



IMATRA

Imatran kaupungin rakennusjärjestys

Hyväksytty kaupunginvaltuuston kokouksessa __/__/2026

Sisällysluettelo

1 Yleistä.....	4
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite	4
2 § Rakennustapaohjeet.....	4
3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot.....	4
4 § Määritelmä soveltamisesta	4
2 Rakennuskohteen rakentaminen	5
5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla	5
5.1 Yleiset määräykset	5
5.2 Tekniset laitteet julkisivuissa	6
5.3 Korjausrakentaminen.....	6
6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle	6
6.1 Yleiset määräykset	6
6.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla.....	7
7 § Rakennuskohteen korkeusasema.....	7
7.1 Yleiset määräykset	7
7.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla	7
8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle, maanalainen rakentaminen	7
8.1 Rakennuksen ja rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille.....	8
8.2 Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen.....	9
8.3 Maanalainen rakentaminen.....	9
9 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä	9
9.1 Yleiset määräykset	9
9.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla	9
10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus	10
11 § Mainos ja tekniset laitteet	10

11.1 Yleiset määräykset	10
11.2 Valaistut laitteet	10
11.3 Siirrettävät laitteet	10
3 Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle	11
12 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen	11
13 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	11
13.1 Yleiset määräykset	11
13.2 Selvitysvaatimukset	11
13.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset.....	11
13.4 Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset	11
14 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus	12
14.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka.....	12
14.2 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla	12
14.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella	12
14.4 Loma-asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella	13
14.5 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella	13
14.6 Kellari- ja ullakotilojen rakentaminen	13
15 § Rakentamisen määrä, maanviljelysalueen rakentaminen	13
15.1 Rakentamisen määrä	13
15.2 Asuinrakentaminen	13
15.3 Muu rakentaminen maanviljelysalueella	14
16 § Eläinsuojat muualla kuin maanviljelysalueella.....	14
16.1 Rakentamisen määrä	14
16.2 Etäisyysvaatimukset	14
4 Rakentaminen ranta-alueilla.....	14
17 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille	15
18 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla.....	15
18.1 Yleiset määräykset	15

19 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta.....	16
5 Rakentamisen luvanvaraisuus.....	16
20 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset	17
20.1 Yleismääräys.....	17
20.2 Aidat ja niiden tukimuurit	17
20.3 Tukimuurit.....	18
20.4 Aurinkosähköjärjestelmät.....	18
20.5 Ilmalämpöpumput	19
20.6 Maalämpöjärjestelmät.....	20
20.7 Jätevesijärjestelmät.....	20
20.8 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet.....	20
20.9 Laiturit	21
20.10 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit	21
20.11 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot	21
20.12 Siilot ja varastointisäiliöt.....	21
20.13 Liikuteltavat laitteet	22
6 Rakentaminen erityisalueilla	22
21 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet.....	22
21.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä	22
21.2 Eritysalueen yleiset määräykset	23
21.4 Selvitysvaatimukset	24
22 § Rakentaminen pohjavesialueilla	24
22.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen	25
22.2 Selvitysvaatimukset.....	25
22.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla	25
23 § Pilaantunut maaperä.....	25
23.1 Selvitysvaatimukset	25
23.2 Ilmoitusvaatimus	26

23.3 Määräys	26
24 § Haitalliset yhdisteet	26
24.1 Ilmoitusvaatimus.....	26
24.2 Selvitysvaatimukset.....	26
24.3 Määräys	26
25 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen	26
26 § Melun ja tärinän huomioiminen.....	27
26.1 Yleiset määräykset.....	27
26.2 Selvitysvaatimukset.....	27
7 Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa	27
27 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla.....	27
28 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla.....	28
29 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla	28
30 § Erityismääräykset ranta-alueilla.....	29
30.1 Yleiset määräykset.....	27
30.2 Pihan rakentaminen.....	29
31 § Arvokkaat luontoalueet	29
8 Piha-alueen rakentaminen	29
32 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen	29
32.1 Yleiset määräykset	29
32.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys	29
33 § Piha-alueen korkeusasema	30
34 § Pengerrykset ja tukimuuri	30
35 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie	30
35.1 Ajoneuvoliittymä	30
35.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus	30
35.3 Pelastustie	31
36 § Auto- ja polkupyöräpaikat	31
36.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet	31

36.2 Polkupyöräpaikat	31
37 § Jätehuolto ja varastointitilat	32
37.1 Jätehuolto	32
37.2 Varastointitilat	32
38 § Tontin lumet	32
39 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet	32
9 Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	34
40 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	34
40.1 Yleismääräys.....	34
40.2 Selvitysvaatimukset	34
40.3 Purkamistyön toteuttaminen.....	34
40.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen.....	34
10 Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila	34
41 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit	34
41.1 ja muut virkistysalueet.....	35
41.2 Yhteisen julkisen tilan rannat ja laiturit.....	35
42 § Yhteisen julkisen tilan rakennuskohteet.....	35
42.1 Puistot ja muut virkistysalueet	35
42.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet	35
11 Rakennustyön aikaiset järjestelyt	35
43 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen	35
43.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen.....	35
43.2 Säilytettävä puusto.....	35
43.3 Työmaan siisteys	35
43.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen	36
43.5 Työmaan jätehuolto	36
43.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä.....	36
12 Rakennuskohteen ja ympäristön ylläpito	36
44 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen	36

45 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla	37
46 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet	37
13 Voimaantulo, liitteet.....	37
47 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo	37
48 § Liitteet	35

1 Yleistä

1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakentamista Imatralla ohjaavat rakentamislaki ja rakennusasetus sekä joukko muita alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Lisäksi Imatralla on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen tulee suorittaa kaavamääräyksiä ja voimassa olevaa rakentamislainsäädäntöä ja muita rakentamista koskevia määräyksiä noudattaen. Mikäli rakentaminen tai rakennelman asettaminen vaatii jonkun viranomaisen lausuntoa, hankkeeseen ryhtyvä vastaa sen pyytämisestä ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Hankkeeseen ryhtyvän on hyvä selvittää rakennusvalvonnasta vastuunsa ja velvoitteensa toteuttamisen kannalta, vaikka hanke ei rakentamislupaa kokonsa puolesta tarvitsisikaan.

2 § Rakennustapaohjeet

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

3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön (ks 21 §) tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

Yli 50 metriä korkeista tuulivoimaloista tulee aina pyytää erillinen lausunto pääesikunnalta. Yksittäisiä alle 50 metriä korkeita pientuulivoimaloita saa rakentaa, mikäli ne eivät rajoitu Puolustusvoimien vakituksessa käytössä oleviin alueisiin.

4 § Määritelmä soveltamisesta

Rakentamislaki 2 § Määritelmät

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

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

Asuinpientaloilla tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksi- asuntotiloja pientaloja.

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 siirtokelpoiset rakennuskohteet, kuten pienet alle 10 m² vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

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

2 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 julkisivuissa

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 rakennuskohdelle ominaista tyyliä ja piirteitä.

Muutostöistä, jotka koskevat suojeltuja rakennuksia, tai alueita, joita koskee suojelumerkintä, on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

6.1 Yleiset määräykset

Rakennuksen ja katoksen etäisyys tulee olla kiinteistön rajasta vähintään 4 metriä. Rakennuskohteiden tulee olla naapurin rakennuksesta vähintään 8 metrin etäisyydellä. Jos asemakaava sallii 4 metriä lähemmäs rajaa rakentamisen, palon leviäminen on estettävä palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamoa, ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

Uudella rakennuspaikalla asemakaavan ulkopuolella rakennuksen etäisyys ajoradan keskivivasta tulee olla vähintään:

- Valtatie 50 m (asuinrakennus 150 m)
- Seututie / kantatie 20 m
- Yhdystiet 20 m

- Yksityistiet 12 m

6.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella katoksen tulee sijoittua rakennusosalalle.

7 § Rakennuskohteen korkeusasema

7.1 Yleiset määräykset

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

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

Pihamaan luiskaaminen ja pengertäminen on tehtävä kokonaan omalla rakennuspaikalla. Rakenteita voidaan ulottaa naapurin puolelle, kun sijoittamiseen on naapurin suostumus. Maa-ainekset ja pintavedet eivät saa valua naapurikiinteistölle tai yleiselle alueelle.

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.

Selvitysvaatimukset

Pääpiirustusten asemapiirustuksessa tulee esittää riittävällä tarkkuudella 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.

8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle, maanlainen rakentaminen

8.1 Rakennuksen ja rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille

Mikäli rakennus voidaan asemakaava-alueella sijoittaa kadun vastaiselle tontin rajalle, rakennus ja sen rakennusosat saavat ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- rakennuksen perusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen asti 0,15 metriä, ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemällä 0,50 metriä;
- erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,0 metriä, ikkuna- ja ovimarkiisit ja vastaavat helposti nostettavissa olevat laitteet kuitenkin 2,0 metriä;
- julkisen rakennuksen, liikerakennuksen tai vastaavan rakennuksen pääsisäänkäynnin suojakatos 3,0 metriä, ei kuitenkaan ajoradalle ulottuen;
- tekniset laitteet, mainoslaitteet, portaat, luiskat ja muut vastaavat 1,0 metriä ja
- olemassa olevan rakennuksen uudet portaat tai luiska enintään 1,2 metriä, kuitenkin enintään puolet jalankululle varatusta väylästä silloin, kun uudet portaat ovat tarpeelliset rakennuksen toimintojen muuttuessa ja portaita ei voida ilman kohtuuttomia kustannuksia rakentaa tontille.

Rakennuspaikan ylitysten vapaasta korkeudesta määrätään seuraavasti:

- rakennuspaikan rajan ylittävän osan alle on jätävä vapaata korkeutta vähintään 3,0 metriä;
- markiisien osalta kuitenkin vähintään 2,4 metriä sekä ajoradan päällä ja lähempänä kuin 0,5 metrin päässä ajoradasta vähintään 4,5 metriä ja
- mainoslaitte, joka ulkonee seinästä enintään 0,15 metriä, saa olla edellä mainittuja alempana.

8.2 Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

Rakennus ja rakennusosat saavat ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli katu- ja muun yleisen alueen suuntaan seuraavasti:

- rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan;
- erkkerit, katokset räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään kaksi metriä;
- ulkoportaot sisäänkäynti- ja lepotasoiheen ja liikkumisesteettömälle kululle tarkoitettuihin luiskarakenteisiin tarpeen mukaan

- kattamaton oleskeluterassi enintään korkeutensa päähän naapurin rajasta ja
- ulkoseinän eristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan.

Ylitykset eivät saa olla 4 metriä lähempänä naapurin rajaa, ellei ylitykseen ole naapurin suostumusta.

8.3 Maanalainen rakentaminen

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

9 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä

9.1 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.

9.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

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

Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.

Porrashuoneen sisääntulokerroksessa tulee olla ulkoa päin luettavissa olevat huolto- ja isännöintipalvelujen yhteystiedot sekä turvallisuusopaste. Yli kolmekerroksisten rakennuksissa tulee olla kerrostasanteiden kerrosnumerointi.

Kiinteistölle tulee asentaa tonttiopaste, mikäli kiinteistöllä sijaitsee vähintään kaksi asuinrakennusta tai useampi rakennus, tai jos tontin pelastustiejärjestelyt ovat poikkeavia tai hankalasti hahmotettavia. Opasteen koon tulee olla vähintään 1200 x 900 mm, ja siitä tulee käydä ilmi ainakin osoite, rakennusten sijainti ja numerointi, porrashuoneiden tunnuksiset sekä ajoreitit ja pelastustiet.

10 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus

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

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

11 § Mainoslaitteet ja tekniset laitteet

11.1 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.

11.2 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.

11.3 Siirrettävät laitteet

Tontille tai julkisen kaupunkitilaan sijoitettava laite, teline, lipputanko, kaluste tai ulkotuli on kiinnitettävä tukevasti, eikä se saa haitata julkisen kaupunkitilan käyttöä eikä olla huomattavasti häiritsevä.

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle.

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

Mainostelineet on poistettava liikkeiden aukioloaikojen päättyessä.

3 Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle

12 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Alueidenkäyttölain mukaiset rakennusjärjestyksessä määrättävät suunnittelutarvealueet on osoitettu liitekartalla (liite 1). Alueidenkäyttölain mukaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaatimusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

13 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

13.1 Yleiset määräykset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä, kuitenkin vähintään 1 000 m². Pysyvään asumiseen ja loma-asumiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen koot on esitetty jäljempänä.

13.2 Selvitysvaatimukset

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

13.3 Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

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

- 1) 2 000 m² pysyvän asumisen rakennuspaikka
- 2) 5 000 m² maisemallisesti arvokkaan alueen rakennuspaikka
- 3) 3 000 m² ranta-alueen rakennuspaikka
- 4) 1 000 m² vesihuoltoverkostoon 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.

13.4 Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Puhtaan siirtymän rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella on oltava vähintään 1000 m², eikä siellä saa olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

14 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

14.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus, sekä päärakennusta palvelevia talousrakennuksia.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ranta-alueen ulkopuolella. Asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 10% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m².

14.2 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla

Yli yhden hehtaarin asuinrakennuspaikalle muualla kuin arvokkaan kulttuuriympäristö-, maisema- ja ranta-alueella on sallittua rakentaa pienyritystoimintaa palveleva pienteollisuusrakennus (1) seuraavin ehdoin:

- 1) toiminta ei aiheuta häiriötä ympäristölle eikä toiminnasta synny ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia ja
- 2) rakennuspaikka sijoittuu toimivien ja liikenneturvallisien tieyhteyksien varrelle eikä syntyvästä liikenteestä aiheudu merkittävää haittaa lähiympäristöön.

Pienteollisuusrakennuksen rakennusoikeus on enintään 400 k-m².

14.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella

Vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla ranta-alueella ei saa rakentaa (rakennuskohdetta tai rakennelmia) ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

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. Rakennuspaikkaan kuuluvaa vesialuetta ei saa täyttää eikä rakennuspaikan luonnollista rantaviivaa muuttaa ilman esilain mukaisen lupa- ja valvontaviranomaisen lupaa.

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen vapaa-ajanasuinrakennus talousrakennuksineen. Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on esitetty aluekohtaisissa kaavoissa.

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on esitetty aluekohtaisissa kaavoissa.

14.4 Loma-asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella

Loma-asumiseen tarkoitettulle ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen vapaa-ajanasuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 2. Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on esitetty aluekohtaisissa kaavoissa.

14.5 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella

Muille kuin rakennuspaikoille 14.1–14.4 saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m².

14.6 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.

15 § Rakentamisen määrä, maatilarakentaminen

15.1 Rakentamisen määrä

Maatilan tilakeskuksen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 k-m².

15.2 Asuinrakentaminen

Maatilalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen.

Edellä mainitun lisäksi sukupolvenvaihdokseen liittyen sallitaan rakentaa yksiasuntoinen ja yksikerroksinen asuinrakennus talousrakennuksineen.

15.3 Muu rakentaminen maatilalla

Maatilalle saa rakentaa muualle kuin ranta- alueelle liitännäiselinkeinoihin liittyviä rakennuksia ehdolla, että maatila soveltuu tarkoitettuun toimintaan ja on rakentamiseen riittävän suuri.

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

16 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

16.1 Rakentamisen määrä

Yli 2 hehtaarin asuinrakennuspaikalle saa rakentaa 1–3 hevosen tai ponin talli, mikäli rakennuspaikalla on riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, 0.5 ha kutakin lisähevosta kohden. Useamman hevosen tai ponin ammattimaiseen tallitoimintaan liittyvästä rakentamisesta päättään tapauskohtaisesti erikseen.

16.2 Etäisyysvaatimukset

Eläinsuojan, maneesin, ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita. Lantalat tulee sijoittaa vähintään 100 metrin etäisyydelle vesistöstä tai vähintään 50 metrin etäisyydelle ojasta.

Rakentamislupaa edellyttävät rakennukset tulee sijoittaa vähintään 50 metriä valtaojasta, 50 metriä talousvesikaivosta ja 50 metriä vesistöstä.

Etäisyysvaatimuksista säädetään valtioneuvoston asetuksessa ilmoituksenvaraisista eläinsuojista 138/2019.

4 Rakentaminen ranta-alueilla

17 § 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.

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen tulee olla värisävyltään hillitty ja maisemaan sopeutuva.

18 § 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 käyttö- tarkoituksesta johtuva lisäkorkeus.

Suositus sisävesien rannoille:

Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluarasta johtuva lisäkorkeus.

18.1 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).

18.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus määrittelee ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille. Saimaan ranta-alueilla N2000 korkeusjärjestelmässä alin rakentamiskorkeus on +78.00 huomioiden edellisen lisäksi aaltoilun aiheuttama lisäkorkeus.

Ympärivuotisen asunnon ja loma-asunnon alimman kastumisesta vaurioituvan rakennusosat tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1/100) yläpuolella, mihin tulee vielä lisätä vesistön erityispiirteistä johtuva lisäkorkeus 0,3 m - 1 m. Ellei ylävesiraja ole tiedossa keskiveden korkeuteen lisätään 1 metri. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

19 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Rantarakentamisen muut etäisyydet on määritetty aluekohtaisissa kaavoissa.

5 Rakentamisen luvanvaraisuus

Rakentamislupaa edellyttävät rakentamislain perusteella (RakL 42 §)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) asuinrakennus, myös 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, kuten siirrettävä kioskki, katsomo*
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu*
- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite*
- 7) energiakaivo*
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle, kuten kaatopaikka, aurinkopaneelikenttä, urheilualue*

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.*

Edellä mainitun lisäksi mukaan lupaa edellyttää mm.

- jätevesijärjestelmän uusiminen (pois lukien rakennusjärjestyksen kohdan 20.7 luvanvaraisuudesta vapautetut järjestelmät)
- asunnon jakaminen ja yhdistäminen
- kattomuodon muutos

20 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

20.1 Yleismääräys

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

20.2 Aidat ja niiden tukimuurit

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan sekä kaupunkikuvaan. Jäljempänä mainittu koskee myös istutettavia aitoja.

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle, siten että se vaarantaa liikenneturvallisuutta.

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

- 1) asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1.6 metriä, (tukimuurin enimmäiskorkeus on 0.6 metriä)
- 2) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2.5 metriä
- 3) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1.6 metriä

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

- 1) kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on 1.6 metriä
- 2) puistoa ja muita alueita vastainen aita tukimuureineen on enintään 1.6 metriä
- 3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on 2.5 metriä
- 4) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on 1.6 metriä

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske suojeltua aluetta tai arvokasta kulttuuriympäristöä.

20.3 Tukimuurit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapuri-kiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella, kun tukimuurin korkeus on enintään 0.6 metriä.

20.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Yleismääräykset

Aurinkosähköjärjestelmän tulee sopeutua rakennukseen siten, ettei se heikennä kaupunkikuvaa.

Aurinkosähköjärjestelmät tulee toteuttaa kyseisiä järjestelmiä koskevan standardin mukaan, ja noudattaa pelastuslaitosten aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuusohjetta.

Maahan sijoitetut aurinkopaneelit on asennettava vähintään 4 metrin päähän kiinteistön rajasta ja vähintään korkeutensa verran irti rajasta, ja ranta-alueilla vähintään 15 metrin päähän keskivedenpinnankorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja ranta-alueet

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa ilman rakentamislupaa.

Suojelluissa kohteissa ja ranta-alueella paneelin pinta ei saa aiheuttaa ympäristöön häiritseviä heijasteita.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ranta-alueilla rakennuksen katolle lappeen suuntaisesti tai rakennuspaikan yhteyteen sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet. Rakennuksen yhteyteen maahan asennettavien paneelien kokonaispinta-ala on enintään 30 m².

20.5 Ilmalämpöpumput

Yleismääräykset

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa tai aiheuta meluhaittaa. Kerrostalojen parvekkeille asennettavat ilmalämpöpumput eivät saa vaikeuttaa tai estää mahdollisten parvekeluukkujen tai muiden varatieratkaisujen käyttöä.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadun puoleiselle julkisivulle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu ilmalämpöpumpun sijoittaminen muihin kuin suojeltuihin rakennuksiin.

20.6 Maalämpöjärjestelmät

Maalämpöputkistoissa käytetyn lämmönsiirtoaineen tulee olla ympäristölle ja terveydelle turvallista. Maalämpöpiirin etäisyyden kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Vesistöön sijoitettava maalämpöpiiri edellyttää aina vesialueen omistajan kirjallisen suostumuksen.

Vesistöön sijoitettava maalämpöpiiri edellyttää aina vesilain mukaisen luvan.

Energiakaivojen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä tulee noudattaa seuraavia vähimmäisetäisyyksiä:

- kiinteistön raja 7.5 metriä (kun porareikä pystysuora)
- muut energiakaivot 15 metriä
- porakaivot 40 metriä
- rengaskaivot 20 metriä
- rakennukset 3 metriä
- jätevesijärjestelmä (kaikki jätevedet) 30 metriä, harmaat jätevedet 20 metriä
- omat viemäri-, vesi- ja lämpöjohdot 3 metriä
- muut viemäri-, vesi- ja lämpöjohdot 5 metriä

20.7 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

20.7.1 kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle

20.7.2 rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualla kuin asema-kaava-alueelle

Jätevesijärjestelmän tulee täyttää Imatran kaupungin ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset.

20.8 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

Luvanvaraisuudesta on vapautettu seuraavat toimenpiteet muualla kuin suojelluissa rakennuksissa tai arvokkaassa kulttuuriympäristössä

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle, huomioiden että korkeuden tulee olla alle 30 metriä
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

20.9 Laiturit

Järvien rannoilla luvanvaraisuudesta on vapautettu asuintontille tai lomarakennuspaikalle sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä ja pinta-ala enintään 30 m².

Vuoksella luvanvaraisuudesta on vapautettu asuintontille sijoittuvan yhden laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 7.5 metriä ja pinta-ala enintään 20 m².

Laituri voi koosta riippumatta vaatia vesilain mukaisen luvan, jos siitä aiheutuu esim. naapurille tai vesialueen omistajalle edunmenetystä (Vesilaki (587/2011) 2 luku 5 § ja 3 luku 2 § 2 mom.). Epäiltäessä tällaista edunmenetystä, tulee lupatarve selvittää vesilain mukaiselta lupa- ja valvontaviranomaiselta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

20.10 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kasvihuone ja kasvutunneli, kun kasvihuoneen rakennusala on alle 30 k-m² ja kasvutunnelin (katos) rakennusala on alle 50 k-m².

20.11 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kattamaton lantala, lietesäiliö ja laakasiilo, kun lantalan ja laakasiilon rakennusala on alle 50 m² ja lietesäiliön tilavuus on alle 150 m³. Mikäli lantalan tai lietesäiliön etäisyys alle 500 m asutuksesta tai naapurikiinteistön rajasta, tai se sijoittuu pohjavesialueelle, tulee rakentamislupa hakea, vaikka se muuten olisikin vapautettu luvanvaraisuudesta.

Lannan varastointiin käytettävien rakennelmien ja niiden etäisyysvaatimusten tulee täyttää myös nitraattiasetuksen vaatimukset (Valtioneuvoston asetus eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta 1250/2014).

Lantalan rakentaminen pohjavesialueelle voi vaatia vesilain mukaisen luvan. Lupatarve tulee selvittää vesilain mukaiselta lupa- ja valvontaviranomaiselta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

20.12 Siilot ja varastointisäiliöt

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 250 m³ tai kokonaiskorkeus on alle 15 metriä. Mikäli siilo tai varastointisäiliö tulee sijoittumaan alle 500 m päähän kiinteistön rajasta, tulee rakentamislupa hakea, vaikka se muuten olisikin vapautettu luvanvaraisuudesta.

20.13 Liikuteltavat laitteet

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

20.13.1 siirrettävä laite on enintään 4 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle 25 m², poikkeustapauksissa tulee hakea lupaa rakennusvalvonnasta

20.13.2 julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hilttyjä

20.13.3 paikallaan pitämisen enimmäisaika on 6 kk, poikkeustapauksissa tulee hakea jatkoaikaa rakennusvalvonnalta

6 Rakentaminen erityisalueilla

21 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

21.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY). Imatralla RKY-alueita ja -kohteita ovat Imatran Voiman ja Kuparin asuinalueet, Imatrankosken kulttuuriympäristö, Immolan kasarmi-alue, Kaukopään tehtaan asuinalueet, Niskapietilän tie, Tornasaaren teollisuusalue, Neitsytniemen kartano, Niskalammen asuntoalue ja Vuoksenniskan kolmen ristin kirkko.
- 2) valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (VAMA)
- 3) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 4) asemakaavoissa suojeltaviksi osoitetut rakennukset ja kohteet
- 5) lakisuojelukohdeet (Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010), rakennussuojelulaki (60/1985), Asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985), Kirkkolaki (652/2023), Laki ortodoksisesta kirkosta 985/2006))
- 6) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 7) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 8) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet
- 9) erikseen määritetyt arvokkaat alueet ja kohteet, joita ovat;

- Imatran Voiman asuinalueella asuinrakennukset talousrakennuksineen ja Villa Malmi
- Kuparin asuinalueella asuinrakennukset, Honkapirtti, tehtaanjohtajan asuinrakennus, sekä Kuparitehtaan rakennuskannasta säilyneet paloasema, konttori ja sosiaalirakennus
- Imatrankosken kulttuuriympäristössä Imatran Valtionhotelli, voimalaitos kutkinasemineen, säännöstelypato ja voimalan silta (Koskisilta)
- Vuoksenniskan kolmen ristin kirkon alueella kirkko, kellotorni ja seurakunnan työntekijöiden asuinrakennus
- Kaukopään tehtaan asuinalueilla Insinöörinien asuinrakennukset ja tehtaan johtajan rakennus, Lättälän asuinrakennukset talousrakennuksineen
- Tornasaaren teollisuusalueella Lankarullatehdas, Paperitehtaan säilyneet rakennukset, Tainionkosken voimalaitos, virkailijakerho/ruokala
- Neitsytniemen kartano
- Niskalammen asuinrakennukset
- Immolan kasarmialueella päävartio, esikunta, ruokala ja miehistökasarmi, huoltorakennukset, aliupseerisauna, esiupseerien asuintalo ja upseerikerho
- arvokkaan maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue Imatrankosken ja Kruunupuiston alue
- paikallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt Viraskorven kulttuurimaisema ja Saimaan rannan venevajat
- arvokas kivikko Patalahden kivikko
- maakunnallisesti arvokkaat harjuaalueet Vaeluodononnet, Lammasaari ja Ukonniemi sekä paikallisesti arvokas harjuaalue Vuoksenniskan harju
- valtakunnallisesti arvokas moreenimuodostelma Ukonmäki

21.2 Eritysalueen yleiset määräykset

Arvokkaille kulttuuriympäristö- 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. Määräys ei koske RakL 42 §:n perusteella luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita.

Alueella olevaa rakennuskantaa ja pihapiirejä tulee säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Rakentamisen tulee tapahtua alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja korostetusti huomioiden.

Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia. Muinaisjäännösten kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu niihin kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Rakennushanketta suunniteltaessa tulee selvittää lähiympäristön mahdolliset muinaisjäännökset ja rakennushankkeen vaikutus niihin. Jos rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä sijaitsee muinaisjäännös, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän hyvissä ajoin neuvotella maankäyttöä koskevista suunnitelmistaan ja pyytää museoviranomaisen lausunto. Ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen aikana tulee toimia museoviranomaisen määrittelemällä tavalla. Jos sellaisellakin alueella, josta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, rakentamisen yhteydessä havaitaan merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, on työt lain mukaan keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta museoviranomaiselle. Tiedossa olevat muinaisjäännökset on luetteloitu Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä.

21.3 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 voidaan katsoa sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

21.4 Selvitysvaatimukset

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvitettävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot.

Kun toimenpide kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristökokonaisuuteen tai kohteeseen tai suojeltuun rakennukseen, on ennen kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista, käyttötarkoituksen tai sisätilojen muuttamista oltava hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen.

22 § Rakentaminen pohjavesialueilla

22.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen

Pohjaveden suojeluun ja pintavesien pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla sekä vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla rakennustöitä tehtäessä.

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhkaita kivennäismaa-aineksia (esim. hiekka, sora).

Pohjavesialueella öljy- tai polttoainesäiliöitä ei saa sijoittaa maan alle. Maanpäälliset säiliöt tulee varustaa valuma-altaalla johon mahtuu koko säiliön tilavuus.

Pohjavesien suojelusta ja pilaantumisen estämisestä määrätään tarkemmin ympäristönsuojelulaissa, vesilaissa ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

22.2 Selvitysvaatimukset

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

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

Luokitelluilla pohjavesialueilla pohjavedenpinnan pysyvä alentaminen voi edellyttää myös vesilain 3 luvun 2§:n mukaisesti lupaa.

22.3 Maalämpökaivojen -ja piirien sijoittaminen pohjavesialueilla

Maalämpökaivojen sijoittaminen 1- ja 2-luokan pohjavesialueelle on kielletty.

Maalämpöpiirien sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää rakentamislupaa, ja voi edellyttää myös vesilain mukaista lupaa.

23 § Pilaantunut maaperä

23.1 Selvitysvaatimukset

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

23.2 Ilmoitusvaatimus

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

23.3 Määräys

Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

24 § Haitalliset yhdisteet

24.1 Ilmoitusvaatimus

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

24.2 Selvitysvaatimukset

Erityissuunnitelmissa tulee esittää rakenteelliset ratkaisut radonin torjumiseksi ja joilla huolehditaan siitä, ettei rakennettavien uusien ja peruskorjattavien asuin- ja työtilojen huoneilman radonpitoisuus ylitä valtakunnallisia ohjearvoja.

24.3 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.

25 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

Alueilla, joilla rakennusten perustamiseen on käytetty puupaalutusta tai muita puisia rakenteita, rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja eikä estää pohjaveden virtausmahdollisuuksia.

Mahdollisimman laaja osa tontista tulee toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla.

Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaisetkin muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa.

26 § Melun ja tärinän huomioiminen

26.1 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.

26.2 Selvitysvaatimukset

Liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

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

7 Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa

27 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

27.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

27.2 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

Käsiteltävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan.

Haitallisia vieraslajeja ei saa istuttaa pihaa rakennettaessa.

Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

Tonttien rajalle istutettavasta aidasta tulee sopia kirjallisesti naapurikiinteistön omistajan kanssa.

27.3 Selvitysvaatimus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit, vesilain ja luonnonsuojelulain nojalla suojellut luontotyytit, rauhoitetut lajit, uhanalaiset lajit, Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä mahdolliset vaikutukset Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

28 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

28.1 Pihan rakentaminen

Asemakaavassa istutettavaksi määrätyille sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita tai pensaita.

29 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

Peltoalueiden maisemaan vaikuttava rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Avoimen peltoalueen ja näkyvän maaston korkeimpien kohtien käyttämisestä rakennuspaikana tulee välttää.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnan muodot sekä erityiset luonnonarvot.

30 § Erityismääräykset ranta-alueilla

30.1 Yleiset määräykset

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

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden ranta-viivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

30.2 Pihan rakentaminen

Rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

31 § Arvokkaat luontoalueet

Rakentamisessa ja piha-aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa on kiinnitettävä korostettua huomiota luonnonarvojen säilyttämiseen rakennuspaikalla.

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 käyttökelpoisuutta 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.

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

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Asemakaava-alueilla

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla 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 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 sisään tulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi. Vain rakentamisluvassa hyväksytty ja mitoitus täyttävä pelastustie voidaan merkitä virallisella merkillä, ainoastaan ensihoitoyksikön mitoituksen täyttävää ei merkitä pelastustiekilvellä, vaan se merkitään esim. tonttiopastetauluun.

Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä. Pelastusteiden ja nostopaikkojen mitoituksen tulee perustua Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen pelastustieohjeeseen.

Erilliset nostopaikat tulee merkitä pelastuslaitoksen ohjeen mukaisesti.

Pelastusteiden ja nostopaikkojen tulee olla käytettävissä kaikkina vuodenaikoina.

36 § Auto- ja polkupyöräpaikat

36.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, tontille 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 mopautojen tms., moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

Asuinkerros- ja rivitalotonteille on rakennettava yksi autopaikka jokaista alkavaa 30 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.

37 § Jätehuolto ja varastointitilat

37.1 Jätehuolto

Jätteen keräysvälineet, jätetilat (sis. jätekatokset, jäteaitaukset ja jätehuoneet) ja kompostorit eivät saa rumentaa ympäristöä.

Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitauksia, kompostoreita ei saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden. Jätekatoksien suojaetäisyys on 8 metriä, jätessäiliöryhmien suojaetäisyys on 6 metriä, ja yksittäisen jätessäiliön 660 l tai enintään kahden 240 l jätessäiliön 4 metriä.

Kompostoria ei saa sijoittaa viittä (5) metriä lähemmäs naapurin rajaa ilman naapurin suostumusta tai 15 metriä lähemmäs talousvesikaivoa tai lähettä. Puutarhajätteen kompostoria ei saa sijoittaa kahta (2) metriä lähemmäs naapurin rajaa ilman naapurin suostumusta.

Jätehuollon osalta yleisesti noudatetaan Etelä-Karjalan jätehuoltomääräyksiä.

37.2 Varastointitilat

Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on pientalotonteille rakennettava ulkovarastointitiloja seuraavasti

- 1) omakoti- ja paritalossa vähintään 4 m² / asunto
- 2) rivitalossa vähintään 2 m² / asuinhuoneisto

38 § Tontin lumet

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa.

Lumet on varastoitava siten, ettei sulamisvesistä aiheudu naapurille kohtuutonta haittaa.

Lunta ei saa varastoida liittymän tai kadun risteyksen näkemäalueella, pelastustielle tai nostoalueelle.

39 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Tontille on rakennettava hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä. Lähtökohta on, että vedet imeytetään kokonaan tai osittain omalla tontilla, mikäli 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 ratkaisuna kuten painanteina, viivytysaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytysratkaisuna.

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

Selvitysvaatimukset

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

9 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

40 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

40.1 Yleismääräys

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

Purkamistyön yhteydessä tulee kiinteistöltä poistaa myös vanhat öljysäiliöt, sekä käytöstä poistetun jätevesijärjestelmän osat, kuten saostuskaivot ja umpisäiliöt.

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 tai selvityksen rakennuksessa esiintyvistä tiukkaa suojelua edellyttävistä eliölajeista (mm.lepakkolajeista) tai toistuvasti samaa pesää käyttävistä lintulajeista.

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.

10 Yleiset alueet, julkinen kaupunkitila

41 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit

41.1 Puistot ja muut virkistysalueet

Puistoihin ja muille vastaaville virkistysalueille rakennettavien rakennusten, rakennelmien, laitosten ja muiden rakenteiden julkisivupintojen, puistokäytävien ja -aukioiden pinnoitteiden sekä hulevesien hallintajärjestelmien on sovelluttava kunkin puiston tai muun vastaavan virkistysalueen luonteeseen.

41.2 Yhteisen julkisen tilan rannat ja laiturit

Yhteisen julkisen tilan rantaan sijoitettavien laituriin, aallonmurtajien ja muiden vastaavien rakennelmien tulee soveltua kunkin alueen taajamakuvaan ja rantamaisemaan.

Yhteisen julkisen tilan laituriin tulee soveltua eri väestöryhmille.

42 § Yhteisen julkisen tilan 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 jätteen keräyspisteet

Yhteiseen julkiseen tilaan voidaan sijoittaa alueellisia jätteen keräilypisteitä, kun sijoittaminen perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai hyväksytyyn 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 myös mahdollisia vesihuoltolaitoksen ja ympäristönsuojelun määräyksiä.

Työmaalta ei saa levitä haitallisia vieraslajeja tontin ulkopuolelle.

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.

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 tarkoitettulla tontilla ei saa muutoin kuin tilapäisesti säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu viranomaisen lupaan.

Pienekköjen 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 Voimaantulo, liitteet

47 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

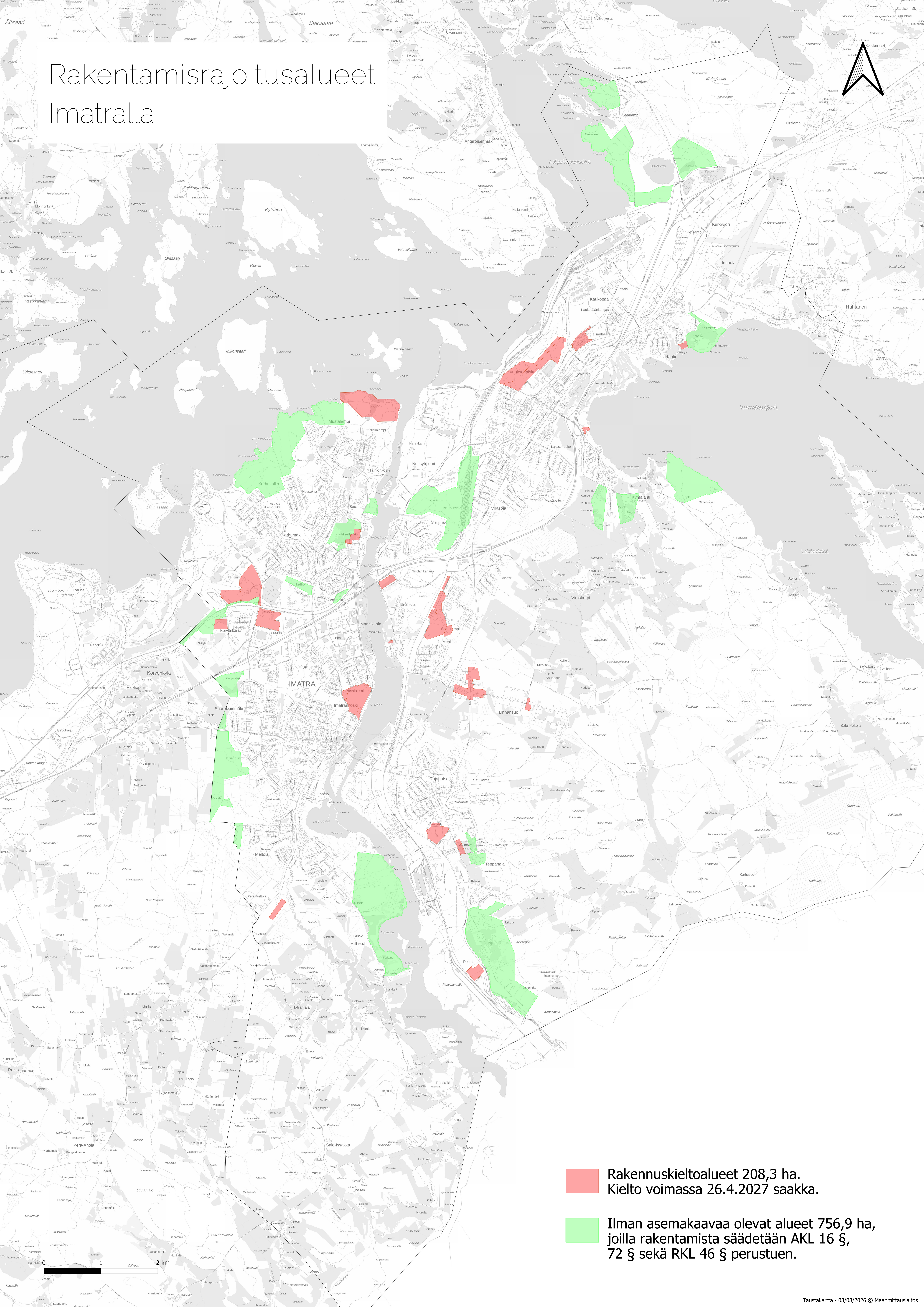
Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2026.

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

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kaupunginvaltuuston 20.6.2016 hyväksymä ja 1.8.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

48 § Liitteet

1. Rakentamiskielto- ja suunnittelutarvealueet 2026
2. Pohjavesialuekartta 2026
3. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY



Rakentamisrajoitusalueet Imatralla

Rakennuskieltoalueet 208,3 ha.
Kielto voimassa 26.4.2027 saakka.

Ilman asemakaavaa olevat alueet 756,9 ha,
joilla rakentamista säädetään AKL 16 §,
72 § sekä RKL 46 § perustuen.

