

Viimeksi muokattu 21.11.2024

RAKENNUSJÄRJESTYS

Vihdin kunnan rakennusjärjestys PP.KK.VVV

LUONNOS

LAINSÄÄDÄNNÖSSÄ JA RAKENNUSJÄRJESTYKSESSÄ KÄYTETYT KÄSITTEET	4
LUKU 1 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN TAVOITE JA TOIMIVALTUUDET	6
§1 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN SOVELTAMISALA	6
§2 TAVOITE	6
§3 RAKENNUSVALONTAVIRANOMAINEN	6
LUKU 2 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA	7
§4 RAKENTAMISTAPAOHJEET	7
§5 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO	7
§6 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN VALVONTA	8
LUKU 3 YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	8
§7 RAKENTAMISLUPAA EDELLYTTÄVÄT TOIMENPITEET	8
§8 RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN	10
§9 RAKENTAMISLUVAN HAKEMISESTA VAPAUTETUT TOIMENPITEET	11
§10 RAKENNUSTEN SOVELTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN	11
§11 RAKENNUSTEN SIOJITTUMINEN	12
§12 TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN KATU- TAI MUULLE YLEISELLE ALUEELLE	13
§13 OLEVA RAKENNUSKANTA	13
§14 RAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN KORKEUSASEMA	14
§15 AITAAMINEN	14
§16 PIHA-ALUE, PENGERRYKSET JA TUKIMUURIT	15
§17 MAALÄMPÖKAIVOT JA -PIIRIT	15
§18 RAKENNUSPAIKAN LIIKENNEJÄRJESTELYT JA PAIKOITUS	16
§19 MAANALAISET JOHDOT JA RAKENTEET	17
§20 HULEVESIEN JA PERUSTUSTEN KUIVATUSVESIEN JOHTAMINEN	17
§21 VESIHUOLTO VERKOSTOJEN ULKOPUOLISILLA ALUEILLA	18
§22 JÄTEHUOLTOON LIITTYVÄT RAKENNELMAT JA KULKUVÄYLÄT	19
§23 MAINOS- TAI MUUT LAITTEET RAKENNUKSISSA	20
§24 VAPAA-AJAN ASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN	21
§25 TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMISEEN LIITTYVÄ RAKENTAMINEN JA SIOJITTAMINEN	22
LUKU 4 SUUNNITTELUTARVEALUEET	23
§26 SUUNNITTELUTARVEALUEET	23
§27 VAPAA-AJAN ASUNNON KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN	23
LUKU 5 RAKENTAMISEN OHJAAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA	24
§28 TALOUSRAKENNUSTEN JA RAKENNELMIEN SIOJITTAMINEN	24
§29 MAISEMATYÖLUPA	24
§30 TONTIN SISÄISEN RAKENNUSALAN RAJAN YLITTÄMINEN	25
LUKU 6 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUIN RANTA-ALUEET	25
§31 RAKENNUSPAIKKA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA, MUUT KUIN RANTA-ALUEET	25
§32 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ	26
§33 HEVOSTALLIEN JA ELÄINSUOJIEN RAKENTAMINEN	28

LUKU 7	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLA.....	29
§34	RAKENNUSPAIKKA RANTA-ALUEELLA	29
LUKU 8	VESIHUOLLON JÄRJESTÄMINEN JA POHJAVESIALUEILLA RAKENTAMINEN ...	31
§35	TALOUSVEDEN RIITTÄVYYS	31
§36	JÄTEVESIEN KÄSITTELY VIEMÄRIVERKOSTOJEN ULKOPUOLELLA RAKENNETTAESSA	31
§37	ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ POHJAVESIALUEILLE.....	31
LUKU 9	RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT	32
§38	KATU- TAI MUUN YLEISEN ALUEEN KÄYTTÄMINEN JA KATUALUEEN TYÖLUPA.....	32
§39	TILAPÄISET TYÖMAARAKENNUKSET	32
§40	TYÖMAAVESIEN HALLINTA	32
§41	PILAANTUNEET MAAT	32
LUKU 10	MÄÄRÄYSTEN VALVONTA, NOUDATTAMINEN JA POIKKEAMINEN	33
§42	MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN	33
§43	VOIMAANTULO	33

Lainsäädännössä ja rakennusjärjestyksessä käytetyt käsitteet

Rakentamislupa (Rakentamislaki §42)

Rakentamislupa tarvitaan aina 42§:n 1. momentissa mainittuihin hankkeisiin. Rakentamisluvan käsittelyssä ratkaistaan sekä sijoittamisen että toteuttamisen edellytykset.

Sijoittamislupa (Rakentamislaki 45§, 46§ ja 47§)

Hakijan niin halutessa sijoittamisen edellytykset voidaan ratkaista erikseen. Tällöin toteuttamiselle tulee hakea erikseen rakentamislupa, jos sijoittamislupa voidaan myöntää,

Maisematyölupa ((53§)

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa laissa määritellyissä tapauksissa.

Purkamislupa (55§)

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Rakennus (Rakentamislaki 2 § 5. kohta)

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

Rakennuskohde (Rakentamislaki 2 § 4. kohta)

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.

Asuinrakennus

Ympäristöministeriön asetuksella määritetään rakentamislain 40 § mukaiset vähimmäisvaatimukset asuinrakennuksen koolle ja ominaisuuksille.

Suunnittelutarvealue (Alueidenkäyttölaki 16 §)

Suunnittelutarvealueella maankäyttö (kuten uusien rakennuspaikkojen osoittaminen) edellyttää sijoittamisen edellytysten tarkempaa harkintaa.

Näillä alueilla on suuri rakentamispaine, tarve säilyttää riittävän suuria yhtenäisiä alueita rakentamattomina tulevan asemakaavoituksen mahdollistamiseksi tai erityisiä maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden vuoksi rakentamisen sijoittumista ja määrää on tarpeen ohjata.

Osa suunnittelutarvealueiden rajauksista tulee suoraan laista (mm. väylien lievealueet). Kunta voi rakennusjärjestyksellä määrätä suunnittelutarvealueista ja ehdoista, joilla alueen erityispiirteet voidaan ottaa huomioon lupaharkinnassa.

Rakentamislupapäätöksen yhteydessä (tai erillisessä sijoittamislupaharkinnassa) on tutkittava sijoittamisen edellytykset rakentamislain mukaisesti. Muualla kuin asemakaava-alueilla sijoittamisen edellytykset määräytyvät 45 § mukaisesti.

Poikkeamislupa (Rakentamislaki 57 §)

Kunta voi erityisestä syystä ja laissa määrätyin reunaehdoin myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Myös rantoja koskevasta rakentamiskiellosta (rannalle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa) voidaan poiketa samoin ehdoin.

Vähäinen poikkeaminen (Rakentamislaki 59 §)

Rakentamisluvan yhteydessä voidaan myöntää vähäinen poikkeaminen rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja niitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

Luku 1 Rakennusjärjestyksen tavoite ja toimivaltuudet

§1 Rakennusjärjestyksen soveltamisala

Kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät rakentamislakia, alueidenkäyttölakia, Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, asetuksia sekä voimassa olevia asemakaavoja ja oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Lait, asetukset, oikeusvaikutteinen yleiskaava sekä asemakaavat menevät rakennusjärjestyksen määräysten edelle.

§2 Tavoite

Rakentamislain 751/2023 tavoitteena on turvata ja edistää terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista. Rakentamisen on oltava ympäristöön ja maisemaan sopivaa, perustuttava kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin ja kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin. Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei saa turmella ja rakentamisen tulee mahdollistaa uusien arvorakennusten ja kulttuuriympäristöjen syntyminen. Rakennuskantaa ja rakennettua ympäristöä tulee hoitaa ja pitää kunnossa suunnitelmallisesti.

Rakentamislain 17§:n mukaisesti kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista olosuhteista johtuvia määräyksiä, jotka ovat tarpeen suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta.

§3 Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta. Sen alaisena toimi rakennusvalvonta. Päätösvallasta ja sen siirtämisestä viranhaltijoille määrätään kunnan hallintosäännössä, sekä Vihdin kunnan toimintasäännössä.

Luku 2 Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

§4 Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi voidaan antaa alueellisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisoloihin sopivaa ja kestävästä rakentamista.

Asemakaavan yhteydessä laadittuja ja kaavamääräyksiksi hyväksytyjä rakentamistapaohjeita ja korttelisuunnitelmia tulee noudattaa yhtenäisen, alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivan sekä kestävän rakentamisen saavuttamiseksi.

§5 Rakennetun ympäristön hoito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa, siten ettei se aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Ympäristöön olennaisesti vaikuttava varastointi tai säilytys on tarvittaessa suojattava aidoilla, istutuksilla tai muulla näkösuojalla.

Kaavassa suojellulla tai muutoin arvokkaaksi arvioidulla alueella tulee ennen ympäristökuvaan vaikuttavien toimenpiteiden toteuttamista olla yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen lupatarpeen selvittämiseksi.

Asemakaava-alueen puusto ja maisemallisesti merkittävät sekä alueen viihtyisyyden kannalta olennaiset puut ja puuryhmät tulee ensisijaisesti pyrkiä säilyttämään. Puiden lähistöllä tehtävien muutostöiden yhteydessä tulee huolehtia riittävästä suojauksesta. Puiden elinolosuhteita ei saa tarpeettomasti muuttaa ja juuristoalueelle kohdistuvia häiriöitä tulee välttää. Jos puiden säilyttäminen ei ole mahdollista (esim. rakentamisesta, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan rakentamisesta tai korjaamisesta johtuvista kaivuu- tai muista töistä johtuen), ensisijaisena vaihtoehtona on korvaavien puiden istuttaminen. Määräys korvaavista istutuksista koskee soveltuvilta osin myös maisematyöluvan nojalla poistettavaa puustoa.

§6 Rakennetun ympäristön valvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakentamislain 142§:ssä tarkoitettua ympäristön hoitoa ja voi pitää valvontatehtäviinsä liittyviä katselmuksia tai tarkastuksia.

Luku 3 Yleisiä määräyksiä

§7 Rakentamislupaa edellyttävät toimenpiteet

Rakentamislain 42§:n mukaisesti uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) asuinrakennus;
- 2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliometrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Rakentamislain 42§ 1 momentin 8 kohdan mukaisena alueena pidetään ainakin seuraavia:

- 1) lumenkaatopaikat
- 2) energiantuotantoon tai -siirtoon tarkoitetut alueet (esim. aurinkovoimalakentät, maanpäälliset putkilinjat yms.) pl. sähköverkkoihin liittyvät johtoalueet
- 3) urheilualueet ja golfkentät pl. yleisesti nähtävillä olleeseen katu-, puisto- tai liikuntapaikkasuunnitelmaan perustuvat toimenpiteet
- 4) yli 20 autopaikan tai 500 m² pysäköintialueet
- 5) pilaantumattomien maa-ainesten tilapäistä varastointia varten rakennettavat alueet

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden (esim. palo-osastoiviin rakenteisiin liittyvät muutokset) taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön.

Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin.

Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
- 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
- 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti

Rakennusjärjestyksessä määrätään, että rakentamislupaa edellytetään myös:

- 1) linjasaneeraukselle (vesi- ja/tai viemärlaitteistojen, ilmanvaihtojärjestelmien ja muiden taloteknisten järjestelmien uudistaminen) lukuun ottamatta viemäriputkien pinnoittamista ja rakentamislain (751/2023) 37 §:n 2. mom mukaisia rakennuksia, joihin energiatehokkuuden parantamisvaatimusta ei sovelleta
- 2) kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyjärjestelmän (myös umpisäiliön) asentamiselle lukuun ottamatta Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräysten 10§ mukaisten vähäisten jätevesimäärien käsittelyyn tarkoitetut järjestelmät ja imeytysrakenteet
- 3) huoneistojärjestelylle (huoneistojen jakaminen tai yhdistäminen, huoneluvun muutokset)
- 4) yli 50 m² muualle kuin katolle asennettavalle aurinkopaneeli- tai keräinasennukselle.

- 5) vesirajalaitteelle tai yli 5 venepaikan laiturille tai siihen rinnastettavalle veteen sijoittuvalle rakennelmalle (vapautus ei poista mahdollisen vesilain mukaisen luvan tarvetta)
- 6) sillan rakentamiselle, jos rakentaminen ei perustu hyväksytyyn katu-, tie- tai ratasuunnitelmaan lukuun ottamatta piha-alueille sijoitettavia kevytrakenteisiä siltoja
- 7) vesikattokorjaukset ja muut rakennemuutokset, kun rakenteisiin liittyy palo-osastoiteja
- 8) asemakaava-alueilla liiketilan katutason ikkunapintojen laajaan peittämiseen pl. 23§ 4. momentin mukaiset poikkeukset.

§8 Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Rakennuksen purkaminen edellyttää kunnan myöntämää purkamislupaa. Rakennuslain 56§ määrittelee purkamisluvan edellytykset.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista.

Talousrakennuksen tai rakennelman purkaminen ei edellytä purkamislupaa, ellei kyseessä ole asema- tai yleiskaavassa suojeltu tai kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. Epäselvissä tapauksissa suojelustatus tulee selvittää ennen purkamista.

Jollei purkamiseen tarvita lupaa, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus).

Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

Ennen vuotta 1994 valmistuneista rakennuksista tulee tehdä haitta-ainekartoitus ennen purkutöiden aloittamista. Määräys koskee myös pintoja rikkovaa korjaus- ja muutostyötä (esim. poraaminen tai hionta) vaikka toimenpide ei edellyttäisi rakentamislupaa. Jos asbestia tai muita haitta-aineita havaitaan, tulee noudattaa annettuja määräyksiä.

§9 Rakentamisluvan hakemisesta vapautetut toimenpiteet

Rakentamisluvan tarpeesta on vapautettu hankkeet ja toimenpiteet, joille ei rakentamislain 45§ tai tämän rakennusjärjestyksen perusteella ole haettava lupaa. Jos luvanvaraisuus on tulkinnanvarainen, rakennusvalvonta tekee päätöksen luvan tarpeesta tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

§10 Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä maiseman ja rakennuspaikan luonnonmukaisuus. Rakentamista suunniteltaessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä ja arvokkaita luontokohteita, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten erityisiä maastomuotoja, siirtolohkareita ja maiseman kannalta merkittäviä yksittäispuita tai puuryhmiä.

Rakennettaessa ranta-alueille tai avoimeen maastoon tulee rakennuksen korkeusasema, muoto, kerrosluku sekä ulkomateriaalit ja värityys suunnitella siten, että rakennus sopeutuu ympäröivään maisemaan ja rakennuspaikan maastonmuotoihin.

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava rakennuspaikan osa on siistittävä maisemaan sopivaan kuntoon.

Rakennetun ympäristön historiallinen kerroksellisuus tulee huomioida täydennysrakentamisessa. Rakentamisessa on huomioitava lisäksi kulttuuriympäristön ja merkittävien maisema-alueiden vaalimiseen liittyvät tarpeet sekä muinaismuistolain vaatimukset muinaisjäännösten suojelusta ja tarvittavien lupien ja lausuntojen hankkimisesta, jos rakentaminen saattaa koskettaa muinaisjäännöstä.

§11 Rakennusten sijoittuminen

Jollei asemakaavasta tai asemakaava-alueiden ulkopuolella rakentamislain 45§:ssä säädettyistä rakennuksen etäisyyksistä muuta johdu, on rakennukset sijoitettava sellaiselle etäisyydelle rajasta, että ne ovat hoidettavissa ja huollettavissa oman rakennuspaikan puolella.

Ulkomitoiltaan enintään 6 m² ja maanpinnasta harjalle mitattuna enintään 3 metriä korkeat rakennelmat (esim. jätekatos, puuvaja, leikkimökki, kasvihuone, vaja) katsotaan aluepalovaaran kannalta vähäisiksi, joten ne on mahdollista sijoittaa naapurikiinteistön omistajan suostumuksella myös 0–4 m etäisyydelle rakennuspaikan rajasta ilman palo- osastointivelvoitetta tai osastoimattomuudesta aiheutuvaa rakentamisrajoitetta.

Vapautuksesta huolimatta rakennelma ei saa rumentaa ympäristöön eikä sijoittaminen saa aiheuttaa haittaa, kuten näkemäestettä katuliittymässä tai risteysalueella, aiheuttaa haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle ja kunnossapidolle, johtaa hulevesiä haitallisesti tai aiheuttaa lumen tai jään putoamista vaaraa tai haittaa aiheuttavalla tavalla naapurikiinteistön alueelle. Jätekatoksen sijoittamiseen alle 2 metrin etäisyydelle katu- tai muun liikennöintialueen vastaisesta rajasta tulee olla kunnan suostumus, jotta mahdollinen haitta kunnossapidolle ja lumen auraukselle voidaan selvittää ennalta.

Jos lumen tai jään putoaminen katolta voi aiheuttaa haittaa tai vaaraa naapurikiinteistön käytölle, tulee katolle asentaa lumiesteet.

Rakennuksen etäisyyden kadusta, tiestä tai rautatiestä tulee olla sellainen, ettei rakennus vaaranna liikenneturvallisuutta tai haittaa kadun, tien tai rautatien käyttöä tai kunnossapitoa.

Maantielain ja ratalain mukaisista suoja- ja näkemäalueista aiheutuvien vaatimusten tai yksityisistä teistä annetun lain vaatimusten lisäksi rakennusten sijoittelussa ja etäisyyksissä on huomioitava tie- ja rautatieliikenteen aiheuttaman melun ja värinän vaikutukset rakennuksen ja rakennuspaikan käytölle.

§12 Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Mikäli rakennus tai rakennelma saadaan rakentaa tontilla kadun tai muun yleisen alueen puoleiseen rajaan kiinni, voidaan erityisestä syystä sallia rajan ylittäminen maanalaisten perusrakenteiden, katosten, räystäiden, parvekkeiden, teknisten laitteiden, lisäeristyksen tai muiden vastaavien rakennuksen julkisivulinjasta ulkonevien ratkaisujen osalta.

Mahdollisuus ja edellytykset rajan ylittämiseen on selvitettävä tapauskohtaisesti rakennushankkeen suunnittelun aikana ja hankittava ylittämiseen tarvittava lupa tai suostumus yleisen alueen haltijalta.

Yliityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle tai kunnossapidolle, eikä maanalaisten putkien tai johtojen asentamiselle, käytölle tai kunnossapidolle eikä pelastustoimen järjestämiselle.

§13 Oleva rakennuskanta

Rakentamisen on sovellettava ympäröivällä lähialueella yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tulee huomioida rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet, rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön ja vaikutus rakennuksen käytön turvallisuuteen.

Kaavassa tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvot olennaisesti vähenevät tai suojelun tavoitteet vaarantuvat.

§14 Rakennusten ja rakennelmien korkeusasema

Rakennusten ja pihamaan korkeusasemien tulee sopeutua ympäristön ja ympäröivän rakennuskannan sekä tien tai katualueen korkeusasemiin sekä viemäriverkostoon liityttäessä viemäreiden liittymäkorkeuteen.

Jos rakennusteknisistä syistä, rakennuspaikan korkeuseroista tai rakennuksen ominaisuuksista ei muuta johdu, tulee rakennuksen alimman maanpäällisen kerroksen lattiapinnan olla vähintään 300 mm ympäröivää maanpintaa korkeammalla.

Pihamaan muotoilu tulee toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Liittymissä sekä piha-alueen kulkuväylillä kaltevuudet tulee toteuttaa niin, että liikkuminen on turvallista eri sääolosuhteet huomioiden.

Luiskaaminen, pengertäminen ja tukimuurit on toteutettava kokonaan oman kiinteistön puolella siten, ettei pinta- tai sadevesiä johdeta naapurikiinteistön puolelle, ellei sijoittamisesta ole naapurikiinteistön haltijan kanssa toisin sovittu tai rakennusvalvontaviranomainen sijoittamisesta toisin päättänyt.

Vihdin kunnassa on käytössä korkeusjärjestelmä N2000. Tasokoordinaatisto: ETRS-GK24 (EPSG:3878).

§15 Aitaaminen

Aidan rakentaminen on vapautettu rakentamisluvan tarpeesta.

Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle. Aidan sijoittamisessa, korkeudessa ja istutettujen aitojen hoitamisessa on huolehdittava näkemäalueiden säilymisestä risteysten ja ajoliittymien läheisyydessä. Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan rakennuspaikan puolelle. Katu- tai yleiseen alueeseen rajoittuvilla rakennuspaikan rajoilla aita tulee sijoittaa niin, että se on hoidettavissa rakennuspaikan puolella. Pensasaita tulee istuttaa sellaiselle etäisyydelle rakennuspaikan rajasta, että aidan kasvaessa sen oksat eivät ulotu katualueelle tai muulle yleiselle alueelle.

Rakennuspaikkojen välisen aidan sijoittamisesta, korkeudesta, rakentamisesta ja kunnossapidosta tulee sopia kiinteistöjen haltijoiden kesken.

§16 Piha-alue, pengerrykset ja tukimuurit

Piha-aluetta rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla turvallinen, käyttökelpoinen ja viihtyisä. Piha- alueen muutoksissa tulee ottaa huomioon tontin asukkaiden lisäksi rajanaapurit. Tontit on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa.

Pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeussemiin.

Rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvan myöntämisen yhteydessä vahvistetut piirustukset osoittavat. Pinta- ja hulevesien osalta tulee noudattaa rakennusjärjestyksen 20§:n määräyksiä.

Mikäli pihamaata on tarpeen tasata, se voidaan tehdä pengertämällä tai tukimuurein. Pengertäminen tai tukimuuri on tehtävä kokonaan oman tontin alueella siten, etteivät maa-ainekset sekä sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle tai katualueelle.

Pengertäminen on tehtävä enintään 1:2 kaltevuudessa, ellei erityisistä syistä muuta johdu. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero.

Tukimuurin sijoittaminen kiinteistön rajalle edellyttää naapurikiinteistön haltijan suostumusta.

§17 Maalämpökaivot ja -piirit

Maalämpökaivo edellyttää rakentamislupaa. Maalämpökaivoa ei saa sijoittaa pohjavesialueelle tai pohjaveden muodostumisalueelle eikä vedenottamon suoja-alueelle.

Maalämpöpiiri on rakentamislain mukaisesti vapautettu luvan tarpeesta. Maalämpöpiirejä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle, pohjaveden muodostumisalueelle tai vedenottamon suoja-alueelle. Pohjavesialueen määritelmä on Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukainen.

§18 Rakennuspaikan liikennejärjestelyt ja paikoitus

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on huomioitava liikenneturvallisuus. Pysäköintijärjestelyt ja liittymät tulee toteuttaa niin, että ajoneuvojen kääntäminen tontilla on mahdollista eikä aiheudu tarvetta peruuttaa kadulle tai tielle. Maantielle tehtävälle ajoliittymälle on haettava lupa tiestä tai tienpidosta vastaavalta viranomaiselta. Yksityistielle tehtävälle ajoliittymälle on haettava lupa tiestä tai tienpidosta vastaavalta taholta (yleensä tiekunta).

Tieoikeuteen perustuvan tien (ns. rasi-tie) rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa. Sillan rakentaminen vaatii rakentamisluvan, jos se ei sisällä hyväksytyyn tie- tai ratasuunnitelmaan.

Rakennuspaikalle on järjestettävä todelliseen käyttötarpeeseen nähden riittävä määrä autopaikkoja ja niiden määrässä on huomioitava rakennuspaikan pysyvän asumisen tai muun vakituisen käytön lisäksi myös vieraspysäköinnin tarpeet. Jollei todellisen käyttötarpeen mukaista määrää muuten ole osoitettu eikä asemakaavasta tai muusta määräyksestä muuta johdu, tulee rakennuspaikalle osoittaa vähintään 2 autopaikkaa per asuin- tai liikehuoneisto. Yritystoimintaa varten tulee osoittaa riittävä määrä autopaikkoja rakennuspaikalla.

Uusien autopaikkojen rakentamisessa, uudisrakennusten rakentamisessa ja rakennusten laajamittaisessa korjaamisessa tulee noudattaa lakia rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.

Rakennuspaikalle on järjestettävä riittävä määrä tarkoituksenmukaisesti sijoitettuja polkupyöräpaikkoja. Jollei todellisen käyttötarpeen mukaista määrää muuten ole osoitettu, tulee pyöräpaikkoja järjestää seuraavasti:

- 1) liike-, toimisto- ja yleiset rakennukset: 1 pyöräpaikka / 50 k-m²
- 2) asuinrakennukset: 1 pyöräpaikka / asunto

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen viereen siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia.

§19 Maanalaiset johdot ja rakenteet

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot, putket ja muut rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvítettävä.

§20 Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Lupaviranomainen voi lupahakemuksen yhteydessä tai rakennustyön aikana edellyttää laadittavaksi hulevesien ja perustusten kuivatusvesien hallintaan liittyviä suunnitelmia tai selvityksiä. Tämän pykälän määräykset koskevat rakennetulle alueelle kertyvien sade- ja sulamisvesien, eli hulevesien lisäksi perustusten kuivatusvesiä.

Hulevesien johtaminen on toteutettava siten, ettei luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta aiheudu huomattavaa haittaa naapurille, eikä kadun tai muun yleisen alueen käytölle tai kunnossapidolle. Hulevesiä ei saa johtaa katualueelle, eikä maantien tai rautatien sivuojaan, jollei vesien johtamista sinne ole erityisesti sallittu. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Liittyminen keskitettyyn hulevesiverkostoon edellyttää aina sopimusta Vihdin veden kanssa.

Mikäli hulevesiä ei johdeta hulevesiviemäriin, tulee ne imeyttää rakennuspaikalla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat eikä siitä aiheudu haittaa tai vaaraa alueen rakennuksille. Mikäli johtaminen hulevesiviemäriin tai imeyttäminen rakennuspaikalla ei ole mahdollista ja hulevesiä voidaan johtaa rakennuspaikan ulkopuolelle muuhun hulevesijärjestelmään tai maastoon, on erityisesti varmistettava vesien haitaton ja hallittu johtaminen (mm. eroosioriski).

Hulevedet tulee käsitellä tai viivyttää ennen hulevesiviemäriin tai muuta tontin ulkopuolelle johtamista omalla tontilla siten, että huippuvirtaamat tasaantuvat, maanaineksen ja epäpuhtauksien huuhtoutuminen vesien mukana vähenee ja hulevedet voidaan koota koko rakennuspaikalta yhteen purkupaikkaan.

Liikenteeseen ja ajoneuvojen pysäköintiin käytettäviltä alueilta kertyvien vesien osalta on huolehdittava tarvittavista öljyn-/hiekanerotinratkaisuista. Määräys ei koske pientalojen piha-alueita, jollei asemakaava- tai ympäristönsuojelumääräyksistä muuta johdu. Luokitelluilla pohjavesialueilla, pohjaveden muodostumisalueilla ja vedenottamon suoja-alueella on lisäksi noudatettava pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä.

Hulevesien viivytykskapasiteetin mitoitusarvona käytetään 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa ja viivytyjärjestelmän tyhjentymisaikana 12 tuntia. Mitoitussateena käytetään 0,02 dm³/s per m². Valuntakerroin (mikä osa pinnalle sataneesta vedestä muuttuu hulevedeksi) määräytyy oheisen taulukon mukaisesti pinnan ominaisuuksien mukaan.

Mitoitusvirtaama lasketaan kertomalla jokaisen valuma-alueen pinta-ala kyseisen alueen valumiskertoimella ja lopuksi niiden summa kerrotaan mitoitussateella.

Viivytykskapasiteetin tilavuutta määritettäessä voidaan ottaa huomioon ylivuodon alapuoliset rakenteet (kaivot ja putket).

Suunnittelussa ja mitoituksessa tulee ottaa huomioon järjestelmän toimintavarmuus ja huollettavuus. Imeytettävät hulevedet eivät saa ohjautua rakennusten salaojiin.

Viherkaton kasvualustan paksuuden tulee olla vähintään 10 cm, jotta sitä voidaan pitää hulevesiä viivyttävänä pintana. Muutoin sovelletaan oheisen taulukon mukaista kattopinnan valuntakerrointa.

Pinta	Valuntakerroin
Katot, asfaltti-, betoni- ja muut tiiviit päällysteet	1
Sorapäällysteet, laatoitus, kivituhka	0,7
Nurmikivi	0,5
Nurmialue, viherkatto	0,2

§21 Vesihuolto verkostojen ulkopuolisilla alueilla

Jätevesien käsittelystä, johtamisesta ja järjestelmiä koskevista vähimmäisvaatimuksista on säädetty Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

§22 Jätehuoltoon liittyvät rakennelmat ja kulkuväylät

Kiinteistökohtaisen jätekatoksen saa sijoittaa 2 metrin etäisyydelle katualueesta tai tontin rajalle, jos siihen on katualueen omistajan (asemakaava-alueilla yleensä kunta) lupa. Sijoittamisesta ei saa aiheutua näkemäestettä tai haittaa katujen kunnossapidolle (lumen auraus, tienvarsien niitto).

Jätehuoltoa koskevia määräyksiä on annettu Uudenmaan jätelautakunnan jätehuoltomääräyksissä. Tarkennuksena jätehuoltomääräyksiin määrätään lisäksi, että:

- 1) jätehuoltomääräyksissä mainitun jäteauton kääntöpaikan vähimmäiskoko on 20 x 20 metriä tai halkaisija 25 metriä.
- 2) jäteastian vetomatalla ei saa olla ylöspäin tai alaspäin viettävää ramppia tai portaita. Jos korkeuseroa ei voida tasoittaa loivalla luiskalla (kaltevuus enintään 1:20), tulee astian siirtoon olla käytettävissä soveltuva nostin tai muu apuväline.
- 3) jäteauton kulkuväylän vähimmäisleveys on 3,5 metriä suoralla, 4 m kaarteessa ja vapaa korkeus 4 metriä
- 4) syväkeräyssäiliön yläpuolinen vapaa tila vähintään 8–10 m (huom. kaapelit yms.)
- 5) jäteauton kulkuväylän kantavuus ja kulkukelpoisuus myös talvella otettava huomioon suunnittelussa ja kulkuväylien kunnossapidossa (täyden jäteauton paino jopa 30 t)

Yleisötilaisuuksien jätehuoltoa koskevia tarkempia määräyksiä on annettu Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä (§21.3 ja §21.4)

§23 Mainos- tai muut laitteet rakennuksissa

Rakentamislain 42§:n mukaisesti enintään 2 neliömetrin valaistu mainoslaite on vapautettu luvan tarpeesta. Tätä suuremmat mainoslaitteet edellyttävät rakentamislupaa. Pinta-ala mitataan valaistusta mainospinnasta.

Lupaa ei myöskään tarvita, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Rakennusten savupiiput, lämmityslaitteiden ulkoyksiköt sekä ilmanvaihtolaitteet on toteutettava siten, ettei savu- tai poistokaasujen sekä melun leviäminen ympäristöön aiheuta merkittävää haittaa naapurikiinteistöille. Ulkoyksiköt tulee kadun puoleiselle julkisivulle sijoitettaessa aina verhoilla. Ulkoyksiköt tulee verhoilla myös, kun niitä rakennetaan julkisivultaan suojeltuun rakennukseen.

Asemakaava-alueella tulee välttää liiketilojen katutason ikkunapintojen peittävää mainosteippausta katukuvan viihtyisyyden säilyttämiseksi. Määräys ei koske yksittäisiä ikkunapintoja tai teknisistä tai turvallisuussyistä tarvittavia huomio- tai näkösuojakalvoja tai -teippauksia.

Rakennusten ja piha-alueiden valaistuksen, mainoslaitteiden ja muiden niihin rinnastettavien valonlähteiden valoteho ja kirkkaus tulee suunnitella siten, että vältetään haittaa tai vaaraa aiheuttavaa häikäisyä, valosaasteen syntyä ja tarpeetonta haittaa ihmisille, eläimille ja ympäristölle. Tarvittaessa valotehon tulee olla säädettävissä ja valaisimet tulee sammuttaa, kun niitä ei tarvita. Edellä säädettyä ei sovelleta katu- ja yleisten alueiden ja niihin rinnastettavaan tarpeelliseen valaistukseen, eikä terveellisuuden tai turvallisuuden kannalta välttämättömään valaistukseen. Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen

§24 Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen

Rakentamislain 18§:n mukaisesti määrätään, että koko kunnan alueella pois lukien luonnonsuojelualueet voidaan muuttaa vapaa-ajan asunto asuinkäyttöön ja ranta-alueella poikkeamisluvalla, mikäli rakennus täyttää seuraavat ehdot:

- 1) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m²
- 2) jos rakennus voidaan liittää jätevesiverkoston tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten / ympäristönsuojelulain ehdot tai kaikki jätevedet ohjataan umpisäiliöön, voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m²
- 3) rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys
- 4) asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen

§25 Tapahtumien järjestämiseen liittyvä rakentaminen ja sijoittaminen

Tapahtumien järjestämistä varten voidaan pystyttää yleisötelttoja, myyntikojuja ja muita vastaavia tilapäisiä siirrettäviä rakennuksia, rakennelmia ja mainoslaitteita ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä korkeintaan kolmen kuukauden ajan kerrallaan. Edellä kuvatun tyyppiset toimenpiteet katsotaan rakentamislain 42§:n 8 2 momentin mukaisesti vähäisiksi. Edellä mainittuun tarkoitukseen käytettävien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden tulee olla terveellisiä ja turvallisia sekä, jos esim. siirrettävän rakennelman tai laitteen ominaisuuksista ei muuta johdu, esteettömiä.

Tämä määräys ei poista tarvetta maanomistajan/alueen haltijan luvan hankkimisen ja muiden mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien tai ilmoitusten osalta.

Luku 4 Suunnittelutarvealueet

§26 Suunnittelutarvealueet

Alueidenkäyttölain 16§:ssa tarkoitettujen suunnittelutarvealueiden sekä 16§:n 2. momentissa tarkoitetun rakentamisen lisäksi määrätään alueidenkäyttölain 16§:n 3. momentin nojalla Vihdin kunnan asemakaavoittamattomasta alueesta suunnittelutarvealueeksi seuraavat alueet:

- 1) Asemakaava-alueiden lievealueet
- 2) Lievealueeseen katsotaan kuuluvaksi rakennuspaikat, jotka sijaitsevat (lähin rajapiste) kaavarajauksesta 400 m etäisyysvyöhykkeellä.
- 3) Valtateiden, kantateiden, seututeiden ja rautateiden ympäristöt
- 4) Edellä lueteltujen väylien vaikutusalueet luetaan suoraan kuuluvaksi suunnittelutarpeen piiriin.

Väylien melu- ja tärinäalueilla katsotaan olevan tarve tarkemmalle suunnittelulle. Liikenteen määrästä johtuen sekä väylän kehittymisen mahdollistamiseksi tulee suunnittelutarvealueeksi rajata vähintään ne kiinteistöt, joiden etäisyys lähimmästä rajapisteestä väylän keskiliinjaan on enintään 150 metriä.

Suunnittelutarvealuemääräys on voimassa enintään 10 vuoden ajan tämän rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

Kaavoittamattomilla ranta-alueilla on alueidenkäyttölain 72§:n mukainen suunnittelutarve.

Edellä mainitun estämättä rakentamislupa on rakentamislain 46§ 2. momentin mukaisesti myönnettävä, jos määräyksen ehdot täyttyvät.

§27 Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen

Kaikkialla kunnan alueella voidaan muuttaa vapaa-ajan asunto pysyväan asuinkäyttöön ja ranta-alueella poikkeamisluvalla, mikäli rakennus täyttää seuraavat ehdot:

- 1) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m²
- 2) jos rakennus voidaan liittää jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ja ympäristönsuojelulain ehdot tai kaikki jäteveden ohjataan umpisäiliöön, voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m²
- 3) rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys
- 4) asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen

Luku 5 Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueella

§28 Talousrakennusten ja rakennelmien sijoittaminen

Talousrakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta, jollei asemakaavasta, paloturvallisuutta koskevista määräyksistä tai ympäristönsuojelumääräyksistä muuta johdu.

Palovaarallisen rakennuksen (esim. savusauna) etäisyyden muista rakennuksista ja naapurikiinteistön rajasta tulee olla vähintään 16 metriä aluepaloriskin lieventämiseksi.

§29 Maisematyölupa

Maisematyöluvan tarpeesta säädetään rakentamislain 53§:ssä ja luvan edellytyksistä 54§:ssä.

53§:n 2 momentin mukaisena vaikutuksiltaan vähäisenä ja luvan hakemisesta vapautettuna toimenpiteenä pidetään puun kaatamista asemakaava-alueella seuraavin edellytyksin:

- 1) pienen puun (1 metrin korkeudelta mitattuna läpimitaltaan alle 10 cm) kaataminen
- 2) kuolleen, vioittuneen tai sairaan puun kaataminen sen vaarallisuuden vuoksi

Maisematyölupa vaaditaan puun kaatamiseen aina seuraavissa tapauksissa:

- 1) puu kasvaa katuvarressa tai rakennuksen kadun puoleisella alueella, on korkeudeltaan yli 5 metriä tai rungonhalkaisijaltaan 1 m korkeudelta yli 10 cm
- 2) puu sijaitsee alueella, joka on asemakaavassa määrätty puin istutettavaksi tai luonnontilaisena säilytettäväksi tontin osaksi
- 3) puu sijaitsee alueella, jolla asemakaavamääräyksen mukaan on säilytettävä maisemallisesti arvokkaat puut
- 4) asemakaavassa on kyseisiä puita koskevia suojelu-, lukumäärä- tai muita määräyksiä tai määräyksiä ympäristön säilyttämisestä
- 5) puut ovat maisemallisesti merkittäviä (muodostavat kujanteen, ovat vanhoja tai isokokoisia, harvinaista lajia kuten tammi, saarni, jalava, metsälehmus ja pylväskataja)
- 6) kaadettavien puiden määrä on yli 20 % kiinteistön koko puustosta
- 7) puiden kaatoa on tarkoitus suorittaa useana peräkkäisenä vuotena

Puiden kaataminen asemakaava-alueen ulkopuolella voi edellyttää maisematyölupaa, jos yleiskaavassa on niin määrätty tai alueella on merkittäviä luontoarvoja, esim. liito- oravan elinympäristöä tai 10\$ mukaisia erityisiä maisemallisia arvoja, jos kaataminen ei liity myönnetyn rakentamisluvan mukaiseen toimenpiteeseen.

Rakennuspaikan merkittävät maatäytöt tai muu vastaava maisemaa muuttava työ edellyttää lupaa. Muokkauksesta ei saa aiheutua haitallisia muutoksia hulevesien johtamisen tai muun olosuhteiden muutoksen vuoksi.

§30 Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen

Erityisestä syystä voidaan sallia asemakaavan mukaisen rakennusalan rajan ylittäminen esim. katosten, parvekkeiden, teknisten laitteiden, lisäeristyksen tai muiden vastaavien rakennuksen julkisivulinjasta ulkonevien ratkaisujen osalta.

Mahdollisuus ja edellytykset rajan ylittämiseen on selvitettävä tapauskohtaisesti rakennushankkeen suunnittelun aikana.

Luku 6 Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella, muut kuin ranta-alueet

§31 Rakennuspaikka asemakaava-alueen ulkopuolella, muut kuin ranta-alueet

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty rakentamislain 45§:ssä, tässä rakennusjärjestyksessä annetaan seuraavat rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevat määräykset:

- 1) rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m² paitsi
- 2) jos rakennus voidaan liittää jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ja ympäristönsuojelulain ehdot tai kaikki jätevedet ohjataan umpisäiliöön voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2000 m²

Muiden rakennuspaikkaa koskevien vaatimusten lisäksi on varmistettava, että rakennuspaikan koko mahdollistaa haitattoman vesi- ja jätevesihuollon järjestämisen, huomioiden myös Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä asetetut jätevesien käsittely- ja purkupaikkoja koskevat suojaetäisyydet.

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

Olevan rakennuksen korvaava uudisrakentaminen, rakennuksen korjaus- ja muutostyö tai vähäinen laajentaminen saadaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

§32 Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen (vakituinen asuinrakennus tai vapaa-ajan asunto). Vakituiseen asumiseen tarkoitetussa asuinrakennuksessa voi olla enintään kaksi asuinhuoneistoa tai vaihtoehtoisesti rakennuspaikalle saa rakentaa erillisen sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m².

Sivuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti pääasuntoon ja sillä halutaan tukea useamman sukupolven asumista.

Rakennuspaikalle on mahdollista sijoittaa sivuasunto seuraavin edellytyksin:

- 1) sivuasunto rakennetaan pääasunnon yhteyteen tai sen välittömään pihapiiriin siten, että asunnoilla on yhteinen piha-alue, vesihuolto ja tieliittymä
- 2) sivuasunnon tulee olla enintään 50 m päässä päärakennuksesta
- 3) sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus
- 4) sivuasunnon enimmäiskerrosala saa olla 120 m²
- 5) sivuasunnon rakentaminen ei koske lomarakentamista.

Rakentamisen määrän tulee kokonaisuudessaan olla sellainen, että rakennukset koon, muodon, sijoittelun ja ulkoasun osalta sopeutuvat ympäristöön ja alueella noudatettuun rakentamistapaan. Rakentaminen tulee sijoittaa ja sovittaa olemassa olevaan maastoon ja ympäristöön niin, että vältetään tarpeettomia korkeusasemien, maastonmuotojen ja kasvillisuuden muokkauksia ja maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilytetään.

Asuinrakennuksen tai lomarakennuksen rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m², ellei edellä säädetystä edellytyksistä aiheudu muuta rajoitetta rakennuksen koolle tai rakentamisen määrälle. Rakennuspaikalle saa edellä mainitun rakennusoikeuden puitteissa rakentaa päärakennuksen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia.

Edellä säädetyn estämättä vakituiseen asumiseen tarkoitetun asuinrakennuksen rakennuspaikalle voidaan rakentaa asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin rakennuspaikan omistajien omaan yritys- ja harrastetoimintaan käytettäviä tiloja, joiden kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta muun rakennusoikeuden lisäksi.

Yritystoimintaan käytettävän rakennuksen tulee sopeutua ympäristöön sekä rakennuspaikan muihin rakennuksiin, eikä sen käyttötarkoituksen mukaisesta toiminnasta saa aiheutua merkittävää pysyvää haittaa ympäröivälle asutukselle, ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia, eikä merkittävää liikenteellistä haittaa.

Maatalouden harjoittamiseen käytettäville rakennuspaikoille, joiden pinta-ala on vähintään 5 hehtaaria, voidaan edellä säädetyn estämättä myöntää rakentamislupa talouskeskuksen välittömään pihapiiriin, kuitenkin enintään 50 metrin etäisyydelle päärakennuksesta sijoittuvalle toiselle asuinrakennukselle ja sitä palveleville talousrakennuksille. Tällaisen rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Maatalouden harjoittamiseen käytettäville rakennuspaikoille, joiden pinta-ala on vähintään 5 hehtaaria, voidaan edellä säädetyn estämättä myöntää rakentamislupa maataloutta, maatilamatkailua, alkutuotteiden jalostamista tai muuta maa- tai metsätalouteen kiinteästi liittyvää liitännäiselinkeinoa palveleville rakennuksille. Tällaisen rakentamisen osalta enimmäisrakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Muulle kuin asuinkäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia. Mikäli rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella, sovelletaan rakentamisen määrään tämän pykälän sijaan 35§:n määräyksiä.

§33 Hevostallien ja eläinsuojien rakentaminen

Rakennettaessa hevostallia, muuta vastaavaa eläinsuojaa, tai maneesia, rakennuspaikan riittävä koko arvioidaan tapauskohtaisesti rakentamisen määrän ja toiminnan laajuuden (mm. eläinten määrän) perusteella. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla kuitenkin vähintään 2 ha.

Hevostallin, muun vastaavan eläinsuojan tai maneesin vähimmäisetäisyys naapurin rajasta tai asuinrakennuksesta tulee olla 50 metriä, ellei naapuri anna suostumusta rakentaa lähemmäksi.

Olemassa olevan eläinsuojan korjaus- ja muutostyöt voidaan suorittaa sen estämättä mitä edellä tässä pykälässä on säädetty, jos rakennuksen käyttötarkoitus ja etäisyydet rakennuspaikan rajoihin säilyvät ennallaan.

Rakennuspaikalla tulee osoittaa riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle rajoista, avo-ojista, vesistöistä, pohjavesialueesta sekä kiinteistön omasta ja naapureiden kaivoista siten, kuin Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräysten 46§:ssä määrätään.

Ulkoilutarhojen valumavesien ja hulevesien käsittely tulee olla hallittua. Kiinteä ratsastuskenttä tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Laidun tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta.

Kiinteän ratsastuskentän ja laitumen vähimmäisetäisyyttä naapurikiinteistön rajasta voidaan pienentää naapurin kanssa tehtävällä kirjallisella sopimuksella, jollei ympäristönsuojelumääräyksistä johdu suurempaa vähimmäisetäisyysvaatimusta.

Rinnetarhojen käyttöä on rajoitettava talviaikoina.

Luku 7 Rakentaminen ranta-alueella

§34 Rakennuspaikka ranta-alueella

Ranta-alueilla, joissa ei ole voimassa asema- tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, rakentaminen edellyttää rakentamislain 57§ mukaista poikkeamispäätöstä.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakentaminen tulee sijoittaa ja sovittaa sekä määrältään, laadultaan että ulkoasultaan olemassa olevaan maastoon, rakennustapaan ja ympäristöön niin, että vältetään tarpeettomia korkeusasemien, maastonmuotojen ja kasvillisuuden muokkauksia ja maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilytetään.

Rakennuspaikan rantamaiseman luonnonmukaisuus tulee säilyttää 15 metrin syvyydellä vyöhykkeellä rantaviivasta mitattuna.

Ranta-alueilla rakennettaessa etäisyys rantaviivasta määritellään keskivedenkorkeuden mukaisen rantaviivan mukaan. Rantaviivaa määritettäessä huomioidaan vain vesioikeudellisen käsitteen mukaiset vesistöt (järvi, lampi, joki, puro, muu luonnollinen vesialue, tekojärvi, kanava tai muu keinotekoinen vesialue), ei ojaa, noroa tai lähettä. Vähäiset (alle 2 m leveät tai syvät) poikkeamat rantaviivan suoruudessa oikaistaan tarkastelussa rantaviivan vallitsevan linjauksen mukaisiksi. Rantaviivaa ei ole sallittua siirtää maata muokkaamalla, vaan tarkasteluun käytetään luontaista rantaviivaa.

Rakennettaessa niemeen tulee vähimmäisetäisyyden täytyä molemmin puolin.

Ranta-alueilla rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden päarakennuksen ja talousrakennuksia. Päärakennuksessa (vakituinen tai vapaa-ajan asunto) sallitaan yksi huoneisto ja enintään 1,5 kerrosta (mahdollinen kellarikerros mukaan lukien).

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, päarakennuksen osalta kuitenkin enintään 250 m² ja talousrakennusten ja katosten osalta enintään 70 m², ellei tämän pykälän muista edellytyksistä aiheudu alhaisempaa rajoitetta rakentamisen määrälle tai rakennusten koolle. Yksittäisen talousrakennuksen kerrosala ei saa ylittää 40 m². Sauna- ja talousrakennusten korkeuden tulee olla alisteisia päarakennukseen nähden.

Määräykset koskevat myös rakennuksen laajentamista.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä lukuun ottamatta seuraavia poikkeuksia:

1) Jos rakennuksen sijoittaminen vaaditulle etäisyydelle aiheuttaisi tämän pykälän 1. momentin mukaisia merkittäviä maisemallisia muutoksia, merkittävää louhinnan, puuston kaatamisen tai muun maisemaa merkittävästi muokkaavan toimenpiteen tarvetta, jota ei voida pitää hyväksyttävänä eikä maisemaan sopivana, voi etäisyys harkinnanvaraisesti olla pienempikin, jos rakennuspaikka on mahdollista osoittaa siten, että rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 30 metriä. Edellytyksenä lyhyemmälle etäisyydelle on, että rakennuspaikalle on järjestettävissä myös:

- 1) soveltuva kulkureitti
- 2) jätehuolto
- 3) jätevesien johtaminen viemäriverkostoon tai
- 4) jätevesien käsittely Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä noudattaen (esim. umpisäiliön sijoittaminen)
- 5) hulevesien haitaton johtaminen

ilman edellä mainittuja merkittäviä maisemaa muuttavia toimia.

2) Asuinrakennus (myös vapaa-ajan asunto), jonka kerrosala on enintään 80 m² ja kerrosluku (mahdollinen kellarikerros mukaan lukien) on enintään 1,5, voidaan sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta, jos se on mahdollista tämän pykälän 1. momentin ehdot huomioiden. Määräykset koskevat myös rakennuksen laajentamista.

3) Yksitasoinen saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 40 m², voidaan sijoittaa 15 metrin etäisyydelle vesirajasta, jos se on mahdollista tämän pykälän 1. momentin ehtoja sekä Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräysten 3. luvun ehtoja ja 7 §:n mukaisia vähimmäissuojaetäisyyksiä noudattaen. Tällaisessa rakennuksessa ei sallita keittomahdollisuutta. Määräys koskee myös rakennuksen laajentamista.

Muiden talousrakennusten ja katosten sekä vähäisten rakennelmien etäisyys vesirajasta on oltava vähintään 25 metriä lukuun ottamatta venevajaa, jonka kantavat rakenteet tulee sijoittaa kokonaan maalle. Venevajaan johtavan vähäisen uoman kaivaminen on sallittu, kunhan kaivaminen ei aiheuta merkittävää haittaa vesistölle tai rantaviivan luonnonmukaisuudelle ja tarvittavat ilmoitukset on tehty tai vesilain mukainen lupa myönnetty, ja työlle on vesialueen omistajan lupa.

Vesistöjen läheisyyteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Suunnittelussa tulee huomioida myös mahdollisen tulvan vaikutukset kulkuväyliin, jätevesijärjestelmien toimintaan ja muihin asumisen kannalta olennaisiin toimintoihin. Lähtökohtaisesti rakentamiskorkeus on HW1/100a

+1 m (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus + 1 m). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä tulvakorkeus tai pyydetty lausunto Uudenmaan ELY-keskukselta.

Rakennusten maisemaan ja maastoon soveltuvuuden toteutumiseksi lupaviranomainen voi ranta-alueilla tarvittaessa edellyttää tapauskohtaisesti edellä mainittuja suurempia etäisyyksiä tai vähäisempää rakentamisen määrää.

Luku 8 Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen

§35 Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä. Vedenhankintaan käytettävän talousvesikaivon vedenlaatua tulee seurata säännöllisesti.

§36 Jätevesien käsittely viemäriverkostojen ulkopuolella rakennettaessa

Ympäristönsuojelulain ja talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annetun asetuksen lisäksi jätevesijärjestelmän suunnittelussa ja rakentamisessa noudatettavia vaatimuksia on annettu Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräysten 3. luvussa, jossa säädetään mm. jätevesien käsittely- ja purkupaikan suojaetäisyyksistä, sekä vaatimuksista pohjavesialueilla.

§37 Erityismääräyksiä pohjavesialueille

Luokitelluilla pohjavesialueilla on suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitava pohjaveden suojelua koskevan lainsäädännön sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaikutukset rakentamiseen. Vedenottamoiden suoja-alueilla on huomioitava lisäksi vedenottamoiden suoja-alueiden määräysten vaikutukset rakentamiseen. Pohjavesialueen määritelmä on Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukainen.

Luku 9 Rakennustyön aikaiset järjestelyt

§38 Katu- tai muun yleisen alueen käyttäminen ja katualueen työluupa

Kadun tai yleisen alueen käyttäminen edellyttää kirjallista lupaa. Lupaa haetaan kunnallistekniikan osastolta.

§39 Tilapäiset työmaarakennukset

Tilapäisenä työmaarakennuksena pidetään rakennus- tai muun työmaan ajan paikallaan pidettäväksi tarkoitettua ja työmaata palvelevaa toimisto-, sosiaalityö- tai varastotilaa, -konttia tai muuta vastaavaa rakennelmaa, joka sijoittuu rakennuspaikalle tai sen välittömään läheisyyteen esim. katu- tai muulle yleiselle alueelle.

Katu- tai muulle yleiselle alueelle sijoittuva työmaarakennus edellyttää 37§:n mukaista sopimusta kunnan kanssa. Muulle alueelle sijoittuva työmaarakennus edellyttää maanomistajan suostumusta.

Edellä mainitut ehdot täyttäessään tilapäisten työmaarakennusten sijoittaminen ei edellytä rakentamislupaa.

§40 Työmaavesien hallinta

Rakentamisessa tulee noudattaa Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä ja työmaavesiohjetta.

§41 Pilaantuneet maat

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.

Luku 10 Määräysten valvonta, noudattaminen ja poikkeaminen

§42 Määräyksistä poikkeaminen

Rakennusjärjestyksen määräyksistä poikkeamisessa noudatetaan, mitä rakentamislain 57§:ssä on säädetty poikkeamisen toimivallasta, edellytyksistä ja poikkeamismenettelystä.

Lisäksi edellytyksenä on, ettei poikkeaminen saa merkitä määräyksen tavoitteen olennaista syrjäytymistä.

§43 Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan XX.XX.2025 ja tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Vihdin kunnan valtuuston 9.9.2019 § 35 hyväksytty rakennusjärjestys. Edellä kumotusta rakennusjärjestyksestä jäävät kuitenkin voimaan liitteessä 1 mainitut lisämääräykset koskien ennen 1.1.2000 hyväksytyjä asemakaavoja