



# Rauman kaupungin rakennusjärjestys

Luonnosvaihe ympäristö- ja lupalautakunta 10.3.2026

**Rauma**

## Sisällys

Rauman kaupungin rakennusjärjestys .....	1
Luonnosvaihe ympäristö- ja lupalautakunta 10.3.2026.....	1
1 LUKU YLEISTÄ .....	8
1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite .....	8
2 § Rakennustapaohjeet .....	8
3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot.....	8
4 § Määritelmiä soveltamisesta.....	9
2 LUKU RAKENNUSKOHTTEEN RAKENTAMINEN.....	10
5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla .....	10
5.1 Yleiset määräykset.....	10
5.2 Tekniset laitteet julkisivussa .....	10
5.3 Korjausrakentaminen.....	10
6 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle .....	10
6.1 Yleiset määräykset .....	10
7 § Rakennuskohteen korkeusasema .....	11
7.1. Yleiset määräykset.....	11
7.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla .....	11
8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle .....	12
8.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille .....	12
8.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan, markiisin ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille .....	12
9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen .....	13
10 § Maanalainen rakentaminen.....	14
11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitemerkintä.....	14
11.1 Yleiset määräykset.....	14
11.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla .....	14

12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus .....	14
13 § Mainos- ja tekniset laitteet .....	15
13.1 Yleiset määräykset .....	15
13.2 Valaistut laitteet .....	15
13.3 Siirrettävät laitteet .....	15
<b>3 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE, MUUT KUIN RANTA-ALUEET .....</b>	<b>16</b>
14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen .....	16
15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset .....	16
15.1 Yleiset määräykset .....	16
15.2 Selvitysvaatimukset .....	16
15.3. Asuinrakennuspaikan kokoa koskevat määräykset .....	16
16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus .....	17
16.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka .....	17
16.2 Kellari- ja ullakotilojen rakentaminen .....	17
16.3 § Rakentamisen määrä loma-asumiseen tarkoitettulla ei ranta-alueen rakennuspaikalla .....	17
17 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla .....	18
17.1 Rakentamisen määrä, eläinsuojat .....	18
17.2 Etäisyysvaatimukset .....	18
<b>4 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA .....</b>	<b>18</b>
18 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille .....	18
19 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla .....	19
19.1 Yleiset määräykset .....	19
19.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista .....	19
20 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta .....	20
21 § Rakentamisen määrä loma-asumiseen tarkoitettulla ranta-alueen rakennuspaikalla .....	20
22 § Rakentamisen määrä vakituiseen asumiseen tarkoitettulla ranta-alueen rakennuspaikalla .....	21
23 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä .....	21
24 § Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen .....	21
<b>5 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS .....</b>	<b>22</b>

25 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset.....	23
25.1 Yleismääräys.....	23
25.2 Aidat ja niiden tukimuurit.....	23
25.3 Tukimuurit .....	24
25.4 Aurinkosähköjärjestelmät.....	24
25.5 Ilmalämpöpumput .....	25
25.6 Jätevesijärjestelmät .....	25
25.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet .....	25
25.8 Laiturit .....	25
25.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit .....	26
25.10 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot .....	26
25.11 Siilot ja varastointisäiliöt .....	26
25.12 Liikuteltavat laitteet .....	26
26 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset.....	27
26.1 Yleismääräys.....	27
26.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen.....	27
26.3 Savupiiput ja tulisijat.....	27
26.4 Julkisivun ja katon värisävyn tai materiaalin muutokset.....	27
6 LUKU RAKENTAMINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖSSÄ JA MUILLA ERITYISALUEILLA.....	28
27 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet .....	28
27.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä.....	28
27.2 Eritysalueen yleiset määräykset.....	29
27.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä .....	29
27.4 Selvitysvaatimukset .....	29
28 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla.....	30
28.1 Pohjaveden ja vedenhankintavesistöjen suojeleminen ja pilaantumisen estäminen .....	30
28.2 Selvitysvaatimukset.....	30
28.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla .....	30
29 § Pilaantunut maaperä.....	30

29.1 Selvitysvaatimukset.....	30
29.2 Ilmoitusvaatimus .....	30
29.3 Määräys .....	30
30 § Haitalliset yhdisteet.....	31
30.1 Ilmoitusvaatimus .....	31
30.2 Selvitysvaatimukset.....	31
30.3 Määräys .....	31
31 § Puisten perusrakenteiden huomioon ottaminen.....	31
31.1 Yleiset määräykset.....	31
31.2 Selvitysvaatimukset.....	31
32 § Melun ja värinän huomioiminen .....	31
7 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN .....	32
33 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla.....	32
33.1 Yleiset määräykset.....	32
34 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen .....	34
34.1 Yleiset määräykset.....	34
34.2 Viheralueiden huomioiminen pihan rakentamisessa .....	34
34.3 Erityismääräys pihan rakentamisesta ranta-alueella .....	34
35 § Piha-alueen korkeusasema .....	35
36 § Pengerrykset ja tukimuuri .....	35
37 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt.....	35
37.1 Ajoneuvoliittymä.....	35
37.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus.....	35
37.3 Pelastustie.....	36
38 § Auto- ja polkupyöräpaikat .....	36
38.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet .....	36
38.2 Polkupyöräpaikat.....	36
39 § Jätehuolto ja varastointitilat.....	37
39.1 Jätehuolto.....	37

40 § Tontin lumet.....	37
41 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet.....	37
8 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN .....	38
42 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen.....	38
42.1. Yleismääräys.....	38
42.2 Selvitysvaatimukset.....	38
42.3 Purkamistyön toteuttaminen .....	38
42.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen.....	38
9 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA.....	39
43 § Julkinen kaupunkitila ja esteettömyys .....	39
43.1 Julkisen kaupunkitilan yleismääräys.....	39
43.2 Esteettömyys.....	39
43.3 Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet .....	39
43.4 Johtojen, laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen.....	40
43.5 Tapahtumien järjestäminen .....	40
10 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT .....	41
44 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen .....	41
44.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen.....	41
44.2 Työmaan siisteys .....	41
44.3 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen .....	41
44.4 Työmaan jätehuolto .....	42
44.5 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä.....	42
11 LUKU RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA .....	42
45 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta .....	42
46 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla.....	43
47 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet.....	43
12 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET .....	43
48 § Määräyksistä poikkeaminen.....	43
49 § Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen.....	43

50 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo .....	44
Liitteet .....	44

# 1 LUKU YLEISTÄ

Rakentamislaki 17.4 §

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

## 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista

- suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen edistämiseksi,
- kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioimiseksi sekä
- hyvän, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön toteutumiseksi ja säilyttämiseksi Rauman kaupungissa.

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

## 2 § Rakennustapaohjeet

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

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

## 3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

Kun rakennuskohde tai toimenpide sijoittuu arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen, tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvítettävä yhdessä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausunnotarpeet ja mahdolliset toimenpidettä rajoittavat tekijät.

## 4 § Määritelmiä soveltamisesta

**Rakennusvalvontaviranomaisella** tarkoitetaan ympäristö- ja lupalautakuntaa, jonka alaisena toimii rakennusvalvontayksikkö. Erillisellä toimintasäännöllä on tehtäviä delegoitu rakennusvalvonnan viranhaltijoille.

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

**Rakennuksella** tarkoitetaan erillistä, kiinteää, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

**Katos** on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %. Katos on ulkoilmaan verrattavissa olevaa tilaa.

**Asuinpientaloilla** tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia 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 m<sup>2</sup>** vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

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

**Talousrakennus** on pysyvään tai loma-asumiseen tarkoitettun asuinrakennuksen alisteinen ja päärakennuksen käyttötarkoitusta palveleva, samaan pihapiiriin kuuluva apurakennus, joka ei ole asuinrakennus.

**Sivuasunnolla** tarkoitetaan erillistä asuinrakennusta joka, sijoittuu päärakennuksen kanssa yhteiseen pihapiiriin. Sivuasunnosta ei voi muodostaa omaa rakennuspaikkaa.

**Rakennuspaikka** muodostuu tai on muodostunut asemakaavassa, tonttijaossa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai suunnittelutarve-, poikkeamislupa-, rakennus- tai rakentamislupamenettelyssä ja on tai on ollut kunnassa muodostumisajankohtana käytetyn ja hyväksytyyn rakennusoikeusmitoituksen mukainen.

Rakennuspaikkaa, jossa on lomarakennus ja vierasmaja, ei saa jakaa maanmittaustoimituksella eri kiinteistöiksi, jos

vierasmaja ja päärakennus tulevat jaossa eri kiinteistöille, ellei jakaminen perustu kiinteistöllä voimassa olevassa asema- tai yleiskaavassa tai poikkeamispäätöksessä muodostettuun rakennuspaikkaan.

## 2 LUKU RAKENNUSKOHTIEN RAKENTAMINEN

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

#### 5.1 Yleiset määräykset

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

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

#### 5.2 Tekniset laitteet julkisivussa

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

#### 5.3 Korjausrakentaminen

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

### 6 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle

#### 6.1 Yleiset määräykset

Rakennuksen sijoittamista rajoittavat asemakaavassa määrätyt rakennusalan rajat ja muut mahdolliset rajoitukset ja määräykset.

Vajat sekä muut rakennelmat ja laitteet kuten autosuojat, varastot, puutarhamajat, kasvihuoneet, uima-altaat, grillikatokset, maakellarit, jätekatokset, pientuulivoimalat ja aitaukset on sijoitettava

kiinteistölle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta ja rakennuspaikan rakennuksista palomääräysten edellyttämällä tavalla. Palovaarallisen katoksen (esim. auto- ja grillikatot) etäisyyden tulee olla vähintään **neljä metriä** naapurin rajasta, ellei asemakaavasta muuta johdu.

Rakennelman sijoittaminen neljää metriä lähemmäksi rajaa edellyttää naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumusta.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamo, ei saa sijoittaa **16 metriä** lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä **20 metriä** lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Rakennuksen etäisyys tien keskilinjasta tulee olla tienpitäjän asettamien määräysten mukainen mahdollinen tien suoja-alue huomioiden. Kun kiinteistö rajautuu maantiehen, on tarvittaessa haettava tienpitäjältä luvat ja kuultava tienpitöviranomaisista naapurina.

Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä aiheutuu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.

Ranta-alueen rakentamisen etäisyyksistä säädetään lisäksi rakennusjärjestyksen luvussa 4.

## 7 § Rakennuskohteen korkeusasema

### 7.1. Yleiset määräykset

Rakennettaessa epätasaisella rakennuspaikalle rakennus tulee sijoittaa maaston olosuhteet huomioiden niin, että maaston leikkaukset ja täytöt minimoidaan. Suunnittelussa on otettava huomioon tien tai katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet.

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

### 7.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla

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

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

### **Selvitysvaatimukset**

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

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

## **8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle**

### **8.1 Rakennuksen 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:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella (1,5) metrin syvyyteen saakka (0,2) metriä ja maanpinnasta (1,5) metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet (1,0) metriä
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat (1,0) metrillä; julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin.
- 3) ulkoseinän lisäeristys, porrasaskelmat, ovipielet, syöksytorvet, tekniset tms. laitteet harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle, kunnossapidolle tai johtoverkostoinnille. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalta ja vähintään 4,6 metriä ajoradan osalta. Ajoradan reunan ja rakennusosan väliin tulee jättää vähintään 0,5 metriä vapaata tilaa jalkakäytävällä tai muulla yleisellä alueella.

### **8.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan, markiisin ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille**

Myynti-, tiedotus-, mainos- ja muuta vastaavaa laitetta tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

- 1) Rakennukseen kiinnitettävä laite saa Vanhan Rauman asemakaava-aluetta lukuun ottamatta ulottua 1 metrin tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle niin, että laitteen alapinnan etäisyys jalkakäytävän pinnasta on vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa ja ajoradan pinnasta vähintään 4,6 metriä vapaata tilaa.
- 2) Vanhan Rauman asemakaava-alueella rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua yhden metrin tontin rajan yli katu- tai muulle yleiselle alueelle niin, että laitteen alapinnan etäisyys jalkakäytävän pinnasta on vähintään 2,4 metriä vapaata tilaa ja ajoradan pinnasta vähintään 3,5 metriä vapaata tilaa.

Laite on kiinnitettävä tukevasti eikä se saa haitata kadun tai yleisen alueen käyttöä eikä olla häiritsevä. Laitteen on sopeuduttava ympäristöön muodoltaan, väritykseltään ja rakenteeltaan. Laite on pidettävä kunnossa ja rikkoutunut laite on viivytyksettä korjattava tai poistettava.

Markkiiseja, sadesuojia tai muita vastaavia laitteita tontille sijoitettaessa on noudatettava seuraavaa:

- 3) Rakennukseen kiinnitettävä laite saa Vanhan Rauman asemakaava-aluetta lukuun ottamatta ulottua tontin rajan yli katu- tai yleiselle alueelle enintään 2 metriä. Markkiisin alimman kohdan etäisyyden jalkakäytävän pinnasta on oltava vähintään 2,4 metriä vapaata tilaa ja ajoradan pinnasta vähintään 4,6 metriä. Ajoradan reunan ja rakennusosan väliin jalkakäytävällä tai muulla yleisellä alueella tulee jättää vähintään 0,5 metriä vapaata tilaa.
- 4) Vanhan Rauman asemakaava-alueella rakennukseen kiinnitettävä laite saa ulottua tontin rajan yli katu- tai yleiselle alueelle enintään yhden metrin siten, että laitteen alapinnan etäisyys jalkakäytävän pinnasta on vähintään 2,4 metriä vapaata tilaa ja ajoradan pinnasta vähintään 3,5 metriä vapaata tilaa. Ajoradan reunan ja rakennusosan väliin jalkakäytävällä tai muulla yleisellä alueella tulee jättää vähintään 0,5 metriä vapaata tilaa.

## 9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

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

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään (1,2) metriä
- 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan

Ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

## **10 § Maanalainen rakentaminen**

### **Selvitysvaatimukset**

Maan alle rakennettaessa on selvityksin varmistettava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten eikä maanalaisten rakenteiden ja johtoverkoston ja niiden käyttöturvallisuuteen.

## **11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä**

### **11.1 Yleiset määräykset**

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

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

### **11.2 Erityismääräykset asemakaava-alueilla**

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

Vanhan Rauman asemakaava-alueella käytetään kaupungin toimittamia osoite- ja kadunnimikylttejä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

## **12 § 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 ympäristönsä häiriövaloa.

Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

## 13 § Mainos- ja tekniset laitteet

### 13.1 Yleiset määräykset

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

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

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

### 13.2 Valaistut laitteet

Laitteen valoteho ei saa olla merkittävästi voimakkaampi kuin ympäristön valaistus.

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

Rakentamislain mukaan, yli **2 neliömetrin suuruinen valaistu** mainoslaite vaatii rakentamisluvan.

### 13.3 Siirrettävät laitteet

Laitetta ei saa sijoittaa suojatien jatkeelle.

Siirrettäviä mainoslaitteita ei saa sijoittaa jalkakulkuun varatuille alueilla, ellei vapaan kulkutilan leveydeksi jää vähintään **1,2 metriä**.

# 3 LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE, MUUT KUIN RANTA- ALUEET

## 14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen

Koko kunnan asemakaavoittamaton alue on alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

## 15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

### 15.1 Yleiset määräykset

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

### 15.2 Selvitysvaatimukset

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

### 15.3. Asuinrakennuspaikan kokoa koskevat määräykset

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

- 1) 2000 m<sup>2</sup>
- 2) Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rajan pituuden tulee olla vähintään 35 metriä.

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.

## 16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

### 16.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai enintään kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

Päärakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla **enintään 10 %** rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakentamisen määrästä ranta-alueella säädetään rakennusjärjestyksen luvussa 4.

### 16.2 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.

### 16.3 § Rakentamisen määrä loma-asumiseen tarkoitettulla ei ranta-alueen rakennuspaikalla

Loma-asumiseen tarkoitettulle ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen vapaa-ajanasuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

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

Loma-asumiseen tarkoitettulla ei ranta-alueen rakennuspaikalla sallittu kerrosala saa olla enintään **10 %** rakennuspaikan pinta-alasta.

## 17 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

### 17.1 Rakentamisen määrä, eläinsuojat

Eläinsuojien rakentamisessa tulee rakennuspaikkakohtaisesti selvittää rakentamismahdollisuudet. Rakennuspaikan koko tulee olla riittävä, jotta rakennusten etäisyysvaatimukset voidaan toteuttaa ympäristösuojelun alaisen lainsäädännön mukaisesti.

### 17.2 Etäisyysvaatimukset

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään **50 metriä**, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita.

Rakennusten ja katosten sijoittelussa tulee huomioida valtaojat, talousvesikaivot ja vesistöt ympäristönsuojelun alaisen lainsäädännön mukaisesti.

# 4 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

## 18 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

### Ranta-alueen määritelmä

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

### Alueidenkäyttölaki 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

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

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

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

## 19 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla

### Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014

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

#### Suositus sisävesien rannoille:

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

### 19.1 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). Rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmas.

### 19.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista

- **Mereen rajoittuvilla** ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alin rakentamiskorkeus vaurioituville rakenteille on vähintään **+ 2,3 metriä** (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä sekä se, ettei kosteudesta haittaa kärsiviä rakennusosia sijoiteta alle +2,3 metriä (N2000-järjestelmä).
- **Muun vesistön** (joen tai järven) rannalla tulee alin rakentamiskorkeus vaurioituville rakenteille olla vähintään **1,3 metriä** ylävesirajaa (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan yläraja) korkeammalla, ja ellei ylävesiraja ole tiedossa, tulee rakentamisen vaatimukset arvioida tapauskohtaisesti kuitenkin siten, että alin rakentamiskorkeus vaurioituville rakenteille on oltava vähintään **1,8 metriä**

## 20 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Luvanvaraisen rakennuksen ja katoksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään **20 metriä**.

Luvanvaraisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup>, saa rakentaa vähintään **15 metriä** keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuskohteet on sijoitettava niin, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy mahdollisimman hyvin. Rantavyöhykkeen kasvillisuutta tulee pyrkiä pääosin säilyttämään ja rakentaa rantapuuston suojaan. Rakennuspaikalla tulee **10 metrin** etäisyydellä rantaviivasta oleva puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakentamisen etäisyyksissä tulee myös huomioida ympäristönsuojelumääräykset jätevesien käsittelyn suhteen.

## 21 § Rakentamisen määrä loma-asumiseen tarkoitettulla ranta-alueen rakennuspaikalla

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen vapaa-ajanasuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

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

Lomarakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään **140 m<sup>2</sup>**, josta yksiasuntoisen lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään **90 m<sup>2</sup>**. Erillisen talousrakennuksen ja erillisen saunarakennuksen kerrosala saa kummallakin olla enintään **30 m<sup>2</sup>**.

## 22 § Rakentamisen määrä vakituiseen asumiseen tarkoitetulla ranta-alueen rakennuspaikalla

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai enintään kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

Päärakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia.

Vakituiseen asumiseen tarkoitetulla ranta-alueen rakennuspaikalla sallittu kerrosala saa olla enintään **10 %** rakennuspaikan pinta-alasta.

Luvanvaraisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään **30 m<sup>2</sup>**.

## 23 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä

Saunalautan voi sijoittaa alueelle, jos kaava sen erikseen sallii ja alueella on kunnallistekniset valmiudet lautan liittämiseksi.

## 24 § Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asumiseen

Rakennuspaikan soveltuminen pysyvään asumiseen ratkaistaan sijoittamislupa- ja/tai poikkeamismenettelyssä, ellei asiaa ole ratkaistu yleiskaavassa.

Rakentamislupamenettelyssä ratkaistaan, soveltuuko rakennus ominaisuuksiltaan pysyvään asumiseen.

# 5 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

- Aina lupaa vaativat hankkeet on mainittu rakentamislain 42§:ssä.
- Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tarvita RakL 42§:n 2 momentin mukaiseen rakentamiseen. Hankkeen tulee täyttää paikalliset, rakennuspaikalle asetetut vaatimukset, jotta sitä voidaan pitää vähäisenä.
- Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, on rakentamisessa noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, rakentamistapaohjeen ja kyseiseen rakentamiseen liittyviä säännöksiä. Erityisesti on otettava huomioon toimenpiteen soveltuminen rakennukseen ja ympäristöön, asemakaavan suojelumääräykset, paloturvallisuus sekä vaikutukset naapurikiinteistön rakentamiseen ja käyttämiseen.
- Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on selonottovelvollisuus asemakaavassa ja asemakaavoittamattomalla alueella yleiskaavassa säilytettäviksi osoitettujen rakennusten arvokkaiden ominaispiirteiden säilymiseen oleellisesti vaikuttavista asioista.
- Asiantuntija-apua kaavojen tulkintaan ja ominaispiirteiden tunnistamiseen on saatavilla rakennusvalvonta-, kaavoitus- ja museoviranomaisilta. Vaikkei hanke vaadi rakentamislupaa, voi hankkeen toteuttaminen silti vaatia poikkeamispäätöstä asemakaavan tai rakentamisen määräyksistä.
- Jos kysymyksessä on kaavassa suojeltu tai muutoin arvokkaaksi arvioitu rakennuskohde tai alue, on ennen ympäristö- ja kaupunkikuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista oltava yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen rakentamislupatarpeen arvioimiseksi.

## 25 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

### 25.1 Yleismääräys

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

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske Vanhan Rauman asemakaava-aluetta.

Tapauskohtaisesti on myös rajoituksia, mikäli rakennus/ tai pihapiiri on suojeltu tai hanke kohdistuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön liitekartan 1 mukaisesti.

Rakennusvalvonta ohjeistaa tarvittaessa, mihin alueeseen toimenpiteesi kohdistuu.

### 25.2 Aidat ja niiden tukimuurit

#### **Yleismääräykset**

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävyyn tulee olla alueelle ominainen, mahdollisten rakentamistapaohjeiden mukainen ja soveltua maisemaan / kaupunkikuvaan. Rakentamistapaohjeissa mainittua pensasaitaa ei saa korvata aidalla tai tukimuurilla ilman lupaa.

Kahden rakennuspaikan rajalle rakennettava aita on rakennettava kokonaisuudessaan rakennuspaikan puolelle ja huollettavissa oman kiinteistön puolelta. Aita voidaan sijoittaa rajalle, jos naapurin kanssa kirjallisesti sovitaan yhteisestä aidasta.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapidämiseen ovat kummankin rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet 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 (2,0) metriä
  - 3) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on (1,8) metriä

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

- 1) kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on (1,2) metriä
- 2) puistoa ja muita alueita vastainen aita tukimuureineen on enintään (1,6)
- 3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on (2,0) metriä
- 4) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on (1,8) metriä

**Vapautus ei koske suojeltuja kohteita, tai kohteita, jotka sijaitsevat arvokkaassa kulttuuriympäristössä liitekartan 1 mukaisesti.**

### 25.3 Tukimuurit

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle naapurikiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksella, kun tukimuurin korkeus on enintään (0,6) metriä.

### 25.4 Aurinkosähköjärjestelmät

#### Yleismääräykset

Aurinkosähköjärjestelmät tulee sopeutua rakennukseen siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa. Rakennuksen katolle aurinkokeräimet tulee asentaa lappeen suuntaisesti.

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala asemakaava-alueella on enintään 80m<sup>2</sup> ja asemakaava-alueen ulkopuolella enintään 160m<sup>2</sup>, ellei asemakaavamääräyksistä muuta johdu.

Arvokkaassa kulttuuriympäristössä aurinkosähköjärjestelmiä ei saa sijoittaa kadulle näkyvälle julkisivulle ja näissä tapauksissa luvantarve tulee selvittää rakennusvalvontaviranomaiselta.

**Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske Vanhan Rauman asemakaava-aluetta, eikä suojeltuja rakennuksia.**

## 25.5 Ilmalämpöpumput

### Yleismääräykset

Ilmalämpöpumput tulee sijoittaa siten, etteivät ne heikennä kaupunkikuvaa, vaurioita rakenteita tai turmele rakennuksen julkisivua eikä aiheuta meluhaittaa naapurustoon.

Omakoti-, pari- ja rivitalon julkisivuun ilmalämpöpumpun tai jäähdytyslaitteen ulkoyksikön voi sijoittaa siten, ettei se näy kadulle. Kadunpuoleiselle julkisivulle ulkoyksikön voi asentaa ainoastaan maantasoon, ikkunoiden tavanomaisen alareunan tason alapuolelle siten, ettei se näy kadulle.

Arvokkaassa kulttuuriympäristössä ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa kadulle näkyvälle julkisivulle ja näissä tapauksissa luvantarve tulee selvittää rakennusvalvontaviranomaiselta.

**Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske Vanhan Rauman asemakaava-aluetta, eikä suojeltuja rakennuksia.**

## 25.6 Jätevesijärjestelmät

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

- 1) kysymyksessä on ns. harmaa-vesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
- 2) rakennuksessa ei ole paineellista vettä (kantovesi) ja se sijoittuu muualla kuin asemakaava-alueelle

## 25.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** seuraavat toimenpiteet muualla kuin Vanhassa Raumassa ja suojeluissa kohteissa.

- antennin sijoittaminen rakennuskohteeseen tai pihamaalle
- julkisivuun kiinnitettävän kilven asentaminen

## 25.8 Laiturit

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** asuintontille sijoittuvan yhden pienehkön kelluvan laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään (15) metriä ja pinta-ala enintään (30) m<sup>2</sup>. Vapautus ei koske vesirakentamislupaa vaativia kohteita.

Laituri ei saa aiheuttaa haittaa vesialueen omistajalle, vesistölle tai naapurille.

### 25.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** asemakaava-alueen ulkopuolella maatalan tilakeskuksen alueelle sijoittuva kasvihuone ja kasvutunneli, kun rakennusala on alle (150) k-m<sup>2</sup>.

Arvokkaassa kulttuuriympäristössä kohteita ei saa sijoittaa maisemaa häiritsevästi.

### 25.10 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** asemakaava-alueen ulkopuolella maatalan tilakeskuksen alueelle tai vastaavan pihapiirin yhteyteen sijoittuva ja vähintään 50 metrin päähän kiinteistön rajoista sijoitettava:

- alle 100 m<sup>2</sup> kattamaton lantala;
- alle 50 m<sup>2</sup> katettu lantala, jonka ilman kiinteitä seinärakenteita oleva osuus on vähintään 30 %;
- alle 500 m<sup>3</sup> lietesäiliö; ja
- alle 100 m<sup>2</sup> kattamaton laakasiilo.

Arvokkaassa kulttuuriympäristössä kohteita ei saa sijoittaa maisemaa häiritsevästi ja sijoittelussa tulee huomioida ympäristönsuojelun alaisen lainsäädännön etäisyysvaatimukset.

### 25.11 Siilot ja varastointisäiliöt

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** asemakaava-alueen ulkopuolella maatalan tilakeskuksen alueelle tai sataman asemakaava-alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 200 m<sup>3</sup> tai kokonaiskorkeus on alle 10 metriä.

Arvokkaassa kulttuuriympäristössä kohteita ei saa sijoittaa maisemaa häiritsevästi.

### 25.12 Liikuteltavat laitteet

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

- 1) siirrettävä laite on enintään 3,0 metriä korkea ja sen kokonaisala on alle (30) m<sup>2</sup>
- 2) julkisivujen värisävyt ja materiaalit ovat ympäristöön sopeutuvia ja hillittyjä
- 3) paikallaan pitämisen enimmäisaika on 2 kk

**Vapautus ei koske suojeltuja kohteita, tai kohteita, jotka sijaitsevat arvokkaassa kulttuuriympäristössä liitekartan 1 mukaisesti.**

## 26 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

### 26.1 Yleismääräys

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

Vaikka toimenpide ei vaadi lupaa, on sen toteuttamisessa otettava huomioon rakentamiselta vaaditut olennaiset tekniset ja muut vaatimukset sekä asema- ja yleiskaavassa annetut määräykset, palomääräykset, mahdolliset rakentamistapaohjeet, ympäristönsuojelu- jätehuoltomääräykset ja rakennettu ympäristö. Mikäli em. määräyksiä ei ole noudatettu, rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön haltijan purkamaan tai muuttamaan tehdyn toimenpiteen.

### 26.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** terassin ja parvekkeen lasittaminen, kun

- 1) lasituksesta on avattavissa vähintään 30 % ulkoilmaan rajoittuvasta osasta.
- 2) terassit ja parvekkeet ovat osastoituja palomääräysten edellyttämällä tavalla.
- 3) rakennuksessa, jossa on useampi asunto, tulee lasitusten olla ulkonäöltään yhteneväiset.

**Vapautus ei koske suojeltuja kohteita, tai kohteita, jotka sijaitsevat arvokkaassa kulttuuriympäristössä liitekartan 1 mukaisesti.**

### 26.3 Savupiiput ja tulisijat

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

**Vapautus ei koske suojeltuja rakennuksia.**

### 26.4 Julkisivun ja katon värisävyn tai materiaalin muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen ja mahdollisen rakentamistapaohjeen mukainen.

Katon räystäsrakenne ei saa muuttua tai korottua oleellisesti toimenpiteen yhteydessä.

Ikkunoita vaihtaessa tulee huomioida niiden sijainti seinärakenteessa julkisivupintaan nähden, eikä sijaintia saa ilman perusteltua syytä muuttaa. Ikkunoiden vaihtamisessa tulee huomioida myös

rakennuksen ilmanvaihdon toimivuus. Lupa tarvitaan, kun ikkunoiden paikkaa, puitejakoa tai niiden kokoa muutetaan merkittävästi.

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu** pientalojen julkisivun ja katon värisävyn sekä niiden materiaali muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla.

**Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla** pientalojen julkisivun ja katon värisävyn sekä niiden materiaali muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita.

**Vapautus ei koske suojeltuja kohteita, tai kohteita, jotka sijaitsevat arvokkaassa kulttuuriympäristössä liitekartan 1 mukaisesti.**

## 6 LUKU RAKENTAMINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖSSÄ JA MUIILLA ERITYISALUEILLA

### 27 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

#### 27.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 2) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 3) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 4) Kiinteät muinaisjäännekohteet. Jos rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä sijaitsee kiinteä muinaisjäänne, on alueelliselta vastuumuseolta pyydettävä lausunto. Muinaismuistolaiilla (295/1963) rauhoitettujen kohteiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu niihin kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla annettua lupaa.

- 5) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, jossa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 6) yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet
- 7) UNESCO:n maailmanperintökohteet Vanha Rauma ja Sammallahdenmäki.

**Rakennusvalvonta ohjeistaa tarvittaessa, mihin alueeseen toimenpiteesi kohdistuu.**

## 27.2 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.

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

## 27.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä

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

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

Asemakaavamääräykset tulee aina tarkistaa ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

## 27.4 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 sekä pyydyttävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

## **28 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla**

### **28.1 Pohjaveden ja vedenhankintavesistöjen suojele ja pilaantumisen estäminen**

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

Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen alueelle on mahdollista.

Maata kaivettaessa tai louhintatöitä tehdessä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia.

### **28.2 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.

### **28.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla**

Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa.

## **29 § Pilaantunut maaperä**

### **29.1 Selvitysvaatimukset**

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

### **29.2 Ilmoitusvaatimus**

Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava valvontaviranomaiselle.

### **29.3 Määräys**

Pilaantunut tai haitta-aineita sisältävä maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.

## 30 § Haitalliset yhdisteet

### 30.1 Ilmoitusvaatimus

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

### 30.2 Selvitysvaatimukset

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

### 30.3 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.

## 31 § Puisten perustusrakenteiden huomioon ottaminen

### 31.1 Yleiset määräykset

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.

### 31.2 Selvitysvaatimukset

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

## 32 § Melun ja värinän huomioiminen

Rakentamisen suunnittelulla ja rakennusten sijoittelulla on pyrittävä minimoimaan melun aiheuttama haitta niin rakennuksen sisällä kuin asuinrakennuksen tai muun melulta suojaisia alueita vaativan toiminnan pihaluokalla. Tarvittaessa tulee huomioida, että runko- ja

lattiarakenteissa ei pääse syntymään värinäherätteen resonointia tai maaperäistä runkoääntä.

Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan tulee suunnitella ja toteuttaa rakentamismääräysten mukaiset rakenteet haitallisen melun leviämisen estämiseksi.

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

Liikenteen aiheuttamat maaperän värinätasot tulee selvittää tarvittaessa mittauksin.

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

## 7 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

### 33 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

#### 33.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteiden ja pihan rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina. Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä.

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

Avoimen peltoalueen ja näkyvän maaston korkeimpien kohtien käyttämistä rakennuspaikkana tulee välttää.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnonarvot. / Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä

säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

Rakennuksen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuksen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

### 33.4 Puiden säilyttäminen ja lisääminen tontilla

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä. Puita ei saa kaataa ilman perusteltua syytä.

Kiinteistön haltijan on valvottava kiinteistönsä puiden kuntoa ja ryhdyttävä tarvittaessa tarpeellisiin toimenpiteisiin ympäristölleen vaarallisen puun poistamiseksi. Yhdenkin puun kaataminen asemakaava-alueella saattaa edellyttää maisematyölupaa.

Puiden kaataminen on luvanvaraista asemakaava-alueilla sekä yleiskaava-alueilla, joille yleiskaavassa on määrätty puiden kaatamista koskeva toimenpiderajoitus. Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

- Tontilta saa kaataa **1–5 puuta** ilman maisematyölupaa rakennusvalvonnan suostumuksella, kun puunkaatoa voidaan pitää vähäisenä.

Puita ei saa kaataa lintujen pesimärauhan (1.4.–31.7.) aikana. Mikäli se on hankkeen kannalta välttämätöntä, on hankkeeseen ryhtyvän ennen puiden kaatamista tutkittava puut luonnonsuojelulain mukaisen lintujen pesimärauhan varmistamiseksi.

Mikäli puita on kaadettu ilman lupaa ja siten, että puiden kaatamisen vaikutukset ovat ympäristöön vähäistä suurempia, on tontille istutettava vastaava määrä isokokoisia puita.

Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa puiden istuttamisesta. Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

Rakentamisluvassa, maisematyöluvassa tai muussa luvassa säilytettäväksi merkityt puut ja tontin luonnontilaiset osat on suojattava työmaa-aikana huolellisesti.

## 34 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

### 34.1 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.

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.

### 34.2 Viheralueiden huomioiminen pihan rakentamisessa

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee **vähintään 1/3** olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia, ellei asemakaavamääräyksestä muuta johdu. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

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 kasvuvyöhykkeelle luontaisia puu- ja pensaslajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan.

### 34.3 Erityismääräys pihan rakentamisesta ranta-alueella

Luvanvaraisen rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Rakennuspaikalla tulee **10 metrin** etäisyydellä rantaviivasta / rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

## 35 § 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.

## 36 § 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.

## 37 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt

### 37.1 Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa **yhden** kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän.

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus. Kulmatontille rakennettaessa tulee tonttiliittymä rakentaa vähemmän liikennöidyn kadun puolelle. Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä esteetön näkemäalue.

Eriyisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi katualuetta hallinnoivaa kuultuaan sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

**Asemakaava-alueilla** ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään **6 metriä** ja muilla alueilla enintään **10 metriä**.

### 37.2 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 rakennuspaikan ominaisuudet huomioiden toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus oman tontin alueella, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

### **37.3 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.

Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä. Pelastusteiden ominaisuuksissa annetaan tarkempia ohjeita pelastuslaitoksen pelastustieohjeessa.

## **38 § Auto- ja polkupyöräpaikat**

### **38.1 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 mopoautojen tms., moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin sekä sähköautojen tai muiden sähköisten liikkumisvälineiden latauspisteille.

### **Esteettömyys**

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.

### **38.2 Polkupyöräpaikat**

Tontilta on varattava riittävästi tilaa polkupyörien säilyttämistä varten ja ne tulee olla esteettömästi saavutettavissa sekä mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa.

## 39 § Jätehuolto ja varastointitilat

### 39.1 Jätehuolto

Jätteen keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset ja kompostit eivät saa rumentaa ympäristöä.

Keräysvälineitä, jätekatoksia ja -aitaukset eikä komposteja saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle.

Keräysvälineet, jätekatokset, -aitaukset tulee sijoittaa paloturvallisuus huomioiden.

Kompostin sijoittamisessa on noudatettava jätehuoltomääräyksiä.

## 40 § Tontin lumet

Tontilta on varattava tontin lumien varastoinnille riittävästi tilaa.

Lumen varastointi pihamaalla on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille

## 41 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Pihamaa on rakennettava siten, etteivät sade- ja pintavedet johdu naapuritontin puolelle.

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

Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivyttämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyks on toteutettava ensisijaisesti luontopohjaisina ratkaisuna kuten painanteina, viivytyksaltaina tai vastaavina, ja toissijaisesti maanalaisena viivytyksratkaisuna.

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

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä useampia kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen sade- ja pintavesijärjestelyn, mikäli se alueen vesiolosuhteiden takia on välttämätöntä.

### Selvitysvaatimukset

Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa. Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.

## 8 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

### 42 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

#### 42.1. Yleismääräys

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

#### 42.2 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.

#### 42.3 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.

#### 42.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

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

# 9 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

## 43 § Julkinen kaupunkitila ja esteettömyys

### 43.1 Julkisen kaupunkitilan yleismääräys

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

Julkiseen kaupunkitilaan rakennettavien rakennuskohteiden kuten rakennusten, rakennelmien, laitureiden, laitosten, puistokäytävien ja -aukioiden pinnoitteiden sekä hulevesien hallintajärjestelmien on sovelluttava kunkin alueen ominaispiirteisiin ja kaupunkikuvaan.

Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet on pyrittävä sijoittamaan siten, etteivät ne haittaa alueiden käyttöä ja kunnossapitoa tai niiden saavutettavuutta, eivätkä vaarana liikenneturvallisuutta tai häiritse kaupunkikuvaa.

### 43.2 Esteettömyys

Esteettömyydellä tarkoitetaan kokonaisuutta, joka mahdollistaa ihmisten erilaiset toimintatavat. Jokaisen yksilön tulee voida iästä, sukupuolesta, terveydentilasta tai sosiaalisesta, psyykkisestä ja fyysisestä toimintakyvystä riippumatta osallistua yhteiskunnan toimintaan. Ympäristöä ja rakennettua tilaa pidetään esteettömänä silloin kun tämä tavoite toteutuu käytännössä. Rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä ottamaan huomioon liikkumisen esteettömyyden lisäksi laaja-alaisesti toimimisesteisten käyttäjien tarpeet ja rakennetun ympäristön esteettömyyden muut osa-alueet.

### 43.3 Kadut, torit ja muut vastaavat liikennealueet

Katujen, torien ja katuaukioiden sekä muiden vastaavien liikennealueiden päällystemateriaalit ja muut rakenteet on suunniteltava ja rakennettava kunkin alueen kaupunkikuvaan ja ominaispiirteisiin sopivaksi ja tarkoituksenmukaiseksi.

Alueet tulee mahdollisuuksien mukaan päällystää vettä läpäisevällä rakenteella.

Katua rakennettaessa on otettava huomioon esteettömyyden vaatimukset. Lisäksi on huolehdittava siitä, ettei jalkakäytävän ja ajoradan välinen korkeusero suojatien kohdalla oleellisesti haittaa liikkumista.

Jalkakäytävää päällystettäessä liikkeiden ja asiakaspalvelutilojen sisäänkäyntijärjestelyissä tulee pyrkiä esteettömyyteen.

Kun katu päällystetään uudelleen, ei kadun pinnan korkeutta saa ilman erityistä syytä muuttaa siten, että kadun varren tontit jäävät katuun nähden olennaisesti alemmaksi tai ylemmäksi kuin mitä ne olivat ennen kadun uudelleen päällystämistä.

#### 43.4 Johtojen, laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen

Kadunpidon järjestämiseksi asianomaisen johtojen, laitteiden ja rakennelmien omistajan tai haltijan tulee toimittaa kadunpitäjälle tai antaa kadunpitäjän käyttöön tarpeelliset sijaintitiedot katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sijoitetuista tai sijoitettavista johdoista, laitteista tai rakennelmista.

#### 43.5 Tapahtumien järjestäminen

Erilaisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen kaupunkitilaan pystyttää vähäisiä siirrettäviä rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne ovat pystytettyinä paikallaan ja käytössä korkeintaan **kolme kuukautta**.

Tapahtumien järjestämisellä tulee olla maanomistajan lupa sekä muut toimintaan mahdollisesti tarvittavat luvat ja ilmoitukset.

Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävistä käymälä- ja jätehuoltojärjestelyistä, häiritsevän melun ennalta ehkäisystä, meluilmoituksesta, tapahtuma-aikaisista liikennejärjestelyistä, opastuksesta ja viitoituksesta sekä paikan siistimisestä tapahtuman aikana ja sen jälkeen. Tapahtuman järjestäjän tulee huolehtia tapahtuman takia vaurioituneen tai likaantuneen alueen kunnostuksesta ja siistimisestä välittömästi.

Tapahtumien järjestämisessä tulee huomioida mahdolliset alueen läheisyydessä olevat suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat toiminnot.

Tilojen ja laitteiden osalta on otettava huomioon liikkumisesteisten vaatimukset.

Suurista yleisötilaisuuksista on mahdollisesti esitettävä pelastussuunnitelma pelastusviranomaiselle.

# 10 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

## 44 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen

### 44.1 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.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti, jos rakentaminen tai muu toimenpide kestää vähintään kaksi kuukautta ja aiheuttaa olennaisen muutoksen ympäristössä. Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistumisajankohta.

Kun kaupunki vuokraa tilapäisesti katu- tai muun yleisen alueen rakentajalle rakennustyömaan yhteydessä käytettäväksi, voi rakennusvalvontaviranomainen antaa hakijan esittämän suunnitelman pohjalta määräyksiä työmaan aitaamisesta, jätehuollon sekä ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti

### 44.2 Työmaan siisteys

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä.

Työmaalla materiaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla.

### 44.3 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

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

Kaikissa töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden

varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu ympäristöön ja maaperään.

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

#### **44.4 Työmaan jätehuolto**

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

#### **44.5 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä**

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

## **11 LUKU RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA**

### **45 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta**

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Kaavassa suojeltua tai historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

Rakennettu ympäristö on pidettävä luvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Töhryt rakennelmista ja rakennusten julkisivuista tulee poistaa viivytyksettä.

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

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

#### **46 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla**

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

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

#### **47 § 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.

## **12 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET**

#### **48 § Määräyksistä poikkeaminen**

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä, eikä vaikeuta kaavoitusta.

#### **49 § Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen**

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista. Tontin haltijan sekä rakennuspaikan haltijan ja omistajan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin omistajasta.

## 50 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

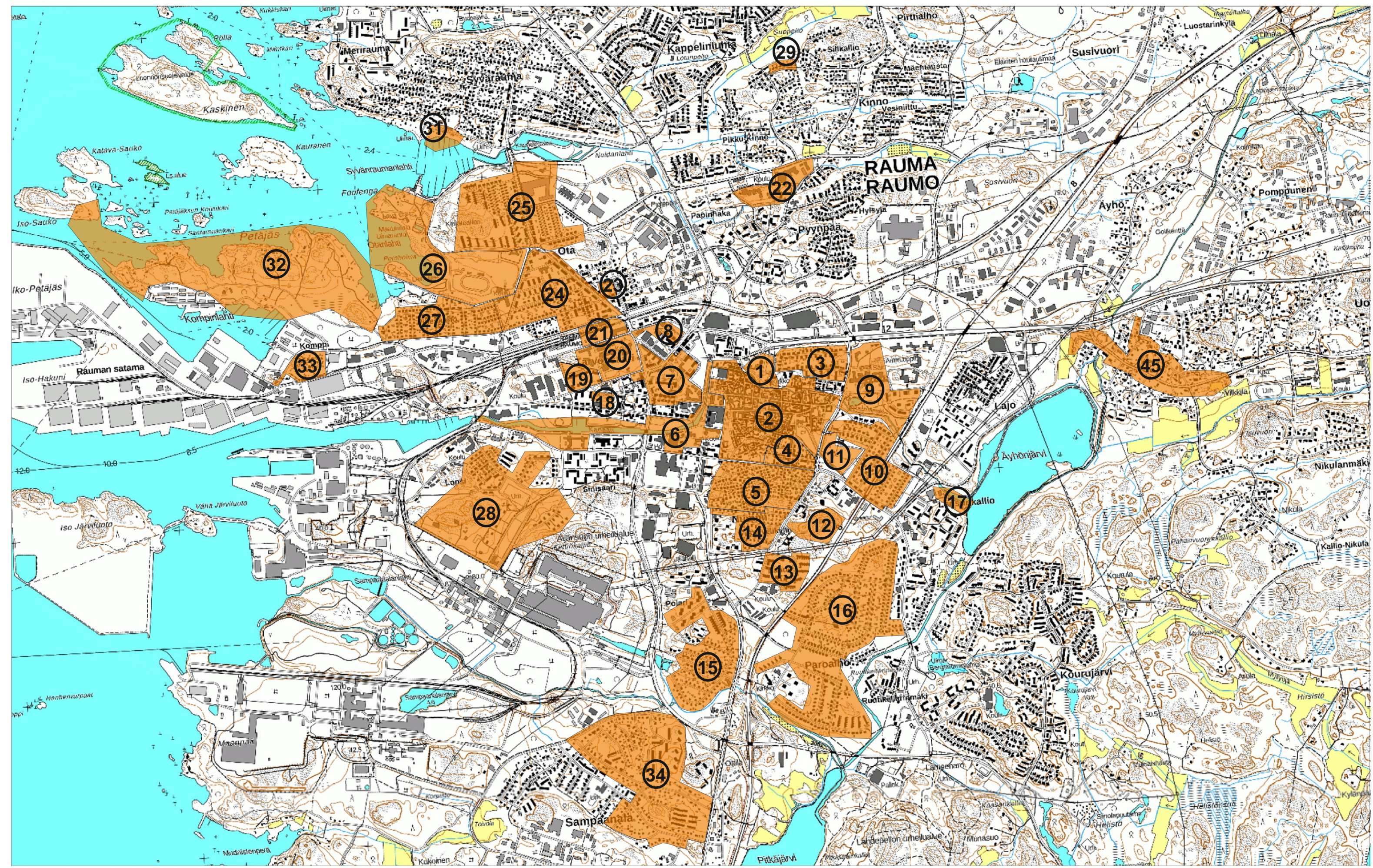
Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.2026.

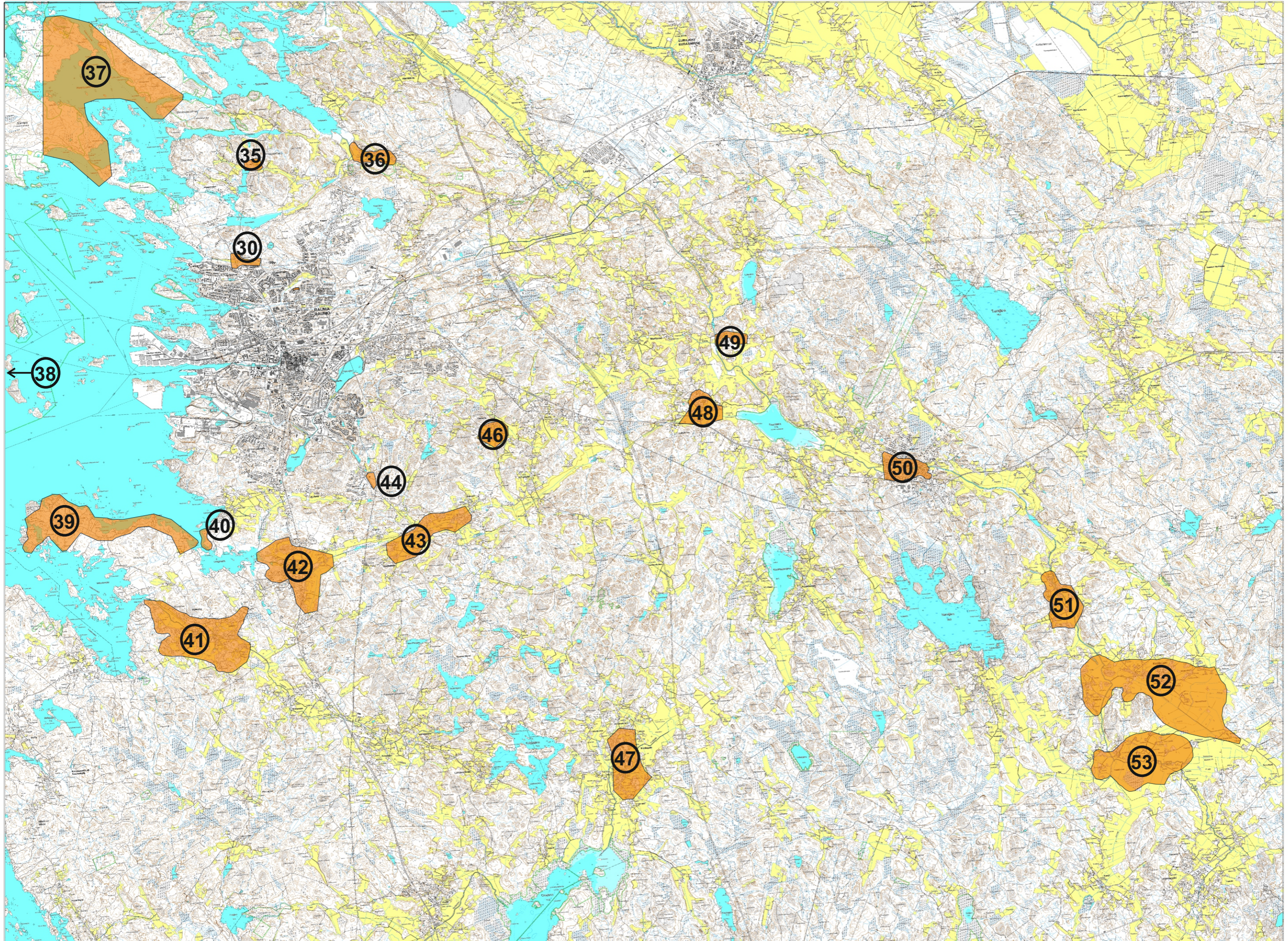
Rakennusjärjestys määrätään tulemaan voimaan muutoksenhausta huolimatta (niiltä osin kuin muutoksenhaku ei koske).

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kaupunginvaltuuston 30.3.2009 hyväksymä ja 3.4.2009 voimaan tullut rakennusjärjestys.

## Liitteet

1. Kartta, Rauman arvokas kulttuuriympäristö-YMPLA 10.3.2026-luonnosvaihe





1. Pyhän Ristin kirkon ympäristö
2. Vanha Rauma
3. Kukonkarin asuinalue
4. Onnela
5. Nummi
6. Kanali ympäristöineen
7. Tarvonsaari
8. Entisen kenkätehtaan ympäristö
9. Aluesairaalan ja Tornelankujan alue
10. Pormestarinhaka
11. Vanha hautausmaa
12. Rauman vesitorni
13. Hirsikadun asuinalue
14. Asevelikylä
15. Polarin asuinalue
16. Paroalho
17. Rauman vanha vesilaitos
18. Merimuseo
19. Ilvaninkadun ja Satamakadun kerrostalot
20. Rauman seminaari
21. Rautatieaseman ympäristö
22. Raumanmeren koulu ympäristöineen
23. Männistö
24. 3. kaupunginosa, Urheilukatu, Saaristokatu ja Rauhankatu ympäristöineen
25. Lönnströmin tehdas asuinalueineen
26. Otanlahti
27. Pidesluodon ja Rokinkadun asuinalueet
28. Rauma-Repolan asuinalueet

- 29.Silikallion asuinalue
- 30.Vanha-Lahden kartano ja Uuden-Lahden päiväkoti
- 31.Syvärauman koulujen ympäristö
- 32.Petäjästen huvilat
- 33.Komppi
- 34.Sampaanalan asuinalue
- 35.Haapasaaren tila
- 36.Sorkan kylä
- 37.Rauman saaristolaistilat
- 38.Rauman ulkosaaristo
- 39.Hanhisten torpat
- 40.Kortelan huvilat
- 41.Voiluodon ja Anttilan kylät
- 42.Unajan kylä
- 43.Vasaraisten-Soukaisten kulttuurimaisema
- 44.Monnan kappeli ja hautausmaa
- 45.Uotilan kylä
- 46.Tarvolan kylä
- 47.Kodisjoen kirkonkylä
- 48.Kullanperän kylä
- 49.Haudan kylä
- 50.Lapin kirkonkylä
- 51.Kaukolan kylä
- 52.Kodiksamin kylä ja kulttuurimaisema
- 53.Kuolimaan kulttuurimaisema
- 54.Pohjanlahden rantatie