



**Asia** Suunnittelutarveratkaisu

**Rakennuspaikka**

927-401-1-90 (määräala)  
Pinta-ala 6650.0 m<sup>2</sup>

Peurakorventie 81  
03100 NUMMELA

Kaava Strateginen yleiskaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus Maaseutuelinkeinojen alue

**Hakija** **Lepistö Eeva Elisabet**  
**Kiviparintie 5a B 31**  
**00920 HELSINKI**

**Toimenpide** Vapaa-ajan asunnon (n. 15 m<sup>2</sup>) sekä talousrakennuksien rakentaminen.

**Lausunnot**

Kunnallistekniikka	01.06.2021
Vihdin vesi	14.05.2021
Ympäristövalvonta	25.05.2021

**Hakemuksen liitteet**

Asemapiirros  
Naapurien kuuleminen

**Valmistelu**

RAKENNUSTOIMENPIDE  
Vapaa-ajan asunnon (n. 15 m<sup>2</sup>) sekä talousrakennuksien rakentaminen.

**KAAVOITUSTILANNE**

**Maakuntakaava:**

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kohde sijoittuu alueelle, jolle ei ole maakuntakaavakartalla asetettu erityistä käyttötarkoitusta. Näiden alueiden osalta alueidenkäyttöä ohjaavat Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset. Alueidenkäytön ja rakentamisen sijoittumisen osalta on syytä kiinnittää erityistä huomiota suunnittelumääräykseen, jonka mukaan maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Lisäksi rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikkuksen edellytykset.

**Strateginen yleiskaava:**

Koko kunnan kattava strateginen yleiskaava on tullut voimaan 19.10.2021. Strategisessa yleiskaavassa kohde sijoittuu maaseutuelinkeinojen alueelle. Kaavamääräyksen mukaan alue on varattu ensisijaisesti maa- ja metsätaloudelle sekä muulle elinkeinotoiminnalle, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa suhteen sopii maaseudulle. Alueelle voi sijoittua myös elinkeinoihin liittyvää asumista, sekä olemassa olevia kyliä täydentävää asumista sekä vapaa-ajanasumista.



Asemakaava:

Alueella ei ole asemakaavaa.

KIELTO

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) nojalla asetettua rakennuskieltoa.

SUUNNITTELUTARVE

Kohdekiinteistö sijaitsee MRL 16 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella.

RAKENTAMISRAJOITUS

Ei rakentamisrajoitusta.

HAKIJAN PERUSTELUT

Hakijan perustelut alla referoituna (perustelut kokonaisuudessaan hakemuksen liiteasiakirjoissa):

Haetaan lupaa seuraaville kesäkäytössä oleville, kokoluokaltaan alle 30 m<sup>2</sup> oleville rakennuksille: päämökki (14,7 m<sup>2</sup>), vierasmökki (15 m<sup>2</sup>), varasto (9 m<sup>2</sup>) sauna (5 m<sup>2</sup>) sekä leikkimökki (6 m<sup>2</sup>). Kiinteistöllä on suoritettu vähäistä maanmuokkausta sekä muutama puunkaato. Kiinteistöstä on tarkoitus lohkoa noin 6650 m<sup>2</sup> määrääla uutta vapaa-ajan asuntoa varten.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on kuullut viisi (5) naapurikiinteistöä. Hakemukseen on saatu yksi (1) muistutus. Muistutuksen sisältö alla referoituna (muistutus kokonaisuudessaan hakemuksen liiteasiakirjoissa):

Muistuksessa kiinnitetään huomiota kohdekiinteistön tieliittymiin, joita on tällä hetkellä kaksi: alkuperäinen Peurakorventieltä kiinteistölle tuleva liittymä sekä Peurakorventien ja Kuuselantien risteysalueelle sijoittuva liittymä. Peurakorventien ja Kuuselantien risteysalueelle sijoittuvalla liittymällä ei katsota olevan lupaa. Liittymän katsotaan muutoinkin olevan riski liikenneturvallisuudelle. Muistuksessa tuodaan lisäksi esiin, että mikäli kiinteistö lohkotaan, tässä yhteydessä voitaisiin tehdä uusi liittymä, joka voisi sijoittua emäkiinteistön ja lohkokiinteistön väliselle rajalle ja siten palvella kumpaakin kiinteistöä.

Lausunnot:

Vihdin kunnan elinvoimapalveluiden palvelukeskuksen sekä infra- ja tukipalveluiden palvelukeskuksen yksiköille on varattu mahdollisuus lausua hakemuksesta:

Rakennusvalvonta ei ole lausunut asiassa.

Kunnallistekniikka tuo lausuntonaan esiin, että heillä ei ole huomautettavaa hakemukseen.

Vihdin Vesi on lausunut seuraavasti: "Kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella. Vihdin Vedellä ei ole huomautettavaa poikkeamisen hakemiselle."

Ympäristövalvonta on lausunut seuraavasti: "Hakemuksesta ei selviä, miten kiinteistön jätevesien käsittely tullaan toteuttamaan. Toteutuksessa tulee noudattaa mitä Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräyksien 6.5 §:ssä määrätään jätevesien puhdistamiseen tarkoitettujen käsittelylaitteistojen sekä puhdistettujen jätevesien purkupaikan sijoittamisessa huomioitavista vähimmäissuojaetäisyyksiä."

Ympäristöterveydenhuolto ei ole lausunut asiassa.



Muut lähtökohdat:

Yleistä

Kohde sijaitsee Peurakorventien sekä Kuuselantien varressa, kiinteistöllä Lammentausta (927-401-1-90). Kiinteistö on rekisteröity vuonna 1982 ja on pinta-alaltaan 2,605 hehtaaria. Kiinteistölle sijoittuu metsäistä aluetta sekä olemassa olevan vapaa-ajan asunnon pihapiiri. Kiinteistöstä on tarkoitus lohkoa noin 6650 m<sup>2</sup> määräala uutta vapaa-ajan asuntoa varten.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen

Peurakorventien ja Kuuselantien risteuksen läheisyyteen, johon myös kohdekiinteistö sijoittuu, sijoittuva rakennuskanta koostuu pääosin vakituiseen asumiseen käytettävästä rakennuskannasta. Peurakorventien varren rakennuskanta koostuu muutoinkin pääosin vakituiseen asumiseen käytettävästä rakennuskannasta sekä näihin liittyvästä talousrakentamisesta. Pääosa lähialueen vapaa-ajan asunnoista koostuvasta rakennuskannasta sijoittuu kohdekiinteistöltä länteen päin sijoittuvien Leppärläntien, Lammenlinnantien sekä Jokipellonpolun varsille. Kohdekiinteistön lähialueelle sijoittuvan rakennuskannan, joka koostuu pääosin ympärivuotiseen asumiseen käytettävistä rakennuksista, kerrosalat vaihtelevat noin 60 k-m<sup>2</sup> ja 250 k-m<sup>2</sup> välillä, joten kokoluokaltaan suunniteltu rakentaminen olisi muuta alueen rakennuskantaa pienempää.

Hankkeen maisemalliset vaikutukset jäisivät vähäisiksi, sillä kohdekiinteistö on metsäisten alueiden ympäröimä jokaisesta ilmansuunnasta. Maisemalliset vaikutukset rajautuvat lähinnä kohdekiinteistön alueelle. Lähimmän vesistön, Vähä Myllylammen, rantaan on suunnitellulta rakennuspaikalta matkaa noin 400 metriä. Suunnitellulla rakentamisella ei ole vaikutusta vesistön rantamaisemaan.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin

Kohdekiinteistölle johtaa tieyhteys Kuuselantien kautta. Kuuselantien ja edelleen Peurakorventien kautta muodostuu yhteyt seututielle 110, johon on matkaa kohdekiinteistöltä noin 800 metriä.

Lähimmät palvelut sijaitsevat seututien 110 varrella sijaitsevan huoltoaseman yhteydessä, johon on kohdekiinteistöltä matkaa noin 1,3 kilometriä. Nummelan keskustan palveluihin on matkaa noin 7 kilometriä. Lähimpään kouluun on matkaa noin 6 kilometriä. Kohdekiinteistö ei ole Vihdin Veden toiminta-alueella.

Emätilatarkastelu

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu pyritään käytännössä turvaamaan noudattamalla niin sanottua emätilaperiaatetta. Alueen, jolle hakemuksessa esitetty rakentamishanke sijoittuu, osalta selvitetään rakennuslain (370/1958) voimaantuloajankohtana (1.7.1959) vallinnut kiinteistöjaotus. Kiinteistöjaotuksen perusteella määritetään emätila, johon kohdekiinteistön alue on mainittuna poikkileikkausajankohtana eli rakennuslain voimaan tullessa kuulunut.

Kohdekiinteistö Lammentausta (927-401-1-90) on rekisteröity 20.8.1982. Aiemmin mainittuna poikkileikkausajankohtana eli rakennuslain voimaan tullessa kiinteistön alue on kuulunut kiinteistöön Kuusela (927-401-1-18), joka katsotaan emätilaksi. Emätila on rekisteröity 9.7.1935 ja sen pinta-ala on ollut 15,03 hehtaaria. Emätilatarkastelu suoritetaan niin sanottua nettopinta-alaa hyödyntäen eli kokonaispinta-alasta vähennetään rakentamiseen soveltumattomat alueet. Emätilan pinta-alasta on suota ja vesialuetta noin 8820 m<sup>2</sup>. Näin ollen emätilan nettopinta-alaksi saadaan 14,14 hehtaaria.

Kohteesta on lähimpiin kyläkeskuksiin yli neljän kilometrin matka. Kohde ei myöskään ole asemakaavoitetun alueen lievealuetta. Näin ollen emätilan tulkitaan sijoittuvan 3. edullisuusvyöhykkeelle rakentamisen teoreettisen mitoituksen osalta.



Emätilan alueesta on sovelletun poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostettu yhdeksän (9) kiinteistöä (927-401-1-90, 927-401-1-96, 927-401-1-97, 927-401-1-98, 927-401-1-99, 927-401-1-100, 927-401-1-101, 927-401-1-134 ja 927-401-1-159). Emätilan alueelle sijoittuvista kiinteistöistä viidellä (5) on vapaa-ajan asunto tai ympärivuotinen asunto.

Kun huomioidaan emätilan mitoitukseen vaikuttava pinta-ala, emätilan alueelle jo toteutunut rakentaminen sekä emätilan sijainti yhdyskuntarakenteessa, voidaan todeta, että mikäli kohdekiinteistölle muodostetaan uusi rakennuspaikka, ei noudateta maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta. Edullisuusvyöhykkeisiin perustuvan laskentamallin mukaisesti emätilan mahdollistamia teoreettisia hajarakentamismahdollisuuksia ei ole enää jäljellä. Emätilan alueelle ei ole mahdollista muodostaa uusia rakennuspaikkoja ilman, että maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen  
Suunnittelutarveratkaisuharkinnassa tulee ottaa huomioon päätöksen kaavoituksen korvaava luonne. Suunnittelutarveratkaisu korvaa rakennushanketta koskevilta osin alueen asemakaavoituksen tai rakennusluvan perusteena käytettävän yleiskaavoituksen. Suunnittelutarveratkaisua ei voida myöntää rakennushankkeelle, jota ei olisi mahdollista osoittaa tällaisissa kaavoissa.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kohde sijoittuu alueelle, jolle ei ole maakuntakaavakartalla asetettu erityistä käyttötarkoitusta. Uusimaa-kaavan yleisten suunnittelumääräysten mukaan maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Suunniteltu rakentaminen sijoittuisi olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen, kohdekiinteistön lähialueen rakennuskannan koostuessa pääasiassa vakituiseen asumiseen käytettävästä rakennuskannasta.

Strategisessa yleiskaavassa kohde sijoittuu maaseutuelinkeinojen alueelle.

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Kohdekiinteistön sivuitse kulkevan Peurakorventien varteen on myönnetty useita suunnittelutarveratkaisuja. Myös Peurakorventiestä länteen päin sijoittuvan Leppärläntien varteen on myönnetty useita suunnittelutarveratkaisuja. Sekä kohdekiinteistön itäiselle että läntiselle puolelle sijoittuville kiinteistöille on myönnetty suunnittelutarveratkaisu ympärivuotista asuntoa varten. Emätilan Kuusela (927-401-1-18) alueelle on myönnetty kaksi (2) aiempaa suunnittelutarveratkaisua ympärivuotiselle asunnolle. Emätilan alueelle sijoittuu neljä (4) rakentamatonta kiinteistöä, joiden mahdollisiin rakentamistarpeisiin ei pystytä ottamaan kantaa tämän luparatkaisun yhteydessä.

Kun yksittäisellä suunnittelutarveratkaisulla korvataan rakennushanketta koskevilta osin alueen rakentamiseen oikeuttava kaavoitus, tulee myös suunnittelutarveratkaisuharkinnassa turvata maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, kuten myös alueen kaavoituksessa tehtäisiin. Mikäli yhdenvertaista kohtelua ei kyetä luparatkaisussa turvaamaan, kuten tässä tapauksessa, on luvan myöntämisen katsottava aiheuttavan MRL 137.1 §:n 1 kohdan mukaista haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

#### Ympäristövaikutukset

Kohdekiinteistön läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita eikä pohjavesialueita. Lähin vesistö, Vähä Myllylampi, sijoittuu noin 400 metrin päähän suunnitellulta rakennuspaikalta. Hankkeella ei ole vaikutuksia vesistöön.



Muut vaikutukset  
Ei muita vaikutuksia.

### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Yleiskaavasuunnittelija Viljam Jokinen, etunimi.sukunimi(ät)vihti.fi, puh. 050 302 4695

Elinvoimajohtaja ei myönnä suunnittelutarveratkaisua vapaa-ajan asunnon (n. 15 m<sup>2</sup>) ja talousrakennuksien rakentamiseksi kiinteistöllä Lammentausta (927-401-1-90).

Hanke ei täytä rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella (MRL 137 §).

### Elinvoimajohtajan päätös

En myönnä suunnittelutarveratkaisua vapaa-ajan asunnon (n. 15 m<sup>2</sup>) ja talousrakennuksien rakentamiseksi kiinteistöllä Lammentausta (927-401-1-90).

#### PERUSTELUT

Kun huomioidaan kohdekiinteistön lähialueen tiivis rakentaminen, emätilan alueelle jo muodostettujen rakennuspaikkojen määrä sekä kunnassa käytössä olevat mitoitusperiaatteet, joiden avulla arvioidaan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamista yksittäistä suunnittelutarveratkaisua koskevassa harkinnassa, on hankkeen toteuttamisen katsottava aiheuttavan MRL 137.1 §:n 1 kohdan mukaista häirtää asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamisen edellytykset on yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan tutkittava rakentamiseen oikeuttavassa kaavoituksessa, jossa voidaan ottaa kohdekiinteistöä laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö.

Hanke ei täytä rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella (MRL 137 §).

#### Sovelletut oikeusohjeet

Vihdin kunnan toimintasääntö 7 § 4. kohta

Rakennusjärjestyksen 20 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki

16 § Suunnittelutarve

136 § Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

137 § Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

145 § Lupa- ja valvontamaksu

173 § Poikkeamismenettely

174 § Poikkeamispäätös

Maankäyttö- ja rakennusasetus

85 § Poikkeuksen hakeminen

86 § Kuuleminen poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta

88 § Poikkeamispäätöksen lähettäminen tiedoksi

### Muuta

Tähän päätökseen liitetään hakemuksen mukaisen rakennuspaikan sijaintia osoittava kartta ja asemapiirros.

### Lupamaksu

350,00 euroa, kielteinen päätös

(Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 5.5.2020 § 26: Kaavoitus- ja maankäyttöpalveluiden palveluista perittävät maksut Vihdin kunnassa, maksutaksa. Voimaan 1.7.2020)

**Päätöksen antaminen**

Päätös annetaan julkipanon jälkeen **21.10.2021**, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Muutoksenhakuohjaus liitteenä.

**Lainvoimaisuus**

Päätös saa lainvoiman **05.11.2021**, mikäli siitä ei ole sitä ennen tehty oikaisuvaatimusta Vihdin elinvoimalautakunnalle.

Vihti 20.10.2021

Petra Ståhl  
elinvoimajohtaja

**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen edellä mainittuna päätöksen antopäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia elinvoimalautakunnan käsiteltäväksi. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti elinvoimalautakunnalle 14 päivän kuluessa luettuna päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Oikaisuvaatimus on toimitettava valitusajan kuluessa Vihdin kunnan kirjaamoon, osoitteeseen: Vihdin elinvoimalautakunta, Asemantie 30, PL 13, 03101 Nummela. Oikaisuvaatimus voidaan toimittaa myös sähköpostina osoitteeseen: [kunnanvirasto@vihti.fi](mailto:kunnanvirasto@vihti.fi).

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

**Tämän päätöksen antopäivä on 21.10.2021**  
**Oikaisuvaatimuksen tekoaika päättyy 04.11.2021 klo 15:30.**