

# VIHDIN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

## EHDOTUS

## Sisällysluettelo

LUKU 1. Soveltamisala ja tavoite .....	1
1 § Soveltamisala .....	1
2 § Tavoite .....	1
3 § Rakennusvalvontaviranomainen .....	1
4 § Rakentamistapaohjeet .....	1
LUKU 2. Toimenpiteiden luvanvaraisuus .....	1
5 § Toimenpiteiden vapauttaminen luvanvaraisuudesta .....	1
6 § Tapahtumien tilapäiset rakennelmat .....	5
LUKU 3. Rakentamisen sijoittuminen ja soveltuminen ympäristöön .....	5
7 § Rakennusten sijoittuminen .....	5
8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle .....	5
9 § Maisema ja ympäristö .....	6
10 § Oleva rakennuskanta .....	6
LUKU 4. Ympäristön hoito ja valvonta .....	7
11 § Rakennetun ympäristön hoito .....	7
12 § Rakennetun ympäristön valvonta .....	7
LUKU 5. Rakennuspaikan pihajärjestelyt .....	7
13 § Aitaaminen .....	7
14 § Rakennuspaikan kuivatus ja hulevesien johtaminen .....	7
15 § Rakennusten ja pihamaan korkeusasema .....	8
16 § Liikennejärjestelyt .....	8
17 § Osoitemerkintä .....	9
18 § Maanalaiset johdot ja rakenteet .....	9
LUKU 6. Rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella .....	9
19 § Rakennuspaikka .....	9
20 § Rakentamisen määrä .....	9
21 § Eläinsuojien rakentaminen .....	10
22 § Suunnittelutarvealueet .....	11
23 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen .....	11
LUKU 7. Rakentaminen ranta-alueella .....	12
24 § Rakentamisen määrä, sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella .....	12
LUKU 8. Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen .....	13
25 § Talousveden riittävyys .....	13
26 § Jätevesien käsittely viemäriverkostojen ulkopuolella rakennettaessa .....	13
27 § Erityismääräyksiä pohjavesialueille .....	13
LUKU 9. Määräysten valvonta, poikkeaminen ja voimaantulo .....	13

28 § Määräyksistä poikkeaminen .....	13
29 § Voimaantulo.....	14
”Rakennuskaava-aluetta koskevat lisämääräykset” .....	14
LUKU 10. Liitteet .....	15

## LUKU 1. Soveltamisala ja tavoite

### 1 § Soveltamisala

Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Vihdin kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom.).

### 2 § Tavoite

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on huolehtia yleisen edun vaatimusten huomioinnista rakentamisessa.

Näiden tavoitteiden edistämiseksi rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen kannalta tarpeellisia määräyksiä.

### 3 § Rakennusvalvontaviranomainen

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

### 4 § Rakentamistapaohjeet

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

## LUKU 2. Toimenpiteiden luvanvaraisuus

### 5 § Toimenpiteiden vapauttaminen luvanvaraisuudesta

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a § 1 momentissa säädetään toimenpidelupaa edellyttävistä toimenpiteistä. Tällä rakennusjärjestyksen määräyksellä vapautetaan määrätty toimenpiteet luvanvaraisuudesta tämän pykälän kohtien 1-8 mukaisesti.

Luvanvaraisuudesta vapautettujen toimenpiteiden toteutuksessa on kuitenkin aina huomioitava asemakaavamääräykset, rakentamista koskevat muut lait ja säännökset, sekä toimenpiteiden soveltuvuus ympäristöön ja olevaan rakennuskantaan.

## 1) Rakennelman rakentaminen

- Piharakennelma, kuten esim. katos, vaja, huvimaja, kasvihuone, tai muu kevytrakenteinen rakennelma, joka ei ole lämpöeristetty ja jossa ei ole kiinteää tulisijaa, hormia, vesijohtoa tai viemäriä. Tai yhdyskuntateknisiä verkostoja palveleva rakennelma, kuten puistomuuntamo, pumppaamo, laitetila, tms.

Koko kunnan alueella on luvan tarpeesta vapautettu leikkimökit, pienet jätekatokset, puupinojen suojat tai muut vähäiset rakennelmat, joiden koko on enintään 6 m<sup>2</sup>.

Tätä suuremmat rakennelmat on vapautettu luvanvaraisuudesta seuraavin ehdoin:

- Vapautettu asemakaava-alueella seuraavin ehdoin:
  - § Rakennelman koko enintään 15 m<sup>2</sup>
  - § Rakennelman etäisyys tontin rajasta, rakennuksista ja muista rakennelmista vähintään 4 m
  - § Rakennelma sijoitetaan rakennuspaikaksi tarkoitettulle kiinteistölle
- Vapautettu haja-asutusalueella seuraavin ehdoin:
  - § Rakennelman koko enintään 30 m<sup>2</sup>
  - § Rakennelman etäisyys kiinteistön rajoista vähintään 5 m, etäisyys rakennuksista ja muista rakennelmista vähintään 4 m
  - § Rakennelma sijoitetaan päärakennuksen kanssa samaan pihapiiriin. Tämä ehto ei koske maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyviä rakennelmia tai yhdyskuntateknisten verkostojen rakennelmia
- Vapautettu ranta-alueella ja ranta-asemakaava-alueella seuraavin ehdoin:
  - § Rakennelman koko enintään 15 m<sup>2</sup>
  - § Rakennelman etäisyys kiinteistön rajoista vähintään 5 m, etäisyys rakennuksista ja muista rakennelmista vähintään 4 m, etäisyys ranta-viivasta vähintään 15 m
  - § Rakennelma sijoitetaan päärakennuksen kanssa samaan pihapiiriin

## 2) Yleisörakennelma, liikuntapaikka, kokoontumispaikka

- Urheilu- tai liikuntapaikan tai -alueen, tai muun vastaavan yleisörakennelman tai kokoontumispaikan toteuttaminen.
  - Vapautettu koko kunnan alueella seuraavin ehdoin:
    - § Alueen rakentamiseen ei sisälly laajaa ja merkittävää maaston ja ympäristön muokkaamista tai laajoja maatäyttöjä.

Yleisesti nähtävillä olleeseen katu-, puisto- tai liikuntapaikkasuunnitelmaan perustuvat toimenpiteet on vapautettu luvanvaraisuudesta koko kunnan alueella em. ehdon estämättä. Alueiden rakennelmat, kuten katokset, vajat tms. on vapautettu luvanvaraisuudesta kohdan 1) mukaisten pinta-ala- ja etäisyyssehtojen täyttyessä. Tapahtumiin liittyvistä tilapäisrakennelmista säädetään erikseen kohdassa 6 §.

### 3) Erillislaitte

- Erillislaitte, kuten esim. masto, antenni, piippu, siilo, tuulimylly, muistomerkki, tms.
  - Vapautettu haja-asutusalueella, kun laitteen korkeus on enintään 20 m

### 4) Vesirajalaitte

- Vesirajalaitte, kuten esim. laituri
  - Vapautettu koko kunnan alueella lukuun ottamatta suuria venelaitureita (yli 5 venepaikkaa)

Vapautus ei poista mahdollista vesilain mukaisen luvan tarvetta.

### 5) Säilytys-, varastointi-, tai pysäköintialue

- Muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen tai muun näihin verrattavan alueen perustaminen tai rakentaminen
  - Vapautettu koko kunnan alueella seuraavin ehdoin:
    - § Alueen rakentamiseen ei sisälly laajaa ja merkittävää maaston ja ympäristön muokkaamista tai laajoja maatäyttöjä.

### 6) Julkisivutoimenpiteet

Tässä kohdassa säädetyt vapautukset eivät koske asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla suojeltuja rakennuksia.

- Rakennuksen julkisivun tai vesikatteen materiaalin tai värin muuttaminen, ikkuna- tai oviaukkojen muutos, tai muu vastaava julkisivumuutos
  - Vapautettu koko kunnan alueella seuraavin ehdoin:
    - § Ei tehdä merkittäviä muutoksia rakennuksen kantaviin rakenteisiin eikä merkittävää lisäeristämistä
    - § Rakennuksen ominais- ja erityispiirteitä ei saa hävittää muutoksilla
    - § Materiaalit ja värit soveltuvat alueella noudatettuun rakentamistapaan ja asemakaava-alueilla ovat asemakaavamääräysten mukaisia
- Aurinkopaneelien, aurinkokeräimien, lämpöpumppujen ulkoyksiköiden, lautasantennien, rakennuksen väritystä noudattavan markiisin tms. laitteen asentaminen rakennuksen julkisivuun tai vesikatteeseen.
  - Vapautettu koko kunnan alueella
- Parveke-/terassilasitus. Katetun parvekkeen tai katetun terassin lasitus avattavin liukulasein, niin ettei muodostu lämmitettävää huonetilaa.
  - Vapautettu koko kunnan alueella seuraavin ehdoin:
    - § Parvekkeen/terassin ulkoilmaan rajoittuvista seinistä vähintään 30 % on avautuvaa liukulasitusta

- Katettu terassi. Rakennukseen liittyvän terassikatoksen, sisäänkäyntikatoksen tai muun vastaavan rakennukseen liittyvän katoksen rakentaminen.
  - Vapautettu asemakaava-alueella seuraavin ehdoin:
    - § Katoksen koko enintään 15 m<sup>2</sup>
    - § Katoksen etäisyys tontin rajasta ja etäisyys muista rakennuksista ja rakennelmista vähintään 4 m
    - § Katoksen värit ja materiaalit ovat rakennuksen julkisivumateriaaleihin ja -väreihin soveltuvia
    - § Rivitaloissa tms. useampiasuntoisissa rakennuksissa noudatetaan yhdenmukaista rakentamistapaa kaikkien rakennettavien katosten kesken ja huomioidaan huoneistojen väliset palo-osastoinnit
  - Vapautettu haja-asutusalueella seuraavin ehdoin:
    - § Katoksen koko enintään 25 m<sup>2</sup>
    - § Katoksen etäisyys kiinteistön rajoista vähintään 5 m ja etäisyys muista rakennuksista ja rakennelmista vähintään 4 m

Kattamattomat avoterassit on koko kunnan alueella vapautettu luvanvaraisuudesta.

## 7) Mainostoimenpide

- Rakennukseen kiinnitettävän tai tontille sijoitettavan mainoksen tai mainoslaitteen pysyvä tai pitkäaikainen sijoittaminen
  - Vapautettu koko kunnan alueella seuraavin ehdoin:
    - § Kun laitteen korkeus on enintään 10 m
    - § Mainos tai mainoslaitte on sijoitettu niin, ettei se vaaranna liikenneturvallisuutta, estä tai häiritse liikenteenohjauslaitteen havaitsemista eikä sijoitu risteysten, ajoliittymän näkemäalueelle eikä ajoradan kaarteeseen.
    - § Valaistut mainokset ovat valoteholtaan ja suuntaukseltaan sellaisia, ettei niistä aiheudu huomattavaa haittaa ympäröivälle asutukselle eikä häikäisevää vaikutusta liikenteelle.
    - § Rakennukseen kiinnitetyt mainokset ja ikkunateippaukset soveltuvat rakennuksen ulkoasuun, värikyseen ja rakennuksessa jo oleviin mainoksiin

Lyhytaikainen, tilapäinen tai kausiluonteinen (enintään 6 kk) mainosten asettaminen on vapautettu toimenpideluvan tarpeesta.

Tie-, katu- ja yleisten alueiden mainonta on vapautettu toimenpideluvan tarpeesta. Asemakaava-alueilla katu- tai yleisille alueille sijoitettavat mainokset voivat edellyttää sijoittamislupaa tai vuokrasopimusta Vihdin kunnan ulkomainosohjeen mukaisesti.

Vapautukset eivät poista tarvetta maanomistajan/alueen haltijan luvan hankkimisen ja muiden mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien tai ilmoitusten osalta.

## 8) Aitaaminen

- Kiinteän rakennetun aidan tai tukimuurin rakentaminen rakennuspaikan rajalle. Rakennuspaikan sisäiset aidat, kuten esim. rivitalopihojen väliaidat eivät edellytä lupaa. Luvanvaraisina, kiinteinä rakennettuina aitoina ei pidetä pensasaitoja, istutuksia tai tilapäisiä kevytrakenteisia verkkoaitoja. Aidan rakentamisessa ja kunnossapidossa tulee kuitenkin aina huomioida 13 § määräykset.
  - Vapautettu asemakaava-alueella seuraavin ehdoin:
    - § Aidan korkeus katualueeseen rajoittuvilla sivuilla enintään 120 cm
    - § Aidan korkeus toiseen tonttiin tai muuhun kuin katu-alueeseen rajoittuvilla sivuilla enintään 150 cm
  - Vapautettu haja-asutusalueella

## 6 § Tapahtumien tilapäiset rakennelmat

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 kuukauden ajan kerrallaan.

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

## LUKU 3. Rakentamisen sijoittuminen ja soveltuminen ympäristöön

### 7 § Rakennusten sijoittuminen

Jollei asemakaavasta tai maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:ssä säädetyistä rakennuksen etäisyyksistä asemakaava-alueiden ulkopuolella muuta johdu, on rakennukset mahdollisuuksien mukaan sijoitettava sellaiselle etäisyydelle rajasta, että ne ovat hoidettavissa ja huollettavissa oman rakennuspaikan puolella.

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 tärinän vaikutukset rakennuksen ja rakennuspaikan käytölle.

### 8 § 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 perustusrakenteiden, 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.

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

## 9 § Maisema ja ympäristö

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä maiseman ja rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä.

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaminen tulisi kohdistaa olevan rakennuskannan läheisyyteen. Laajoilla yhtenäisinä säilyneillä pelto- ja metsäalueilla rakentaminen tulisi sijoittaa olemassa olevan tiestön läheisyyteen ja pyrkiä alueiden yhtenäisyyden säilymiseen.

Rakennettaessa ranta-alueille tai avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

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

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.

## 10 § Oleva rakennuskanta

Rakentamisen on sovellettava ympäröivällä lähialueella yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väriytyksen 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.

## LUKU 4. Ympäristön hoito ja valvonta

### 11 § 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.

### 12 § Rakennetun ympäristön valvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen valvoo maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoitoa ja voi pitää valvontatehtäviinsä liittyviä katselmuksia tai tarkastuksia.

## LUKU 5. Rakennuspaikan pihajärjestelyt

### 13 § Aitaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aidan rakentamisen luvanvaraisuudesta säädetään kohdassa 5 §.

Yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan rakennuspaikan puolelle. Katualueeseen 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.

Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle. Aidan sijoittamisessa, korkeudessa ja istutettujen aitojen hoitamisessa on huolehdittava näkemäalueiden säilymisestä risteysten ja ajoliittymien läheisyydessä.

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

### 14 § Rakennuspaikan kuivatus ja hulevesien johtaminen

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.

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.

Hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään tai viivyttämään ennen hulevesiviemäriin tai muuta tontin ulkopuolelle johtamista omalla tontilla siten, että huippuvirtaamat tasaantuvat, maan aineksen 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. Luokitelluilla pohjavesialueilla on lisäksi varmistettava pohjaveden suojelua koskevien muiden määräysten aiheuttamat vaatimukset hulevesien käsittelylle.

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.

## 15 § Rakennusten ja pihamaan korkeusasema

Rakennusten ja pihamaan korkeusasemien tulee sopeutua ympäristön ja ympäröivän rakennuskannan korkeussemiin.

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, ellei sijoittamisesta ole naapurikiinteistön haltijan kanssa toisin sovittu tai rakennusvalvontaviranomainen sijoittamisesta toisin päättänyt.

Vihdin kunnassa on käytössä korkeusjärjestelmä N60, joka on tarkoitus muuttaa vuoden 2019 aikana N2000 järjestelmäksi. Tasokoordinaatisto: ETRS-GK24 (EPSG:3878).

## 16 § Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on huomioitava liikenneturvallisuus. Pysäköintijärjestelyt ja liittymät tulee mahdollisuuksien mukaan 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.

Rakennuspaikalle on järjestettävä todelliseen käyttötarpeeseen nähden riittävä määrä auto-paikkoja ja niiden määrässä on huomioitava rakennuspaikan pysyvän asumisen tai muun vakituksen käytön lisäksi myös vieraspysäköinnin tarpeet.

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

- liike-, toimisto- ja yleiset rakennukset: 1 pyöräpaikka / 50 kem<sup>2</sup>
- asuinrakennukset: 2 pyöräpaikkaa / asunto

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi.

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

## 17 § Osoitmerkintä

Rakennukseen on asennettava kadulta tai muulta liikenneväylältä näkyvään paikkaan osoite- numero ja porrashuoneen tunnus. Osoitmerkinnän tulee opastaa myös hälytys- ja huolto- ajoa sekä muuta liikennöintiä kiinteistölle. Osoitmerkintä tulee asentaa myös tieltä tai kadulta rakennukselle johtavan kulkuyhteyden risteys- ja haarautumiskohtiin.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna ennen rakennuksen käyttöönottoa.

## 18 § Maanalaiset johdot ja rakenteet

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

# LUKU 6. Rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella

## 19 § Rakennuspaikka

Sen lisäksi, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty MRL 116 §:ssä, tässä rakennusjärjestyksessä on rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevia määräyksiä:

- Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000m<sup>2</sup>.
- Mikäli rakennus liitetään jätevesiverkostoon, voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m<sup>2</sup>.

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.

## 20 § Rakentamisen määrä

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen tai enintään yhden lomarakennuksen. Vakituiseen asumiseen tarkoitettussa asuinrakennuksessa voi olla enintään kaksi asuinhuoneistoa tai vaihtoehtoisesti rakennuspaikalle saa rakentaa erillisen sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Määräys sivuasunnosta ei koske ranta-alueita.

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

Rakennuspaikalle on mahdollista sijoittaa sivuasunto seuraavin edellytyksin:

- sivuasunto rakennetaan pääasunnon yhteyteen tai sen välittömään pihapiiriin siten, että asunnoilla on yhteinen piha-alue, vesihuolto ja tieliittymä
- sivuasunnon tulee olla enintään 50 m päässä päärakennuksesta
- sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, joita ei saa maanmittaustoimiuksella erottaa itsenäisiksi tiloiksi
- sivuasunnon enimmäiskerrosala saa olla 100 k- m<sup>2</sup> ja pohjan pinta-ala enintään 120 m<sup>2</sup>
- 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.

Asuinrakennuksen tai lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, ellei edellä säädetyistä edellytyksistä aiheudu muuta rajoitetta rakennuksen koolle.

Rakennuspaikalle saa edellä mainitun kerrosalan mukaan rakentaa päärakennuksen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia.

Maatalouden harjoittamiseen käytettäville rakennuspaikoille voidaan edellä säädetyin estämättä myöntää rakennuslupia talouskeskuksen yhteyteen sijoittuvalle toiselle asuinrakennukselle sekä maataloutta tai maatilamatkailua palveleville rakennuksille.

Vakituisen asumiseen tarkoitetun asuinrakennuksen rakennuspaikalle voidaan rakentaa asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin rakennuspaikan omistajien omaan yritystoimintaan käytettäviä tiloja, joiden kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. 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.

Muulle kuin asuinkäyttöön tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia. Mikäli rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella, sovelletaan rakentamisen määrään tämän pykälän sijaan 24 § määräyksiä.

## 21 § Eläinsuojien rakentaminen

Rakennettaessa hevostallia, muuta vastaavaa eläinsuojaa, tai maneesia, rakennuspaikan riittävä koko arvioidaan tapauskohtaisesti rakentamisen määrän ja toiminnan laajuuden 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. Ulkoilutarhojen valumavesien ja hulevesien käsittely tulee olla hallittua.

Kiinteä ratsastuskenttä tulee sijoittaa pääsääntöisesti vähintään 20 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Laidun tulee pääsääntöisesti sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Kiinteän ratsastuskentän ja laitumen vähimmäisetäisyyttä naapurikiinteistön rajasta voidaan pienentää naapurin kanssa tehtävällä kirjallisella sopimuksella. Rinnetarhojen käyttöä on rajoitettava talviaikoina.

Lantaloiden rakentamisessa ja lannan käsittelyssä tulee noudattaa nitraattiasetuksen (931/2000) määräyksiä sekä Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Valtioneuvoston asetuksesta eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta (1250/2014), löytyy lisäksi määräyksiä tuotantoeläinten ulkoilualueista.

## 22 § Suunnittelutarvealueet

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentissa tarkoitettujen suunnittelutarvealueiden, sekä 2 momentissa tarkoitetun rakentamisen lisäksi määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentin nojalla Vihdin kunnan asemakaavoittamattomasta alueesta suunnittelutarvealueeksi seuraavat alueet:

- asemakaava-alueiden lievealueet
- valtateiden, kantateiden, seututeiden ja rautateiden ympäristöt

Alueiden tarkemmat määritelmät ylläpidetään kunnan julkaisemalla erillisellä karttapohjalla rakennusjärjestyksen ohjeessa. Rakennusjärjestyksen ohje päivitetään vuosittain maankäyttö- ja rakennuslain 21§ tarkoittaman Vihdin kunnan viranomaisen toimesta.

Suunnittelutarvealue -määräys on voimassa enintään 10 vuoden ajan tämän rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

Kaavoittamattomilla ranta-alueilla on maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukainen suunnittelutarve.

## 23 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisesti asunnoksi edellyttää lupamenettelyä. Rakennuspaikasta ja kaavoitustilanteesta riippuen lupahakemus ratkaistaan suunnittelutarveratkaisulla, poikkeamispäätöksellä tai rakennusluvalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 129 a § nojalla, tällä rakennusjärjestyksen määräyksellä osoitetaan ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa.

Vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa liitekartan 1 osoittaman aluejaon mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 § 4.mom:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvitaan vähintään rakennuslupa. Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennus täyttää vakitukselle asumiselle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Rakennuspaikan on täytettävä vaatimukset, mitä rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty tässä rakennusjärjestyksessä sekä MRL 116 §:ssä.

Rakennusluvan hakemiseksi tarvitaan käyttötarkoituksen muutosta koskevien pääpiirustusten, rakenne- ja lvi- suunnitelmien laatimisen. Suunnitelmissa esitetään asetettujen vaatimusten täyttyminen ja toimenpiteet niiden täyttämiseksi. Lupaharkintaa tehdään nyky määräysten pohjalta. Mikäli rakennuspaikan ajoliittymä on suoraan maantielle, tulee ennen rakennusluvan myöntämistä olla haettuna myönteinen päätös ajoliittymän käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Asemakaava-alueen ulkopuolella ei edellytä suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupaa, jos rakennus sijaitsee alueella, joka on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vakituiseen asumiseen.

Tämän pykälän määräys ei vapauta ranta-alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukaisesta suunnittelutarpeesta.

## LUKU 7. Rakentaminen ranta-alueella

### 24 § Rakentamisen määrä, sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

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

Ranta-alueilla rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden päärakennuksen, enintään kaksi saunarakennusta ja lisäksi muita talousrakennuksia. Vakituiseen asumiseen tarkoitetussa asuinrakennuksessa voi olla enintään yksi asuinhuoneisto. Rakentamisen määrän tulee kokonaisuudessaan olla sellainen, että rakennukset koon, muodon, sijoittelun ja ulkoasun osalta sopeutuvat ympäristöön ja alueella noudatettuun rakentamistapaan.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, ellei tämän pykälän muista edellytyksistä aiheudu alhaisempaa rajoitetta rakentamisen määrälle tai rakennusten koolle.

Ranta-alueella vapaa-ajan rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla rakennuspaikan koon sallissa enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan muiden enintään yksikerroksisten talousrakennusten kerrosala saa olla yhteensä 70 k-m<sup>2</sup>. Yksittäisen talousrakennuksen maksimikoko ei kuitenkaan saa ylittää 40 m<sup>2</sup>. Sauna-, ja talousrakennuksen tulee olla korkeudeltaan alisteinen päärakennukseen nähden.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50 metriä.

Yksikerroksisen saunarakennuksen saa kuitenkin rakentaa edellä mainittua lähemmäksi rantaviivaa. Saunarakennuksen vähimmäisetäisyys määräytyy rakennuksen koon perusteella seuraavasti:

- rakennuksen kerrosala (m<sup>2</sup>) = etäisyys (m).

Vesistöjen läheisyyteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Lähtökohtaisesti rakentamiskorkeus on HW1/100a + 1 m (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus + 1 m). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä tulvakorkeus tai pyydettävä 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. Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä.

## LUKU 8. Vesihuollon järjestäminen ja pohjavesialueilla rakentaminen

### 25 § Talousveden riittävyys

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

### 26 § Jätevesien käsittely viemäriverkostojen ulkopuolella rakennettaessa

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

### 27 § 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.

## LUKU 9. Määräysten valvonta, poikkeaminen ja voimaantulo

### 28 § Määräyksistä poikkeaminen

Rakennusjärjestyksen määräyksistä poikkeamisessa noudatetaan, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty poikkeamisen toimivallasta, edellytyksistä ja poikkeamismenettelystä. Lisäksi edellytyksenä on, ettei poikkeaminen saa merkitä määräyksen tavoitteen olennaista syrjäytymistä.



## 29 § Voimaantulo

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan xx.xx.xxxx ja tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Vihdin kunnan 28.1.2002 hyväksytty rakennusjärjestys.

Edellä kumotusta rakennusjärjestyksestä jäävät kuitenkin voimaan seuraavat lisämääräykset koskien ennen 1.1.2000 hyväksytyjä asemakaavoja:

### ”Rakennuskaava-aluetta koskevat lisämääräykset”

(32 §) Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa AO (AO) tai maatilatalouskeskusta AM (AT) varten tarkoitetun rakennuspaikan kerrosalaa saa olla enintään 25 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 3,5 metriä korkea.

(33 §) Asunto- ja kasvitarharakennusta AV (AV) varten tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla vähintään 3 000 neliometriä. Rakennuspaikan kerrosala, mihin ei lueta kasvihuoneita, saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

(34 §) Moottoriajoneuvojen huoltoaseman LH (AM, LM) rakennuspaikan on oltava vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 30 prosenttia sen pinta-alasta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon, ei kuitenkaan moottoriajoneuvojen huolto- ja säilytystilojen ala- ja yläpuolelle. Rakennuspaikalle saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä myymälä- tai muita liiketiloja.

(35 §) Yleistä rakennusta Y (Y) varten tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 prosenttia.

(36 §) Teollisuus- tai varastorakennuksen T (T) rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 1 000 neliometriä. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja.

Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- ja yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- ja varastorakentamisen kanssa.

(37 §) Käsiteollisuusrakennuksen (TK) sekä pienteollisuusrakennuksen (TP) rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 60 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti käsite-olkisuusrakennuksen rakentamisen kanssa.

(38 §) Maanviljelys- tai metsätalousalueeksi kaavassa osoitetulla M (MV, MM) sekä maatilatalouskeskuksen alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Näille alueille saa rakentaa myös maatilatalouskeskukseen välittömästi liittyviä maatilamatkailuun käytettäviä tiloja.

Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi hehtaaria. Ympäristölautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se on alataan vähintään yksi hehtaari.

(41 §) Loma-alueen R (RL) rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään kaksi hehtaaria ja loma-asuntoalueen RA (RH) rakennuspaikan pinta-alan vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan rakennusten kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan lomanviettoon suoranaisesti liittyviä yksikerroksisia rakennuksia.

Loma-alueelle tai loma-asuntoalueelle rakennettaessa ei sovelleta rakennusasetuksen 72, 79 ja 81 – 84 § säännöksiä.

Rantakaava-aluetta koskevat lisämääräykset (suluissa olevat merkinnät tarkoittavat sisäasiainministeriön 10.10. 1969 päätöksen mukaisia merkintöjä):

(66 §) Maanviljelys- ja metsätalousalueeksi M (MV, MM) määrätylle alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Näille alueille saa rakentaa myös maatilan talouskeskukseen välittömästi liittyviä maatilamatkailuun käytettäviä tiloja. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään hehtaari. Ympäristölautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle.

## LUKU 10. Liitteet

Liitekartta 1