

1 YLEISTÄ

Sammalkallion asemakaava-alueen korttelit 160-170 sijaitsevat Heinlahdessa kunnan keskustaajamasta - Siltakylästä n. 1 kilometri kaakkoon. Alue rajautuu 1. vaiheessa lännessä Mäntyranantiehen liittyvään asuinalueeseen. Etelässä alue ulottuu Sammalmetsän asuinalueen reunamille. Asuinalueen 2. vaihe on rakennettu 1. vaiheen pohjoispuolelle VT7/ Pietarintiehen rajoittuen.

Kaava-aluetta ympäröi harvakseltaan pientaloasutus, lounaassa sijaitsee Huutjärven taajama. Merenlahdelle kaakossa on matkaa noin 1,5 km. Pääosa kaava-alueesta on rakentamatonta talousmetsää.

Kaava-alue sijaitsee kallioselänten laitamilla. Pintamuodoiltaan alue on vaihtelevaa, paikoin on avokalliota ja paikoin vanhaa peltoa.

Kasvillisuus on suurelta osin kuivaa kanervatyypin tai kuivahkoa puolukkatyypin mäntykangasta. Puusto on etupäässä nuorta talousmetsää, jota on voimakkaasti harvennettu. Kallioselänteellä puusto on kitukasvuista mäntyä. Korkeimmilla kohdilla on kauniita avokallioita, joiden lähetyvillä kasvillisuus on karua, puusto pääasiassa mäntyjä. Kallioiset alueet muodostavat kauniita, harmonisia kokonaisuuksia, mutta ovat arkoja kulutukselle. Kallioalueet ovat korttelien 160-164 itäosassa. Kortteleiden 165-169 alue on pääosin mäntyvaltaista kangasmaata Korttelin 170 rakennusalue on pääosin tasattu murskeella. Korttelit 162-164 ovat pääosin vanhaa savipohjaista peltoaluetta. Metsään on muodostunut ratsastajien sekä ulkoilijoiden käyttämiä polkuja.

2 KOKO ALUETTA KOSKEVAT OHJEET

Rakennusta suunniteltaessa hankkeelle on osoitettava pääsuunnittelija mielellään jo tontinvalinnan yhteydessä. Ympäristöministeriö on määritellyt pääsuunnittelijalle pätevyysvaatimukset.

Rakennuksen suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon rakennuspaikan maasto-olosuhteet. Maaperän kantavuus perustustavan valitsemiseksi tulee selvittää ja rakennuslupahakemuksen liitteeksi edellytetään perustustapalausuntoa. Tonttien piha-alueiden täyttöjen väliset tasoerot tulee ratkaista kiinteistön alueella joko luiskaamalla tai tukimuurilla, jotta korkoeroista naapurille aiheutuva haitta ei muodostu kohtuuttomaksi.

Rakennukset tulee sijoittaa tontilla asemakaavan rakennusalueajan sisälle. Sijoituksessa tulee huomioida, että alkuperäistä kasvillisuutta jäisi mahdollisimman paljon erityisesti kallioisille tonteille. Rakennukset sijoitetaan siten, että vähintään 2 autoa mahtuu pysäköitynä tontille. Kylmät varastotilat ja autokatokset rakennetaan pääsääntöisesti erillisiksi rakennuksiksi.

Rakennettaessa rinteeseen rakennus tai vähintään sen julkisivut on porrastettava maaston muodon mukaan. Vallimaiset täytöt ja voimakkaat kaivut ovat kiellettyjä. Julkisivuverhouksen ja maanpinnan väliin tulee jäädä vähintään 400 mm sokkeli. Rakennuksen perustaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että rakennuksen lattiatason ja kadun välille muodostuu riittävä n.600 mm tasoero.

Arkkitehtuurissa tulee välttää vierasperäisiä muotoaiheita, kuten Välimeri-vaikutteisia kaariholveja. Rakennusten väriytyks tulee olla ympäristöön ja maisemaan soveltuva.

Suurin sallittu rakennusten kerrosluku on kaksi.

Rakennusten kattomuotona käytetään harja- tai pulpettikattoa. Kattolappeiden värinä tulisi käyttää tummaa harmaata tai tummaa punaista. Lappeiden kaltevuus voi vaihdella 1:3 ja 1:1,5 välillä. Asuinrakennuksien räystääiden tulee ulottua vähintään 500 mm julkisivuverhouksen ulkopuolelle.

Julkisivujen päämateriaalina käytetään joko maalattua pysty- tai vaakalautaa tai vaihtoehtoisesti rappaus- tai tiilipintaa, jota voidaan rytmittää osaltaan muulla materiaalilla tai erisuuntaisella laudoituksella.

Tonttien rajausta rakennetuilla aidoilla ei suositella. Mikäli tontit aidataan, se on tehtävä asemakaavamääräysten mukaisesti.

3 TONTTIEN YMPÄRISTÖNHOIDON PERIAATTEET

Tonttien viherrakentamisessa huomioidaan luontainen kasvillisuus. Tehokas viherrakentaminen rajoitetaan rakentamisessa vaurioituneisiin kohtiin.

Voimakasta maastonmuotoilua tulee välttää sorakuoppien tasoitusta lukuun ottamatta. Erityisesti avokallioisilla tonteilla tulee kallionlouhintaa välttää. Alueelle ei tule rakentaa maastonmuodoista poikkeavia irrallisia kivikekoja tai tekokumpuja.

3.1 Jätteen käsittely

Talouksissa syntyviä biojätteitä voidaan kompostoida tonttikohtaisesti ja kompostoinnissa syntyvää multaa voidaan käyttää oman tontin alueella.

Komposti tulee sijoittaa asianmukaiseen kompostoriin tai astiaan kompostoitavan jätteen tyyppistä riippuen. Kompostin ja sen ympäristön kunnosta tulee huolehtia. Komposti ympäröidään aidalla tai istutuksilla ja sijoitetaan siten, ettei se näy suoraan katualueelle päin tai häiritsevästi naapuriin.

Jätevesien maahan imeyttäminen on kielletty. Tämän vuoksi myös kompostointi tulee järjestää niin, ettei kompostista valu vesiä maaperään.

Jätehuoltoon, kuten kompostointiin liittyvistä asioista määrätään jätehuoltomääräyksissä erikseen. Jätehuoltomääräysten lisäksi on noudatettava paikallisia ympäristönsuojelumääräyksiä.

3.2 Sadevesien ohjaus ja käsittely

Jotta asemakaava-alueen vesitasapainon säilyisi ennallaan, ei pihoja salaojiteta. Vettä läpäisemättömien pinnoitteiden määrä minimoidaan. Katoilta tulevat vedet joko kerätään kasteluvodeksi tai imeytetään maahan. Mahdolliset rakennusten salaojavedet imeytetään maaperään tontilla tai johdetaan kuivatusojiin. Maanpinnan alapuolisten kellareiden välttäminen vähentää salaojituksen tarvetta.