

VIHDIN KUNTA



KAAVA 68

HAAKKOINMAAN JA KOPUNMAAN ASEMAKAAVA-ALUE, KOIVUMETSÄNKAAREN KORTTELIT 417 - 419

RAKENTAMISOHJE

HYVÄ KOIVUMETSÄNKAAREN RAKENTAJA

Olet rakentamassa Nummelan Hiidenrannan alueelle. Nummelan Haakkoinmaan ja Kopunmaan alueen asemakaava ja asemakaavamuutos hyväksyttiin Vihdin kunnanvaltuustossa 6.10.2003. Alueelle tuli 54 uutta omakotitalon tonttia, joista pääosa on Vihdin kunnan omistamalla maalla ja loput yksityisten maanomistajien alueilla. Ote kaavasta määräykseen on tämän ohjeen liitteenä.

Hiidenrannan taajama on muotoutunut 1970-luvulla alkaneen kaavoituksen pohjalta rivi- ja pientalovaltaiseksi alueeksi. Keskeisellä alueella on myös kerrostaloja. Asutus on aikanaan sijoittunut Kopun kartanon maille. Kartanon lisäksi Hiidenveden puistomaisella ranta-alueella ovat sijainneet myös Luontolan parantola- ja Päivölän virkistyskotirakennukset. Koivumetsänkaari sijoittuu nykyisen taajaman reunan kerrostalokorttelien ja alueella vanhastaan sijainneen kartano- ja kylpylämiljööön väliselle alueelle.

Rakentamishojeiden pohjana on uuden asutuksen liittyminen Hiidenrannan taajama-asutukseen. Uudisrakentaminen on ilmeeltään modernia, vaikka se samalla mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan liittyy myös alueen vanhaan miljööseen. Rakentamishojeilla ja yhteisellä rakennustavalla pyritään luomaan viihtyisiä ja laadukkaita asuinympäristöjä, joiden arvo säilyy riippumatta rakentamisen vaihtuvista muotitreendeistä.

Erityispiirteenä Hiidenrannan taajamalla on, että se sijaitsee kunnan päävedenottamon, Luontolan vedenottamon suoja-alueella. Koivumetsänkaaren uusilla korttelialueilla on vedenottamon läheisyyden takia noudatettava erityistä varovaisuutta pohjaveden suojelun suhteen, mikä saattaa aiheuttaa lisäkustannuksia tonttien rakentamiseen.

Rakentamishojeet on laadittu Vihdin kunnassa kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteistyönä. Työryhmään ovat kuuluneet rakennustarkastaja Taina Saari, kaavoitusarkkitehti Matti Kanerva, vesihuoltolaitoksen johtaja Tapio Lankinen ja kaavoitusinsinööri Leena Iso-Markku, joka on kirjoittanut tämän ohjeen. Asiantuntijana on kuultu ympäristösihteeri Risto Salomaata.

Rakentamisessa Sinua ohjaa rakennustarkastaja Taina Saari, puh. 2242 3983.

**KOIVUMETSÄNKAAREN KORTTELEIDEN SIJAINTI JA LUONTOLAN VEDENOTTA-
MO**

RAKENNUSTEN JA ASUNTOJEN MÄÄRÄ

Kaavamääräyksen mukaan kullekin ohjeelliselle tontille voidaan rakentaa yksi yksiasuntoinen asuinrakennus. Erillisellä kaavamääräyksellä (§184) uuden kiinteistörajan muodostaminen on kielletty eli tontteja ei voi jakaa.

RAKENNUSTAPA

Kerrosluvu:

Kaavassa kerrosluvuksi on osoitettu I u 2/3. Yhtenäisyyden vuoksi kerroslukua on noudatettava talon ulkomuodossa, mutta tarvittaessa ullakkokerroksen voi ottaa asuinkäyttöön myöhemminkin.

Koska kaava-alue sijaitsee pohjavedenottamon suojavyöhykkeellä, kellarin rakentaminen on kielletty.

Julkisivut:

Kaavamääräyksen mukaan (§86) rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla vaaleasävyinen tiili, rappaus, puu tai näiden yhdistelmä.

Vaaleasävyinen tarkoittaa valkoista tai taitettua valkoista värisävyä. Jos rakennuksen julkisivut ovat kokonaan tai pääosin puuta, sen tulee olla peittomaalattu. Kiviainespintaisen rakennuksen tehosteena käytetty puupinta voi olla myös kuultokäsitelty.

Hirsitalo on tehtävä lyhyillä nurkilla ja lautaverhoiltuna.

Katto:

Kattomuotona on harjakatto, pulpettikatto tai kaksoispulpettikatto. Kattokaltevuus on kaavamääräyksen (§181) mukaan 27 – 32 astetta.

Katon materiaaliksi suositellaan huopaa, tiiltä tai maalattua saumapeltiä.

Katon väritysvaihdot ovat kaavamääräyksen mukaan (§59) musta, tumman harmaa ja tumman ruskea. Materiaalin ja väriyksen on oltava mattapintainen.

Yksityiskohtia:

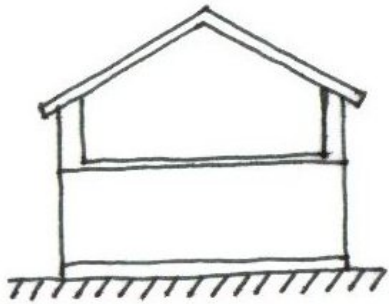
Katon lapetta ei saa rakennuksen päädyssä jatkaa yli 60 cm yli seinälinjan. Ei suositella raskaita räystäsrakenteita.

Autotallin kadun puoleiseen julkisivuun on sijoitettava vähintään yksi ikkuna elävöittämään näkymää silloin, kun autotalli rajaa katutilaa.

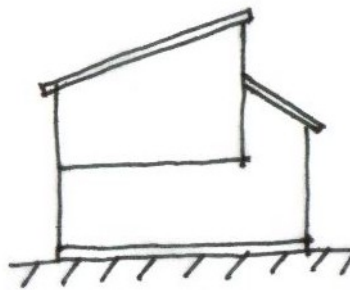
Rakennusten poikkileikkaus:

Kaavan mukaisella kerrosluvulla ja kattomuodoilla asuinrakennusten leikkaukset voivat olla seuraavan tyyppisiä:

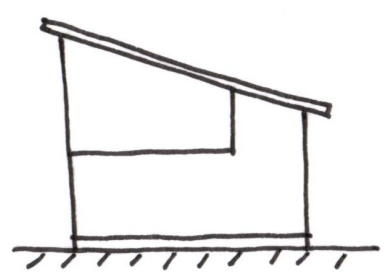
Harjakatto:



Kaksoispulpettikatto:



Pulpettikatto:



RAKENNUSTEN SIOITTAMINEN RAKENNUSPAIKALLE

Kaavassa ei ole erikseen määrätty rakennusten tarkkaa sijaintia tontilla. Rakennusten harjansuunta tulee olla likimäärin kohtisuora maaston viettosuuntaan nähden. Alueen yhtenäisyyden vuoksi tulee kuitenkin noudattaa havainnekuvan mukaista rakennusten sijoitteluperiaatetta. Autotalli tai autokatos tulee rakentaa erillisenä. Autotallin tai -katoksen lisäksi tontille voi sijoittaa erillisen talousrakennuksen, jossa on esim. varasto- tai harrastustilaa. Useammalla rakennuksella on mahdollista rajata viihtyisiä ja suojaisia pihatiloja suhteessa naapuritontteihin ja katuun.

Sijoitteluperiaatteen puitteissa rakennusten paikkaa on mahdollista muunnella seuraavasti:

- Asuinrakennuksen sijaintia suhteessa tontin rajoihin voi tarkistaa, mutta pääosan vapaasta oleskeluun varatusta piha-alueesta tulee avautua länteen ja etelään. Korttelin 518 tonteilla 4 – 6 asuinrakennusten julkisivujen tulee kuitenkin olla samalla etäisyydellä katualueen reunasta.
- Kadun varteen rakennettavan autotallin julkisivun tulee olla havainnekuvan mukaisella etäisyydellä tontin kadunpuoleisesta rajasta. Autotallin paikkaa voi siirtää rajan suuntaisesti. Muiden kuin kadun varteen sijoittuvien autotallien paikka voi siirrellä kuitenkin siten, että rakennus sijoittuu pääasiassa tontin pohjois- tai itäreunaan.
- Kaavassa on pistekatkoviivalla rajattu rakentamattomaksi jäävät tontin osat, joista voi kuitenkin vähäisesti poiketa havainnekuvan osoittamissa kohdissa.

AITAAMINEN

Korttelin 519 tontit 2 – 6 suositellaan aidattavaksi yhtenäisellä 1,60 m korkealla aidalla Nokkahaanpolkuun rajoittuvalta osalta. Muuten suositellaan pensasaitoja.

KASVILLISUUS

Kaavassa on osoitettu (pisterasterilla ja pampulakuviolla) rakennuspaikkojen osat, joilla tulisi säilyttää tai istuttaa puustoa, koska ne toimivat suojavyöhykkeenä rakennuspaikan ja virkistysalueen tai kadun välillä. Näillä alueilla sekä muillakin tontin osilla suositellaan säilytettäväksi mahdollisimman paljon olevaa puustoa.

POHJAVEDEN SUOJELU

Kaava-alue sijaitsee kunnan päävedenottamon eli Luontolan vedenottamon suoja-alueella. Siksi on tärkeää, että lähialueella noudatetaan erityistä varovaisuutta pohjaveden suojelun suhteen.

Kaavassa annettua yleistä pohjaveden suojelumääräystä on noudatettava seuraavasti :

- ▶ Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Kaikki pohjaveden laatua tai määrää heikentävät toimenpiteet on kielletty.
- ▶ Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty.
- ▶ Lämmitysmuoto suositellaan valittavaksi niin, ettei alueella jouduta kuljettamaan tai varastoimaan öljytuotteita tai rikkomaan maan pintaa. Säiliöiden ja johtojen sijoittaminen maan alle on kielletty. Tämä sulkee pois maalämmityksen keruuputkistojen tai –kuilun sijoittamisen tonteille.
- ▶ Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle kaksoisvaippasäiliöön tai katettuun tiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää ja joka on varustettava ylitäytön estolaittein ja tarkkailu- ja hälytysjärjestelmällä vuotojen estämiseksi.
- ▶ Viemärintijärjestelmä on rakennettava ehdottoman tiiviinä ja mahdolliset ylivuodot on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Putkien liitoksiin ja tiivisteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kumitiivisteinä käytetään öljyjen, rasvojen ja muiden kemikaalien kestäviä kumitiivisteitä. Ennen käyttöönottoa putkille on suoritettava tiiviyskokeet.
- ▶ Rakennusten sadevedet katolta imeytetään maastoon.
- ▶ Auton säilytyspaikat ja jätteiden säilytysalueet päällystetään läpäisemättömällä materiaalilla (esim. asfaltti, betoni tai laatoituksen alle bentoniitti) ja sade- ja sulamisvedet näiltä alueilta kerätään ja johdetaan sadevesiviemäriin.
- ▶ Lämpimät autosuojat sekä niiden pesu- ja huoltotilat varustetaan jätevesiviemäriin liitetävällä lattiaviemäroinnillä. Viemäri varustetaan hiekan- ja öljynerottimin. Öljynerottimet tulee sijoittaa sellaiseen öljytiiviiseen tilaan, että ne ovat helposti tarkistettavissa.
- ▶ Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikoilleen siten ettei merkittäviä maansiirtoja eikä louhintatöitä jouduta tekemään. Rakennuspaikkojen pihat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että estetään likaantuneiden pintavesien haittavaikutukset pohjavesille. Rakentamattomat rakennuspaikan osat on hoidettava mahdollisimman luonnonmukaisesti. Vähäisenä poikkeuksena voidaan hyväksyä nurmikko. Olevan puuston lisäksi tonteille voi istuttaa puita ja pensaita.
- ▶ Pihan ja ympäristön hoidossa noudatettava vähäravinteista linjaa. Väkilannoitteita ja torjunta-aineita ei saa käyttää muuhun kuin normaaliin viljelytoimintaan. Tällöinkin aineiden määrä on minimoitava. Alueella ei saa käyttää jätevettä tai lietelantaa kaste-luun, sadetukseen, lannoittamiseen, maanparannukseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen. Samoin jätevesilietteen ja kuivalannan käyttö on alueella kielletty. Pihojen ja teiden pölyämisen estäminen ja sulana pito suolaamalla on kielletty. Alueelle ei saa haudata eläinraatoja.

- Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja laitteiden pesu on sallittu ainoastaan tähän tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla, josta pesuvedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta jätevesiviemäriin.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei pohjaveden laatuun tai korkeuteen aiheudu muutoksia. Ennen kaivutöiden aloittamista tulee selvittää pohjaveden taso ja ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Maata kaivettaessa jätetään pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan väliin vähintään 2 m paksu suojakerros. Kaivannot täytetään mahdollisimman pian. Rakennuksen kuivatustaso suunnitellaan siten, että se ei ole ylimmän pohjaveden pinnan alapuolella. Täytöissä käytetään kitkamaalajeja, joiden haitattomuudesta pohjaveden kannalta sekä alkupe-
rystä annetaan selvitys tarvittaessa. Lentotuhka tai jäte- ja kuona-aineet tms. eivät sovellut käytettäväksi. Työkoneet on tankattava pohjavesialueen ulkopuolella.

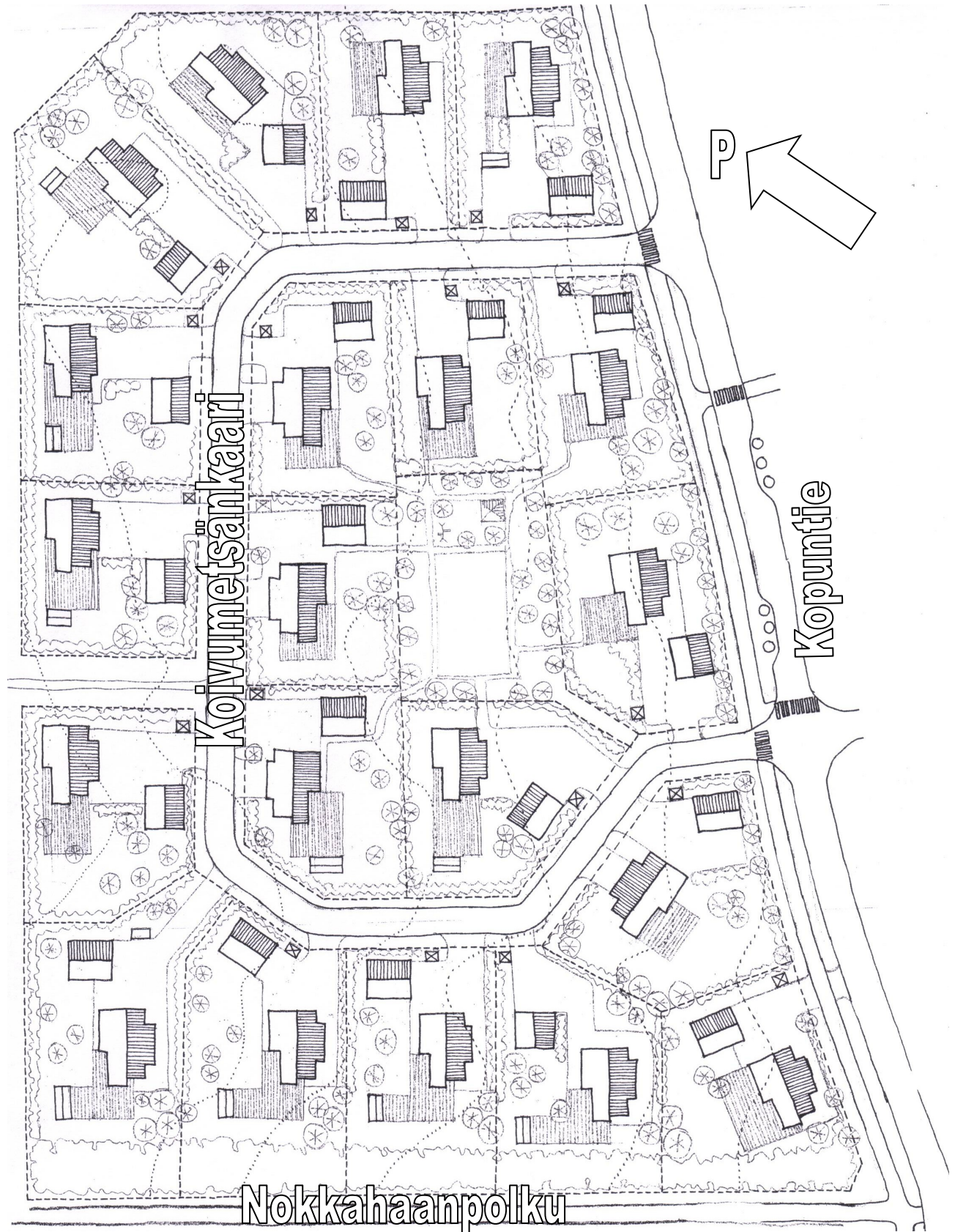
Muita yleisiä kunnan alueella noudatettavia ohjeita löytyy kunnan ympäristönsuojelumääräyksistä.

KORTTELIN 518 LÄHIVIRKISTYSALUE

Korttelin 518 keskelle on osoitettu lähivirkistysalue, joka on varattu vain sitä ympäröivän korttelialueen tonttien käyttöön. Lähivirkistysalueelle korttelin asukkaat voivat yhteistoimin omalla vastuullaan halutessaan sijoittaa esim. pienen pallokentän, leikkivälineitä ja pienen katoksen yhteistä käyttöä varten. Lähivirkistysalueen rakentamisessa ja hoidossa on soveltuvin osin noudatettava tonttialueita koskevia pohjavedensuojelumääräyksiä. Alueella on säilytettävä mahdollisimman paljon olevaa puustoa ja pyrittävä hoitamaan alue luonnonmukaisesti.

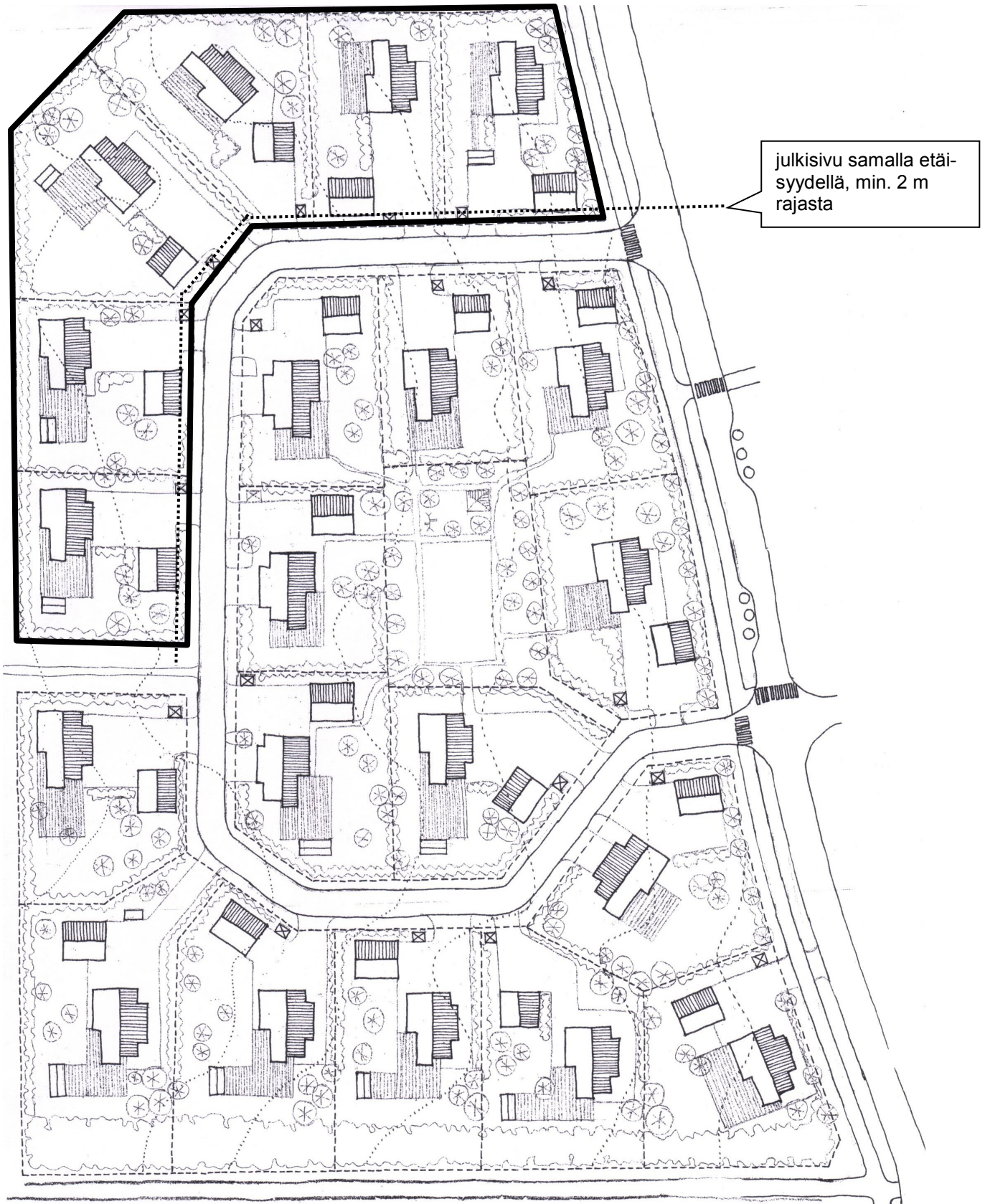


HAVAINNEKUVA:

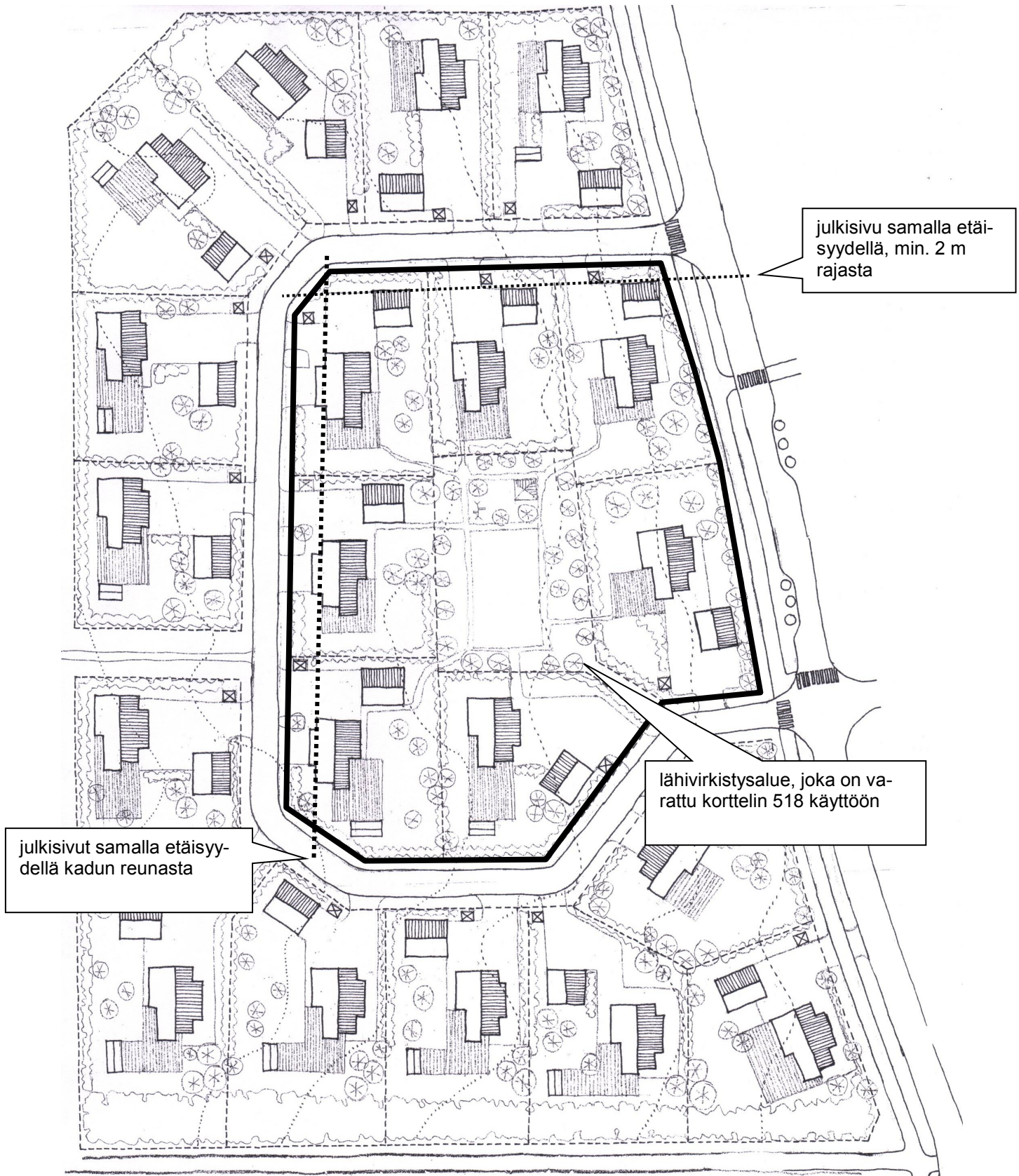


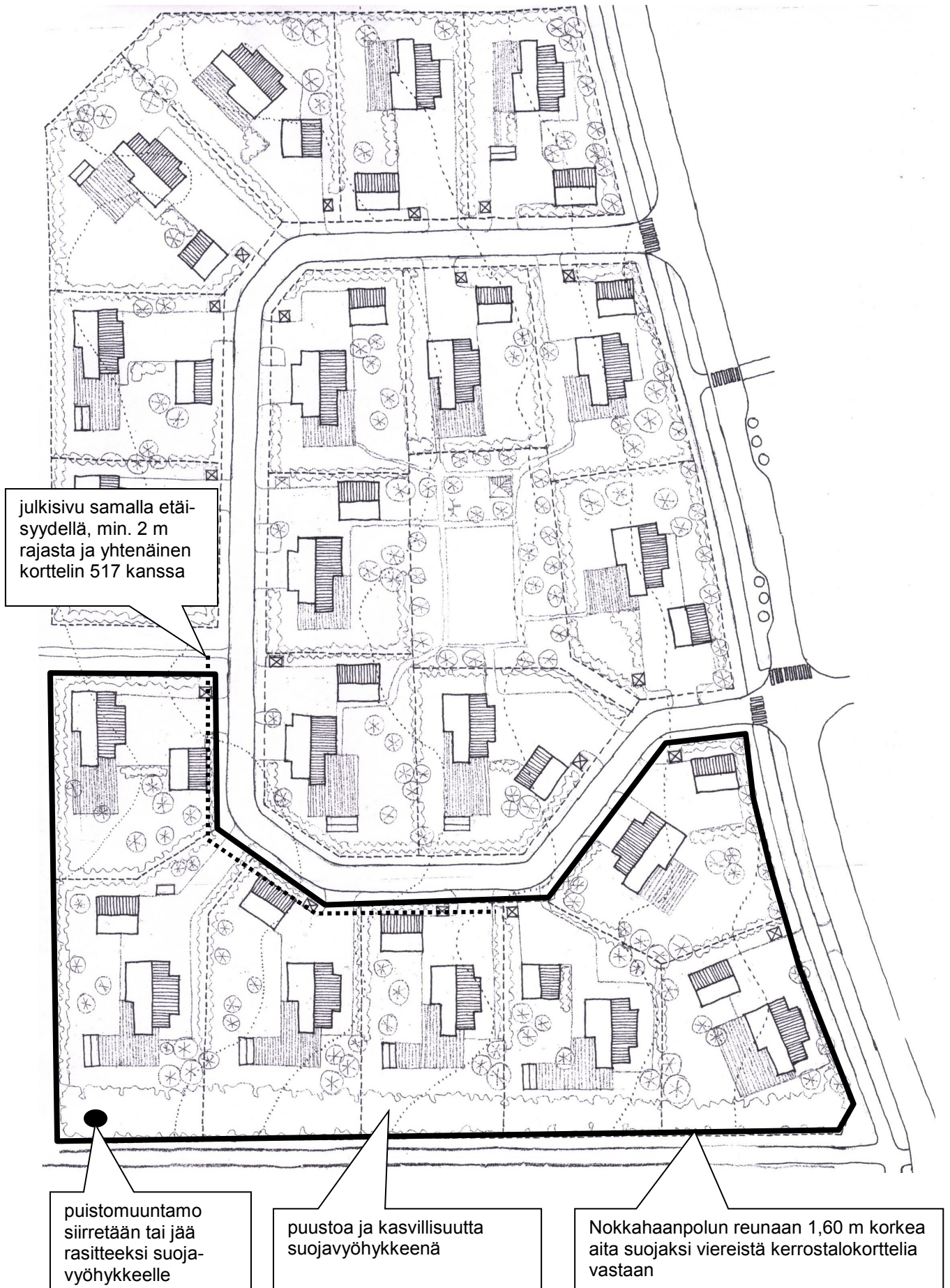
mk 1:1000

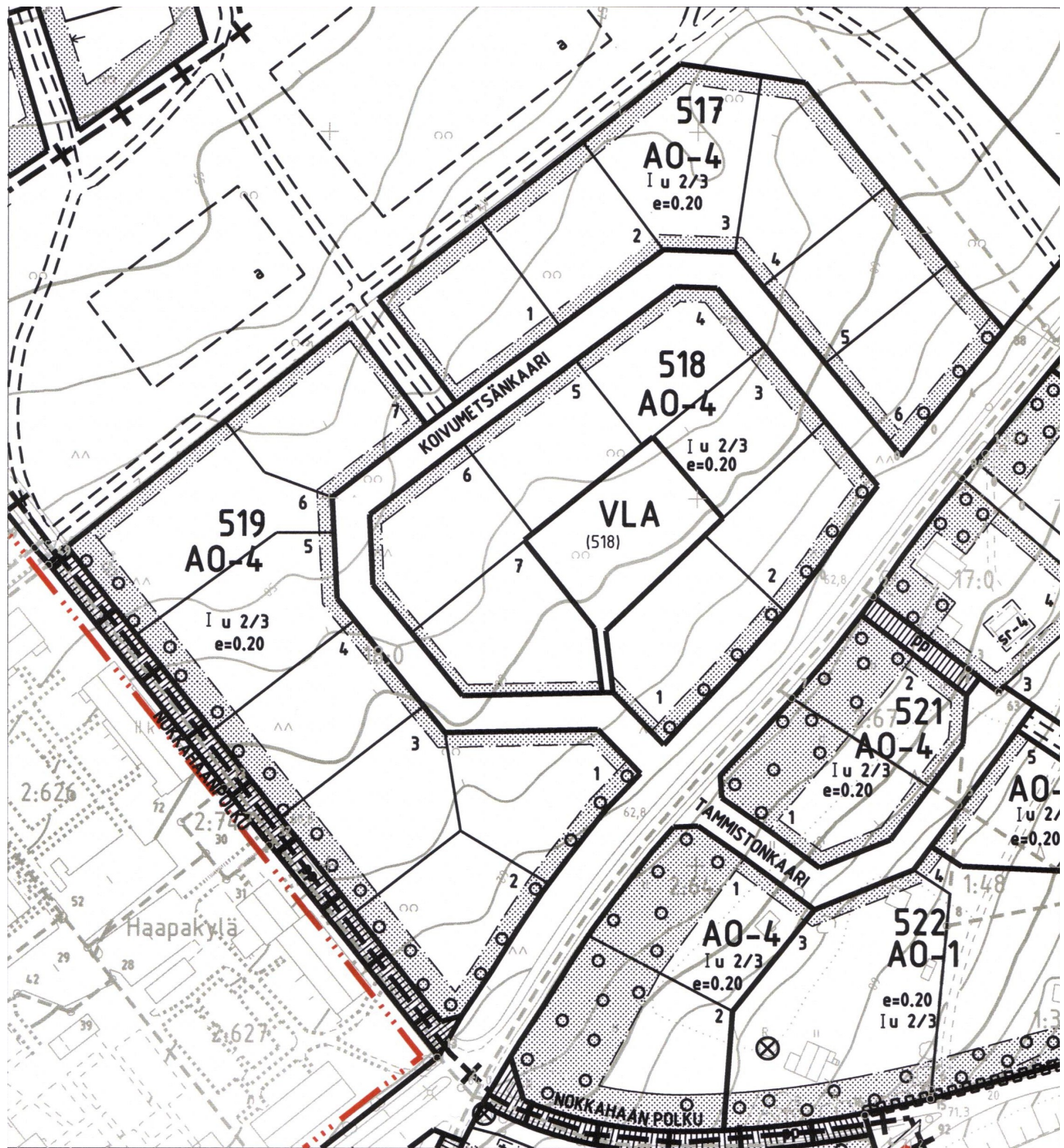
KORTTELI 517



KORTTELI 518



KORTTELI 519

Liite:**VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA, KORTTELIT 517 - 519**

j:\Kaavat\Nummela\68.dgn 15.11.2005 10:05:28

mk 1:1500

Liite:**KAAVAMÄÄRÄYKSET****A0-4**

Erillispientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Kullekin ohjeelliselle tontille rakentaa vain yhden asuinrakennuksen.

Korttelialuetta koskevia määräyksiä on §:ssä 59 ja 184.

Kortteleita 515–516 koskevat §:t 179 ja 180. Kortteleita 517–519

koskevat §:t 86,178 ja 181. Kortteleita 468–469 koskevat §:t 1 ja 178.

Kortteleita 520–522 ja 470 koskevat §:t 178,180 ja 181 sekä

korttelia 470 § 158. Korttelia 514 §:t 60,121 ja 187.

Korttelia 452 koskee § 1. Korttelia 460 koskee § 118.

- 59 § Rakennusten kattomateriaalin on oltava väritykseltään musta, tumman harmaa tai tumman ruskea.
- 86 § Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla vaaleasävyinen tiili, rappaus tai puu tai näiden yhdistelmä.
- 178 § Rakennusten harjansuunta tulee olla likimäärin kohtisuora maaston viettosuuntaan nähden.
- 181 § Asuinrakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kaltevuus on 27–32 astetta.
- 184 § Alueella ei saa muodostaa uutta kiinteistörajaa.

KAAVAN YLEINEN POHJAVEDEN SUOJELUMÄÄRÄYS***Yleinen pohjaveden suojelumääräys:***

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Kaikki pohjaveden laatua ja määrää heikentävät toimenpiteet on kielletty.

Ennen rakentamista on kaava-alueelle laadittava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä rakentamishoje, joka sisältää tarkemmat ohjeet tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta.

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden , varastointikielletty.

Lämmitysmuoto suositellaan valittavaksi niin ettei alueella jouduta kuljettamaan tai varastoimaan öljytuotteita tai rikkomaan maanpintaa. Säiliöiden ja johtojen sijoittaminen maan alle on kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle kaksoisvaippasäiliöön tai katettuun tiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää ja joka on varustettava ylitäytön estolaittein ja tarkkailu- ja hälytysjärjestelmällä vuotojen estämiseksi.

Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetut liikenneväylät on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Sade- ja sulamisvedet on näiltä alueilta johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Viemärointijärjestelmä on rakennettava ehdottoman tiiviinä ja mahdolliset ylivuodot on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikoilleen siten, ettei merkittäviä maansiirtoja eikä louhintatöitä jouduta tekemään. Rakennuspaikkojen pihat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että estetään likaantuneiden pintavesien haittavaikutukset pohjavesille. Useammalle kuin kolmelle autolle tarkoitetut autojen säilytyspaikat tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla ja sade- ja sulamisvedet on näiltä alueilta johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennattomat rakennuspaikan osat on hoidettava luonnonmukaisina.

Piha- ja ympäristörakentamisessa sekä peltoalueiden hoidossa on noudatettava vähäravinteista linjaa. Väkilannoitteita tai torjunta-aineita ei saa käyttää muuhun kuin normaaliin peltoviljelyyn liittyvään toimintaan. Alueella ei saa käyttää jätevettä tai lietelantaa kasteluun, sadetukseen, lannoittamiseen, maanparannukseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen. Samoin jätevesilietteen ja kuivalannan käyttö on alueella kielletty.

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei pohjaveden laatuun tai korkeuteen aiheudu muutoksia. Ennen kaivutöiden aloittamista tulee selvittää pohjaveden taso ja ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.