

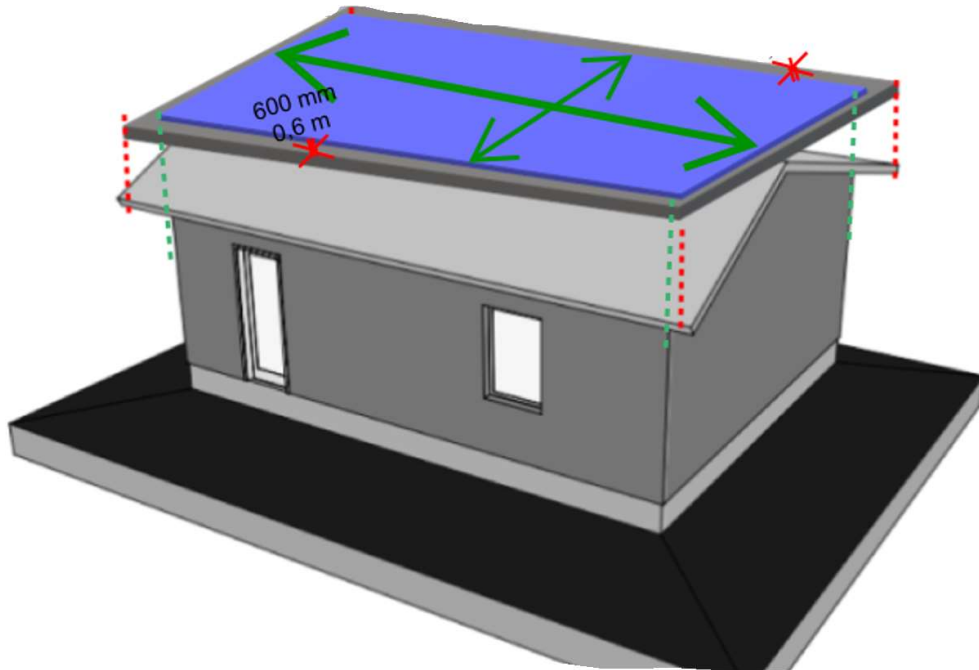
## Rakennusjärjestyksen ohje

### LUKU 2. Toimenpiteiden luvanvaraisuus

#### 5 § Toimenpiteiden vapauttaminen luvanvaraisuudesta

##### 1) Rakennelmien rakentaminen

- Rakennelmille määritetty pinta-ala lasketaan peittoalan mukaan. Peittoalasta (ns. kattopinta-ala) voidaan vähentää normaalien räystäiden mitat (n. 600 mm).



- Asemakaava-alueella luvasta vapautettu rakennelma voidaan rakentaa lähemmäksi kuin neljä metriä rajasta naapurin kirjallisella suostumuksella. Tällöin poikkeaminen käsitellään erillisenä toimenpidelupana.
  - Asemakaava-alueella rakennelman rakentamisessa tulee noudattaa kaavamääräystä ja rakennelma tulee sijoittaa asemakaavan osoittamalle rakennusalalle. Kaavamääräyksestä poikkeaminen edellyttää toimenpidelupaa.
  - Rakennelmien perustukset voidaan tehdä kiinteinä rakenteina maaperään.
- Vapautettu haja-asutusalueella seuraavin ehdoin:
    - o Rakennelma sijoitetaan päärakennuksen kanssa samaan pihapiiriin.
  - Vapautettu ranta-alueella ja ranta-asemakaava-alueella seuraavin ehdoin:
    - o Rakennelma sijoitetaan päärakennuksen kanssa samaan pihapiiriin
    - o Etäisyys rannasta ensisijaisesti kaavan määräyksiä noudattaen. Muutoin on rakennelman sijoitettava vähintään 15 m rantaviivasta.

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>.

- Vähäisten rakennelmien etäisyys rajasta on oltava riittävä niiden huoltamiseen oman kiinteistön puolelta.
- Kaikki rakennelmat tulee sijoittaa siten, etteivät ne muodosta näkemäestettä tielle.
- 

Rakennelma ei saa rumentaa ympäristöä.

- Mikäli kyseessä on asemakaavassa tai muutoin suojeltu kiinteistö, tulee aina ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan
- Kun rakennetaan sellainen rakennus, jossa on kiinteä tulisija (grillikatot, sauna) tai jonka käyttötarkoitus on autosuoja, edellytetään aina rakennuslupaa.
- Eläinsuoja (esim. hevostalli) asuinkiinteistöllä edellyttää rakennusluvan lisäksi suunnittelutarveratkaisua.

## 2) Yleisörakennelma, liikuntapaikka, kokoontumispaikka

- Vapautettu koko kunnan alueella seuraavin ehdoin:
  - o Alueen rakentamiseen ei sisälly laajaa ja merkittävää maaston ja ympäristön muokkaamista tai laajoja maatäyttöjä.

## 3) Erillislaitte

Rakennusjärjestyksen mukaan.

## 4) Vesirajalaite

- Laiturin pituudesta antaa ohjeistusta vesilaki, vesiliikennettä on varottava.
- Huom. rakennettaessa venevaja rantaan, noudatetaan samaa ohjetta kuin rakennelmissa (kohta 1). 15 m:n etäisyysvaade ei koske venevajoja.

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

- Vapautettu koko kunnan alueella seuraavin ehdoin:
- Vapautettu koko kunnan alueella seuraavin ehdoin:
  - o Alueen rakentamiseen ei sisälly laajaa ja merkittävää maaston ja ympäristön muokkaamista tai laajoja maatäyttöjä.

- Vihdin kunnan ympäristövalvonta tai ELY-keskus ensisijaisia toimijoita tämän toiminnan valvojina.
- Louhinta edellyttää aina lupakäsittelyn

## 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
  - **50 mm lisäeriste on jo merkittävää lisäeristämistä, tuulensuojalevyllä eristäminen tulkitaan vähäiseksi**
  - **varmista rakennesuunnittelijalta vähäinenkin kantavan rakenteen muutostyö**
    - Rakennuksen ominais- ja erityispiirteitä ei saa hävittää muutoksilla
  - **arkkitehtoniset tai rakennussuojelulliset piirteet esimerkiksi**
    - 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
  - **suuret hankkeet, kuten aurinkoenergian tai muiden vastaavien laitteiden asentaminen, edellyttävät lupatarpeen harkintaa. Näiden osalta on hyvä olla yhteydessä rakennusvalvontaan.**

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
  - **Taloyhtiöissä lasitus edellyttää kuitenkin yhtiökokouksen päätöstä. Mikäli parvekkeet tai katokset rinnakkain, tulee hankkeessa huomioida määräystenmukaiset palo-osastoinnit.**

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
  - **Taloyhtiöissä katetun terassin rakentaminen edellyttää kuitenkin yhtiökokouksen päätöstä. Mikäli katokset ovat rinnakkain, tulee hankkeessa huomioida määräystenmukaiset palo-**

## osastoinnit.

- Vapautettu haja-asutusalueella seuraavin ehdoin:
  - o Katoksen koko enintään 25 m<sup>2</sup>
  - o 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

Rakennusjärjestyksen mukaan.

## 8) Aitaaminen

Kiinteään 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 kevytrakenteisiä verkkoaitoja. Aidan rakentamisessa ja kunnossapidossa tulee kuitenkin aina huomioida **13 § määräykset**.

- Vapautettu asemakaava-alueella seuraavin ehdoin:
  - o Aidan korkeus katualueeseen rajoittuvilla sivuilla enintään 120 cm
  - o Aidan korkeus toiseen tonttiin tai muuhun kuin katu-alueeseen rajoittuvilla sivuilla enintään 150 cm
- Vapautettu haja-asutusalueella
  - **Naapurin rajalle rakennettava aita vaatii aina naapurin kirjallisen suostumuksen. Muussa tapauksessa aidan korkeus = aidan etäisyys rajasta.**

### **13 § määräykset**

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. 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.

**Muut rakennusjärjestyksen kohdat:**

### **LUKU 3. Rakentamisen sijoittuminen ja soveltuminen ympäristöön**

#### **7 § Rakennusten sijoittuminen**

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

- Etäisyydsmäärityksiä on olemassa mm.: 12 metriä yksityistiestä, 20 metriä seutu- ja yhdystiestä, 30 metriä valta- ja kantatiestä, 50 metriä moottoritiestä. Etäisyydet mitataan väylien keskilinjasta.

### **LUKU 4. Ympäristön hoito ja valvonta**

#### **12 § Rakennetun ympäristön valvonta**

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

- Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen. (MRL 166§)

### **LUKU 5. Rakennuspaikan pihajärjestelyt**

#### **14 § Rakennuspaikan kuivatus ja hulevesien johtaminen**

- Mikäli kaavan määräyksissä on otettu kantaa hulevesien imeyttämisestä maaperään, voi Vihdin vesi/ viranomainen hakemuksesta myöntää vapautuksen velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä
- Ympäristövalvonta hoitaa ohjeistusta ympäristömääräysten noudattamisesta laajentuneen pohjavesialueen johdosta

#### **15 § Rakennusten ja pihamaan korkeusasema**

- Vihdin kunnan alueella on ollut käytössä N60 -järjestelmä kesäkuuhun 2019 asti.

Rakentamisen korkeusasemaa suunniteltaessa on otettava huomioon, että lähtöaineistoa saatetaan vielä luovuttaa vanhan korkeusjärjestelmän mukaisena (vanhat lupakuvat ja liitoslausunnot).