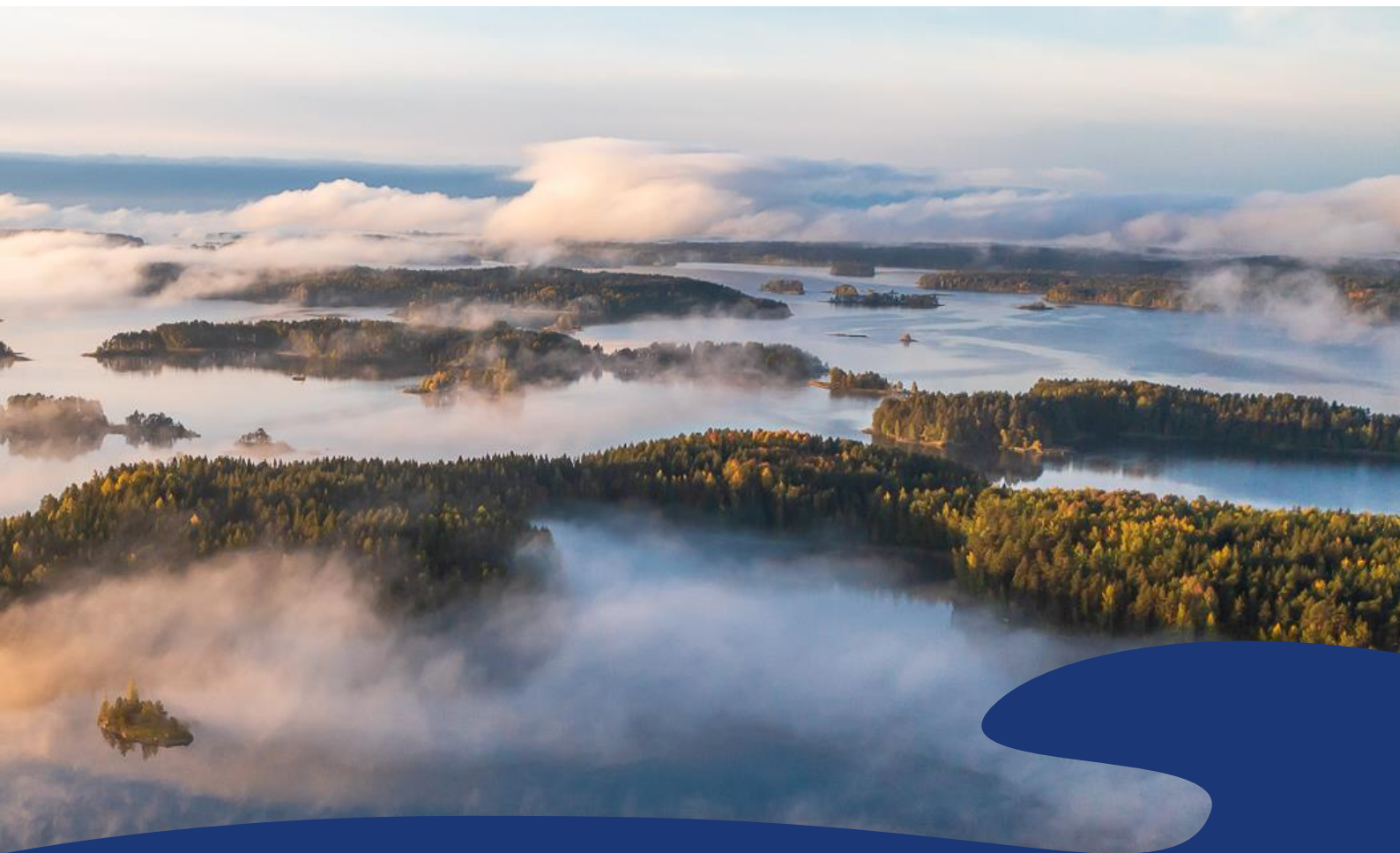




# **Lausuntoyhteenveto Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestysehdotuksesta**



# Sisällysluettelo

## Yhteenveto lausunnonantajittain

<b>1. Etelä-Karjalan museo</b>	<b>3</b>
<b>2. Etelä-Karjalan pelastuslaitos</b>	<b>3</b>
<b>3. Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskus</b>	<b>6</b>
<b>4. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi / Ympäristönsuojeluviranomainen</b>	<b>8</b>
<b>5. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi / Terveystoimiviranomainen</b>	<b>15</b>
<b>6. Lupa- ja valvontavirasto</b>	<b>18</b>
<b>Liitteet</b>	<b>30</b>

# 1. Etelä-Karjalan museo

Lausunto annettu 12.3.2026

**Lausunnon aihe:** 25 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

---

*Arkeologisen kulttuuriperinnön huomioiminen kiinteiden muinaisjäännösten osalta olisi myös hyvä huomioida arvokkaiden ympäristöjen osalta.*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty kappale muinaisjäännösten huomioimisesta museon lausunnon mukaisesti kohtaan 25.2 Erityisalueen yleiset määräykset.

# 2. Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lausunto annettu 17.3.2026

**Lausunnon aihe:** 6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle / 6.1 Yleiset määräykset

---

*Suosittelaa määrittelemään tulisijalämmitteisen kylpytynnyrin etäisyys naapurin rajasta (yleensä vähintään 4 metriä).*

---

**Kunnan vastine:** Täydennetty kyseistä kohtaa lihavoidun mukaisesti ” Palovaarallisen katoksen (esim. auto- ja grillikatos) **sekä tulisijallisten laitteiden (esim. kylpytynnyri)** etäisyyden tulee olla vähintään neljä metriä naapurin rajasta.”

**Lausunnon aihe:** 11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä

---

*Pelastuslaitoksen näkökulmasta kirjaukset osoitmerkinnöistä ovat perusteltuja ja tarpeellisia, eikä niiden osalta ole huomautettavaa. Lisäyksenä kyseiseen kohtaan pelastuslaitos ehdottaa harkittavaksi kirjausta kiinteistölle sijoitettavasta tonttiopastetaulusta, joka tulisi kyseeseen, kun samalla tontilla sijaitsee kaksi tai useampi rakennus. Tonttiopastetaulua voidaan myös käyttää*

*kohteessa, jossa pelastustiejärjestelyt ovat poikkeavia tai hankalasti hahmotettavia.*

*Porrashuoneen sisääntulokerrokseen lisättävä yhteystiedot kiinteistöhuoltoon ja isännöintiin ovat myös pelastuslaitoksen kannalta tärkeitä.*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty kappale tonttiopastetaulun osalta lausunnon mukaisesti kohtaan 11.1 Yleiset määräykset. Yhteystietojen osalta rakennusjärjestykseen ei tehty muutoksia, sillä rakennusjärjestyksen ei katsota olevan oikea työkalu tämän asian ohjaamiseen.

**Lausunnon aihe:** 23 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset / 23.4 Aurinkosähköjärjestelmät

---

*Aurinkosähköjärjestelmiä koskevaan kohtaan on perusteltua lisätä maininta, että järjestelmät tulee toteuttaa niitä koskevan standardin mukaisesti. Paloturvallisuusmääräysten ja pelastustoiminnan edellytysten toteutumisen osalta suositellaan myös opastamaan pelastuslaitosten aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuusoppaaseen.*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty lauseke standardien noudattamisesta kyseiseen kohtaan lausunnon mukaisesti.

**Lausunnon aihe:** 24.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen

---

*Pelastuslaitos suosittelee vahvasti, että muutokset palo-osastointeihin edellyttävät rakennuslupaa, jotta varmistetaan palomääräysten noudattaminen ja toteutuminen.*

---

**Kunnan vastine:** Korjattu luvanvaraisuudesta vapautuksen koskevan vain talousrakennuksia ja yhden asunnon asuinrakennuksia. Lisätty kohta, jossa todetaan kytkettyjen asuntojen sekä muiden rivi- ja kerrostalojen osalta, että luvanvaraisuus ratkaistaan tapauskohtaisesti.

**Lausunnon aihe:** 24.3 Savupiiput ja tulisijat

---

*Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle sekä uuden savupiipun rakentaminen muuhun kuin asuinrakennukseen. Pelastuslaitos ehdottaa, että rakennusjärjestyksessä muistutetaan, että luvanvaraisuuden vapauttamisesta huolimatta tulee noudattaa voimassa olevia rakentamis- ja paloturvallisuusmääräyksiä.*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty lauseke voimassa olevien rakentamis- ja paloturvallisuusmääräyksiä noudattamisesta.

**Lausunnon aihe:** 26 § Rakentaminen pohjavesialueilla

---

*Kohdassa olisi pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan perusteltua mainita öljy- ja polttoainesäiliöiden sekä muiden vaarallisten aineiden säiliöiden ja varastojen sijoittamisesta maan päälle sekä suojauksesta (vuodonhallinta).*

---

**Kunnan vastine:** Näiden osalta ohjeistus löytyy kunnan voimassa olevista ympäristönsuojelumääräyksistä, jonka vuoksi lisätty kohdan 26 § alkuun teksti, jossa ohjataan näiden määräysten noudattamiseen.

**Lausunnon aihe:** 38 § Ajoneuvoliittymät ja liikennejärjestelyt / 38.3 Pelastustie

---

*Pelastustien merkinnän osalta ehdotetaan lisäämään rakennusjärjestykseen, että vain rakennuslupa-asiakirjassa hyväksytty ja mitoitus täyttävä pelastustie voidaan merkitä virallisella merkillä. Rakennusjärjestykseen ehdotetaan mainittavaksi pelastustielle järjestettävästä ympärivuotisesta kunnossapidosta. Pelastusteiden ja nostopaikkojen tulee olla käytettävissä kaikkina vuoden aikoina.*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty kappale lausunnon mukaisesti kohtaan 38.3 Pelastustie.

**Lausunnon aihe:** 40 § Jätehuolto ja varastointi / 40.1 Jätehuolto

---

*Yksittäiset jätteastiat voidaan sijoittaa 4 metrin päähän rakennuksesta. Jätekatokset ja vastaavat tulisi pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan sijoittaa vähintään 8 metrin päähän rakennuksesta.*

*Ehdotetaan myös lisättäväksi tarkennusta, että etäisyys lasketaan rakennuksen räystäslijnasta. Rakennusjärjestysehdotuksessa on mainittu asuinrakennukset sekä rivi- ja kerrostalot. Suojaetäisyyksien tulisi koskea kaikki rakennuksia.*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty lauseke, jossa ohjataan noudattamaan jätehuoltomääräyksiä ja paikallisen pelastuslaitoksen ohjeita. Etäisyysvaatimuksia ei muutettu, sillä asemakaavoitetuilla alueilla asuinpienalojen rakennuspaikoilla 8 metrin etäisyysvaatimus on käytännössä mahdotonta toteuttaa.

**Lausunnon aihe:** 41 § Lumien varastointi

---

*Lunta ei tule varastoida pelastustielle tai nostopaikoille.*

---

**Kunnan vastine:** Täydennetty lausunnon mukaisesti.

### 3. Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskus

Lausunto annettu 9.3.2026

**Lausunnon aihe:** Rakentaminen ja maantiet

---

*Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava voimassa olevan maanteitä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset.*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty lausunnon mukainen kappale kohtaan 6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle / 6.1 Yleiset määräykset

**Lausunnon aihe:** Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosaston kuuleminen

---

*Lisäksi Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosasto haluaa vielä muistuttaa, että maanteiden varteen rakennettaessa tai hankkeen synnyttäessä merkittäviä liikennevaikutuksia on eri rakentamista koskevista lupahakemuksista kuultava Elinvoimakeskuksen liikenneosastoa naapurina (rakentamislain luku 6) Kuuleminen on suoritettava niin asemakaava-alueilla, kuin niiden ulkopuolellakin, jollei kuuleminen rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti suhteessa maantiehen taikka hankkeen sisältö huomioon ottaen ole maantien kannalta tarpeetonta. Yksityisteiden ja tonttiliittymien liittäminen maanteihin on luvanvaraista edellyttää elinvoimakeskuksen liikenneosaston hyväksyntää.*

---

**Kunnan vastine:** Hankkeen vaatiessa rakentamis- tai poikkeamisluvan, rakennusvalvonta kuulee Elinvoimakeskuksen hankkeen naapurin ominaisuudessa, mikäli hanke sijoittuu maantien varteen tai sillä on merkittäviä liikennevaikutuksia. Tämä kuuluu rakennusvalvonnan tehtäviin, jonka vuoksi sen lisäämistä ei katsottu tarpeelliseksi rakennusjärjestykseen.

**Lausunnon aihe:** Hulevesien johdatus ja huolehtimisvelvollisuus

---

*Lähtökohtaisesti maankäytön aiheuttamien muutosten vuoksi hulevesiä ei saa johtaa maanteiden kuivatusjärjestelmiin. Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus korostaa vielä rakentamislain 38 §:n mukaisesti rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta mm. liikennemelun huomioimisesta rakentamishankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa.*

---

**Kunnan vastine:** Rakennusjärjestyksen kohdassa 42 § on mainittu, ettei hulevesiä saa johtaa missään olosuhteissa vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Huolehtimisvelvollisuuden osalta rakennusjärjestykseen on lisätty kappale kohtaan 23.1, jossa muistutetaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta rakentamislain 4 luvun mukaisesti.

**Lausunnon aihe:** Maanteiden suoja-alueelle rakentaminen

---

*Mikäli rakennusjärjestyksen liitteeksi laaditaan lisäohjeistus koskien ilman rakentamislupaa rakennettaville rakennuskohteille, ehdottaa Elinvoimakeskus*

*maanteiden suoja-alueiden osalta ohjeeksi seuraavaa: Rakentamislain muutoksista huolimatta rakentaminen maantien suoja-alueelle on edelleen luvanvaraista. Rakentaminen ja rakennelmien sijoittaminen maantien suoja-alueelle vaatii LjMTL 47 § mukaisen poikkeamisluvan. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Kaikille edellä mainituille tulee hakea poikkeamislupaa tienpitoviranomaiselta.*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty kohdan 23 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset / 23.1 Yleismääräys kappaleeseen lauseke, jossa kerrotaan maantien suoja-alueelle rakentamisen olevan luvanvaraista toimintaa.

## 4. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi / Ympäristönsuojeluviranomainen

Lausunto annettu 2.4.2026

**Lausunnon aihe:** Termin korjaus

---

*Termin ”kunnan ympäristönvalvontaviranomainen” pyydetään käyttämään termiä ”kunnan ympäristönsuojeluviranomainen”.*

---

**Kunnan vastine:** Termi korjattu lausunnon mukaisesti.

**Lausunnon aihe:** 18 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla / 18.2 Etäisyysvaatimukset

---

*Kohdassa 18.2 etäisyysvaatimukset eivät sisällä mainintaa pohjavesialueista. Nitraatti asetuksen 4 § mukaan lannan varastointitilaa, tuotantoeläinten jaloittelualueita tai ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkoja ei saa sijoittaa pohjavesialueelle, ellei maaperäselvityksin voida osoittaa, ettei toiminnasta aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa (Valtioneuvoston asetus eräiden*

*maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta 1250/2014). Rakennusjärjestyksen määräys voi ilman nitraattiasetukseen viittausta johtaa virheellisiin tulkintoihin rakentamisen mahdollisuuksista pohjavesialueilla.*

---

**Kunnan vastine:** Rakennusjärjestyksen kohdassa 18.2 Etäisyysvaatimukset on kappale, jonka mukaan rakentamisessa tulee noudattaa nitraattiasetuksen (1250/2014) 4 §:n mukaisia vaatimuksia.

**Lausunnon aihe:** 23 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset / 23.10 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot

---

*Kohdassa 23.10 lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot määräys ”kattamattomista” rakenteista on ristiriitainen nitraattiasetuksen 4 §:n nähden (Valtioneuvoston asetus eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta 1250/2014). Nitraattiasetuksen 5 § mukaan uudet lantalarakennukset tulee kattaa ja ne tulee mitoittaa eläinmäärän mukaan. Jos tilalla kertyy varastoitavaa kuivalantaa enintään 25 m<sup>3</sup> vuodessa tai jos tilalla varastoidaan kerrallaan enintään 25 m<sup>3</sup> kuivalantaa, voidaan lanta varastoida lantalan sijaan tiiviillä siirtolavalla tai muulla vastaavalla alustalla, joka on katoksessa tai joka katetaan peitteellä. Lietesäiliön kate voi olla myös kelluva esim. 10 cm paksuinen kerros turvetta, kevytsoraa, polystyreenirakeita tai -soraa tai muuta vastaavaa irtomateriaalia tai kelluvaa levymäistä katetta. Kelluvaksi katteeksi katsotaan myös naudan lietelanta silloin, kun se on kuorettunut. Täten sana kattamaton tulee poistaa.*

---

**Kunnan vastine:** Tekstistä poistettu sana ”kattamaton” lausunnon mukaisesti.

**Lausunnon aihe:** 23 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset / 23.6 Jätevesijärjestelmät

---

*Kohdassa 23.6 jätevesijärjestelmät lause ”Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon” voi antaa harhaanjohtavan kuvan. Selkeyden vuoksi olisi hyvä*

*täsmentää, että kyse on rakentamislain mukaisesta luvanvaraisuudesta, jotta asia ei sekoitu vesihuoltolain mukaiseen liittämisvelvollisuudesta vapauttamiseen. Vesihuoltolain liittämisvelvollisuus säilyy ennallaan, eikä rakennusjärjestyksen määräyksillä ole tarkoitus muuttaa sitä.*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty kappale kohdan 23.1 alkuun, jossa tarkennetaan luvanvaraisuudesta vapautuksen tarkoittavan ainoastaan rakentamislain mukaisesta rakentamisluvasta vapautusta ja hanke voi vaatia kuitenkin muun, esimerkiksi ympäristöluvan.

**Lausunnon aihe:** 23 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset / 23.6 Jätevesijärjestelmät

---

*Rakennusjärjestysluonnoksen yleismääräykset jätevesien käsittelystä ovat osin epäselviä ja voivat johtaa tulkintaongelmiin. Yleismääräyksiin tulisi lisätä viittaus, että jätevesien käsittelyssä on huomioitava lisäksi kunnan ympäristönsuojelumääräykset. Ympäristönsuojelumääräykset kieltävät jätevesien, myös ns. harmaiden pesuvesien, imeyttämisen pohjavesialueilla, pois lukien kantoveden imeyttämisen. Jos harmaavesijärjestelmän luvanvaraisuudesta luovutaan, viranomaisen valvonta ja ohjaus vaikeutuu merkittävästi, sillä nykyisin tiedonsaanti perustuu rakennusvalvonnan lupamenettelyyn. Ilmoitusvelvollisuutta ympäristönsuojeluviranomaiselle ei ole, joten ilman rakentamislupaa viranomainen ei välttämättä saa tietoa järjestelmän rakentamisesta.*

*Tällöin valvonta siirtyisi jälkivalvontaan, eli tarkastuksiin vasta rakentamisen tai käyttöönoton jälkeen. Tämä on ongelmallista, koska virheellinen järjestelmä voi olla käytössä pitkään ennen kuin se havaitaan, mikä lisää pohjavesien ja vesistöjen pilaantumisriskiä. Lisäksi jälkivalvonta kuluttaa viranomaisresursseja, ja määräysten vastaisen järjestelmän korjaaminen tai uudelleenrakentaminen voi aiheuttaa merkittäviä kustannuksia kiinteistönomistajalle.*

*Käytännössä lupamenettely on ainoa tehokas keino varmistaa vaatimusten toteutuminen, sillä pelkkä neuvonta ja satunnaiset tarkastukset eivät riitä.*

---

**Kunnan vastine:** Uuden rakentamislain tarkoituksena on ollut lupakynnyksen nostaminen, byrokratian vähentäminen ja vastuun siirtäminen rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Näin ollen rakennusjärjestyksessä on vapautettu lupavelvoitteesta hankkeet, jotka liitetään olemassa olevaan jätevesijärjestelmään, tai mikäli ne sijaitsevat pohjavesialueen ulkopuolella.

**Lausunnon aihe:** 23 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset / 23.8 Laiturit

---

*Kohdassa 23.8 Laiturit on mainittu: ”ennen laiturin rakentamista tulee kuitenkin selvittää muiden vesialueen osakkaiden ja viranomaisten (LVV/EVK) kanta.”*

*Kohtaa tulisi korjata seuraavasti: ...osakkaiden ja viranomaisen (LVV/EVK/kunnan ympäristönsuojeluviranomainen) kanta.*

*Luvanvaraisuudesta vapautetun laiturin enimmäispituutta ja -pinta-alaa suositellaan arvioimaan uudestaan. Esitetty max. 25 m / 50 m<sup>2</sup> on huomattavasti suurempi kuin nykyinen max. 15 m / 20m<sup>2</sup> (+67 % /+150 %) Suuremmat laiturirakenteet voivat muokata rantamaisemaa oleellisesti kapeilla vesialueilla ja ovat tyypillisiä naapurussuhde kiistojen aiheita tiheästi rakennetuilla ranta-alueilla.*

*Vesilain valvontaviranomaisina toimivat kunnan ympäristönsuojeluviranomainen sekä LVV. Tietyt Elinvoimakeskukset hoitavat niille kuuluvia vesitaloustehtäviä ja kalataloustehtäviä. LVV toimii vesilain mukaisena lupaviranomaisena, tiettyjä ojituksiin liittyvä prosesseja lukuun ottamatta (Vesilaki 578/2011 1 luku 7 §).*

---

**Kunnan vastine:** Täydennetty kuultaviin viranomaisiin kunnan ympäristönsuojeluviranomainen lausunnon mukaisesti.

Luvanvaraisuudesta vapautetun laiturin pituuden ja pinta-alan rajoituksia on helpotettu, sillä useat tämän kokoluokan laiturin ovat elementtivalmisteisia, jolloin rakennusvalvonnan päätöksellä ei voida katsoa olevan sellaista merkitystä, joka toisi arvoa hankkeen toteutuksen kannalta.

**Lausunnon aihe:** 26 § Rakentaminen pohjavesialueilla / 26.2 Selvitysvaatimukset

---

*Kohtaan 26.2 Selvitysvaatimukset esitetään lisättäväksi toisen kappaleen jälkeen lause ”Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää lisäksi vesilain mukaista lupaharkintaa, jonka tekee Lupa- ja valvontavirasto.”*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty mainita vesilain mukaisesta lupavaatimuksesta.

**Lausunnon aihe:** 26 § Rakentaminen pohjavesialueilla / 26.3 Energiakaivojen ja -piirien sijoittaminen pohjavesialueille

---

*Kohdassa 26.3 Energiakaivojen ja -piirien sijoittaminen pohjavesialueilla esitetään ensimmäistä kappaletta ”Luvanvaraisuudesta on vapautettu energiapiirin rakentaminen. Pohjavesialueella ennen energiapiirin rakentamista tulee pyytää lausunto paikalliselta ympäristötoimelta” muutettavaksi seuraavasti: ”Energiapiirin (maa- tai vesipiiri) sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää rakentamisluvan. Hanke edellyttää lisäksi vesilain mukaista lupaharkintaa, jonka tekee Lupa- ja valvontavirasto tai kunnan ympäristönsuojeluviranomainen.”*

*Myös energiapiirit (maa- ja vesipiirit) voivat aiheuttaa mm. ympäristönsuojelulain 16 §:n ja 17 §:n mukaista maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai vesilain vastaista vesistön tai pohjavesiesiintymän tilan huononemista. Hankkeiden saattaminen rakentamisluvan piiriin edesauttaisi niiden ennakoivalvontaa oleellisesti.*

*Vesipiirien osalta pyydetään lisäksi huomioitavaksi, että vesistöön sijoitettava putkisto edellyttää aina vesialueen omistajan suostumuksen sekä Lupa- ja valvontavirastolle tehtävän ilmoituksen vesirakennustyöstä, jonka perusteella määräytyy, vaatiiko hanke myös vesilain mukaisen luvan.*

---

**Kunnan vastine:** Kohdan 26.3 otsikosta on poistettu sana ”pohjavesialueilla”. Ensimmäisen kappaleen tekstiä on muokattu niin, että energiapiirin rakentaminen muualle kuin pohjavesialueelle on vapautettu luvanvaraisuudesta.

Tarkennettu, että energiakaivon rakentaminen vaatii aina rakentamisluvan, jonka vuoksi myös kappale vesilain mukaisesta luvasta poistettu turhana.

Lisätty erillisenä kappaleena lausunnon mukainen teksti energiapiirin sijoittamisesta pohjavesialueelle.

**Lausunnon aihe:** 26 § Rakentaminen pohjavesialueilla / 26.3 Energiakaivojen ja -piirien sijoittaminen pohjavesialueille

---

*Kohdan 26.3 Vesilain mukaisen lupatarpeen mainitseminen esitettyssä määräyksessä on hyvä. Tulee lisäksi huomioida, että nykyisen oikeuskäytännön mukaan vesitalousluvan saaminen on todennäköisesti erittäin vaikeaa.*

---

**Kunnan vastine:** Kyseinen kappale poistettu kokonaan rakennusjärjestyksestä. Koska energiakaivojen rakentaminen vaatii aina rakentamisluvan, vesilain mukaisen luvantarve tulee ratkaistua rakentamislupamenettelyn yhteydessä.

**Lausunnon aihe:** 27 § Pilaantunut maaperä / 27.2 Ilmoitusvaatimus

---

*Kohdan 27.2 Ilmoitusvaatimus lausetta esitetään täydennettäväksi seuraavasti: Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava kunnan ympäristönvalvontaviranomaiselle sekä Lupa- ja valvontavirastoon.*

---

**Kunnan vastine:** Kyseinen kohta korjattu lausunnon mukaisesti.

**Lausunnon aihe:** 27 § Pilaantunut maaperä / 27.3 Määräys

---

*Kohdan 27.3. Määräys lausetta esitetään täydennettäväksi seuraavasti: Pilaantunut maaperä on puhdistettava ympäristönsuojeluviranomaisten edellyttämällä tavalla rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä.*

---

**Kunnan vastine:** Kyseinen kohta korjattu lausunnon mukaisesti.

**Lausunnon aihe:** 28 § Haitalliset yhdisteet / 28.1 Ilmoitusvaatimus

---

*Haitallisiin yhdisteisiin liittyvässä kohdassa 28.1 Ilmoitusvaatimus lausutaan: ”Jos rakentamiseen liittyvän suunnittelun tai rakennustyön aikana havaitaan haitallisia yhdisteitä (esim. radon ja arseeni), on siitä viipymättä ilmoitettava kunnan ympäristönvalvontaviranomaiselle”. Lauseesta pyydetään poistettavan ilmoitusvelvollisuus ympäristönvalvontaviranomaiselle. Ilmoituksia mainituista yhdisteistä ei ole tarve ohjata kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle vaan Taipalsaaren kunnan tulisi selvittää kunnan terveydensuojeluviranomaisen tarve em. ilmoituksille.*

---

**Kunnan vastine:** Korjattu kappaletta poistamalla ilmoitusvelvollisuus ympäristönvalvontaviranomaisille ja korvattu se rakennusvalvontaviranomaisella.

**Lausunnon aihe:** 33 § Erityismääräykset ranta-alueilla / 33.2 Pihan rakentaminen

---

*Kohdan 33.2 Pihan rakentaminen Rakennuspaikalla tulee 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta / rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.*

*Kohtaa tulisi täydentää seuraavasti: ...10 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta....*

---

**Kunnan vastine:** Kyseinen kohta korjattu lausunnon mukaisesti.

**Lausunnon aihe:** 42 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

---

*Kohdan 42§:n 2 momenttia esitetään täydennettäväksi seuraavasti: Avo-ojja ei saa täyttää, ellei selvitetä ojan täyttämisen vaikutuksia oman rakennuspaikan ja naapurin hulevesien johtamiseen sekä ehkäistä haittojen syntyminen. Avo-ojan täyttämiseen on haettava erillinen lupa hulevesistä vastaavalta viranomaiselta.*



---

*Maanalaisen rakentamisen osalta terveydensuojeluviranomainen ehdottaa kohtaan 10 lisättäväksi: ”Jos maanalainen tila on tarkoitettu ihmisten pysyvään tai tilapäiseen käyttöön, on sen turvallisuuteen ja terveellisyyteen kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakentamisesta ei saa aiheutua haitallisia vaikutuksia pohjavedelle eikä maaperän ionisoivasta säteilystä saa aiheutua terveystahaitta.”*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty kohtaan 10 § Maanalainen rakentaminen kappale lausunnon mukaisesti.

**Lausunnon aihe:** 17 § Rakentamisen määrä, maanilarakentaminen / 17.1 Rakentamisen määrä

---

*Muulla kuin maatilalla sijaitsevien eläinsuojien, maneesien, lantaloiden tai tallien osalta rakennusjärjestysehdotuksen pykälässä 18 on esitetty vähimmäisetäisyydet naapurin rajaon, valtaoijiin, talousvesikaivoihin sekä vesistöihin. Terveystensuojeluviranomainen toteaa, että myös maanilarakentamisen osalta etäisyyksien em. kohteisiin tulee olla riittävät ja tämä olisi hyvä mainita myös maanilarakentamisen kohdalla.*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty kohtaan 17.1 kappale, jossa määrätään noudattamaan kohdan 18.2 mukaisia etäisyyksivaatimuksia.

**Lausunnon aihe:** 40 § Jätehuolto ja varastointitilat / 40.1 Jätehuolto

---

*Kohdassa 40.1 on annettu määräyksiä jätteen keräysvälineisiin, jätetiloihin, kompostoreihin ja komposteihin liittyen. Terveystensuojeluviranomainen huomauttaa, että jätehuolto ei saa aiheuttaa haju- tai muuta haittaa terveydelle, turvallisuudelle eikä ympäristölle. Myös Etelä-Karjalan jätehuoltomääräyksissä on asiakohtaan liittyviä lisämääräyksiä. Terveystensuojeluviranomainen ehdottaakin, että kohtaan lisätään viittaus em. määräyksiin tai/ja määräys jätehuollosta mahdollisesti aiheutuvien haittojen ehkäisystä.*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty lauseke, jonka mukaan jätehuoltoa suunniteltaessa tulee noudattaa Etelä-Karjalan jätehuoltomääräyksiä ja paikallisen pelastuslaitoksen ohjeita.

**Lausunnon aihe:** Haitallisten aineiden huomioiminen talousveden hankinnassa

---

*Terveysturvaviranomaisen näkemyksen mukaan rakennusjärjestyksessä olisi hyvä huomioida myös rakennuspaikkojen talousveden hankintaan liittyviä asioita. Taipalsaaren alueella erityisesti porakaivovesissä on paikoitellen havaittu korkeita radon ja fluoridipitoisuuksia. Terveysturvaviranomainen ehdottaa rakennusjärjestykseen lisättäväksi, että mikäli asuinrakennus tai kotieläinsuoja rakennetaan kiinteistölle, jota ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohtoon, on varmistauduttava, että rakennuspaikalla on käytettävissä riittävästi hyvälaatuista talousvettä. Mikäli kiinteistö sijaitsee vesihuollon toiminta-alueella, tulee sen liittyä vesihuoltoverkostoon.*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty kohtaan 15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset / 15.2 Selvitysvaatimus kappale, jossa ohjeistetaan rakennushankkeeseen ryhtyvää selvittämään talousveden riittävyys ja laatu rakennuspaikalla.

**Lausunnon aihe:** Jätevesijärjestelmät

---

*Terveysturvaviranomaisen mielestä olisi myös hyvä, jos rakennusjärjestyksessä olisi linjaus jätevesien käsittelyjärjestelmän vähimmäisetäisyyksistä riskikohteisiin kuten esimerkiksi talousvesikaivoihin ja lähteisiin. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueilla sijaitsevat kiinteistöt tulee liittää vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon.*

---

**Kunnan vastine:** Rakentamislupaa vaativissa hankkeissa jätevesijärjestelmän etäisyysvaatimukset otetaan rakennusvalvonnan toimesta huomioon ja luvanvaraisuudesta vapautetuissa hankkeissa huolehtimisvelvollisuus on rakennushankkeeseen ryhtyvällä.

Kohdassa 23.6 Jätevesijärjestelmät / Yleismääräykset on määrätty veloitteesta liittyä alueelliseen jätevesiverkostoon asemakaavoitetulla alueella.

## 6. Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto annettu 2.4.2026

**Lausunnon aihe:** Yleiset huomautukset

---

*Ehdotuksessa on useassa kohdassa suoria lainauksia rakentamislain (751/2023, RakL) säännöksistä. Mikäli lain säännöksiä muutetaan, niin rakennusjärjestykseen jää ehdotetussa mallissa kuitenkin vanhentuneen säännöksen lainaus ja tämä voi aiheuttaa turhaa rakennusjärjestyksen päivittämisen tarvetta. Kyseinen huomio koskettaa ainakin rakennusjärjestyksen kohtia 1. Yleistä, 4 §, 19 §, 5. Rakentamisen luvanvaraisuus.*

---

**Kunnan vastine:** Poistettu suorat lainaukset luvusta 1., kohdasta 4 § ja 19 §, sekä luvusta 5. Näissä ollut sisältö käy ilmi luvun / kohdan tekstistä, pois lukien kohdan 19 § mukainen ranta-alueen määritelmä, joka löytyy nyt kohdan 4 § määritelmistä.

---

*Lisäksi muun muassa kohdassa 5. Rakentamisen luvanvaraisuus, esitettyyn taulukkoon on tuotu tulkintoja hallituksen esityksestä. Tämä on omiaan sotkemaan lukijaa siitä mikä on suoraan laissa esitetty vaatimus ja mikä on esitöistä haettu tulkinta. Lisäksi kohdassa 5. voi rakennusjärjestyksen käyttäjille olla epäselvää esim. jätevesijärjestelmien lupatarve. Luvun alussa on esitetty, että lupaa edellyttää mm. jätevesijärjestelmän uusiminen ja taas kohdassa 23.6 on vapautettu tietyt jätevesijärjestelmät. Lupa- ja valvontavirasto esittää, että joko kyseisiä kohtia tarkennetaan ja selkeytetään tai sitten ne poistetaan sinänsä tarpeettomina, koska kyseiset seikat löytyvät jo laista sekä lain esitöistä.*

---

**Kunnan vastine:** Kyseinen taulukko poistettu tarpeettomana.

**Lausunnon aihe:** 3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot

---

*Kappaleessa olisi hyvä viitata rakennusjärjestyksen kohtaan 25 §, jossa on määritelty tarkemmin tässä määräyksessä mainittu arvokas ympäristö.*

---

**Kunnan vastine:** Lisätty viittaus kohtaan 25 § lausunnon mukaisesti.

**Lausunnon aihe:** 4 § Määritelmiä soveltamisesta

---

*Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä, että rakennusjärjestyksessä esitetään siinä käytettäviä määritelmiä. Katoksen määritelmä on nyt laitettu lain määritelmien kanssa samaan kohtaan. Kuitenkin on syytä huomioida, ettei kyseinen lain esitöissä kerrottu rinnastu suoraan lain tasolla annettuihin määritelmiin. Tämän vuoksi katoksen määritelmä olisi suotavaa siirtää muiden rakennusjärjestykseen liittyvien määritelmien yhteyteen.*

---

**Kunnan vastine:** Lain määritelmät poistettu kyseisestä kohdasta ja katoksen määritelmä lisätty ja korjattu rakennusjärjestyksen muiden määritelmien yhteyteen.

**Lausunnon aihe:** 9 § Rakennuspaikan sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen

---

*Lupa- ja valvontaviraston tulkinnan mukaan rakennusjärjestyksessä ei voida antaa yleistä poikkeamista asemakaavassa osoitetusta sitovasta rakennusalueen rajasta, vaan kyseiset ylitykset tulee tarkastella erillisessä menettelyssä. Tämä johtuu siitä, että rakennusjärjestyksen määräyksiä ei rakentamislain 17.4 §:n mukaan sovelleta, jos asemakaavassa on toisin asiasta määrätty. Näin ollen rakennusjärjestyksessä määrättyä sitovan rakennusalueen ylitystä ei voida soveltaa, koska asemakaavassa on nimenomaisesti toisin määrätty.*

---

**Kunnan vastine:** Kunnassa on hyvinkin vanhoja asemakaavoja, joihin ei ole osoitettu sitovia rakennusalueen rajauksia, vaan nämä ovat ohjeellisia rajauksia. Tämän vuoksi kunta pitää aiheellisena tapauskohtaista harkintaa.

**Lausunnon aihe:** 14 § Suunnittelutarvealue

---

*Suunnittelutarvealueita koskeva määräys voi johtaa rakennusjärjestyksen lukijaa harhaan, koska kunnan alueella on kuitenkin lakisääteisesti alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 16 §:n 1 momentin mukaisesti voimassa suunnittelutarve. Kunta voi AKL 16.3 §:n nojalla osoittaa rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueita. Mikäli kyseisiä alueita ei rakennusjärjestyksessä osoiteta, niin siitä ei tarvitse erikseen antaa määräystä.*

---

**Kunnan vastine:** Täydennetty tekstiä, ettei kunnan alueella ole tällä hetkellä suunnittelutarvealueita. Lisätty kappale mahdollisesta suunnittelutarvealueen määrittämisestä tarvittaessa.

**Lausunnon aihe:** 15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset / 15.3 Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset

---

*Lupa- ja valvontavirasto esittää kunnan tutkittavaksi, onko rakennusjärjestyksessä tarpeen antaa myös rakennusoikeuksiin liittyvät määräykset puhtaan siirtymän rakennuspaikalle.*

---

**Kunnan vastine:** Korjattu kohdan otsikko muotoon ”Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa ja -rakentamista koskevat määräykset” ja kappaleen tekstiin täydennetty enimmäisrakennusoikeus rakennuspaikalla.

**Lausunnon aihe:** 17 § Rakentamisen määrä, maatarakentaminen / 17.1 Rakentamisen määrä

---

*Asuinrakennusten ja asuinkäyttöä palvelevien rakennusten osalta on rakennusjärjestyksessä syytä antaa suurin sallittu enimmäisrakennusoikeus myös pinta-alana prosenttiluvun lisäksi. Kyseinen 10 %:n rakennusoikeus rakennuspaikan pinta-alasta voi muodostua joissain tilanteissa liian massiiviseksi.*

---

**Kunnan vastine:** Korjattu ja täydennetty rakentamisen määrää niin, että rakennusoikeus suhteessa rakennuspaikan pinta-alaan on nostettu 15 %:iin, mutta samalla rajoitettu enimmäisrakennusoikeus 1500 k-m<sup>2</sup>:iin.

**Lausunnon aihe:** 18 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla / 18.2 Etäisyysvaatimukset

---

*Rakennuspaikan vähimmäispinta-alan suhdetta annettuihin etäisyysvaatimuksiin on syytä tarkastella. Näyttäisi siltä, että yhden hehtaarin vähimmäispinta-ala ei mahdollista vaadittuja suojaetäisyyksiä. 50 metrin suojaetäisyys naapuritontin rajaan vaatii käytännössä vähintään kahden hehtaariin suuruisen rakennuspaikan. Tietysti niissä tilanteissa, joissa naapuri antaa suostumuksen sijoittaa eläinsuojan, maneesin, lantalan, ulkotarhan tai tallin 50 metriä lähemmäksi kiinteistön rajaa, ei kyseinen seikka muodostu ongelmaksi.*

---

**Kunnan vastine:** Määräyksellä on tarkoitus ohjata eläinsuojien rakentamiseen riittävän suurille tiloille, tai mikäli tilan koko ei ole riittävä, varmistaa naapureiden suostumus kyseessä olevaan toimintaan.

**Lausunnon aihe:** 19 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille

---

*Kyseissä kohdassa annettu ranta-alueen määritelmä poikkeaa rakennusjärjestyksen 4 §:n määritelmästä, joka on muutenkin lähempänä alueidenkäyttölain 72 §:n 2 momentissa säädettyä. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin, ettei rakennusjärjestyksessä voida määritellä tarkasti ranta-alueen ulottuvuutta vaan se määritellään joko asemakaavassa, rakentamista ohjaavassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai tapauskohtaisesti AKL 72 §:n 2 momentin mukaisesti.*

---

**Kunnan vastine:** Kyseisestä kohdasta on poistettu Kuntaliiton mallin mukainen määritelmä ranta-alueesta ja suoralaus rakentamislain 72 §:n määräyksestä. Ranta-alueen ja rantavyöhykkeen määritelmä on kirjattu jo aiemmin kohdassa 4 §, joten määritelmän toistaminen tässä katsottiin lausunnon mukaisesti harhaanjohtavaksi ja turhaksi.

**Lausunnon aihe:** 22 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueet

---

*Lausuntopyyntöaineistoon ei ole liitetty mitään perusteluja tai vaikutusten arviointeja kyseisten alueiden määrittämiselle. Rakentamislain 18 §:n 2 momentin mukaan kyseinen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, joten kunnan on arvioitava kyseisen määräyksen vaikutuksia. Lainkohdan yksityiskohtaisten perustelujen (HE 139/2022, s. 143) mukaan tällaisiksi vaikutuksiksi katsotaan esimerkiksi luonnonarvojen tuhoutuminen sekä kunnalle aiheutuvat ongelmat esimerkiksi vesihuollon, terveydenhuollon tai koulukyytien järjestämiseksi. Perustelujen mukaan kunnan on arvioitava vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan pysyvään asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä aiheutuvien velvoitteiden kannalta. Rakennusjärjestysehdotuksen lausuntopyyntöaineistosta ei käy ilmi, mitä vaikutuksia annetulla määräyksellä on tai miten niitä on arvioitu. Esimerkiksi aineistosta ei selviä, kuinka suurta määrää rakennuksia määräys koskee. Rakennusjärjestyksen aineistoa tulee tältä osin täydentää.*

---

**Kunnan vastine:** Kyseiset käyttötarkoituksen muutosalueet ovat olleet voimassa jo aiempien sekä nykyisen kunnan rakennusjärjestyksen aikaan. Alueet sijaitsevat taajama-alueen läheisyydessä, ympärivuotisesti liikennöitävien teiden varrella, sekä yleiskaavoitettujen alueiden välittömässä läheisyydessä. Näillä alueilla käyttötarkoituksen muutoksen ei katsota aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

---

*Rakennuspaikalle asetettujen ehtojen osalta Lupa- ja valvontavirasto kiinnittää kunnan huomiota kohtaan 4, jonka mukaan asunnon tulee olla rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta. Kyseinen määräys on hieman erikoinen suhteessa siihen, että kyseisenlainen käyttötarkoituksen muutos vaatii aina rakentamisluvan hakemisen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta ja tässä samassa yhteydessä on hakijan mahdollisuus hakea lupaa myös korjaus ja muutostöille, joilla rakennus voidaan saattaa määräysten mukaiseksi.*

---

**Kunnan vastine:** Kohdan 4 määräys on muutettu muotoon ” asunto tulee saattaa rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaiseksi rakentamisluvan yhteydessä”.

**Lausunnon aihe:** 23 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset / 23.4 Aurinkosähköjärjestelmät

---

*Suojeltujen kohteiden osalta määräyksiä on syytä tarkistaa. Kohdassa, Luvanvaraisuudesta on vapautettu, esitetty ei sovellu suojeltuihin kohteisiin. Nyt määräyksissä on kielletty ainoastaan kadun puoleiselle julkisivulle asetettavat järjestelmät. Kuitenkin suojelluissa kohteissa on hyvin useasti rajoituksia myös muihin julkisivuihin sekä kattoon liittyen. Aurinkosähköjärjestelmät tulisivat olla luvanvaraisia suojelluissa kohteissa, vastaavasti kuten on ilmalämpöpumppujen osalta määrätty rakennusjärjestyksen 23.5 §:ssä.*

---

**Kunnan vastine:** Kyseessä olevaa kohtaa on täydennetty niin, että luvanvaraisuudesta on vapautettu *muuhun kuin suojeltuun rakennukseen tai arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sijoitettavat* aurinkosähköjärjestelmät.

**Lausunnon aihe:** 25 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet / 25.3 Suojellun rakennuksen määritelmiä

---

*Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto esittää muutosta seuraavaan määräykseen (muutos kursivilla):* Kun suojelu koskee rakennuksen sisätiloja, tyylin ja ominaispiirteiden muuttamiseksi voidaan katsoa sisäkaton, seinien, lattian, listojen, helojen ja valaisinten sekä kiinteiden kalusteiden muuttaminen.

*Muutosta esitetään sen vuoksi, että sekä lailla suojeltujen rakennusten ja asemakaavalla suojeltujen rakennusten sisätiloille annetut suojelumääräykset ovat yleensä eritelty koskemaan tiettyjä kohteita ja näin ollen ehdotuksessa esitetty määräys voi olla osittain ristiriidassa alkuperäisen suojelun laajuuden kanssa.*

---

**Kunnan vastine:** Kyseinen kohta korjattu lausunnon esittämällä tavalla.

**Lausunnon aihe:** 25 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet / 25.4 Selvitysvaatimukset

---

*Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä, että rakennushankkeeseen ryhtyvää ohjeistetaan olemaan ajoissa yhteydessä kunnan rakennusvalvontaviranomaiseen. Museoviranomaiselta pyydettävään lausuntoon liittyvä kirjaus esitetään poistettavaksi. Hallintolain (434/2003) 31 §:n 1 momentin mukaisesti selvitysvelvollisuus on kuitenkin viranomaisella eikä siten lausunnon pyytäminen (museoviranomaiselta) voi lähtökohtaisesti olla rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Lisäksi rakentamislaisissa on vielä erikseen säädetty niistä tilanteista, jolloin rakennusvalvontaviranomaisen tulee pyytää lausuntoa museoviranomaiselta.*

---

**Kunnan vastine:** Muutettu kohtaa niin, että velvollisuus lausunnon pyytämiseen museolta on poistettu ja muutettu yhteydenottosuositukseksi.

**Lausunnon aihe:** 26 § Rakentaminen pohjavesialueilla / 26.1 Pohjaveden suojeleminen ja pilaantumisen estäminen

---

*Määräyksessä todetaan, että "Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros ja täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia.". Lupa- ja valvontavirasto esittää, että lauseen kohtaa "täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia" täsmennetään esimerkiksi muotoon "täyttöön soveltuvia puhtaita kivennäismaa-aineksia (esim. hiekka, sora)". Kappaleeseen 26.1 voisi myös lisätä ohjaavan tekstin, että pohjaveden suojeleminen ja pilaantumisen estämisestä määrätään tarkemmin kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.*

---

**Kunnan vastine:** Kohdan 26.1 tekstiä korjattu lausunnon mukaisesti. Lisätty 26 §:n alkuun teksti, jossa ohjataan noudattamaan kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä kaikessa rakentamisessa.

**Lausunnon aihe:** 26 § Rakentaminen pohjavesialueilla / 26.2 Selvitysvaatimukset

---

*Määräyksessä todetaan "Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla ja pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja*

*tarkkailuohjelmaa.". Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että luokitelluilla pohjavesialueilla pohjaveden pysyvä alentaminen voi edellyttää vesilain (587/2011) 3 luvun 2 §:n mukaisesti lupaa. Määräystä tulee tarkentaa siten, että mahdollinen vesilain mukaisen luvan tarve ja/tai luvan tarpeen harkinta tulee määräyksestä esiin.*

---

**Kunnan vastine:** Täydennetty tekstiä lausunnon mukaisesti.

**Lausunnon aihe:** 26 § Rakentaminen pohjavesialueilla / 26.3 Energiakaivojen ja -piirien sijoittaminen pohjavesialueilla

---

*Määräyksessä todetaan, että "Luvanvaraisuudesta on vapautettu energiapiirin rakentaminen. Pohjavesialueella ennen energiapiirin rakentamista tulee pyytää lausunto paikalliselta ympäristötoimelta.". Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan energiapiireiltä voidaan edellyttää rakentamislupaa rakentamislain 42 § 2:n momentin perusteella: "Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.". Energiapiirin rakentaminen pohjavesialueella saattaa aiheuttaa ympäristönsuojelulain 16 §:n ja 17 §:n mukaista maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Lisäksi maapiirin rakentaminen voi erityisesti pohjavesialueiden reuna-alueilla aiheuttaa vesilain 3 luvun 2 §:n 1 momentin 2 ja 5 kohtien mukaisia seurauksia. Tällä perusteella energiapiirien rakentaminen tulisi saattaa tarkempaan viranomaisvalvontaan.*

---

**Kunnan vastine:** Kappaleen tekstiä muutettu niin, että luvanvaraisuudesta on vapautettu energiapiirin rakentaminen pohjavesialueen ulkopuolella. Lisätty kappale, jossa todetaan pohjavesialueella energiapiirin vaativan rakentamisluvan sekä vesilain mukaisen luvan.

---

*Lupa- ja valvontavirasto esittää, että energiakaivoja koskeva määräys vesilain mukaisen luvan edellyttämisestä muutetaan kieltoon energiakaivojen*

*poraamisesta 1- ja 2-luokan pohjavesialueilla. Viime aikoina energiakaivojen poraamiseen pohjavesialueella on edellytetty vesitalousluvan hakemista vesilain (587/2011) 3 luvun 2 §:n perusteella. Nykyisen oikeuskäytännön mukaan vesitalousluvan myöntämisen edellytykset eivät energiakaivojen sijoittamisessa pohjavesialueelle ole intressivertailuun perustuen kuitenkaan täyttyneet. Korkein hallinto-oikeus on antanut muun muassa seuraavat vuosikirjapäätökset energiakaivoihin liittyen: KHO 2015:150 ja KHO 2019:37. Korkein hallinto-oikeus ei myöskään ole myöntänyt valituslupaa energiakaivoja koskevaan kielteiseen päätökseen (KHO päätös 3111/2023). Koska määräys on alueellisesti ja sisällöltään tarkkarajainen, ja siitä on mahdollista poiketa erityisestä syystä (RakL 57 §), niin Lupa- ja valvontaviraston mukaan sitä ei voida pitää kohtuuttomana rakentamislain 17 §:n 2 momentin tarkoittamalla tavalla.*

---

**Kunnan vastine:** Energiakaivojen osalta rakennusjärjestyksen määräys on muutettu muotoon ”Energiakaivon rakentaminen vaatii aina rakentamisluvan”. Tällöin vesilain mukainen lupatarve tulee rakennusvalvonnan ratkaistavaksi rakentamisluvan yhteydessä.

**Lausunnon aihe:** 27 § Pilaantunut maaperä / 27.2 Ilmoitusvaatimus

---

*Määräyksen mukaan "Pilaantuneesta maa-alueesta ja sen puhdistamisesta on ilmoitettava kunnan ympäristönvalvontaviranomaiselle.". Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että pilaantuneen maa-alueen puhdistaminen edellyttää ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 luvun 136 §:n mukaan ilmoitusta Lupa- ja valvontavirastolle. Rakennusjärjestyksen määräys tulee korjata.*

---

**Kunnan vastine:** Täydennetty ilmoitusvaatimuksen koskevan myös Lupa- ja valvontavirastolle tehtävää ilmoitusta.

**Lausunnon aihe:** 38 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie / 38.3 Pelastustie

---

*Kohdan osalta esitetään kunnalle harkittavaksi, että pitäisikö tässä kohtaa viitata myös Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen ohjeisiin pelastustien*

*rakentamisen osalta. Kyseinen ohjeistus löytyy: <https://pelastustoimi.fi/etela-karjala/lomakkeet-ja-oppaat>.*

---

**Kunnan vastine:** Kohtaan lisätty kappale Etelä-Karjalan Pelastuslaitoksen lausunnon ohjeistuksen mukaan. Kunta ei katso tarpeelliseksi tämän lisäksi lisätä viittausta pelastuslaitoksen sivuilta löytyviin ohjeisiin.

**Lausunnon aihe:** 43 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen / 43.1 Yleismääräys

---

*Rakentamislain purkamiseen liittyvät säännökset koskevat ainoastaan rakennuksia. Rakennusjärjestysehdotuksessa kyseisessä kohdassa rakennus on korvattu sanalla rakennuskohde, joka LVV:n näkemyksen mukaan on käsitteenä tiukempi kuin rakentamislaisissa säädetty, jossa esimerkiksi 55 ja 56 §:n säännökset on kohdistettu koskemaan rakennusta tai sen osaa.*

---

**Kunnan vastine:** Muutettu termi rakennuskohde rakennukseksi lausunnon mukaisesti.

**Lausunnon aihe:** Luonnonarvojen huomioiminen

---

*Luvussa 3. Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle on 15 §:ssä selvitysvaatimuksina todettu, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen, soveltuuko kiinteistö rakentamiseen, kun otetaan huomioon suojelulliset, historialliset ja luontoarvot sekä ennusteet muuttuvista ilmasto-olosuhteista. Luonnonarvojen selvitystarvetta voi olla myös asemakaavoitetuilla alueilla, varsinkin jos kaavan laatimisesta on kulunut jo useampi vuosi. Luonnonarvoja koskeva selvitysvelvollisuus olisi syytä käsittää kaikki rakentaminen ja sen vuoksi se olisi syytä sisällyttää rakennusjärjestyksen alkupäähän esimerkiksi lisäyksenä 1 luvun pykälään 3 muuttaen otsikoksi esimerkiksi Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakkolausunnot ja –selvitykset. Selvitysvelvollisuutena voisi todeta esimerkiksi: Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on selvittää tarvittaessa, miten rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä huomioidaan vesilain ja luonnonsuojelulain nojalla suojellut luontotyypit, 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. Tarvittaessa rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä pyydetään lausunto Lupa- ja valvontavirastolta vakituisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon rakentamiselle, käyttötarkoituksen muutokselle tai purkamiselle edellä mainittuihin ryhmiin kuuluvien lajien esiintymisalueiden läheisyydessä.*

---

**Kunnan vastine:** Täydennetty 3 § otsikkoa ja sisältöä lausunnon mukaisesti.

**Lausunnon aihe:** Luonnonarvojen huomioiminen / Haitallisten vieraslajien torjunta

---

*Haitallisten vieraslajien torjuntaa ja leviämisen ehkäisemistä ei rakennusjärjestyksessä ole käsitelty kuin välillisesti. Pihan rakentamisesta on pykälässä 30.2 todettu hyvin, että Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa ja että puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan. Perusteltua olisi selkeästi kieltää haitallisten vieraslajien istuttaminen pihaa rakennettaessa ja todeta, että pihaa rakennettaessa on pidettävä huoli, että mitään vieraslajia (myöskään niitä, jotka eivät kuulu EU:n tai kansalliseen vieraslajiluetteloon) ei saa päästää leviämään ympäristöön (laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta (1709/2015) 3 §). Lisäksi rakennusjärjestyksen pykälään 46.2 on syytä lisätä, että työmaalta ei saa levitä vieraslajeja tontin ulkopuolelle.*

---

**Kunnan vastine:** Kohdan 30.2 osalta tekstiä täydennetty haitallisten vieraslajien istutuskiellolla ja muiden vieraslajien leviämisen torjumisella. Työmaan alueelta vieraslajien leviäminen on huomioitu täydentämällä kohdan 46.4 toisen kappaleen määräystä.

**Lausunnon aihe:** 43 § Rakennuksen tai sen osa purkaminen / 43.2 Selvitysvaatimukset

---

*Purettavaksi suunnitelluissa rakennuksissa voi olla myös luonnonsuojelulain turvaamia luontoarvoja, kuten eri lepakkolajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai toistuvasti samaa pesää käyttävien lintujen pesiä. Näiden*

*lajien selvittämisen osalta Lupa- ja valvontavirasto esittää, että rakennusjärjestyksen määräystä 43.2 muutetaan seuraavasti (lisäys kursivilla):*

- 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.*

**Kunnan vastine:** Täydennetty kohdan 43.2 tekstiä lausunnon mukaisesti.

**Lausunnon aihe:** Jatkokäsittely

*Rakentamislain 19 §:n 2 momentin mukaan, jos kunta on olennaisesti muuttanut rakennusjärjestystä sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Ehdotusta rakennusjärjestykseksi ei kuitenkaan tarvitse asettaa uudelleen nähtäville, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja kunta kuulee erikseen niitä osallisia, joita muutokset koskevat.*

*Jatkokäsittelyssä tulee huomioida, että mikäli rakennusjärjestystä muutetaan olennaisesti, niin se tulee asettaa uudelleen nähtäville. Kun huomioidaan rakennusjärjestyksen luonne yleisenä rakentamista ohjaavana säännöstönä, niin käytännössä voi olla melko vaikeaa vaikea rajata erikseen ne osalliset, joita rakennusjärjestyksen nähtäville asettamisen jälkeen tehdyt muutokset koskisivat. Tästä johtuen joudutaan rakennusjärjestysehdotus melko herkästi asettamaan uudelleen nähtäville, jos alkuperäistä ehdotusta on muutettu. Mikäli uudelleen nähtäville asettamiseen liittyy epävarmuutta, niin siinä tilanteessa on varmastikin parempi asettaa ehdotus uudelleen nähtäville menettelyvirheiden välttämiseksi.*

**Kunnan vastine:** Viranomaisilta saatujen lausuntojen perusteella rakennusjärjestysehdotusta on jouduttu muuttamaan siinä määrin merkittävästi, että rakennusjärjestys tullaan asettamaan uudelleen nähtäville, jotta käsittelyssä vältetään menettelyvirheitä.

## Liitteet

1. Etelä-Karjalan museon lausunto
2. Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen lausunto
3. Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen lausunto
4. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto
5. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen terveydensuojeluviranomaisen lausunto
6. Lupa- ja valvontaviraston lausunto