ORIMATTILA
HENNA KORIANTERIKUJA JA SALVIAKUJA

RAKENTAMISTAPAOHJE

---

1. Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä (=tontinhaltija) on velvollinen palkkaamaan itselleen pätevän henkilön (pääsuunnittelija). Pääsuunnittelija huolehtii siitä, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset.

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista siten, että alueesta muodostuisi yhtenäinen, ehjä ja viihtyisä kokonaisuus. Rakentamistapaohje täydentää asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on Orimattilan kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnittelun aloittamista tulee ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan ja selvittään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

Alueen talojen tulee olla perinteiseen maaseutuympäristöön sopivia harjakattoisia omakotitaloja. Materiaalien tulee olla selkeitä ja aitoja sekä värien maaseutu-maisemaan ja alueen muuhun rakennuskantaan sopivia. Tavoitteena on, että alueesta rakentuu viihtyisä ja yhtenäinen kokonaisuus. Keskeistä on, että rakentamista suunniteltaessa tutustutaan huolella tonttiin, sen lähiympäristöön ja näkymiin.

Alueella on voimassa asemakaava, jota täydentämään on laadittu nämä rakentamistapaohjeet. Rakentamisessa tulee noudattaa myös Orimattilan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakentamistapaohjeiden määräykset ovat rakentajaa sitovia ja niistä poikkeaminen vaatii vähäisissä, tarkoituksenmukaisissa tapauksissa rakennustarkastajan päätöksen ja muissa tapauksissa teknisen lautakunnan luvan.

2. Tontin rakentaminen, rakennusten sijoittaminen ja pihajärjestelyt

Tontti ja piha rakennetaan siten, että ne liittyvät luonnollisilla korkeuksilla viheralueisiin ja muuhun ympäristöönsä. Paikoitellen tontteja joudutaan nostamaan. Tarvittavat maatäytöt on toteutettava naapurien kanssa sopien ja niistä vastaa tontin haltija. Tontin nurkkapisteiden korkeusasemat määräytyvät katusuunnitelmasta, jossa tontille annettuja korkeuslukemia on noudatettava. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti. Pohjatutkimuksen yhteydessä on tontin pintakorkeusasemat vaaittava.

Asuinrakennusten lattia tulee katualeen vieressä tehdä vähintään 0,7m kadunpinnan yläpuolelle. Poikkeuksia ovat perustellusta syystä rinnetontit, eteistilat sekä muut kuin asumiseen käytettävät tilat. Autotallin lattian on syytä sijoittaa tätä alemmas, erityisesti autotallin sijaitessa lähellä katua. Isommat korkeuserot tonteilla suositellaan ratkaistaviksi matalin tukimuurein. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille. Sadevesi katoilta johdetaan sadevesiviemäriin.

Rakennusten sijoittelulla pyritään tontille luomaan suojaisaa ja rajattua pihatilaa. Rakennukset sijoitetaan tonteille asemakaavassa määrätyllä tavalla. Rakennusalan sisällä oleva viivamerkintä osoittaa rakennuksen harjan suunnan.

Katualueeseen ”kiinni” rakennettaessa rakennus tulee sijoittaa tonttikadun suuntaisesti ja 1,5 metrin päähän kadunpuoleista rajasta. Routaeristykset, sadevesijärjestelmät tulee sijoittaa omalle tontille, katualueelle rakentamista ei sallita.

Sijoittelussa tulee ottaa huomioon palomääräykset, naapurirakennusten sijainti sekä rakennusten ja piha-alueiden korkeusasemat. Maisemakuvaa oleellisesti muuttavia leikkauksia tai pengerryksiä ei tonteille saa tehdä.

Katusuunnitelmassa on esitetty nurmetus ajoradan ulkopuoliselle katualueelle. Tontin omistajan tulee levittää nurmetus edelleen tontille puolelle jatkuvaksi yhtenäiseksi nurmikaistaksi. Tontin omistaja vastaa tontin edustalla olevan viheralueen kunnossa- ja puhtaanapidosta myös katualueen puolella.

Tontit istutetaan ympäröivään metsäluontoon ja kasvupaikalle soveltuvia hyöty- ja muita kasvilajeja käyttäen. Kadun puolelle ja rakennuksen läheisyyteen ei saa istuttaa suurikokoisiksi kasvavia puulajeja.

Suunnittelun alkuvaiheessa pääsuunnittelija hankkii käyttöönsä alueen johtolinjojen tiedot, johtoliittymien liitoskohdat ja ottaa ne huomioon teknisten tilojen sijoittelussa.

3. Rakennusten koko ja muoto

Asemakaavamääräysten mukaan suurin sallittu kerroskorkeus on 2 u1/2. Rakennukset, joissa on kaksi pääkerrosta ja lisäksi yläpuolisesta (ullakko)kerroksesta enintään 1/2 asuintiloina. Myös yksikerroksinen rakentaminen on mahdollista, mutta tällöin taloon suositellaan tehtäväksi vähintään käyttöullakko. Talon julkisivukorkeus lopullisesta maanpinnan tasosta seinälinjan ja katon risteykseen tulee olla vähintään 3,9 metriä.

Rakennukset tulee toteuttaa selkeähahmoisina ja pääosin suorakaiteen muotoisina Asuinrakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 9 metriä. Rakennuksen osien, kuten terassien, kuistien ulottaminen yli rakennusalan rajan sallitaan. Parvekkeiden ja kuistien tulee olla talon tyyliin sopivia ja ne tulee sijoittaa pihan puolelle.

Rakennusten kattomuodot ovat yhtenäisesti harjakattoja, auma- tai mansardikattojen rakentamista ei sallita. Rakennuksissa kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 - 1:2,5. Ns. murrettuja harjakattoja voi käyttää. Rakennukset tulee toteuttaa avoräystäisinä siten, että räystäskannakkeet jäävät näkyviin. Räystään pituus lappeen suunnassa on 40…60 cm.

Asuinrakennusten ikkunoiden pinta-ala suhteessa julkisivun pinta-alaan tulisi olla enintään 15%. Ikkunoiden korkeus tulee olla leveyttä suurempi, lukuun ottamatta pieniä ikkunoita. Asuinhuoneiden pääikkunan edessä tulee olla 8m vapaata tilaa.

Talousrakennusten sijoittelu tontille haastavaa tontin pienen koon johdosta. Autotallien ja talousrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia. Autotallien ja talousrakennusten kattomuotona voi olla harja- tai pulpettikatto, mutta katto ei saa olla jyrkempi kuin asuinrakennuksen.

4. Julkisivun ja katon materiaalit ja värit

Julkisivut ovat väreiltään tummia, luonnon- ja maanläheisiä, kuitenkin siten, että päävärin on poikettava tunnistettavasti naapurirakennuksesta. Kirkkaita ja räikeitä värejä ei sallita.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on lautaverhous tai rappaus. Ulkoverhouksen on noustava julkisivuilla yhtenäisenä sokkelista räystäälle ja harjaan

saakka, suuria eriaineisia pintoja ei sallita. Mahdollisten nurkkalautojen on oltava ilmeeltään kevyet ja väriltään hillityt (vältettävä kovaa kontrastia julkisivun päävärin kanssa). Mahdolliset julkisivuverhouksen jakolistat eivät saa väriltään poiketa julkisivun pääväristä.

Katteen ja sokkelin värien tulee olla ulkoseinien väritystä tummempia murrettuja värejä ja niiden tulee sopia ulkoseinien väritykseen. Katemateriaali on vapaasti valittavissa. Ohutlevystä (pellistä) tehdyn katon tulee olla sileä tai profiililtaan hillitty.

Piharakennuksen ja autotallin julkisivun ja katteen on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa. Kiviaineisen päärakennuksen yhteydessä voidaan piharakennuksen ja autotallin julkisivu tehdä lautaverhoiltuna, värisävyn tulee olla vastaava kuin päärakennuksessa.

5. Aitaaminen

Aitaamisen tarkoituksena on luoda viihtyisä pihapiiri ja erottaa katualue piha-alueista. Tonttien väliaidat toteutetaan naapurit yhdessä sopien. Viheralueisiin rajoittuvat tontin osat voidaan jättää aitaamatta. Rakennuksen ollessa alle 2m katualueesta, rakennuksen ja kadun väliin ei saa rakentaa/istuttaa aitaa. Rakennuksen päädyn ollessa alle 2m naapurin rajasta, ei tälle kohtaa saa rakentaa/istuttaa aitaa.

Rakennettavan aidan sopiva korkeus ilman erityistä syytä on enintään 1,5 metriä maanpinnasta. Puiset aidat tulee porrastaa maastomuotoja mukaillen, kuitenkin siten, että yhtenäisen aitajakson osuus on aina vähintään 3 metriä. Puuaitojen värinä käytetään rakennusten julkisivuväritystä mukailevaa värisävyä. Aitoihin saa tehdä portteja, jotka ovat kattamattomia.

6. Muuta

Ennen lopullisten rakennuspiirustusten tekoa luonnokset on esitettävä rakennustarkastajalle. Tässä vaiheessa on esitettävä myös tiedot julkisivu- ja kattomateriaaleista ja julkisivuväreistä.

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä pätevän suunnittelijan laatima pihasuunnitelma. Siinä esitetään mm. rakennusten sijoitus, leikki- ja oleskelupaikat, autopaikat, pyykinkuivatus- ja tomutustelineet, jäteastiat, sisääntulotie sekä aidat ja istutukset pääpiirteissään.

Rakennusten suunnittelussa on suotavaa huomioida aurinkolämmön hyödyntäminen. Aurinkopaneelit on esitettävä rakennuslupapiirustuksissa. Asuntoihin suositellaan rakentaa puulämmitteinen tulisija varalämmöksi mahdollisten sähkökatkojen varalta. Lämpökaivojen rakentaminen tulee toteuttaa Ympäristöministeriön Ympäristöoppaan Energiakaivo mukaisesti. Lämpökaivon sijoittaminen pienillä tonteilla haasteellinen, ei saa sijoittaa kadun puolelle.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän ja sen leveys tulee olla alle 4 metriä. Katusuunnitelmassa on esitetty liittymän paikka, sadevesiviemärit ja kaivojen paikat. Mikäli liittymän paikka aiheuttaa muutoksia sadevesiviemäröintiin ja/tai kaivojen paikkoihin, tulee tontinomistajan vastata tästä aiheutuvista kustannuksista.

Rakentamisessa on radon otettava huomioon. Rakennuksen alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa on varmistuttava, etteivät maaperässä esiintyvä radon ja muut haihtuvat kaasut pääse huonetiloihin.

Maaperän rakennettavuus on aina tutkittava riittävin menetelmin ennen rakennustöihin ryhtymistä.

7. Tekniset järjestelmät

VESIJOHDOT JA JÄTEVESIVIEMÄRIT
Vesijohdot ja jätevesiviemärit liitetään kunnan verkostoon.
Lisätietoja Orimattilan Vesi Oy, puh. 044 - 781 3579.

SADEVEDET
Alueelle rakennetaan sadevesiviemärit, johon voidaan johtaa tonteilta tulevat sadevedet. Lisätietoja Kunnallistekniikan työnjohtaja.

RAKENNUSTEN PERUSTUSVEDET
Rakennusten perustusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin, vaan ne on johdettava sadevesiviemäriin tai muulla hyväksytyllä tavalla.

JÄTEHUOLTO
Jätehuolto hoidetaan tonttikohtaisesti. Tonteilla tehtävä osastoitu jätekatos, joka tulee sijoittaa lähelle tonttiliittymää. Huomioitava palomääräykset ja vakuutusyhtiöiden määräykset.

KADUT
Kunta vastaa alueen katujen rakentamisesta, kunnossapidosta ja lumien aurauksesta. Tontin omistaja vastaa kadun puhtaanapidosta tonttinsa kohdalta.

SÄHKÖLIITTYMÄT
Nivos Energia Oy (Mäntsälän Sähkö) rakentaa alueelle sähkökaapeloinnin tonttien rajalle saakka.

POSTILAATIKOT
Postilaatikot sijoitetaan kadun varteen laatikkoryhmiin Itellan antamien ohjeiden mukaan.

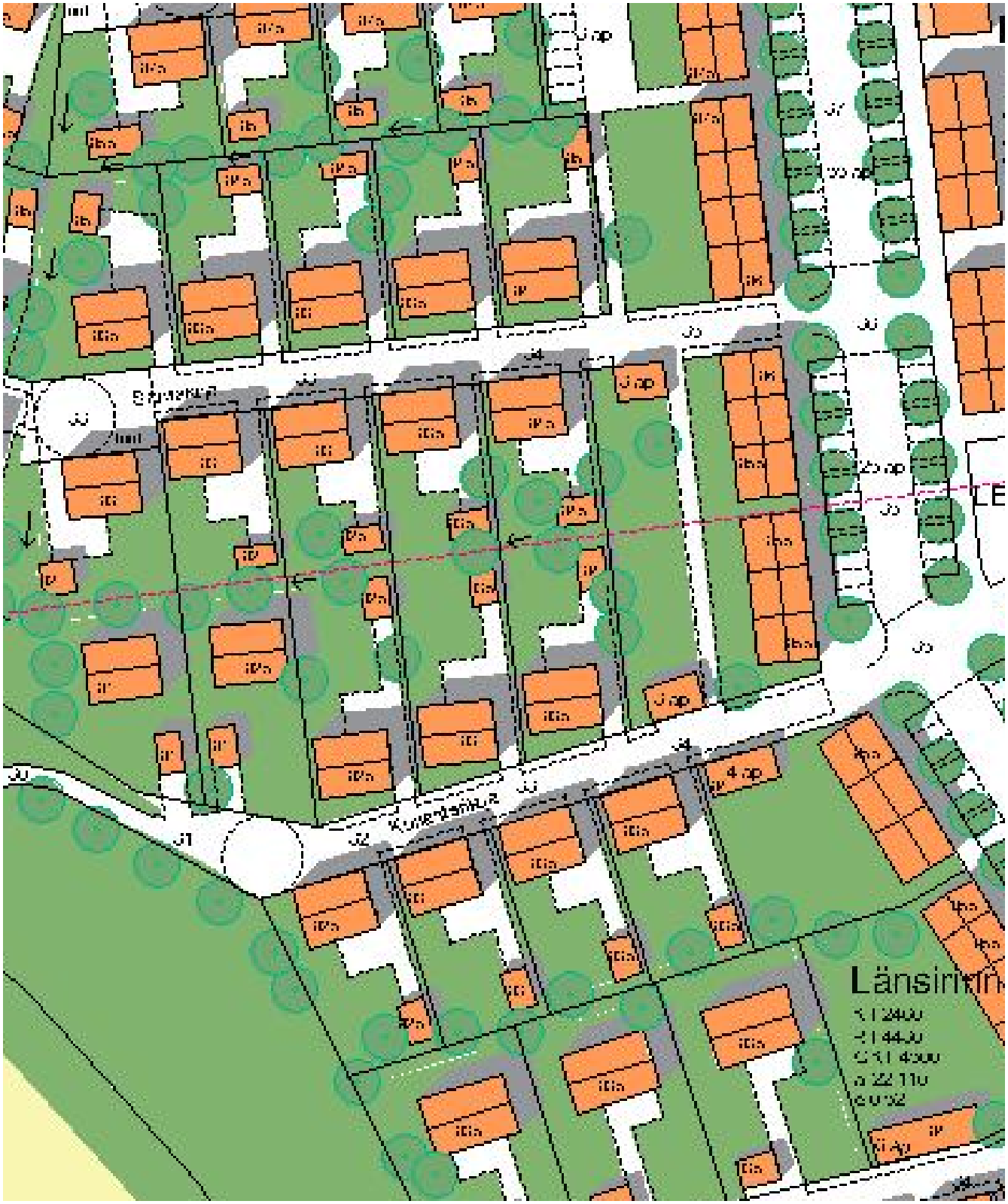
VALOKUITU JA YHTEISANTENNI
Valokuituliittymiä koskevat tiedustelut Nivos

YHTEYSHENKILÖT

ORIMATTILAN KAUPUNKI
PL 46, 16301 ORIMATTILA
puhelin 03 888 111
sähköposti: etunimi.sukunimi@orimattila.fi
käyntiosoite Erkontie 9, 16300 ORIMATTILA

Henna-hanke		
	Hankepäällikkö Kristian Keinänen	044 781 3702
Kaavamääräykset		
	Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta	040 515 5183
	Kaavoitusinsinööri Heikki Pitkänen	044 781 3624
Rakennuspaikkojen varaus ja myynti		
	Maankäyttöinsinööri Ossi Hosiaisluoma	040 734 0798
Rakennusluvat		
	Johtava rakennustarkastaja Jorma Hämäläinen	040 521 6732
	Rakennustarkastaja Timo Tarkkala	040 749 7065
Kartat ja rakennuspaikan merkkaus		
	Maankäyttöinsinööri Ossi Hosiaisluoma	040 734 0798
Katusuunnitelmat tms.		
	Tekninen johtaja Seppo Määttä	044 781 3870
	Kunnallistekniikan työnjohtaja Janne Komulainen	044 781 3619
Vesi- ja viemäriasiat		
	Orimattilan Vesi Oy, Tokkolantie 3	044 781 3579
Sähkö- ja valokuituliittymät		
	Nivos Oy, asiakaspalvelu	019 689 955

LIITE1: HAVAINNEKUVA, ohjeellinen



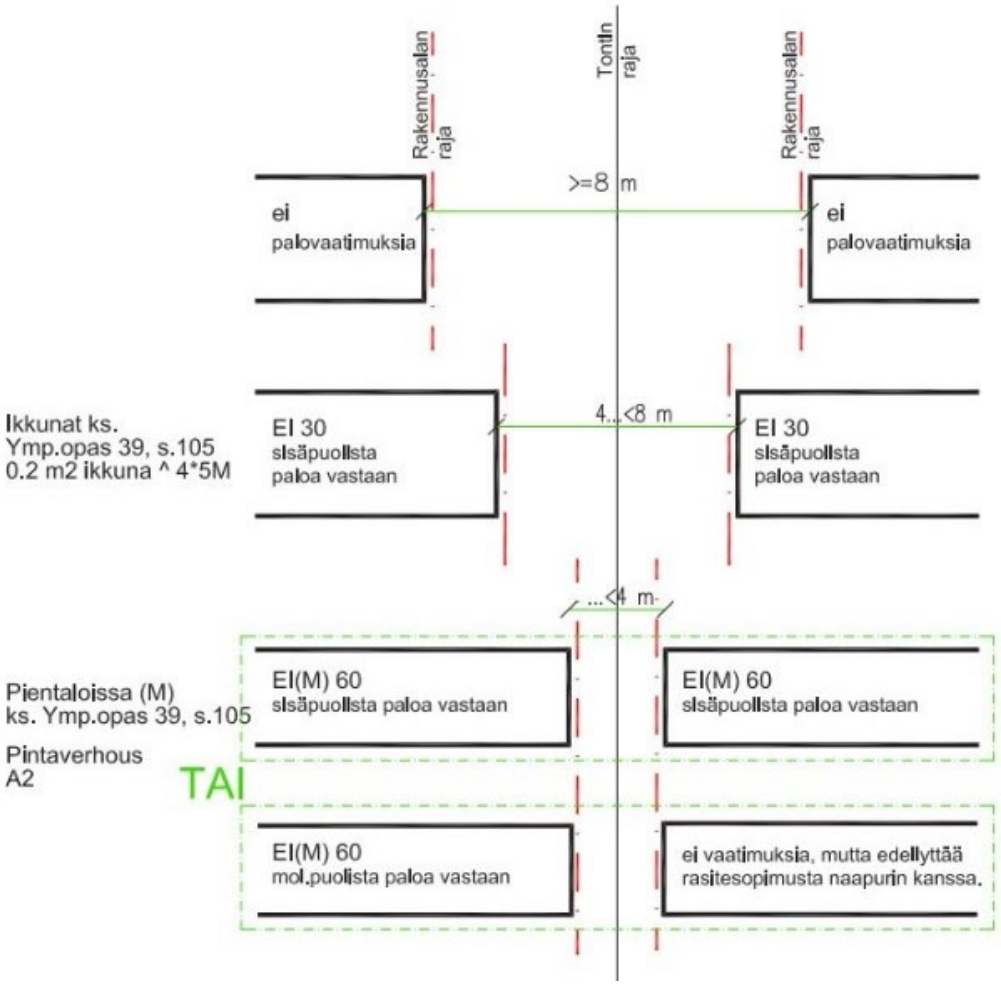
LIITE 2: PALOMÄÄRÄYKSIÄ

Noudatettavat asiakirjat:

Suomen rakentamismääräyskokoelma: **E** Rakenteellinen paloturvallisuus
Ympäristöopas 39: Rakennuksen paloturvallisuus & Paloturvallisuus korjausrakentamisessa
Rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt: Pientalon palokortti www.pksrava.fi > Topten-korttiluettelo
Oulun rakennusvalvonnan laatukortit: Pientalon paloturvallisuus

Naapurit, pientalot eri tonteilla, vastakkaiset yhdensuuntaiset seinät rajaa vasten

Koskee myös talousrakennuksia



LIITE 3: Rakennusalueen tarkennetut rajat, ostajaa sitovat ja palo-osastointi



LIITE 4: Katusuunnitelma

