asunnon rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen enintään kaksikerroksinen loma-asunto, rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>, josta saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 25 m<sup>2</sup> ja talousrakennusten yhteensä enintään 25 m<sup>2</sup>.

Ranta-alueella asuinrakennuksen rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen enintään kaksikerroksinen asuinrakennus, rakennuspaikan kerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 450 m<sup>2</sup>, josta saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 25 m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa muita talousrakennuksia.

## 5.3 LOMA-ASUNNON MUUTTAMINEN VAKITUISEKSI ASUNNOKSI

Loma-asunto voidaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi ranta-alueella, jos rakennus ja rakennuspaikka täyttävät vakitukselle asumiselle asetetut määräykset

- alueen luonto- tai maisema-arvot eivät vaarannu
- vesi-, jätevesi- ja jätehuolto täyttävät asetetut vaatimukset
- liikenneyhteydet ovat kunnossa ympärivuoden
- sijainti on yhdyskuntarakenteen kannalta sopiva

Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäväillä perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.

Myös kunnalle aiheutuvat taloudelliset vaikutukset voidaan ottaa huomioon harjinnassa.

Toimenpide voi vaatia poikkeamisluvan, jos alueella ei ole kaavaa tai jos kiinteistöä ei ole jo kaavassa osoitettu pysyvän asunnon paikaksi.

## 6. SUUNNITTELUTARVEALUE

Maankäyttö ja rakennuslain 16 § 3 momentin mukaiset suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla nro 1. Suunnittelutarvealueita ovat Mynämäen Keskusta - Aseman seutu, Mietoisten kirkonkylä, Pyhe, Raimela – Tarvainen, Kivijärvi – Kivikylä ja Lemmettylä – Palolainen – Munnuinen liitekartan mukaisesti, pois luettuna asemakaava-alueet.

Suunnittelutarvealueita ovat myös suoraan MRL 16 § nojalla määräytyvät alueet.

Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään.

Rakennusjärjestyksellä määritellyt suunnittelutarvealueet eivät koske ranta-alueita, joiden suunnittelutarpeesta on säädetty MRL 72 §:ssä erikseen.

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset ratkaistaan kunnanhallituksen tekemällä suunnittelutarveratkaisulla.

Esimerkiksi suunnittelutarvealue muodostuu viimeistään silloin, kun 200 m säteellä olevan ympyrän sisäpuolelle sijoittuu vähintään viisi (5) asuinrakennuspaikkaa tai 5-7 lomarakennuspaikkaa.

## 7. VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN

### Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

### Jätevesien käsittely

Jätevedet tulee, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen, käsitellä talousvesien käsittelyä koskevan valtioneuvoston asetuksen 209/2011 ja kunnan antamien ohjeiden mukaisesti.

Jätevesien käsittely on selvitettävä rakennuslupahakemuksessa. Asemapiirroksessa on esitettävä mm. pienpuhdistamon tai umpisäiliön sekä sakokaivojen ja imeytys/suodatuskentän paikka ja maaperän soveltuvuus jäteveden imeyttämiseen.

Pohjavesialueella (liitekartta) jätevedet on johdettava käsiteltäväksi pohjavesialueen ulkopuolelle yhteiseen viemärlaitokseen tai kaikille jätevesille on oltava tiiveyden suhteen valvottavissa oleva umpisäiliö.

Ranta-alueella, jollei siihen muutoin ole erityistä syytä, vesikäymälän rakentaminen on kielletty ilman jätevesien johtamista valvottavissa olevaan umpisäiliöön. Jätevesiä ei saa imeyttää, eikä käsiteltyjä jätevesiä purkaa viittätoista metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa tai vesistönä pidettävää vesiuomaa. Jätevesien puhdistuslaitteistot ja imeytys/suodatuskentät on sijoitettava siten, että tulva-aikanakaan vesi ei pääse nousemaan jäteveden käsittelylaitteistoihin tai kenttiin.

Em. vyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla kaikille jätevesille on oltava saostuskaivot ja maaperäkäsittely, ellei jätevesiä voida johtaa yleiseen tai valvottuun paikalliseen yhteiseen viemärlaitokseen. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää

muunkinlaista hyväksytyä menetelmää tai jätevesien biologista puhdistusta ja maahan imeytystä.

**Rakentaminen** Pohjavesialueilla tapahtuvassa rakentamisessa varmistetaan, etteivät pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu ja pohjaveden tila voidaan turvata myös rakennuksen käytön aikana. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä selvitys rakentamisen vaikutuksista pohjaveden laatuun ja pohjavesipinnan tasoon sekä pohjaveden tarkkailuohjelma. Maan kaivussa pohjaveden ylimmän luonnollisen pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suoja-kerros. Täyttöjä tehtäessä täyttömaa-ainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvaa kiviainesta.

#### **Maalämpöjärjestelmän rakentaminen**

Uusia laaja-alaisia maalämpökenttiä ei tule sijoittaa lainkaan pohjavesialueille. Pääsääntöisesti yksittäistäkään maalämpöjärjestelmää ei tule rakentaa ainkaan pohjavedenottamoiden lähialueille tai pohjavesimuodostuman ydinvyöhykkeeseen. Rakennettaessa maalämpöjärjestelmää pohjavesialueelle tai vesistöön on suunnittelussa otettava huomioon rakentamiselle asetetut rajoitukset, hankkeesta tulee pyytää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Pohjavesialueella hankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä riskit.

#### **Erityismääräyksiä**

Öljy- ja polttonestesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee rakentaa niin, että niiden mahdollinen vuoto on helposti havaittavissa ja sijoittaa mieluiten maan päälle sekä varustaa katetulla suoja-altaalla.

### **8. HYVÄ RAKENTAMISTAPA**

Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon kunkin rakennuksen ominaispiirteet, eikä korjaaminen saa ilman erityisiä perusteita johtaa tyyllisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.

Hyvälle rakentamiselle asetettavista vaatimuksista on säädetty MRL 117 §:ssä ja rakennuksen olennaisista teknisistä vaatimuksista asetuksen 50 §:ssä. Näiden lisäksi tulee kosteiden tilojen rakennusmateriaaleina käyttää pääosin lahoamattomia materiaaleja.

### **9. RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT**

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava katualueen tai muun yleisen alueen sekä kunnallisteknisten laitteiden varjelemisesta vahingolta ja myös mahdollisten vahinkojen korjaamisesta.

### **10. JÄTEHUOLTO**

Kiinteistön jätehuollon järjestämisestä määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 157 §:ssä ja asetuksen 56 §:ssä. Lisäksi tulee noudattaa Mynämäen kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

## **11. MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN, POIKKEAMINEN**

### **11.1 MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN**

Rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan poiketa maankäyttö ja rakennuslain 171 §:n poikkeamisvallan ja 175 §:n vähäistä poikkeamista rakennusluvan yhteydessä koskevan poikkeamisvallan nojalla.

Tekninen lautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kunnanhallituksen tai, jos lausunnon antaminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi, tämän lausunto.

### **11.2 VOIMAANTULO**

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Mynämäen kunnan joulukuun 17 päivänä 2008 hyväksytty rakennusjärjestys.

## **12. RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITEAINEISTO**

Rakennusjärjestyksen liitteet:

1. Suunnittelutarvealuekartta
2. Pohjavesialuekartta