

**927-2025-214 Sijoittamislupa (RakL)****Rakennuspaikka**

927-413-1-262
Pinta-ala 112527.0

Katajamäentie 3
03400 VIHTI

Kaava Ei kaavaa tai ei määritelty

Toimenpide

Sijoittamislupa määrälälle omakotitalon ja talousrakennuksen / autokatos-varaston rakentamiselle.

Lausunnot

Kaavoitus 06.11.2025

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus
Karttaote
Naapurien kuuleminen

Valmistelu**TOIMENPIDE**

Rakentamislain 45 § sijoittamisen edellytysten ratkaiseminen kerrosalaltaan enintään 200 m² vakituisen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiseksi.

KAAVOITUSTILANNE**Maakuntakaavoitus**

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (13.3.2025) aluetta koskevat yleiset suunnittelumääräykset, joista hankkeen kannalta olennaiset on listattu alle:

"Maakuntakaavan merkinnät ovat yleispiirteisiä. Maakuntakaavan yleispiirteisyys koskee sekä kaavan sisältöä, esitystapaa että tulkintaa. Alueidenkäytön ratkaisujen tulee tarkentua yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tai viranomaispäätösten yhteydessä.

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.

Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Ympäristöä asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen

kehittämisyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin. Keskusten välisten liikenneyhteyksien kehittämistä on tuettava erityisesti joukkoliikenteeseen perustuen.

Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Taajama-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä päivittäisten palveluiden saavutettavuutta.

Lisäksi on turvattava riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet maakunnallisille



virkestysalueille.

Uudet asuin- ja työpaikka-alueet tulee suunnitella niin, että ne täyttävät kestävä ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävellen ja pyöräillen syntyy edellytykset.

Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikkuksen edellytykset.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.

Laajat yhtenäiset luonnon- ja kulttuurimaisema-alueet tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen, maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen kehittämisen sekä luonnon monimuotoisuuden ja virkestyskäytön kannalta. Laajojen, yhtenäisten rakentamattomien alueiden pirstomista ja pinta-alan pienentämistä on vältettävä erityisesti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Helsingin seudun viherkehän kokonaisuuden kehittäminen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvat tai siihen kuuluviksi ehdotetut alueet, turvattava alueiden yhtenäisyys, arvioitava suunnitelmasta alueelle kohdistuvat vaikutukset ja huolehdittava, ettei merkittävästi heikennetä niitä luonnonarvoja, joiden perusteella alue on ehdotettu tai sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Suunnitelman vaikutukset ja hyväksymisedellytykset tulee arvioida siten kuin luonnonsuojelulaissa on säädetty. Vaikutuksia arvioitaessa on otettava huomioon mahdolliset yhteisvaikutukset muiden suunnitelmien ja hankkeiden kanssa. Suunnittelussa tulee käyttää valtioneuvoston Natura-alueita koskeviin päätöksiin sisältyviä aluerajauksia sekä viimeisimpiä Natura-tietolomakkeita.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.

Energia ja tekninen huolto

Ilmaston kannalta kestäväan energiajärjestelmään siirtymistä on edistettävä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävä luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestävä maa-aineshuoltoa.

Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen ja laitosten toimintamahdollisuudet ja kehittämistarpeet tulee huomioida yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Jätteiden lajitteluun, käsittelyyn ja siirtovarastointiin tarkoitettuja kiertotalousalueita ei tule sijoittaa asutuksen tai muun ympäristöhaittoille herkän toiminnon läheisyyteen. Tarvittavat suojaetäisyydet, ympäristöhaittojen ehkäiseminen sekä liikenteen vaikutukset tulee selvittää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Ympäristöhäiriöt

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset ja varastot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava näitä koskeva ajantasainen tieto turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta ja pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on maakunnallisten ja puolustusvoimien ampumaratojen lisäksi otettava huomioon myös paikallisten ulkoampumaratojen toiminnasta maankäytölle aiheutuvat rajoitukset sekä pyrittävä turvaamaan ratojen toiminta- ja kehittäisedellytykset.



Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja ampumaradan käytössä on otettava huomioon ampumaradan ympäristöönsä aiheuttama melu. Merkittävät ympäristöhäiriöt on estettävä teknisin ratkaisuin ja/tai osoittamalla riittävät suoja-alueet."

Yleiskaavoitus

Strateginen yleiskaava, kunnanvaltuuston hyväksymä (lainvoimainen 19.10.2021), jonka tavoitteena on luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Strateginen yleiskaava koskee koko kuntaa ja on laadittu oikeusvaikutteiseksi.

Aluetta koskevat eri karttatasoilla seuraavat merkinnät ja määräykset:

Yhdyskuntarakenteen ohjaus (pääkartta)

Tiivistyvä pientalovaltainen taajama. Taajamassa parannetaan ympäristön laatua. Alueen kävely- ja pyöräily ympäristöä sekä saavutettavuutta kestävä liikenteen kannalta kehitetään. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja on sovittava huolellisesti ympäröivään kylämäiseen taajamakuvaan. Taajaman voimallinen kehittäminen edellyttää Hanko-Hyvinkää radan henkilöliikenneyhteyttä. Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alaraja on 10 000 k-m² sellaisen vähittäiskaupan kohdalla, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. Muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 5 000 k-m²

Osayleiskaava

Ei oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

Asemakaava

Ei asemakaavaa.

RAKENNUSKIELTO TAI -RAJOITUS

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla asetettua rakennuskieltoa tai -rajoitusta.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Naapureiden tiedotus:

Kunta on kuullut 3 naapuria.

Saatua selvitystä voidaan pitää rakentamislain 64 § mukaisena luotettavana selvityksenä siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä sisältää selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen.

1kpl naapurin huomautus. Hakija ei anna vastinetta huomautukseen. Huomautuksessa ei tullut esille seikkoja jotka olisivat esteenä luvan myöntämiselle. Rakentamislain 45 § kohdat täyttyvät.

Muut lähtökohdat:

Yleistä

Hakemus on jätetty 31.03.2025 ja on ollut valmiina valmisteluun 11.11.2025.

Kiinteistön pinta-ala on 11,2527 ha kahdella palstalla. Rakennuspaikaksi lohkottaisiin n.6760m² määrääla.

Valmistelun yhteydessä on suoritettu maastokäynti 31.10.2025.

Maastokäynnin havaintojen ja ilmakuva-aineiston perusteella rakennuspaikka on peltoa.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen

Kiinteistö on lähtötilanteessa peltomaata. Tien varrella on yksittäisiä omakotitaloja, joista lähimmät tulisivat olemaan rajanaapureita rakennuspaikasta. Puolenkilometrin säteellä on n.14 vakituises asumisen statuksella olevaa kiinteistöä.

Muutos maisemaan jää esitetyssä suunnitteluratkaisussa vähäiseksi, koska alueen rakennuspaine on vähäinen ja asutus maaseutumaisen harvaa. Esitetyn määräälan suuri koko (n. 0,5 ha) mahdollistaa väljän pihapiirin.



Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin

Kiinteistölle liikennöidään Mõlkintietä pitkin. Kiinteistö sijaitsee Haimoon kylässä noin kilometrin päässä Haimoon koulusta ja noin 15 km etäisyydellä Vihdin kirkonkylästä ja 20 km etäisyydellä Nummelasta.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen

Nyt haettava rakentamisen määrä on haja-asutusalueelle tyypillinen. Alueelle ei ole suunnitteilla rakentamista ohjaavaa tarkempaa kaavaa, jonka perusteella rakentamismahdollisuudet voitaisiin tutkia. Alueella ei ole erityistä rakentamispainetta, mutta yhdyskuntarakenteen kannalta on tarkoituksenmukaista ohjata rakentamista kohti kylämäistä asutusta. Rakennuspaikan koko on riittävä haja-asutusalueen rakennuspaikaksi mahdollistaen jätevesien käsittelyn, talousveden hankinnan ja virkistystarpeiden turvaamisen oman kiinteistön puitteissa. Esitetty rakennuspaikka sijaitsee kulkukelpoisen tien varrella, eikä sijoittamisluvan myöntäminen johda rakennetun alueen laajentumiseen uusille alueille, joten sen voidaan katsoa tukevan elinvoimaisten kyläyhteisöjen muodostumista ja säilyttämistä.

Ympäristövaikutukset:

Ei erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön, koska ympäröivän alueen käyttö maaseutumaisen harvaan vakituiseen asumiseen laajemminkin on vakiintunutta. Haettu uudisrakentaminen aiheuttaa muutoksia maisemaan ja ympäristöön kiinteistöllä paikallisesti, mutta arvioitaessa alueen käyttötarkoitusta vakituiseen asumiseen alueena vaikutus kokonaisuuteen jää vähäiseksi. Rakentamisen maisemaa pysyvästi muuttavasta luonteesta alueen luontoarvojen voidaan katsoa säilyvän kohtuullisessa määrin asutuksesta huolimatta.

Muut vaikutukset

Ei muita erityisiä vaikutuksia.

TOIMIVALTA

Toimivalta sijoittamisluvan antamiseen muualla kuin asemakaava-alueella on teknisellä johtajalla.

SIJOITTAMISEN EDELLYTYKSET MUUALLA KUIN ASEMAKAAVA-ALUEELLA (RKL 45 §)

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettu lentoesteluvalle;
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopuuhaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

**Päätösehdotus**

Päätösehdotuksen tekijä:

Mikko Leino
rakennustarkastaja

Tekninen johtaja myöntää haetun sijoittamisluvan enintään 200 m² vakituiselle asuinrakennukselle ja talousrakennuksineen kiinteistöstä 927-413-1-262 lohkottavalle n. 6800m² määräalalle. Lupa myönnetään ehdolla, että päärakennus sijoitetaan hakemuksen liitteenä olleen asemapiirroksen esittämään paikkaan. Mikäli esitetty sijainti todetaan perustamis- tai muiden olosuhteiden vuoksi teknisesti tai taloudellisesti sopimattomaksi, voi rakennusvalvonta toteuttamisen edellytyksistä päättäessään rakentamisluvan yhteydessä perustellusta syystä sallia sijainnin muutoksen. Rakentaminen edellyttää lisäksi myönteistä rakentamislupaa (toteuttamisen edellytysten arviointi).

Päätös ja sen perustelu

Teknisen johtajan päätös: Päätän esittelijän valmistelun mukaan.

Toimivallan peruste

RakL:n mukaisen toimivallan siirtäminen viranhaltijoille (kunnanhallitus 3.3.2025 § 59 liite 2)
Vihdin kunnan hallintosääntö (Kv 3.2.2025 § 2 liite 2)

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki
43 § Rakentamisluvan myöntäminen
45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella
62 § Sijoittamislupahakemus
63 § Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta
76 § Lupamääräykset
79 § Lupa- ja valvontamaksu
179 § Valitusoikeus rakentamisluvasta

Vihdin kunnan toimintasääntö
14 § Tekninen johtaja

Päätäjä

Tekninen johtaja Ville Könönen, etunimi.sukunimi(ät)vihti.fi, puh 044 042 1347

03.12.2025

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 04.12.2025, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhaku-aika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.



V/HTA

Rakennusvalvonta

Viranhaltijapäätös

6 (7)

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.

Luvan voimassaolo Tämä lupa on voimassa kaksi vuotta lainvoimauspäivämäärästä.

Muuta Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on haettava hankkeelle rakentamislupa

Lupamaksut Päätöksestä veloitetaan rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu.
Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tekijälle. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Vihdin kunnan verkkosivuille. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen antopäivä on 04.12.2025

Päätös on lainvoimainen 13.01.2026

Päätöksen tekijälle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Vihdin kunnan kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Kirjaamon aukioloaika klo 8:00–15:30 paitsi perjantaisin sekä arkipyhän aattona klo 9:00–14:00.

Osoite ja muut yhteystiedot oikaisuvaatimuksen toimittamiselle:

Vihdin kunta / Kirjaamo

PL 13, 03101 NUMMELA

Kirjaamon käyntiosoite Asemantie 30 A, 03100 NUMMELA

kunnanvirasto@vihti.fi

Oikeudesta tehdä oikaisuvaatimus lupapäätökseen säädetään rakentamislaisissa (179–183 §.)

Oikaisuvaatimuskirjelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

- päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä laillisilla perusteilla sitä vaaditaan.
- Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.
- Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus lähetetään ja sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle aina lähettäjän omalla vastuulla. Asiakirjan katsotaan saapuneen viranomaiseen sinä päivänä, jona asiakirja on annettu viranomaiselle. Postitse lähetetyn asiakirjan saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona lähetyksen on saapunut viranomaisen postilokeroon tai viranomaiselle on toimitettu ilmoitus lähetyksen saapumisesta postiyritykseen. Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin rakentamislaisissa sekä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Oikaisuvaatimus julkisoikeudellisesta maksusta

Lupamaksua ja valvontamaksua koskevassa muutoksenhaussa noudatetaan lupapäätöksen muutoksenhaun kanssa samaa menettelyä rakennusvalvontaviranomaisen taksan tulkintaan liittyen.

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Rakennusvalvontaviranomaisen taksaan perustuvan suoraan ulosottokelpoisen saatavan maksusta on mahdollista tehdä perustevalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.